



Licht zonder zicht

Burenovereenkomsten rond lichtinval en privacy in vroegmodern Brugge*

Heidi Deneweth

Brugge, 1736. Joannes Vander Stricht, proost van de Onze-Lieve-Vrouwkerk, woonde in een ruim huis aan de Ridderstraat nummer 13.¹ Zijn buurvrouw in nummer 11 was de rijke Marie Therese de Cridts. Als geestelijke dochter bleef zij bewust ongehuwd en leidde ze een vroom leven in dienst van de kerk.² Ze had dan ook een goede verstandhouding met de proost. De Ridderstraat was één van de meest prestigieuze, residentiële buurten van Brugge, waar edellieden, burgemeesters, advocaten en rijke clerici hun eigen huizen bewoonden. Ze onderhielden die goed en pasten ze vlot aan hun eigen noden of de laatste modetrends aan. Toen proost Vander Stricht in 1736 besloot om zijn schermgevel te verbouwen tot een lijstgevel met mansardedak had hij daarvoor de toestemming van zijn buurvrouw nodig: het dak zou immers op een gemeenschappelijke zijmuur steunen waardoor ook de bestaande dakgoot moest worden heraangelegd. Marie Therese de Cridts uitte haar bezorgdheid over het feit dat dit hogere dak haar lichtinval vanaf de zuidkant ernstig zou belemmeren en bedong dat de proost de zijkant van het dak op minimum drie voet (82 centimeter) van haar zijvensters zou plaatsen en de wand zou witten waardoor reflectie de lichtinval in haar huis zou optimaliseren. Beide partijen legden hun afspraken keurig vast in een burenovereenkomst met de vermelding dat ook toekomstige bewoners de vensters nooit ofte nimmer zouden mogen verduisteren.³

De proost en de geestelijke dochter losten het probleem van verminderde lichtinval in onderlinge overeenstemming op, maar niet iedereen kon op zoveel wederzijds begrip rekenen. Een voldoende, natuurlijke lichtinval verhoogt het wooncomfort, maar nu kunnen wij ons nog moeilijk voorstellen hoe cruciaal dit was in tijden waarin alleen kaarslicht of olielampen voor een – eerder beperkte – bijkomende verlichting zorgden. Zeker in dichtbebouwde stedelijke omgevingen waakten eigenaars en huurders er daarom zorgvuldig over dat hun burens de bestaande lichtpunten niet verduisterden. Als een buur zich in zijn privacy aangetast voelde door een reële of vermeende inkijk in zijn leefruimte of tuin, kon hij immers heel eenvoudig een struik of een klimplant voor dat bewuste venster laten groeien. Dergelijke situaties moeten zo frequent tot conflicten hebben geleid dat een stad als Brugge concrete aanbevelingen over de constructie van vensters als expliciete bouwtechnische richtlijn in haar gewoonterecht heeft opgenomen (wat verder in de tekst aan bod komt).⁴ Uitzonderingen op die richtlijnen waren altijd mogelijk, mits daarover burenovereenkomsten in de vorm van erfdiensbaarheden werden afgesloten.⁵ Hun bindend karakter maakte ze voor volgende generaties eigenaars soms tot een bron van ergernis waarvoor zij dan weer een creatieve oplossing probeerden te vinden. Een analyse van dergelijke burenovereenkomsten, erfdiensbaarheden en de conflicten errond leert ons niet alleen veel over bouwtechnische

Foto links: Begijnhof 28, Brugge © Dienst Monumentenzorg Brugge. Deze woning in het Begijnhof heeft niet meer de originele ramen, maar is wel historiserend gerenoveerd met tweedelige schuiframen met een vaste middenstijl. Schuiframen kwamen tot de negentiende eeuw heel frequent voor in Brugge, maar zijn daarna vrijwel allemaal vervangen door kruisramen. Op de gelijkvloerse verdieping ziet men een wentelraampje, ideaal om de woning te verluchten zonder het hele raam te moeten open zetten.

* Ik draag dit artikel graag op aan de onlangs overleden Daniel Lievois, één van de *founding fathers* van het Gentse huizenonderzoek en een gedreven historicus die menigeen wist te begeisteren. Deze tekst is gebaseerd op H. Deneweth, *Huizen en mensen. Wonen, verbouwen, investeren en lenen in drie Brugse wijken van de late middeleeuwen tot de negentiende eeuw* (Brussel 2008) (ongepubliceerde doctoraatsverhandeling). De illustraties zijn gekozen in overleg met Brigitte Beernaert, Joris Nauwelaerts en Thomas Wets van de Dienst Monumentenzorg, Brugge, waarvoor dank.

- 1 In het artikel zijn de woningen aangeduid met het huidige huisnummer om de identificatie ervan te vereenvoudigen. Op de website <http://www.kaartenhuisbrugge.be> biedt het huidige huisnummer een toegang om historische en kadastrale gegevens van deze huizen op te zoeken.
- 2 Geestelijke dochters waren vrouwen die ongehuwd bleven en een vroom leven buiten het klooster leidden, hetzij individueel, hetzij in kleine leefgemeenschappen: M. De Vroede, *'Kwezels' en 'zusters'. De geestelijke dochters in de Zuidelijke Nederlanden, 17^{de} en 18^{de} eeuw* (Brussel 1994); M. Monteiro, *Geestelijke maagden: leven tussen klooster en wereld in Noord-Nederland gedurende de zeventiende eeuw* (Hilversum 1996).
- 3 Stadsarchief Brugge (verder SAB), Oud archief (verder OA), reeks 198, *Protocollen van de klerken van de vierschaar* (verder 198), nr. 483, f° 1 vv. De verkoopakte dateert van 15 december 1751 maar vermeldt de burenovereenkomst uit 1736.

veranderingen, zoals in dit concrete geval de evolutie van het venster, maar geeft ons ook een unieke inkijk in de manier waarop burenen met elkaar omgingen en hoe en waarom die burenenrelaties veranderden doorheen de tijd.

In deze bijdrage staan we eerst kort stil bij de juridische context van erfdiens- baarheden en de bronnen waarin erfdiensbaa- rheden aan bod komen. Deze afspraken, die overigens ook werden vastgelegd voor gemeenschappelijke muren, dakgoten, waterafvoeren, waterputten en toiletten, zijn een uitstekende bron om veranderingen in de materiële ruimte en in sociale samenlevingsvormen te documenteren. Hoewel onze casestudy vroegmodern Brugge is, zijn vergelijkbare erfdiensbaa- rheden ook in tal van andere steden te vinden.⁶ Vervolgens richten we ons heel specifiek op vensters en tonen we aan hoe laatmiddeleeuwse en vroegmoderne veranderingen in de stedelijke ruimte enorme implicaties hadden voor de lichtinval in huizen, wat op termijn heeft geleid tot de ontwikkeling van grotere en heldere glasramen. Vervolgens bespreken we discussies over 'licht en zicht' en onderzoeken we hoe die ons een inkijk kunnen bieden in de evoluerende sociale verhoudingen in stedelijke buurten.

Burenovereenkomsten en erfdiensbaa- rheden

In laatmiddeleeuwse stedelijke omgevingen zijn burenregels geleidelijk aan tot stand gekomen. Stedelijke wetgeving met een impact op de concrete woon- situatie richtte zich vooral op het beschermen van de openbare veiligheid en hygiëne op stedelijk niveau of op de interactie tussen publieke en private ruimte. Deze bijdrage zal hier niet over handelen. Wel kijken we naar de specifieke regels rond burenrecht die gegroeid zijn vanuit de rechtspraktijk.⁷ Omdat buren voornamelijk conflicten kregen rond bouwtechnische kwesties, gingen bouwspecialisten in dienst van de overheid het probleem ter plaatse bekijken en zochten ze – net zoals vrederechters dat vandaag doen – een goede oplossing voor beide partijen.⁸ Uitspraken hieromtrent werden bijgehouden om de zaak ook in de toekomst te kunnen opvolgen en ze desgewenst als precedent aan te halen bij toekomstige disputen elders.⁹ Geleidelijk aan leidde dit tot een stedelijk burenrecht gebaseerd op oudere rechtsregels en rechtspraak: in Brussel werd dit gecompileerd in 1451, in Mechelen in 1467, in Antwerpen in 1520 en 1545.¹⁰ Voor Brugge bestond wellicht ook al een ouder burenrecht, maar dat is niet bewaard gebleven. De essentie ervan werd evenwel opgenomen in het gewoonterecht dat begin zeventiende eeuw gehomologeerd werd. Toch bleven de regels vrij algemeen omdat ze geen bindend karakter hadden maar wel de algemene richtlijnen naar de bevolking communiceerden en tegelijkertijd voldoende flexibiliteit voorzagen voor specifieke problemen die via erfdiensbaa- rheden konden worden opgelost. Wat de vensters in Brugge betreft, verwijzen we naar het tweede artikel van de 22^{ste} titel van de keure (gewoonte- recht). Dat stelde dat iedereen vensters in zijn eigen muren mocht maken om er 'licht door te nemen waar hem dat beliefd', tenzij er erfdiensbaa- rheden bestonden die het tegendeel vereisten. Indien de vensters echter onder manshoogte stonden en uitkeken op het erf van de burenen, moesten het vaste constructies zijn, voorzien van glas en tralies.¹¹

Waar burenregels gelijke rechten en plichten voor beide burenen nastreefden, waren erfdiensbaa- rheden onevenwichtiger van aard omdat ze één buur meer rechten gaven dan een andere. Daarenboven waren de lasten soms onevenwichtig verdeeld, bijvoorbeeld door een afwatering toe te laten via het erf van een buurman of door een passagerecht door een tuin te regelen.¹² Dat dergelijke 'lastige' erfdiensbaa- rheden in beginsel aanvaard werden, had soms te maken met het feit dat meerdere bouwtechnische problemen tegelijkertijd waren geregeld, waarbij het op verschillende deelaspecten een beetje geven en nemen was. Erfdiensbaa- rheden waren wegens hun erfelijke karakter ook

4 L. Gilliodts-van Severen, *Coutumes des pays et comté de Flandre. Quartier de Bruges. Tome second. Coutumes de la ville de Bruges* (Brussel 1875) 62–64.

5 Erfdiensbaa- rheden waren lasten van of op belendende percelen zoals een afwaterings- greppel via de tuin van een buurperceel, het onderhouden van een gemeenschappelijke waterput of beerput of het doorgangsrecht via een private weg. Ze komen verder in de tekst uitgebreider aan bod.

6 Het juridisch kader voor meerdere steden en regio's in de Zuidelijke Nederlanden wordt gedetailleerd besproken in P. Godding, *Le droit privé dans les Pays-Bas méridionaux du 12^e au 18^e siècle* (Brussel 1987) daar vooral 205–211. Een goed werk op vlak van milieugeschiedenis is P. Maclot en W. Pottier (reds.), *'n Propere tijd!? (On)leefbaar Antwerpen thuis en op straat (1500–1800)* (Antwerpen 1988).

7 Deze paragraaf is gebaseerd op het werk van Dave De ruysscher die deze problematiek vanuit een juridisch standpunt beschreef en concreet uitwerkte rond het thema van ecologische geschiedenis. D. De ruysscher, 'Ter minster schade'. Milieurecht en -rechtspraak tussen burenen te Antwerpen en Mechelen', *Jaarboek voor Ecologische Geschiedenis*, 9 (2007) 83–97; id., 'La protection légale et judiciaire contre les nuisances environnementales à Anvers et à Malines (16^e–17^e siècles)', in: V. Demars-Sion, C. Pfister en R. Martinage (reds.), *Droit et environnement. Actes des Journées Internationales tenues à Boulogne-sur-Mer du 25 au 28 mai 2006* (Lille 2009) 39–48. Voor wie meer wil lezen over de inhoud en de toepassing van privaatrecht in het algemeen, verwijzen we naar Godding, *Le droit privé*, die de verschillende aspecten van het privaatrecht genuanceerd uitlegt, met tal van literatuur- verwijzingen voor verschillende steden en regio's in de Zuidelijke Nederlanden.

8 In Brugge regelden de 'deelmannen' de kwesties met betrekking tot aanpalende erven; in Antwerpen deden de 'erfscheiders' dat.

9 SAB, OA, reeks 168, *deelmannen* en reeks 283, *ferie thesaurie* bevatten registers met verwijzingen naar bouwkundige aanpassings- werken aan private woningen en uitspraken van deelmannen.

10 De ruysscher, 'Ter minster schade', 87. De vroege ordonnantie van Brussel is uitgebreid besproken in J. Mosselmans en P. Godding, 'De verordening van de Brusselse magistratuur van 2 december 1451 inzake afpaling en buurschap', *Handelingen van de Koninklijke Commissie voor de uitgave der Oude Wetten en Verordeningen van België*, 41 (2000) 6–57.



Sint-Jansstraat 13, Brugge © Dienst Monumentenzorg Stad Brugge. Bij renovatiewerken in 1999 trof men in de oostgevel van deze woning een dichtgemetseld raam aan. De tralies die directe inblik bij de burens onmogelijk moesten maken, waren nog aanwezig. Ze zijn geconserveerd bij de verbouwing.

bindend voor toekomstige generaties eigenaars en ze konden pas teniet gedaan worden in wederzijdse overeenstemming tussen beide partijen. Aangezien vele erfdiensbaarheden op het vlak van gemeenschappelijke zijgevels, toiletten en waterputten uit de middeleeuwen dateerden, is de context van de oorspronkelijke situatie soms moeilijk te achterhalen, maar de latere aanpassingen zijn beter gedocumenteerd. Een concreet voorbeeld over een goede vorm van samenwerking is de burenovereenkomst die timmerman Ghysebrecht Andries, eigenaar van het huis *Den Zwarte Leeuw* aan de Eekhoutstraat, in 1632 afsloot met zijn buurman Boudewijn Roels, eigenaar van de bakkerij *Den Gouden Cop*. *Den Zwarte Leeuw* was een relatief klein huis, dat geen rechtstreekse afwatering naar het achterliggende Pandreitje had. Het regenwater viel rechtstreeks van het dak in de *ozendrop* (afwateringstrook) tussen beide huizen. Zowel het regenwater als het huishoudelijk afvalwater van *Den Zwarten Leeuw* liepen dan

11 L. Gilliodts-van Severen, *Coutumes ... ville de Bruges*, I, 62–64.

12 De ruysscher, 'Ter minster schade', 87.

via een greppel door de tuin van buurhuis *Den Gouden Cop* naar de Geerolfstraat, vanwaar het water kon wegvloeien naar het Pandreitje. Bakker Roels wou zich echter van die erfdienstbaarheid ontdoen, maar snapte zeer goed dat buurman Andries dan met afwateringsproblemen zou kampen; hij wou hem niet nodeloos op kosten jagen. Daarom stelde Roels voor op eigen kosten een gemeenschappelijke dakgoot aan te brengen, waarvan Andries het water zou mogen opvangen in zijn eigen waterreservoir. Wanneer dat reservoir echter door hevige regenval zou overstromen, bleef de mogelijkheid bestaan om het overtollige regenwater af te leiden via het erf van Roels. Huishoudelijk afvalwater, dat wellicht voor geurhinder en vetneerslag zorgde, wou Roels echter niet meer over zijn eigen erf zien stromen. Hij leverde zijn buurman daarom de nodige stenen om op zijn eigen erf een zinkput te construeren waarin dat water zou wegvloeien. Zo werd een afwateringsprobleem opgelost tot genoegen van beide burenen.¹³

13 SAB, OA, 198, nr. 397, f° 69 v.

Precies omdat erfdienstbaarheden in principe in wederzijdse overeenstemming gecreëerd, gewijzigd of geannuleerd werden, kunnen ze ons behalve over bouwtechnische veranderingen ook veel leren over burenenrelaties

We zullen verder aantonen dat niet iedereen de problemen in onderling overleg oploste. Vooral rijke eigenaars bedachten creatieve oplossingen die vooral henzelf ten goede kwamen. Precies omdat erfdienstbaarheden in principe in wederzijdse overeenstemming gecreëerd, gewijzigd of geannuleerd werden, kunnen ze ons behalve over bouwtechnische veranderingen ook veel leren over burenenrelaties.

Hoe erfdienstbaarheden bestuderen?

Procesdossiers leveren vaak sappige verhalen over burenenconflicten, maar dat blijven losse anekdoten als ze niet duidelijk gekaderd worden in het geheel van bouwtechnische veranderingen of evoluerende burenenrelaties. Systematisch onderzoek naar alle veranderingen is dan weer moeilijk uit te voeren op het niveau van een hele stad of gemeente omdat het veel te arbeidsintensief is. Daarom biedt microgeschiedenis een uitkomst, zeker als zich een klein team achter het project kan scharen. Door het onderzoek ruimtelijk af te bakenen tot één of meerdere goed gekozen bouwblokken van telkens ongeveer vijftig huizen kan men bouwtechnische veranderingen en gewijzigde erfdienstbaarheden in hun onderlinge samenhang onderzoeken.¹⁴

De keuze van de bouwblokken is uiteraard afhankelijk van de vraagstelling. Voor mijn onderzoek heb ik drie typewijken gekozen die volledig uit private woonhuizen en bijhorende tuinen bestonden (en dus geen bouwblokken die kloosters, kerken of publieke gebouwen bevatten). Ik wou namelijk nagaan welke impact verschillende sociale groepen op hun concrete leefomgeving hadden en hoe ze zelf omgingen met veranderingen in hun leefomgeving.

14 Een inspirerend voorbeeld is het artikel Y.-H. Le Maresquier-Kesteloot, 'Le voisinage dans l'espace parisien à la fin du Moyen Age: bilan d'une enquête', *Revue Historique*, 122 (1998) tome 298/1, 47–70.

Daarom koos ik drie sociaal verschillende bouwblokken in voldoende ver van elkaar afgelegen buurten in het vroegmoderne Brugge: een elitewijk in het centrum (Ridderstraat-Sint-Walburgastraat), een buurt voor de hogere middenklasse langs één van de grote toegangswegen tot het centrum (Eekhoutstraat) en een lagere middenklasse- en arbeidersbuurt in een meer perifere zone (Sint-Clarastraat). Een systematische analyse van alle individuele veranderingen op perceel- en gebouwniveau, in combinatie met een onderzoek naar eigenaars en huurders reveleert patronen en verbanden die men op het eerste gezicht niet zou vermoeden en die een wezenlijke bijdrage tot de lokale geschiedenis kunnen vormen.¹⁵

De meest voor de hand liggende manier om dergelijk onderzoek te starten, is de nodige informatie over de betrokken huizen en percelen en over hun eigenaars en bewoners te verzamelen en deze informatie verder uit te diepen aan de hand van een brede waaier aan bronnen, iconografisch materiaal en bouwhistorisch onderzoek. Omdat ik zelf vroegmodern Brugge wilde bestuderen, heb ik de primitieve kadasterkaarten van 1835 als vertrekbasis gebruikt om zo naar het verleden toe te werken. Die kadasterkaarten bieden een mooi visueel overzicht van de te bestuderen wijken en tonen de percelen in hun onderlinge samenhang. Daarna ben ik via de aanwijzende tabellen van het kadaster op zoek gegaan naar de vroegst vermelde eigenaars van elk huis. Via de kadastrale leggers 212 kunnen we zoeken naar eigendomswissels (verkoopingen of erfenissen). Via de staten 223 en de opgaven 219 leveren die eigendomswissels verwijzingen op naar de notarissen die de akte van eigendomsoverdracht (verkoop of erfenisverdeling) verleden hebben.¹⁶ Voor wie hiermee snel aan de slag wil gaan, verwijs ik graag naar de in voetnoot vermelde handleidingen voor huizenonderzoek in Brugge, Gent en Antwerpen en naar de meer omstandige werken die de archieven van het kadaster belichten. Daar wordt de kadastrale onderzoeksmethode, die in principe toepasbaar is in heel België, uitgebreid toegelicht.¹⁷

Eens we voor de vroegste eigendomsoverdrachten uit de periode van het moderne kadaster een referentie naar een notaris te pakken hebben, kunnen we – meestal in het rijksarchief, soms in het stadsarchief – de notariële protocollen raadplegen.¹⁸ Met behulp van de naam van de notaris, de datum van de akte en de naam van de oude en nieuwe eigenaars komen we de verkoopakte snel op het spoor. Die verkoopakten bieden ons informatie over de verkoop zelf (voorwaarden, prijs, eventuele hypothecaire lasten). Ze geven soms een beschrijving van het perceel en altijd een overzicht van de bestaande erfdiensbaarheden. Interessant ook is de passage 'herkomst van eigendom' die aanduidt waar, wanneer, van wie en via welke notaris de verkopende partij in het bezit van het perceel is gekomen. Dit biedt voldoende aanknopingspunten om stap voor stap oudere akten op het spoor te komen. Op die manier kunnen we bijna ongemerkt de grens tussen de hedendaagse periode en het ancien régime overschrijden. Afhankelijk van de onderzochte stad of gemeente zullen de oudere akten terug te vinden zijn in de notariële protocollen van het Oud Notariaat of in de schepenregisters (afhankelijk van de gemeente in het Rijksarchief of het Stadsarchief te vinden) of in het geval van Brugge in de protocollen van de klerken van de vierschaar (goed te vergelijken met de schepenregisters elders). Deze retrogressieve werkwijze leidt ons van heden naar verleden, vaak tot halverwege de zestiende eeuw. Vanaf dat moment zijn er meer hiaten in het bronnenmateriaal en wordt het onderzoek moeilijker.¹⁹

Voor steden zoals Brugge, Antwerpen, Leuven en Brussel bestaan er echter vroeg-kadastrale reeksen die het mogelijk maken eigenaarsgeschiedenissen van hele bouwblokken te reconstrueren vanaf de zestiende of zeventiende

- 15 Of zoals Giovanni Levi het uitdrukt: *The unifying principle of all microhistorical research is the belief that microscopic observation will reveal factors previously unobserved* (G. Levi, 'On Microhistory', in: P. Burke, *New Perspectives on Historical Writing* (Cambridge 1993) 93–113).
- 16 De leggers 212 sommen de opeenvolgende eigenaars per perceel op en duiden aan in welk jaar een perceelwijziging of een eigendomsoverdracht gebeurde. De perceelwijzigingen zijn verder gedocumenteerd in de mutatieschetsen 207; de eigendomsoverdrachten zelf zijn iets uitgebreider beschreven in de staten 223 en de opgaven 219. Die laatste bronnenreeks geeft de nodige verwijzingen naar de datum van de eigendomsoverdracht en de notaris voor wie de akte verleden werd.
- 17 **Brugge:** H. Deneweth, J. D'hondt en K. Leenders (reds.), *Een huis in Brugge: vademecum voor de historische studie van woningen, eigenaars en bewoners* (Brugge 2001) (Leven in oude huizen III); **Gent:** L. Charles e. a., *Huizenonderzoek in Gent: een handleiding* (Gent 1994); L. Charles e. a. *Erf, huis en mens, huizenonderzoek in Gent* (Gent 2001); **Antwerpen:** *Wat een huis je vertelt. Huizenonderzoek in het Felix Archief* (http://www.felixarchief.be/Docs/Stad/Bedrijven/Zelfstandige_stadsdiensten/FEA/2014/Huizengeschiedenis.pdf; geraadpleegd op 9 januari 2015). **Kadaster:** raadpleeg voor het Belgisch kadaster: A. Zoete, *De documenten in omloop bij het Belgisch kadaster (1835–1975)* (Brussel 1979) (Algemeen Rijksarchief en Rijksarchief in de Provinciën. Miscellanea Archivistica XXI) en voor de voorgangers van het Hollandse en Franse kadaster: J. Verhelst, *De documenten uit de ontstaansperiode van het moderne kadaster en van de grondbelasting (1790–1835)* (Brussel 1982) (Algemeen Rijksarchief en Rijksarchief in de provinciën. Miscellanea Archivistica XXXI).
- 18 Notariële protocollen zijn registers van alle akten die een notaris in een bepaalde periode verleden heeft. Dergelijke protocollen bevatten akten van eigendomsoverdrachten en hypotheeken, maar ook huwelijkscontracten, boedelinventarissen, testamenten, getuigenissen, zakelijke contracten, enzovoort. Meer informatie over de hier vermelde bronnenreeksen vindt men ook in de handleidingen vermeld in voetnoot 17.
- 19 Geslaagde voorbeelden van onder meer laatmiddeleeuwse reconstructies zijn: L. Derycke, *De Sint-Michielswijk in Gent (1480–1520): een sociaal-topografische reconstructie* (Gent 1999); G. Asaert, *Honderd huizen aan de Grote Markt van Antwerpen. Vijf eeuwen bewoningsgeschiedenis* (Zwolle 2005).

eeuw en zo via het oude kadaster naar het heden toe te werken. In Brugge zijn er de *registers van de zestendelen* (zo genoemd naar de zes administratieve wijken van de stad), die alle huizen in een logische volgorde beschrijven, vaak via de ommelopermethode waarbij de klerk systematisch elk huis in elk bouwblok beschrijft. De reeks loopt van 1580 tot rond 1800. Hierin wordt telkens de looprichting door de wijk kort beschreven en krijgt elk huis (met vermelding van huisnaam en naam van de eigenaar in 1580) één folio toegewezen waarop alle opeenvolgende eigendomsoverdrachten en hypotheeken, en soms ook apart geregistreerde burenovereenkomsten kort zijn samengevat met – belangrijk! – een verwijzing naar de uitgebreide akte in de protocollen van de klerken van de vierschaar. Antwerpen, Brussel en Leuven kenden een vergelijkbaar vroeg-kadastraal systeem met de wijkboeken.²⁰

Eens we voor elk huis in het bouwblok alle opeenvolgende koopakten bij elkaar gesprokkeld hebben, kunnen we met die schat aan informatie talrijke thema's verder uitwerken: de frequentie van verkopen, de termijn waarbinnen huizen in het bezit van een familie bleven, het sociaal-economische profiel van de eigenaars, de bezitsstructuren (eigenaarsresidenties of huurwoningen), de evolutie van koopsommen, het bestaan en de evolutie van erfdiensbaarheden, interieurinrichting, enzovoort. Bijkomende bronnenreeksen zullen ons daarbij helpen. Zo zijn takslijsten uitermate geschikt om de eigenaars of de huizen te situeren ten opzichte van de hele bevolking of stad (welke beroepsgroepen zijn dominant, krijgen we te maken met de elite of met lagere sociale groepen, zijn dit dure dan wel goedkope woningen?). Een boeiende maar nog niet altijd goed ontsloten bronnenreeks zijn de burgerlijke procesdossiers die ons inlichten over conflicten tussen eigenaars en huurders, tussen eigenaars en bouwvakkers die aan het huis werkten, of tussen burenen onderling.²¹ Staten van goed en boedelinventarissen kunnen ons dan weer helpen om de interieurs van huizen te reconstrueren: kamerindeling, materiële cultuur, enzovoort.²²

Van vrijstaande naar gesloten bebouwing

In hetgeen volgt focussen we verder op erfdiensbaarheden die te maken hebben met 'licht en zicht'. Waar werden vensters geplaatst, hoe evolueerden venstertypes, welke samenwerkingsvormen bestonden er om voldoende licht te blijven voorzien en waar ontstonden burenruzies rond een teveel aan inkijk? Maar vooral: wat vertelt dit alles ons over het hoe en waarom van veranderende burenrelaties? We beginnen met een korte schets van veranderingen in de stedelijke ruimte en de implicaties ervan voor lichtinval in huizen.

Hoe moeten we ons de behuizing voorstellen in een middeleeuwse nederzetting die later zou uitgroeien tot een Europese grootstad? Echt goed weten we dat niet, maar we kunnen wel een en ander reconstrueren op basis van archeologische bevindingen. Zo weten we dat er op meerdere plaatsen in het oude stadscentrum van Brugge grote 'oerpercelen' waren die zich uitstrekten tussen twee straten of tussen een straat en de Reie, en van elkaar gescheiden waren door perceelgrachten of paalafsluitingen.²³ De huizen, waarvan er in de elfde eeuw al enkele gedeeltelijk uit natuursteen waren opgetrokken, stonden centraal op dergelijke percelen. Toch vermoeden archeologen dat het dominante constructietype toen nog een eenvoudige houtskeletbouw was gecombineerd met lemen wanden en strooien daken.²⁴ De toen nog geringe bevolkingsdruk in de zich ontwikkelende steden maakte het mogelijk om huizen op ruime afstand van elkaar te bouwen, wat overigens mede noodzakelijk was door de ver uitstekende strodaken. Een voordeel van vrijstaande woningen was dat de eigenaars langs alle gevels licht- en verluchtingsgaten konden aanbrengen.

Toen Brugge zich vanaf de veertiende eeuw hét internationale handels- en

20 De Antwerpse wijkboeken zijn overigens integraal downloadbaar via de website van het Felix Archief : <http://www.felixarchief.be/> Stad-FelixArchief/. Voor Brussel bestaan gelijkaardige wijkboeken. Hier moet men zich behelpen met de inventaris: A. Vanrie, *Inventaire des archives du Bureau des Annotations de Bruxelles (wijkboeken) (1864)* (Bruxelles 1993) (Instruments de recherche à tirage limité, 75).

21 S. Dubois, H. Deceulaer en L. Puccio (reds.), *Het pleit is in den zak! Procesdossiers uit het ancien régime en hun perspectieven voor historisch onderzoek. Acta van de studiedag* (Brussel 2014). Het archief van de Raad van Brabant, reeks processen van particuliere personen, bewaard in het Rijksarchief van Anderlecht, bevat schatten aan informatie over burencollicten en erfdiensbaarheden. De reeks wordt weldra ontsloten op namen van de partijen en inhoud: Rijksarchief Anderlecht: toegang I 904. *Raad van Brabant. Procesdossiers: processen van particulieren 2^{de} reeks* (ter perse); toegang Z01. A. Schillings, *Inventaris op steekkaarten van een gedeelte van 'Processen van particulieren, inventaire non-publié de la 3^{me} section 118*. In het Brugse Stadsarchief is een groep vrijwilligers van 'Enter' bezig met de ontsluiting van burgerlijke procesdossiers. Dat is inmiddels voltooid op naam van de betrokken partijen. Ook de inhoudelijke ontsluiting van de ruim 100.000 procesdossiers vordert gestaag. De gegevens zijn raadpleegbaar via de computers in de leeszaal.

22 Specifiek voor Brugge: L. Vandamme (red.), *Achter Brugse Muren. Op zoek naar materiële cultuur in Brugge, 1500–1800* (Brugge 2014) (Leven in Oude Huizen VIII); algemeen: R. Vermoesen, 'Over wezen en wafelijzers. Mogelijkheden en beperkingen van staten van goed in het historisch onderzoek', *Bladwijzer. Wegwijs met Heemkunde Vlaanderen*, 2 (2011) http://www.heemkundevlaanderen.be/uploads/bladwijzer/bladwijzer02/bladwijzer02_vermoesen.pdf. Deze bronnen zijn ook uitgebreid aan bod gekomen in het themanummer 'Erf!' van Tijd-Schrift: K. Overlaet en I. Baatsen, 'Zilveren lepels in het zestiende-eeuwse Mechelen. Luxueus eetgerei, of betekenisvolle *gedinckenisse*', *Tijd-Schrift*, 5:1 (2015) 24–37; J. De Groot en I. Sturtewagen, 'De kinderen van Roegier Gheeraerts. Goederen en familierelaties binnen een Brugs brouwersgezin, anno 1585', *Tijd-Schrift*, 5:1 (2015) 38–49.

23 D. Van Eenhooge, 'A 12th-century patrician domain in Bruges?', in: *Urbanism in Medieval Europe. Papers of the 'Medieval Europe Brugge 1997' Conference*, Volume 1, 291–295, daar 293.

24 Deze bebouwing is voor Brugge niet te bewijzen met iconografisch materiaal of archeologische sporen, maar we stellen dit naar analogie van gegevens uit vergelijkbare steden in de Nederlanden. N. Barbry e.a. (reds.), *Middeleeuws Manhattan. Rijkdom in Gentse stenen* (Gent 1999) 5.

financiële centrum van West-Europa mocht noemen, huisvestte het binnen de tweede omwalling ruim 50.000 inwoners op een oppervlakte van 430 hectare.²⁵ De snelle bevolkingsgroei had een rationalisering van het gebruik van de stedelijke ruimte vereist en noopte tot overheidsmaatregelen om de publieke veiligheid te blijven vrijwaren. Om aan de toenemende vraag naar huisvesting te voldoen, verkavelden private eigenaars en speculanten de grote percelen, waarbij langs alle bewoonbare zijden van het bouwblok huizen en magazijnen werden opgetrokken.²⁶ Omwille van de brandveiligheid werden vanaf de elfde eeuw natuurstenen en vanaf circa 1200 ook bakstenen zijmuren opgetrokken met brandveiliger schouwen en schoorstenen. De voor- en achtergevels bleven nog lang van hout. Tot een aaneengesloten bebouwing kwam het echter niet omdat aan strooien daken moeilijk dakgoten te bevestigen waren. Doordat de meeste huizen om ruimtebesparende redenen als diephuizen dwars op de straten waren gebouwd, vloeide het water bij regenweer in de *ozendrop* tussen twee huizen, een afwateringsstrook van minimum één tot twee voet (27 tot 55 centimeter). In de belendende muren kon men perfect vensters of verluchtingspleten aanbrengen.

Strodaken vormden echter een blijvend gevaar voor de brandveiligheid. Naar aanleiding van een stadsbrand rond 1200, en opnieuw na de branden van 1417 en 1422 heeft Brugge maatregelen afgekondigd om dergelijke inferno's in de toekomst te vermijden.²⁷ Vanaf de dertiende eeuw werden strodaken vervangen door een harde bedaking met lood, houten dakspanen, leien, daktegels of dakpannen²⁸, en tegen de zestiende eeuw waren ze effectief uit bijna de hele stad verbannen.



De Oude Steen, Wollestraat 29–31, © Dienst Monumentenzorg, Stad Brugge. De Oude Steen is de oudst gedocumenteerde stenen woning in Brugge, gedeeltelijk opgetrokken in veldsteen. In de zijgevels van de kelderderdieping zijn nog duidelijk de spanningsbogen te zien die de druk boven de kijklouven wegnamen. Die openingen waren in een latere fase dichtgemetseld, vermoedelijk toen deze aanvankelijk vrijstaande woning een rijwoning werd. De driehoekige nis centraal op de foto is een kaarsnis die voor bijkomende verlichting moest zorgen.

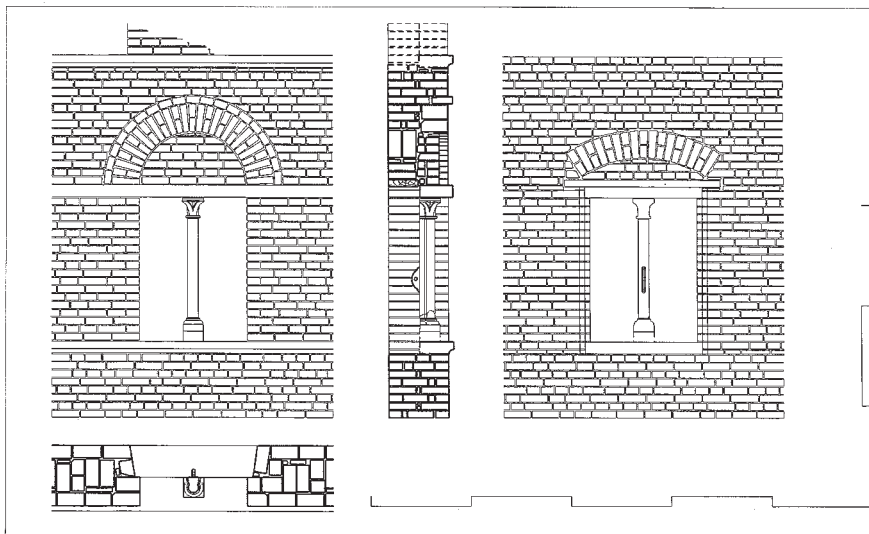
De nieuwe daken hadden het grote voordeel dat er gemakkelijk dakgoten aan te bevestigen waren, wat de oude *ozendroppen* overbodig maakte. Vele huiseigenaars hebben dan ook van de vernieuwing van hun daken gebruik gemaakt om hun woningen meteen uit te breiden over de vroegere *ozendrop* heen. Iets gelijkaardigs was bijvoorbeeld het geval aan de Sint-Jansstraat waar de huizen op de huidige nummers 8, 10 en 12 van elkaar gescheiden waren door brandgangen van 1 tot 1,25 meter breed. Bij zestiende-eeuwse

- 25 H. Deneweth, 'Een demografische knoop ontward? Brugse bevolkingscijfers voor de vroegmoderne tijd', *Handelingen van het Genootschap voor Geschiedenis*, 147 (2010) 4–48. Voor de middeleeuwen gaat men uit van circa 45.000 inwoners op het hoogtepunt van Brugge's bloei. Peter Stabel heeft echter nieuwe informatie die aantoonst dat dit cijfer onderschat is (artikel in voorbereiding).
- 26 Enkele van die verkavelingen zijn gedetailleerd gereconstrueerd door Dirk Van Eenhooge en de werkgroepen huizenonderzoek van Levend Archief, de vriendenkring van het Brugse Stadsarchief: zie bv. D. Van Eenhooge, 'De vroegste bakstenen huizen in Brugge', *Brugs Ommeland*, 38:2 (1998) 107–128; Id., 'Twee 13^{de}-eeuwse domeinen in de Sint-Jansstraat te Brugge', *Brugs Ommeland*, 42:3 (2002) 139–162; B. Beernaert en B. Schotte, *Het huis Oudt Inghelandt of de Roo Schildt Sint-Jansstraat 15* (Brugge 2001) (onuitgegeven rapport, raadpleegbaar in het Stadsarchief Brugge).
- 27 M. Ryckaert, 'Brandbestrijding en overheidsmaatregelen tegen brandgevaar tijdens het Ancien Régime', in: *L'initiative publique des communes en Belgique. Fondements historiques (Ancien Régime). 11^e Colloque international Spa, 1–4 sept. 1982. Actes* (Brussel 1984) 247–256. Gelijkaardige maatregelen werden ook in andere steden getroffen, zie bv. R. Tijs, *Tot cieraet deser stad. Bouwtrant en bouwbeleid te Antwerpen van de middeleeuwen tot heden. Een cultuurhistorische studie over de bouwtrant en de ontwikkeling van het stedenbouwkundig beleid te Antwerpen van de 13^{de} tot de 20^{ste} eeuw* (Antwerpen 1993).
- 28 F. Van Tyghem, *Op en om de middeleeuwse bouwwerf: de gereedschappen en toestellen gebruikt bij het bouwen van de vroege Middeleeuwen tot omstreeks 1600: studie gesteund op beeldende, geschreven en archeologische bronnen* (Brussel 1966) deel 1, 142–154.

verbouwingen werd één van die brandgangen uitgegraven om er een kelder te steken en nadat die overwelfd was, werd de eigenlijke woonruimte uitgebreid tot tegen de zijmuur van het buurhuis, waarin ondertussen alle ramen waren dichtgemetseld.²⁹ Hetzelfde is ook zeer mooi te zien in de kelders van *De Oude Steen* aan de Wollestraat nummer 29. Hier zijn zowel de ramen als een deur in de zijgevels dichtgemetseld.³⁰ De creatie van rijwoningen betekende evenwel dat de licht- en verluchtigingsgaten in de zijwanden verloren gingen. Huizen konden voortaan alleen nog hun lichtinval krijgen door vensters in de voor- en achtergevels.³¹

Houten luiken, glas in lood en glaspanelen

Om praktische redenen zijn voor- en achtergevels nog lang van hout gebleven, onder meer omdat het veel gemakkelijker was om hierin ramen aan te brengen. Middeleeuwse ramen waren namelijk niet veel meer dan houten luikjes die naar binnen of buiten opendraaiden. Dergelijke 'houten vensters' kwamen tot recent nog voor op zolderverdiepingen, in kelders en stallingen.³² Om overdag voldoende licht binnen te krijgen maar toch de koude buiten te houden én de inkijk te beperken, plaatste men *blaffeturen* in de vensteropeningen. Dat waren ramen waarin papier, perkament of linnen gespannen was.³³ Door die materialen in te smeren met olie of terpentijn of ze te bewerken met amber, kregen ze een grotere transparantie en een betere dichtheid tegen de wind.³⁴ Blaffeturen werden tot in de achttiende eeuw gebruikt in de armere woonwijken. Elders waren ze een handig alternatief in afwachting van reparaties aan glasramen.



Tijdens het bouwhistorisch onderzoek van de woning Hallestraat 4 te Brugge werden sporen van een Doorniks venster aangetroffen. Op de middenzuil werd nog een 'lipje' aangetroffen waarin de houten luiken konden worden vastgezet. Reconstructietekening Doorniks venster, ca. 1300, Hallestraat 4, Brugge. © Thomas Wets, Dienst Monumentenzorg Stad Brugge.

Bij de overschakeling van houten naar stenen gevels was het grootste probleem om de vensteropeningen zodanig te overspannen dat ze de druk van het metselwerk erboven konden opvangen. Natuurstenen zijgevels, waarvan in meerdere oude huizen nog fragmenten bewaard bleven, zoals in het eerder aangehaalde *De Oude Steen* (zie illustratie p. 13), kregen daarom kijkseuven, openingen die aan de buitenkant smal waren en daardoor gemakkelijk te overspannen, maar die in de dikte van de muur naar binnen toe verbreedden zodat de lichtbundel kon uitwaaiëren.³⁵ Toen bakstenen zijgevels zich veralgemeenden, bleef natuursteen nog lang populair voor de bovendorpels en de versiering van venster- en deuropeningen. Samen met deze natuursteen

29 Mondelinge mededeling van Dirk Van Eenhooge, die het bouwonderzoek uitvoerde (waarvoor dank).

30 H. Deneweth, J. D'hondt en L. Vandamme, *De Oude Steen. Bouw- en bewonings-geschiedenis van huis nummer 29 aan de Wollestraat in Brugge* (Brugge 1997) (Leven in oude huizen I).

31 Standaardwerken over vensters zijn: L. Devliegheer en M. Goossens, *Vensters in West-Vlaanderen* (Tielt 1980); G. Van Doorne (red.), *Vensters. Zeven eeuwen techniek en esthetiek* (Gent 1994).

32 J.P. Esther, 'De evolutie van het raam bij de Brugse stadswoning', in: *Uit het goede hout* (Brugge 1989) 20–27.

33 D. Lievois en G. Everaert, 'Raamvullingen en –beschermingen', in: G. Van Doorne (red.), *Vensters*, 15–16.

34 Zo beschreven door Thomas More, *Utopia* (uitgave Harmondsworth 1982) 74; vermoedelijk geïnspireerd op bouwpraktijken in Antwerpen.

35 M.C. Laleman, 'De middeleeuwse vensters', in: G. Van Doorne, *Vensters*, 23.



Sint-Jansstraat 13, Brugge © Dienst Monumentenzorg, Stad Brugge. Bij renovatiewerken in 1999 vond men achter houten planken dit laatgotisch venster (16^{de} of 17^{de} eeuw). De houten luikjes en zelfs het donkergekleurde glas waren vrij intact bewaard.

verspreidde zich het 'kruisvenster' of 'Doornikse venster', vaak niet meer dan twee keer twee voet (2 x 55 centimeter) breed, dat in vieren gedeeld was door een zandstenen middenstijl en een tussendorpel.³⁶ De twee bovenvakken waren al van in de veertiende eeuw uitgerust met glas-in-loodpanelen, waarvoor dik, donkergekleurd glas werd gebruikt. De benedenvakken van het raam hadden alleen houten luiken omdat de glasramen nog te fragiel waren om ze frequent open en dicht te doen.³⁷

Omdat men ernaar bleef streven om de lichtinval in huizen te optimaliseren werden de houten luiken vanaf de zeventiende eeuw vervangen door ramen met steviger en neutraal vlakglas, dat weliswaar de lichtinval verbeterde maar

36 E.J. Soil de Moriamé, 'L'habitation tournaïenne du XI^e au XVIII^e siècle. Façades, distribution et décoration intérieures, mobilier, costumes, usages locaux', *Annales de la Société historique et archéologique de Tournai*, Nouvelle série, 8 (1904) 1–476, daar 84–87.

37 Esther, 'De evolutie', 23.

tegelijkertijd ook de inijk van de burens vergemakkelijkte.³⁸ Dit type raam is in de achttiende eeuw verder geëvolueerd, waarbij de rijkere eigenaars hogere ramen lieten inwerken op de benedenverdiepingen. Strikt beschouwd waren dat nog steeds kruisvensters maar door meerdere dwarshouten aan te brengen en elk raampaneel onder te verdelen door middel van houten roeden, kon een veelvoud aan kleine ruitjes tot een groot venster worden gecombineerd.³⁹ Echte etalages, die tot doel hadden koopwaren uit te stallen voor potentiële kopers en die laatsten naar binnen te lokken, zouden pas in de negentiende eeuw hun intrede doen.⁴⁰

Licht en zicht

Rijwoningen paalden weliswaar aan elkaar, maar doordat het ene huis hoger of dieper was dan het andere, bleven er hier en daar vensteropeningen in de uitstekende delen van de zijgevels bestaan. Zolang de burens op goede voet met elkaar stonden, vormde dat geen enkel probleem. Vensteropeningen konden echter een krachtig wapen worden in burencollicten: over en weer schelden, afluisteren, ramen bedekken of bekogelen of vuil door het raam gieten, men kan het zo gek niet bedenken. Dat vensters veelvuldig aanleiding tot collicten gaven, blijkt uit het feit dat het gewoonrecht duidelijke richtlijnen met betrekking tot vensters formuleerde. Zoals eerder aangehaald, mocht iedereen in Brugge vensters in zijn eigen muren aanbrengen waar hem dat beliefdde, tenzij er erfdiensbaarheden bestonden die het tegendeel vereisten. Indien de vensters echter onder manshoogte stonden en uitkeken op het erf van de burens, moesten het vaste constructies zijn, voorzien van glas en tralies.⁴¹ Een nadeel van vaste constructies was dat de kamer hierdoor niet te verluchten viel, maar daarvoor bestonden creatieve oplossingen. Toen Olivier van Moortele in 1734 een woning aan de Sint-Walburgastraat kocht, had een van de kamers al ruim zestig jaar een *staende glaese venster met een open vensterken in het midden*.⁴² In Gent noemde men dat een *cassyntien*. In een bestaand venster werd één ruitje vervangen door een blikken raampje dat met stopverf in de plaats van de ruit was vastgezet en waarin men een klein draaibaar metalen raampje kon aanbrengen.⁴³

Om redenen van privacy wisten de burens dat niet steeds te appreciëren. In dit geval stelde buurvrouw Agnes de Ruddere haar veto.

Vensteropeningen konden echter een krachtig wapen worden in burencollicten: over en weer schelden, afluisteren, ramen bedekken of bekogelen of vuil door het raam gieten, men kan het zo gek niet bedenken.

Net zoals de hogergenoemde proost Vander Stricht spraken meerdere huishoudens met hun burens af om een erfdiensbaarheid in te stellen naar aanleiding van verbouwingen. Die overeenkomsten konden meteen in de vorm van een officieel contract worden opgesteld dat dan in de schepenboeken

38 Laleman, 'De middeleeuwse vensters', 31–32; H. Louw and R. Crayford, 'A constructional history of the sash-window, c. 1670–c. 1725', *Architectural history. Journal of the society of architectural historians of Great Britain*, 42 (1999) 173–239, daar 176–179.

39 Esther, 'De evolutie', 23.

40 Deneweth, D'hondt en Vandamme, *De Oude Steen*, 69–71 beschrijft hoe in 1885 toenmalige eigenaar Emiel Van Waefelghem grote etalages liet aanbrengen om zijn meubelwaren tentoon te stellen. Over de veranderende winkelcultuur, zie bijvoorbeeld C. Lesger, *Het winkellandschap in Amsterdam. Stedelijke structuur en winkelbedrijf in de vroegmoderne en moderne tijd, 1550–2000* (Hilversum 2013); J.H. Furnée (red.), *The landscape of consumption: shopping streets and cultures in Western Europe, 1200–1900* (London 2014); A. Arnout, *Sights/Sites of splendor. Shopping landscapes in nineteenth-century Brussels* (Leuven 2015) (ongepubliceerde doctoraatsverhandeling).

41 Gilliodts-van Severen, *Coutumes ... ville de Bruges*, I, 62–64.

42 SAB, OA, 138, Sint-Jan, f° 1934.

43 Lievois en Everaert, 'Raamvullingen', 14.

werd geregistreerd. Maar meestal betrof het mondelinge of informeel schriftelijke overeenkomsten die pas bij de verkoop van één van beide huizen in de nieuwe koopakte werden opgenomen, geregistreerd in de schepenboeken en zo rechtsgeldigheid kregen.⁴⁴ Zo bleek in 1543 dat Jacop Boudisaert zijn woning aan de Sint-Walburgastraat (deel van huidig nummer 16) had uitgebreid met een achterhuis en eetkamer. In de zijmuur van de eetkamer namen twee vensters hun licht van het buurerf, maar ze hadden geheel in overeenstemming met het gewoonterecht een vast raam met tralies ervoor. De erfdiensbaarheid stipuleerde dat de ramen niet vergroot mochten worden en dat de buurman er geen struiken of klimplanten tegenaan mocht planten.⁴⁵ Elders laat de erfdiensbaarheid een minder coulante buurman vermoeden. Toen tapijtwever Ancelmus Crayloot een huisje aan de Schrijversstraat kocht, kreeg hij te horen dat hij nooit vensters zou mogen steken met zicht op het buurerf.⁴⁶ Wanneer de afspraken werden gemaakt naar aanleiding van verbouwingen was men vrij om toelating aan de buurman te vragen. Een neen had men, een ja kon men alsnog krijgen.

Eenvoudig was dat echter niet. Zelfs als buren goed met elkaar bevriend waren en geen principiële bezwaren hadden, kon inkijk vanaf een buurhuis de waarde of in elk geval de aantrekkelijkheid van het eigen huis verminderen. Dat bleek bijvoorbeeld in 1778 toen Adriaen Volckaert, eigenaar van het huis aan de Sint-Walburgastraat nummer 20, een slaapkamer wou bouwen boven zijn voorraadkamer. Hij vroeg aan zijn buurman kanunnik Van Hamme of hij een venster mocht aanbrengen dat licht nam langs de kant van zijn erf. Van Hamme zelf had een perceel dat zich uitstreckte van de Twijnstraat, waar zijn woonhuis stond, tot aan zijn koetshuis aan de Sint-Walburgastraat (nummer 18). Directe hinder zou hij niet ondervinden van dat raam, maar hij vroeg wel om het naar binnen te laten opendraaien of om er een schuifraam van te maken. Daarenboven moesten stevige tralies aangebracht worden van drie kwart duim dik (1,9 cm). Van Hamme had namelijk een dakgoot die onder het bewuste raam doorliep en wat verder in een regenbak uitmondde. Hij vroeg zijn buurman dan ook met aandrang om *geen vuiligheijdt of pispotten in die goot te gieten of erin te wateren*. Blijkbaar konden dakgoten ook dienen als alternatieve toiletten voor de bovenverdiepingen! Al bij al stelde Van Hamme zich erg coulant op en hij ging er zelfs mee akkoord om de burenovereenkomst te laten optekenen in de registers van de zestendelen.⁴⁷ Toch maakte hij er zeer nadrukkelijk geen erfdiensbaarheid van. Hij liet zelfs expliciet in de akte opnemen dat het venster 'slechts gedoogd werd' wat betekende dat als toekomstige eigenaars van zijn eigen huis er zich aan zouden storen, Volckaert of de latere eigenaars van zijn huis het venster alsnog zouden moeten verwijderen. Zo beschermde hij de verkoopwaarde van zijn eigen huis.

Erfdiensbaarheden waren immers bindend, ook voor volgende generaties, en het was erg moeilijk om er onderuit te komen. Het ideale moment om zoiets te doen was net voor de verhuis van een buurman of de verkoop van een buurhuis. Dat gebeurde bijvoorbeeld in 1615 toen de erfgenamen van Laureyns van Gavere twee huizen langs de Sint-Clarastraat erfden. Christoffel van Huffele kocht het huis nummer 10 en kon wel bedingen dat twee vensters in de zijgevel van het huis nummer 8 op zijn kosten werden dichtgemetseld. Hij betaalde de eigenaars een schadevergoeding en mocht de ramen met het glas erin voor eigen gebruik houden. Opvallend is dat deze gewijzigde erfdiensbaarheid achteraf in de marge van zijn originele koopakte werd bijgeschreven, een bewijs dat de onderhandelingen gebeurden tussen het afsluiten van de verkoopovereenkomst en het officieel verlijden van de akte.⁴⁸ Enkele maanden later verkochten de Van Gaveres ook het andere huis en dat verklaart waarom zij instemden met deze aangepaste erfdiensbaarheid die hun eigen huis licht

44 Brugge heeft geen schepenregisters in dezelfde vorm als Gent of Antwerpen (jaarboeken), maar de protocollen van de klerken van de vierschaar (SAB, OA, 198) vervullen exact dezelfde functie. De protocollen zijn bijgehouden per klerk van de vierschaar en kunnen over enkele maanden, maar net zo goed over meerdere jaren lopen.

45 SAB, OA, 198, 704, f° 112 v, 7 maart 1543 voor Pasen.

46 SAB, OA, 198, 734, f° 129 v, 16 mei 1569.

47 SAB, OA, reeks 138, *Registers van de zestendelen, Sint-Jan*, f° 2898 r. Deze registers hielden per huis alle vastgoedtransacties, hypotheeken, perceelwijzigingen en burenovereenkomsten bij.

48 SAB, OA, 198, 693, f° 213.

zou ontnemen. Ze zouden er immers zelf geen last van ondervinden en konden nog een bijkomende schadevergoeding opstrijken.

Een eerder assertief geval van het instellen van erfdiensbaarheden kunnen we op het conto van burgemeester Jan Couzyn schrijven. Hij bewoonde vanaf 1532 de residentie Ter Beke aan de Ridderstraat nummer 1, met koetshuis en dienstverblijven aan het Sint-Maartensplein. Daartussen bevond zich een ruime tuin. Couzyn en echtgenote Clara Tente ergerden zich blijkbaar aan de inkijk vanuit de buurhuizen op het Sint-Maartensplein en langs de aanpalende Korte Ridderstraat. Toen de Couzyns die huizen via erfenis en aankoop in eigen bezit kregen, lieten ze meteen alle vensters op de verdiepingen van die huizen dicht metselen en stelden ze een erfdiensbaarheid in waardoor die huizen nooit nog inkijk op de tuinen van *Ter Beke* mochten nemen, wat tot vandaag het geval blijft.⁴⁹ Waar Couzyn tot de elite van de stad behoorde, waren de relatief kleine buurhuizen verhuurd aan gezinnen uit de lagere middengroepen. Zij hadden niet de nodige middelen om die huizen zelf aan te kopen toen ze op de markt kwamen en als ze in het huis wilden blijven wonen, hadden ze ook geen verweer tegen de aanpassingswerken die de nieuwe eigenaar wilde doorvoeren.

Erfdiensbaarheden als spiegel van veranderende samenlevingsvormen

De bovenstaande beschrijvingen van de evolutie van woonhuizen en de instelling of wijziging van erfdiensbaarheden met betrekking tot vensters tonen aan hoe belangrijk 'licht' was voor stadsbewoners zolang hun privacy niet geschonden werd door 'zicht' vanuit buurhuizen. Toch blijven dit losse anekdoten verspreid over een periode van drie eeuwen, wat het moeilijk maakt om op een heldere manier evoluties en causale verbanden toe te lichten. De erfdiensbaarheden rond vensters vormden maar een beperkt aandeel van alle erfdiensbaarheden. De meeste hadden betrekking op gemeenschappelijke muren en dakgoten, tuinmuren, afwateringgreppels, waterputten en beerputten. Hoewel dit op het eerste gezicht om bouwkundige trivialiteiten gaat, leert het geheel van al die veranderingen en de contexten waarin ze gebeurden ons veel over diverse aspecten van het buurtleven. Daarnaast zijn die erfdiensbaarheden typerend voor de manier waarop burens al dan niet samenwerkten om de problemen in hun concrete omgeving op te lossen. Twee grote maatschappelijke veranderingen hebben een rol gespeeld in de manier waarop dat gebeurde: 1) het toenemend belang dat aan privacy werd gehecht; 2) de veranderende eigendomsverhoudingen in de hier onderzochte wijken.

Over het privatiseringsproces op zich is al heel wat inkt gevloeid. Het streven naar privacy was verschillend in stedelijke en rurale omgevingen, of naargelang de sociale klasse waarbinnen het zich manifesteerde. Daarenboven was het een ietwat dubbelzinnig proces. Enerzijds deed zich een trend voor om de private ruimte beter af te schermen van de (semi-) publieke ruimte. Dit gaf aanleiding tot een grondiger tweedeling tussen ontvangstruimten, private ruimten en dienstvertrekken in de woningen van de elite of tot een betere scheiding tussen leefruimten en werk- en winkelruimten bij de middengroepen.⁵⁰ Anderzijds had men er alle belang bij om toch een zekere mate van openheid naar de omgeving te behouden. De maatschappij was grotendeels gefundeerd op wederzijds vertrouwen waarbij mensen elkaar financieel en praktisch bij sprongen in noodsituaties. Om dat fundamentele vertrouwen te verdienen kon men zich niet volledig terugtrekken achter hermetisch gesloten deuren en vensters. Daarom bleef er via bordessen, portalen en vensters steeds een overgangzone tussen publiek en privaat bestaan, zodat een zekere sociale controle mogelijk bleef.⁵¹

49 Verhaal gereconstrueerd op basis van de koopakten SAB, OA, 198, 222, f° 325, 327, 329; 880, f° 269; en de registratie in SAB, OA, 139, Sint-Jan, 1583, f° 19. Met dank aan Brigitte Beernaert, dienst Monumentenzorg, die bevestigde dat de buurhuizen nog steeds dichtgemetselde ramen op de verdieping hebben.

50 Het privatiseringsproces is uitgebreid beschreven in de reeks onder redactie van G. Duby en P. Ariès (reds.), *Geschiedenis van het persoonlijk leven* (Amsterdam 1989).

51 A. Cowan, 'Gossip and street culture in early modern Venice', *Journal of Early Modern History*, 12 (2008) 313–333.

Toch zien we ook in deze Brugse wijken dat mensen hun privacy in de loop van de nieuwe tijd anders gingen definiëren tegenover hun burenen. Dat burgemeester Couzyn zijn tuin afschermde voor de lagere sociale klassen in de zijstraat, is één zaak. Toch trokken hij en zijn collega's stadsbestuurders en advocaten in de Ridderstraat ook steeds hogere muren op om hun tuinen van elkaar af te schermen. Het was niet zozeer dat zij geen contact met elkaar wensten te behouden, maar ze wilden zelf kunnen kiezen wanneer, waar en hoe ze hun vriendschap en nabuurschap wilden beleven. En dat gebeurde minder spontaan en toevallig dan vroeger.⁵²

De residentiële wijk waar Couzyn woonde, bleef door zijn elitaire karakter een zekere sociale homogeniteit behouden, althans in de Ridderstraat waar voornamelijk juristen en hoge stedelijke en kerkelijke ambtenaren verbleven. Elders in de stad manifesteerde het privatiseringsproces zich op een andere manier. Eén van de belangrijkste veranderingen vanaf de late middeleeuwen was het verloren gaan van de familiale en professionele homogeniteit in bepaalde wijken. Hierdoor was het dagelijkse leven van de huishoudens niet langer in al zijn aspecten met elkaar vervlochten en zochten ook zij naar een betere bescherming van hun privacy.⁵³ Hoe dat precies gebeurde, valt vrij goed af te leiden uit de evoluerende erfdiensbaarheden. Een belangrijke variabele in dat hele proces waren de evoluerende eigendomsverhoudingen. Zonder evenwel de hele bouwgeschiedenis van de drie bestudeerde wijken in dit korte bestek samen te vatten, komen de belangrijkste trends hierop neer.⁵⁴

In de drie bestudeerde wijken waren de meeste erfdiensbaarheden in de late middeleeuwen tot stand gekomen als een gevolg van samenwerking tussen burenen die zelf eigenaar van hun huis waren, langdurig in dezelfde wijk woonden en min of meer tot dezelfde klasse behoorden. Zij werkten samen om concrete problemen in hun dagelijkse leefomgeving op te lossen en er de kosten voor te delen. Het ging onder meer om het aaneenbouwen van huizen, het steken van gemetselde water- en beerputten of het graven van afwateringsgreppels. Toch waren het vooral de sociale middengroepen die kostenbesparend samenwerkten en zich welwillend tegenover elkaar opstelden om de goede sfeer in de wijk te bewaren.⁵⁵ Zoals het voorbeeld van burgemeester Couzyn ons aantoonde, was de elite op een meer individualistische manier met haar wooncomfort bezig. De rijkste inwoners van de stad vermeden erfdiensbaarheden over afwatering, watervoorziening en toiletten, en zorgden voor private voorzieningen die ze met niemand hoefden te delen. Opvallend is dat zij eerder beperkende erfdiensbaarheden instelden ten aanzien van hun burenen door bijvoorbeeld elke inkijk via vensters vanuit buurpercelen onmogelijk te maken of door doorgangsrecht naar waterputten of toiletten op hun erven te verbieden.

In de loop van de vroegmoderne periode tekenden zich twee belangrijke trends af op het vlak van veranderende erfdiensbaarheden. De eerste had betrekking op de middenklassewijken waar veel erfdiensbaarheden bestonden en waar de meeste huizen door hun eigenaars zelf bewoond werden. In die wijken leidde het privatiseringsproces ertoe dat gemeenschappelijke water- en beerputten weliswaar behouden bleven, maar dat ze niet langer letterlijk samen werden gebruikt via een doorgangsrecht door elkaars tuinen. Door muren op te trekken konden pompen of toiletten aan weerszijden van de muur worden aangesloten op de bestaande putten. Tuinafsluitingen in de vorm van hekken werden vervangen door houten schuttingen of bij voorkeur bakstenen muren. Ook hier werd rekening gehouden met 'licht en zicht'. In principe kwamen tuinmuren boven manshoogte, maar ze mochten maar zo hoog worden gebouwd dat ze de tuin of het koertje van de burenen niet het nodige zonlicht ontnamen. Om de juiste hoogte van de muur te bepalen spanden de burenen

52 M. Aymar, 'Friends and Neighbors', in: R. Chartier (red.), *A history of private life. III. Passions of the Renaissance* (Cambridge 1989) 447–491.

53 Aymars, *Friends and Neighbors*.

54 Voor meer informatie, zie H. Deneweth, 'The economic situation and its influence on building and renovating in Bruges, 16th–18th centuries', in: J.-F. Chauvard et L. Mocarrelli (reds.), *L'économie de la construction dans l'Italie Moderne*, special issue of *MEFRIM (Mélanges de l'Ecole Française de Rome. Italie et Méditerranée)*, 119:2 (2007) 537–550; id., *Huizen en mensen*; id., 'De wisselwerking tussen bouwtechnische veranderingen en evoluerende samenlevingsvormen in drie Brugse buurten, late middeleeuwen tot negentiende eeuw', in: J. D'hondt (red.), *Huizenonderzoek & Stadsgeschiedenis. Colloquium Brugge 28 november 2008* (Brugge 2009) (Leven in Oude Huizen VII) 41–55.

55 Nele Provoost deed gelijkaardige vaststellingen in haar onderzoek naar de Lierse middengroepen: N. Provoost, *Levende met de Lierenaars. Sociale relaties van kleinsteedse middengroepen in crisistijd (Lier, 1680–1755)* (Leuven 2011) (ongepubliceerde doctoraatsverhandeling), 180 en volgende.

vooraf een koord. De slagschaduw ervan duidde aan vanaf waar of tot waar rechtstreeks zonlicht in de tuin zou vallen. Indien nodig pasten de burens de hoogte van de geplande muur in onderling overleg aan. Een beschrijving van die praktijk troffen we aan langs de Eekhoutstraat bij de eerste twee huizen ten noorden van het Willemstraatje, toen de eigenaars een oude heg wilden vervangen door een nieuwe tuinmuur.⁵⁶

56 SAB, OA, 198, 244, f° 6.

Een tweede grote trend had betrekking op lagere middenklasse- en arbeiderswijken zoals de bestudeerde wijk aan de Sint-Clarastraat. Door een verlies aan koopkracht in het laatste kwart van de zestiende eeuw ten gevolge van inflatie en economische stagnatie, waren vele kleine huiseigenaars zodanig verarmd dat ze hun huis moesten verkopen om elders te gaan huren. Rijke investeerders, die zelf in het centrum van de stad woonden, kochten vele van die huizen op als opbrengsteigendommen.⁵⁷ In de zeventiende eeuw waren het voornamelijk arbeidersgezinnen of huishoudens van verarmde textielwerkers die deze huizen betrokken. Vaak waren ze zo arm dat ze huurachterstand opliepen en verhuisden om hun schulden te ontlopen. Door die continue mobiliteit konden geen sterke, langdurige burenrelaties ontstaan. Hoewel de sociale kloof met de enkele kleine eigenaars die hier nog bleven wonen niet zo groot was, hadden laatstgenoemden het toch wat moeilijk met de steeds wisselende burens. Zij trokken zich uit bestaande erfdiensbaarheden terug door aan de naburige eigenaars te vragen om vensters in uitstekende zijgevels te dichtten of om stukken tuin van de buurhuizen te verkopen, waardoor ze inkijk konden beperken en vroegere gemeenschappelijke toiletten en waterputten konden privatiseren. Ook hier werden heggen vervangen door muren die een betere privacy waarborgden. De eigenaars gingen hier vaak mee akkoord omdat zij zelf weinig hinder van die veranderingen ondervonden, maar ze zorgden er wel voor dat de huizen verhuurbaar bleven. De huurders moesten zich maar tevreden stellen met de lichtinval langs voor- en achtergevels. Water konden ze blijven halen aan één van de vele publieke waterputten.

57 Deneweth, *Huizen en mensen*, deel 1, hoofdstuk 4 en delen 4 en 5.

Besluit

Lichtinval in huizen en zelfs zonlicht in tuinen waren altijd al belangrijke aandachtspunten bij de keuze of de aanpassing van woningen. Vensters waren daarbij van cruciaal belang, maar het streven naar verbeterde lichtinval door grotere en beter doorzichtige glasramen leidde ook tot meer inkijk bij burens die zich hierdoor bedreigd voelden in hun privacy. Burenovereenkomsten en erfdiensbaarheden bieden informatieve en soms kleurrijke beschrijvingen over de manier waarop mensen hun materiële leefomgeving aan hun concrete noden probeerden aan te passen. Hoewel dit behalve over vensters, gemeenschappelijke zijmuren, tuinmuren of steegjes ook vaak over schijnbare trivialiteiten zoals toiletten, waterafvoer, rioleringen en waterleidingen gaat, bieden erfdiensbaarheden ons een unieke inkijk in het hoe en het waarom van veranderingen in de materiële omgeving.

Voor een goed begrip van die veranderingen is het belangrijk om de interactie tussen woningen en hun eigenaars en huurders op microhistorisch niveau te analyseren. Bouwblokanalyses zijn weliswaar zeer arbeidsintensief omdat ze voor de studie van elk individueel huis een grote diversiteit aan bronnen vereisen, maar precies daardoor lenen ze zich uitstekend tot projectwerking binnen vrijwilligersorganisaties. Waar de eerste analyses ongetwijfeld boeiende verhalen naar boven brengen, zullen de gecumuleerde analyses patronen aantonen: hoe en waarom veranderde de sociale samenstelling van wijken; hoe evolueerden huis- en huurprijzen; hoe veranderde dit burenrelaties of bouwpatronen? Dergelijke projecten komen de interdisciplinariteit van heemkundigen, familie kundigen, erfgoedbeheerders, (bouw)historici en archeologen alleen maar ten goede. Hopelijk kunnen deze Brugse casus en de geciteerde handleidingen een waardevolle inspiratiebron zijn.

Beredeneerde bibliografie

De methode voor huizenonderzoek voor Brugge, Gent en Antwerpen staat op punt. De algemene methodologie die in deze handleidingen aan bod komt, is ook elders toepasbaar, al zullen de voorgestelde bronnenreeksen in andere steden of gemeenten wellicht andere namen dragen en zal door de verschillende administratieve context waarin ze ontstaan zijn ook een aangepast gebruik vereist zijn. Het archiefpersoneel kan hierbij verdere informatie verstrekken.

- **Antwerpen:** *Wat een huis je vertelt. Huizenonderzoek in het FelixArchief* (http://www.felixarchief.be/Docs/Stad/Bedrijven/zelfstandige_stadsdiensten/FEA/2014/Huizengeschiedenis.pdf geraadpleegd op 9 januari 2015).
- **Brugge:** H. Deneweth, J. D'hondt en K. Leenders (reds.), *Een huis in Brugge: vademecum voor de historische studie van woningen, eigenaars en bewoners* (Brugge 2001) (Leven in oude huizen III).
- **Gent:** L. Charles e. a., *Huizenonderzoek in Gent: een handleiding* (Gent 1994); L. Charles e.a. *Erf, huis en mens, huizenonderzoek in Gent* (Gent 2001).

Er zijn verschillende case-studies op de methode van huizenonderzoek gebaseerd. Enkele voorbeelden zijn in de voetnoten van dit artikel geciteerd: Asaert (Antwerpen), Deneweth (Brugge), De Rycke (Gent), Le Maresquier Kesteloot (Parijs), Maclot en Pottier (Antwerpen).

Het juridisch kader voor bouwen en wonen

- P. Godding, *Le droit privé dans les Pays-Bas méridionaux du 12^e au 18^e siècle* (Brussel 1987) is een standaardwerk dat alle aspecten van familierecht en zakenrecht behandelt voor alle regio's uit de Zuidelijke Nederlanden. Vooral de hoofdstukken over onroerend goed, burenenrecht en erfdiensbaarheden bieden veel informatie voor de hier besproken onderwerpen. Bij huizenonderzoek bieden ook de hoofdstukken over huwelijksrecht en erfrecht de nodige contextuele informatie.
- D. De ruysscher, 'La protection légale et judiciaire contre les nuisances environnementales à Anvers et à Malines (16^e–17^e siècles)', in: V. Demars-Sion, C. Pfister en R. Martinage (reds.), *Droit et environnement. Actes des Journées Internationales tenues à Boulogne-sur-Mer du 25 au 28 mai 2006* (Lille 2009) 39–48 geeft een goede juridische duiding van erfdiensbaarheden, meer concreet toegepast op het milieurecht.
- R. Tijs, *Tot Cieraet deser Stadt. Bouwtrant en bouwbeleid te Antwerpen van de middeleeuwen tot heden. Een cultuurhistorische studie over de bouwtrant en de ontwikkeling van het stedenbouwkundig beleid te Antwerpen van de 13^{de} tot de 20^{ste} eeuw* (Antwerpen 1993). Hoewel dit in deze bijdrage niet aan bod is gekomen, heeft ook de stedelijke regelgeving op het vlak van bouwen en wonen een grote impact op de bebouwde ruimte gehad. Rutger Tijs heeft dit heel gedetailleerd uitgewerkt voor Antwerpen met tal van verwijzingen naar gelijkaardige verordeningen in andere steden.

Over ramen en vensters

Voor respectievelijk West-Vlaanderen en Gent zijn volgende standaardwerken beschikbaar:

- L. Devliegheer en M. Goossens, *Vensters in West-Vlaanderen* (Tielt 1980).
- G. Van Doorne (red.), *Vensters. Zeven eeuwen techniek en esthetiek* (Gent 1994).

Een interessante studie over schuiframen is deze van Louw en Crayford. De auteurs wijzen erop dat (verticaal openende) schuiframen minder frequent voorkomen in de Zuidelijke Nederlanden. Voor Brugge klopt dat slechts gedeeltelijk. Dergelijke schuiframen waren ruim verspreid, maar in de loop van de negentiende eeuw zijn ze systematisch door andere raamtypes vervangen.

- H. Louw and R. Crayford, 'A constructional history of the sash-window, c. 1670–c. 1725', *Architectural history. Journal of the society of architectural historians of Great Britain*, 42 (1999) 173–239, daar 176–179.

Biografie

Heidi Deneweth (1961) studeerde geschiedenis aan de Universiteit Gent en promoveerde in 2008 aan de Vrije Universiteit Brussel met een onderzoek over bouwen, vastgoed en financiële markten in vroegmodern Brugge. Ze is momenteel als postdoctoraal onderzoeker van het FWO verbonden aan de onderzoeksgroep HOST (Historisch Onderzoek naar Stedelijke Transformatieprocessen) van de VUB, waar ze werkt over bedrijfsstrategieën van aannemers in de bouw in vroegmodern Antwerpen. Contact: heidi.deneweth@vub.ac.be.