



Typologische studie  
**BATSHEERSSTRAAT 30**  
BATSHEERS, HEERS  
18-11-2024

**Foto's bestaande toestand van het goed**

**BATSHEERSSTRAAT 30**

BATSHEERS, HEERS

# Stratzijde

(ten noorden van hoeve)



# Stratzijde

(ten zuiden van hoeve)



# Achterzijde

(ten zuiden van hoeve)



# Achterzijde

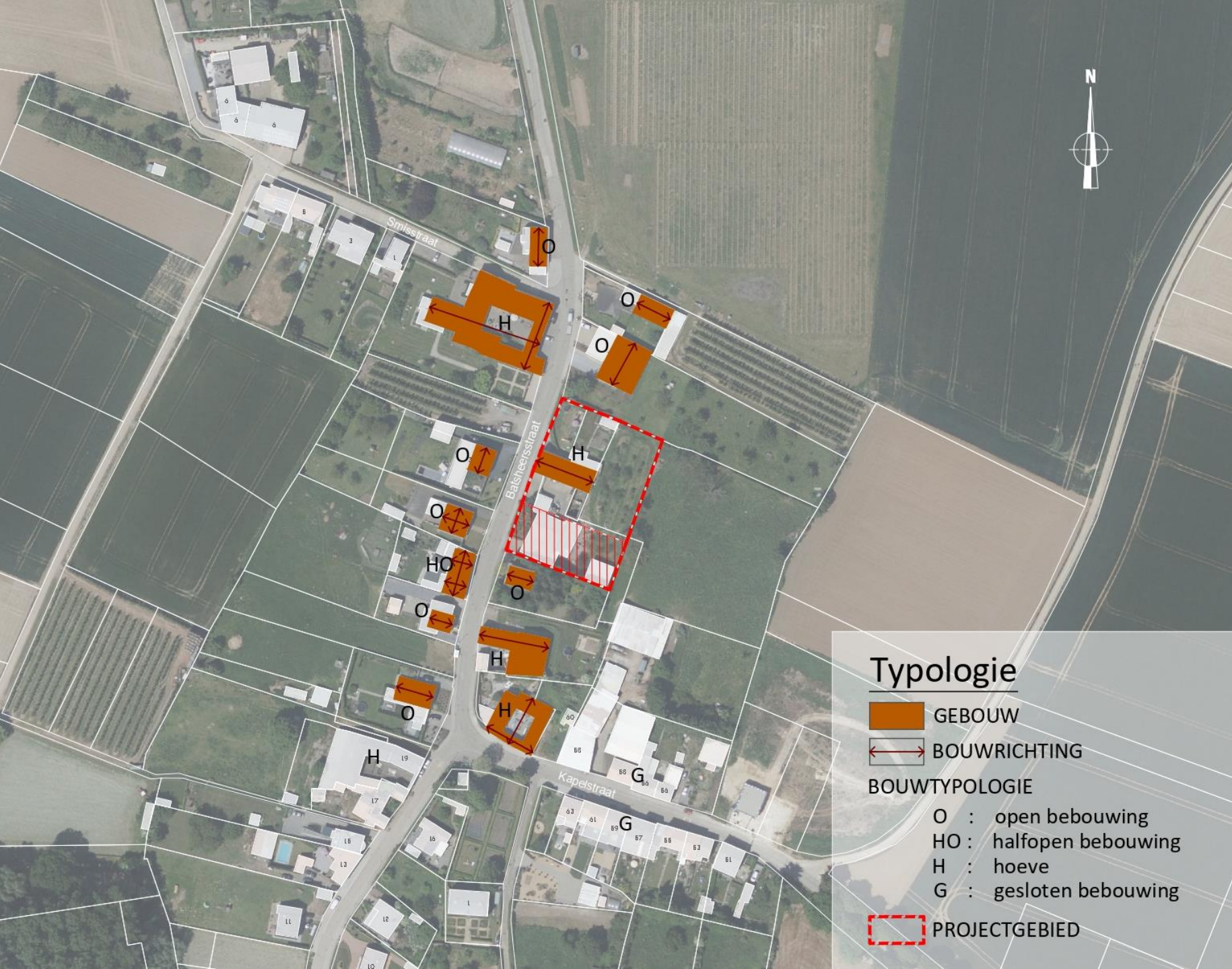
(ten noorden van hoeve)



# Typologische studie Batsheers

**BATSHEERSSTRAAT 30**

BATSHEERS, HEERS



# Gebouwtypologieën

- Omgeving gekenmerkt met voornamelijk open bebouwingen en hoevegebouwen.
- Aan de overzijde, iets richting het zuiden: halfopen bebouwing
- Op de Kapelstraat: gebouwenrij van geschakelde bebouwing aan weerszijde
- In hoofdzaak woonfuncties.
- Ten noorden een hotel gelegen (nr. 35).
- Het betreft hier verder ééngezinswoningen
- Gebouwen die zowel in de breedte als in de diepte zijn gebouwd.
- Het monument (nr. 28-30) en de 2 gebouwen (nr. 22 en 24) ten zuiden: in de diepte gebouwd.
- Verder ten noorden & zuiden, alsook aan de overzijde van het projectgebied: in de breedte gebouwd.

## Typologie

-  GEBOUW
-  BOUWRICHTING

### BOUWTYPOLOGIE

- O : open bebouwing
- HO : halfopen bebouwing
- H : hoeve
- G : gesloten bebouwing

-  PROJECTGEBIED

# Gebouwtypologieën

## Hoeves



Vierkantshoeve Batsheersstraat 35



Geschakelde U-hoeves Batsheersstraat 17-19



L-hoeve Batsheersstraat 28-30

# Gebouwtypologieën

Klassieke eengezinswoningen



Batsheersstraat 25



Batsheersstraat 29



Batsheersstraat 27

# Gebouwtypologieën

Moderne bebouwing



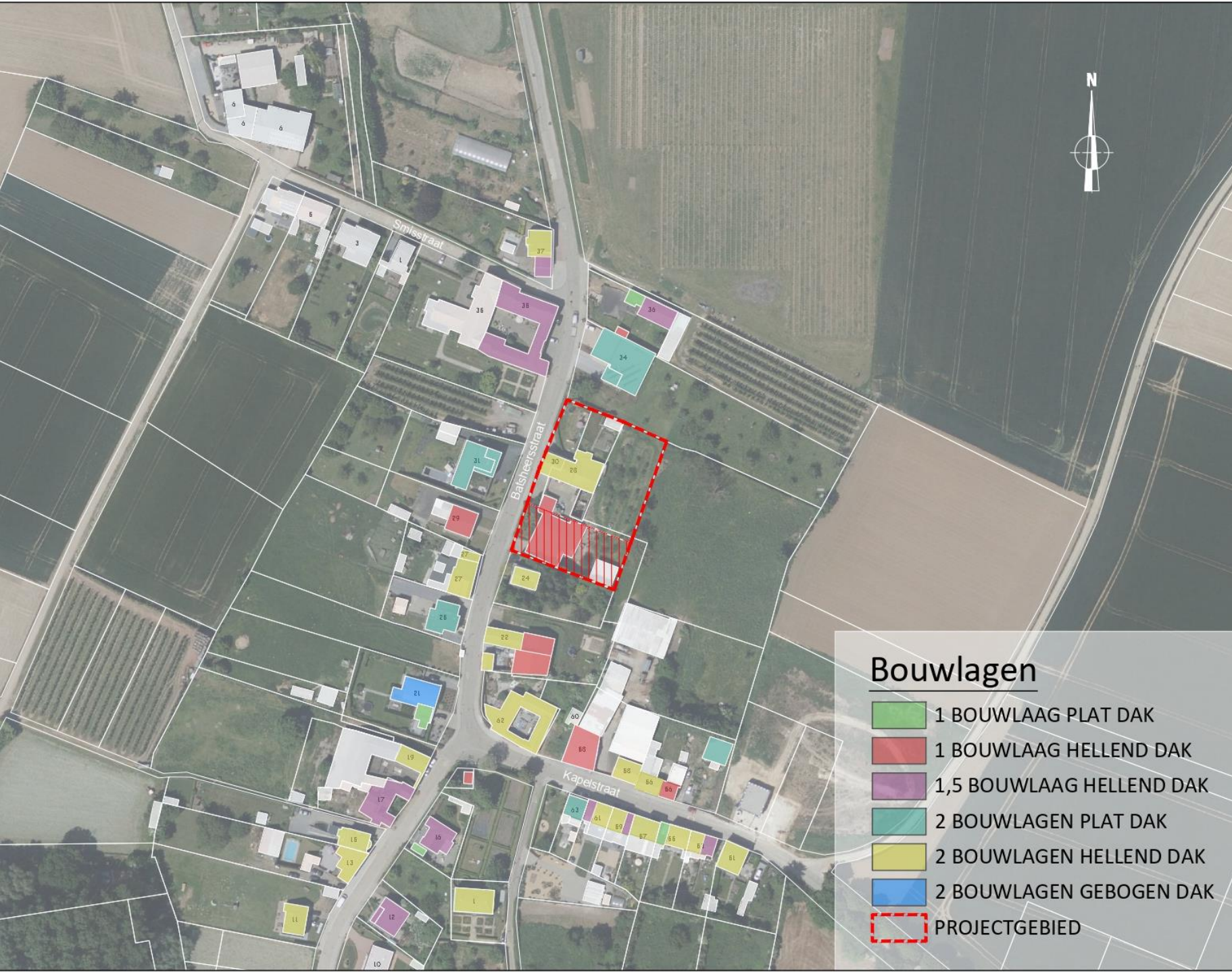
Batsheersstraat 31



Batsheersstraat 34



Batsheersstraat 21



## Bouwhoogte & daktype

- Voornamelijk hellende daken.
- Bouwhoogte variabel: 1 bouwlaag, 1,5 bouwlagen, 2 bouwlagen t.o.v. de straat
- Nieuwbouw woning (2017) aan de overzijde van de Batsheersstraat en ten noorden van projectgebied (2019): plat dak met 2 bouwlagen
- Aan de oostzijde van de Batsheersstraat, ten noorden en zuiden van het project, werden de gebouwen ingewerkt in het aanwezige talud -> sommigen garage op 'kelder' niveau
- Door de verschillende bouwrichtingen, een afwisseling van nokken evenwijdig aan en loodrecht op de Batsheers

## Bouwhoogte & daktype

Algemeen



Batsheersstraat 24: inwerking in maaiveld



Batsheersstraat 29: 1 bouwlaag hellend dak



Batsheersstraat 17-19: hoeves 1,5 tot 2  
bouwlagen met hellend dak



Batsheersstraat 31: nieuwbouw 2 bouwlagen  
plat dak



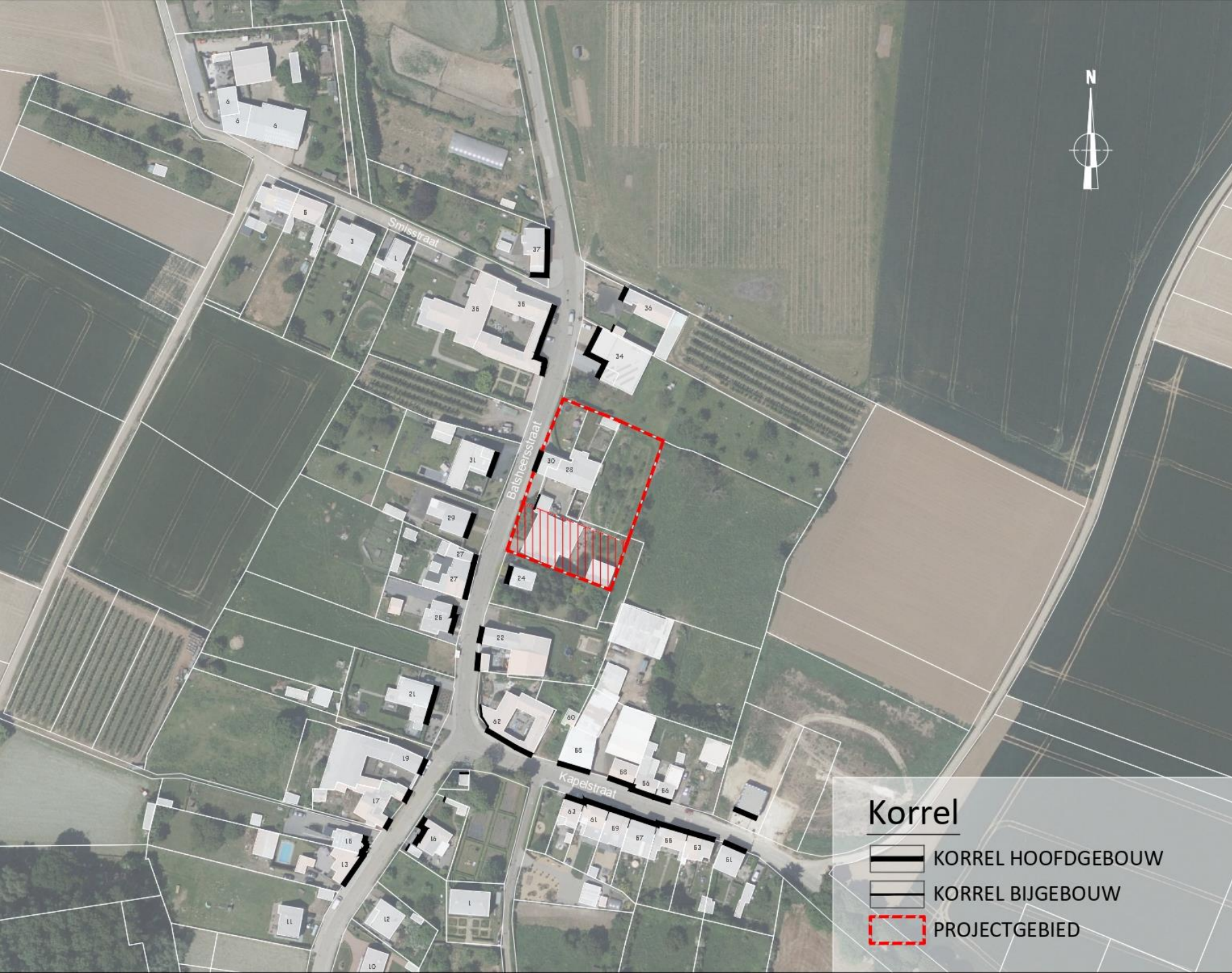
Batsheersstraat 21: gebouw 1,5-2 bouwlagen  
met gebogen dak

## Bouwhoogte & daktype

Moderne bebouwing




Batsheersstraat 34: nieuwbouw 2 bouwlagen plat  
dak, ingewerkt in maaiveld



## Korrel

- Door de verschillende bouwtypologieën (hoeves, open bebouwingen, enkele halfopen bebouwing, gesloten bebouwing op Kapelstraat), ontstaat er een variabele korrel in het straatbeeld.
- Verschillende hoeves aanwezig:
  - Vierkantshoeves: grotere korrel, brede wand evenwijdig met straat
  - U-hoeve: 2 smallere voorgevels, verbonden met een muurtje. Dit zorgt voor eveneens een bredere korrel
  - L-hoeve binnen projectgebied: smallere korrel, door bebouwing in de 'diepte'
- Ten zuiden van het projectgebied: gebouw met een smallere korrel
- Overige gebouwen, zowel oud als nieuw, een mix van bredere en smallere korrel.
- Eerder een bredere korrel die de bovenhand heeft.

### Korrel

-  KORREL HOOFDGEBOUW
-  KORREL BIJGEBOUW
-  PROJECTGEBIED



Batsheersstraat 29: oudere gebouwen met brede voorgevel



Batsheersstraat 34: brede nieuwbouwen, vaak gesegmenteerd in hoofdvolume en uitbouw

## Korrel

Bredere bebouwing



Batsheersstraat 34: brede korrel van vierkants- en U-hoeves



Batsheersstraat 21: smaller hoofdvolume, aanbouw op gelijkvloers



Batsheersstraat 24: gebouw in de diepte, smallere voorgevel achter boom

## Korrel

Smallere bebouwing



Batsheersstraat 28-30: L-hoeve binnen het projectgebied. Gebouw in de diepte, smallere voorgevel



## Doorzichten

- Vanop de Batsheersstraat: weinig ononderbroken visuele relatie met de omgeving
- Afwisseling van hoge en lage harde afsluiting (gebouwen, wanden, hekwerk) en groene hoge en lage afsluitingen (lage/hoge hagen, bomen al dan niet gegroepeerd)
- Ten noorden en ten zuiden van de Batsheersstraat: doorzichten naar het omliggende gebied richting respectievelijk het noorden en het zuiden.
- Vanwege de lintbebouwing is er vanuit de achtertuinen van de gebouwen een sterke visuele relatie met de omgeving.
- Ter hoogte van het projectgebied is aan de zuidzijde het zicht naar het achterliggend gebied volledig afgeblockt (groen + hard).
- Aan de noordzijde van het projectgebied beperkte zicht op de hoge bomen in de achterliggende velden.



Batsheersstraat 34: zichten (deels) geblokt door bebouwing en/of hoge groenelementen



Batsheersstraat 29: lokaal doorzichten via de onbebouwde zijtuinen

## Doorzichten

Loodrecht op Batsheersstraat



Naast Batsheersstraat 25: weinig onbebouwde en niet-afgeschermd gronden langs de Batsheersstraat



t.h.v. Batheersstraat 19-21: Zicht naar de agrarische gronden verderop



t.h.v. Batheersstraat 34-35: Zicht naar de agrarische gronden verderop

## Doorzichten

Uiteindes Batsheersstraat



Tussen Batsheersstraat 35-37: zichten naar de achterliggende gronden, in het verlengde van de Smisstraat

# Stedenbouwkundige randvoorwaarden

**BATSHEERSSTRAAT 30**

BATSHEERS, HEERS

## Woontypologieën

- Ééngeswoningen zijn de norm
- De typologische mix laat toe dat er diverse typologieën binnen het projectgebied toegepast kunnen worden. Een open bebouwing of een gebouw dat met koppelvolumen aansluit op de L-hoeve hebben de voorkeur
- Gebouwen kunnen zowel in de breedte als in de diepte gebouwd worden.

## Bouwhoogte & daktype

- De bouwhoogte in de omgeving is variabel. Aan de oostzijde van de Batsheersstraat wordt voornamelijk 2 bouwlagen toegepast met hellend dak.
- Platte daken zouden in de omgeving niet vreemd zijn, gezien de aanwezigheid van de nieuwbouwwoningen met platte daken en een woonst met gebogen dak.
- Kan gewerkt worden met een deels ondergrondse bouwlaag i.f.v. parkeren, cfr. de bestaande gebouwen ten oosten van de Batsheersstraat

## Korrel

- Variabele korrel, zowel smaller als breder, terug te vinden in de directe omgeving. Hierdoor is er een zekere vrijheid bij het bepalen van de korrelgrootte van een nieuw gebouw
- Buiten enkele gebouwen heeft een bredere korrel wel de bovenhand. Hierdoor zou men eerder geneigd zijn om een bredere korrel in een nieuw ontwerp toe te passen.
- Smallere korrel kan verantwoord worden gezien de aanwezige 'smallere' voorgevel direct ten noorden en ten zuiden van de te ontwikkelen zone.

## Doorzichten

- Het projectgebied laat op heden geen doorzichtmogelijkheden toe door het aanwezige bijgebouw en het aanwezige groen welke met een eventuele ontwikkeling afgeblokt zou kunnen worden.
- Slechts zeer beperkte doorzichten naar de achterliggende gebieden aanwezig. De zichten aan de uiteindes van de straat zijn het verst rijkend, dewelke niet beïnvloed zullen worden met een ontwikkeling binnen het projectgebied
- Het mogelijks zicht naar het achterliggend gebied vanuit de achtertuin is een troef van de locatie. Een brede en opengewerkte achtergevel kan dit zicht bevorderen.