

studie

***STREEKEIGENHEID***

***HOPPELAND***



studie

***STREEKEIGENHEID***

***HOPPELAND***

## Omschrijving opdracht

- opdracht van de Provincie West-Vlaanderen en stad Poperinge
- uitgevoerd door Universiteit Gent, Vakgroep Architectuur en Stedenbouw, Labo Stedenbouw
- onderwerp: behoud en versterken van het streekeigen karakter van het Hoppeland (beperkt tot de gemeente Poperinge)
- termijn: januari-juni 2005
- doelgroep: ambtenaren, architecten, bouwheren

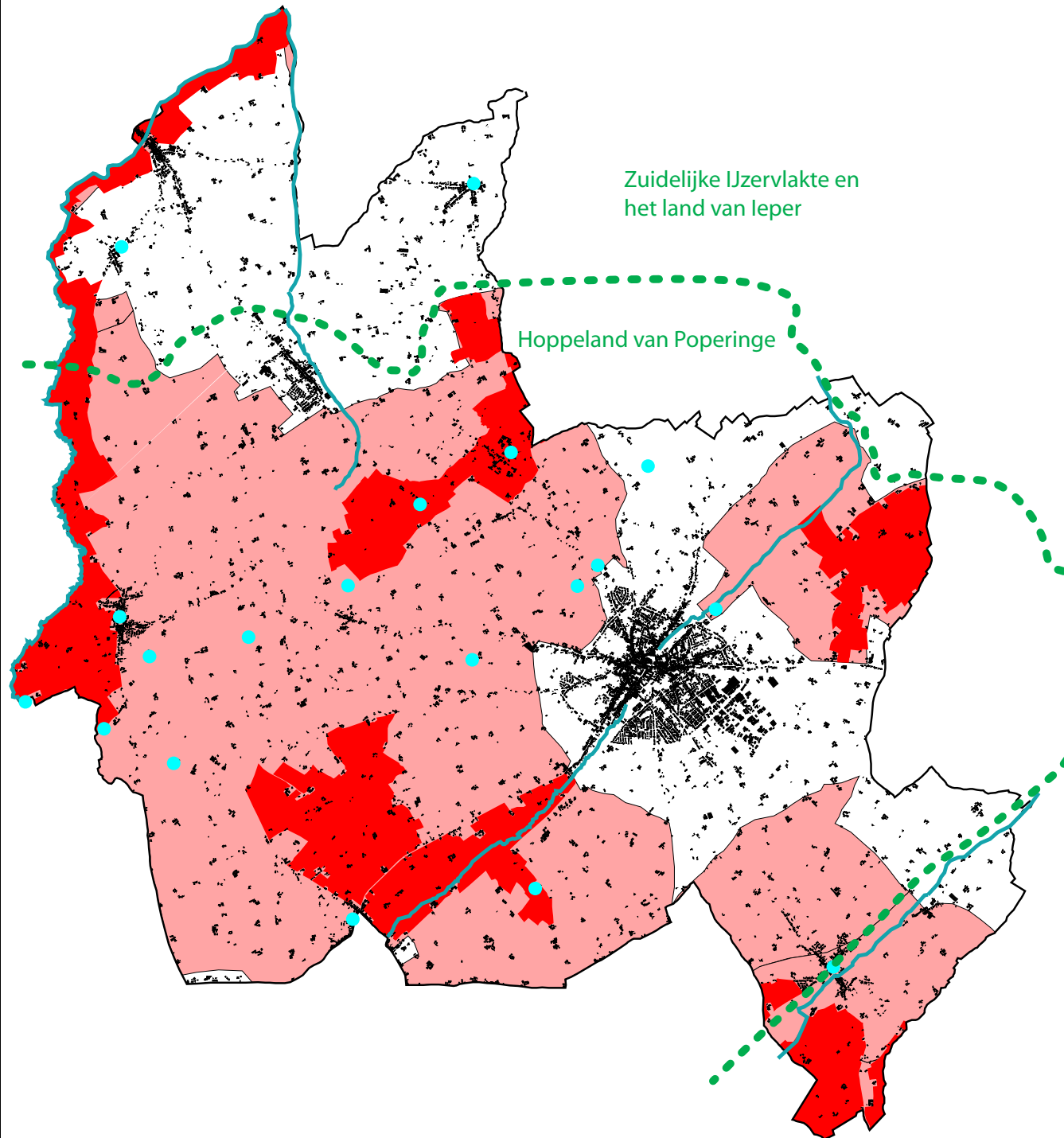
**1**

***STREEKEIGENHEID ?***

# Gebied met veel erfgoed

Landschapsatlas:

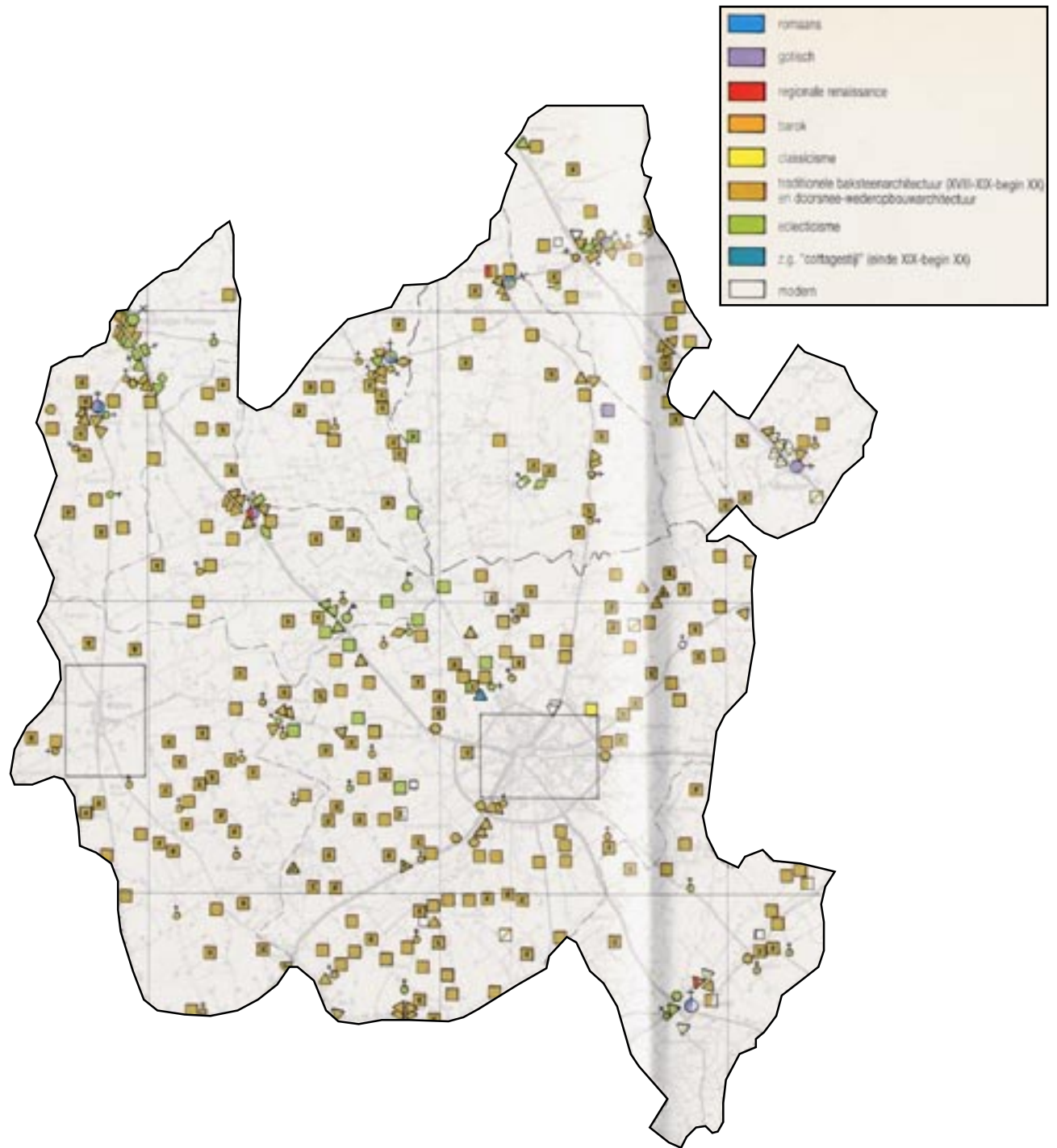
- ankerplaatsen
- relictzones
- lijnrelicten
- puntrelicten



# Gebied met veel erfgoed

Inventaris bouwkundig erfgoed:

- niet één bepaalde bouwstijl of één bepaalde periode.
- barok, ecclecticisme, gotiek, baksteenarchitectuur,...





vakwerkwoning



brouwerij Roesbrugge



hoeve Palingstraat 5



dorpskern Watou



hoeve Palingstraat 6



Chalet de l'amitié



oude gemeentehuis Krombeke



hoeve Korte Wildeweg

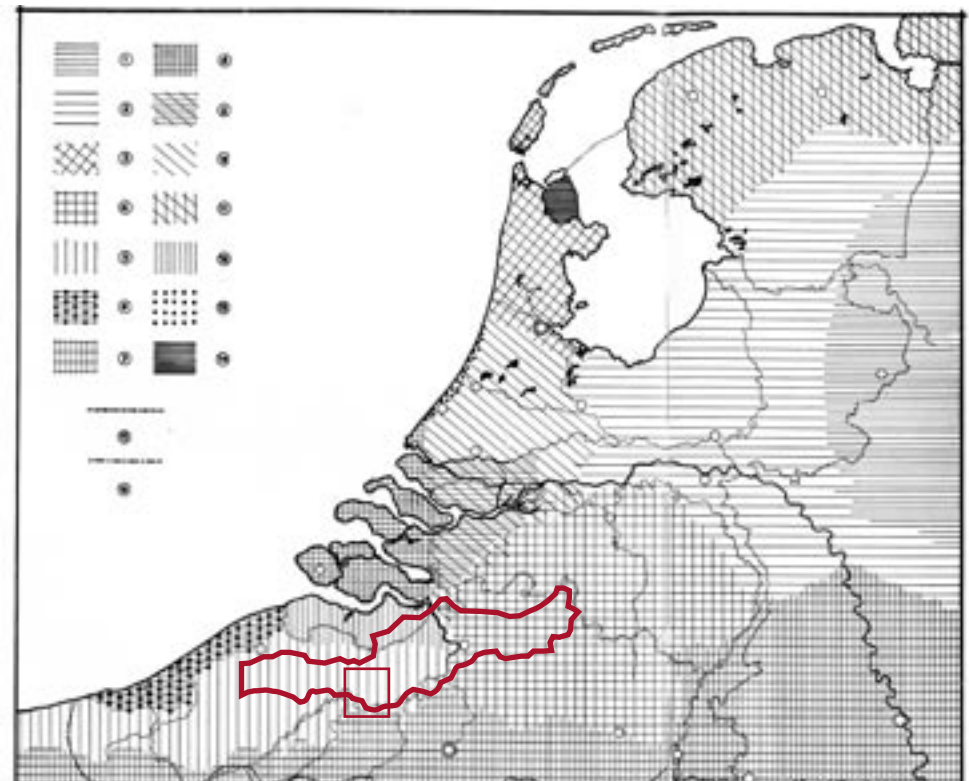


woningen Couthoflaan

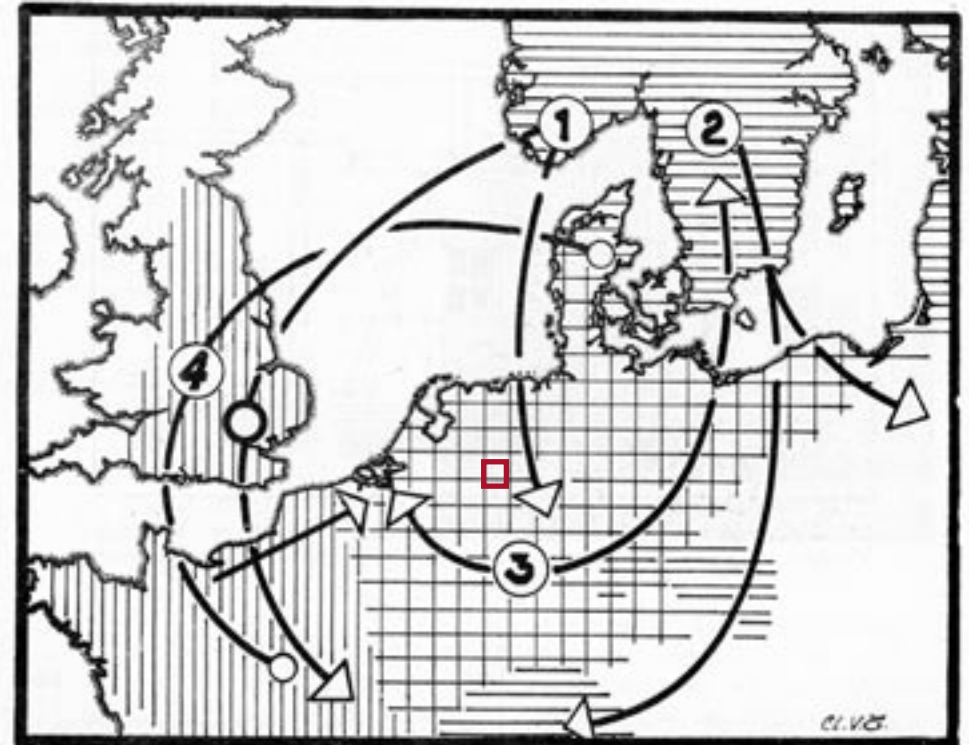
# Invloeden bouwstijlen

Kaart met de aanduiding van verschillende bouwstijlen in West-Europa:

- bouwstijlen niet uniek voor de streek (invloeden uit heel Europa)



overzichtskaart van de hoevetypes in de Nederlanden



overzichtskaart van de technieken in de stallenbouw

# Verschillende niveaus

gaande van het architecturaal detail tot het landschap  
streekeigen kenmerken te onderscheiden.

- landschap
- architectuur
- stedenbouw
- ...



# Verschillende niveaus

## voorbeeld 1

architectuur  
niet-streekeigen verbouwing



# Verschillende niveaus

voorbeeld 1

landschap  
streekeigen inplanting en aanblik



# Verschillende niveaus

voorbeeld 1

stedebouw  
de boerderij is nog steeds actief



# Verschillende niveaus

## voorbeeld 2

architectuur  
verbouwing met aandacht voor historische vormgeving



# Verschillende niveaus

## voorbeeld 2

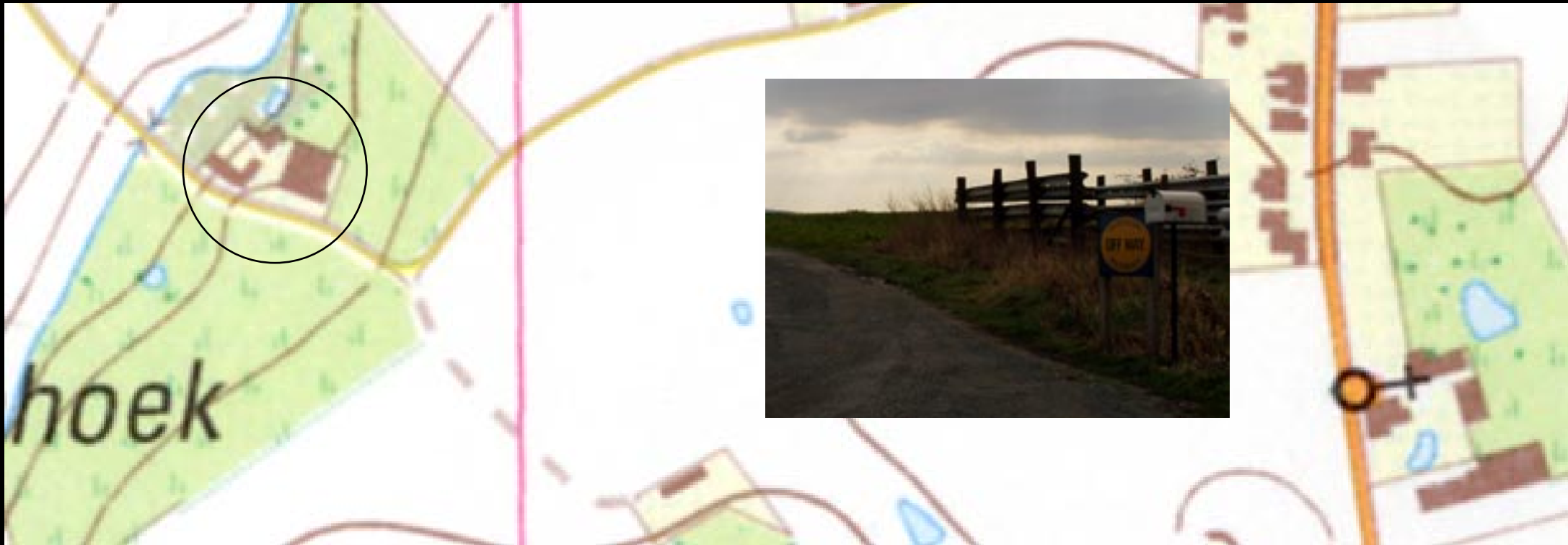
landschap  
streekeigen inplanting, gebruik van streekeigen beplantingen



# Verschillende niveaus

## voorbeeld 2

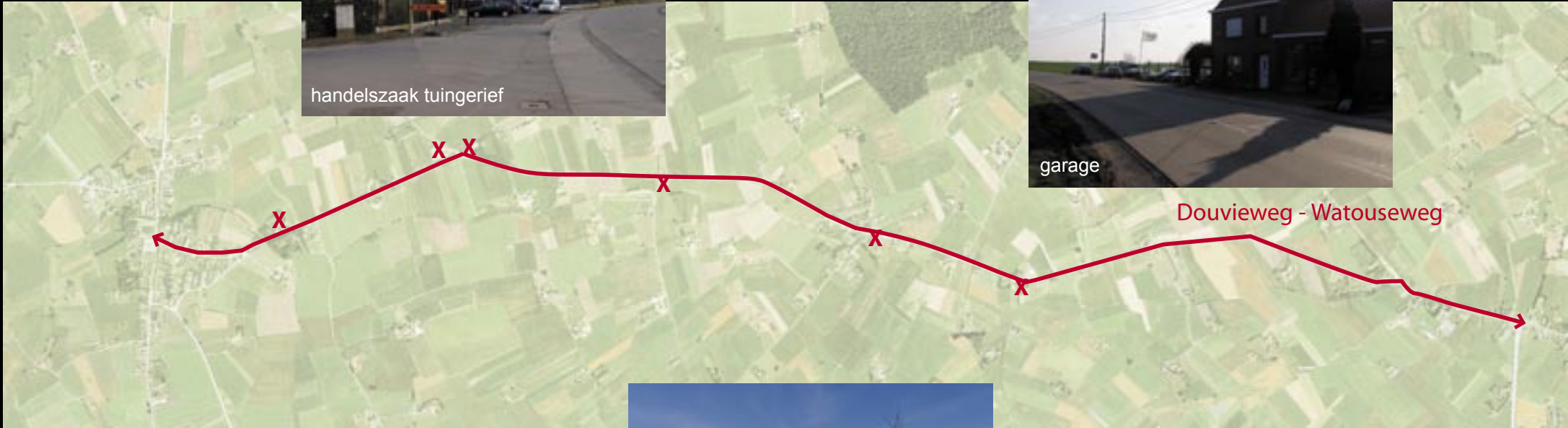
stedenbouw  
handtassenfabriek als functie is niet 'streekeigen'



# Verschillende gebruikers

Bewoner-passant

- het landschap
- de voorzieningen langs de weg (beperkte steenwegontwikkeling)



# Verschillende gebruikers

Toerist-passant

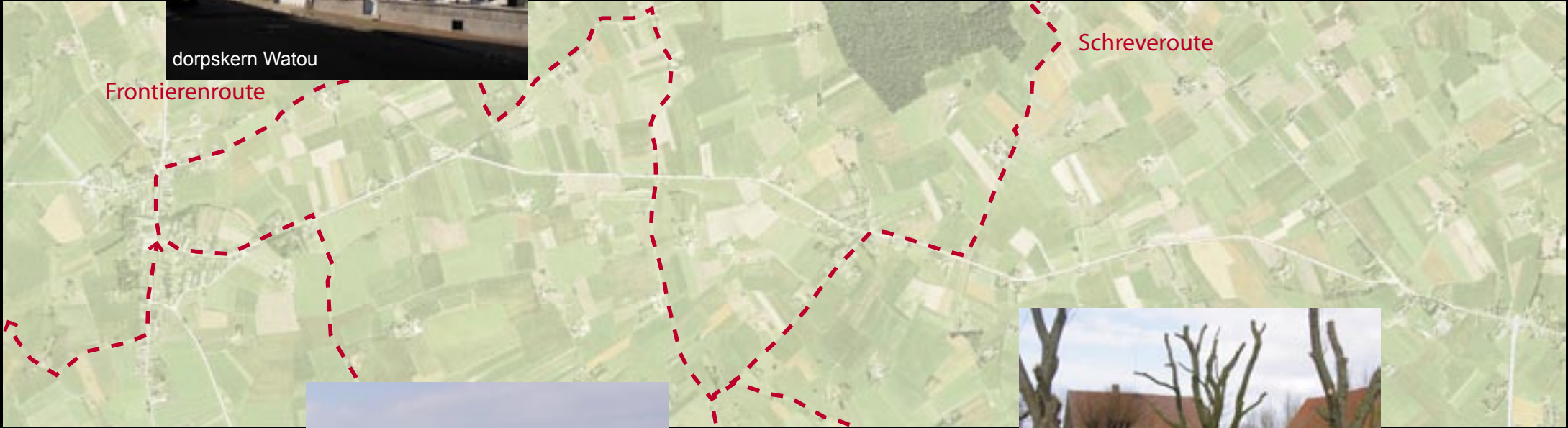
- oude boerderijen, bossen, natuur, vergezichten, idyllische landschappen, ...



dorpskern Watou

Frontierenroute

Schreveroute



open landschap



clusterhoeve

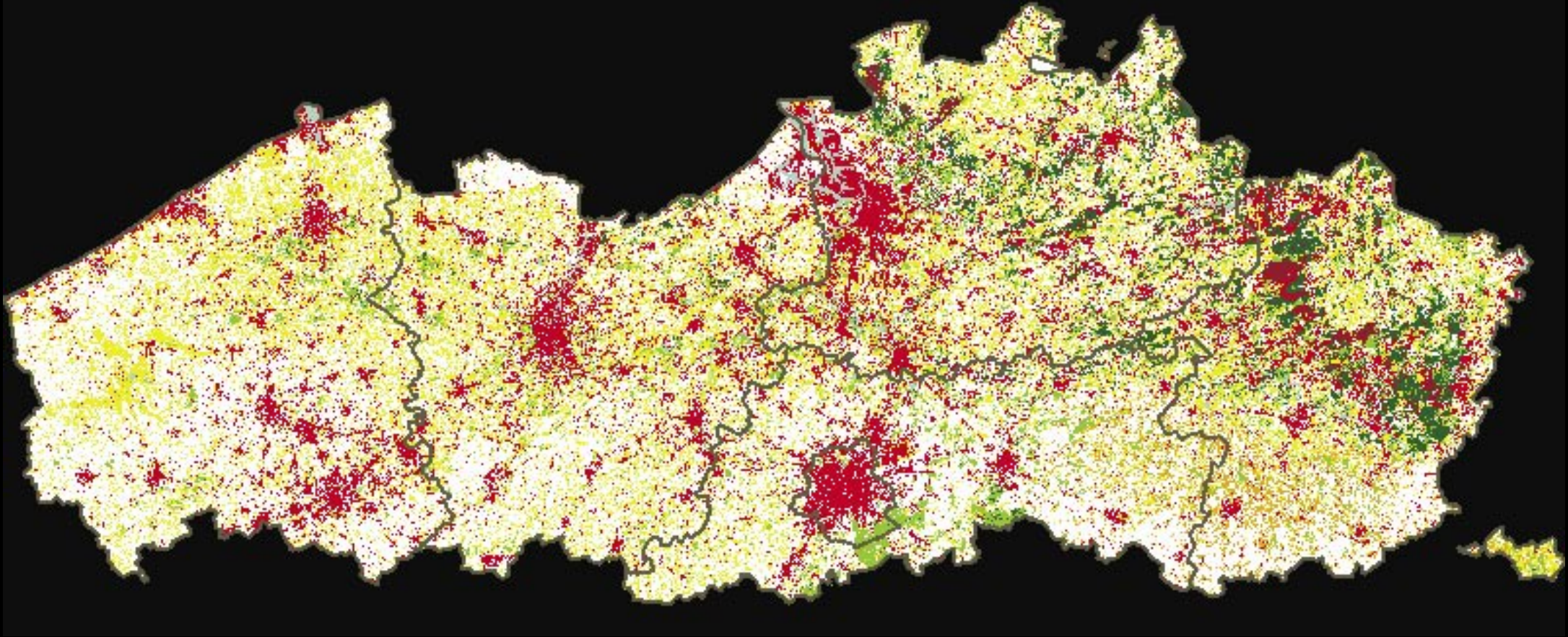


2

***HET LANDSCHAP  
VAN HET  
HOPPELAND***

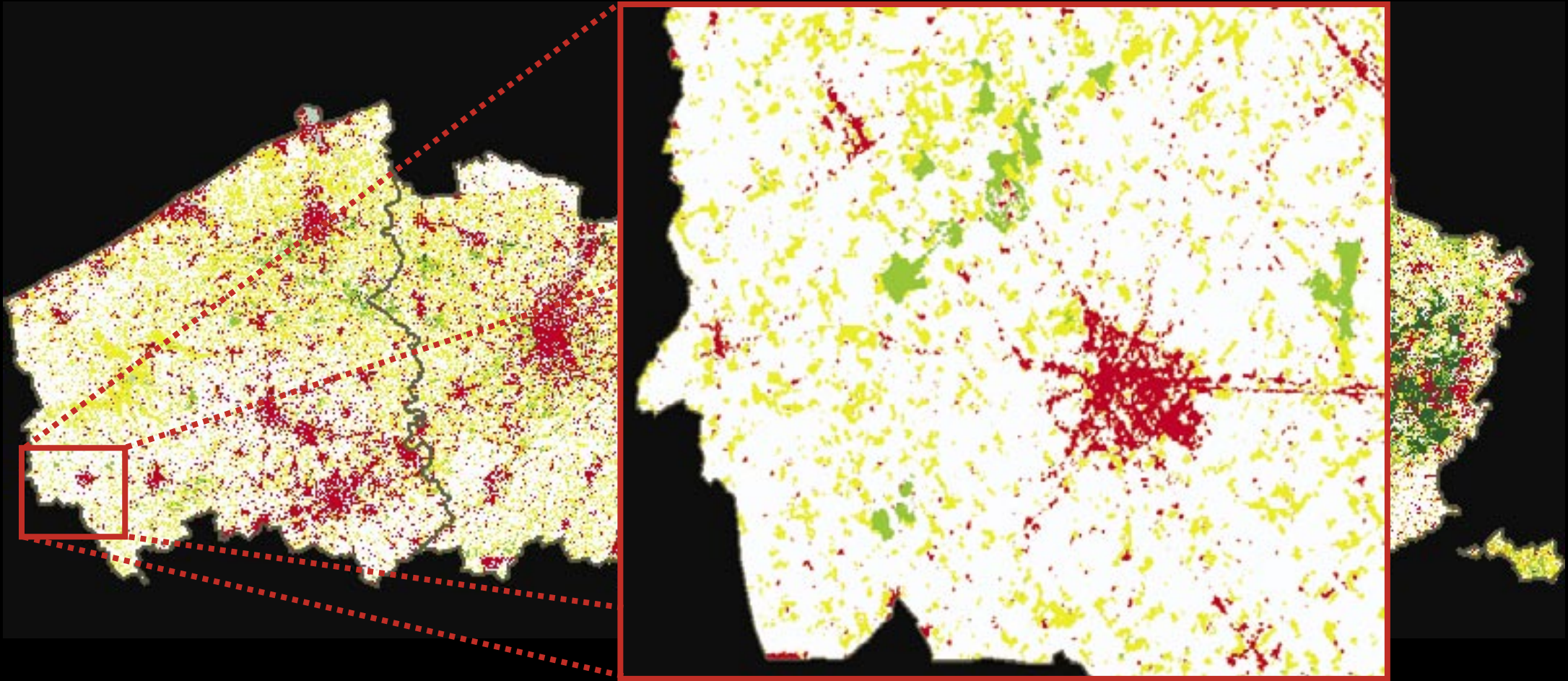
# De perceptie van het landschap

- grote openheid  
(bodemgebruikskaat Vlaanderen)



# De perceptie van het landschap

- grote openheid  
(bodemgebruikskaat Vlaanderen)

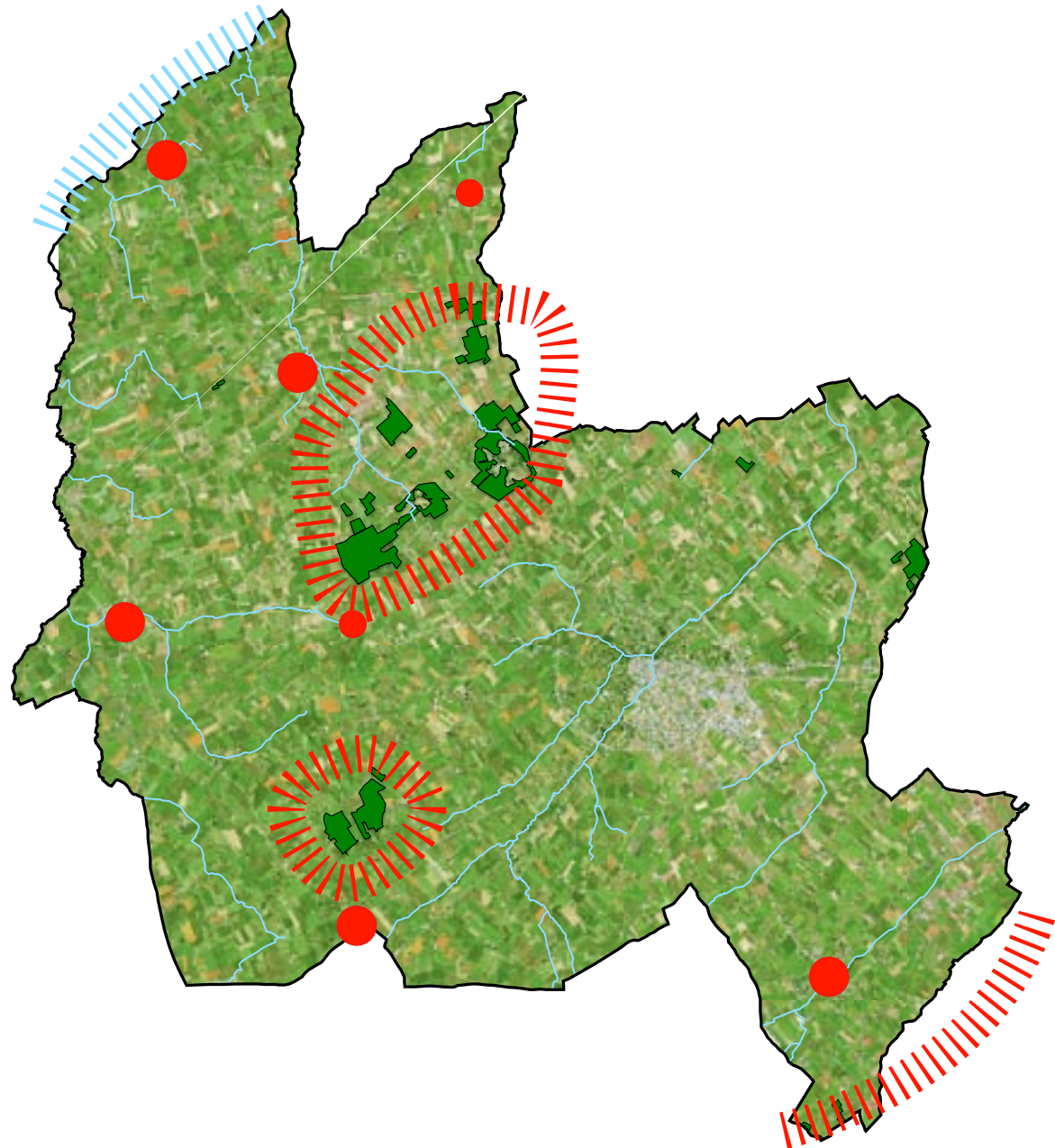


# De perceptie van het landschap



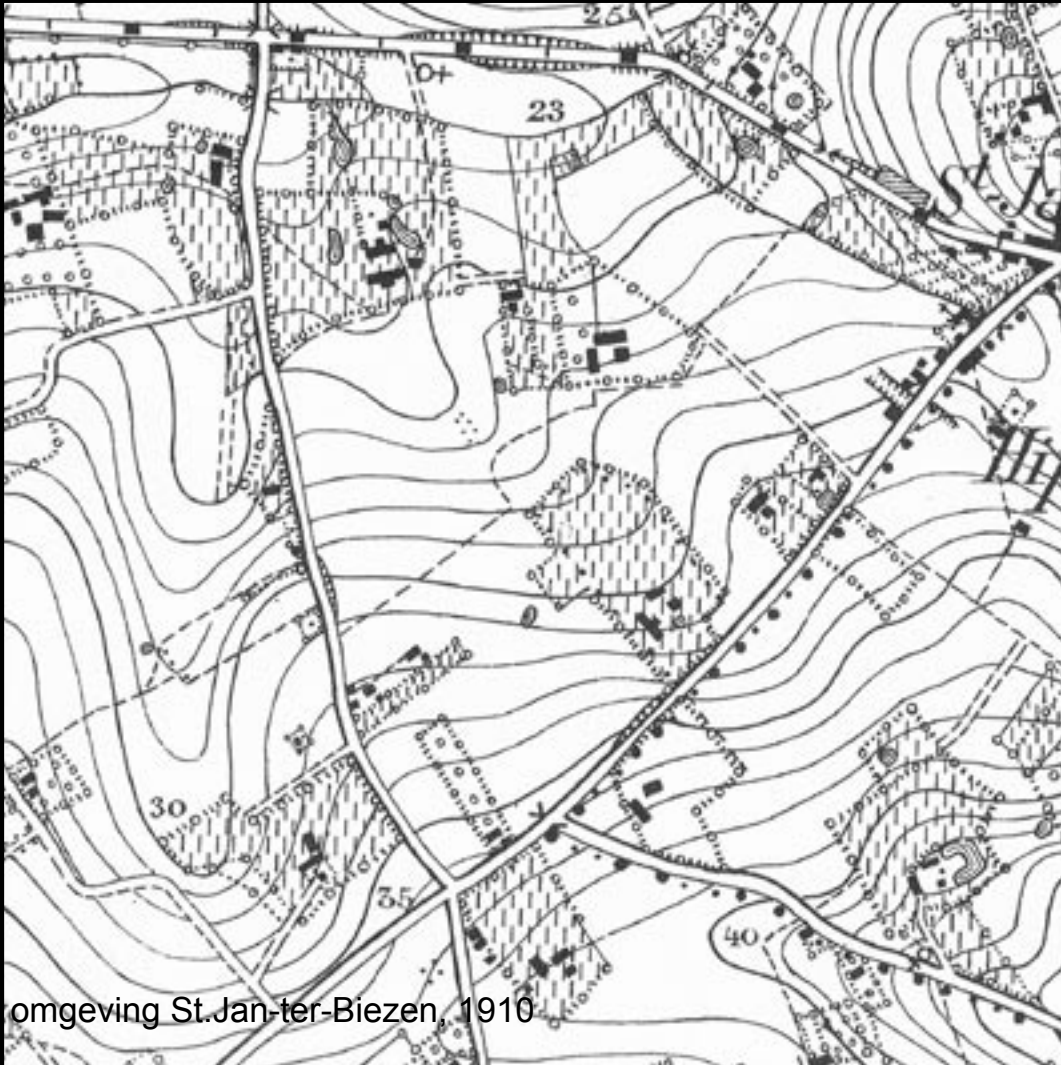
# De perceptie van het landschap

- grote mate van isotropie
- beperkt aantal landmarks

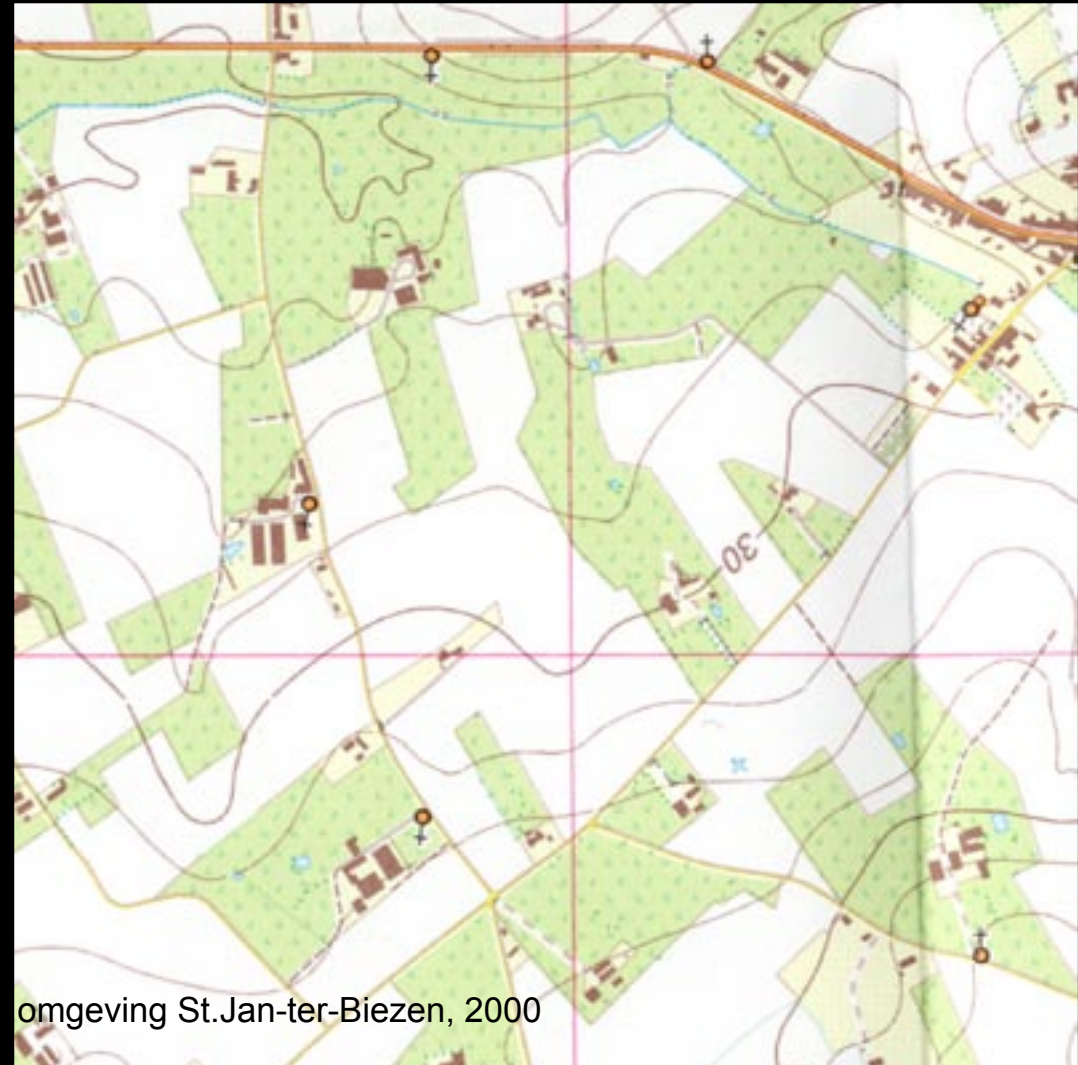


# De evolutie van het landschap

- Spreiding van de bebouwing slechts in beperkte mate gewijzigd.
- Op de kavel grote wijzigingen!



omgeving St. Jan-ter-Biezen, 1910



omgeving St. Jan-ter-Biezen, 2000

# De evolutie van het landschap

Hoewel het nederzettingspatroon slechts in beperkte mate gewijzigd is, zijn er toch grote veranderingen in het landschap door evoluties in landbouw.

- verdwijnen van het 'historisch groen'
- van een gesloten naar een meer open landschap



gebied rond Couthof, 1910



gebied rond Couthof, 2004

# De evolutie van het landschap

Hoewel het nederzettingspatroon slechts in beperkte mate gewijzigd is, zijn er toch grote veranderingen in het landschap door evoluties in landbouw.

- verdwijnen van het 'historisch groen'
- van een gesloten naar een meer open landschap



Transformatie van het landschap te Geluveld.  
Massart 1910, Charlier 1980, Kempnaers 2003



# De evolutie van het landschap

Hoewel het nederzettingspatroon slechts in beperkte mate gewijzigd is, zijn er toch grote veranderingen in het landschap door evoluties in landbouw.

- verdwijnen van het 'historisch groen'
- van een gesloten naar een meer open landschap



Het Hoppeland rond Poperinghe rond de eeuwwisseling  
Het Hoppeland vandaag

# De evolutie van het landschap

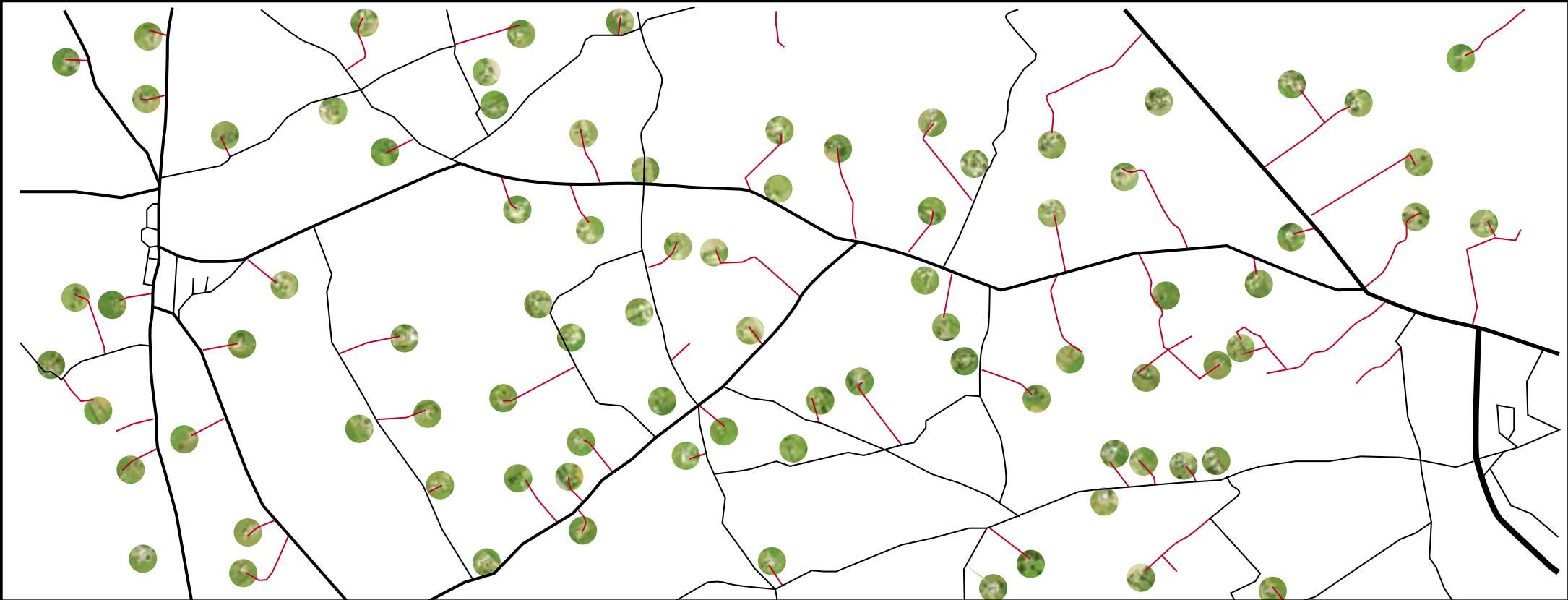
Vaak wijziging in eigendomstructuur: privatisatie van land-  
wegen en verdwijnen van parallel ontsluitingssysteem tus-  
sen verschillende hoeves



Transformatie van afgelegen hoeve in Zillebeke, nabij Ieper  
Massart 1910, Charlier 1980, Kempnaers 2003.

# De evolutie van het landschap

Vaak wijziging in eigendomstructuur: privatisatie van land-  
wegen en verdwijnen van parallel ontsluitingssysteem tus-  
sen verschillende hoeves



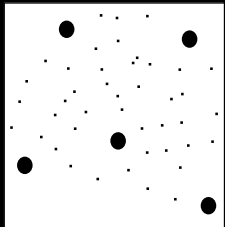
**3**

***BEBOUWING  
IN HET  
HOPPELAND***

# Nederzettingspatroon op grote schaal

Algemeen

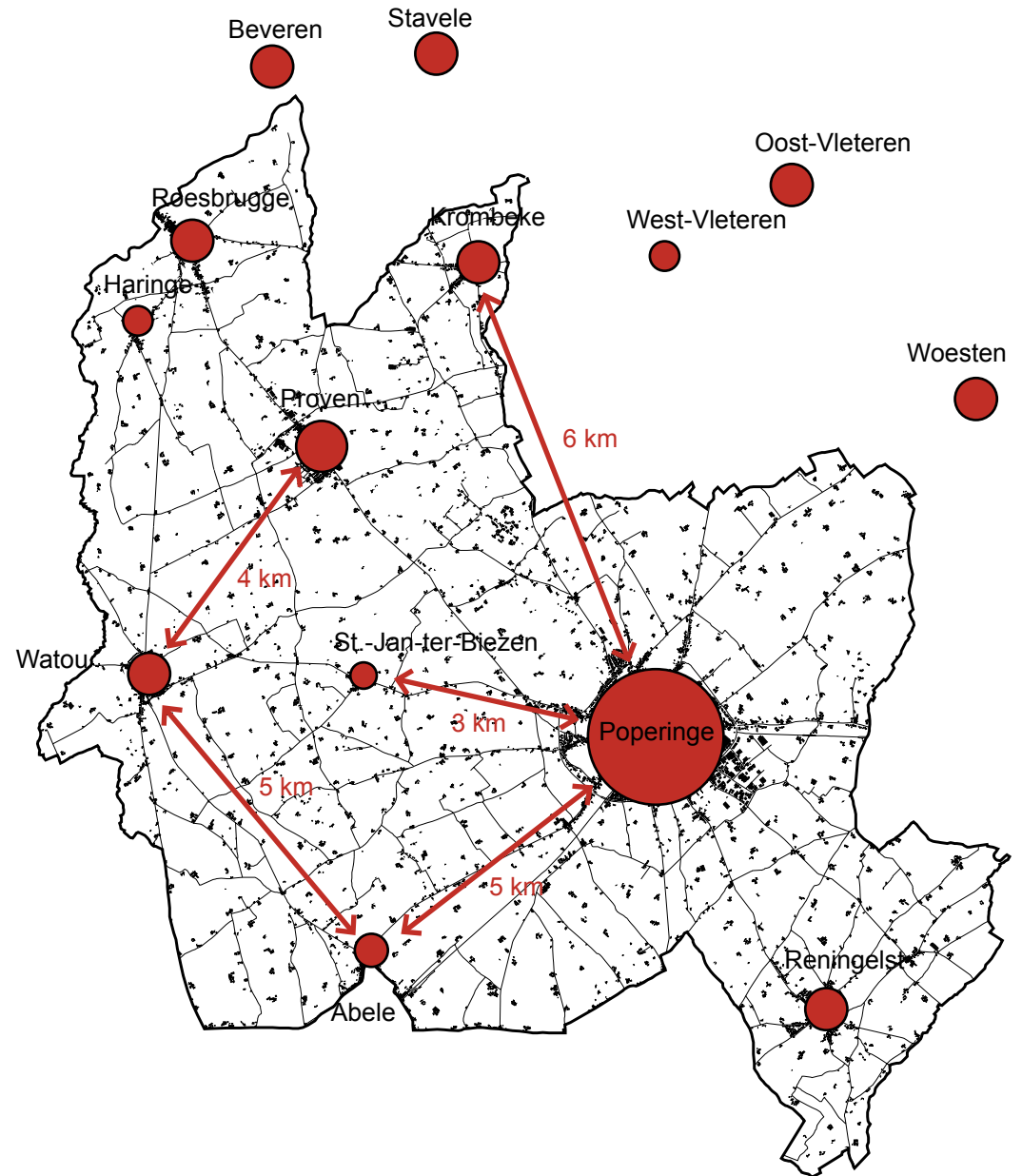
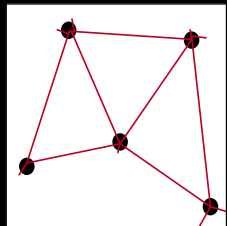
sterk contrast:  
compacte dorpskernen/ gelijkmatige  
verspreide bebouwing.



# Nederzettingspatroon op grote schaal

## Dorpskernen

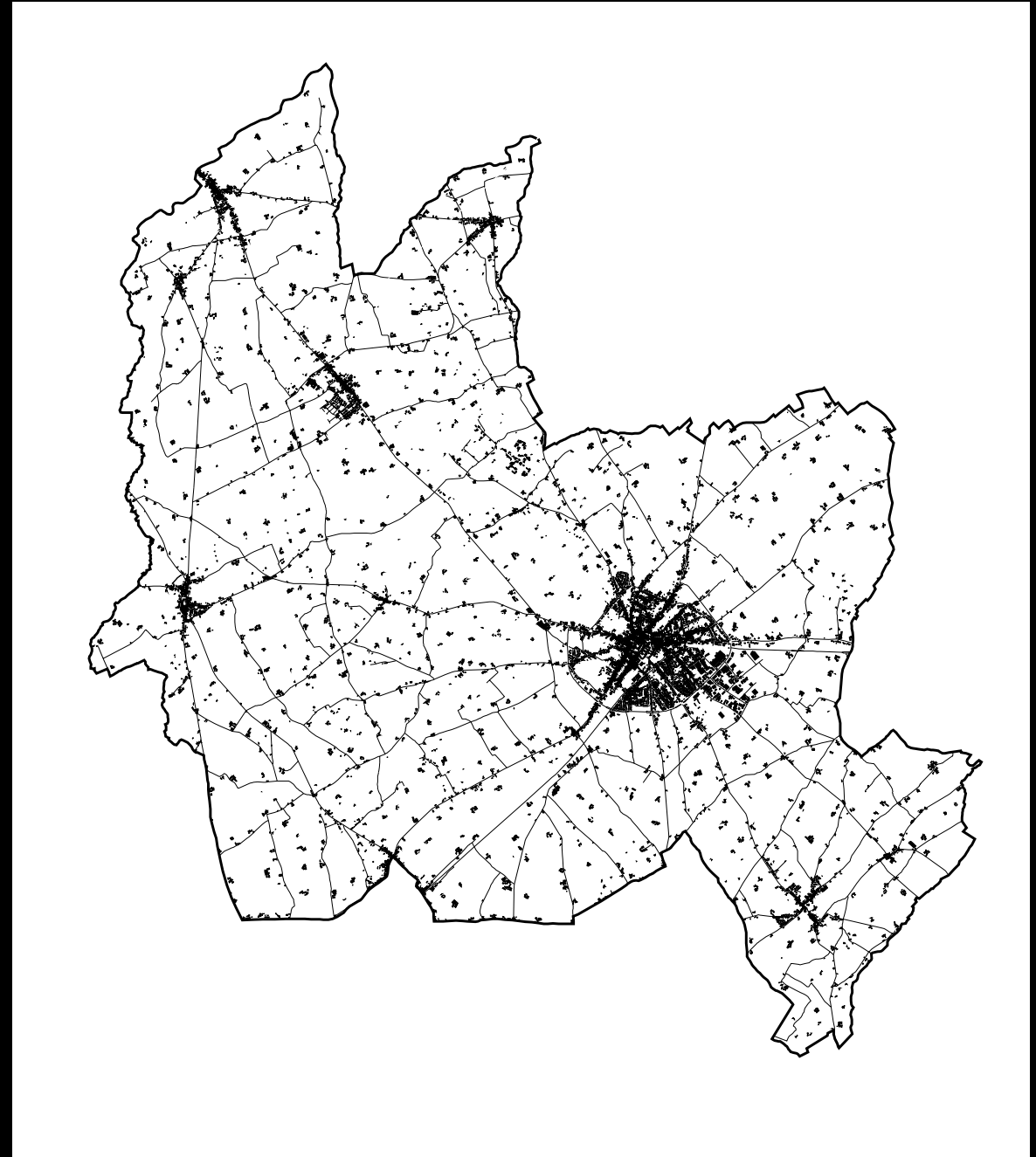
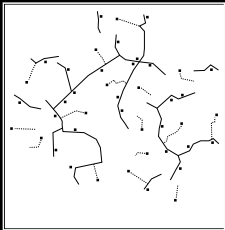
- sterk variërende tussenafstanden (gem. 4,5 km)
- variërende omvang, maar steeds beperkt
- onderling verbonden door grotere wegen.
- iedere kern is zichtbaar als een punt vanuit de open ruimte



# Nederzettingspatroon op grote schaal

## Verspreide bebouwing

- zeer gelijkmatige spreiding
- lage dichtheid.
- lintbebouwing of steenwegontwikkeling amper aanwezig.



# Nederzettingspatroon op grote schaal

## Verspreide bebouwing

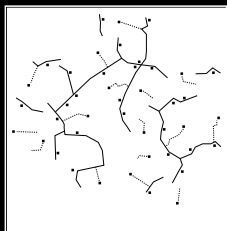
- 35 tot 40 %verspreide bebouwing op een parallel netwerk van landwegen en private wegen.
- in hoofdzaak boerderijen



Bebouwing die langs de openbare weg gelegen is



Bebouwing die NIET langs de openbare weg gelegen is: 35 tot 40 %





# Dorpskernen

## De ruimtelijke organisatie

- klein en compact.
- aantal kruisende wegen met lintbebouwing (voornamelijk gesloten bebouwing van rijwoningen).
- verrassend contrast: interne geslotenheid / open ruimte.
- zowel arbeiderswoningen als grotere burgerhuizen



dorpskern Abele

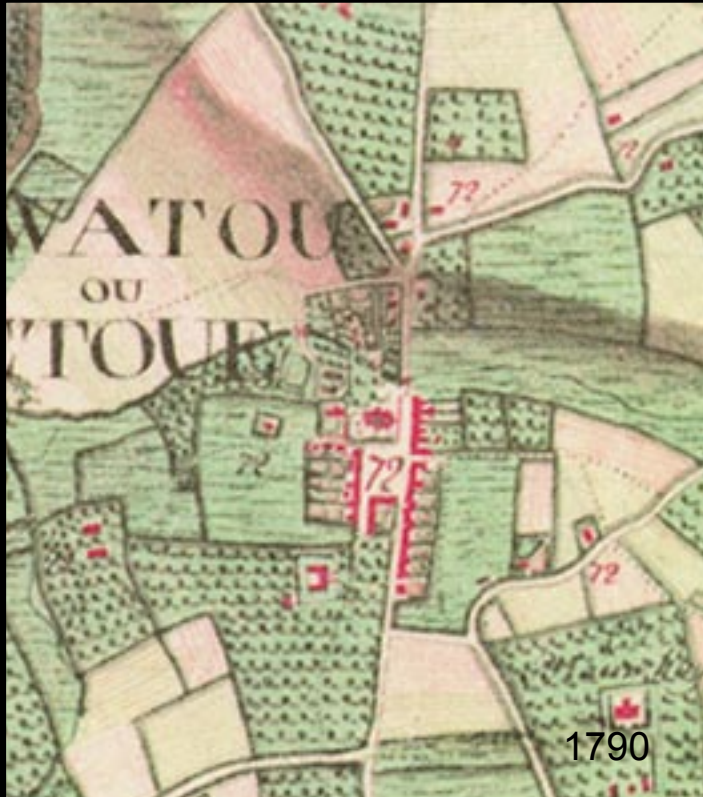


dorpskern Watou

# Dorpskernen

Transformaties

nieuwe vormen van lintbebouwing en verkaveling

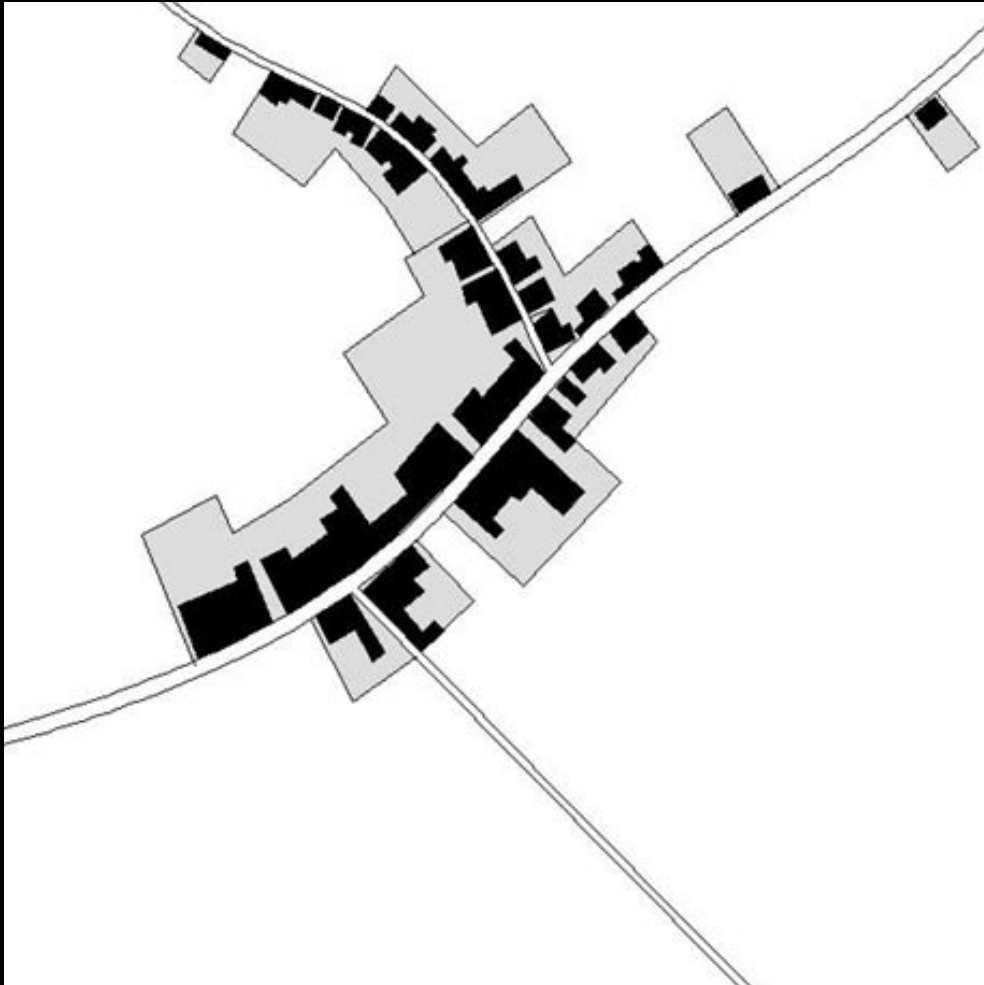


# Dorpskernen

Transformaties

historische vorm:

- gesloten lintbebouwing

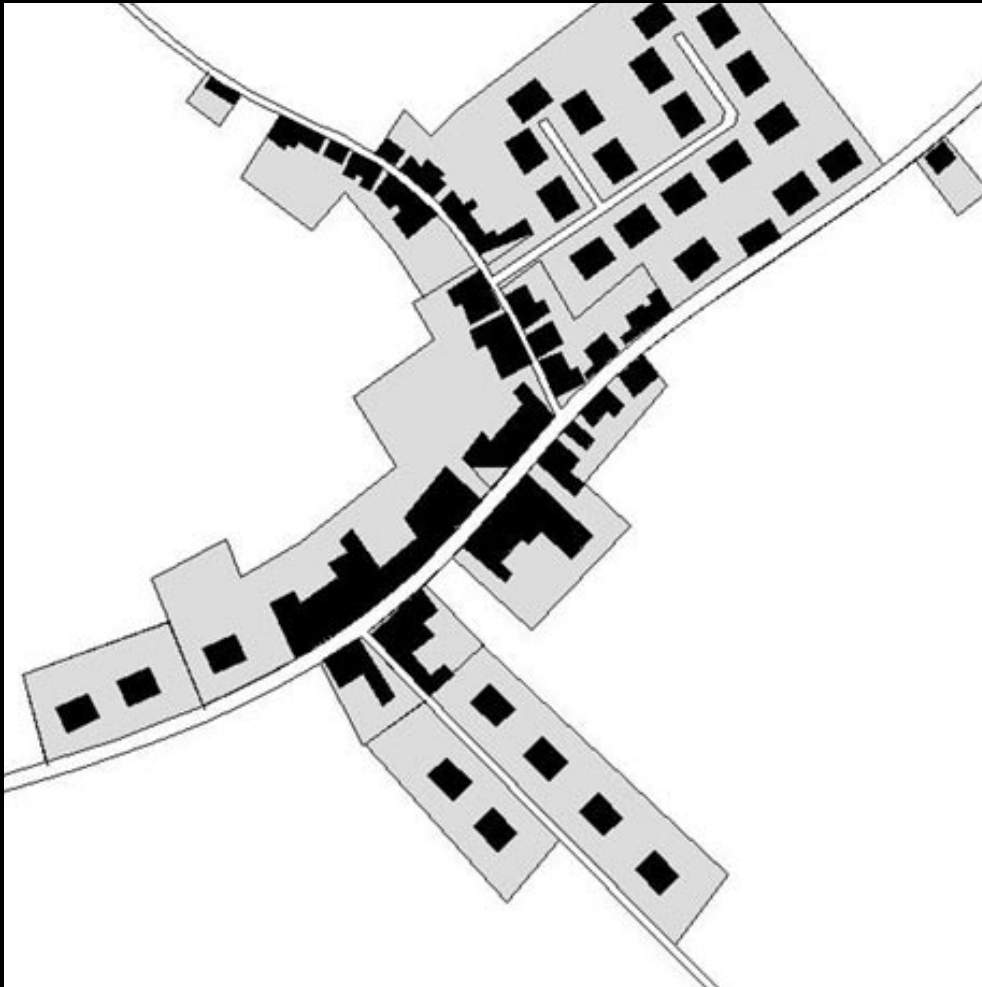


# Dorpskernen

## Transformaties

hedendaagse vorm:

- nieuwe lintbebouwing: open bebouwing, verder van de straat gelegen
- verkavelingen



nieuwe verkaveling



nieuwe lintbebouwing

# Boerderijen

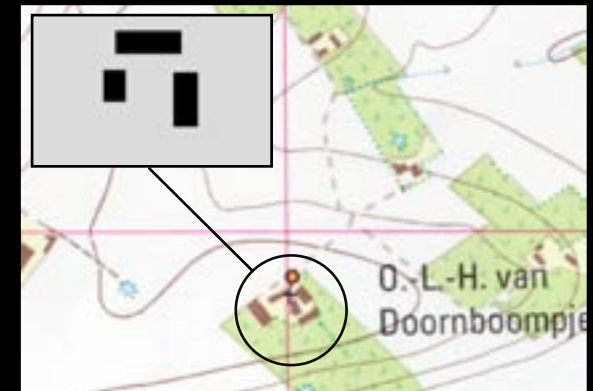
Inplanting op de kavel

2 traditionele types: geclusterd en langgerekt

- geclusterd: meest voorkomend

- meeste boerderijen: op een afstand van de openbare weg.

- woongebouw met de zuidoostzijde naar het erf gericht.



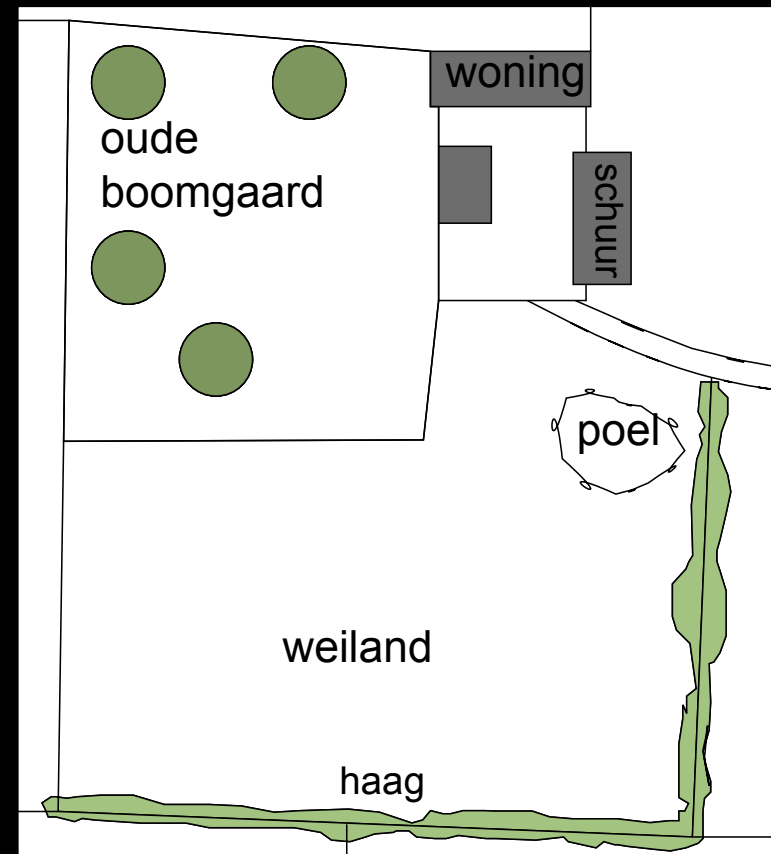
# Boerderijen

## Transformaties

De trends:

- schaalvergroting in de landbouw
- ontwikkeling van 'werk-, woon- en recreatieplatteland'

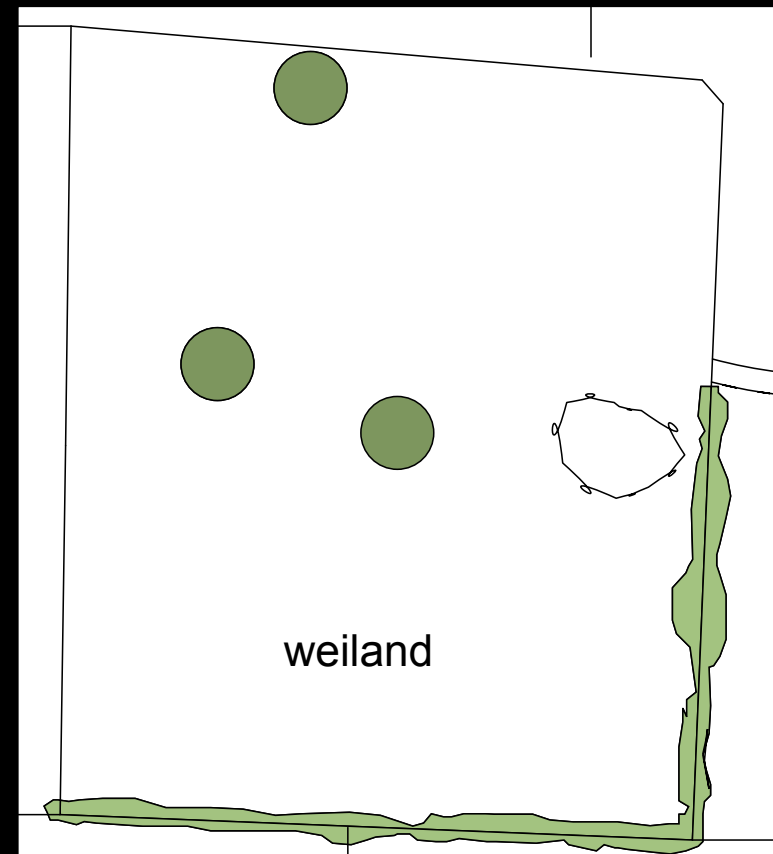
Oude boerderijen kunnen 4 transformaties ondergaan.



# Boerderijen

Transformatie 1:  
Landbouw > ?

De boerderij stopt, waarna ze leeg staat of wordt afgebroken. In sommige gevallen herinneren een overgebleven boom, haag of poel aan de oude hofstede.

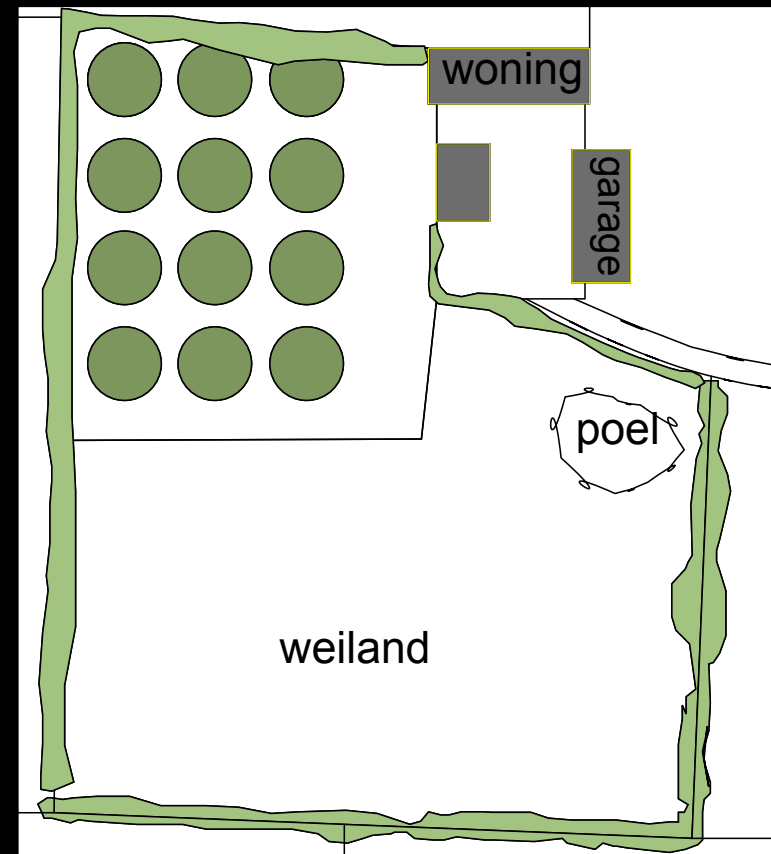


# Boerderijen

Transformatie 2:

Landbouw > wonen / horeca / bedrijf

- vaak veel aandacht naar de restauratie van de gebouwen, inrichting van het domein met (herstel van) hagen, poelen, boomgaarden,...



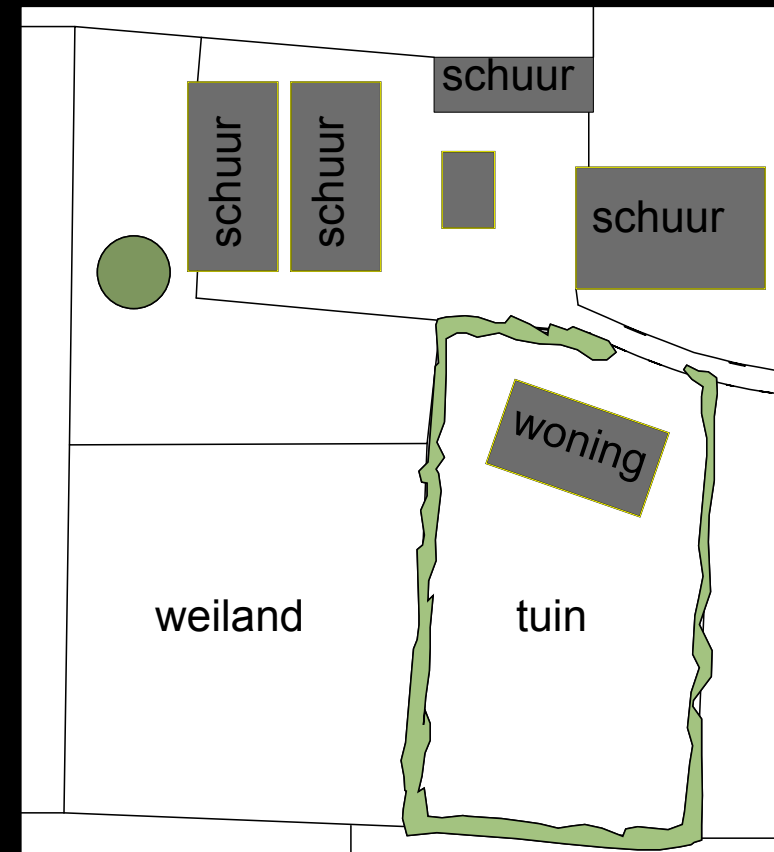


# Boerderijen

Transformatie 3:  
Landbouw > landbouw

De boerderij is leefbaar en breidt uit.

- vaak alle oude volumes vervangen door grotere stallen en een nieuwe woning.
- woning en bedrijf los van elkaar.
- loodsen zonder inkleding in de open ruimte
- veel verharding voor grote landbouwvoertuigen
- de woning is een villa met een tuin errond, niet meer ontsloten door een gemeenschappelijk erf.

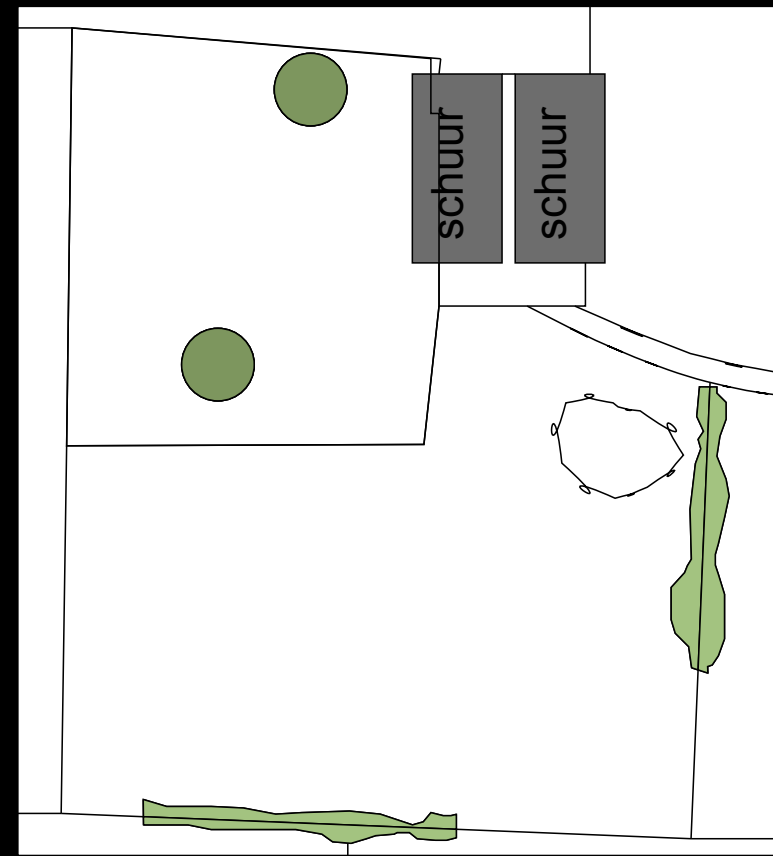


# Boerderijen

## Transformatie 4:

Landbouw > (landbouw)

- boerderij wordt geannexeerd door een ander landbouwbedrijf.
- woonfunctie verdwijnt.
- bestaande gebouwen worden gebruikt als loods of vervangen.
- oude inrichting (houtkanten, hagen, boomgaard, poel,...) vervaagt en wordt vervangen door meer verharding.



# Woningen

Inplanting op de kavel

twee types inplanting:

- 1 oude inplanting: op de rand van de kavel
  - oudere woningen
  - of gebouwd op de rand van de kavel, ofwel door verbreding van de weg 'voortuin' kwijtgeraakt
  - kopse gevels vaak op de rand van het perceel, geen of slechts kleine deur- of raamopeningen
  - scherp silhouette in het landschap.
- 2 Nieuwe inplanting: meer centraal op het perceel
  - nieuwbouwwoningen (vaak herbouw met gewijzigde inplanting op de kavel)
  - gevelopeningen aan alle zijden
  - omringd door een tuin
  - meer geschakeerde en minder scherp silhouette



oude inplanting

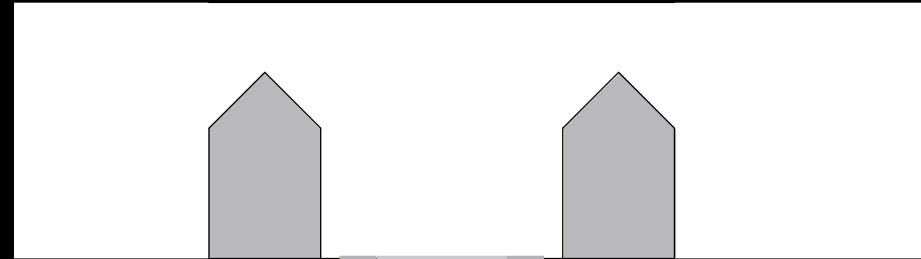
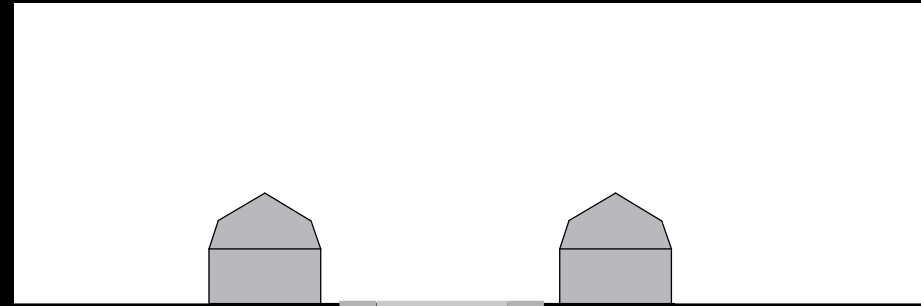
nieuwe inplanting

# Woningen

## Straatprofiel

### Oud straatprofiel

- smalle straat met bebouwing ernaast
- zowel in de dorpskernen als daarbuiten!
- breedte/hoogte verhouding, gecombineerd met de gesloten bebouwingswijze, resulteert in een dense, besloten aanblik.



# Woningen

## Straatprofiel

### Nieuwe straatprofiel:

- brede straat met daarnaast voortuinen en bebouwing
- grotere afstand van de woning tot de weg
- nieuwe bebouwing vaak vrijstaand, met een tuin
- groenere en meer open aanblik



# Architectuur

## Algemeen

Veelheid aan gebouwentypes,  
bouwstijlen en materiaalgebruik.

Zeer moeilijk om over één streekeigen  
architectuur te spreken.

Er zijn echter wel een aantal algemene,  
maar typerende kenmerken wat betreft:

- de vorm van gebouwen
- de materialen van de gebouwen



# Architectuur

Vorm van de gebouwen

Extrusievorm

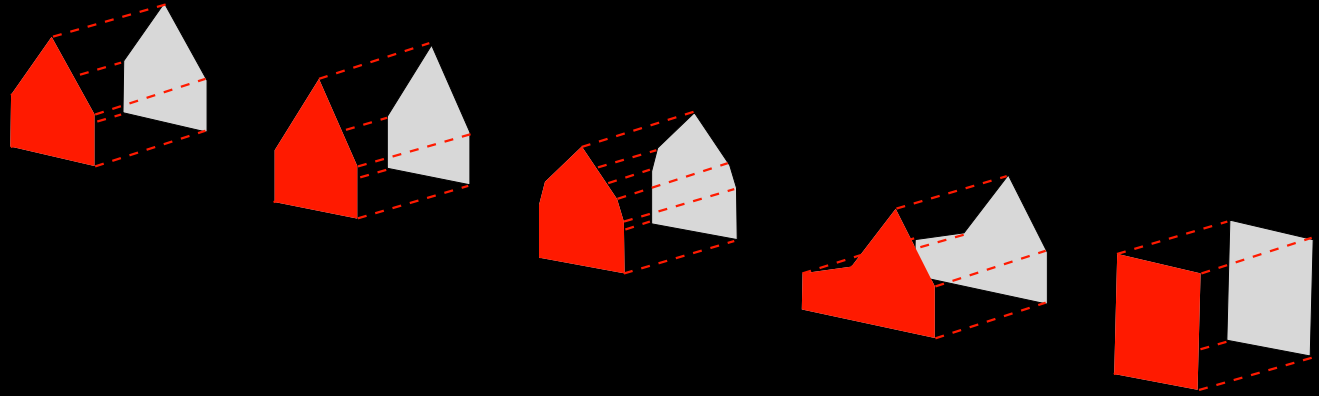
- extrusie van een eenvoudige sectie.
- zuivere volumes

Geen alzijdigheid

- ongelijke behandeling van de gevels.
- kopse gevels meer gesloten.
- één representatieve langse gevel.

Annexen

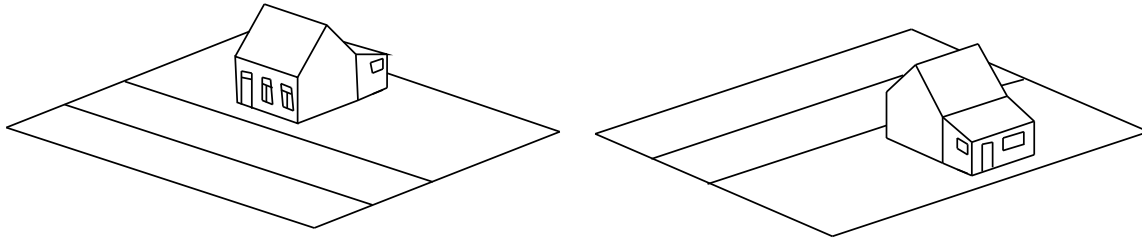
- lager zijn dan het hoofdvolume.



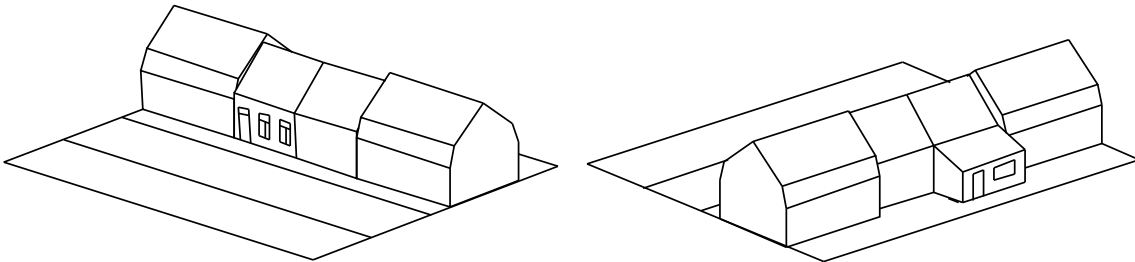
# Architectuur

## Types

zelfde types overal terug te vinden, ongeacht hun locatie.  
(verspreide bebouwing, in de kern)



Arbeiderswoning in verspreide bebouwing



Arbeiderswoning in de kern

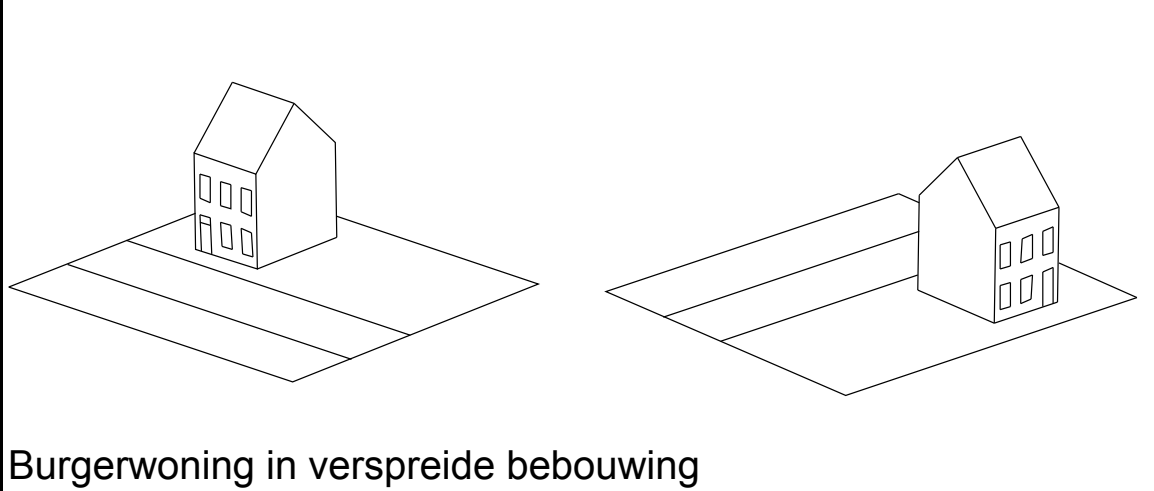




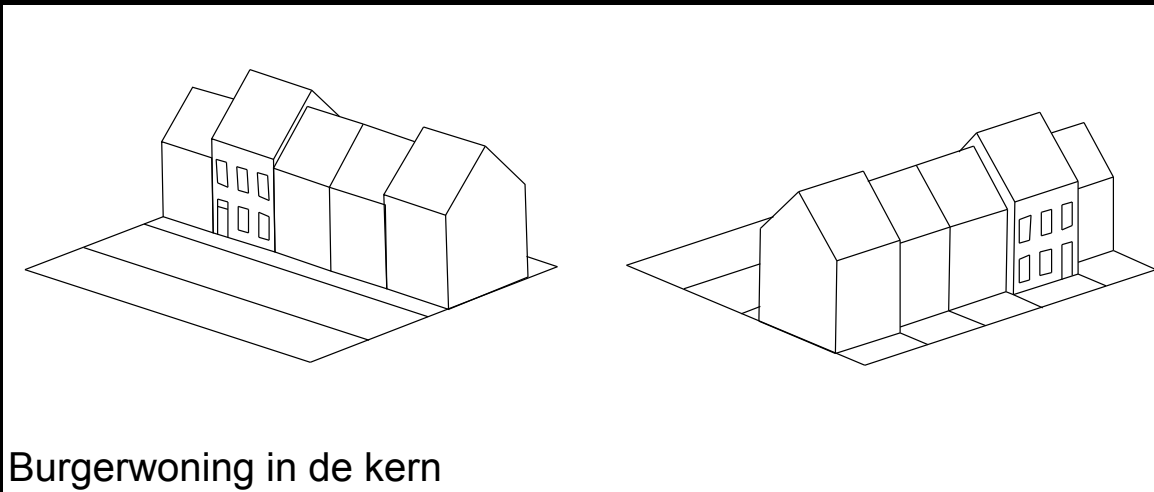
# Architectuur

## Types

zelfde types overal terug te vinden, ongeacht hun locatie.  
(verspreide bebouwing, in de kern)



Burgerwoning in verspreide bebouwing



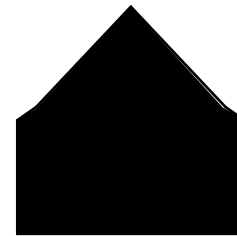
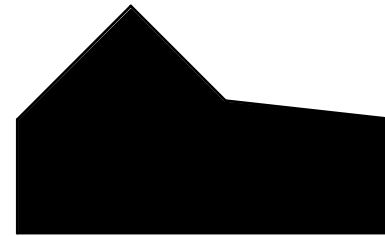
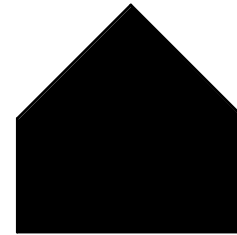
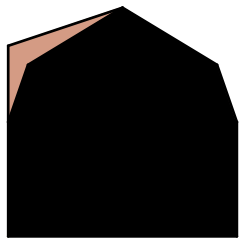
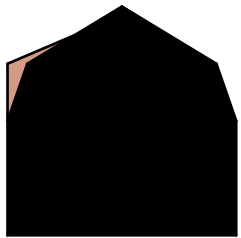
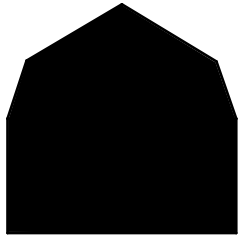
Burgerwoning in de kern



# Architectuur

## Transformaties van de vorm

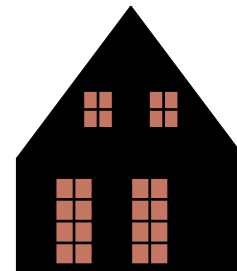
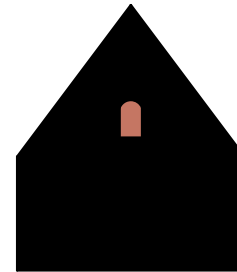
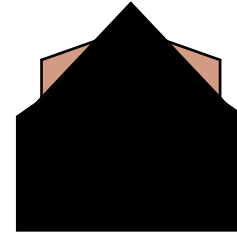
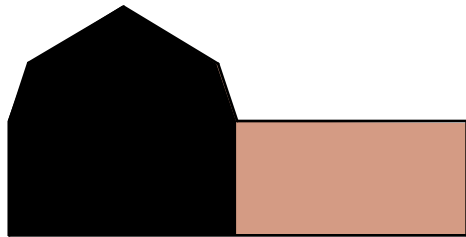
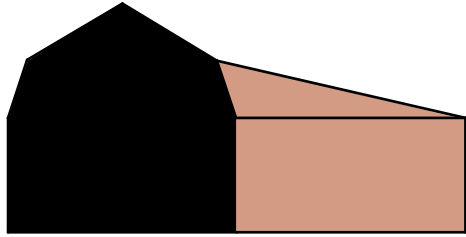
### 1. Verbouwingen om de kleine oude woningen aan te passen aan hedendaagse noden



# Architectuur

## Transformaties van de vorm

### 1. Verbouwingen om de kleine oude woningen aan te passen aan hedendaagse noden



# Architectuur

## Transformaties van de vorm

### 2. Nieuwbouw

- Nieuwe typologie vaak de fermette.
- Ook vele andere stijlen en vormen, zoals b.v. het schilddak



# Architectuur

Materialen van de gebouwen

'Baksteenarchitectuur'

- gele baksteen: noordelijke deel (Roesbrugge en Krombeke)

- rode baksteen: zuidelijke deel.



# Architectuur

Oude streekeigen materialen

- ijzerzandsteen (voor 1200)
- harde zandsteen (eind 13de eeuw)
- vakwerkbouw
- geglazuurde dakpannen



# Architectuur

Hedendaagse materialen

- beton
- metaal
- kunststof
- ...

Deze materialen zijn niet streekeigen.



# Architectuur

veel voorkomend: kleine betonnen schuur

- eenvoudig zuiver volume
- klein van oppervlakte
- kleinschalige toepassing betonplaten
- zuivere ritmering in de gevel

streekeigen toepassing van niet-streekeigen materiaal?





## EVALUATIE VAN STREEKEIGEN KENMERKEN OP DE KAVEL

WONINGEN

1. - inplanting: niet streekeigen (niet aan straat gelegen).  
 - vorm: niet streekeigen. (hoofdvolume met aanbouw VOORaan)  
 - materiaal: baksteen  
 - inrichting: tuin bestaat uit exotische planten. (wintergroene coniferen, naaldbomen,...)



2. - inplanting: streekeigen (oude boerderij werd woning.)  
 - vorm: streekeigen. (1 zuiver hoofdvolume)  
 - materiaal: wit geschilderde baksteen  
 - inrichting: tuin bestaat uit streekeigen struiken en bomen



3. - inplanting: niet streekeigen (niet aan straat gelegen + open bebouwing).  
 - vorm: aanpalende gebouwen hebben 1 bouwlaag en hellend dak, geen garagepoorten.  
 - materiaal: baksteen  
 - inrichting: grote oprit vooraan is niet streekeigen.



4. - inplanting: aan straat gelegen  
 - vorm: streekeigen mansardedak, grote ramen in puntgevel niet streekeigen.  
 - materiaal: baksteen  
 - inrichting: volume open in het veld, herkenbaar



BOERDERIJEN

5. - inplanting: de nieuwe loodsen en woning vormen geen cluster.  
 - vorm: licht hellend dak van de loodsen is niet streekeigen  
 - materiaal: betonnen lichtgrijs platen, niet streekeigen.  
 - inrichting: geen echte groene inrichting die het geheel aan mekaar smeedt. (Couthof op de achtergrond)



6. - inplanting: nieuwe loods vormt cluster met oude.  
 - vorm: flauw hellend dak, extrusie van 1 sectie, nokhoogte ca. gelijk  
 - materiaal: betonnen platen  
 - inrichting: groenaanplantingen rond loods



7. - inplanting: de woning en de loodsen vormen geen cluster.  
 - vorm: geen streekeigen kenmerken. (b.v. schilddak!)  
 - materiaal: uiteenlopend, niet streekeigen  
 - inrichting: geen opgaand groen aanwezig op erf



8. - inplanting: nieuwe loodsen vormen cluster met oude.  
 - vorm: nieuw (lichte dakhelling)  
 - materiaal: baksteen cfr woning)  
 - inrichting: enkele bomen



**4**

***ONTWERPEND  
ONDERZOEK***

# Methodiek ontwerp onderzoek

## SITUATIES

### 1. LB > LB

- vervanging loods/woning
- nieuwe loods S M
- nieuwe loods L XL

### 2. LB > ?

- wonen
- horeca
- bedrijf
- gemengd

### 3. WO > WO

- vervangen
- wijzigen

### 4. MAXI-programma's

- b.v. - 100 woningen
- rusthuis
- waterzuiveringsstation
- bedrijf
- administratief gebouw

## SITUATIES

1. LB > LB
  - vervanging loods/woning
  - nieuwe loods S M
  - nieuwe loods L XL
2. LB > ?
  - wonen
  - horeca
  - bedrijf
  - gemengd
3. WO > WO
  - vervangen
  - wijzigen
4. MAXI-programma's
  - b.v. - 100 woningen
  - rusthuis
  - waterzuiveringsstation
  - bedrijf
  - administratief gebouw



## CONTEXT

- FYSISCH SYSTEEM
- bodem
  - reliëf (hoog/laag,helling)
  - water
- LANDGEBRUIK
- akker, weiland, bos
- SITUERING
- open ruimte/landweg/
  - verbindingsweg/ kern
- GEBRUIKERS
- bewoner, recreant, pas
  - sant, landbouwer,...

## BAGAGE ANALYSE

**(generieke informatie)**

## INTRINSIEKE WAARDE (van kavel/gebouw/complex)

- CULT. - HIST. WAARDE
- monument, beschermd
  - landschap/dorpsgezicht,
  - relictzone,...
- LANDSCHAPPELIJKE WAARDE
- vegetatie, uitzichten, ...
- GEBRUIKSKWALITEIT
- bouwfysische staat,
  - flexibiliteit,...

## SITUATIES

1. LB > LB
  - vervanging loods/woning
  - nieuwe loods S M
  - nieuwe loods L XL
2. LB > ?
  - wonen
  - horeca
  - bedrijf
  - gemengd
3. WO > WO
  - vervangen
  - wijzigen
4. MAXI-programma's
  - b.v. - 100 woningen
  - rusthuis
  - waterzuiveringsstation
  - bedrijf
  - administratief gebouw

## CONTEXT

- FYSISCH SYSTEEM  
bodem  
reliëf (hoog/laag,helling)  
water
- LANDGEBRUIK  
akker, weiland, bos
- SITUERING  
open ruimte/landweg/  
verbindingsweg/ kern
- GEBRUIKERS  
bewoner, recreant, pas  
sant, landbouwer,...

## BAGAGE ANALYSE

**(generieke informatie)**

## INTRINSIEKE WAARDE (van kavel/gebouw/complex)

- CULT. - HIST. WAARDE  
monument, beschermd  
landschap/dorpsgezicht,  
relictzone,...
- LANDSCHAPPELIJKE WAARDE  
vegetatie, uitzichten, ...
- GEBRUIKSKWALITEIT  
bouwfysische staat,  
flexibiliteit,...

## AFWEGINGSMOMENT

bepaling houding  
t.o.v. ontwikkeling  
+ keuze voor vorm  
& gebruik

*Afwegingen*

*Invulling*

*vormvariabelen*

afweging 1  
afweging 2  
afweging 3  
afweging 4  
afweging 5  
...

Invulling 1  
Invulling 2  
Invulling 3  
Invulling 4  
Invulling 5  
...

## SITUATIES

1. LB > LB
  - vervanging loods/woning
  - nieuwe loods S M
  - nieuwe loods L XL
2. LB > ?
  - wonen
  - horeca
  - bedrijf
  - gemengd
3. WO > WO
  - vervangen
  - wijzigen
4. MAXI-programma's  
b.v.
  - 100 woningen
  - rusthuis
  - waterzuiveringsstation
  - bedrijf
  - administratief gebouw

## CONTEXT

- FYSISCH SYSTEEM**  
bodem  
reliëf (hoog/laag,helling)  
water
- LANDGEBRUIK**  
akker, weiland, bos
- SITUERING**  
open ruimte/landweg/  
verbindingsweg/ kern
- GEbruikers**  
bewoner, recreant, pas  
sant, landbouwer,...

## BAGAGE ANALYSE

**(generieke informatie)**

## INTRINSIEKE WAARDE (van kavel/gebouw/complex)

- CULT. - HIST. WAARDE**  
monument, beschermd  
landschap/dorpsgezicht,  
relictzone,...
- LANDSCHAPPELIJKE WAARDE**  
vegetatie, uitzichten, ...
- GEbruikSKWALITEIT**  
bouwfysische staat,  
flexibiliteit,...

## AFWEGINGSMOMENT

bepaling houding  
t.o.v. ontwikkeling  
+ keuze voor vorm  
& gebruik

*Afwegingen*

*Invulling  
vormvariabelen*

- |            |   |             |
|------------|---|-------------|
| afweging 1 | → | Invulling 1 |
| afweging 2 | → | Invulling 2 |
| afweging 3 | → | Invulling 3 |
| afweging 4 | → | Invulling 4 |
| afweging 5 | → | Invulling 5 |
| ...        | → | ...         |

## VORMVARIABLEN

### INPLANTING

t.o.v. weg, andere gebou  
wen, bossen, ...

### VORM GEBOUW

volume gebouw  
dakvorm  
gevels: alzijdigheid/diffe  
rentiatie  
verhoudingen  
toevoegingen: dakkapellen/  
aanbouwen/erkers

### MATERIAAL GEBOUW

baksteen  
beton/hout/metaal/  
kunststof/...  
kleur donker/licht

### INRICHTING

tuin, boomgaard, bomen,...  
verhard/niet verhard  
poelen/beken/grachten/...  
aanhorigheden

# Sites ontwerpnd onderzoek

## Gebied Watouse-Provenseweg



Zoeken naar een methode om vanuit een grote schaal met de ontwikkeling van streekeigenheid binnen een gebied om te gaan. Niet denken vanuit de bebouwing, maar vanuit het landschap.

## Woningen Gravendreef



Transformatie van kleinschalige woningen, die te klein zijn om aan huidige behoeftes te voldoen. Onderzoek naar mogelijke vormen voor nieuwe volumes

## Hoeve Gapaardstraat



Uitbreiding van een bestaande kleinschalige hoeve met een nieuwe loods met een oppervlakte van 800 m<sup>2</sup>. Onderzoek naar inplanting van de nieuwe loods

## Woning Watouseweg



Transformatie van een kleine historische hoeve. Onderzoek naar de verschillende nieuwe programma's die mogelijk zijn op de plek en randvoorwaarden waaronder dit dient te gebeuren.

## Hoeve Palingstraat 10



Vervanging van een historisch waardevolle stal op het erf. Inplanting van een bijkomende grootschalige stal.

## Hoeve Palingstraat 6



Renovatie van een beschermd hoeve. Onderzoek naar de impact van vertuining indien de hoeve opnieuw bewoond wordt.

## Hoeve Watouseweg



Afbraak van een kleinschalige hoeve die vervangen wordt door moderne stallen en een woning. Onderzoek naar mogelijke inplantingen van verschillende types nieuwe landbouwbedrijven.



woningen Gravendreef



hoeve Gapaardstraat



gebied  
Watouseweg-  
Provenseweg



## Site 1: Het gebied tussen Watouseweg en Provenseweg

In deze studie wordt getracht een antwoord te geven op de volgende vraag:

Hoe kunnen nieuwe programma's, zoals hedendaags wonen en steeds grootschaliger landbouw, een ruimtelijke vertaling krijgen die bijdraagt tot de streekeigenheid van het Hoppe-land? Hoe moeten ze worden vormgegeven om dit te bereiken?



## SITUATIE

Bestaande boerderijen willen uitbreiden met een aantal loodsen.

## CONTEXT

### Reliëf

De noordwestelijke hoek van het gebied is een stukje van de noord-zuid gerichte rug. De Eikhoekbeek ontspringt in het zuidoosten.

### Landschap

Gelegen in de relictzone 'Hoppeland van Poperinge'.

### Gebruikers

Hoppelandroute (fiets), Provenseweg en Watouseweg (auto), bewoners, landbouwers.

## INTRINSIEKE WAARDE

### Cultuurhistorisch

de footprint van de boerderijen en enkele poelen en bomenrijen bewaard gebleven.

### Hedendaagse gebruikswaarde

- openheid als een kwaliteit
- landschappelijke beleving verandert snel door kronkelende wegen
- boerderijen zijn niet aangepast aan een hedendaagse bedrijfsvoering.



## VARIANTE 1: BEBOUWING IN GROENEILANDEN

### AFWEGING

Een nieuwe samenhang in het landschap wordt bereikt door nieuwe 'groeneilanden' in een voor de rest open landschap, vormgegeven vanuit de hedendaagse noden en voorkeuren.

De gebouwen binnen een groeneiland worden beschouwd als losse volumes in een groene setting.



## VARIABLEN

### Vorm van de gebouwen

- van ondergeschikt belang
- gebouwen niet hoger dan de groene elementen van het groeneiland.

### Materiaal

- Bij voorkeur donkere materialen

### Inplanting en inrichting

- de grootte van een groeneiland moet beperkt blijven. De tussenafstand tussen twee groeneilanden is minimum 200 m.
- slechts een beperkt percentage van het groen-eiland mag worden bebouwd. (25%?)
- gebruik van streekeigen groenelementen
- niet alle gebouwen in te planten tot aan de grens van het groeneiland. (min. 10 meter)



## VARIANTE 2: BEBOUWING IN COMPACTE CLUSTERS

### AFWEGING

De huidige openheid van het landschap wordt niet als een gebrek opgevat en het principe van compacte uitbreiding van hofsteden wordt vooropgesteld.



## VARIABELEN

### Vorm van de gebouwen

- vorm is van zeer groot belang
- strikte regels wat betreft kroonlijst-hoogtes en nokhoogtes.

### Materiaal

- Bij voorkeur donkere materialen

### Inplanting

- er moet een nieuwe compacte en coherente cluster ontstaan.

### Inrichting

- rommel aan de binnenzijde
- strategische plaatsing van een aantal bomen die het beeld landschappelijk aan elkaar smeden.



VARIANTE 3:  
DE BEBOUWING IN RELATIE TOT  
DE RUIMTELIJKE CONTEXT

AFWEGING

Er worden vanuit de directe ruimtelijke context mogelijkheden gezocht om de uitbreiding op een landschappelijk manier in te passen.

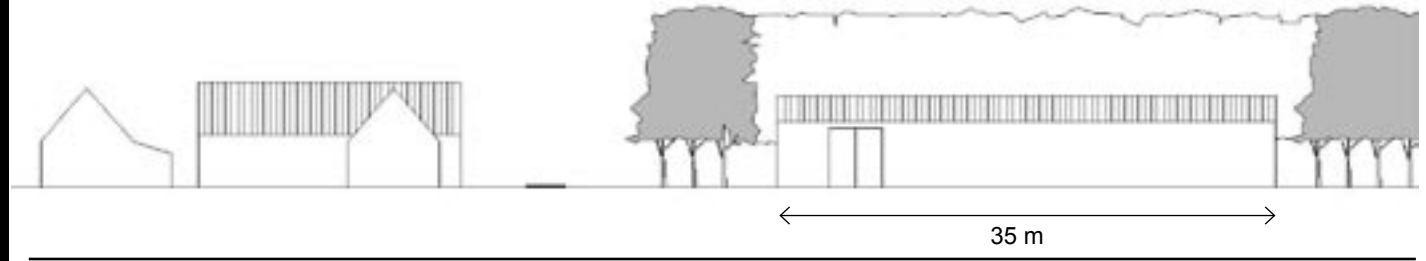
- A Uitbreiding bos als kader
- B Bebouwing in compacte clusters
- C Bebouwing lager plaatsen



## VARIABELEN

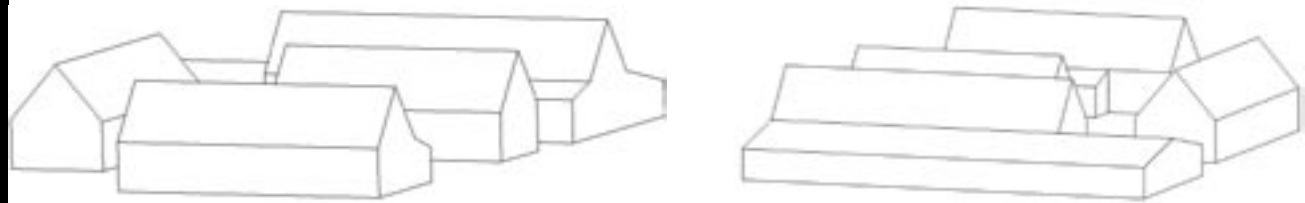
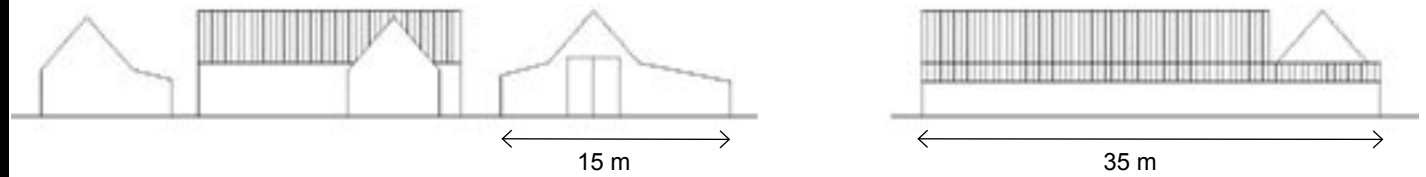
### A Uitbreiding bos als kader

cfr. variante 1, bebouwing in groen-eilanden.



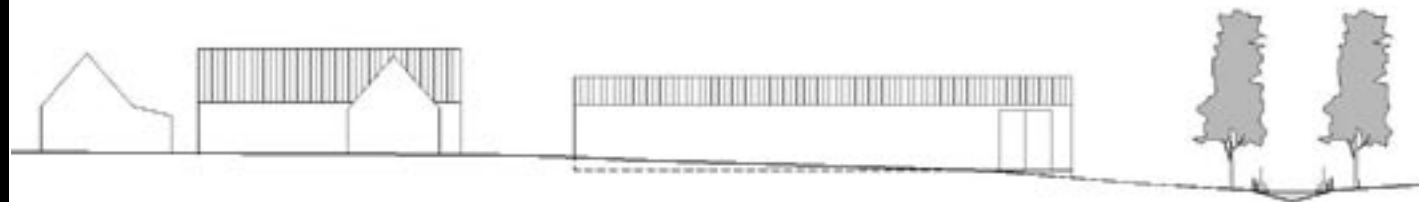
### B Bebouwing in compacte clusters

cfr. variante 2, bebouwing in compacte clusters en architecturale ingrepen



### C Bebouwing lager plaatsen

Van toepassing in gebieden met grote niveauverschillen.





# Site 2: Hoeve Gapaardstraat

## SITUATIE

Landbouw > Landbouw:  
Uitbreiding van een boerderij met een loods van 1000m<sup>2</sup>

## CONTEXT

### Reliëf

- open vlakte

### Bodem

- geschikt voor diverse teelten
- geschikt voor natuurontwikkeling

### Landschap

- grootschalige, verschaalde landbouwpercelen
- bossen vormen de gesloten horizon
- de bochtige weg zorgt voor een steeds wisselend perspectief op het erf

### Gebruikers

- Hoppelandroute.

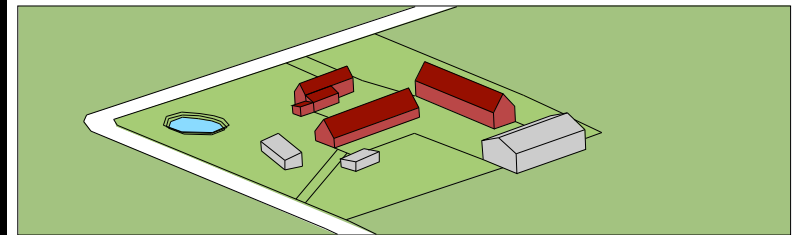
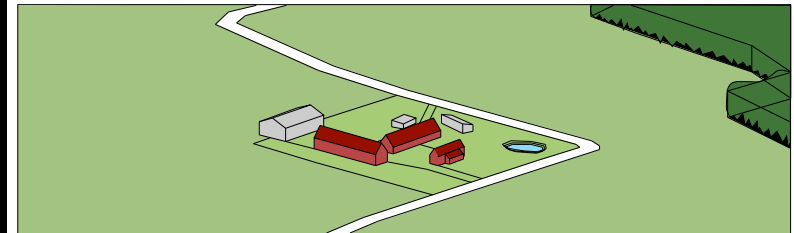
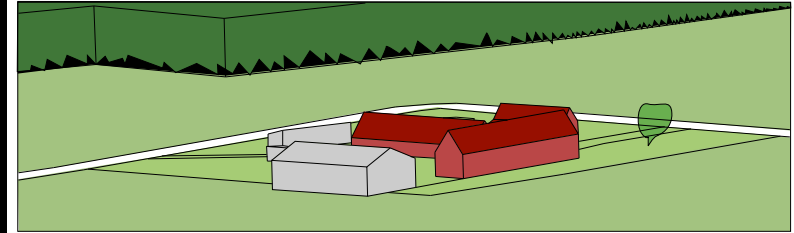
## INTRINSIEKE WAARDE

### Cultuurhistorisch

- opgenomen in de 'Inventaris van het cultuurbezit in Vlaanderen. Architectuur'.
- typische zuid-georiënteerde hoeve-woning
- oude stal dwars op de woning en vormt zo een afgesloten centrale buitenruimte
- een nieuwe stal in betonplaten is gebouwd ten zuiden van de woning, waardoor het centrale erf verder afgesloten wordt.
- gelegen in de relictzone Hoppeland
- de boerderij is erg verschaald
- aan de westkant van de erf is een 'rommel-landschap' ontstaan tussen de bouwvallige kleine loodsen die er staan.

### Bouwfysisch

- Alle gebouwen zijn in behoorlijke staat.









## VARIANTE 1: COMPACTE BOERDERIJ

### AFWEGING

Indien er gekozen wordt om de groot-schalige loods in te planten op het be-staande erf, dan moet ernaar gestreefd worden om deze loods zoveel mogelijk aan te passen aan de relatief kleine schaal ( in vgl. met de nieuwe loods) van de bestaande gebouwen.

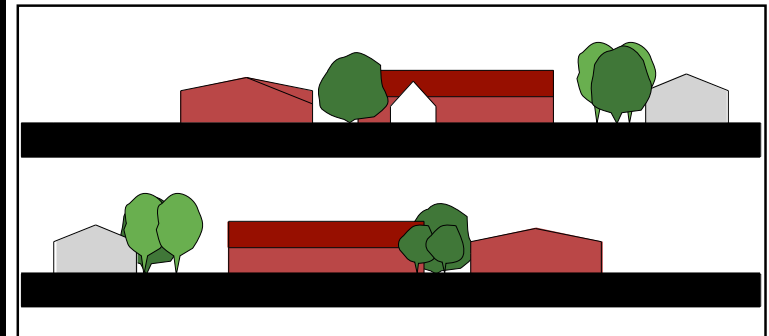
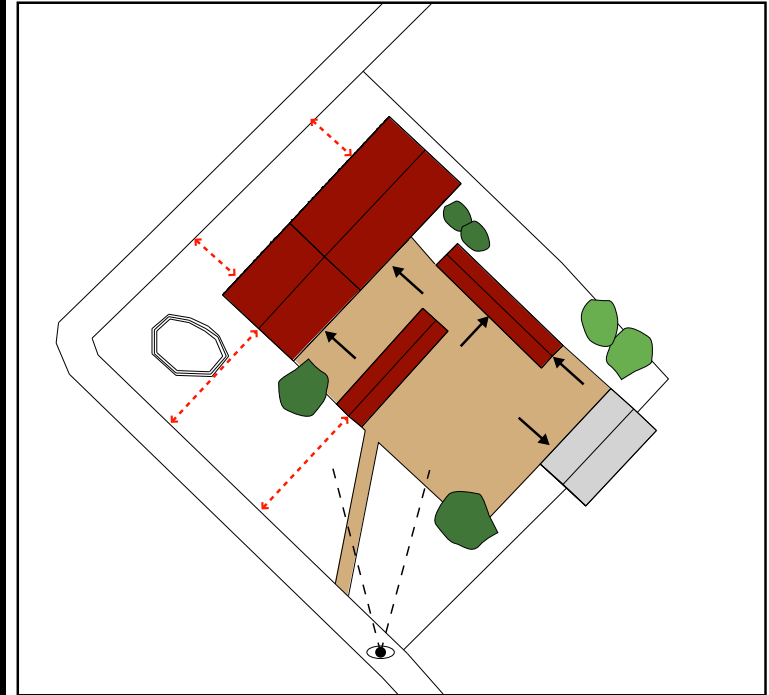
### VARIABELEN

#### Vorm

Indien mogelijk moet de hoogte van de stal aangepast worden aan de directe omgeving

#### Materiaal

- gevelmateriaal aanpassen zodat de schaal van de gevel doorbroken wordt.
- materiaal dat donkerder wordt bij veroudering, en dat bij voorkeur licht-absorberend is.
- bij voorkeur wordt hetzelfde materiaal gebruikt als bij één van de andere gebouwen.



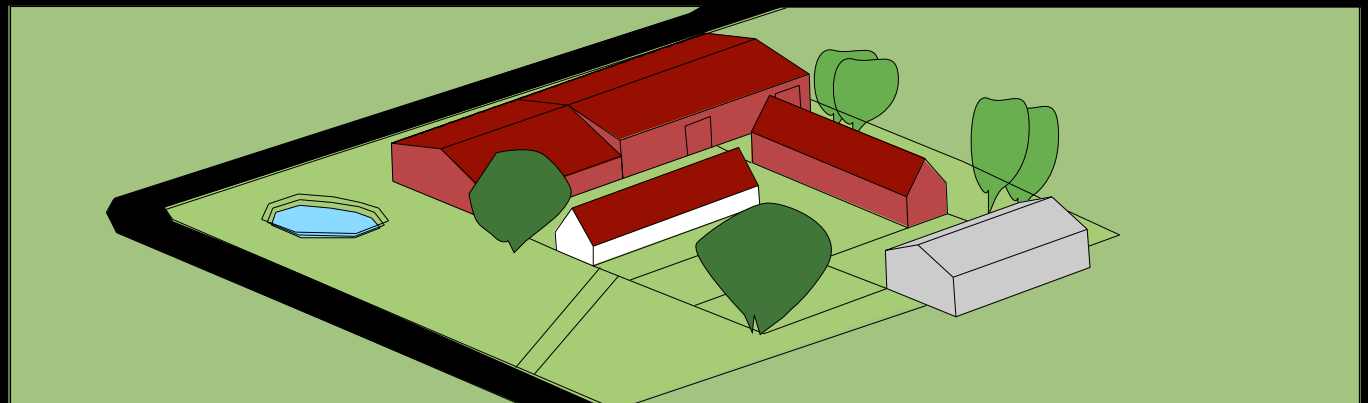
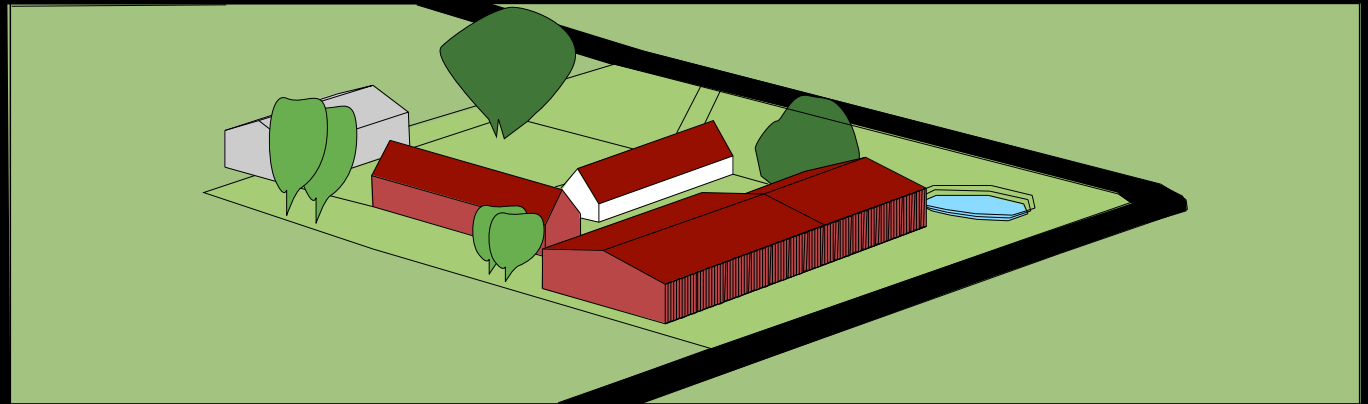
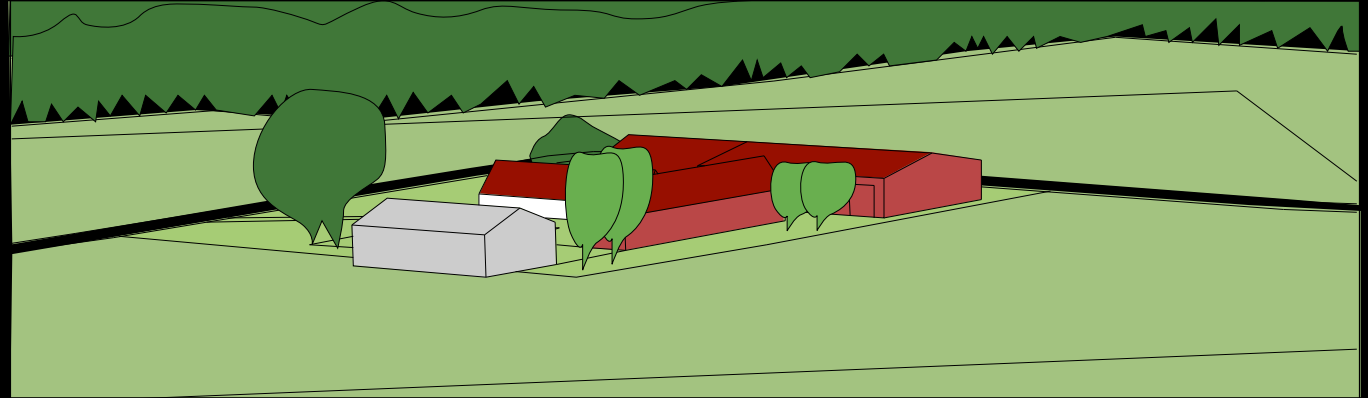
## VARIABELEN

### Inplanting op het terrein

- NW: nieuwe stal niet dicht bij de weg geplaatst dan de woning, zodat de woning een bepaalde impact kan behouden op het totale beeld van het erf.
- ZW: voldoende afstand tussen de stal en de weg, zodat deze zone nog steeds als een stuk weiland kan functioneren en geen opslagplaats wordt voor werktuigen.
- toegang tot de nieuwe loods moet aan de zuidelijke zijde gebeuren en zo de centrale werking van het erf versterken.

### Inrichting

- aantal bomen wordt aangeplant opdat erf één cluster zou vormen



## VARIANTE 2: KLEINSCHALIGE BOERDERIJ

### AFWEGING

Er kan ook vanuit gegaan worden dat de schaal van de nieuwe loods niet toelaat dat deze op het bestaande kleinschalige erf ingeplant wordt omdat dit teveel afbreuk zou doen aan het karakter van deze historisch waardevolle hoeve.

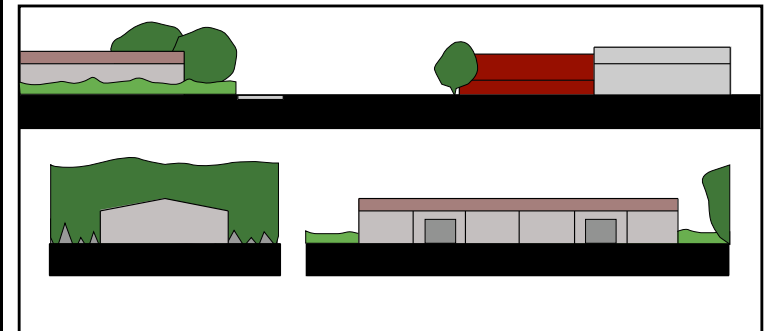
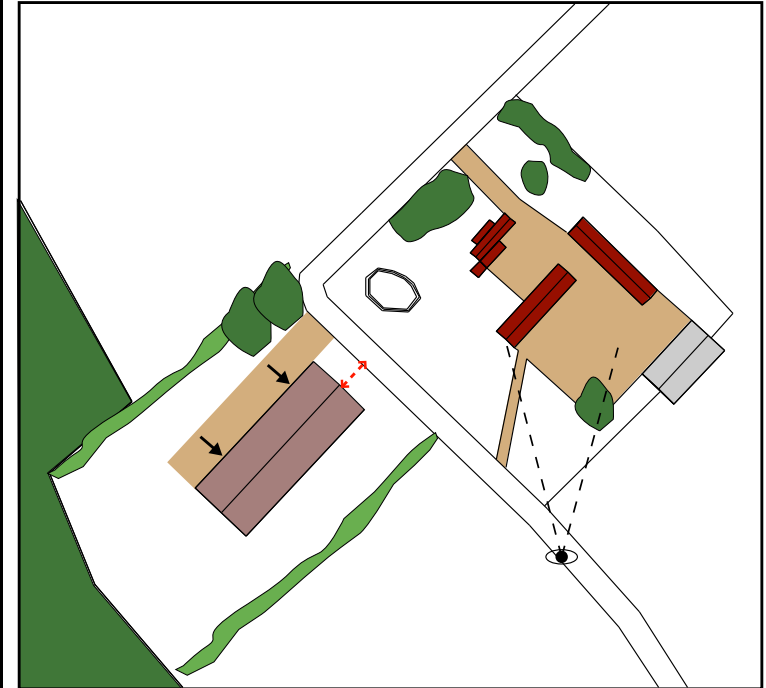
### VARIABELEN

#### Vorm

- vormgeving moet de schaal van de loods proberen te reduceren

#### Materiaal

- Materiaal moet niet hetzelfde zijn als dat van de gebouwen op het erf.
- donkere materialen
- materiaal moet afgestemd zijn op de houdbaarheid van de loods
- materiaal dat veroudert, maar daarbij niet aan kwaliteit inboet.



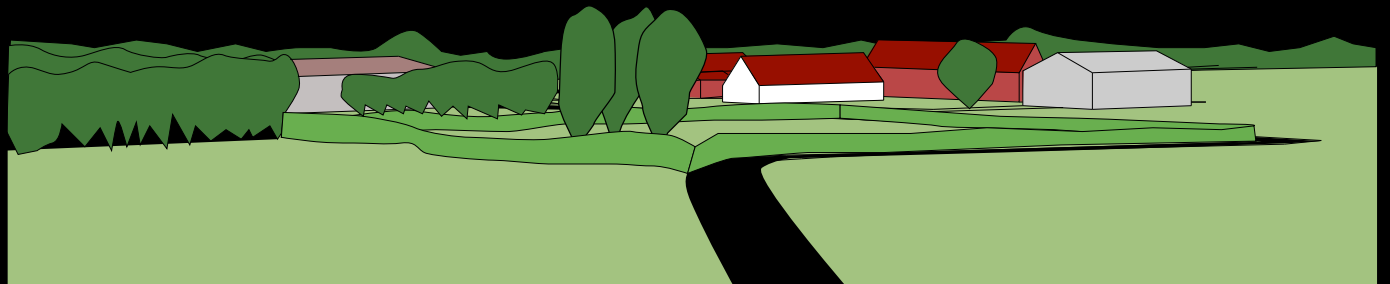
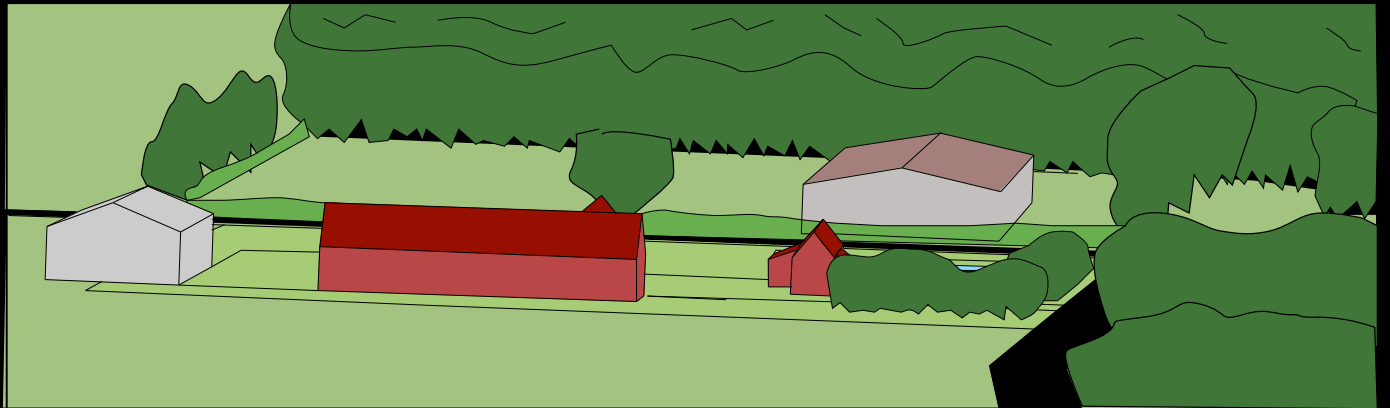
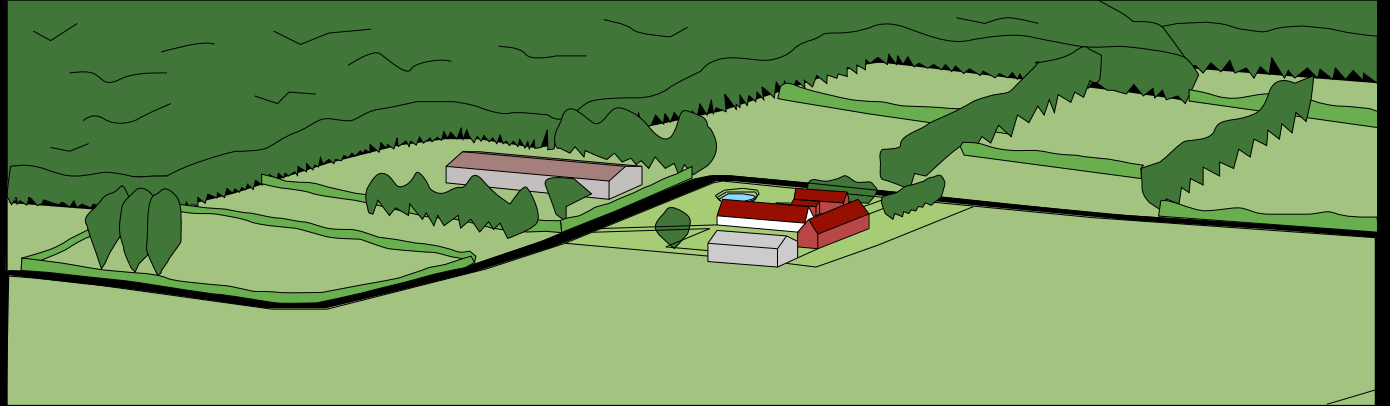
## VARIABELEN

### Inplanting op het terrein

- Loods moet op voldoende afstand staan van de weg, zodat er nog een stuk weiland tussen de weg en de loods kan liggen.
- Toegangen tot de loods bevinden zich bij voorkeur niet in de gevel die langs de wegkant ligt.

### Inrichting

- Loods kan enkel gerealiseerd worden indien er kleinschalige landschapselementen aangeplant worden. Deze vormen een duurzaam landschappelijk kader, dat ook kan verder bestaan en een meerwaarde biedt wanneer de loods verdwijnt binnen 20 jaar. Dit in tegenstelling tot een groenscherm.





# Site 3: Woningen Gravendreef

## SITUATIE

Wonen > wonen

Een aantal oude woningen zijn te klein voor hedendaags gebruik en worden afgebroken en herbouwd.

## CONTEXT

Reliëf

- heuvelrug

Bodem

- grasland (stuwwatergronden)

Landschap

- N: IJzervallei.

- Z: meer diversiteit (hoogteverschillen, beekvalleien,...)

- zone voor kleinschalige landschap-ontwikkeling

Gebruikers

- Hoppelandroute, Schreveroute

- grote zichtbaarheid door liging

## INTRINSIEKE WAARDE

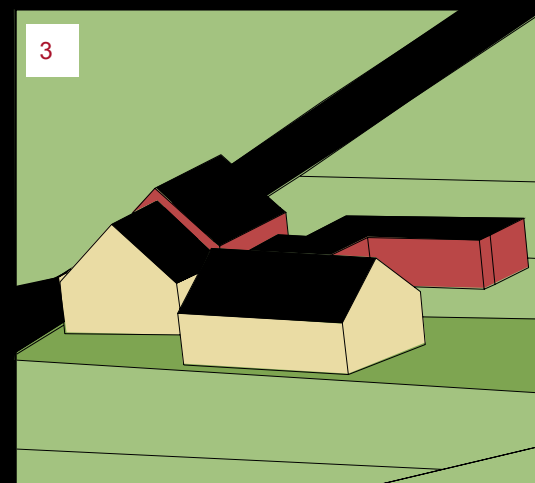
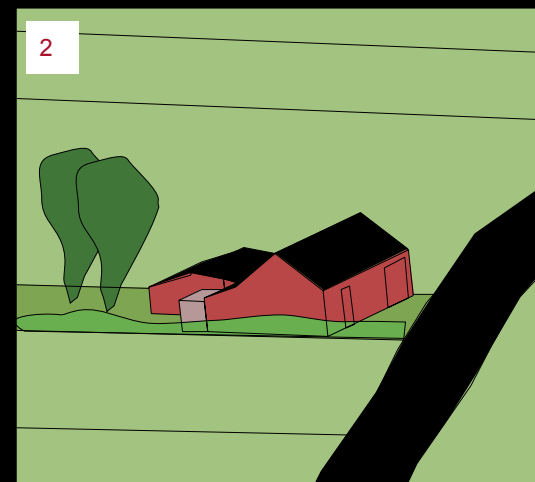
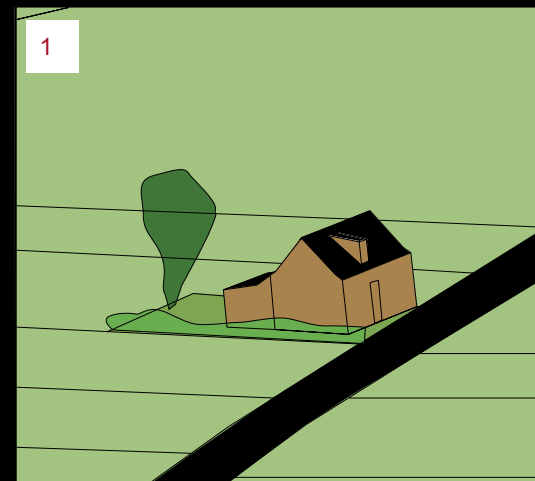
Cultuurhistorisch

- niet opgenomen in de 'Inventaris van het cultuurbezit in Vlaanderen'.

- typische woningen (inplanting, schaal, materiaalgebruik, kavelgrootte)

Bouwfysisch

Woningen zijn bouwfysisch in orde, maar voldoen door hun beperkte oppervlakte niet aan de hedendaagse noden.









## DRIE VARIANTEN

drie verschillende visies, die evenwaardig zijn aan elkaar, maar andere kwaliteiten vereisen van de bebouwing langsheen de Gravendreef.

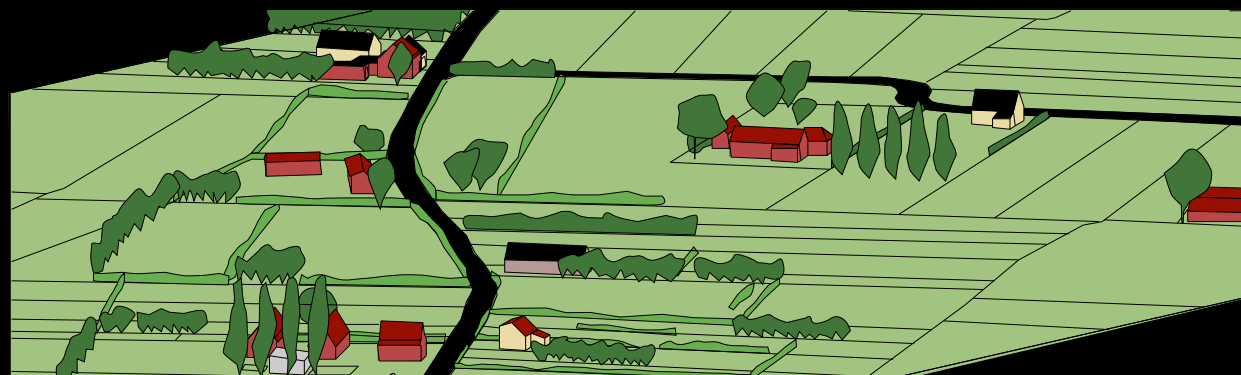
### Variante 1

Het landschap op en rond de Gravendreef blijft onveranderd. De woningen zijn losstaande volumes in een open gebied.



### Variante 2

Meer gesloten landschap dat aansluit op de bossen van het Couthof. Dit brengt andere vrijheidsgraden met zich mee voor de bebouwing.



### Variante 3

Ontwikkelen van de Gravendreef als een groene recreatieve as tussen de dorpskern van Watou en het Couthof. Het omliggende landschap blijft zijn open karakter behouden.



## VARIANTE 1: WONINGEN IN EEN OPEN LANDSCHAP

### AFWEGING

In dit open landschap is de impact van de vorm en schaal van de woning, evenals van de vertuining, maximaal. De bestaande openheid is een fragiele kwaliteit en dit vereist de nodige aandacht voor de bebouwing in het gebied.

### VARIABELEN

#### Vorm

- de dakvorm is vrij
- compacte woningen

#### Materiaal

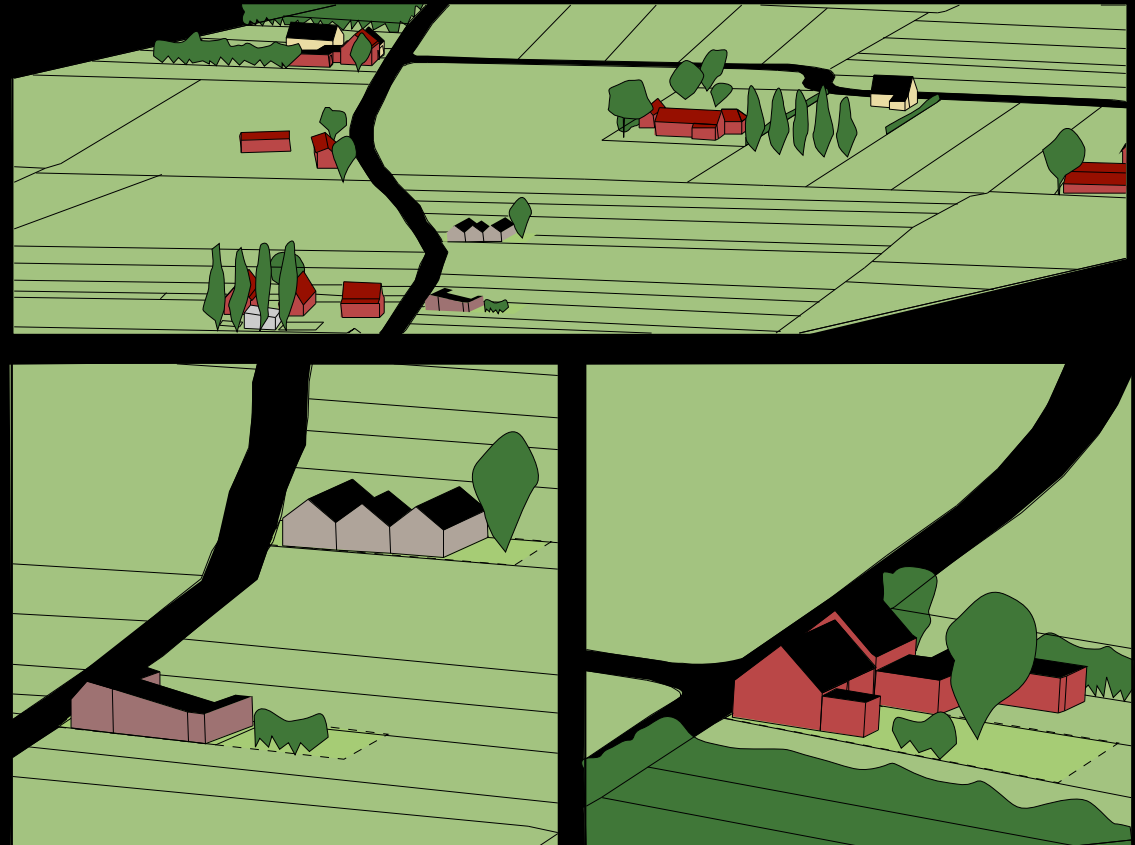
- bij voorkeur een donkere kleur

#### Inplanting op het terrein

- de rooilijn zo dicht mogelijk bij de weg
- De bebouwing bepaalt de contouren van het perceel ipv vertuining

#### Inrichting

- de vertuining moet zich beperken tot de directe omgeving van de woning



## VARIANTE 2: WONINGEN IN EEN KLEIN- SCHALIG LANDSCHAP

### AFWEGING

Het kleinschalig landschap vormt het kader waarbinnen de bebouwing gerealiseerd wordt.

### VARIABELEN

#### Vorm

- woningen zijn aan minder beperkingen onderhevig
- extrusiewoningen

#### Materiaal

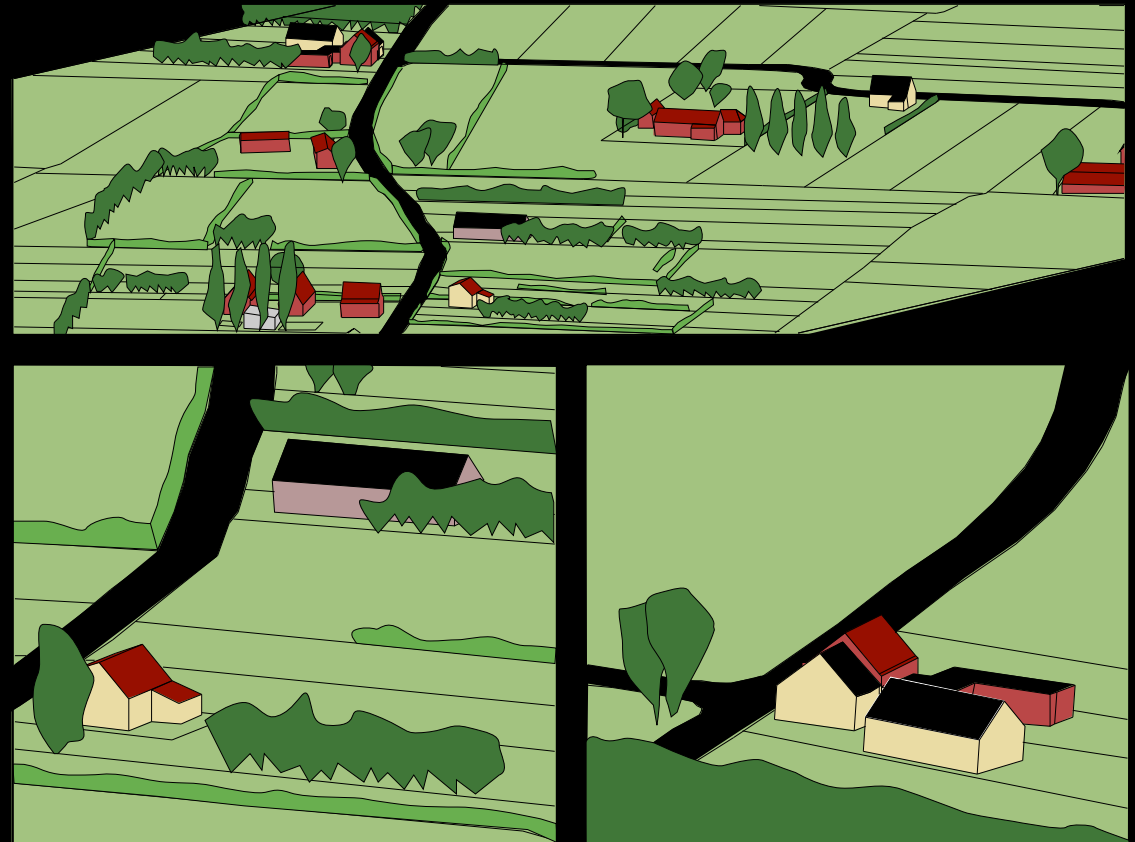
- vrij te bepalen

#### Inplanting op het terrein

- woningen staan vrij op het perceel staan

#### Inrichting

- vertuining met streekeigen beplanting is toegelaten en vormt kader



## VARIANTE 3: WONINGEN LANGS EEN DREEF

### AFWEGING

De keuze om de heuvelrug te benadrukken met aanleg dreef moet verder onderbouwd worden door de bebouwing.

### VARIABELEN

#### Vorm

- extrusiewoningen

#### Materiaal

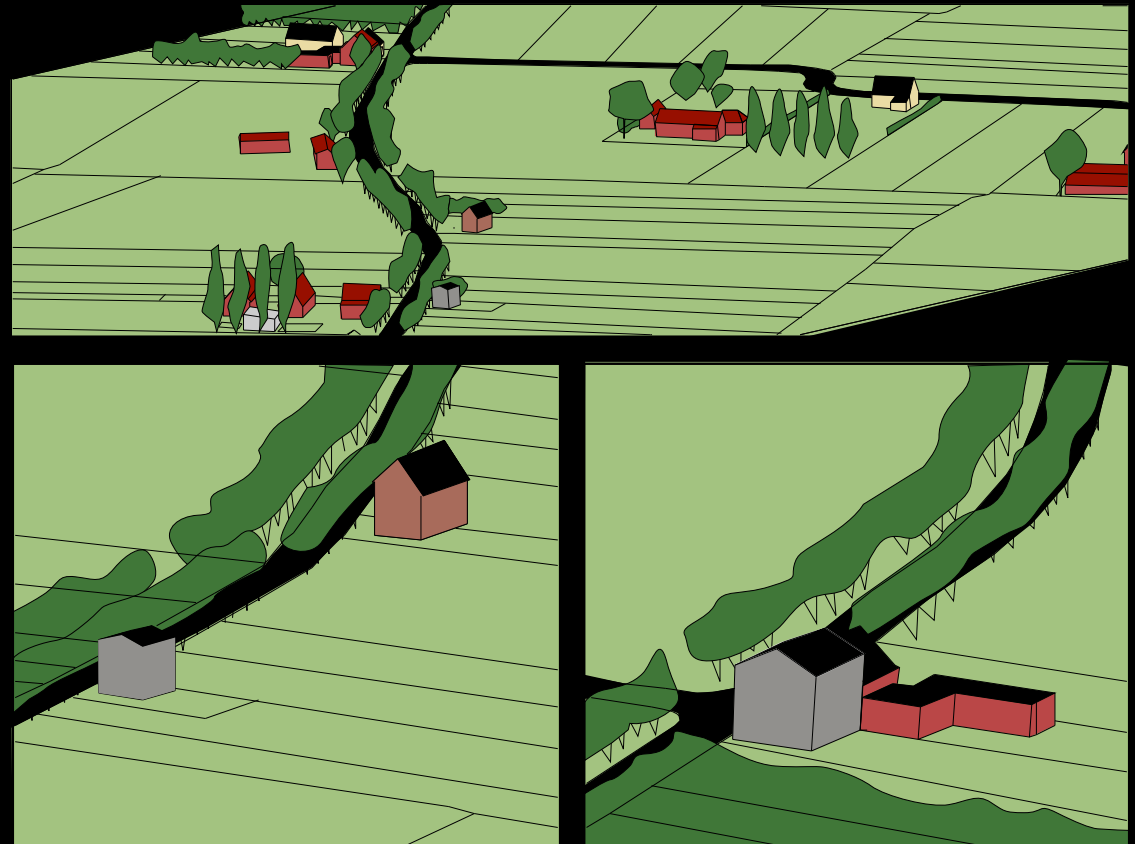
- vrij te bepalen.

#### Inplanting op het terrein

- bebouwing zo dicht mogelijk bij de dreef, zodat de bomen en bebouwing één cluster gaan vormen.

#### Inrichting

- vertuining bij voorkeur tussen de woning en de dreef



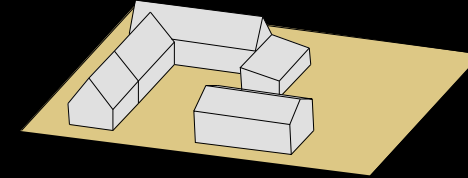
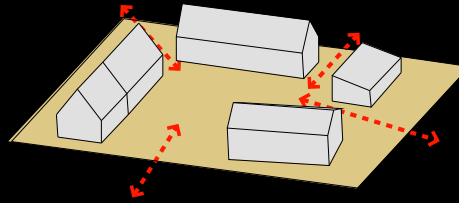


**5**

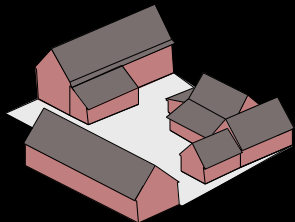
***AANZET TOT  
HANDBOEK***

# 1. Landbouwbedrijven

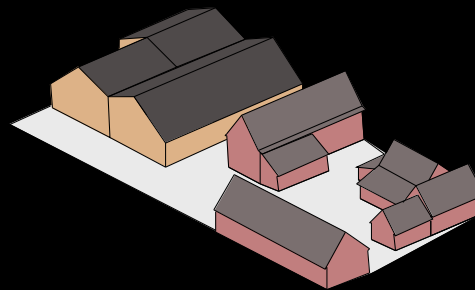
Kleinschalige hoeves mogen geen gesloten hoeves worden door nieuwe aanbouw, maar moeten openheid behouden



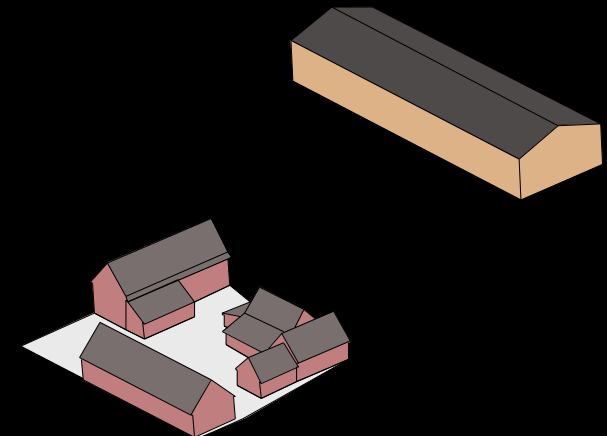
Nog veel kleinschalige boerderijen in het Hoppeland



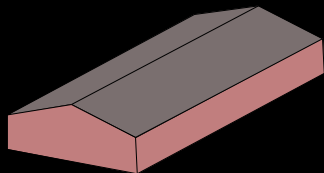
Nieuwe loodsen van beperkte schaal worden bij hoeves gevoegd tot compacte cluster



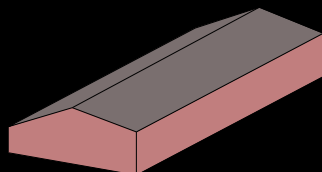
Grootschalige loodsen moeten op nieuwe locatie terecht komen



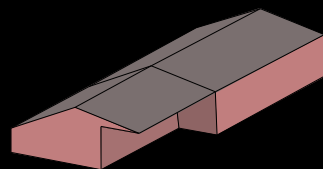
Standaardontwerp vermijden



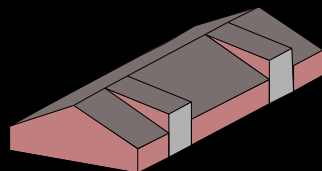
Reduceren hoogtes



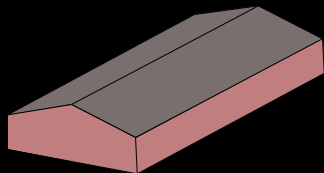
Integreren open ruimte



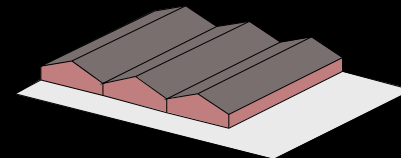
Ontwerpen van loodsen



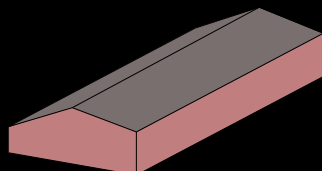
Standaardontwerp vermijden



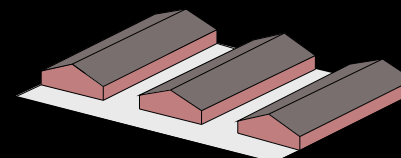
Aan elkaar bouwen geeft maximale impact



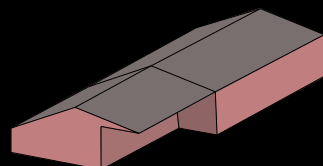
Reduceren hoogtes



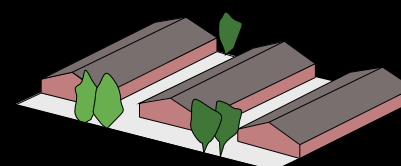
Doorzichten realiseren



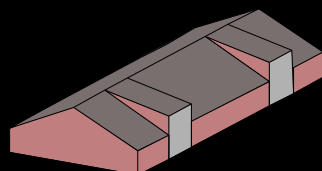
Integreren open ruimte



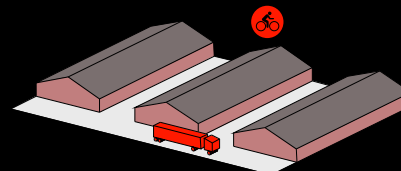
Groenschermen vervangen door groene accenten



Ontwerpen van loodsen



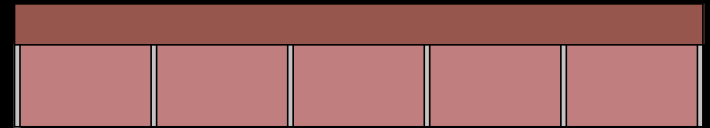
Rekening houden met verschillende gebruikers



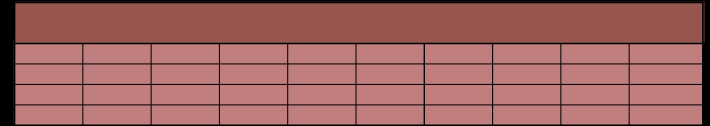
Vermijden worden dat grote egale gevels bekomen worden.



Veruitwendigen van de constructie om een ritmiek te geven aan de gevels



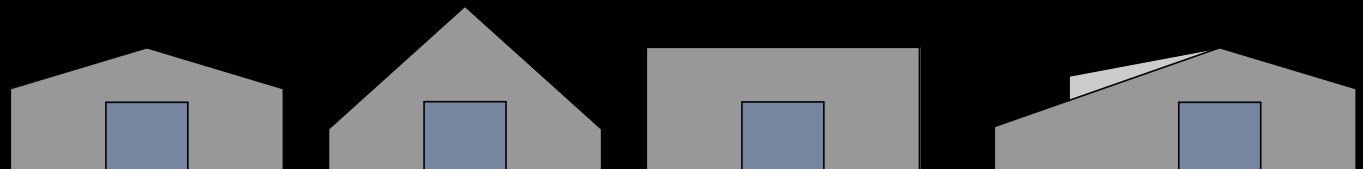
Textuur gebruiken om een duidelijke schaal merkbaar te maken in de gevels



Kiezen voor materialen die een andere schaal hebben dan de grote prefab-betonplaten. bvb baksteen, houten lamellen, ...



Typologie van de landbouwloods



# Voorbeelden kwalitatieve ontwikkelingen

Bijkomende aandacht voor  
vormgeving en materialisatie van  
de stallen.



# Voorbeelden kwalitatieve ontwikkelingen

Het gebruik van eenzelfde  
materiaal voor alle gebouwen,  
levert een sterker beeld op van  
het bedrijf in het open gebied.



# Voorbeelden kwalitatieve ontwikkelingen

Kleine landschapselementen  
kunnen de inpassing van de ge-  
bouwen in de omgeving  
optimaliseren.





# Voorbeelden kwalitatieve ontwikkelingen

De schaal van de loodsen (totale hoogte, breedte, kroonlijst) maakt dat deze samen met de woningen een homogeen geheel vormen.



# Voorbeelden kwalitatieve ontwikkelingen

†Donkere materialen passen zich beter in in de omgeving (donker-rode bakstenen, geteerde golfplaten,...).



# Voorbeelden kwalitatieve ontwikkelingen

Boerderij als compacte en duidelijk begrensde cluster in het open gebied.

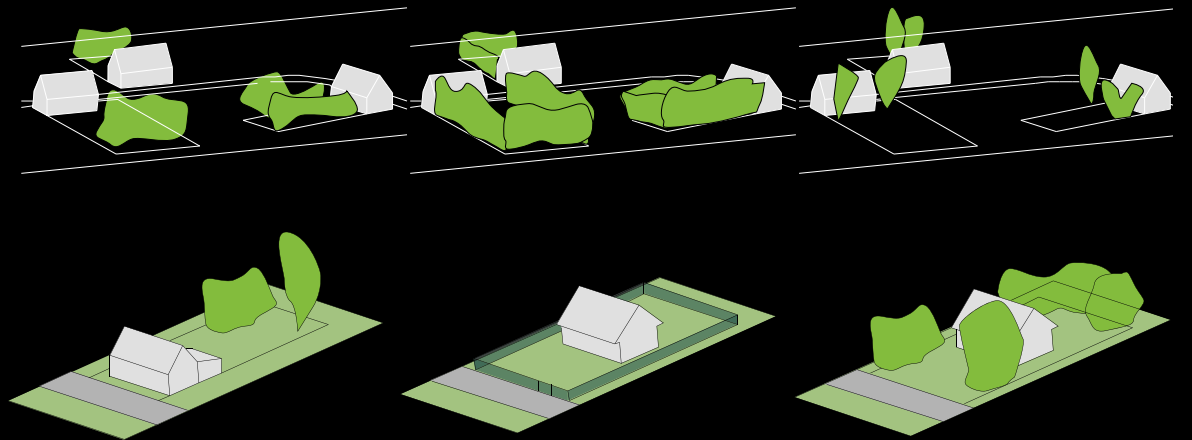
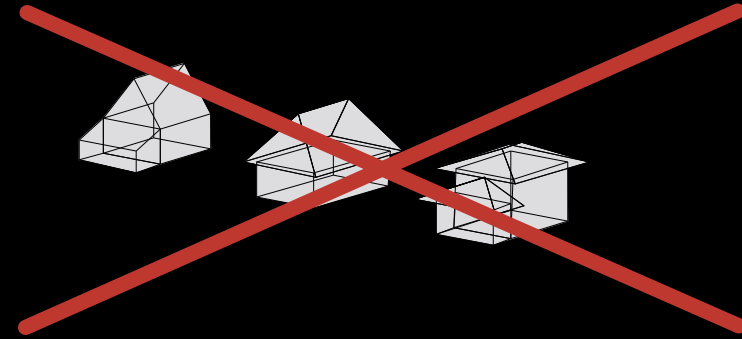
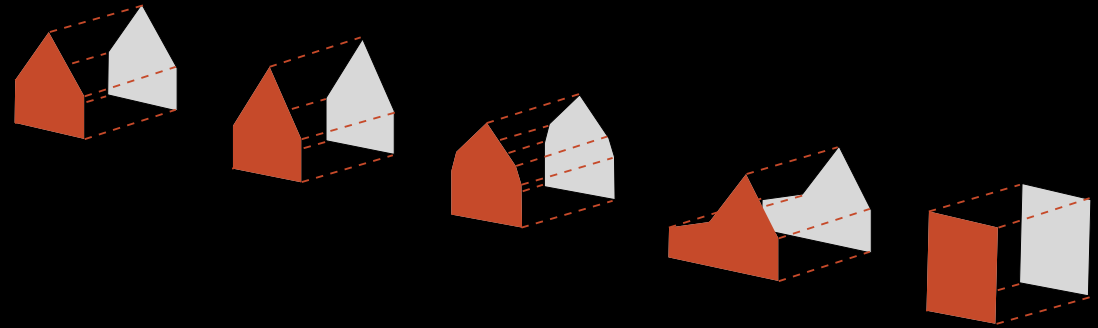


VORM  
extrusievormen

INPLANTING  
gebouw als grens van het perceel

MATERIAAL  
baksteen  
(ander materiaal kan indien  
volume zeer sterk, zuiver  
extrusievolume b.v. balk)

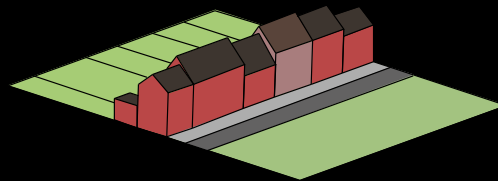
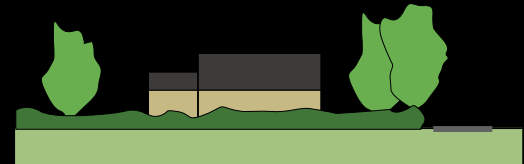
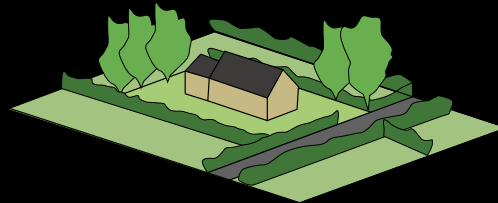
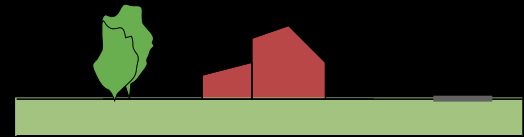
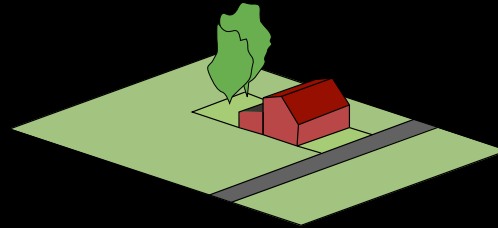
INRICHTING  
beperkte vertuining met streekei-  
gen elementen zoals bomen,  
boomgaarden



# TRANSFORMATIES VAN WONINGEN

ingrepen zijn afhankelijk van  
locatie van de woning en directe  
omgeving

- woning in open landschap
- woning in gesloten landschap
- woning in dorpskom



# Voorbeelden kwalitatieve ontwikkelingen

Andere gebruiken zoeken voor  
leegstaande - cultuurhistorisch  
waardevolle - stallen



# Voorbeelden kwalitatieve ontwikkelingen

Recente interpretatie van de  
historische dakvorm van het mansardedak



# Voorbeelden kwalitatieve ontwikkelingen

Restauratie met herstel van  
historische situatie





# Voorbeelden kwalitatieve ontwikkelingen

Renovatie boerderij met behoud  
van open landschap



# Voorbeelden kwalitatieve ontwikkelingen

Renovatie arbeiderswoning, met  
behoud van de oorspronkelijke  
volumetrie (extrusievorm, geen  
dakkapellen, gesloten kopse wan-  
den,...)



## Voorbeelden kwalitatieve ontwikkelingen

Renovatie alleenstaande  
woning met 'streekeigen'  
materialen (donkere baksteen), en  
behoud van extrusievorm. Kopse  
gevel blijft vrij gesloten.



# Voorbeelden kwalitatieve ontwikkelingen

Behoud van grootschalige gebouwen door bijkomende nieuwe functies (hotel) of verbreding van activiteiten op het platteland



# Voorbeelden kwalitatieve ontwikkelingen

Renovatie hoeve wonig.  
Gebruik van nieuwe materialen  
(niet streekeigen), maar behoud  
van volumetrie (woning met  
stallingen in het verlengde) en  
inplanting



6

***BOUWSTENEN  
VOOR HET  
HOPPELAND***

		OMSCHRIJVING	DOELGROEP
STRUCTUREEL	1.1	RAPPORT STREEKEIGENHEID	ambtenaren provincie & gemeenten
	1.2	LANDSCHAPPELIJKE VISIE	ambtenaren provincie & gemeenten
	1.3	ONTWERPWEDSTRIJD	ambtenaren gemeenten
	1.4	ONDERZOEK TRANSFORMATIE LANDBOUWCOMPLEXEN	ambtenaren provincie & gemeenten
	1.5	STRUCTUURPLANNEN	ambtenaren provincie & gemeenten
OPERATIONEEL	2.1	VERORDENENDE DOCUMENTEN verordeningen / rooilijnplannen / RUP's / ...	ambtenaren gemeenten, bouwers, ontwerpers
	2.2	HANDBOEK VOOR DE BOUWER	idem
	2.3	SCHETS MET DE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	ontwerpers
EMANCIPATORISCH	3.1	KENNISPLATFORM	provincie, gemeenten, erfgoedsector, ontwerpers, regionale landschappen,...
	3.2	STUDIEDAG STREEKEIGENHEID	idem
	3.3	ALGEMENE EN THEMABROCHURES	ontwerpers, bouwers, bevolking
	3.4	BOEK(JES) STREEKEIGENHEID	ontwerpers, bouwers, bevolking, ambtenaren gemeente & provincie
	3.5	WEBSITE	idem