

# Oude hoeve krijgt make-over

Elisabeth droomde al lang van een stemmige boerderij. Toen de oude hoeve naast haar een nieuwe eigenaar zocht, kocht ze hem meteen, mét de omliggende landerijen. Twee jaar lang dirigeerde ze mee het renovatietraject. Vandaag kijkt ze uit over het weidse Pajottenland. Een levend schilderij, dat er elk seizoen weer anders uitziet.

TEKST: COLETTE DEMIL | BEELD: TIM VAN DE VELDE



*Catherine Van Rossum, zaakvoerster van Restauratie Met Kwaliteit, nam de oude hoeve van Elisabeth onder handen, met een bijzonder mooi resultaat.*

In 1992 kwam Elisabeth in het Pajottenland wonen, in het huis naast de hoeve die intussen van haar is. Ze is geboren in Antwerpen, maar heeft altijd in Brussel gewerkt. "Daar heb ik mijn Waalse partner Michel leren kennen. Samen besloten we naar hier te verhuizen. De ligging was interessant: landelijk, dicht bij de hoofdstad en met openbaar vervoer in de buurt. Onze buurman bleek een aimabele vrijgezel te zijn die teruggetrokken leefde in zijn oude hoeve, die nog dateert van vóór de Eerste Wereldoorlog. Hij runde de boerderij en stelde weinig eisen aan zijn woning en comfort. Toen hij in 2008 overleed, kwam de hoeve in handen van zijn aangetrouwde familieleden. Van hen heb ik de hoeve gekocht, samen met de ongeveer drie hectaren bijhorende landbouwgrond. Zo heb ik van overal een mooi uitzicht en blijft dit stuk natuur intact. De akkers worden, gratis, bewerkt door twee boeren."

Aanvankelijk wou Elisabeth haar boerderij omvormen tot een bijgebouw van haar woning ernaast. Een bescheiden plan, volgens haar op maat van de 60-plusser die ze is. Tot Catherine Van Rossum in beeld kwam, burgerlijk ingenieur, aannemer én zaakvoerster van Restauratie Met Kwaliteit (RMK). "Haar renovatie-



projecten wekten mijn oude droom – wonen op een echte hoeve – weer tot leven”, blikt Elisabeth terug. Wat een kleine renovatie zou worden, groeide uit tot een twee jaar durende verbouwing die na de zomer van 2015 werd afgerond.

### Nog altijd authentiek

In samenwerking met Pajo Plan architecten nam RMK de boerderij helemaal onder handen. De bijgebouwen, zoals de varkensstal, vervelden tot garages. Het oorspronkelijke woonhuis bleef behouden en de paarden- en koeienstal werden aangehecht als leefruimte. “De verbouwing van een oude boerderij is complex en gaat altijd gepaard met onvoorziene omstandigheden”, aldus Catherine Van Rossum. “Stabiliteitsproblemen bijvoorbeeld, nitraten in de stalmuren en opstijgend vocht. Bij de verbouwing van de stal tot leefruimte hebben we de bestaande muren dan ook geïnjecteerd, een nieuwe binnenmuur opgetrokken en een betonstrook gegoten als buffer.”

Een aantal muren werd hersteld door gebruik te maken van oude metseltechnieken, met bakstenen die in een ringoven werden gebakken, om het authen-

tieke karakter van de hoeve te behouden. Daarom ook liggen op het dak nieuwe, rode kleidakpannen met het uitzicht van oude Boomse pannen, en kregen de ramen en deuren de karakteristieke onderverdeling van vroeger. Om de woning energiezuinig te maken, werden het dak, de muren en de vloeren optimaal geïsoleerd, en kregen alle ramen extra isolerende beglazing en buitenluiken.”

Dat het pittoreske uitzicht vanop de binnenkoer en de terrassen mee het renovatieplan zou bepalen, lag voor de hand. In de gerenoveerde leefruimte zorgen strategisch ingeplante ramen voor licht en een mooi panorama. Het hoge raam in de zithoek refereert door zijn vorm en afmetingen aan de oorspronkelijke poort. De op maat gemaakte houten buitenluiken kregen een modern jasje: ze werden geautomatiseerd en kunnen zowel samen als individueel bediend worden. Ze zijn vervaardigd in padoek, een houtsoort die mooi verouderd en geen onderhoud vergt. Een bewuste keuze, want Elisabeth wou een woning met zo weinig mogelijk onderhoud. “Louter decoratieve luiken die niet dichtgaan, waren dus geen optie. Luiken moeten functioneel zijn, de koude buiten houden en voor

*Elisabeth kocht de vervallen boerderij en de bijbehorende landerijen en transformeerde het geheel tot een eiland in het groen.*

*Links: laat u niet misleiden. In de badkamer is de lambrisering niet van hout, maar uitgevoerd in keramische tegels met het uitzicht van planchetten.*



*Rechts: in de landelijke, halfopen keuken is de vloer afgewerkt met cementtegels met retropatroon.*



*De landelijke sfeer is doorgetrokken in het interieur, met daarin ook een aantal erfstukken.*

privacy en veiligheid zorgen. Op korte winterdagen sluit ik ze al in de vooravond, zodat het binnen meteen gezellig en warm wordt. Als het stormt, kan ik kiezen welke luiken ik sluit. Dit is belangrijk om eventuele schade, veroorzaakt door rukwinden, te voorkomen."

### Bestand tegen katten

Behalve onderhoudsvriendelijk moesten de afwerkingsmaterialen ook bestand zijn tegen katten, gezien de uitgebreide poezenfamilie van Elisabeth. "Dat was voor mij een compleet nieuw gegeven", aldus Catherine Van Rossum. "Zoiets staat ook nooit vermeld in technische fiches, dus hebben we zelf een aantal materialen getest. De vloer in de leefruimte bijvoorbeeld heeft het uitzicht van parket maar bestaat uit keramische tegels. Die zijn beter bestand tegen poezenklauwen dan hout en gemakkelijker te onderhouden. Ook overgordijnen hebben we achterwege gelaten. Onder aan de binnendeuren en radiatoren is een bijna onzichtbaar kunstglaspaneel aangebracht als bescherming. En alle binnenmuren zijn geschilderd met een afwasbare verf." De drastische renovatie resulteerde in een woning met ruim 600 vierkante meter aan bruikbare woonoppervlakte, verdeeld over vier niveaus. Een overvloed aan ruimte dus. Zelfs toen de verbouwing werd uitgetekend, bleek de hoeve al groot genoeg om later op te splitsen in twee woongelegenheden, of om er een kangoeroewoning van te maken. Ook dat toekomstige scenario bepaalde mee de indeling en uitrusting. "In het geval van een opsplitsing beschikt elke woning over een eigen leefruimte, twee toiletten, een nachthal met slaapkamers en badkamer, internetaansluiting en afzonderlijke technische installaties", verduidelijkt Elisabeth. "Een extra kost, maar het huis krijgt er wel extra troeven door. Waarom zou je boven geen tweede badkamer installeren als er toch genoeg plaats is? Die vormt nu een mooie aanvulling op onze badkamer met massagedouche beneden. Als je op oudere leeftijd zo'n groot renovatieproject aanpakt, sta je twee keer stil bij de keuzes die je maakt. Samen met Catherine hebben we bekeken hoe we hier zo lang mogelijk comfortabel kunnen wonen. Dankzij de lift bijvoorbeeld, die we breed genoeg hebben gemaakt voor een eventuele rolstoel, later. Een minpunt is wel dat hij niet tot in de kelder gaat. Ongelooflijk dat niemand van ons daaraan gedacht heeft."

Info

[www.renovatiemetkwaliteit.be](http://www.renovatiemetkwaliteit.be)

5  
TIPS

van Elisabeth

- 1 Zeg de architect en aannemer al in de ontwerpfase wat u belangrijk vindt, hoe u leeft en woont, wat u wel en niet wenst.
- 2 Denk aan later. Zorg ervoor dat de woning gemakkelijk op te splitsen is in twee goed uitgeruste autonome woongelegenheden.
- 3 Combineer esthetiek en functionaliteit, zoals in geautomatiseerde raamluiken.
- 4 Bent u al wat ouder? Kies voor comfort: een inloopdouche in plaats van een bad, brede deuren, antislipvloeren, onderhoudsvrije materialen, een lift...
- 5 Houd een reservebudget achter de hand voor eventuele aanpassingen, extra werken en andere materiaalleuzes.



Elk tegeltje van de schouwmantel vormt een kunstwerk door de decoratie met een palet aan dierenfiguren, met de hand geschilderd.

## 5 TIPS

### van Catherine

- 1 Wees flexibel. Tijdens een zware renovatie duiken er altijd problemen op waardoor u uw plannen moet wijzigen.
- 2 Vraag de architect om eventuele wijzigingen aan te duiden op de plannen, zodat u perfect weet wat veranderd is en waar alle leidingen liggen.
- 3 Hoe minder complexiteit, hoe minder technische problemen en hoe minder duur.
- 4 Kijk of de uitrusting op maat is van de gebruiker: de hoogte van het werkblad in de keuken, van de wastafel in de badkamer, van de massagestraten in de douche...
- 5 Plan tijdig in waar de meubelen zullen staan.



Ruim twee jaar werkten Catherine Van Rossum (op de voorgrond), Elisabeth (bij het raam) en Pajo Plan architecten intensief samen aan dit renovatieproject.





## 5 TIPS

### voor de renovatie van een boerderij

- 1 Neem een architect of aannemer onder de arm en bekijk samen de staat van het gebouw, de stabiliteit, mogelijke problemen, noodzakelijke ingrepen.
- 2 Maak een lijst van wat moet worden behouden, vernieuwd of ingebracht: dak, muren, binnen- en buitenschrijnwerk, beglazing, vloeren, thermische isolatie, nutsleidingen, elektriciteit, verwarming, keuken, sanitair, afvoerleidingen, ...
- 3 Informeer bij de gemeente en bij de stedenbouwkundige diensten naar de ingrepen, uitbreidingen en functiewijzigingen die toegelaten zijn. Ga ook na of de overheid een bestemmingswijziging van de omgeving plant.
- 4 Let op als de hoeve beschermd is als monument, welke onderhouds- en verbouwingswerken zijn verboden, en welke niet?
- 5 Koopt u een hoeve zonder de omliggende landbouwgronden? Ga na of er erfdienstbaarheden zijn, waardoor landbouwers bijvoorbeeld uw erf mogen gebruiken om hun achtergelegen akkers te betreden.

*Het hoge raam refereert qua vorm en afmetingen aan de vroegere stalpoort die er zat.*