

# RENOVEREN IN HASPENGOUW

Richtsnoeren voor kwaliteitsvol renoveren







*Inleiding* 

*Kennismaken met Haspengouw* 

*Het platteland: de boerenbuiten?* 

*De eigen identiteit van Haspengouw* 

*Huizen en hoven - Richtsnoeren voor beter renoveren | het onderzoek* 

*Een nieuw leven voor mijn huis - Richtsnoeren voor beter renoveren | het ontwerp* 

*Een nieuwe bestemming* 

*Tuinen en erven* 

*De wet* 

*Duurzaam bouwen en verbouwen* 

## Colofon

### **Met dank aan:**

Elife ALBAYRAK, Patrick BOUCNEAU, Christel CORNELISSEN, Frank FORIER, Jos GIJSELINCK, Karin GIJSEN, Angèle JANSSEN, Luc LABAT, Kristien LEFEBER, Eddy LEUNEN, Roger LIBERLOO, Dominique LORMANS, Martin MERKEN, Nico NIVELLE, Ingrid QUINTENS, Heidi ROOSELEERS, Liselot SAUWENS, Frieda SCHLUSMANS, Ludo SCHOUTERDEN, Carine SCIERSKI, Herman VAN MEER, Wim VANDENRIJT, Els VANKAN, Nicole VREYS

### **Redactie:**

Griet BOUWEN  
Paul KEUNEN

### **Vormgeving:**

aZO-media

### **Fotografie:**

Johan REYNDERS  
Paul KEUNEN  
Dominique LORMANS  
Alexander VAN LIEMPT

### **Productie:**

Stebo vzw  
Evence Coppéelaan 91  
3600 Genk

infocentrum.wonen@stebo.be  
www.stebo.be  
2006



## **Bronnen:**

ALEXANDER, Christopher: "A Pattern Language"

FORIER, Frank: "De vierkantshoeven als landschapstyperend element van de Vlaamse leemstreken bedreigd? - Case Ginkelom"

GYSELINCK, Jos: "Bedreigd erfgoed: Vakwerkbouw in Limburg"

LORMANS, Dominique: "Beverst... een typologische studie: de koerwoning"

Noorderbreedte.nl: "Dorpslandschappen." Bijdragen van Hans Elerie, P. Ph. Dordregter, Paul Kuypers, Henk De Haan, e.a.

SCHOUTERDEN, Ludo: "Case-study Horpmaal - Morfologische-typologische studie"

VREYS, Nicole: "Langs boerenerven en -hoven... Erfbeplanting en landschapsintegratie in Limburg."

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP, BESTUUR VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN:  
"Bouwen door de Eeuwen heen in Vlaanderen". Delen 6n en 14n.

AMBTELIJKE WERKGROEP INNOVATIEPROCES PLATTELANDSBELEID:  
"Literatuurstudie: Trends en ontwikkelingen op het platteland"

STREEKPLATFORM HASPENGOUW: "Leefbaarheid van de Haspengouwse kleinen kernen"

PROVINCIE LIMBURG: "Ruimtelijk structuurplan Provincie Limburg"

<http://aps.vlaanderen.be>

<http://geo-vlaanderen.gisvlaanderen.be>

<http://statbel.fgov.be>

<http://www.bouwenenwonen.be>

<http://www.iponline.be>

<http://www.onroenderfgoed.be>

<http://www.ruimtelijkeordering.be>

<http://www.limburg.be>

Dit project werd mogelijk gemaakt met de steun van het Europees Oriëntatie en GarantieFonds voor de Landbouw afdeling garantie, het programmeringsdocument Plattelandsontwikkeling in Vlaanderen (PDPO) en de provincie Limburg.



**EOGFL**  
afdeling garantie



**PDPO**  
Programmeringsdocument voor  
de plattelandsontwikkeling in  
Vlaanderen



**Provincie LIMBURG**



# KENNISMAKEN MET HASPENGOUW: Een cultuurlandschap met allure

Haspengouw is een streek die tot de verbeelding spreekt. Ze roept beelden op van weidse golvende akkers waar in de verte torenspitsen boven de horizon pieken, van bloesems en fruit, van holle wegen en van vierkantshoeven en kastelen. Door sommigen wordt ze wel eens vergeleken met de Provence of Toscane. Een beeldspraak die misschien nog niet zo gek is. Wie goed kijkt, kan immers zien dat die schoonheid en kwaliteiten ook wel in Zuid-Limburg aanwezig zijn. Zij het dan op een kleine schaal en met andere eigenheden en vormen. Zeker de laatste decennia is de belangstelling voor de schoonheid en het eigen karakter van het platteland toegenomen. Maar het is niet gemakkelijk om in een steeds sneller veranderende samenleving karakter en traditie te bewaren.

## Niet in één beeld te vatten

Hoewel we bij Haspengouw onmiddellijk aan Zuid-Limburg denken, strekt de streek zich uit vanaf het Maasland tot het noorden van Luik en omvat het ook delen van de provincies Brabant en Namen.

Tongeren en Sint-Truiden zijn de enige echte stedelijke gebieden in de regio. Bilzen is een autonome kleine stad, die zich duidelijk onderscheidt van de buitengebieden.

Droog-Haspengouw ligt in het zuiden van de regio. Het is een golvend landschap, met een uiterst vruchtbare leemgrond. De typische hoopdorpen liggen op regelmatige afstanden van elkaar. De bebouwing concentreert zich rond de kerk, om zoveel mogelijk open gebied voor de akkerbouw te vrijwaren. Van de boomgaardkrans rond de dorpskommen, waar ook het vee graasde, zijn nog getuigenissen aan te treffen.

De imposante vierkantshoeven zijn getuigen van rijke oogsten en welstand. Weidse open velden worden doorsneden door holle wegen, met nauwelijks enig bos en hier en daar een landhuis of hoeve.

Het noordelijke deel van de regio is Vochtig-Haspengouw. Dit zand-leemgebied vormt het overgangsgedebied naar de Kempen. Het landschap is hier eerder vlak met brede valleigebieden en talrijke beken. De verspreide bebouwing langs lange linten, en de hagen en houtkanten rond akkers en weiden geven deze streek een typisch rasterlandschap. De dorpskernen zijn dikwijls nog moeilijk te herkennen, omdat ze in lange linten met elkaar verbonden zijn. Door de lagere vruchtbaarheid is de landbouw hier veeleer gemengd, de veeteelt stond in voor de nodige mestbevoorrading. In de weiden werden fruitplantages aangelegd. De boerderijen zijn bescheidener dan in het zuidelijke deel van de regio, en meer verspreid over het landschap. De vakwerkbouw is hier nog steeds meer dan waar ook zichtbaar.







## Recente evoluties

De maatschappelijke ontwikkelingen zijn ook aan Haspengouw niet ongemerkt voorbij gegaan. Nog steeds is Zuid-Limburg een landbouwstreek bij uitstek, maar de tijd dat bijna elke Haspengouwer in de boerenstiel zat, is lang voorbij. De landbouw is grootschaliger geworden, en vele boerderijen hebben hun functie verloren. De veranderingen in de landbouw hebben het landschap ook gedeeltelijk verarmd. De ruilverkavelingen hebben onder andere waardevolle landschapselementen doen verdwijnen en erosieproblemen meegebracht.

Jonge mensen verlaten het platteland en trekken naar de steden om er te werken en te wonen. Zelfs wie in z'n eigen Haspengouwse dorp wil blijven, heeft het vaak moeilijk een goede en betaalbare woning te huren of te kopen. De ouderen blijven zo lang mogelijk wonen in te groot geworden woningen, die eens meerdere generaties herbergden. Zuid-Limburg, en met name het buitengebied, heeft met voorsprong de oudste bevolking van Limburg en zelfs van Vlaanderen. Vooral voor de kleine geïsoleerde kernen heeft dat nadelen, omdat ze voor alle voorzieningen afhankelijk zijn van de grotere dorpen en stedelijke kernen.

Hetzelfde fenomeen geldt voor het woningenbestand: nergens in Limburg zijn relatief zoveel oude gebouwen zonder hedendaags comfort te vinden. Het spreekt vanzelf dat aan deze oude woningen heel wat werk is. Al zijn ze nog zo degelijk gebouwd, onderhoud en aanpassingen zijn nodig om ze voor de toekomst te bewaren.

Maar ook de karakteristieke en waardevolle gebouwen komen in de verdrukking. Op steeds meer plaatsen wordt het typische beeld verstoord door verkavelingen en nieuwbouwprojecten die elke binding met de streek of met de traditie missen. De woondruk dreigt vooral het landbouwkarakter rond de steden te verstoren en brengt ook belangenconflicten met de landbouw mee. Nieuwkomers richten zich vaak volledig op de steden voor werk, aankopen, scholen en ontspanning, en maken soms nauwelijks deel uit van het lokale sociale leven.

Heel wat oudere gebouwen werden onoordeelkundig gerenoveerd of zelfs afgebroken. En dat is jammer, omdat die panden mee het gezicht van het dorp bepalen. Ook het vakwerkbestand in Vochtig-Haspengouw, een uniek cultureel-historisch erfgoed, is de laatste decennia verminderd.

## Nieuwe kansen

Haspengouw heeft toch nog tal van troeven achter de hand. De vruchtbare grond zal de landbouw altijd haar diensten blijven bewijzen. En ondanks de sluipende aantasting van de unieke beeldkracht, blijft de Haspengouwse streekeigenheid overeind.

De open ruimte van Droog-Haspengouw is nog ongerept, en het beleid stuurt in de richting om dit zo te behouden.

Een tweede waardevolle stempel op de streek is de beeldwaarde van het karakteristieke gebouwenbestand en de dorpsgezichten. Gelukkig is er meer dan ooit aandacht voor het behoud van identiteit van de regio. Op die identiteit komen we later nog terug.

Het prachtige landschap en het rijke historisch patrimonium krijgen ook steeds meer belangstelling van het publiek. Tal van waardevolle gebouwen en dorpsgezichten kregen een wettelijke bescherming als monument. Provincie en gemeenten trekken de kaart van het toerisme en de uitbouw van verblijfsaccommodatie wordt actief ondersteund. Het fietsroutenetwerk wordt tot ver over de grenzen gewaardeerd. Het toerisme wakkert een nieuwe lokale economie aan en dat is een goede zaak voor het Haspengouwse erfgoed. Vele kastelen en boerderijen hebben hun oorspronkelijke functie verloren, maar kunnen een antwoord geven op de groeiende vraag naar verblijfsaccommodatie voor toeristen.

Natuurlijk is het Haspengouwse platteland ook een aangename streek om te wonen. Open ruimte, weidse vergezichten en gezonde buitenlucht zijn overvloedig aanwezig en oefenen een bijzondere aantrekkingskracht uit voor de stadsmens die zoekt naar rust en onthaasting. Wonen in het groen is een droom van velen, net als de kleinschaligheid en de sociale geborgenheid in de kleine kernen. Het ontbreken van de verkeersdrukke in de kleine kernen biedt kinderen een veilige speelruimte, en maakt van de straat en het dorpsplein een ontmoetingsplaats voor de bewoners.

Haspengouw bezit dus een grote voorraad aan oude karakteristieke woningen en boerderijen. Zij bepalen mee het beeld van de streek. Laat ons ze met eerbied voor de rijke traditie behandelen. Dan blijven zij op een authentieke manier bijdragen aan een streek met een kwaliteitsvolle toekomst voor de volgende generaties.

## HASPENGOUW DOORHEEN DE EEUWEN

### *Haspengouw en de prehistorie*

In het Zuiden van Limburg zijn de oudste bewoningssporen terug te brengen tot ca. 4000 voor Chr. De keramische volkeren profiteerden ten volle van de vruchtbaarheid van de streek als landbouwers.

### *De Romeinen in Haspengouw*

Als Caesar in 57 voor Chr. onze gebieden binnenviel, werden deze bewoond door de Eburonen. Opperhoofd Ambiorix, gevestigd in de hoofdstad Atuatuca, verzette zich aanvankelijk nog tegen de Romeinse onderwerping maar zijn volkstem werd in 53 voor Chr. volledig uitgemoord. Het gebied van Ambiorix werd onder de naam Civitas Tongrorum ingedeeld in de provincie Belgica. Van deze civitas was Atuatuca Tongrorum, het huidige Tongeren, de hoofdplaats. Deze stad lag zeer strategisch op het knooppunt van verschillende Heerbanen en nabij de Maas. Mede door deze goede ontsluiting en omwille van de zeer vruchtbare leemgronden kende Haspengouw een intense kolonisatie. Overal in de streek zijn er sporen terug te vinden van de Romeinse kadastrering, de talrijke villae en Romeinse bandgraven. In het midden van de derde eeuw doorbraken de Germanen geregeld de verzwakte grensverdediging en plunderden de streek. Vele bewoners verlieten daardoor de streek en zochten hun toevlucht in veiligere oorden.

### *De Haspengouwse kerstening*

Met het edict van Milaan in 313 werd de vrijheid van godsdienst afgekondigd en begon de kerstening van de streek rond Tongeren. Deze stad kreeg haar eerste bisschop, Sint Servatius, die het christelijk geloof tot ver buiten de Tongerse stadsmuren verkondigde. Tot het midden van de 4e eeuw bleef de eerste kerstening een feit. Het Christendom verdween echter weer volledig toen in de loop van deze eeuw de bisschop uit Tongeren vertrok na het invallen van Frankische troepen. Deze Franken vestigden zich echter niet in de stad zelf, waar het Christendom bleef voort leven, maar op de buiten. Tot het einde van de 8e eeuw is er geen spoor te vinden van een vaste kerkelijke organisatie op het platteland. Onder invloed van de talrijke nieuw gestichte abdijen te Wintershoven, Munsterbilzen en Sint-Truiden vond een tweede kerstening van de streek plaats.

### *Het Graafschap Loon versus het Prinsbisdom Luik*

In de 8e eeuw verhuisde de bisschopszetel definitief naar Luik, wat de achteruitgang van Tongeren in de hand werkte. Wanneer de Maas dan ook nog de belangrijkste verkeersader werd, ten nadele van de Romeinse heerbanen, wonnen Maastricht en Luik snel aan belang. Beide steden ontwikkelden zich in de loop van de 8e en 9e eeuw tot belangrijke handelscentra. Door de Maas als handelsweg te gebruiken, kende deze streek een zeer vroege bloei en verstedelijking. In de 11e eeuw bloeide het Prinsbisdom Luik en genoot het een culturele uitstraling.

In vrij duistere omstandigheden ontwikkelde zich ten Noorden van het Prinsbisdom Luik, het Graafschap Loon. De grens tussen deze 2 gebieden lag ergens tussen Tongeren en Riemst. Door een gebrek aan belangrijke verkeersaders en door het beperkt aantal afzetgebieden, kwam de groei van de steden in het Graafschap Loon echter zeer traag op gang. De graven van Loon konden nooit een machtspositie verwezenlijken ten opzichte van het Prinsbisdom Luik. Daarom werd in de loop van de 12e eeuw een burchtengordel aangelegd aan de zuidelijke grens van het graafschap Loon.

De Loonse Successieoorlogen in de 14e eeuw liepen uiteindelijk uit op de inlijving van Loon bij het Prinsbisdom Luik. Maar ook dan had Haspengouw nog geen rust. De 15e eeuw werd bepaald door de telkens hernieuwde strijd voor de democratische rechten tegen elke nieuwe Prins-bisschop.

### *De opkomst van de industrie*

In het begin van de 16e eeuw had de streek een periode van herstel en bloei. Haspengouw behield zijn traditionele agrarische functie en in de streek van Luik ontwikkelden zich de eerste geïndustrialiseerde gebieden. Na enkele korte internationale conflicten herstelde de handel en de industrie op het einde van de 16e en in de 17e eeuw. In de steden ontstond een welstellende burgerij.

Door de Oostenrijkse Successieoorlog (1740-1748) kwam er echter een einde aan deze welvaart. Zowel het platteland als de steden werden ditmaal getroffen. De Franse 'verlichte' ideeën vonden gehoor in het Luikse gebied, en dat leidde ertoe dat dit gebied in 1795 bij Frankrijk werd ingelijfd. Het huidige Limburg werd geannexeerd door het Verenigd Koninkrijk der Nederlanden.

### *De 2 Limburgen*

Na de Belgische Onafhankelijkheid werd Limburg in 1839 verdeeld tussen Nederland en België, waarbij de Maas als natuurlijke grens fungeert. Haspengouw behield ook in de 19e en 20e eeuw haar vrijwel ongewijzigde agrarische bestaanswijze.



# HET PLATTELAND: DE BOERENBUITEN?

Haspengouw is sinds mensenheugenis een streek van landbouwgemeenschappen geweest. Dankzij de buitengewoon vruchtbare bodem was bijna elke bewoner in de landbouw actief. Het dorpsbelang viel naadloos samen met het boerenbelang. Dit is niet langer zo. Heel wat kleine familiebedrijfjes zijn stopgezet. Het huidige boerenbedrijf is groter en gespecialiseerder dan ooit. Nochtans is het platteland in volle ontwikkeling en volgt het op haar eigen manier de maatschappelijke evoluties. Vooral in de laatste decennia is er heel wat veranderd, al loopt dat niet steeds van een leien dakje.

## Platteland in evolutie

Tot in de helft van de vorige eeuw was het platteland van de boeren. De dorpen leefden hun eigen leven en voorzagen bijna volledig in hun eigen behoeften van wonen, werken, onderwijs en ontspanning. Het grootste deel van het leven speelde zich af binnen de grenzen van het dorp, en de stad was veraf.

Vandaag zijn de dorpen niet zozeer een landbouwgemeenschap meer, maar vooral een woon-dorp. Ook de economische functie van het platteland is erg veranderd. Vroeger was het platteland de plek waar vooral hard gewerkt werd, met het oog op een goede opbrengst van het veld. Nu is "de buiten" ook een plek om te genieten van een welverdiende rust na het werk, dat veelal naar de steden is verplaatst. Een toenemend aantal bezoekers zoekt er ontspanning en recreatie, wat nieuwe economische ontwikkelingen in de toeristische en recreatieve sector meebrengt.

Dit heeft een belangrijke weerslag op het leven in de dorpen. Het vroegere isolement van de dorpen en de noodzaak tot onderlinge hulp in het boerenbedrijf, zorgde voor een sterke sociale samenhang. Vandaag kiezen mensen hun sociale contacten zelf. Leven op het platteland is voor steeds meer bewoners een bewuste keuze: een alternatief voor het jachtige leven en het individualisme van de stad, omwille van de lucht en de ruimte, of gewoon omdat men houdt van het landschap of de authentieke schoonheid van het dorp. De vroegere sociaal-economische afhankelijkheid heeft steeds meer plaats gemaakt voor een nieuwe vorm van plattelandsbewustzijn en -trots.







## Stad en platteland

Vele dorpen in het buitengebied hebben een hele gedaanteverwisseling ondergaan. Zij kenden een ontwikkeling die vergelijkbaar is met die van stadswijken door het veranderende sociale leven, de gegroeide mobiliteit en de mogelijkheden van communicatie en bevoorrading. Toch is er een essentieel verschil tussen wonen op de buiten of in de stad. In de landelijke woonkernen is een interessante mengeling ontstaan van landelijke en stedelijke levensstijlen. Dat zien we zowel in de mentaliteit en in de manier van leven, als in het moderne landelijke straatbeeld. Deze boeiende combinatie van oud en nieuw, van traditie en vooruitgang, van continuïteit en vernieuwing, maakt het buitengebied zo aantrekkelijk.

## Platteland onder druk

Toch houdt de stroomversnelling waarin deze landelijke ontwikkeling is terechtgekomen, ernstige bedreigingen in. De werkgelegenheid in de landbouw is drastisch teruggelopen en ter plaatse niet noemenswaardig vervangen door wat anders. Doordat steeds meer mensen elders gaan werken, is het verkeer op de landelijke wegen toegenomen. Heel wat dorpskernen ervaren de vervelende neveneffecten van een sterk toegenomen verkeersdrukte.

Veel jongeren, opgegroeid op het platteland, willen liever dicht bij het werk wonen, en verlaten hun dorp, en vaak laten ze ook alle sociale engagementen vallen die ze daar ooit opnamen.

Wegens gebrek aan opvolging, stoppen ook steeds meer kleinere landbouwbedrijven. Gronden worden verkocht en boerderijen komen geheel of gedeeltelijk leeg te staan. Vaak worden die leegstaande gebouwen en oude woningen onvoldoende onderhouden, omdat de eigenaars ouder worden en ze opzien tegen de kosten en moeite van renoveren.

Anderzijds neemt de woondruk vanuit de steden toe. Verkavelingen aan de randen van de kernen sluiten niet altijd even mooi aan op het dorpskarakter. Ze missen vaak elke binding met de grond

en het dorp, en tasten het landelijke beeld aan. De uitwaaiende lintbebouwing die slechts met moeite halt wordt toegeroepen, vernietigt de weidse vergezichten. De hedendaagse nieuwbouw draagt onvoldoende bij aan het karakter van het platteland. We zien zo vaak de gekende landelijke clichés van fermettes en pseudo-boerderijtjes, maar ook op zich prachtige woningen die evenwel aan de ziel van de plek waar ze gebouwd zijn, voorbij gaan. Het lokale patrimonium wordt gesloopt en vervangen of erbarmelijk gerenoveerd, omdat de juiste inzichten ontbreken. Dat alles weegt meer en meer op de authentieke beeldwaarde van de dorpen. En dat is jammer, want die beeldwaarde is precies één van de dragers van de identiteit van het platteland.

## Twee snelheden

De evolutie die we hiervoor schetsten, loopt evenwel niet voor elk dorp gelijk. Er zijn dynamische dorpen die een grotere aantrekkingskracht hebben voor nieuwe bewoners. Zij liggen nabij steden of ontsluitingswegen en hebben een aanbod aan voorzieningen als openbare diensten, scholen, handel en zo meer. Ook dorpen met een markante beeldwaarde of een prachtige, omringende open ruimte kennen vaak een zekere levenskracht.

Anderzijds zijn er de dorpskernen waar deze ontwikkelingen veel moeizamer verlopen. Hun isolement en gebrek aan voorzieningen, hun lage leefklimaat door bijvoorbeeld zwaar doorgaand verkeer dwars door de kern en hun verouderd woningenbestand zijn factoren die de vlucht uit het dorp in de hand werken. Zeker voor jongeren. De relatief lage woningprijzen trekken dan wel weer mensen met een lager inkomen aan die niet de middelen hebben om hun woning kwaliteitsvol op te knappen.

## De leefbaarheid van het platteland

Vaak wordt nog gedacht dat de leefbaarheid van de dorpskern afhangt van het voorzieningenniveau: de aanwezigheid van de lokale bakker, slager, kruidenier en diensten als een bank, postkantoor en gemeentelijke loketten. Voor oudere mensen en voor mensen die niet over een eigen wagen beschikken, is dit inderdaad een belangrijk probleem. Uit studies blijkt echter vooral dat de kwaliteit van de woningen en de openbare ruimte veel meer invloed heeft op de aantrekkingskracht van de woonmarkt.

De verzorging en kwaliteit van de individuele woningen heeft een rechtstreekse invloed op het leefklimaat van de buurt. Dit geldt ook in de andere richting: de kwaliteit van de buurt, waar beeldkracht en identiteit tot hun recht komen, stimuleert de trots van de individuele bewoners om met hun woning hieraan mee te bouwen. Ook de sociale controle speelt hier een rol: een onverzorgde vlek in een voor het overige aantrekkelijk geheel, wordt door de gemeenschap niet aanvaard.

Een dorp of buurt met een goed leefklimaat stimuleert gemeenschapsgevoel en dorps trots. Deze bevordert dan weer het sociale verkeer. Een hechte gemeenschap zoekt zelf oplossingen voor problemen en wijst de overheid op haar verantwoordelijkheid om haar bijdrage tot de omgeving en woonklimaat te leveren: voorzieningen en diensten, openbaar vervoer, veiligheids- en verkeersmaatregelen, groenvoorziening en aanleg van het openbaar domein. De versterking van de woonkernen die dit alles met zich meebrengt, verhoogt vanzelf het draagvlak voor winkels en voorzieningen.

Het belang van renoveren van het patrimonium is dus duidelijk. Kwaliteitsvolle renovatie van het woningbestand is één van de basisvoorwaarden om de leefbaarheid van de dorpen en de regio te herstellen of te versterken.



# DE EIGEN IDENTITEIT VAN HASPENGOUW

Hoewel van Nieuwerkerken tot Riemst reliëf, landschap, bodemgebruik en bebouwing voortdurend veranderen, bestaat er zoiets als een uitgesproken "Identiteit van Haspengouw".

Wat maakt Haspengouw zo anders dan de Kempen, het Pajottenland of pakweg de Provence?

Wat is het dat deze streek haar unieke eigenheid geeft? En waarom is het zo belangrijk om deze waardevolle identiteit te erkennen en te bewaren?

## Wat is identiteit?

De eigenheid van een dorp of een streek is dat wat haar anders maakt dan eender welke andere plek. Wat dat dan precies is, is niet zo eenvoudig te omschrijven. Het heeft te maken met het beeld van die plek, maar ook met de betekenis die mensen er aan geven. Deze betekenis ligt niet zomaar vast. Toeristen, bewoners, landbouwers, kinderen kijken elk vanuit hun eigen standpunt en verwachtingen naar dezelfde plek. En ook de tijdsgeest bepaalt mee hoe we kijken. Vijftig jaar geleden keek men zeker met andere gevoelens naar het platteland dan nu.

Het beeld zelf wordt bepaald door alles wat zich "in beeld" bevindt: de gebouwen, de aanplanting, het landschap, de openbare ruimte. Veranderingen daaraan kunnen ook de eigenheid veranderen. Het verdwijnen of wijzigen van bepaalde elementen of het toevoegen van nieuwe elementen kunnen een gebouw, een straat, of een dorpsgezicht verbeteren of aantasten.

De eigenheid van een dorp of streek ligt dus niet voor altijd vast, maar is in verandering. Omdat elke ingreep gevolgen kan hebben voor het karakter van een dorp of streek, zijn wij er mee verantwoordelijk voor. Dit wil natuurlijk niet zeggen dat we het platteland moeten bewaren als onder een glazen stolp. Om leefbaar te zijn moet het mee kunnen gaan met de tijd, zonder de ziel aan te tasten.





## Beeld en betekenis

Het is niet enkel het beeld van een golvend open landschap, een imposante hoeve of een pittoresk kerkdorp dat Haspengouw zo uniek maakt. De schoonheid ervan is één kant van de medaille. Het beeld vertelt ook een eigen verhaal, en ook dat maakt het eigen karakter van Haspengouw.

### Verbondenheid

Elk dorp vertelt het verhaal van zijn ontstaan en zijn evolutie, en daarmee ook van de samenleving die het door de eeuwen heen herbergde. Het ontstaan en groeien van het dorp is af te lezen uit de structuur ervan.

De gesteldheid van de bodem en de vindplaats van water bepaalden waar gebouwd werd. Het reliëf bepaalde de loop van de straten. Om de kostbare vruchtbare grond zoveel mogelijk te kunnen benutten, bouwden de Haspengouwers dicht bij elkaar. Zo ontstonden de geconcentreerde dorpskernen, gelegen midden uitgestrekte landbouwzones. Aan de randen bevonden zich de boomgaarden waar ook het vee kon grazen, dichtbij de stallen. Verderop strekten zich de akkers uit tot aan de volgende nederzetting.

De verbondenheid van de bewoners met de natuur en de bodem maakte het hen dus mogelijk precies de plaats te bepalen waar kon worden gebouwd. Bij nieuwe verkavelingen aan de dorpsranden blijkt deze verbondenheid veelal verdwenen. Door onvoldoende rekening te houden met de bodem kan bijvoorbeeld wateroverlast ontstaan. Het op de tekentafel ontstane stratenpatroon mist vaak de binding met de historisch gegroeide dorpsstructuren. Dit geldt ook voor de lintbebouwing, die in de tweede helft van de twintigste eeuw het landschap erg veranderd heeft. Vooral in Vochtig-Haspengouw zijn de dorpskernen haast onherkenbaar geworden en lopen ze vaak in lange linten in elkaar over.

### Het belang van het historisch patrimonium

Al ligt het beeld van een woning, hoeve of schuur op het eerste gezicht vast, de betekenissen die er achter schuilen vertellen over het leven en werken van mensen door de eeuwen heen. Het is aan ons om ervoor te zorgen dat de sporen van dit verleden niet verloren gaan.

Niet alleen de ontstaansvorm van een gebouw is van belang. Ook alle veranderingen en uitbreidingen die het later heeft ondergaan zijn deel van het verhaal. De verwijzingen naar wat geweest is, naar de dingen die hebben gezorgd voor waar onze samenleving vandaag staat, zorgen voor de continuïteit. Ook dat typeert Haspengouw: een hedendaagse regio, waarin de geschiedenis toch vooraanstaand aanwezig mag zijn.

Er zijn nog meer betekenissen die mede de ziel van een gebouw of een plek uitmaken. Zo is er de emotionele band, de verbondenheid door herinneringen en ervaringen. En zeker heeft ook elk dorp of gebouw een sociale betekenis: de thuishaven van een leefgemeenschap, de werkplek, de speelruimte, de plaats waar mensen elkaar ontmoeten...

Identiteit, en het behouden ervan is een zaak van ons allemaal. We dragen er met z'n allen de verantwoordelijkheid voor dat Haspengouw een prachtige streek blijft, waar de band tussen het werk van onze voorouders en de hedendaagse behoeften niet wordt verstoord.

## Haspengouwse identiteit

*Wat is het dan precies dat de Haspengouwse identiteit bepaalt?*

Er is het open landschap met zijn golvende akkers in het zuiden van Haspengouw en de rasterstructuur, omzoomd met heggen en houtkanten in het noordelijk deel van de regio. In de karakteristieke kerkdorpen is de landbouw tot in de kern aanwezig door de grote hoeves, de dorpsweiden en boomgaarden. De dorpen en gehuchten zijn kleinschalig en vormen een eenheid. Prachtige gebouwen sieren het landschap: de indrukwekkende vierkantshoeves met hun imposante poorten in Droog-Haspengouw, de typische traditionele vakwerkhuizen en boerderijen van Vochtig-Haspengouw, de rijke kastelen uitgezaaid over de hele regio.

Deze elementen zijn afzonderlijk ook in één of andere vorm in andere streken terug te vinden. Maar hun samenhang maakt van Haspengouw een unieke en herkenbare regio.

Haspengouw heeft op een merkwaardige wijze zijn eigenheid kunnen bewaren. Dat heeft veel te maken met de lange en rijke landbouwtraditie. Die zorgde ervoor dat de band van de bewoners met de bodem en de natuur lang bewaard bleef. Natuurlijk is ook hier veel verloren gegaan aan waardevol patrimonium en is de schoonheid van het landschap op vele plekken aangetast. De enorme bouwactiviteit in de tweede helft van de twintigste eeuw heeft ook in Haspengouw zijn sporen nagelaten.

Op dit ogenblik hebben de beleidsmakers bewust gekozen voor het bewaren en versterken van de identiteit, en dat in plannen ingeschreven. Het is nu aan de bewoners, ontwerpers, bouwers en verbouwers om wat er nog rest aan de Haspengouwse beeldkracht in stand te houden en te versterken.



## Vakwerkbouw

Hoewel houtbouw in heel Vlaanderen voorkwam, bleef het rijkste erfgoedbestand ervan bewaard in Vochtig-Haspengouw. In de steden verdween de vakwerkbouw reeds eeuwen geleden omwille van brandweervoorschriften, maar op het platteland werd het toegepast tot zelfs in het begin van de 20ste eeuw.

Een vakwerkconstructie is een houten skelet dat opgericht wordt op een stenen plint om het hout tegen grondvocht te beschermen. Het is een stijve constructie, samengesteld uit verticale stijlen, horizontale balken en wandregels, en ondersteund door schuingeplaatste schoren. Alles verbonden met pen- en gatverbindingen. De openingen tussen stijlen en wandregels worden opgevuld met vlechtwerk, dat overdekt wordt met leem. In latere perioden werd het leemvlechtwerk vaak gekalkt of bepleisterd. Het uitzicht van de gevel wordt volledig door de constructie bepaald. Naargelang de streek kan de opbouw verschillen.

Houtbouw leent zich uitstekend voor restauratie: elk aangetast onderdeel kan vervangen worden. Wel is het steeds moeilijker ambachtshandwerkers te vinden die de traditionele technieken beheersen en verantwoord toepassen. Wie opziet tegen de leemvulling, die heel wat onderhoud vergt, kan opteren voor een wandvulling met platen en isolatiemateriaal, waarop de leem wordt aangebracht. Dit systeem is beter dan een opvulling met baksteen of betonblokken, die de constructie aanzienlijk verzwaren en de knooppunten kunnen aantasten. Hun stijfheid kan de bewegingen van de elastische en "levende" houtconstructie niet opnemen, wat waterdichtheidsproblemen als gevolg kan hebben.

## Van vierkants- en andere hoeven

De vierkantshoeve is een gesloten stenen complex met woonhuis, schuur en stallen, aaneengebouwd rond een erf. Ze komt vanaf de 16de –17de eeuw algemeen voor in de leemstreek, en zijn meestal geconcentreerd in en rond de dorpskernen van Droog-Haspengouw.

Ze is gegroeid uit de boerderijen met losse, veelal in leem opgetrokken gebouwen, die omwille van het brandgevaar van elkaar waren gescheiden. Stilaan werden die gebouwen aan elkaar verbonden met tussengebouwen. Door hun gesloten en naar binnen gekeerde opstelling boden zij als een vesting in de woelige tijden veiligheid voor de bewoners en voor de oogst bij plunderingen door vreemde legers.

Rond 1700, toen de welvaart groeide, werd voor het volledige gebouwencomplex steenmateriaal gebruikt. Rond de helft van de 18de eeuw werd onder Franse invloed de gevelornamentering belangrijk om welvaart en status uit te drukken: raam- en deuropeningen, versieringen boven de poort, ontwikkeling van het poortgebouw met duiventil en zo meer. Natuursteen werd omwille van de stijgende kostprijs steeds zuiniger toegepast. In latere perioden werd het woonhuis soms naar de straat gekeerd.

In Vochtig-Haspengouw, dat het overgangsgebied vormt tussen Kempen en leemstreek, komen naast langgevelhoeven en hoeven van het gesloten type, vooral de hoeven met losstaande bestanddelen voor. Bijna onveranderd in vakwerk. Deze zijn veel minder geconcentreerd in de dorpen dan in Droog-Haspengouw.

In de dorpen nemen de boerderijen een speciale vorm aan: een boerenburgerhuis aan de straatzijde, geflankeerd door een inrijpoort, die toegang geeft tot het achterliggende erf, waarrond de dienstgebouwen gegroepeerd zijn.



Een indrukwekkende groene open ruimte, prachtige woningen en boerderijen in typische dorpen maken van Haspengouw een unieke en authentieke streek. De laatste decennia is helaas veel waardevol patrimonium verdwenen, onherstelbaar verminkt of vervangen door woningen (of zelfs hele verkavelingen) die geen enkele band met de streek of de omgeving hebben.

Zelfs het sterke Haspengouwse karakter kan deze sluipende aantasting niet onbeperkt dragen zonder zijn kwaliteit te verliezen. Dus is het belangrijk dat bouwers en verbouwers de waarde van de gebouwen en omgeving leren kennen en respecteren. Want de toekomst van de woonkwaliteit van Haspengouw ligt uiteindelijk in hun handen.

# HUIZEN EN HOVEN

## Belang en betekenis van de landelijke architectuur

### Landelijk bouwen en verbouwen: van betekenisvol tot nostalgisch cliché

De bouwers van vroeger waren mensen die leefden van het land. Veel meer dan wij nu, hadden zij een stevige band met de natuur en de elementen. De wijsheid en ervaring om goed te bouwen en verbouwen bestond onder andere uit kennis van de gesteldheid van de bodem, de beschikbaarheid van de materialen, de bezonning, de behoeften, de bereikbaarheid van water voor het huishouden en de dieren. Die kennis werd van generatie op generatie overgedragen. Het bouwen van een woning of boerderij gebeurde minder planmatig dan vandaag. Bouwen was een spontaan en vanzelfsprekend proces, vooral gebaseerd op een traditionele logica. Elk element, elke beslissing had een betekenis. Bijvoorbeeld het gebruik van materialen, de grootte van de ramen, of de dakvorm waren altijd verbonden met de manier van leven en werken en met de technische mogelijkheden van zijn tijd. Dat alles leverde - vaak onbedoeld - eerlijke schoonheid en beeldkracht op.

Omstreeks de jaren '60-'70 van de twintigste eeuw werd deze "kleine architectuur" herontdekt. De charme van het platteland werd voor heel wat stadsmensen een alternatief om dicht bij de natuur te leven. Oude boerderijtjes werden opgekocht en opgekalefaterd en groeiden uit tot een populaire woonvorm. Meestal werden deze woningen gekoesterd en bewaard, en werd het aanzicht ervan bijna niet gewijzigd.

Stilaan groeide ook de belangstelling van "rustzoekers" die het comfort van de stadswoning niet wilden missen. Hier gingen de veranderingen aan de oorspronkelijke gebouwen vaak verder, soms ten koste van de waarde van het gebouw. Gevels werden grondig gewijzigd, stallen en bijgebouwen maakten plaats voor garages en tuinhuisjes. Die ingrepen waren niet altijd even geslaagd.



Een trend die daarop volgde was het kopiëren van de bestaande landelijke woningen, zij het in grotere afmetingen dan de oorspronkelijke gebouwen. Die nieuwe landelijke woningen kwamen tegemoet aan de behoefte aan meer ruimte en meer comfort. Dikwijls werden zij gebouwd op de plaats waar eerst een authentieke woning werd gesloopt. Typische elementen uit de oude landelijke architectuur werden klakkeloos overgenomen, maar verloren meestal hun betekenis in deze nieuwe context.

Het succes van deze nieuwe woonmarkt inspireerde bouwpromotoren om een soort van landelijke bouwstijl te propageren. De gekende "fermettes" werden op grote schaal op de markt gegoid: bouwers konden hun droomwoning à la carte in diverse prijsklassen en uitvoeringen uit de catalogi plukken. Zij bevolkten, elk op het eigen groene kortgemaaide eilandje, in steeds grotere getale de oprukkende verkavelingen en de uitdijende linten langs de plattelandswegen. Het cliché begon de authentieke beeldkracht te verdringen.

Vandaag lijkt het erop dat er opnieuw zorgzamer wordt omgegaan met het platteland. Beeldkracht en historische betekenis zijn immers de voornaamste dragers van de identiteit van een streek. Niet alleen zijn er de bij wet beschermde monumenten, ook de dorpslandschappen, straatgezichten en de volksarchitectuur dragen volwaardig bij tot de karakteristieke eigenheid van een dorp of een streek. In de ruimtelijke structuurplannen tonen beleidsverantwoordelijken hier duidelijk respect voor.

Monumentenzorg is niet langer meer louter een zaak van vrijwaren en conserveren. Steeds meer ligt de nadruk op verantwoorde herbesteding en een verdere evolutie om de toekomst van het erfgoed te verzekeren zonder dat het aan waarde hoeft in te boeten.

Steeds meer duiken er pareltjes van gebouwen op, smaakvol en hedendaags gerenoveerd. Dit gehervardeerde patrimonium kan zijn rol als historische getuige spelen, terwijl het tegelijk ook opnieuw een toekomst heeft.



## Waarde en betekenis van het landelijk patrimonium

Om zorgzaam en kwaliteitsvol met ons cultureel-historisch erfgoed om te gaan, is het belangrijk inzicht te krijgen in de betekenis ervan. De plaats in het landschap, de structuur van de nederzetting, de ontwikkeling ervan in de loop van de geschiedenis, de diversiteit van de woningen en boerderijen dragen de getuigenis van het verleden. Ze vertellen het verhaal van onze voorouders en de geschiedenis van onze samenleving. Om deze getuigenis te vrijwaren, is het noodzakelijk met uiterste zorg om te gaan met wat er nog van rest.

Zorgzaam omgaan met ons erfgoed betekent niet dat we het verleden kost wat kost moeten "bevriezen". Een leefgemeenschap is immers geen museum. Altijd al zijn woningen en andere gebouwen verbouwd, hersteld, aangepast aan nieuwe behoeften of kregen zij een nieuwe bestemming. Dikwijls zijn de tekens van deze veranderingen zichtbaar en sluiten oud en nieuw moeiteloos bij elkaar aan.

Deze sporen van verandering en evolutie maken de gebouwde omgeving dynamisch en boeiend. Je kan er als het ware de geschiedenis uit "aflezen": het verhaal van het gebouw en generaties van bewoners, hoe ze samen leefden en werkten, hoe hun activiteiten groeiden of veranderden, wat hun sociale status in de dorpsgemeenschap was. Dit verhaal helpt begrijpen waarom huizen en dorpen zijn wat ze zijn.

Waardevol patrimonium is een vlag die een brede lading dekt. Voor Haspengouw zijn de imposante vierkantshoeven en de rijke kastelen en landhuizen hierin vanzelfsprekende, maar niet de enige voorbeelden. Er zijn ook de markante geïsoleerde hoopdorpen in Droog-Haspengouw. Hun bochtige en steile straten omringen de kerk, die op het hoogste punt van het dorp gelegen is. De typische straatwanden bestaan uit hoge gesloten hoevemuren die enkel door een grote inrijpoort worden onderbroken. De hoeves worden afgewisseld met nederige daglonerswoningen,

boomgaarden en dorpsweiden.

Er zijn de langgerekte straatdorpen waar de omringende natuur met groene vingers binnendringt tot in het hart van het dorp. Er zijn ook de nederige koerwoningen, waar de dagloner beetje bij beetje zijn eigen kleine neerhofje uitbouwde om in het levensonderhoud van zijn gezin te voorzien met enkele dieren en het lapje grond dat hij van zijn werkgever ter beschikking kreeg.

Dit spontane samenspel van grote en kleine volksarchitectuur, de overweldigende weidsheid van de open ruimte, de eenheid in al die verscheidenheid, bepalen de unieke beeldkracht van de Haspengouwse regio.





## Het patrimonium is een beetje van iedereen

Het spreekt vanzelf dat de eigenaar van een woning met een redelijke vrijheid over zijn bezitting moet kunnen beschikken. Dit houdt echter niet in dat hij om het even wat mag aanrichten met de gebouwen die hij bezit. In een goed functionerende maatschappij reiken de rechten van het individu slechts zo ver dat de rechten van de andere individuen, en de samenleving in zijn geheel, niet worden geschaad.

Immers, elk gebouw heeft ook een publieke functie. Het levert een bijdrage tot het aanzicht van het dorp, tot de schoonheid en de identiteit van de streek, en tot het verhaal van een samenleving. Samen geven de gebouwen, de open ruimte en de openbare ruimte één identiteit aan de omgeving. Een ingreep aan één gebouw mag dan ook niet ten koste gaan van de betekenis en de kwaliteit van het geheel.

In het verleden is niet altijd even zorgzaam met dit erfgoed omgegaan. Veel schoonheid en authenticiteit zijn onherroepelijk verloren gegaan. Dit is eens te meer een reden om met uiterste zorg om te gaan met datgene wat er nog van kwaliteiten overblijft. De bouwheer, de ontwerper en de overheid hebben dus een belangrijke verantwoordelijkheid.

## Mijn huis staat nooit alleen

Of het nu een hoeve, een daglonerswoning, een monumentale notariswoning of een kerk betreft, elk gebouw staat steeds in een "context". Hiermee bedoelen we: zowel de plaats waar het gebouwd is, de omringende gebouwen waartussen het zich bevindt, maar ook zijn historische en culturele achtergrond. Door deze context krijgt het gebouw zijn waarde, zijn kracht en zijn betekenis. Zonder deze context wordt het een betekenisloos object. Om een gebouw te begrijpen en er kwaliteitsvol mee om te gaan, is het vóór alles van belang deze context te kennen, te begrijpen en te waarderen.

Wie aan oudere gebouwen wat wil doen, start dus best met het leren kennen van de context ervan. Pas daarna kan men goede beslissingen nemen over renovaties, uitbreidingen of wijzigingen. Het kan interessant zijn hiervoor een beroep te doen op de bijstand van een deskundige, bijvoorbeeld een historicus of een gespecialiseerde architect. Als het gaat over een beschermd gebouw, is een historische nota en een gedetailleerde opmeting en beschrijving trouwens een vereiste bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.

## Bescherming van monumenten

Om merkwaardige en uitzonderlijke gebouwen, landschappen en dorpsgezichten voor de toekomst te vrijwaren, kan de overheid ze beschermen. U kan zelf een aanvraag tot bescherming indienen, maar in praktijk is het doorgaans de afdeling Monumenten en Landschappen van de Vlaamse Gemeenschap die beschermingsvoorstellen indient. Om voor bescherming in aanmerking te komen moet het gebouw een waarde van algemeen belang hebben op artistiek, wetenschappelijk, historisch, volkskundig, industrieel-archeologisch of ander sociaal-cultureel vlak.

Niet enkel kerken of kastelen kunnen als monument worden beschouwd. Ook boerderijen, woningen, tuinen, zelfs bomen kunnen in aanmerking komen. Ook gaat het niet noodzakelijk om zeer oude gebouwen. Belangrijker is dat het pand in kwestie een authentiek en gaaf exemplaar is van een waardevolle bouwstijl.

Groepen van gebouwen met een hoge beeldkwaliteit kunnen worden beschermd als dorpsgezicht. De omgeving van een beschermd monument kan beschermd worden, als die bijdraagt tot de waarde van het monument of noodzakelijk is voor zijn instandhouding of onderhoud.





## Het cultureel-historische verhaal

Hoe ouder het gebouw, hoe omvangrijker meestal de geschiedenis van generaties en veranderingen zal zijn. Om dit te achterhalen kunnen er vele wegen bewandeld worden.

Eerst en vooral zijn er natuurlijk de overgeleverde verhalen en anekdoten van de bewoners of van dorpsgenoten, al zijn deze af en toe door nostalgie een beetje bijgekleurd. Oude foto's of tekeningen geven dikwijls aanduidingen over recente veranderingen van zowel het gebouw als van de omgeving waarin het zich bevindt. Natuurlijk zijn ook de inscripties en dateringen in de geveldecoratie of op muurankers duidelijke tekens.

Vele van de merkwaardige oude woningen en hoeven zijn opgenomen in de zogenaamde "Inventaris van het bouwkundig erfgoed", dat voor elk gebouw een beknopte beschrijving geeft. (meer info: zie kaderstukje).

Een nauwkeurig onderzoek van de woning en de bijgebouwen levert sporen van eertijdse bestemmingen. Misschien fungeerde ze wel ooit als afspanning of herbergde ze een ambacht, zoals een smidse of een houtbewerkingsatelier. Deze vaststellingen geven het pand betekenis in het sociale en economische leven van het dorp van weleer.

Aanpassingen in spanten of vakwerkconstructies kunnen op verbouwingen of herstelwerken duiden. Teltekens of andere merken en aanduidingen op balken en stijlen kunnen hier aanwijzingen

voor geven. Conclusies hieruit moeten wel met de nodige voorzichtigheid worden getrokken, omdat in de houtconstructies vaak delen van vroegere constructies werden herbruikt. Een analyse van oude pengaten, verbindinglassen en andere bewerkingen kan bijdragen tot een juiste interpretatie. Verregaander kan zelfs zogenaamd "dendrochronologisch onderzoek" op het hout worden uitgevoerd, waardoor de kapdatum van de boom kan worden achterhaald.

Een gedetailleerde opmeting geeft aanwijzingen over de vroegere en nieuwere structuren. Resten van funderingen wijzen op vroegere inplanting. Aan de hand van oude kaarten en kadasterplannen kan de bouwperiode, de oorspronkelijke inplanting en de ontwikkeling van het gebouw en zijn bijgebouwen worden opgespoord. Tenslotte kunnen in de archieven oude documenten worden gevonden, zoals bijvoorbeeld verkoopsakten, waar vaak een gedetailleerde beschrijving van het goed is terug te vinden.

Soms zijn er geen documenten te vinden die rechtstreekse aanwijzingen geven over het ontstaan en de ontwikkeling van het gebouw. Dan kan een typologische studie van bekende ontwikkelingen van naburige en gelijkaardige gebouwen een uitkomst bieden. Daaruit kunnen immers afleidingen en interpretaties worden gemaakt die het historische proces van het betreffende gebouw vrij goed benaderen.

Tot hertoe hebben we ons beperkt tot de louter historische vaststellingen. Door al deze gegevens in kaart te brengen en de onderlinge verbanden te zoeken, ontplooit zich de geschiedenis van het gebouw, van de omgeving en het dorp waartoe het behoort en van de samenleving van de vele generaties die het overleefde.

## De ruimtelijke context

### *De woning in haar omgeving*

Een huis staat niet op zichzelf. Het staat in een dorp, in een straat tussen andere huizen, in een landschap. De straatwand en het landschap bepalen mee het aangezicht van het pand en geven het dus mee betekenis. Plaats hetzelfde huis in een andere omgeving en de identiteit ervan verandert. Bevindt het zich in een straatwand met kwaliteit en karakter, dan straalt die kwaliteit een beetje af op het pand. In een naargeestige of kwaliteitsloze omgeving, komt zelfs het mooiste huis niet tot zijn recht.

Andersom heeft het gebouw ook betekenis voor zijn omgeving: zonder huizen bestaat er immers geen dorp of buurt. Ieder pand is als het ware een bouwsteen van het beeld en dus van de identiteit van een dorp. Een pand met een uitzonderlijke beeldkracht zal de straatwand domineren. Maar een eerder bescheiden woonst speelt zijn rol in het gevarieerde ritme van het aanzicht van de buurt.



## Inventaris van het bouwkundig erfgoed

Naast de lijst van beschermde monumenten, heeft de Vlaamse regering alle merkwaardige en beeldbepalende gebouwen in Vlaanderen geïnventariseerd. Voor elk van die gebouwen wordt een beknopte beschrijving gegeven, met vermelding van bijzondere constructie- en decoratiekenmerken en de geschatte bouwperiode.

De inventaris is in verschillende boekdelen uitgegeven, en regionaal en per gemeente gerangschikt. Deze boeken omvatten tevens een historische nota over het betreffende kanton en re-

kening gehouden in de beoordeling van de bouwaanvraag. Wie een pand op dat op de inventaris staat wil afbreken, moet altijd een vergunning op zak hebben.

Bij een functiewijziging van in de inventaris opgenomen panden die zonevreed zijn, is er wél een advies nodig (zie ook hoofdstukken 6 en 8). Daartegenover staat dat er meer mogelijkheden zijn voor functiewijzigingen dan dat bij gewone gebouwen het geval is.

rekening gehouden in de beoordeling van de bouwaanvraag. Wie een pand op dat op de inventaris staat wil afbreken, moet altijd een vergunning op zak hebben.

Bij een functiewijziging van in de inventaris opgenomen panden die zonevreed zijn, is er wél een advies nodig (zie ook hoofdstukken 6 en 8). Daartegenover staat dat er meer mogelijkheden zijn voor functiewijzigingen dan dat bij gewone gebouwen het geval is.

De inventaris is verschenen in de reeks "Bouwen door de Eeuwen Heen in Vlaanderen. Inventaris van het bouwkundig erfgoed", opgesteld en uitgegeven per arrondissement en kanton. Nagenoeg iedere bibliotheek heeft dit naslagwerk in zijn bezit.

De inventaris is ook raadpleegbaar op <http://paola.erfgoed.net/sdx/inventaris/> of op de website van de Vlaamse overheid <http://www.onroerenderfgoed.be>



De relatie tussen een woning en zijn omgeving verloopt dus in twee richtingen: het ene verleent identiteit aan het andere. Dit geeft ook deze relatie een publieke betekenis. Zij vormt de basis van de beoordeling van de bescherming van dorpsgezichten.

### Typologie

Geen twee huizen in een dorp, zelfs in dezelfde buurt, zijn identiek. Toch zijn verschillende types herkenbaar: de boerderijvormen zoals de vierkantshoeve en langgevelhoeve, de daglonerswoningen, de burgerwoningen en de representatieve woningen van de dorpsnotabelen. Elk type vertegenwoordigt een groep mensen met een gemeenschappelijke cultuur en levenswijze. Dat is ontstaan uit gemeenschappelijke tradities en verbondenheid van mensen met elkaar, het dorp en het land. Stilaan begonnen ook de woningen binnen één type zich van elkaar te onderscheiden. Naargelang de sociale status, de economische omstandigheden of de persoonlijke behoeften van de bewoners. Het is opvallend dat in economisch betere tijden ook het belang van de vormelijke elementen toenam, net als de invloed van de stedelijke trends trouwens. Door hun gemeenschappelijke ontstaansvorm zijn uiteindelijk alle woningtypes geworteld in de evolutie van de dorpsgemeenschap en dragen ze in al hun verscheidenheid bij in de eenheid van het dorpsbeeld.

## Elke woning op zijn plek

De plaats in de nederzetting waar een bepaald woningtype is gebouwd, heeft vaak ook reden en betekenis. Reliëf, bodemgesteldheid, functionele behoeften en status van de bewoners speelden hier een rol. De notariswoning lag aan het dorpsplein, de dorpshoeve in de nabijheid van de beek. Vaak lopen de straten waar de meeste bebouwing voorkomt dwars op de helling van het terrein. Dat komt omdat bouwen met de straatgevel met de helling mee nu eenmaal moeilijker is. Dit verklaart ook de concentrische opbouw van de zogenaamde hoopdorpen op een heuveltop. Vaak liggen de grote dorpshoeven aan de laagst gelegen straatzijde en strekt hun erf uit richting beek, terwijl aan de overkant zich de panden zonder of met beperkte agrarische activiteit bevinden.

## Betekenis van de vormgevende elementen

De oudste bebouwing had een louter functionele betekenis. Vorm, volume en indeling van de woning vloeiden voort uit behoeften en beperkingen: veiligheid en beschutting, de goede organisatie van het werk, het gebruik van de grond, de bouwtechnische beperkingen. Later kwamen daar andere behoeften bij zoals comfort en het tonen van status.

Vorm en volume van het gebouw en zijn onderdelen waren het gevolg van een traditionele logica. De geslotenheid van de dorps- en vierkantshoeven kwam voort uit veiligheidsoverwegingen. Maar ook omdat het leven en werken zich afspeelden op en om de binnenkoer. Pas in latere perioden wendde het woongedeelte zich naar de straat en werd de uitstraling ervan belangrijker. De toegang tot de schuur bevond zich in het verlengde van de toegangspoort tot het erf om de circulatieruimte voor de landbouwwagens te beperken.

De gevelcompositie en plaatsing van de ramen in een vakwerkwoning werden bepaald door de opbouw van stijlen en balken. De ramen waren klein en verdeeld omdat grote overspanningen in metselwerk te complex waren en grote glasplaten eenvoudigweg niet beschikbaar waren.

Een stalraam ziet er natuurlijk niet hetzelfde uit als een keukenraam. Het gebruik van materialen hing af van wat ter plaatse voorhanden of zelf te fabriceren was, of minstens gemakkelijk kon aangevoerd worden.

### MONUMENTENWACHT

Indien u eigenaar of beheerder bent van een belangrijk al dan niet beschermd gebouw, kan u een aanvraag tot lidmaatschap doen bij Monumentenwacht. Aan een zeer gunstig tarief komen specialisten tweemaal per jaar of op uw vraag de toestand van uw gebouw en het eventuele historische interieur inspecteren. Zij voeren zelfs kleine herstellingen uit. U krijgt hiervan telkens een uitgebreid rapport met aanbevelingen dat ook kan dienst doen voor bijvoorbeeld de aanvraag van een onderhoudspremie. Deze aanpak helpt u om tijdig in te grijpen, en zo kostbare restauratiewerken te voorkomen.

Monumentenwacht Limburg is een provinciale vzw, gevestigd in het Provinciehuis Blok G, Willekensmolenstraat 140 te 3500 Hasselt. Meer info op 011/23 75 90 of [mowa@limburg.be](mailto:mowa@limburg.be), of op de website [www.monumentenwacht.be](http://www.monumentenwacht.be)

## Help, ik woon in een monument!

Is uw pand beschermd als monument of behoort het tot een beschermd dorpsgezicht, dan heeft dat een aantal gevolgen en wettelijke verplichtingen. Vooreerst mag u het niet beschadigen, ontsieren of vernietigen. Daarnaast bent u verplicht het als een goede huisvader te onderhouden. Dit betekent dat u alle nodige werken moet uitvoeren die het verval of de beschadiging van het pand voorkomen, zoals het dichten van lekken in daken of goten, onderhoud van het schrijnwerk en zo meer.

Om dit onderhoud op de juiste manier te laten verlopen, kan u het lidmaatschap aanvragen bij Monumentenwacht. (zie kaderstukje)

Voor noodzakelijke onderhoudswerken aan een beschermd monument kan u een onderhoudspremie aanvragen, die voor een percentage van de factuurbedragen kan oplopen tot maximaal 9.750 euro. Deze premie kan u jaarlijks aanvragen, indien u de werken wil spreiden in de tijd.

Een beschermd statuut voor uw goed betekent geenszins dat u geen verbouwwerken mag uitvoeren of uw pand aanpassen aan uw behoeften en hedendaagse comforteisen. Het voornaamste uitgangspunt bij de beoordeling hiervan is dat de historisch belangrijke elementen niet verloren gaan, en dat de ziel van het gebouw niet wordt aangetast.

Bij de stedenbouwkundige aanvraag van vergunningsplichtige werken aan beschermde gebouwen, wordt er altijd een (bindend) advies gegeven door de afdeling Monumenten en Landschappen van het Vlaams Gewest. Maar ook voor werken waar geen bouwvergunning voor vereist is, dient u zelf een vergunning aan te vragen bij deze instantie. Dit is ondermeer het geval bij het wijzigen van kleur, textuur of materiaal van gevel- of dakvlakken, van geveldecoraties, van constructieve elementen, buitenschrijnwerk, publiciteitspanelen, bestrating, en voor werken aan de omgeving van het pand, zoals aanplantingen, het snoeien van bomen of het verdichten of ontwateren van de grond.

Als compensatie voor de extra zorg die de beschermde status van een pand voor de eigenaar meebrengt, voorziet de overheid een belastingvermindering. Die geldt voor uitgaven gedaan voor bepaalde werken aan beschermde gebouwen en panden die zich in een beschermd dorpsgezicht bevinden. Het goed mag dan niet – zelfs niet gedeeltelijk – verhuurd zijn, en het moet gaan om werken aan die delen van het pand die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg of die vrij toegankelijk zijn voor het publiek. U kunt de kosten aftrekken van uw netto belastbaar inkomen tot maximaal 28.750 euro.

Voor restauratiewerken aan beschermde monumenten kan u een restauratiepremie aanvragen. Die bedraagt 40% van de kosten van de goedgekeurde werken, zonder bovengrens. Hiervoor dient wel een uitgebreid dossier worden ingediend en goedgekeurd, met o.a. een rapport van de bouwfysische toestand en de bouwhistorische context van het monument, een verantwoording van de restauratievisie en een uitvoeringsklaar technisch dossier.

Meer info op [www.onroerendergoed.be](http://www.onroerendergoed.be)





# RICHTSNOEREN VOOR BETER RENOVEREN | het onderzoek

## Wat zijn richtsnoeren?

Het mag doorheen deze brochure duidelijk geworden zijn: renovatie is niet gebonden aan vaste regels of kant en klare oplossingen. Elk gebouw is uniek, omwille van de omgeving waar het zich bevindt, omwille van zijn bouwfysische toestand, omwille van zijn ontstaan en zijn geschiedenis, omwille van zijn betekenissen. Telkens weer moeten we moeite doen om gegevens en de betekenissen van in hun oorsprong te leren kennen.

Vaste regels en richtlijnen om een renovatie voor te bereiden en de kwaliteit van een plan te beoordelen zijn dus niet mogelijk. Richtsnoeren aanreiken gaat echter wel. "Richtsnoeren" zijn handvaten om goede oplossingen te helpen vinden. Het zijn aandachtspunten om de betekenissen te helpen ontdekken. Het zijn hulpmiddelen om bij elke ingreep of ontwerpoptie de juiste vragen te stellen die kunnen leiden tot een resultaat met kwaliteit, respect en betekenis.

De foto's zijn illustraties, als voorbeelden van een specifieke oplossing in een specifiek project in zijn eigen specifieke context. We hopen dat ze inspirerend werken, maar de ideeën klakkeloos overnemen zou een vergissing zijn. Want elke situatie is anders en er zijn tal van goede oplossingen mogelijk.

Achter deze richtsnoeren zit een hele brok visie. Wanneer u de richtsnoeren gaat gebruiken, is het goed vooraf de brochure goed door te lezen zodat u de visie en achtergronden achter deze richtsnoeren kan vatten.

## Waarom deze richtsnoeren?

Voor de meeste eigenaars is een grondige renovatie een éénmalig project, met behoorlijke financiële gevolgen. Een belangrijk reden alvast, om de zaken grondig en met visie aan te pakken.

Respectvol en kwaliteitsvol omgaan met oudere panden is echter niet eenvoudig. Niet enkel omwille van de bouwfysische problemen die een oud gebouw met zich meebrengt, of omwille van de moeilijkheid om er soms nieuwe functies en hedendaags comfort in onder te brengen. Ook de publieke betekenis van het pand is belangrijk, als mededragers van het beeld en de eigenheid van het dorp en van de streek.

Inzicht in de hedendaagse visies en beleidsprioriteiten over het omgaan met ons erfgoed, helpt om een vruchtbare dialoog met de overheid aan te gaan en vlot een vergunning voor het geplande project te verkrijgen.

## Voor wie zijn deze richtsnoeren bedoeld?

Deze richtsnoeren zijn er voor iedereen die een ouder pand in de regio Haspengouw renoveert. Uiteraard hangt het af van het belang en de ouderdom van het gebouw en de aard van de ingreep, in hoeverre deze richtsnoeren nuttig zijn in de planning van het project. Hoedanook, de analyse van uw woning kan u verrassende inzichten bijbrengen en tot een beter begrip van het pand leiden.



## Hoe deze richtsnoeren toe te passen?

De richtsnoeren zijn een stapsgewijze leidraad doorheen alle fasen van de analyse van het bestaande pand tot het vinden van oplossingen voor specifieke problemen. Meestal worden de aandachtspunten in een vraagvorm gegoten: wat, waarom, hoe. Door elk element te verdelen in deelelementen, helpen deze gerichte vragen om eenvoudiger de antwoorden te ontdekken en te formuleren. Ook geven ze een goede aanzet om gerichte vragen te stellen aan architecten en specialisten.

Vele antwoorden op deze vragen zullen in het ene geval niets terzake doen, in een ander geval dan weer niet te achterhalen zijn. Sla ze dan gewoon over. Desgewenst kan u een keuze maken van alleen die elementen die op uw woning en project van toepassing zijn. Bedenk evenwel dat elk onderdeel relaties en betekenissen kan hebben, ook als dat ogenschijnlijk niet veel met uw situatie te maken heeft.

## Het stappenplan

- **Inventaris van de bestaande toestand:** Als eerste stap, om het gebouw waaraan zal gewerkt worden te begrijpen en inzicht te krijgen op de kwaliteiten, de context en de betekenissen, moeten we zo veel mogelijk te weten komen van al zijn aspecten en elementen. De inventaris is een opsomming van alle elementen die we kunnen waarnemen, meten en opzoeken.

- **Analyse van deze gegevens:** Wat zijn de verbanden tussen al deze elementen? Waarom zijn ze zoals ze zijn? Wat is de geschiedenis van het pand en zijn bewoners? Wat betekent het voor zijn omgeving? Wat is goed en wat is minder goed?

Hieruit kan afgeleid worden wat de waarden, betekenissen en kwaliteiten zijn, welke beelden waardevol zijn en welke draagkracht het gebouw en zijn omgeving bezitten.

- **Toepassen:** Nu wordt onderzocht of de geplande ingrepen, bestemmingswijzigingen (hoofdstuk 5 en 6) kunnen ingepast worden in de resultaten van de analyse. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat de draagkracht niet mag worden overschreden. Er wordt nagegaan hoe de bestaande fysieke en immateriële kwaliteiten kunnen bewaard, benadrukt en waar mogelijk worden versterkt. Tenslotte worden alle elementen van de renovatie of uitbreiding aan hun kwaliteiten en betekenissen getoetst.



# INVENTARIS VAN DE BESTAANDE TOESTAND

## 1. Objectieve en kwantitatieve gegevens

Dit is het geheel van gegevens en elementen die u ter plaatse kan vaststellen. Misschien kunt u het zelf, mogelijk is het nuttig er een architect bij te halen.

### *Opmeting*

Door een gedetailleerde opmeting van het pand en eventuele bijgebouwen en het uittekenen van grondplannen, sneden en gevels, komt de structuur van het gebouw tot uiting. De opmeting vormt het werkdocument bij uitstek voor het verder uitwerken van het project. Vaak geeft het ook belangrijke aanwijzingen over vroegere wijzigingen of uitbreidingen. Wees niet zuinig met het nemen van foto's, zij zijn een onmisbaar hulpmiddel bij de interpretatie van de verzamelde gegevens.

Neem alle maten zo nauwkeurig mogelijk: lengte, breedte en hoogte van ruimten en volumes, dakhellingen en kroonlijsthoogten, muurdiktes, plaats en afmetingen van binnendeuren, ramen, nissen, schouwen, spanten, enz.

Voor een beschermd monument dient een gedetailleerde historische opmeting bij het verantwoordingsdossier te worden gevoegd.

### *Materialen*

Neem nota van de gebruikte materialen voor wanden, daken, schrijn- en timmerwerk, bekledingen, vloeren enz. Hun kleur en textuur zijn medebepalend voor het aanzicht van het gebouw. Ook de gevelmaterialen van aangrenzende gebouwen kunnen van belang zijn.

### *Inplanting en oriëntatie*

Meet, eventueel met de hulp van een landmeter, de afmetingen op van het terrein en van de inplanting van het pand en de bijgebouwen. Ook de paden, afsluitingen, toegangen en aanplantingen hebben hun belang in het aanzicht van het gebouw. Zeker als het grenst aan andere panden is het nodig hiervan ook de voornaamste afmetingen te noteren. Neem ook nota van belangrijke hoogteverschillen; zij kunnen de inplanting en de lay-out van de gebouwen beïnvloeden hebben.

Indien u over luchtfoto's beschikt, geeft dit een mooi beeld van de in-deling en de aanplanting van uw goed. Tegenwoordig kunt u ook satellietfoto's van het internet downloaden.

Misschien zijn er elementen in de buurt aanwezig die op één of andere manier met de woning te maken hadden of er belangrijk voor waren, bijvoorbeeld een bron, een waterloop, een dreef, ...

De oriëntatie bepaalt de stand van de gebouwen en ruimten ten opzichte van de zon.

## 2. Onderzoeksgegevens

### *Cultuurhistorisch onderzoek*

Als hij al niet aangeduid is op het gebouw zelf, kan de bouwdatum of -periode worden opgespoord aan de hand van diverse onderzoeksbronnen die ook gegevens of aanwijzingen kunnen geven over de geschiedenis en de evolutie van het pand.

Een onderzoek ter plaatse kan al heel wat gegevens opleveren: constructiemethoden die aan een bepaald tijdperk verbonden zijn; merktekens op gebouwonderdelen, resten van oude funderingen, en dergelijke. Ook sporen van verbouwingen of wijzigingen in metselwerk en timmerwerk kunnen elementen aan dit verhaal toevoegen. Probeer uit te vinden of bepaalde gebouwonderdelen origineel zijn, of dat ze later zijn toegevoegd.

Dikwijls zijn er oude documenten op te sporen, waarin het gebouw wordt vermeld: oude kaarten (Ferraris), de atlas der buurtwegen, oude kadastrerplannen en -schetsen geven een beeld van de evolutie van het bouwvolume en de bijgebouwen doorheen de tijd. In archieven zijn vaak nog documenten zoals verkoopakten te vinden, waarin het gebouw en de omgeving zijn beschreven. Soms bestaan er nog oude foto's of tekeningen die vroegere gedaanten van het pand laten zien.

Heel wat oudere gebouwen zijn opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (zie kader pagina 16), die heel wat historische gegevens bevat. Tenslotte zijn er natuurlijk de overgeleverde verhalen en anekdotes van vroegere bewoners.

### *Bouwfysisch onderzoek*

Vooraleer werkzaamheden aan te vatten, is het natuurlijk van groot belang te weten hoe het met de stabiliteit en de bouwfysische kwaliteit van het gebouw en de bijgebouwen gesteld is.

- Wat is de staat en de draagkracht van de funderingen, draagmuren, balken, lateien en muurankers?
- Zijn er barsten en wat is er de oorzaak van? Brengen ze de stabiliteit in gevaar?
- Is er opstijgend vocht of waterinsijpeling langs daken, muren of afsluitingen?
- Vertoont het dakgebinte doorbuigingen of is het houtwerk aangetast?
- Zijn de draagvloeren van voldoende stabiliteit en kwaliteit voor de nodige belasting? Zijn de vloerbedekkingen nog van voldoende kwaliteit?

- Zijn de dakbedekkingen, aansluitingen, dakgoten en afvoeren nog waterdicht en van voldoende kwaliteit?
- Hoe zit het met de staat van de bakstenen, natuurstenen elementen, voegwerk, ...?
- Wat is de staat van het buitenschrijnwerk?
- Hoe is het gesteld met rioleringen, leidingen voor water, gas, elektriciteit?
- Hoe zit het met schoorstenen, haarden, kachels en dergelijke?

### *Gegevens over functies en gebruik*

- Wat zijn de vroegere en huidige bestemmingen van de verschillende gebouwen en bijgebouwen? In sommige gevallen, zoals zonevrije woningen, is er een belangrijk verschil tussen het woongebouw en de al of niet losstaande bijgebouwen.
- Ook op cultureel-historisch vlak zijn eventuele vroegere bestemmingen interessant. Misschien kunt u sporen terugvinden van een oude smidse of bakkerij.
- Hoe is het aanwezige comfortniveau? Is er centrale of individuele verwarming en met welke brandstof? Is er stromend water? Zijn er toiletten met waterspoeling? Is er een badkamer met waterverwarming? Hoe is de elektriciteitsvoorziening? Is er voldoende daglicht en mogelijkheid tot verluchting?

## 3. Juridisch statuut

Om geen problemen te krijgen bij stedenbouwkundige aanvragen, en om te weten wat u wel of niet mag, is het nuttig een goed beeld te hebben van het wettelijk statuut van uw eigendom. In elk geval is het nuttig de nodige zekerheid te vragen bij de gemeentelijke dienst Ruimtelijke Ordening. U kan daar een stedenbouwkundig attest aanvragen dat de nodige schriftelijke bevestigingen biedt.

- Wat is de vergunningstoestand van het pand? Van oudere gebouwen zijn vaak geen documenten terug te vinden maar zij worden, behoudens uitzonderingen, geacht vergund te zijn. Zijn er eventueel recente uitbreidingen of wijzigingen gebeurd en waren deze al of niet vergund? Zoniet, komen ze voor regularisatie in aanmerking?
- In welke bestemmingszone (gewestplan, gemeentelijk structuurplan) ligt mijn gebouw? En welke gevolgen heeft dat naar mogelijkheden voor renovatie, uitbreiding, bestemming?
- Misschien gelden er specifieke voorschriften voor uw pand: voorschriften van een Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) of een ruimtelijk

uitvoeringsplan, verkavelingsvoorschriften, rooilijnplannen, of specifieke verordeningen.

- Rusten er erfdienstbaarheden op uw goed? Bijvoorbeeld een recht van doorgang naar achterliggende weilanden?
- Is uw gebouw verkrot, onbewoonbaar verklaard of volgens de Vlaamse Wooncode ongeschikt voor bewoning?
- Is uw pand wettelijk beschermd of behoort het tot een beschermd dorpsgezicht?

## ANALYSE VAN DE GEGEVENS

Nu alle mogelijke gegevens over het pand verzameld zijn, kan worden afgeleid wat het gebouw en de elementen waaruit het is opgebouwd betekent: voor de bewoners, voor de omgeving, voor de identiteit van het dorp en de streek.

Door de gegevens te interpreteren en onderlinge verbanden te leggen, krijgen alle elementen een betekenis. Daaruit kan afgeleid worden welke de waarden en kwaliteiten van het pand zijn en welke toekomstmogelijkheden ervoor zijn weggelegd.

De interpretatie van deze gegevens is niet zo evident voor de leek. Het is raadzaam hier een architect of andere deskundige bij te betrekken. Hoe groter de beeldwaarde en de publieke betekenis van uw gebouw, hoe hoger de eisen aan deze analyse zullen zijn.

## 1. Ruimtelijke context

### *Relatie met de omgeving*

Staat het pand op zichzelf of sluit het aan bij een ander pand, groep huizen, een straatwand, een dorpsgezicht? Hoe verhoudt het zich tot zijn omgeving? Speelt het een dominante, opvallende rol in dat beeld of past het zich eerder op bescheiden wijze aan? Zijn er andere gebouwen die het beeld domineren?

Is er een eenheid in de straatwand? Sluit het zich aan bij de hoogte, het ritme, de kleur en de textuur van de straatwand? Staan er gelijkaardige panden in dit straatbeeld?







Zijn er specifieke redenen waarom het gebouw op deze plek is gebouwd (nabijheid van een beek, reliëf, in de dorpskern omwille van een publieke functie, ...)?

Als de huizengroep of straatwand een sterk beeld van eenheid en continuïteit heeft en het pand in kwestie draagt bij tot die eenheid, moet er zorg voor gedragen worden dat bij ingrepen deze eenheid behouden blijft, of zelfs wordt versterkt.

### Gebouwtype en architectuur

#### Gebouwtype

Is het gebouwtype herkenbaar en in een bepaald type in te delen (dorpsboerderij, daglonerswoning, burgerwoning, ...)? Is dit type karakteristiek voor de streek? In hoeverre zijn de kenmerken van dit type nog herkenbaar? Welke elementen dragen bij tot dit type (gevelcompositie en raamverdeling, aantal bouwlagen, ornamenten, ...)? In hoeverre hebben elementen van dit type een eigen toets gekregen? Welke elementen zijn er aan toegevoegd? Wat kunnen de motieven geweest zijn voor deze aanpassingen?

Gemeenschappelijke stijlkenmerken voor bepaalde gebouwtypes, al zijn ze op verschillende manieren uitgewerkt en geëvolueerd, zijn een gevolg van de evolutie van een traditionele ontstaansvorm. Zij dragen bij tot de eenheid van de landelijke architectuur. De herkenbaarheid is één van hun betekenissen.

#### Volumes

Vormen het hoofdgebouw en de bijgebouwen een harmonisch geheel? Is er sprake van een massief volume, is het eerder een aaneenschakeling van gebouwen of vormt het een geheel van losstaande volumes? Is er een rangorde in deze volumes? Is er af te lezen hoe de volumes in de loop van de tijd gewijzigd zijn?

Is er een binnenkoer en is deze omsloten? Zijn de gebouwen naar de straat gericht, naar de binnenkoer of naar het achtergebied? Heeft de binnenkoer een verblijfsfunctie, werkruimte of andere of fungeert ze eerder als parkeer- of opslagruimte?

#### Gevelcompositie

Wat zegt de gevel over de functies die er achter liggen? Is hij eerder open of gesloten, of zelfs helemaal blind? En wat zegt dat over de relatie naar de straat?

Is de situering van de gevelopeningen louter functioneel, ramen daar waar ze nodig zijn of waar ze technisch mogelijk zijn (bijvoorbeeld in

vakwerkwoningen)? Of zijn ramen en deuren op esthetische basis opgebouwd en geornamenteerd? Zijn er tekenen dat de gevelcompositie is gewijzigd, en is daar de reden voor te achterhalen?

Is de gevel eerder horizontaal opgebouwd, of overheerst de verticaliteit? Is er een opvallend ritme en heeft dit ook betekenis voor de rest van het straatbeeld? Valt de gevel door zijn compositie, kleur, textuur of ornamenten op tussen de naburige panden?

#### Leesbaarheid en expressie

Is aan de buitenkant van het gebouw af te lezen wat er zich binnen afspeelt? Is er een verband tussen vorm, constructie en functie? Is de constructievorm bepalend voor het uitzicht (bv. bij vakwerkconstructies)? Wat zijn de resterende uiterlijke kenmerken van de vroegere en huidige functie (bv. ambachten, herberg)? Wat zegt het gebouw over de vroegere en huidige sociale status van zijn bewoners? Is aan de indeling van de binnenruimtes hun functie af te lezen (keuken, slaapkamer, bergplaats, enz.)?

#### Betekenis van de vormgevende en constructieve elementen

Waarom zijn de verschillende onderdelen van het gebouw zoals ze zijn? Merk op hoe deze kunnen verschillen tussen hoofd- en bijgebouwen. Wat vertellen ze over de bewoners en hun geschiedenis?

#### Materialen

Zijn de materialen streekeigen of aangevoerd? Is het materiaalgebruik gebruikelijk voor het woningtype? Is de eventuele bepleistering origineel of later toegevoegd? Zijn de dakmaterialen origineel? Is de invulling van het vakwerk vervangen door baksteen of andere materialen?

#### Constructie-elementen

In hoeverre is de constructiemethode bepalend voor het uitzicht en de organisatie van het gebouw? Is de constructie typerend voor dit soort gebouwen in de streek? Zijn ze nog gaaf en oorspronkelijk? Zijn er tekens te vinden die wijzen op wijzigingen in de constructie? Bevat de constructie elementen, die haar zeldzaamheid of uitzonderlijke waarde verlenen?

#### Gevelopeningen

Dienden de ramen enkel om licht en lucht binnen te laten? Of zorgden zij ook voor een actieve relatie tussen het leven binnen en dat op straat? Of was hun vorm en afmeting eerder bepaald door de gevelcompositie? Zijn ze oorspronkelijk of het gevolg van latere wijzigingen? Zijn er sporen van eertijds dichtgemaakte openingen? Heeft de toegangsdeur altijd gestaan op de plaats waar zij nu staat? Wat drukt ze uit: gastvrijheid, privacy, beveiliging, status?

#### Ornamenten

Zijn de ornamenten structureel (gevelgedingen, uitspringend metselwerk, speklagen, sierbanden, hoeken in natuursteen, kroonlijsten, ...), of losstaand (gevelkapelletje, tegeldecoratie, ...)? Getuigen zij van de fantasie van de bouwer of dienden zij om een bepaalde status af te stralen? Zijn ze origineel of later toegevoegd? Zijn ze bepalend voor het uitzicht van het geheel of eerder bescheiden of ondersteunend?

## 2. Cultureel-historische betekenis

Wat is de geschiedenis van het pand? Wanneer is het gebouwd? Wie waren de mensen die het gebouwd hebben? Welke wijzigingen of uitbreidingen zijn er in de loop van de tijd aangebracht?

Was het gebouw een gangbaar type in de tijd waarin het gebouwd werd? Hoe werd zich aan de maatschappelijke ontwikkelingen door de jaren heen aangepast?

Welke volumes en elementen zijn nog oorspronkelijk, en zijn deze nog herkenbaar? Welke ingrepen hebben de eigenheid aangetast? Draagt het gebouw specifieke elementen met een historische getuigefunctie (bijvoorbeeld vakwerkconstructie, merkwaardige gevelelementen, karakteristieke raamtypes, ...)?

Zijn er in de streek nog andere gebouwen van dit type bewaard? Is het gebouw medebepalend voor het historische straatbeeld? Herbergt het gebouw specifieke functies die van betekenis waren voor het leven in het dorp (smidse, molen, herberg, ...)? Is de oorspronkelijke functie en de evolutie nog waarneembaar?

De gaafheid, de zeldzaamheid, de authenticiteit en de betekenis voor het straatbeeld zijn mede elementen die de erfgoedwaarde van een pand bepalen. Gebouwen waar deze criteria sterk aanwezig zijn, komen in aanmerking om als monument te worden beschermd. Maar ook al zijn ze in mindere mate aanwezig, bepalen ze mede de betekenis van het pand, en spelen ze een rol als getuige van de historische evolutie van het dorp.

## 3. Draagkracht

De vraagstelling over al deze elementen doet nadenken over de kwaliteiten en de betekenissen van het gebouw en zijn onderdelen. Maak een lijst van alle markante elementen die kwaliteiten en betekenissen bijbrengen, en daardoor bijdragen tot de ziel van het gebouw. Op basis hiervan kan een rangorde van elementen worden opgesteld. Die rangorde geeft aan welke elementen zeker moeten worden behouden, versterkt of hersteld. Eerst en vooral zijn dat de elementen die essentieel zijn voor de beeldwaarde van het gebouw en zijn omgeving. Die elementen zijn onontbeerlijk als mededragers van de identiteit van het gebouw, de straat, het dorp en de streek. Voorts zijn er de historische sporen, die blijvend getuigen zijn van de geschiedenis van het gebouw, het dorp en de mensen die er leefden. Tenslotte zijn er de elementen die de betekenissen en de expressie van het gebouw zelf in zich dragen.

Uit deze waarden kan de draagkracht van het gebouw en de omgeving worden afgeleid: datgene wat het gebouw aan wijzigingen kan verdragen en zijn kwaliteiten voor de toekomst kan verzekeren, zonder dat zijn ziel wordt aangetast.





Kiezen om te wonen in een ouder pand op het platteland kan veel redenen hebben. Het toeval kan een rol spelen: een erfenis van een overleden familielid, een koopje via een tip of uit de krant.

De keuze kan ook bewust en doelgericht zijn: kiezen voor de rust en de ruimte van het platteland als alternatief voor het drukke leven in de stad of de benepenheid van de buitenwijken. De beweegredenen kan ook zijn om precies in dat ene dorp te wonen, omdat men houdt van het dorp en de streek, of dicht bij de familie wil wonen. Soms is de specifieke charme van een pand het doorslaggevende argument, een andere keer zullen de ligging of mogelijkheden van het gebouw precies beantwoorden aan wat men voor ogen had. Vaak is de keuze bepaald omdat men opziet tegen het bouwen van een nieuwe woning omwille van de financiële of zelfs ecologische redenen, of juist omdat men bewust kiest voor de kracht en de ziel van een woning met historische wortels en een eigen verhaal.

Wat er ook achter de keuze mag liggen, wie eigenaar wordt van een oud gebouw zal ook bereid moeten zijn om verantwoordelijkheid op te nemen.

## Uw pand stelt zijn eisen...

Wie ervoor kiest een oud pand te renoveren en aan te passen aan het hedendaagse comfort, zal een middenweg moeten zoeken tussen de eigen wensen en de eisen die het gebouw en zijn omgeving stellen.

Eerst en vooral is er het "algemeen belang". Omdat elk gebouw ook een publieke betekenis heeft, kan men niet zomaar eender wat met het gebouw aanrichten. De eigenaar staat in voor het behoud van het karakter van het gebouw en de uitstraling ervan op de omgeving. Het bouwkundig erfgoed is daarbij ook nog getuige uit het verleden. De overheid zal er in haar stedenbouwkundig beleid op toezien dat met die publieke betekenis rekening wordt gehouden.

Maar ook het gebouw zelf stelt haar eisen en heeft haar beperkingen. Het respect voor het pand veronderstelt dat het beschermd wordt tegen verval, en dat zijn voortbestaan verzekerd wordt. De eigenaar staat in voor het bewaken van de stabiliteit, de waterdichtheid en bouwfysische kwaliteit. Hij moet tijdig herstellingen doorvoeren, of zelfs grondig renoveren.

# EEN NIEUW LEVEN VOOR MIJN HUIS

## Zinvol renoveren met kwaliteit en respect





## ... en heeft zijn grens: de draagkracht

Met de "draagkracht" van een pand en zijn omgeving bedoelen we de mate waarin ingrepen kunnen gebeuren zonder dat het gebouw inboet aan kwaliteit, beeldwaarde en betekenis.

Deze draagkracht is geen absoluut of objectief gegeven en is niet zo eenvoudig vast te stellen. Het hangt vooral af van het belang dat aan bepaalde eigenschappen of elementen wordt gehecht. Met andere woorden: wat is essentieel voor de ziel van het gebouw, voor zijn betekenis als getuige van het verleden en voor de beeldwaarde ervan in de omgeving.

Deze prioriteiten zijn op hun beurt afhankelijk van een visie op waarden, kwaliteit en betekenis.

De overheid legt die visie vast in regels, richtlijnen en adviezen. Met een stedenbouwkundige aanvraag (of "bouwaanvraag") vraagt de eigenaar het akkoord van de overheid. De overheid zal het bouwproject toetsen aan die visie en afwegen of de draagkracht van het gebouw niet wordt overschreden.

In de "richtsnoeren voor kwalitatief renoveren" geven we een leidraad hoe deze draagkracht kan worden ingeschat. Een eerste vereiste daarvoor is kennis en een goed begrip van het gebouw.

Eerst **inventariseren we**: alle eigenschappen, onderdelen en gegevens die met het gebouw en zijn omgeving te maken hebben op vormelijk, ruimtelijk, bouwfysisch en cultuur-historisch vlak worden samengebracht.

Dan **interpreteren we**: we brengen stapsgewijs alle belangrijke kennis over het gebouw samen, interpreteren, analyseren en leggen verbanden. Dat helpt ons om de kwaliteit en betekenis van het gebouw en de gebouwonderdelen naar waarde te schatten. Ook de bijdrage van het gebouw aan zijn omgeving leren we beter begrijpen.

Dan **passen we toe**: uit deze waardebeoordeling kunnen we afleiden welke elementen en kwaliteiten zeker moeten behouden worden, omdat ze belangrijk zijn. Deze kwaliteiten vormen samen het uitgangspunt voor het ontwerp van de renovatie.

## Kwaliteit is de norm

Elk gebouw is uniek. Het heeft zijn eigen omgeving, zijn eigen geschiedenis, zijn eigen karakter. Standaardoplossingen zijn daarom geen goede oplossingen. Voor elk gebouw wordt dan ook best het onderzoek naar kwaliteiten, betekenissen en draagkracht van voor af aan uitgevoerd.

De regel is: de bestaande kwaliteiten van het gebouw kunnen enkel met evenwaardige kwaliteit worden beantwoord. Een goed ontwerp behoudt (en versterkt, als het even kan) de kwaliteiten van het bestaande pand. Tegelijk levert het een positieve bijdrage aan het gebouw en zijn omgeving, juist door de kwaliteit van de wijzigingen of toevoegingen.

## Renoveren en herwaarderen

Er zijn veel manieren om een renovatie te benaderen. Dit is ondermeer afhankelijk van de functie die de bewoner aan zijn pand wil geven, van zijn wensen en natuurlijk van de staat en de eigenschappen van het pand zelf. Wat altijd nodig is, is na te gaan of het gebouw in goede staat is.

### *Stabiliteit en bouwfysische kwaliteit*

Funderingen, dragende structuren en vloeren moeten voldoen aan de veiligheidsnormen, vereist voor het toekomstige gebruik van het gebouw. Lekken in daken, goten en aansluitingen kunnen de stabiliteit van houten onderdelen ernstig aantasten. Vocht in de muren door waterlekken, regendoorslag of optrekkend vocht heeft invloed op het







het binnenklimaat, tast bekledingen aan en zorgt voor lelijke vlekken. De meeste van deze herstellingen hebben geen invloed op de uitstraling of structuur van het pand.

Soms zullen constructie-elementen wel deel uitmaken van het beeld of de historische waarde, zoals bij vakwerkgebouwen of bij merkwaardige spantconstructies. In dat geval moeten de methoden en middelen daaraan worden aangepast.

Waarschijnlijk zal het gebouw ook moeten geïsoleerd worden om een comfortabel binnenklimaat te krijgen en de stookkosten te beperken. De beste prestaties worden verkregen door isolatie aan de buitenzijde, maar dit zal meestal het aanzicht al te zeer aantasten. Binnenisolatie is niet altijd een goede oplossing. Het is raadzaam dit met een architect te bespreken die de beste methode kan adviseren.

### *De “gewone” renovatie*

Vaak kunnen gebouwen in gebruik worden genomen zonder grondige wijzigingen of uitbreidingen. Dikwijls moeten enkel de versleten of aangetaste delen worden vervangen, en moet verder enkel het geheel worden opgefrist. De binnenruimtes moeten aangepast worden aan hun nieuwe bestemming en het gebouw moet worden voorzien van het nodige hedendaagse comfort.

In dit geval verandert er niets wezenlijks aan het gebouw en kan het zijn leven in een fris kleedje verder zetten. Voor oudere panden zal het al sneller nodig zijn om werken uit te voeren: om de bouwfysische kwaliteit in stand te houden of te verbeteren, of om het pand aan te passen aan de hedendaagse comfortnormen.

Soms moeten er echter onderdelen vervangen worden die het uitzicht van het gebouw mee bepalen. Dan moeten er wel belangrijke beslissingen worden genomen.

Dit is bijvoorbeeld het geval voor het vervangen van buitenschrijnwerk. Vaak is het niet mogelijk ramen en deuren te vinden in hetzelfde materiaal en uitzicht van de oorspronkelijke, die tegelijk aan de eisen van isolatie voldoen. Hedendaags schrijnwerk wordt op de markt aangeboden in een uitgebreid palet van materialen, kleuren en texturen. Eén mogelijkheid is een model te kiezen dat het origineel zo dicht mogelijk benadert.

Natuurlijk kan men ook beslissen om af te wijken van de oorspronkelijke materialen, kleur en raamverdeling, maar dat vraagt toch wel enkele grondige overwegingen. Nadat de beeldwaarde van de gevel is geanalyseerd, kan afgeleid worden hoe belangrijk het is om het oorspronkelijke uitzicht te behouden, of in hoeverre het nodig is in de nieuwe vorm naar de oude te verwijzen. Nostalgie is hierbij een verkeerde leidraad. Een mooie hedendaagse vormgeving kan immers ook de nieuwe evolutie en toekomst van het pand onderlijnen.

Hetzelfde geldt voor de gevelmaterialen en de dakbedekking. Deze elementen bepalen in grote mate het beeld van massa en volume van een gebouw. Daarom wordt hier best nog voorzigtiger mee omgesprongen. Een goed voorbeeld hiervan zijn dakvlakramen of dakdoorbrekingen met glasstroken. Afmetingen, aantal en situering moeten goed worden overwogen. Ook de moderne trend om hele of gedeeltelijke gevelvlakken te bepleisteren, komt het karakter van het pand niet altijd ten goede.

Van ornamenten en geveldetaileringen moet worden uitgemaakt of ze authentiek zijn en esthetische kwaliteiten hebben. Soms zijn het immers latere toevoegingen, vaak van weinig waarde of betekenis voor het geheel.



## Reconstructie of herwaardering

Haast geen enkel oud gebouw is vandaag nog hetzelfde als toen het gebouwd werd. In de loop van zijn geschiedenis is het regelmatig aangepast aan nieuwe behoeften en aan de trends en ontwikkelingen van zijn tijd. Misschien werd het zelfs gedeeltelijk verwoest en weer opgebouwd. Ook dat maakt deel uit van het verhaal en dus de betekenis van het pand.

Bij sommige renovatieprojecten is het nodig om delen van het bestaande gebouw te vervangen als die te bouwvallig zijn om nog te redden. Soms is het beter om ook weinig kwalitatieve aanpassingen of uitbreidingen weer te verwijderen. In andere gevallen moeten delen van het gebouw worden aangepast aan de nieuwe functie of moeten bijkomende gevelopeningen worden voorzien voor meer lichtinval of een betere relatie tussen binnen en buiten. In al deze situaties zal het uitzicht van het pand worden gewijzigd. Hier moeten dus keuzes worden gemaakt.

Een vorm van renovatie is "reconstructie". Reconstrueren betekent een gebouw terugbrengen naar zijn oorspronkelijke toestand of naar zijn vorm in een bepaalde tijd, toen het zijn glorieus tijds beleeft. Bij reconstructie worden alle sporen van latere verbouwingen uitgewist. Dit is evenwel een delicate beslissing. Vooreerst is het al vaak moeilijk te achterhalen hoe het gebouw er precies uitzag in die tijd, en moet er dus voor een aantal keuzes gesteund worden op veronderstellingen.

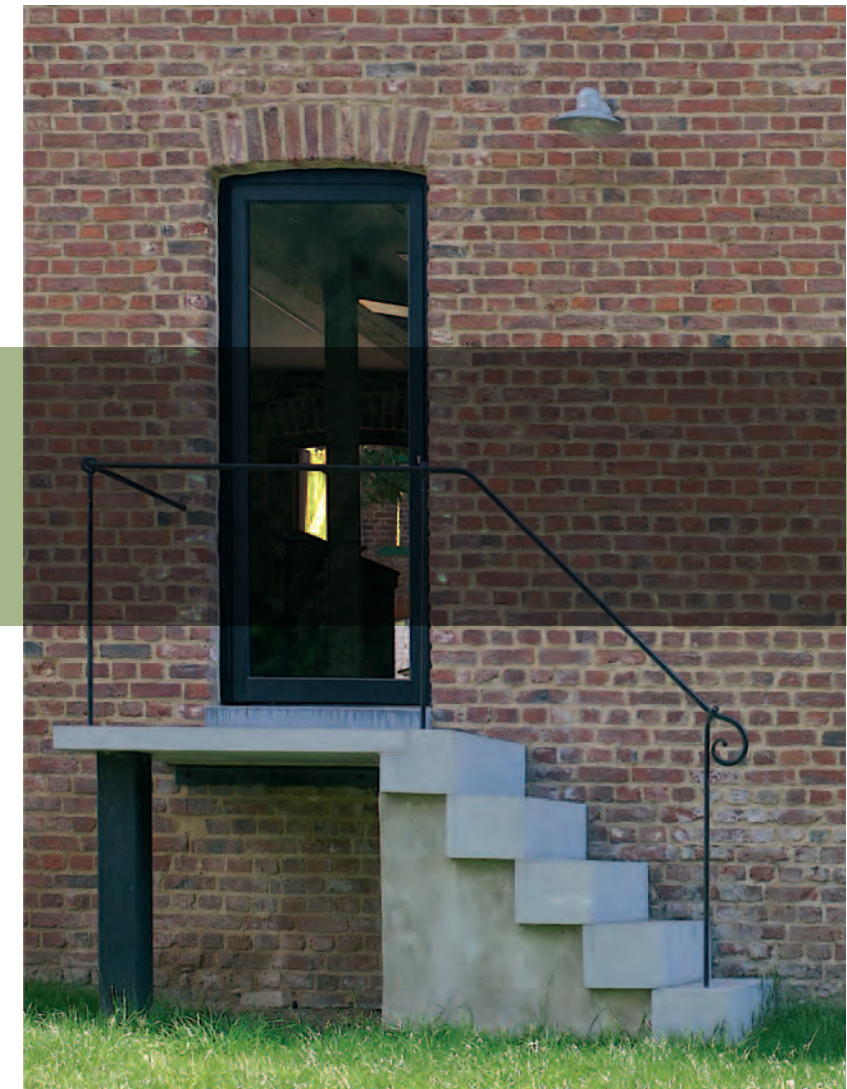
Een tweede kanttekening is dat een reconstructie de rest van de evolutie van het gebouw na de gekozen periode negeert. Eigenlijk veegt het gereconstrueerde gebouw een deel van zijn verleden uit: het verhaal wordt afgebroken en zo verliest het een stuk van zijn betekenissen. Bovendien is het in een historische reconstructie veel moeilijker om hedendaags comfort en gebruik in te passen.

Het huidige beleid rond monumentenzorg is ook teruggekomen van de behoudsgezinde idee om zoveel mogelijk erfgoed in een zo oorspronkelijk mogelijke staat te conserveren. Het erfgoed dat ons omringt is immers zelf het resultaat van verschillende aanpassingen en wijzigingen in de opeenvolgende perioden in zijn geschiedenis.

Natuurlijk kunnen er in de loop van de geschiedenis ook veranderingen of aanpassingen gebeurd zijn die een vergissing waren en aan de ziel van het gebouw voorbijgingen. Met een goede analyse kunnen deze "historische fouten" wel van de echte kwaliteiten worden onderscheiden. Deze fouten kunnen beter worden verwijderd en dat komt de kwaliteit van het pand zeker ten goede. Of gebouwdelen of bijgebouwen die in de loop van de tijd verdwenen zijn terug moeten gereconstrueerd worden, is dus maar de vraag. Ook dat moet blijken uit een grondige analyse.

Soms zijn delen van het pand zo slecht dat afbreken nog de enige oplossing is. Wat verloren is, is helaas verloren.

In plaats van verdwenen of afgebroken gebouwdelen te reconstrueren zal een hedendaagse invulling vaak een betere oplossing zijn. Een goed gekozen ingreep kan een nieuw merkteken zijn in de evolutie van het gebouw en versterkt de ziel ervan. Of deze aanpassingen beter in een strakke modernistische stijl of eerder traditioneel moeten worden vormgegeven, is eigenlijk niet essentieel. Deze keuze hangt af van de voorkeur van de bouwheer. Hoofdzakelijk is dat het met kwaliteit gebeurt, en met respect voor de ziel van het pand. En dan kan dit net zo goed met traditionele of zelfs hergebruikte materialen als met een hedendaagse vormgeving die harmonieus contrasteert met het bestaande gebouw.





## *Wijzigingen*

Het aanbrengen van nieuwe elementen of wijzigingen in de bestaande vormgeving is wellicht een van de moeilijkste opgaven. Een nieuwe raamopening op een ondoordachte manier in een gevel geplaatst, kan een enorme invloed hebben op de uitstraling en het karakter van het gebouw. Als bijvoorbeeld het gesloten en massieve karakter van het gebouw belangrijke kwaliteiten zijn, vraagt het heel wat bekwaamheid van de ontwerper om dat te bewaren, ondanks het maken van één of meer nieuwe gevelopeningen. Hij zal dit doen door de afmetingen, de vormgeving en de plaatsing in de gevel goed te overwegen en niet te verbergen dat dit om een nieuwe ingreep gaat. Het drukt uit dat het pand een nieuw leven begonnen is en dat het verhaal van het gebouw wordt verder gezet.

Hetzelfde geldt voor het omgaan met een toegangspoort van een voormalige hoeve, wanneer het poortgebouw als ruimte in gebruik wordt genomen. Een nieuwe functie geven aan het poortgebouw, én tegelijk het idee van de poort behouden op een eigentijdse wijze, dat is de kunst.



Ook het "ritme" in een straatwand is belangrijk als aandachtspunt. Het ritme is het gevarieerde samenspel van de opeenvolgende gevels in een straat of gebouwengroep. Hoewel onderling zo verschillend, levert het een herkenbaarheid en harmonie, een beetje vergelijkbaar met een muziekstuk. Een nieuwe gevelverdeling mag dit ritme niet teniet doen. Voor elk element dat men wijzigt of bijbrengt wordt best, aan de hand van de analyse van de kwaliteiten, deze overweging gemaakt.

Het mag dus duidelijk zijn: goede standaardoplossingen bestaan niet. Elke ingreep moet afgewogen worden aan de specifieke eigenschappen van het gebouw. Als die ingreep de bestaande kwaliteiten respecteert en ze door zijn eigen kwaliteit nog versterkt, kan het haast niet anders dan dat ze de identiteit van de buurt ten goede komt. De persoonlijke toets van de ontwerper of de bewoner mag nooit de eigen toets van het gebouw overstemmen.

## *Uitbreidingen*

Bij het uitbreiden van bestaande panden geldt dezelfde benadering: het idee van een positieve bijdrage staat voorop en dat kan zowel bij een traditionele als bij progressieve benadering.

Bij uitbreidingen of het oprichten van bijgebouwen, spelen inplanting en hiërarchie van de volumes een belangrijke rol: hoogte, omvang en de plaatsing op het erf drukken een soort rangorde van belangrijkheid uit. De nieuwe bijgebouwen kunnen bijvoorbeeld de betekenis en de kwaliteit van de binnenkoer versterken of juist teniet doen. Zij spelen een rol in de omslotenheid, het evenwicht tussen publiek en privaat, de gebruiksfunctie. Als een bijgebouw het bestaande hoofdvolume gaat overstemmen, raakt dit aan de betekenissen en de ziel van het gebouw.

Vroeger werden gebouwen dikwijls op kleine afstand van elkaar gezet, omwille van brandveiligheid. De ruimte tussen twee aangrenzende percelen werd de "ossendrup" of druipsteeg genoemd. Als men deze gebouwen nu met elkaar wil verbinden, kan dat best op een discrete wijze. Met een glazen constructie bijvoorbeeld zodat het idee van deze vroegere scheiding behouden blijft.

Door het veranderen van de dakhelling of het verhogen van de kroonlijst kan bijkomende binnenruimte worden gecreëerd. Ook deze ingreep kan veel invloed hebben op het voorkomen van het gebouw. De ontwerper zal ook in dit geval een aantal dingen goed overwegen. Behouden de compositie van de gevel en het spel van de dakvolumes hun kwaliteit? Komt de oorspronkelijke hiërarchie van de volumes niet in het gedrang?

## *Authenticiteit en betekenis of cliché*

Verbouwers geven hun pand graag een authentieke uitstraling mee. Men kleedt het gebouw extra aan of voegt er bepaalde elementen of decoraties aan toe. De bouwheer wil hiermee een sfeer van landelijkheid of verbondenheid met het verleden oproepen. Die toevoegingen kwamen dan wel vaak mooi tot hun recht of hadden hun betekenis in andere gebouwen, maar ze zondermeer overnemen houdt gevaren in. Toegevoegde "historiserende" elementen of stijlimitaties die geen binding hebben met het geheel en niet verwijzen naar het karakter van het gebouw worden best vermeden. Het zijn veelal betekenisloze clichés, die eerder afdoen aan de ziel van het gebouw dan er toe bij te dragen.



## Wonen in de stal of schuur

Voormalige boerderijen krijgen dikwijls een nieuwe functie als woonegelegenheid voor meerdere gezinnen. De vroegere schuur en stallen worden dan omgebouwd en ingericht als woonruimten. Soms kiest men voor de schuur als woonruimte omwille van zijn interessante open binnenruimte of zijn oriëntatie naar het achterliggend gebied, en krijgt het vroegere woonhuis een andere functie.

Natuurlijk zijn schuur of stallen hier destijds niet voor ontworpen. Bij het indelen van een schuur in woonruimten gaan vaak de monumentaliteit van de binnenruimte en beeldkracht van authentieke reusachtige spanten verloren. De bestaande toegangspoorten, veelal in een voor de rest volledig gesloten massief volume, volstaan niet om voldoende daglicht binnen te brengen voor een comfortabel binnenklimaat. Een moeilijke opgave voor de ontwerper, maar met een originele kijk en een respectvolle benadering is het zeker mogelijk deze kwaliteiten te behouden. Verticale ruimteverbindingen en beglaasde "doorkijken" bijvoorbeeld, kunnen de grootsheid van de ruimte herkenbaar maken. Ook de spanten kunnen op een originele manier in het nieuwe ontwerp een speciale rol krijgen. Doordachte ingrepen zullen de ziel van de schuur, die deel uitmaakt van de identiteit van de omgeving, bewaren.



## Maar renoveren is zo duur!

Men hoort vaak zeggen dat een woning renoveren veel duurder is dan er eentje te bouwen. Natuurlijk zijn metselwerken of timmerwerk per eenheid duurder omdat er moet rekening worden gehouden met bestaande constructies en moeilijk in te schatten risico's. Toch is dit plaatje niet altijd correct.

Vooreerst zijn er natuurlijk de prijzen van de bouwgrond die nog sneller stijgen dan de prijzen op de woningmarkt, die moeten in rekening worden gebracht. Ook de afbraak- en stortkosten van een af te breken gebouw zijn niet te onderschatten. Bedenk ook dat bij de aankoop en verbouwing van een bestaande woning dikwijls nog heel wat achterliggende grond bijhoort, met oppervlakten die op de bouwgrondmarkt quasi onvindbaar of onbetaalbaar zijn geworden.

Hoe meer er bij een renovatie kan behouden en hergebruikt worden, hoe meer kan gespaard worden. Het grootste deel van de ruwbouw staat er immers al! Ook de mogelijkheden van oude afwerkingen worden vaak over het hoofd gezien. Vaak worden tegelvloeren, sierschouwen, allerhande binnenschrijnwerk of een karakteristieke buitendeur zonder veel afwegingen buitengekieperd terwijl hier soms veel authentieke schoonheid in te vinden is.

Bovendien kan een renovatie in fasen worden uitgevoerd om de kosten te spreiden. Ondertussen kan de woning dikwijls wel al bewoond worden. En niet te vergeten zijn er de renovatiepremies en fiscale voordelen, en het verlaagde BTW-tarief. Naast dit alles is er ook nog de ecologische gedachte: renoveren is hergebruiken en dus spaarzaam omgaan met ruimte, energie en materialen. Renoveren is niet noodzakelijk een dure, maar zeker wel een duurzame keuze!

Meer informatie over premies en fiscale voordelen:

- [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be)

of contacteer:

- Infocentrum wonen Haspengouw (zie pagina 2)
- Provincie Limburg, sectie Wonen  
[www.limburg.be/wonen](http://www.limburg.be/wonen)  
011/23 72 68  
universiteitslaan 1, 3500 Hasselt





# RICHTSNOEREN VOOR BETER RENOVEREN | het ontwerp

## Planning van het project

Een goede renovatie is een geslaagd huwelijk tussen de draagkracht van het gebouw en zijn omgeving, de wensen van de bewoners en de kwaliteit van de ingreep.

Elke beslissing in de planning en het ontwerp van het project moet worden getoetst aan de resultaten van de analyse. Het gebouw moet het "onderlegblad" zijn voor het renovatie-ontwerp. De omgeving is de inspirerende en richtinggevende achtergrond.

De tips en voorbeelden die volgen zijn vooral illustratief. Elk project is anders en vraagt, op basis van haar situatie en betekenissen, om een eigen creatieve oplossing.

Centrale vragen zijn altijd weer:

- Kunnen het gebouw en zijn omgeving deze ingreep dragen?
- Draagt de ingreep bij tot de kwaliteit van het gebouw en zijn omgeving?

## *Uitgangspunten voor een goede renovatie*

- Om de draagkracht goed te kunnen inschatten, is het nodig zich in te leven in de ziel van het gebouw, zijn betekenissen te achterhalen, zijn verhaal en zijn context te respecteren.

- Een gebouw mag nooit als een losstaand object worden benaderd. Het maakt deel uit van de omgeving, en is één van de bouwstenen van de identiteit van een dorp en van de streek. De beeldwaarde waar het deel van uitmaakt, is publiek bezit.

- Een goede renovatie streeft naar een positieve bijdrage aan het gebouw en zijn omgeving. Voor elke wijziging of uitbreiding is kwaliteit de enige norm.

- De sporen van vroegere wijzigingen vertellen het verhaal van het gebouw en mogen getoond worden. Elke nieuwe verbouwing mag dan ook een nieuw spoor zijn. Of dit op hedendaagse of traditionele wijze wordt opgelost is niet zo belangrijk. Van belang is dat het kwaliteit in zich draagt.

## 1. Programma van wensen: wat wil ik doen in mijn woning?

Voor u met de planning van de renovatie begint, is het nodig goed na te denken over alle wensen en eisen die u heeft voor het toekomstige gebruik van het pand. Hedendaags wonen verschilt enorm met het wonen van onze voorouders. Wij hebben andere wensen omtrent comfort, ruimtegebruik, privacy, hygiëne of vrijetijdsbesteding. Het toilet hoort al lang niet meer thuis in de tuin, en het trekpaard is vervangen door de auto. In een nieuwe woning kunnen alle kamers en verbindingen op maat worden gemaakt. In een bestaande woning zullen misschien heel wat toegevingen moeten worden gedaan.

Maak een lijst van alle ruimtes die u denkt nodig te hebben, hoe groot ze moeten zijn, en hoe ze met elkaar moeten verbonden zijn. Bedenk hoeveel daglicht u er wilt, hoe u ze wilt oriënteren naar de tuin of naar de straat, hoeveel privacy u er wenst.

Vervolgens gaat u na in hoeverre de bestaande ruimtes en structuren met uw ideale programma overeenkomen. Allicht zal dat niet echt met elkaar kloppen. En dan begint het puzzelwerk... Neem er de tijd voor: vaak zijn er meer goede mogelijkheden dan u op het eerste zicht zou denken.

### **Het gebouw krijgt een nieuwe bestemming:**

- Is het gebouw voor de nieuwe functie geschikt? Kan het de nieuwe functie dragen? Wordt het uiterlijk beïnvloed door de nieuwe bestemming? (bv. wonen in een schuur, gastenkamers in de stallen, ...). Kan het gebouw zijn ziel en betekenissen behouden met deze nieuwe bestemming?

- Welke invloed heeft de nieuwe functie op de omgeving? Geeft ze verkeers- of parkeerproblemen? Kunnen de bezoekers storend zijn voor de buurt?

- Is de nieuwe bestemming conform met alle wettelijke bepalingen en voorschriften?







### Benodigde oppervlakte en ruimtes

- Voldoet de bestaande oppervlakte voor de nodige functies ?
- Zijn de bestaande ruimtes geschikt voor hun (nieuwe) functie? Zijn er veel aanpassingswerken nodig?
- Kan de nieuwe bestemming zo worden georganiseerd dat ze overeenkomt met de structuur van het pand? Kunnen de bestaande bijgebouwen in uw wensenprogramma worden ingepast?

### Aanpassing aan nieuwe functie en hedendaagse noden

- Is er voldoende daglicht? Kunnen de nodige technische ingrepen ingepast worden zonder het gebouw aan te tasten (elektriciteit, verwarming, sanitair, isolatie, ...)?
- Moeten er uiterlijke kenmerken worden toegevoegd, om de nieuwe functie herkenbaar te maken (publiciteitsborden, verlichting, ...)?

## 2. Stabiliteit en bouwfysische kwaliteit

De stabiliteit en de kwaliteit van de constructies en materialen zijn de eerste stappen in een renovatieproject. Dit is essentieel voor de veiligheid en om het gebouw nog een lange toekomst te kunnen geven. Als u sommige van deze werken uitstelt naar een latere fase, wordt de moeilijkheidsgraad en kostprijs vaak hoger.

Vaak blijven oude gebouwen rechtop staan omdat ze vasthangen aan andere structuren, soms houden ze gewoon elkaar in evenwicht. Een kleine wijziging aan deze structuur kan soms grote gevolgen hebben!

In sommige gevallen maken bepaalde constructie-elementen of materialen een essentieel deel uit van het karakter van het pand. Probeer deze in het nieuwe concept te integreren.

- Wordt door de geplande wijzigingen de belasting op funderingen, balken en dragende structuren gewijzigd of verhoogd? Hebben de onderdelen die worden weggenomen of gewijzigd gevolgen voor de stabiliteit van de rest van het gebouw?
- Kunnen de funderingen en dragende structuren worden vervangen, hersteld of versterkt zonder dat het gebouw aan kwaliteiten verliest?

## 3. Stijl en expressie

Over smaak valt niet te redetwisten. Nochtans kan persoonlijke smaak niet de enige leidraad zijn. Uw gebouw heeft immers ook een publieke betekenis. Dat neemt niet weg dat er nog vele mogelijkheden om met veel creativiteit uw pand te renoveren in een gedaante die bij uw persoonlijkheid past. Van belang is dat de ziel van het gebouw zijn rechten heeft. Sentiment en nostalgie mogen hier niet tegen opwegen. Ook persoonlijke architecturale "kunstjes" of experimenten zonder binding of betekenis voor het pand zelf, zijn geen bijdrage tot een kwalitatieve renovatie.

- Één van de kenmerken van de de karakteristieke plattelandsarchitectuur is de "landelijkheid". Deze drukt zich uit door de verbondenheid met de grond en met het boerenleven. Al is de landbouwfunctie weggevallen, de historische betekenis ervan mag niet verloren gaan.
- Architectuur heeft niet alleen de functie om "mooi" te zijn. Even belangrijk is wat de architectuur van het gebouw uitdrukt aan betekenis: status, functionaliteit, historische gelaagdheid, ...
- In de loop van de tijd is de architecturale stijl van sommige gebouwen aangepast aan trends, die vaak overwaaiden uit de steden. Best is deze sporen op te nemen in het vernieuwde architecturale geheel en niet zomaar uit te vegen.

## 4. Volume en inplanting

De compositie en de verhoudingen van de volumes van een gebouw, zeker als het om een groter complex gaat, hebben veel invloed op de ruimtelijke ervaring ervan. De inplanting van het gebouw en zijn aanhorigheden zijn vaak het resultaat van een historisch groeiproces. Als u gebouwen wil afbreken, uitbreiden, verhogen of verlagen, bijbouwen of van plaats veranderen heeft dit invloed op het pand.

- De massa van een gebouw is compositie en verhoudingen van de volumes. Deze bepaalt in hoge mate mede de ruimtelijke ervaring van het gebouw en zijn omgeving. In hoeverre wordt de massa van het gebouw beïnvloed door de ingreep? Zal de nieuwe ingreep de bestaande gebouwsmassa overheersen? Is uit het spel van de volumes de hiërarchie van de functies af te lezen?

- De inplanting van het gebouw en zijn aanhorigheden is vaak het resultaat van een historisch groeiproces. Het spel van volumes en open of ingesloten ruimtes maken deel uit van het karakter van de site, zowel intern, als vanaf de publieke ruimte. Verandert de inplanting van nieuwe aan- of bijgebouwen de relatie tussen de gebouwen onderling, tot de straat of tot het achterliggend gebied?

- Naburige gebouwen werden vaak niet tegen elkaar gebouwd, ondermeer omwille van de brandveiligheid. De tussenliggende ruimte wordt nu vaak dichtgebouwd omwille van de plaatswinst. Door een bescheiden, een contrasterende of een transparante constructie hiervoor te gebruiken, kan het idee van de opening tussen de gebouwen behouden blijven. Dit geldt ook voor losliggende gebouwen die met elkaar worden verbonden.

- De verschillende delen van een gebouwencomplex hebben dikwijls, omwille van hun verschillende functies, een zekere rangorde van afmeting en volumes. Wordt deze hiërarchie in het nieuwe concept gewijzigd? Om het oude gebouw als van oudsher tot zijn recht te laten komen, is het vaak aangewezen de nieuwe bijgebouwen van een discreet volume te voorzien. Als het materiaal voldoende contrasteert, wordt het bestaande volume minder aangetast, en tekent het zich beter af.

- Dakvorm: De daken in Haspengouw zijn quasi onveranderd hellend en in kleipannen. Stroedaken zijn niet meer van deze tijd. Vaak is een gevarieerd dakenspel het resultaat van uitbreidingen en wijzigingen in verschillende perioden, en geeft het gebouw een zekere dynamiek mee. Een andere keer geeft een strakke dakvorm een zekere massiviteit en samenhang aan het complex.

Bij uitbreidingen is het soms aangewezen platte daken toe te passen, omdat deze discreter zijn, minder impact hebben op de massa van het gebouw en het aanzicht het minste aantasten. Een andere keer is een zadeldak meer aangewezen, omwille van de harmonie met de andere gebouwen en de samenhang van het geheel. Zal door de verbouwing het volumespel van de daken worden verstoord?







## 5. Gevelaanzicht

De gevel van een gebouw, en dan vooral deze die naar de straat is gericht, is het aangezicht van het gebouw. Met de gevel drukt het gebouw zich uit aan de omgeving: status, rijkdom, fierheid of juist bescheidenheid. En net zoals bij de mens is de ziel hier voor een belangrijk stuk af te lezen. De gevel kan het gebouw in zichzelf doen keren, of juist laten openplooiën naar de omgeving, een introvert of extravert karakter meegeven dus. Wijzigingen hierin hebben dus een belangrijk impact.

De gevel is de buitengrens van het gebouw en tegelijk ook van de publieke ruimte. Hij bepaalt in hoge mate mede het beeld van de straat of de buurt.

### Gevelritme en –compositie

Indien door interne functiewijzigingen, uitbreidingen of technische noodwendigheden wijzigingen aan de gevelvlakken worden voorzien, wordt dan de "geest" van het gebouw in zijn waarde gelaten of versterkt? Wordt de symmetrie doorbroken?

Passen deze wijzigingen in het ritme van de straatwand? Meestal heeft dit veel te maken met de vorm, de afmetingen en de situering van de gevelopeningen, die dient te harmoniëren met de bestaande. Hoewel in de meeste oudere gebouwen de gevelopeningen meestal hoger zijn dan breed, hoeft dat nog geen onwrikbare regel te zijn. Een afwijking hiervan zal echter grondig moeten overwogen worden.

### Open-/gesloten

Wordt het extraverte of introverte karakter van het gebouw behouden? Als bijkomende raamopeningen nodig zijn, kunnen deze dan dusdanig gedimensioneerd en gesitueerd worden dat dit karakter behouden blijft?

Bijvoorbeeld door het aanwenden van zeer smalle raamprofielen of het aanwenden van koud in het geveloppervlak geplaatste glasvlakken en deze discreet te situeren kan een bestaande blinde gevel toch zijn gesloten karakter behouden.



### Straatwand

De straatwand in de landelijke dorpen is een afwisseling van open en gesloten, met groene ruimten die de open (landbouw)ruimte in de kern van het dorp laten dringen (dorpsweide, boomgaard, ...).

De bebouwing ligt veelal op de grens met de straat, om de achterliggende grond maximaal te kunnen benutten voor tuinbouw bijvoorbeeld.

Blijft de ruimtelijke relatie met de nabijgelegen gebouwen en met de straat behouden?

### Materialen: textuur, kleur, massa

De landelijke bouwstijl kenmerkt zich door het gebruik van robuuste materialen, veelal gemaakt uit grondstoffen die in de regio werden gewonnen. Vele hiervan zijn te zeldzaam en te kostelijk geworden (mergel, hardsteen, enz.). Natuurlijk kan u ook recuperatiematerialen uit andere gebouwen gebruiken. Maar ook ook hedendaagse materialen als beton en metaal kunnen op een kwalitatieve manier worden toegepast.

Hebben de nieuw aan te wenden materialen een gelijkwaardige kwaliteit? Kunnen bij wijzigingen de nieuwe materialen een kwalitatief antwoord bieden op de bestaande? Gaan ze niet te sterk overheersen en zo het oorspronkelijk karakter aantasten?

### Geveldecoratie

Dit kunnen structurele elementen zijn zoals speklagen, sierlijsten, sierankers of versierde kroonlijsten, of afzonderlijke elementen zoals een wandkapel, een gevelinscriptie, een siertegel, ...

Worden door de wijzigingen deze ornamenten doorbroken of zouden ze verdwijnen?

Het aanbrengen van nieuwe ornamenten wordt best met de nodige terughoudendheid toegepast. Vermijd zeker cliché-elementen die geen betekenis voor het pand hebben.



## 6. Vervangen van delen van het gebouw

Het komt voor dat delen van de gevel of het volume moeten worden vervangen. Deze moeten harmonieus kunnen ingepast worden in het geheel. Klakkeloze reconstructie is niet altijd een goed idee. Misschien is het beter de wijzigingen te tonen, en er eventueel in de nieuwe vormgeving naar te verwijzen: ook op deze manier kunnen de "oude sporen" bewaard blijven.

## 7. Uitbreidingen

Als het gebouw moet worden uitgebreid omwille van plaatsgebrek, situeer dan de inplanting dusdanig, dat het bestaande gebouw tot zijn volle recht blijft komen. Tegelijkertijd moet er op gelet worden dat de inplanting past in de rest van het gebouwencomplex. De nieuwe aanbouw mag gerust als een toegevoegd element herkend worden, maar mag niet overheersen. Ook hier is de architectuurstijl een keuze waar de verbouwer een zekere vrijheid in heeft. Vermijd stijlimitaties, uw nieuwe bijgebouw is van de 21ste eeuw!

## 8. Diverse elementen

Sommige onderdelen van gebouwen zijn typisch voor de landelijke woningbouw. Zij verdienen speciale aandacht, want niet zelden spelen zij een belangrijke rol in de belevingswaarde van het pand.

### Poort en poortgebouw

De grote houten toegangspoorten, soms verwerkt in een imposant poortgebouw, in een verder gesloten gevel zijn een zeer typisch beeld in de straten van de Haspengouwse dorpen. Ze zijn het visitekaartje van de dorpsboerderijen. Als ze gesloten zijn, maken ze van de straatwand een haast hermetisch gesloten geheel. In open stand zijn ze de uitnodigende overgang tussen de straat en de semi-private binnenplaats en geven ze de straat een levendig karakter. Bij renovatie is het de kunst om deze functie op een hedendaagse manier in het project te verwerken.





## Binnenkoer

De binnenkoer was de plaats waar het dagelijkse leven zich afspeelde. Omdat ook de toegang tot de woning vaak via de binnenkoer gebeurde, heeft die het karakter van de overgangsruiimte tussen de straat en de intimiteit van de woning.

De omslotenheid maakt van deze plaats een "buitenkamer". De inrichting hiervan kan het semi-private, huiselijke, gemeenschappelijke, ... benadrukken.

Een te gedefinieerde aanleg of opdeling beperkt de polyvalentie van deze ruimte. Meestal is ze te waardevol om te worden gedegradeerd tot parkeerplaats.

Bij herbestemming tot meergezinswoning kan de binnenkoer de functie hebben van gemeenschappelijke ruimte voor activiteiten, speelruimte, ontmoeting of feesten.

## Toegang tot de woning

Vroeger was de woning enkel toegankelijk via het erf. Met de tijd ging de woning zich meer naar de straat richten.

In het concept van de woning is de toegang vaak het meest bepalende element in de gevel, en karakteriseert het de relatie tussen het private van de woning met de straat. Indien bij renovatie deze functie wegvallt en de toegang verplaatst wordt, moet enerzijds aan de situering en het concept van de nieuwe toegang een minstens even hoge kwaliteit worden gegeven. Van de voormalige toegang moet minstens de geest, als getuige, worden behouden.

## Ramen

De plaats en de afmetingen van de ramen of soms juist de afwezigheid ervan zijn bepalende elementen van de stijl en het karakter van de gevel. Zij geven aan wat de oriëntatie van de woning is: gericht op de straat of eerder naar de binnenkoer of achtergebied. De hoogte van de raamdorpel boven het straatniveau beïnvloedt het contact tussen binnen en buiten.

Wordt deze oriëntatie gewijzigd? Zijn ze louter functioneel voor de toetreding van daglicht en verlichting, of hebben ze tevens een functie voor het contact tussen het leven binnen en buiten?

Soms zijn ze met zorg in compositie gezet, om de woning een bepaalde uitstraling te geven, van zeer bescheiden tot monumentaal. Type, kleur, breedte en verdelingen van de raamprofielen spelen hierin een belangrijke rol, en kunnen de gevelopeningen een prominent voorkomen geven, of juist onopvallend in het gevelvlak opnemen.

Luiken zijn tegelijkertijd functioneel en decoratief. Ze zorgen voor veiligheid en intimiteit. Ze zijn bovendien een uitstekende isolatie tegen overdadige zonnestralen, terwijl ze 's nachts de koude buiten houden. Louter decoratieve luiken, vaak vastgeschroefd aan de gevel en te klein ten opzichte van het raam, zijn betekenisloos. Ze ondergraven het authentieke karakter van het pand.

## Schuren en stallen

Schuren en stallen kunnen als woonruimte worden ingericht, maar daar zijn ze uiteraard niet voor gebouwd. Zeker in het vruchtbare Droog-Haspengouw, met zijn rijke oogsten, neemt de soms reusachtige schuur een vooraanstaande plaats in. Massiviteit, geslotenheid en een enorme binnenruimte zijn haar voornaamste kenmerken.

Probeer bij het indelen van de ruimte en het maken van gevelopeningen met deze kenmerken rekening te houden. Transparantie in de hoogte en in de diepte kunnen het gevoel van de binnenruimte oproepen. Laat de vaak prachtige spantconstructies zichtbaar, en integreer ze in de binnenruimte. Maak de gevelopeningen functioneel maar discreet, zodat de gevels de massieve geslotenheid blijven uitstralen.

De stallen zijn veel kleiner van schaal. Die uitdrukking blijven ze best behouden. Ook hier moet met het maken van openingen omzichtig worden omgesprongen. Ook de booggewelven maken deel uit van het typische karakter van stallen en bijgebouwen.

Houd er rekening mee dat stallen soms wat eenvoudiger en met minder aandacht voor kwaliteit zijn gebouwd, de funderingen soms summier zijn

en dat de wanden van veestallen – indien niet behandeld – na jaren nog organische verbindingen uitlozen.

## Vakwerk

In haast geen enkel ander bouwconcept zijn uitzicht en constructie zo nauw met elkaar verbonden als in vakwerkgebouwen. Hou er rekening mee dat de plaats van elke stijl of regel zijn constructieve redenen heeft. Doorbrekingen hiervan raken rechtstreeks aan de betekenis van het spant. Hoewel traditionele leemvulling aan populariteit wint, heeft het vele nadelen, zoals het onderhoud. Er zijn ook hedendaagse methoden met een bezetting op plaatmateriaal, die beter aan de huidige comforteisen tegemoetkomen. Invulling met baksteen heeft het nadeel dat de stijfheid van dit materiaal de bewegingen van de "werkende" houtconstructie niet kan volgen.

De complexe samenstelling van de vakwerkspanten legt de gevelverdeling vast. Nieuwe raamopeningen moeten zich hier aan aanpassen. Met glasvlakken in het gevelvlak vallen ze vaak het minste op, en laten ze de uitdrukking van de oorspronkelijke raamverdeling bestaan.

Meer over vakwerkgebouwen in hoofdstuk 3.





# EEN NIEUWE BESTEMMING

Tot in het begin van vorige eeuw was zo goed als het hele gebouwenbestand in het Haspengouwse buitengebied afgestemd op de landbouw. Uiteraard gold dit voor de boerderijen, maar zeker ook voor de woningen van de dagloners. Die werkten in dienst van de grotere landbouwbedrijven en hielden er zelf ook een beperkte boerenactiviteit op na.

Met enkele stallen en een koer of erf. Nu heel wat (kleinere) landbouwbedrijven geen opvolging meer hebben, verliezen de bedrijfsgebouwen hun functie, met leegstand als gevolg. De woningen die bij deze complexen hoorden zijn vaak zeer ruim. Ze huisvestten destijds meestal meerdere generaties en soms ook personeel. Nu zijn deze panden te groot voor de gepensioneerde boer en worden daarom gedeeltelijk niet meer gebruikt. Leegstand is vaak de voorbode van verval. Een nieuwe bestemming dringt zich in dit geval op.

Herbestemming van dit landbouwpatrimonium leidt tot een beter gebruik van de beschikbare gebouwde ruimte. Daarenboven behoedt dit hergebruik, dat veelal met opwaardering en renovatie gepaard gaat, de gebouwen voor verval. De gebouwen krijgen dus een nieuwe toekomst, wat bijdraagt aan duurzame ontwikkeling.

Heel wat voordelen dus.

Toch kan niet elk gebouw tot ieder denkbaar gebruik worden omgetoverd. De wet legt al heel wat beperkingen op, maar ook de draagkracht van het gebouw en zijn omgeving stelt zijn voorwaarden.







## Bestemmingswijzigingen voor zonevremde gebouwen

Zonevremde zijn gebouwen die wél vergund zijn, maar nu een functie hebben die niet in de juiste bestemmingszone van het gewestplan of het gemeentelijke structuurplan zijn gelegen. Een uitgedoofd boerenbedrijf bijvoorbeeld, gelegen in agrarisch gebied en vandaag de dag alleen nog maar gebruikt voor wonen.

Voor zonevremde gebouwen zijn onder bepaalde voorwaarden bestemmingswijzigingen toegestaan. Allereerst moet het gaan om bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergunde geachte gebouwen. Ze mogen niet liggen in ruimtelijk kwetsbare gebieden (zoals natuurgebieden, valleigebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang), recreatiegebieden of overstromingsgebieden. Ze mogen ook niet meer geschikt zijn voor de vergunde functie, en tegelijkertijd moeten ze bouwfysisch geschikt zijn voor de nieuwe bestemming. Dit laatste wil zeggen dat er de laatste twee jaar geen ingrijpende werken zijn uitgevoerd en dat de gebouwen kunnen geschikt gemaakt worden voor de nieuwe functie zonder ingrijpende verbouwingswerken. Tevens mogen er de eerstvolgende tien jaar geen ingrijpende werken worden uitgevoerd.

- Het opsplitsen van zonevremde woningen in meerdere wooneenheden is in principe niet toegelaten.
- In een zonevremde woning of aangrenzende stallen kan een kantoor- of dienstenfunctie, zoals bijvoorbeeld een dokterspraktijk, worden toegevoegd. Deze nieuwe functie moet kleiner zijn dan de woonfunctie, met een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.
- Ook kan vergunning worden verkregen voor het uitbouwen van maximaal vier logeerkamers, type "bed and breakfast", naast de woonfunctie. Elke vorm van restaurant of café is uitgesloten, en een advies van Toerisme Vlaanderen is nodig. De provincie Limburg geeft in bepaalde gevallen een subsidie. (zie [www.limburg.be/subsidies](http://www.limburg.be/subsidies) en klik door op de 4de directie economie)
- In agrarische gebieden kunnen in bestaande landbouwgebouwen ook activiteiten toegelaten worden die aan landbouw verwant zijn. Een manège, een zorg- of kinderboerderij, een dierenasiel, een kleinschalig tuinaanlegbedrijf, een dierenartsenpraktijk behoren tot de mogelijkheden.

Voor gebouwen die voorkomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (zie hoofdstuk 4) bestaan uitzonderingsregels. Indien het behoud van de vroegere functie niet haalbaar is, is in principe elke bestemming mogelijk als ze de erfgoedwaarde niet aantast. Een gunstig advies van Monumenten en Landschappen is een voorwaarde.

Een basisvoorwaarde bij iedere herbestemming van een zonevremd gebouw is dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. De overheid zal bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag rekening houden met de invloed van de nieuwe functie op het aantal te verwachten bezoekers of gebruikers, op verkeer en mobiliteit en de relatie met in de omgeving aanwezige functies en vastgelegde bestemmingen. Tevens wordt beoordeeld in hoeverre het gebouw bouwfysisch geschikt is voor het nieuwe gebruik.

Gemeenten hebben de mogelijkheid om zogenaamde sectorale of gebiedsgerichte ruimtelijke uitvoeringsplannen op te stellen met betrekking tot zonevremde woningen. Hierin kunnen specifieke voorschriften worden opgenomen die afwijken van de bovenstaande beperkingen. In de praktijk zijn de meeste gemeenten nog niet aan deze plannen toe.



## Wat is een bestemmingswijziging?

We spreken van een bestemmingswijziging als het gebouw een nieuwe functie krijgt. Anders dan deze waar het oorspronkelijk voor was gebouwd, of waarvoor het vergund is. Wettelijk voorziene bestemmingen zijn: wonen, landbouw, publieke of private dienstverlening, handel, horeca, ambachtelijke bedrijven of recreatieve of toeristische voorzieningen. Ook de opsplitsing van één woning naar twee of meer wooneenheden is een bestemmingswijziging. Meestal zijn bestemmingswijzigingen vergunningsplichtig. Dat wil zeggen dat er een stedenbouwkundige vergunning voor moet zijn verleend.

## Bestemmingszones

Totdat de gemeente een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan en ruimtelijke uitvoeringsplannen heeft, bepalen de gewestplannen welke bestemming in een pand is toegelaten. De gewestplannen bakenen de regio af in bestemmingszones: woongebied, industriegebied, agrarisch gebied, recreatiezone, enzovoort. Voor elke bestemmingszone werd nauwkeurig bepaald welke functies of gebruik van de bodem er toegelaten zijn. Deze gewestplannen worden nu stelselmatig vervangen door ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's).

Via de website [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be) zijn gewestplannen en RUP's raadpleegbaar.

In de woongebieden zijn meestal ook nog andere functies toegelaten. Naast wonen kunnen er onder bepaalde voorwaarden ook handel, diensten, horeca, ambachten en kleine bedrijven voorkomen.

In de zogenaamde "woongebieden met landelijk karakter" die veel voorkomen in de Haspengouwse dorpen, gehuchten en bouwintin, is naast wonen ook landbouw een hoofdbestemming.

Alle vergunde of vergund geachte gebouwen en bijgebouwen die zich in de woonzone bevinden kunnen in principe een woonbestemming krijgen, mits aan de stedenbouwkundige voorwaarden is voldaan.

Voor gebouwen gelegen in landbouwgebied zijn de mogelijkheden beperkt. In principe zijn hier enkel gebouwen met een agrarische functie vergunbaar, evenals de bij de uitbating horende wooneenheid. Toch zijn er bepaalde bestemmingswijzigingen mogelijk (zie kaderstuk).



## Zinvol herbestemmen

De wettelijke beperkingen zijn één zaak. Wanneer een andere functie gegeven wordt aan een pand, spelen er ook nog andere overwegingen mee. In hoeverre moet het pand gewijzigd, uitgebreid of herbouwd worden om de nieuwe functie te kunnen herbergen? En wat blijft er dan nog van over? Wordt de "ziel" van het gebouw intact gelaten? Kan het zijn rol in de beeldwaarde van de omgeving blijven vervullen?

Bij een herbestemming wijzigt de oorspronkelijke functie van het gebouw. Een schuur wordt woning, een woning wordt winkel, ... Nu is er bij oude gebouwen meestal een nauwe band tussen de uiterlijke vorm en kenmerken van een gebouw, en datgene waarvoor het diende. Men bouwde functioneel: de boer wist precies welke ruimten hij voor de goede werking van zijn bedrijf en huishouden nodig had, en waar hij ze moest situeren. Vorm en voorkomen werden aan de behoeften aangepast. Een schuur bijvoorbeeld, bezat één of meerdere hoge poorten om de wagens te kunnen binnenrijden, er was ruimte voorzien voor de dorsvloer onmiddellijk naast de wagen, de grootte van de schuur was aangepast aan de gemiddeld te verwachten oogsten, ramen waren niet nodig.

Wanneer de bestemming gewijzigd wordt, kan het niet anders dan dat er geraakt wordt aan deze functionele verbondenheid tussen vorm en inhoud van het gebouw. Dit hoeft echter helemaal geen probleem te zijn. Gebouwen werden altijd al aangepast aan nieuwe ontwikkelingen en behoeften, zonder dat ze daarom aan karakter ingeboet hebben. Er zijn evenwel verschillende benaderingen mogelijk.

Men kan het gebouw dwingen zich aan te passen aan de nieuwe functie zonder rekening te houden met de historische en andere betekenissen. Men gaat dan delen afbreken, wijzigen of bijbouwen, nieuwe gevelopeningen maken en andere weer dicht maken, enzovoort. In dat geval gaan we voorbij aan de ziel van het gebouw en aan het verhaal dat het in de loop der tijden heeft opgebouwd, al kan de nieuwe realisatie best wel betekenis en esthetische waarde hebben voor de geplande functie. Kortom, er is een ander gebouw gemaakt en het oude is verdwenen.

Een andere aanpak is de uiterlijke verschijningsvorm van de nieuwe functie in te passen in de geest van het bestaande pand. Een pand met een sterke beeldwaarde kan best wel wat uiterlijke ingrepen aan, mits die met respect voor het bestaande worden uitgevoerd. Een voorbeeld maakt het wellicht duidelijk: als het gesloten en massieve karakter van een schuur ook in het nieuwe ontwerp kan behouden worden, als het ontwerp de typische kenmerken kan behouden die van een schuur een schuur maken, wordt de ziel van het waardevolle gebouw niet aangetast. Integendeel, er wordt een nieuw hoofdstuk aan haar geschiedenis toegevoegd.







## Bestemming op maat van het gebouw en zijn omgeving

In het ideale geval vallen de benodigde ruimten en volumes, hun onderlinge schikking, oriëntatie en daglicht samen met wat het bestaande gebouw te bieden heeft. Meestal zal dat niet zo zijn, omdat het om een nieuwe functie gaat met specifieke behoeften.

Ook hier zal weer het beste compromis moeten worden gezocht tussen enerzijds de behoeften die de nieuwe bestemming met zich meebrengen en anderzijds de historische en beeldkwaliteiten van het bestaande gegeven. Hetzelfde principe blijft voorop staan: de draagkracht van het gebouw en de omgeving bepaalt hoe de nieuwe bestemming kan worden ingepast.

Er zijn behalve beeld en vorm nog enkele andere criteria die bij herbestemming van gebouwen moeten gehanteerd worden: wat zijn de invloeden ervan op de woondichtheid? Hoe zit het met het parkeren van bewoners of bezoekers? Brengt een nieuw café of restaurant geen overlast mee in een rustige buurt? Wat is de relatie tot andere activiteiten in de buurt? Kan een uitbreiding van wooneenheden in de buurt van een varkenshouderij? ...

## Vele mogelijkheden

Bij herbestemming van een landbouwbedrijf wordt vaak in de eerste plaats gedacht aan wonen. Vele boerderijcomplexen zijn zo groot, dat ze veel te ruim zijn voor een doorsnee gezin. Daarenboven is de renovatie ervan een kostelijke zaak. Stallen, schuren en andere bijgebouwen herbergen heel wat mogelijkheden om bijkomende woonoppervlakte in een dorp te voorzien, zonder dat daar bijkomende gronden voor moeten aangesneden worden. Een goede bestemming die op zijn tijd wat geld in het laatje brengt, maakt het hele project ook financieel interessanter.

Opsplitsing van één grote woning of hoeve in meerdere woongelegenheden ligt het meest voor de hand. Maar de grote beschikbare woonoppervlakte biedt zeker meer mogelijkheden, bijvoorbeeld voor alternatieve woonvormen zoals kangoeroewonen of groepswoonprojecten, zelfs met behoud van de nodige privacy voor alle bewoners. De binnenkoer van grote boerderijen kan perfect dienst doen als rustig en beschermd woonerf, terwijl de omliggende gronden als privé-tuinen kunnen ingericht worden.

Wonen kan ook gecombineerd worden met andere functies. In de toeristische sector kennen onder andere de Bed&Breakfast-formules een groeiend succes, en er is altijd vraag naar accommodaties voor bijvoorbeeld jeugdgroepen of scholen. Daarnaast zijn er ook handel, diensten en ambachtelijke bedrijven die in bijgebouwen kunnen worden ondergebracht.

## Gastenkamers

Met de groei van het plattelandstoerisme stijgt de vraag naar verblijfsaccommodatie. Wie een deel van zijn woning of hoeve wil inrichten met gastenkamers, kan in aanmerking komen voor subsidies van de Provincie Limburg. Het gaat om kleinschalige en kwaliteitsvolle initiatieven in bestaande karaktervolle panden.

Met karaktervol wordt bedoeld: goedbewaarde panden met een kenmerkende, karakteristieke, bijzonder historische bouwstijl of die specifiek eigen zijn aan de omgeving. Zoals vierkants- en dorpsboerderijen, klassieke herenwoningen, en dergelijke. Kleinschalig wil hier zeggen maximaal 10 gastenkamers of 30 bedden en met een persoonlijk onthaal door de uitbater.

De subsidie kan worden toegekend voor minimaal vijf gastenkamers en een ontbijtruimte. Een appartement wordt geteld als twee gastenkamers. Zij bedraagt 6.250 euro per gastenkamer of appartement en 10% van de totale subsidie voor de kamers voor de inrichting van een ontbijtruimte. De totale maximale subsidie bedraagt 50.000 euro. Uiteraard moet aan alle technische en kwalitatieve verplichtingen, aan brandveervoorschriften en stedenbouwkundige voorschriften worden voldaan.

Het volledige reglement vindt u op [www.limburg.be/toerisme](http://www.limburg.be/toerisme). Voor subsidieaanvragen en voor verdere inlichtingen over de vereiste normen kan u zich wenden tot: Sectie Toerisme, 4de Directie, provincie Limburg, Provinciehuis, Universiteitslaan1, 3500 Hasselt.



# TUINEN EN ERVEN

Haspengouw is een groene regio bij uitstek die zijn landbouwverleden uitademt. Deze landelijkheid draagt sterk bij tot de Haspengouwse identiteit. De vruchtbaarheid en het gebruik van de bodem hebben bepaald hoe de mens zich in dit landschap gevestigd heeft en hoe hij het beeld van de velden en dorpen heeft beïnvloed.

De dorpen en gebouwen zijn onlosmakelijk met de landbouw verbonden. In de dorpskernen dringt de omringende natuur naar binnen: dorpsweiden, boomgaarden, moestuinen en siertuinen zorgen voor een harmonieuze afwisseling tussen open en gesloten ruimte.

Niet alleen de gebouwen bepalen het gezicht van een dorp. Ook de tuinen, erven en aanplantingen er omheen, de poorten en omheiningen, bomen, hagen en heggen dragen daartoe bij. Gebouwen en groen bepalen samen het beeld van het dorp en het karakter van de woning.

Het kortgemaaide gazon rondom het huis bestond vroeger niet. Hooguit was er achter het huis een bleekweide voor het wasgoed. De meeste woningen en boerderijen lagen immers tegen de straat en dicht bij de perceelsgrenzen. Zo konden de bewoners de achterliggende grond zo veel mogelijk benutten. Vaak raakten de woningen elkaar niet, maar werd een smalle "druipteeg" opengelaten. In sommige gevallen lag het erf, ten gevolge van de specifieke perceelsvorm, aan de straat.

Pas in de tweede helft van de 20ste eeuw nemen de woningen afstand van de straat en komt de halfopen en open woning op, met voor- en zijtuinstroken. Dit is zeker niet typisch voor het traditioneel bouwen in het dorp.







## Terug naar de boerentuin?

De vroegere landelijke tuinen waren het resultaat van overlevering en tradities. Tuinarchitecten bestonden toen nog niet. De tuinen waren bedoeld voor de voorziening van groenten, fruit en bloemen voor eigen gebruik. Hun verbondenheid met de bodem en met het leven en werken in en rond het huis gaf deze tuinen een specifiek karakter. Het verzorgen van de bloemen en de aankleding van het erf behoorde tot de taken en de trots van vrouw des huizes. Heel wat traditionele elementen verwezen naar bijgeloof of religie.

Nu ook de landbouwactiviteit in de dorpen stilaan is verdwenen, wordt de grond gebruikt als siertuin en eventueel moestuin. Dit nieuwe grondgebruik kan ook nu een hedendaagse betekenis geven aan het landelijk wonen. Afsluitingen met hagen en heggen, hoogstambomen, bloemenweide, kruiden-, bloemen- en moestuin en gevelbegroeiing in streekeigen soorten zorgen mee voor een band van de woning met het land.

## Binnenkoeren

In de vierkantshoeven en dorpsboerderijen waren de functies van wonen en werken op de binnenkoer gericht. Die binnenkoer was, via de grote poort, de enige toegang tot het goed. Pas later ging het woongedeelte zich meer naar de straat wenden. Dan kreeg de woning een gevelarchitectuur die de status van de bewoners moest weerspiegelen. Ook vele gewone woningen hadden een beperkte landbouwactiviteit. Dat kunnen we afleiden aan de poort naast de woning, en de aanwezigheid van enkele stallen en bergplaatsen rond een meestal kleinere binnenkoer.

Op de binnenkoer bevond zich vroeger de mesthoop die na verloop van tijd naar achter de gebouwen verhuisde. Vaak werd de binnenkoer een beetje fantasieloos verhard met een betondek.

Nu krijgt de binnenkoer meer en meer een verblijfsfunctie. Het is de beschermde buitenruimte van de woning, met een schaduwrijk of juist zonnig terras, groenaanplantingen, en zo meer. Als de binnenkoer de enige manier is om de woning te betreden, vormt die een soort van overgang tussen de straat en de intimiteit van de woning. Het gebruik van de toegangspoort, open of gesloten, uitnodigend of juist afschermend, bepaalt mede het private of publieke karakter van de binnenplaats.

De inrichting en aanleg kan best wel deze nieuwe functie weerspiegelen. Dat kan op een hedendaagse manier, zonder dat dit het karakter van de omliggende gebouwen aantast.







## Landelijk en streekeigen

Zuiderse cipressen, palmbomen en allerlei soorten uitheemse heesters, hoe mooi ook, horen niet echt thuis in het Haspengouwse landschap. Ze zijn als stijlfouten in het prachtige verhaal van dorp en streek. De vele inheemse soorten bieden tal van mogelijkheden en dragen bij tot het behoud van de karakteristieke kenmerken van de streek. Bovendien zijn ze meestal sterker en vragen minder onderhoud omdat ze aan de bodem en het klimaat zijn aangepast. Ze bieden voedsel en nestplaats voor vogels en insecten, en staan mee in voor een gevarieerde ecologische keten.

### *Hagen en heggen*

Hagen en heggen dienen als afsluiting en hebben heel wat voordelen ten opzichte van afsluitingen in draad of panelen. Ze zorgen voor een natuurlijke band tussen de tuin en het landschap. Sommige, zoals de liguster, behouden een deel van hun bladeren in de winter en zijn dus een blijvende afscherming van de privé-ruimte. Ook de beuk houdt zijn dorre bruine bladeren vast.

In de nabijheid van fruitgaarden is de meidoorn te mijden, omwille van het gevaar voor de bacterieziekte, het zogenaamde "perenvuur".

Een haag vereist relatief weinig onderhoud – een jaarlijkse snoeibeurt – en kan mooie strakke vormen opleveren. Heggen zijn wat wilder en groeien wat breder en hoger, en moeten maar eens om de vijf jaar worden gesnoeid, al is dit iets moeilijker en arbeidsintensiever dan bij de haag.

Een afgewogen mix van verschillende soorten vormt een levendig en aangenaam geheel. Men let er best op dat de bloeiperiode niet samenvalt met deze van de fruitbomen.

### *Bomen*

Bomen horen van oudsher bij de boerderij. Linde, okkernoot, beuk of kastanje hadden allemaal hun betekenis, symbolisch of functioneel. De bloesems van de linde zorgden voor een goede honingooft van de bijen, de notelaar was bliksemafleider en verjoeg vervelende insecten. Een boom dichtbij de woning zorgt voor schaduw in de zomer, terwijl hij het aangename winterzonnetje doorlaat.

Bovendien is Haspengouw de fruitstreek bij uitstek. Hoewel hoogstamfruitbomen voor de grootte minder rendabel zijn, hebben ze een onmiskenbare landschappelijke en ecologische waarde. De oude streekeigen variëteiten winnen steeds meer aan belangstelling. Wie de ruimte heeft, kan het best minstens twee variëteiten te planten, met het oog op een goede kruisbestuiving.

## Aanplantingen en de wet

Om bomen te planten is geen vergunning nodig. Om hoogstammige bomen te vellen dan weer wel. Een vergunning is verplicht voor het kappen van bomen vanaf een stam-omtrek van één meter, gemeten op één meter hoogte. Voor een boom die moet worden geveld op een kavel in woongebied is geen vergunning nodig, als die op minder dan 15 meter van een vergunde woning staat en niet op de grens met het openbaar domein.

Het planten van een hoogstam moet op minimum twee meter van de perceelsgrens. Mits akkoord van de burens kan het ook op de scheiding. Hetzelfde geldt ook voor de "gemene hagen". Dat zijn hagen die op de perceelsgrenzen staan. Zonder burensakkoord mag een haag slechts aangeplant worden op minimum een halve meter van de grens. Voor struiken en laagstammige bomen gelden dezelfde afstanden.

De gemene haag moet door beide burens onderhouden worden. Bij niet-gemene hagen heeft de eigenaar, na toelating gevraagd te hebben, het recht het erf van zijn buurman te betreden voor het noodzakelijke onderhoud. Behoudens afwijkende verkevelingsvoorschriften, mogen deze hagen maximum 2,20 m hoog zijn.

Sommige gemeenten hebben gemeentelijke verordeningen uitgevaardigd, die bovenstaande regels nog verstrengen of bijkomende regels opleggen. Vraag steeds na bij de gemeentelijke instanties.





## Van ankerplaatsen en relictzones

### Landschapszorg in Vlaanderen

Vlaanderen heeft een inventaris van de Vlaamse landschappen die waardevol zijn vanuit ruimtelijk als vanuit cultuurhistorisch oogpunt. In de Landschapsatlas is aangeduid wat er vandaag nog herkenbaar is gebleven van historisch gegroeide, traditionele landschappen. De "landschapskennerskaart" geeft een algemeen overzicht van landschapselementen die belangrijk zijn in de ruimtelijke structuur. Voorbeelden van landschapselementen zijn laagstamfruitlandschap, wegen, nederzettingen, reliëf.

De landschapsatlas is samengesteld uit volgende elementen:

- Een *ankerplaats* is een afgebakende zone waarin verschillende waardevolle elementen een geheel vormen door hun gaafheid een bijzondere samenhang, dat aan het landschap een bijzondere identiteit geeft.
- *Lijnrelicten* zijn lijnvormige landschapselementen met een cultuurhistorische betekenis. Oude dijken, wegtracés of bijzondere bomenrijen zijn daar voorbeelden van.
- *Puntrelicten* zijn afzonderlijke objecten met een erfgoedwaarde, zoals een veldkapel, een karakteristieke hoeve of een alleenstaande boom.
- Waar meerdere waardevolle landschapselementen met een grote dichtheid aan punt- en lijnrelicten, ankerplaatsen en bijzondere zichten in een herkenbare samenhang voorkomen, vormen zij een *relictzone*.

Al deze elementen vormen de basis voor het beleid dat in de toekomst rond landschapszorg zal worden gevoerd.

De landschapsatlas is op het Internet raadpleegbaar:  
<http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/landschapsatlas>

### Regionaal Landschap Haspengouw en Voeren

Indien uw goed in een relictzone (zie kader) ligt, kan u voor het planten en onderhouden van hagen, herstellen van veldkapelletjes, een merkwaardige boom en andere landschapselementen beroep doen op het Landschapsteam van de vzw Regionaal Landschap Haspengouw. Indien de werken als een belangrijke meerwaarde worden beschouwd, voert het team dit uit en worden de kosten grotendeels gedragen door de afdeling Monumenten en Landschappen van het Vlaamse Gewest.

Regionaal Landschap Haspengouw en Voeren is gevestigd te Hasselt, Vorststraat 2, tel. 011/315307. Meer info op [www.rlh.be](http://www.rlh.be)

### Boomgaardenstichting

De Nationale Boomgaardenstichting zet zich in voor behoud, beheer en herwaardering van waardevolle boomgaarden en het behoud van het lokaal fruitpatrimonium. Zij organiseren diverse activiteiten, studies en projecten rond boomgaarden en fruit in al zijn vormen.

Meer inlichtingen op [www.boomgaardenstichting.be](http://www.boomgaardenstichting.be).

### Provinciale Sectie Landbouw

De sectie Landbouw van de Provincie Limburg verstrekt gratis advies bij de inrichting van het erf en beplantingen bij land- en tuinbouwbedrijven. Ook niet-landbouwers kunnen hier terecht met vragen rond landschappelijke integratie en landschapsherstel.

Inlichtingen op: Provincie Limburg – 4de Directie, Sectie Landbouw, Universiteitslaan 1, 3500 Hasselt. Tel. 011/237448 en [www.limburg.be/landbouw](http://www.limburg.be/landbouw)



# DE WET

Wie wil bouwen, verbouwen of de bestemming van een gebouw wijzigt, is gebonden aan heel wat regels. De overheid bewaakt die regels door het al dan niet afleveren van een stedenbouwkundige vergunning. De procedure en de omvang van het aanvraagdossier voor de bouwvergunning hangen af van de aard van de werken.

In heel wat gevallen is de bouwheer ook verplicht een beroep te doen op een architect.

Vooraleer met de planning van werken aan te vatten, is het zeker nuttig om deze administratieve aspecten goed te onderzoeken: de vergunningstoestand en het juridisch statuut van het pand en de voorschriften voor het uitvoeren van bouw- of verbouwingswerken. Het is daarom altijd raadzaam de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente te raadplegen, en indien nodig een stedenbouwkundig attest aan te vragen. De websites van de

Vlaamse overheid [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be) en [www.bouwenenwonen.be](http://www.bouwenenwonen.be) bieden ook heel wat informatie.

## Vergunningstoestand

In 1962 werd de algemene vergunningsplicht ingevoerd. Van oudere gebouwen zijn vaak geen documenten terug te vinden. Meestal worden zij geacht vergund te zijn. Voor verbouwingen of bestemmingswijzigingen die na 1962 werden uitgevoerd, is wel een vergunning vereist. Is dat niet het geval, dan kan voor vergunbare werken alsnog een regularisatie worden aangevraagd.

Voor elk werk of wijziging van bestemming is in principe een stedenbouwkundige vergunning nodig. Hierop zijn evenwel heel wat uitzonderingen (zie kader).





## Wettelijke voorschriften en bepalingen

Wat wel of niet mag bij verbouwing of herbestemming hangt voor een groot deel af van de plek waar het gebouw ligt. Woongebieden, agrarische gebieden, groengebieden, enzovoort brengen allemaal hun eigen specifieke regelgeving mee. Dit wordt geregeld door de gewestplannen die voor elke zone vastleggen welke activiteiten er mogen worden uitgevoerd. Ze zullen op termijn vervangen worden door ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP).

Panden in een woonzone kennen meestal de minste beperkingen. Voor de zonevreemde woningen, bijvoorbeeld in landbouwgebied zijn de mogelijkheden om te verbouwen of functies te wijzigen beperkter. De ruimtelijk kwetsbare gebieden, zoals natuurgebied of landschappelijk waardevol agrarisch gebied, zijn op dit vlak het strengst gereguleerd.

Voor heel wat panden gelden specifieke bouwvoorschriften. Die worden vastgelegd in stedenbouwkundige verordeningen, verkavelingen, Bijzondere Plannen van Aanleg (BPA) Ruimtelijk Uitvoeringsplannen (RUP). De dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente kan hierover alle inlichtingen verstrekken.

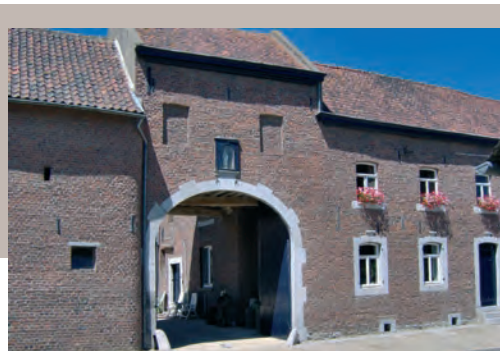
## Procedure en dossiersamenstelling

De wetgeving op de ruimtelijke ordening is in volle evolutie. Gemeenten werken aan een Ruimtelijk Structuurplan, uitvoeringsplannen, een vergunningenregister, enzovoort. In de toekomst zullen de gemeenten zelf de vergunningen kunnen afhandelen. Voorlopig voldoet het merendeel van de gemeenten echter nog niet aan de voorwaarden hiervoor en blijft het "oude systeem" gelden waarbij de gemeente verplicht is om een eventueel negatief van AROHM (in de volksmond "stedenbouw") te volgen.

Wie een stedenbouwkundige vergunning wil aanvragen, kan bij de gemeentelijke dienst Ruimtelijke Ordening daartoe alle nodige formulieren ophalen. De aanstiplijst is een handig document dat weergeeft welke plannen, foto's en documenten nodig zijn voor een volledig aanvraagdossier. Indien er een architect wordt aangesteld, zal deze voor de samenstelling van de bundel zorgen.

Het volledige dossier wordt ingediend bij het gemeentebestuur. De dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente kijkt na of het dossier volledig is en verstrekt dan pas een ontvangstbewijs. Vanaf dan begint de termijn van de aanvraag te lopen. De termijn van de procedure bedraagt 75 dagen.

Daarna wint de gemeente de nodige adviezen in. Vroeger waren de meeste aanvragen onderworpen aan het bindende advies van de gemachtigde ambtenaar van AROHM, afdeling Ruimtelijke Ordening. Tegenwoordig zijn reeds vele werken hiervan vrijgesteld. Andere bindende adviezen





moeten worden ingewonnen als het pand zich bevindt aan een gewest- of provincieweg, of als het een voorlopig of definitief beschermd monument betreft. De gemeente moet in sommige gevallen, bijvoorbeeld binnen een ruimtelijk kwetsbaar gebied, ook nog diverse andere adviezen opvragen. Deze zijn weliswaar niet bindend, maar desalniettemin richtinggevend.

Een "bindend advies" betekent dat de gemeente dit advies verplicht moet overnemen als dat negatief is of voorwaarden oplegt.

Voor sommige aanvragen wordt een openbaar onderzoek georganiseerd. De bedoeling daarvan is na te gaan of er burgers zijn die bezwaren hebben tegen het project. Na afsluiting van de termijn van openbaar onderzoek spreekt het schepencollege zich uit of deze bezwaren gegrond zijn.

Bij de beoordeling van de vergunning wordt rekening gehouden met alle mogelijke voorschriften van bestemmingszones of ruimtelijke plannen, zoals maximale hoogten, bouwdiepte, materiaalvoorschriften, enzovoort. Ook de draagkracht van de omgeving wordt mee in rekening gebracht, met name een antwoord op de vraag of het bouwproject past op die plaats, in relatie met de omgeving en omringende gebouwen.

Het schepencollege levert uiteindelijk een vergunning of een gemotiveerd weigeringsbesluit af.

### ***Beroepsprocedure***

Als de aanvraag wordt geweigerd of de termijn van 75 dagen wordt overschreden, kan de aanvrager een beroepsprocedure starten. Dit moet gebeuren bij de Bestendige Deputatie van de provincie, binnen de dertig dagen na ontvangst van de weigeringsbeslissing. Het provinciebestuur doet het onderzoek over en ontvangt eventueel de partijen op een hoorzitting waar de standpunten kunnen worden verdedigd. Een hoorzitting kan aangevraagd worden door de aanvrager, het schepencollege of de gemachtigd ambtenaar van het Vlaams gewest en verlengt de beslissingstermijn van 60 dagen met 15 dagen.

Indien er na het verstrijken van deze termijn nog geen beslissing is, kan er hoger beroep worden aangetekend bij de bevoegde minister. Bij een gunstige beslissing van de Bestendige Deputatie kunnen ook het Schepencollege of de gemachtigde ambtenaar in beroep gaan bij de minister.

Al deze procedures zijn gebonden aan vastgelegde termijnen en vormvoorschriften. Het is raadzaam zich hierover goed te informeren.

### ***Hoe lang is een vergunning geldig?***

Als de vergunning is afgeleverd, moeten de werken binnen de twee jaar van start gaan. De werken mogen niet meer dan twee jaar worden onderbroken en het gebouw moet wind- en waterdicht zijn binnen de drie jaar na de aanvang van de werken.

Een bewijs van vergunning moet tijdens de duur van de werken aan de straat worden aangeplakt.



## **Mijn woning is zonevreemd: wat nu?**

Zonevremde woningen liggen in bestemmingsgebieden van het Gewestplan die niet voor wonen bedoeld zijn. Dit wil absoluut niet zeggen dat ze illegaal zijn. Meestal mogen ze onder bepaalde voorwaarden verbouwd, uitgebreid en zelfs herbouwd worden, behalve in ruimtelijk kwetsbare gebieden. Het moet wel gaan over een bestaand gebouw dat vergund en niet verkrot is. De goede ruimtelijke ordening mag daarenboven niet worden geschaad.

Ligt de woning in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling, gelden de verkavelingsvoorschriften.

Een aantal vrijstellingen van vergunningsplicht (zie kader), gelden ook voor zonevremde woningen. De functie van het gebouw mag echter niet wijzigen zonder vergunning. U kan een vergunning aanvragen voor instandhoudings- en onderhoudswerken, ook als die betrekking hebben op de stabiliteit van het gebouw. Als de vergunning hiervoor geweigerd wordt, kan u, onder voorwaarden, eisen dat het Vlaamse gewest het gebouw aankoopt.

U kan, indien u over een stedenbouwkundige vergunning beschikt uw zonevremde woning verbouwen, herbouwen op de zelfde plaats en beperkt uitbreiden.

Volgende mogelijkheden gelden enkel voor bestaande gebouwen die niet verkrot zijn, en vergund of vergund geacht zijn:

- De woning verbouwen binnen het bestaande bouwvolume.
- De woning herbouwen op dezelfde plaats: op minimum drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen met een maximum volume van 1000 m<sup>3</sup>. Het karakter, de verschijningsvorm en de functie moeten behouden blijven.
- Herbouwen van een bestaand gebouw op een gewijzigde plaats, als daar goede argumenten voor zijn en het een verbetering van de situatie is.
- Uitbreiden van een gebouw met maximaal 100% en tot maximaal 1000 m<sup>3</sup>.

Deze algemene regels voor zonevremde woningen gelden tot op het moment dat uw gemeente een RUP (ruimtelijk uitvoeringsplan) voor de zonevremde woningen goedkeurt. Van dan af gelden de regels die in het RUP zijn opgenomen.

Voor functiewijziging van zonevremde gebouwen, zie hoofdstuk 6.





## Werken die u mag uitvoeren zonder vergunning

Sommige bouw- of verbouwingswerken mogen zonder vergunning worden uitgevoerd, als ze niet strijdig zijn met geldende regelgeving: verkavelingsplannen, BPA (Bijzonder Plan van Aanleg), RUP (Ruimtelijk Uitvoeringsplan), verordeningen of regelgeving van het burgerlijk wetboek, Monumenten & Landschappen en dergelijke. De regelgeving is strenger in ruimtelijk kwetsbare gebieden.

De meest voorkomende vergunningsvrije werken zijn de volgende:

- *Onderhouds- en instandhoudingswerken*: alle werken die nodig zijn om het gebouw in goede staat te houden of te brengen, als ze geen betrekking hebben op de constructieve elementen. Een voorbeeld: ramen of dakbedekkingen vervangen door identieke nieuwe ramen of dakbedekkingen mag wél, maar spanten of dragende balken vervangen mag niet zonder vergunning.
- *Binnenwerken*, als ze geen constructieproblemen kunnen veroorzaken. Openingen in dragende muren kunnen dus niet zonder vergunning. Het gebruik van het gebouw mag echter niet wijzigen, noch het aantal woonegelegenheden.
- *Technische installaties* zoals centrale verwarming of sanitair.
- *Dakvlakramen en zonnepanelen* in het dakvlak voor maximaal 20% van de oppervlakte van het dakvlak.
- *Ondergrondse constructies*, op minimum één meter van de omliggende perceelsgrenzen, zoals brandstoftanks, regenwaterreservoirs of septische putten.
- *Maximaal één houten constructie* in de achtertuin – bijvoorbeeld een tuinhuisje of duiventil – enkel gelijkvloers en een maximum oppervlakte van 10 m<sup>2</sup>.
- *Eén serre of volière* met dezelfde voorwaarden.
- *Een siervijver* van maximaal 30 m<sup>2</sup>.
- *Verhardingen* van maximaal 50 m<sup>2</sup>, zoals een terras in de achtertuin, tuinpaden of verhardingen voor toegangen en opritten.

## Met of zonder hulp van een architect?

Voor de meeste bouw- en verbouwingswerken is de medewerking van een architect wettelijk verplicht. Maar ook zijn er een aantal gevallen waar een aanstelling niet nodig is.

Toch kan een architect ook bij een klein project heel wat meerwaarde brengen. Zijn gespecialiseerd advies kan soms zoveel besparingen opleveren, dat die zeker opwegen tegen het ereloon. De kwaliteit van de werken zal er in de meeste gevallen wel bij varen.

Als de bijstand van een architect vereist is, geldt dat zowel voor het opmaken en ondertekenen van de plannen, als voor de controle op de uitvoering en de materialen van ruwbouw en afwerking. De architect blijft tien jaar verantwoordelijk voor fouten in het concept en controle.

De bijstand van een architect is niet verplicht in volgende gevallen:

- *Werken die niet vergunningsplichtig zijn.*
- *Aanbrengen en wijzigen van raam- en deuropeningen.*
- *Aanbrengen van een nieuwe gevelsteen, buitenbepleistering of dergelijke*, als er niets aan de fundering wijzigt.
- *Dakuitbouwen* kleiner dan één vierde van het dakoppervlak.
- *Veranda, dierenhok, serre of garage* kleiner dan 30 m<sup>2</sup> en als dit geen constructieproblemen oplevert aan bestaande gebouwen of de stabiliteit wijzigt. De kroonlijsthoogte en nokhoogte mogen maximaal 3m en 4,50 m bedragen.
- *Siervijvers, verhardingen, opritten, afsluitingen.*
- *Bovengrondse brandstoftanks.*
- *Een zwembad* van max. 150 m<sup>2</sup>, op minimaal 2 m van de perceelsgrenzen.
- *De wijziging van de hoofdbestemming* van het gebouw en van het aantal woonegelegenheden.



# DUURZAAM BOUWEN EN VERBOUWEN

Duurzaam bouwen is meer dan isoleren en regenwater hergebruiken. 'Duurzaam' bouwen betekent een manier van bouwen waarmee een gezonde, ecologische en sociaal aanvaardbare leefomgeving geschapen en gevrijwaard wordt voor zowel de huidige als de toekomstige generaties. Deze bouwwijze vergt een complete visie waarin oog is voor ruimte, energie, water en materialen.

De nieuwe "Energie Prestatie Regelgeving" schrijft trouwens heel wat regels voor.

Renoveren draagt het duurzaamheidsidee in zich. Renoveren is immers hergebruiken van zowel ruimte als materialen en het verlengt de levensduur van het gebouw. Bovendien werd vroeger sowieso gebouwd met natuurlijke en ter plaatse beschikbare materialen. Duurzaam bouwen omvat een hele boterham aan ideeën, aandachtspunten en regels. Teveel om in het bestek van deze brochure tot in detail weer te geven. Wél willen we u de voornaamste principes meegeven over duurzaamheid en renoveren. We ronden af met nuttige informatie, over premies bijvoorbeeld.

## Een strategie in drie stappen

Een duurzame woning creëert men niet door achteraf te pas en te onpas isolatieplaten te plaatsen, maar door een doordacht en weloverwogen bouwplan op te maken. Als richtlijn hiervoor wordt de 'driestappenstrategie' gehanteerd.

- 1) Beperk de vraag tot de werkelijke behoefte
- 2) Gebruik duurzame materialen en bronnen
- 3) Gebruik materialen en bronnen zo efficiënt mogelijk

In elke stap worden alle aspecten van duurzaamheid, met name ruimte, energie, water en materialen, uitgediept.





## Het Centrum Duurzaam Bouwen

Het Centrum Duurzaam Bouwen, of kortweg CeDuBo, is een informatie- en coördinatiecentrum gelegen in de oude mijngebouwen van Heusden-Zolder. Het centrum wil een dynamiek op gang brengen rond duurzaam bouwen en organiseert daarvoor diverse activiteiten voor een zo groot mogelijk publiek. Maandelijks wordt er een infosessie georganiseerd voor verbouwers. Ook kan u er uw bouwplan door specialisten laten doorlichten op duurzaamheid. Een permanente tentoonstelling maakt u wegwijs door de verschillende 'duurzame' producten en detailoplossingen. Tenslotte organiseert CeDuBo bouwteams waarin toekomstige (ver)bouwers kennismaken met de praktijk.

Het CeDuBo is gelegen aan het Marktplein 7 te 3550 Heusden-Zolder. De kantoren van het Cedubo zijn elke werkdag tussen 9u en 17u geopend. De permanente tentoonstelling is te bezichtigen van dinsdag tot en met zondag tussen 13u30 en 17u. Meer info kan u vinden op [www.cedubo.be](http://www.cedubo.be) of telefonisch via 011/51.70.51.

## Premies en fiscale maatregelen

Maatregelen als isoleren, een zonneboiler plaatsen, regenwater opvangen, zijn niet alleen voordelig voor het milieu. De bouwheer krijgt er bovendien ook nog een subsidie of belastingvermindering bovenop! Voor heel wat energiebesparende maatregelen krijgt u een premie van de netbeheerder en vaak doet de gemeente er nog een extraatje bovenop. Alle info over de verschillende premies en fiscale maatregelen is vlot te vinden op de website [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of op [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be)

### Stap 1: Beperk de behoeften

- *Blijf redelijk bij woonuitbreiding.* Weeg vooraf duidelijk af hoeveel extra ruimte u nodig heeft. Zo spaart u niet enkel op bouwkosten, maar ook op ruimte, energie en bouwmaterialen!
- *Benut de zonnewarmte.* Denk bij uitbreidingen van de leefruimte na over de oriëntatie ervan. Door ramen aan de zuidkant te plaatsen, profiteert u van gratis zonnewarmte. Superisolerende beglazing en zonneweringen zorgen ervoor dat de temperatuur in de zomer niet te hoog oploopt. Een doordacht ingeplante boom zorgt voor aangename schaduw en bescherming tegen oververhitting in de zomer en laat in de winter de warme straling door.
- *Gebruik bestaande materialen opnieuw.* Het is goed te overwegen of materialen opnieuw gebruikt kunnen worden. Voorbeelden zijn het hout van een vakwerkconstructie, de bakstenen van een afgebroken bijbouw, de dakpannen van een vervallen stal, enzovoort. Hergebruik bespaart niet alleen op materiaalkosten maar ook op energiekosten om die materialen te maken.

### Stap 2: Gebruik duurzame materialen en bronnen

- *Gebruik natuurlijke, streekeigen materialen* zoals baksteen, kleidakpannen, hout, ... Deze zijn niet enkel goedkoper, maar ook ruim voorradig of "nagroeibaar", zoals klei. Dat wil zeggen dat deze blijvend geteeld kunnen worden en dus onuitputtelijk zijn, zoals hout (met FSC-label), lijnolie,...
- *Maak optimaal gebruik van de zon* door een goede oriëntatie van de leefruimtes en oordeelkundige plaatsing van de ramen. Een zonneboiler verschaft u dan weer gratis warm water, zonnecellen zorgen voor gratis elektriciteit.
- *Maak gebruik van regenwater:* voorzie een ruime regenwaterput en plaats een pomp om het regenwater te hergebruiken voor onder andere toiletten en poetsen. Zo bespaart u jaarlijks tot 50% op uw leidingwaterfactuur.

### Stap 3: Gebruik materialen en bronnen zo efficiënt mogelijk.

- *Gebruik eindige materialen enkel en alleen als er geen alternatief is.* Eindige materialen bestaan uit uitputtelijke bronnen zoals olie, sommige metalen of natuursteen. Kies voor metalen afvoerbuizen in plaats van synthetische, gebruik verven op basis van plantaardige oliën, plaats isolatiemateriaal uit natuurlijke vezels of minerale wol in plaats van polyurethaan,...
- *Zorg voor een degelijke regenwaterafvoer.* Gebruik waterdoorlatende materialen voor verhardingen van inrit en tuin, zodat het overtollige regenwater in de bodem kan sijpelen.

## De nieuwe "energie prestatie regelgeving"... ook voor verbouwers

De energieprestatie regelgeving is in voege sinds 1 januari 2006. Voor verbouwingen is de regelgeving niet zo uitgebreid als voor nieuwbouw. Voor kleine verbouwingen, waarvoor geen aanstellingsplicht van een architect geldt (zie "de wet"), is de nieuwe regelgeving niet van toepassing. Bij grotere verbouwingen, waar de medewerking van een architect vereist is, is de regelgeving enkel van toepassing op de nieuw toegevoegde delen.

Dit houdt in dat een bepaald niveau van thermische isolatie en energieprestatie gehaald moet worden. Niet enkel beter voor het milieu, maar ook voor het gezinsbudget. Want de investeringen in energiebeheersing, worden op termijn gegarandeerd terugverdiend. De architect kan hierover meer uitleg geven en helpt bij de keuze van de juiste materialen.

## Adressen en links

Enkele nuttige adressen en links, waar u verder kan kennismaken met tal van aspecten rond duurzaam bouwen. Al deze websites bevatten op hun beurt een schat aan links naar andere initiatieven.

### Provincie Limburg (Afdeling Milieu en Natuur)

Universiteitslaan 1 - 3500 Hasselt  
011/ 23.83.38 [www.limburg.be/duurzaambouwen/](http://www.limburg.be/duurzaambouwen/)

### Vlaams Energieagentschap

North Plaza B  
Koning Albert II-laan 7 – 1210 Brussel  
02/553.46.00 [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) [energie@vlaanderen.be](mailto:energie@vlaanderen.be)

### VIBE vzw (Vlaams Instituut voor Bio-ecologisch Bouwen en Wonen)

Grote Steenweg 91 – 2600 Berchem  
03/239.74.23 [www.vibe.be](http://www.vibe.be) [info@vibe.be](mailto:info@vibe.be)

### Dialogo

Blijde Inkomststraat 109 – 3000 Leuven  
016/23.26.49 [www.dialogo.be](http://www.dialogo.be)









*Inleiding* 

*Kennismaken met Haspengouw* 

*Het platteland: de boerenbuiten?* 

*De eigen identiteit van Haspengouw* 

*Huizen en hoven - Richtsnoeren voor beter renoveren | het onderzoek* 

*Een nieuw leven voor mijn huis - Richtsnoeren voor beter renoveren | het ontwerp* 

*Een nieuwe bestemming* 

*Tuinen en erven* 

*De wet* 

*Duurzaam bouwen en verbouwen* 



## Colofon

### **Met dank aan:**

Elife ALBAYRAK, Patrick BOUCNEAU, Christel CORNELISSEN, Frank FORIER, Jos GIJSELINCK, Karin GIJSEN, Angèle JANSSEN, Luc LABAT, Kristien LEFEBER, Eddy LEUNEN, Roger LIBERLOO, Dominique LORMANS, Martin MERKEN, Nico NIVELLE, Ingrid QUINTENS, Heidi ROOSELEERS, Liselot SAUWENS, Frieda SCHLUSMANS, Ludo SCHOUTERDEN, Carine SCIERSKI, Herman VAN MEER, Wim VANDENRIJT, Els VANKAN, Nicole VREYS

### **Redactie:**

Griet BOUWEN  
Paul KEUNEN

### **Vormgeving:**

aZO-media

### **Fotografie:**

Johan REYNDERS  
Paul KEUNEN  
Dominique LORMANS  
Alexander VAN LIEMPT

### **Productie:**

Stebo vzw  
Evence Coppéelaan 91  
3600 Genk

infocentrum.wonen@stebo.be  
www.stebo.be  
2006



## **Bronnen:**

ALEXANDER, Christopher: "A Pattern Language"

FORIER, Frank: "De vierkantshoeven als landschapstyperend element van de Vlaamse leemstreken bedreigd? - Case Ginkelom"

GYSELINCK, Jos: "Bedreigd erfgoed: Vakwerkbouw in Limburg"

LORMANS, Dominique: "Beverst... een typologische studie: de koerwoning"

Noorderbreedte.nl: "Dorpslandschappen." Bijdragen van Hans Elerie, P. Ph. Dordregter, Paul Kuypers, Henk De Haan, e.a.

SCHOUTERDEN, Ludo: "Case-study Horpmaal - Morfologische-typologische studie"

VREYS, Nicole: "Langs boerenerven en -hoven... Erfbeplanting en landschapsintegratie in Limburg."

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP, BESTUUR VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN:  
"Bouwen door de Eeuwen heen in Vlaanderen". Delen 6n en 14n.

AMBTELIJKE WERKGROEP INNOVATIEPROCES PLATTELANDSBELEID:  
"Literatuurstudie: Trends en ontwikkelingen op het platteland"

STREEKPLATFORM HASPENGOUW: "Leefbaarheid van de Haspengouwse kleinen kernen"

PROVINCIE LIMBURG: "Ruimtelijk structuurplan Provincie Limburg"

<http://aps.vlaanderen.be>

<http://geo-vlaanderen.gisvlaanderen.be>

<http://statbel.fgov.be>

<http://www.bouwenenwonen.be>

<http://www.iponline.be>

<http://www.onroenderfgoed.be>

<http://www.ruimtelijkeordering.be>

<http://www.limburg.be>

Dit project werd mogelijk gemaakt met de steun van het Europees Oriëntatie en GarantieFonds voor de Landbouw afdeling garantie, het programmeringsdocument Plattelandsontwikkeling in Vlaanderen (PDPO) en de provincie Limburg.



**EOGFL**  
afdeling garantie



**PDPO**  
Programmeringsdocument voor  
de plattelandsontwikkeling in  
Vlaanderen



**Provincie LIMBURG**



# INLEIDING

Haspengouw is een bijzondere streek, met een sterk karakter. Een vruchtbare landbouwstreek, met schitterende open ruimten, typische dorpen en een immens rijke verzameling aan historische gebouwen. Tal van kastelen en grote boerderijen, en ook de structuur van de oude Haspengouwse dorpen zijn bakens die de streek typeren.

## De eeuwenoude identiteit van Haspengouw bewaren

Het platteland is veranderd. Eeuwenlang is het buitengebied wat stiefmoederlijk behandeld geweest. Het was het land van de boeren, dat diende om de rest van het land van voedsel te voorzien en reservaruimte bood voor de groei van de steden en de industrie. Vandaag is deze situatie veranderd. De landbouw blijft even belangrijk, maar wordt gedragen door minder boeren die vele grotere bedrijven leiden. Ook de waardering voor het platteland is gegroeid. De dorpen zijn voor meer mensen de ideale woonomgeving geworden, de streek trekt nu ook rustzoekende toeristen aan. Het platteland wordt vandaag terecht aanzien als de noodzakelijke en evenwaardige aanvulling op de stad.

Hoewel het platteland overal in Vlaanderen een razendsnelle evolutie heeft doorgemaakt, heeft Haspengouw zijn eigen karakter nog goed kunnen bewaren. De beeldkracht van de open ruimte en het gebouwde erfgoed heeft de ontwikkelingen goed doorstaan. Nog steeds wordt het landschap bepaald door indrukwekkende akkers en boomgaarden, de imposante boerderijen en kastelen, en de sympathieke dorpjes rond de kerktoren.

Maar er is ook al veel veranderd natuurlijk: heel wat oude gebouwen zijn inmiddels verdwenen of onoordeelkundig verbouwd, nieuwe verkavelingen zijn de dorpen binnengedrongen, lange linten hebben het achterliggende landschap aan het oog onttrokken.

Die spontane evoluties zetten de streekidentiteit onder druk, een besef dat in steeds grotere kringen doordringt. Om dit eigen streekkarakter te bewaren is de zorg voor de open ruimte en voor het erfgoed, als drager van de historische wortels, ontzettend belangrijk. Hierin schuilt dan ook een grote verantwoordelijkheid van de overheid, ... maar ook van de bewoners zelf.







## Het Infocentrum Wonen Haspengouw is er voor u!

De brochure "renoveren in Haspengouw" is een uitgave van het Infocentrum Wonen Haspengouw, een initiatief van Stebo vzw.

Het Infocentrum Wonen streeft naar een goede woonkwaliteit voor alle inwoners van de regio, en maakt dit streven waar via gratis advies en begeleiding van bewoners die de kwaliteit van hun woonsituatie willen verbeteren. U kan hier terecht bij een architect en premiedeskundige. Ons advies is altijd maatwerk. Wij komen graag ter plaatse.

Wil u met de informatie in deze brochure aan de slag in uw eigen pand? Neem dan gerust contact op. We helpen u, en uw architect, graag met de toepassing van de richtsnoeren. Ontwerp, vergunningen en werftoezicht blijven uiteraard de taak van uw architect.

Infocentrum Wonen Haspengouw  
Papenstraat 16  
3840 Borgloon  
Tel. 089/67.27.23

Voor de wekelijkse architectenpermanentie in uw gemeente, zie website.

Infocentrum.wonen@stebo.be  
www.stebo.be/sub/infocentrumwonen



### *Waarom deze brochure?*

Onder impuls van de Provincie Limburg, en met financiële steun van het Europese programma voor plattelandsontwikkeling en van het Vlaamse Gewest, zette het Infocentrum Wonen van vzw Stebo een campagne op om kwaliteitsvolle renovatie in Haspengouw te stimuleren. Onder andere deze uitgave is daar een resultaat van.

Deze brochure is bedoeld voor elke eigenaar van een ouder pand dat bijdraagt aan het beeld van straat, dorp of streek. De volgende bladzijden gaan over het renoveren en herwaarderen van dat streekeigen patrimonium: niet enkel belangrijke monumenten of in het oog springende parels, maar vooral de "kleine" volksarchitectuur die in alle Haspengouwse dorpen bijdraagt tot de unieke beeldkracht. Deze zijn immers ook mededragers van de ziel en het karakter van de streek. Het besef van die waarde is wat deze brochure nastreeft: eigenaars in staat stellen hun pand beter te leren kennen, en de relatie van hun pand met de omgeving leren begrijpen. Want goede renovaties verhogen immers de leef- en omgevingskwaliteit, en verzekeren de toekomst van de waardevolle Haspengouwse identiteit.

De informatie en visie in deze brochure zijn het resultaat van opzoekwerk, gesprekken en werkgroepvergaderingen met beleids mensen en specialisten. Zij geven een beeld over hoe vandaag moet worden omgegaan met het bouwkundig erfgoed, en hoe vergunningsaanvragen worden beoordeeld.

Deze brochure is geen handleiding voor een goede renovatie. Ze vervangt geenszins het contact met de architect. Wel wil zij helpen nadenken over de waarde en de ziel van gebouwen, over kwaliteit, over betekenissen en context, over streekeigenheid en hoe daar op een zinvolle manier mee om te gaan.

### *Richtsnoeren voor goed renoveren*

In deze uitgave reiken we handvaten aan die het makkelijker moeten maken om een kwalitatieve renovatie te ontwerpen én te beoordelen. Haspengouw moet daar wel bij varen. Tijd en energie investeren in het denken over het gebouw en de renovatie ervan is meestal tijd winnen in de formele procedure. We leren verbouwers immers denken in termen, visies en gevoeligheden die ook door het beleid worden gehanteerd, en maken daarmee de dialoog tussen bouwheer en overheid sterker.

We hopen dat deze brochure zowel voor eigenaars van Haspengouwse patrimonium, als voor ontwerpers en uitvoerders van renovaties in Haspengouw en voor alle medewerkers van de gemeentelijke diensten Ruimtelijke Ordening in de regio een steun betekent in hun streven naar kwaliteit. Gezamenlijk, en in samenwerking, bepalen zij het toekomstige beeld van de regio.

