

**Pilootprojecten
Productief
Landschap**

Pilootprojecten zijn intensieve onderzoeks- en ontwikkelingsprojecten voor dringende maatschappelijke vraagstukken of voor sectoren die er nood aan hebben dat er 'out of the box' kan worden gedacht. Ze moeten leiden tot vernieuwende bouwprojecten die ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. De pilootprojecten houden gangbare werkwijzen en denkkaders kritisch tegen het licht. Daarnaast zorgen ze voor wervende beelden en concepten waarmee ze andere initiatieven en projecten willen inspireren. De pilootprojecten maken gebruik van ontwerpend onderzoek om het beleid voor te bereiden of af te toetsen. Via dat ontwerpend onderzoek willen ze in beeld brengen welke mogelijkheden een omgeving biedt of welke kansen er schuilen in een uitdaging, eerder dan dat ze streven naar een ideaal of onbereikbaar toekomstbeeld.

Testcases zijn dan telkens concrete projecten die achteraf ook gerealiseerd moeten kunnen worden. Elk traject 'pilootprojecten' zet telkens in op vijf projecten die buiten de lijntjes kunnen en durven kleuren. Via ontwerpend onderzoek brengen de testcases belanghebbenden en beleidsdomeinen samen. Dat doen ze met beeldmateriaal en discussie. Op die manier zoeken ze de marges op van de huidige regelgeving. Ze maken innovatie mogelijk door knelpunten te detecteren en aan te kaarten. Die methodiek vindt niet bottom-up of top-down plaats. Het gaat om een doorgedreven concrete samenwerking tussen actoren, middenveld en beleid.

Het ILVO heeft in nauwe samenwerking met het Team Vlaams Bouwmeester de Pilootprojecten Productief Landschap gecoördineerd. Daarmee wilden de partners een interessante wisselwerking tot stand brengen tussen de primaire sector en het (planologisch) beleid. Het werd een zoektocht naar vernieuwende concepten en grensverleggende projecten die organisatorisch, stedenbouwkundig en architecturaal buiten de bestaande kaders en concepten durfden te denken. De pilootprojecten willen samenwerking tot stand brengen boven de verschillende sectoren heen. Door samen te werken tussen landbouwers, beleid en maatschappij wil men ruimtelijke, fysische en bedrijfseconomische processen opnieuw beter op elkaar afstemmen. Die processen willen model staan voor de ontwikkelingen die we in de toekomst voor ogen hebben. De realisatie van de projecten kan er bovendien toe leiden dat bestaande beleidsmatige en wettelijke kaders worden geherevalueerd. Het proces wordt gemonitord en opgevolgd, de middelen worden gericht ingezet en de nodige deskundigheid wordt aangesproken om met de verworven inzichten innovatie mogelijk te maken en de slaagkans van de projecten te vergroten.



Pilootprojecten Productief Landschap



Inhoud

07

De toekomst ligt op het platteland

Voorwoord door
Joris Relaes (ILVO)
en Leo Van Broeck
(Vlaams Bouwmeester)

09

Vijf werkvelden, vijf spraakmakende cases

Inleiding

12

De toekomst is aan gebiedsgericht en geïntegreerd werken, boven de sectoren heen

Interview Joachim
Declerck – Architecture
Workroom Brussels

16

Kansen voor agrarisch hergebruik botsen op regels en vergunningen

Pilootproject
De Kijfelaar –
Noorderwijk

26

We mogen het randstedelijke gebied niet loslaten voor landbouw

Interview Joris Relaes –
ILVO

30

Een dakserre als tuinbouw-landmark

Pilootproject Agrotopia,
dakserre Inagro –
Roeselare

40

De problemen zijn in kaart gebracht en we leggen het beleid oplossingen voor

Interview
Leo Van Broeck –
Vlaams Bouwmeester

44

Woonuitbreidingsgebied gereserveerd voor duurzame landbouw

Pilootproject
Stadslandbouw –
Maasmechelen

52

Onze bouwcultuur in agrarisch gebied moet veel meer flexibiliteit mogelijk maken

Interview Kaat Smets en
Christophe Vandevoort –
Departement Omgeving

56

Een landbouwpark als nieuwe publieke ruimte voor Oostende

Pilootproject
Landbouwpark Tuinen
van Stene – Oostende

64

Zelfredzame boeren verhullen de problemen in de landbouwsector

Interview
Suzy Van Gansbeke –
Departement Landbouw
en Visserij

66

Waterprobleem stuurt landbouw andere richting uit

Pilootproject
Hoeve De Waterkant –
Herk-De-Stad

74

We hebben geslaagde voorbeelden nodig om landbouwers te tonen wat mogelijk is

Interview Elke Rogge en
Elke Vanempten – ILVO

78

Projectverloop

Projectverloop
Pilootprojecten
Productief Landschap



De toekomst ligt op het platteland

Joris Relaes, Administrateur-Generaal ILVO en Leo Van Broeck, Vlaams Bouwmeester

Het Vlaams landschap is een bijzonder lappendeken van stedelijke kernen en landelijke fragmenten. Open ruimten zijn cruciale bouwstenen van dat landschap, maar ze staan onder hoge druk. De verdere globalisering van de economie en de landbouw, de toenemende verstedelijking en ruimteverkwisting door verkavelingen met lage dichtheid, voedselproductie met hogere eisen, schaalvergroting, automatisering: het zijn allemaal uitdagingen voor de open ruimte.

Een prioritair aandachtspunt voor Vlaanderen is dat het de ruimte duurzaam en klimaatrobust beheert, dat het kringlopen sluit en dat het voorziet in waterberging. Zowat de helft van de Vlaamse bodem herbergt een of ander landbouwgerelateerd gebruik. Land- en tuinbouwers geven zo al eeuwenlang vorm aan dat Vlaams landschap. Maar de verstedelijking en het ruimtebeslag gaan voort, de bevolking neemt toe, de regels verstrengen, de marges verkleinen, de bodem verarmt en er is meer en meer behoefte aan dialoog met de stedeling, de consument, de plattelandsbewoner en de andere sectoren. Als we onze regio welvarend en kwaliteitsvol willen houden, dan moeten we innovatief en creatief blijven nadenken over concepten die de primaire landbouwproductie respecteren en ze inbedden in de bredere maatschappij.

Die bedenking lag aan de basis van een ambitieus innovatietraject waarvoor het Instituut voor Landbouw-, Visserij, en Voedingsonderzoek, het Departement Omgeving, het Departement Landbouw en Visserij en het Team Vlaams

Bouwmeester in 2013 de handen in elkaar sloegen. Met de Pilotprojecten Productief Landschap hebben we ontwerpcapaciteit gemobiliseerd om mee vorm te geven aan een nieuwe symbiose tussen boer, landschap en maatschappij. Twee van de doelstellingen waren: open ruimte open houden en de landbouwer nieuwe perspectieven bieden als belangrijke beheerder van ons landschap. De beleidsdoelen van vandaag, zoals zorg voor de bodem en minder verharding, versterken die oorspronkelijke ideeën nog.

Vijf werkvelden voor de toekomst - hergebruik van landbouwpatrimonium, water, schaalvergroting, kringlopen en stedelijke landbouwparken - leverden vijf pilotprojecten op met uitdagingen van formaat. Diverse partners, regisseurs en ontwerpers werkten aan innovatieve concepten om die uitdagingen aan te gaan. Dat deden ze in een intensief traject via ontwerpend onderzoek en een ontwerpwedstrijd. Dat denkwerk vormde een stukje van Oostende om in het hedendaagse voedselpark 'Tuinen van Stene', waar gemeenschapsondersteunde landbouw, testvelden, een uitkijkpost en nieuwe infrastructuur voor waterbeheer aantakken op het Groen Lint rond de stad. Er werd verkend hoe pachthoeve De Kijfelaar in Herentals een nieuwe landbouwtoekomst wacht als multifunctionele zorgboerderij, waar een boerencollectief in de bestaande hoeve aan de slag kan zonder nieuwe open ruimte te moeten aansnijden. Samen met de REO Veiling ging partner Inagro de uitdaging aan om stadslandbouw een prominente plek te geven aan de ring rond Roeselare. Daar komt een dakserre, waar producent, consument en onderzoeker elkaar

ontmoeten, waar nieuwe hoogtes van verticale landbouw worden uitgetest en waar multifunctioneel en duurzaam ruimtegebruik hoog op de agenda staan. In Maasmechelen bogen de partners zich over de omvorming van een woonuitbreidingsgebied tot zone voor land(schaps)-bouw met ruimte voor educatie. En op Hoeve De Waterkant in Herk-de-Stad werd duidelijk hoe prangend de waterproblematiek is voor ons allen.

De Pilotprojecten Productief Landschap brachten de werelden van ruimtelijk planners, landbouwers en plattelandsbewoners samen. Ze hebben elkaar ontmoet, zijn in gesprek gegaan en hebben veel van elkaar geleerd. We vinden het waardevol en broodnodig dat die dialoog tussen ontwerpers en landbouw ook in de toekomst wordt voortgezet. Met deze pilotprojecten kaarten we aan waar beleidsmatige vernieuwing nodig is en waarom ruimtelijke en maatschappelijke uitdagingen nieuwe oplossingen of meer onderzoekswerk vergen. De resultaten van al dat denkwerk vindt u in deze brochure en dit manifest. Het moet de komende jaren zorgen voor verandering, zowel in ons landschap als in ons beleid.

De Pilotprojecten Productief Landschap brachten de werelden van ruimtelijk planners, landbouwers en plattelandsbewoners samen. Ze hebben elkaar ontmoet, zijn in gesprek gegaan en hebben veel van elkaar geleerd.

Hergebruik hoeves



Schaalsprong



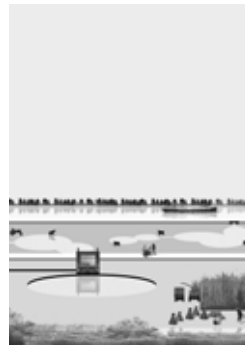
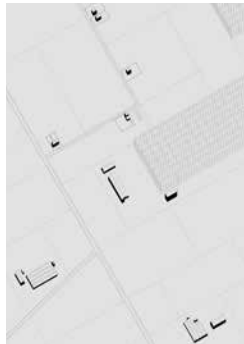
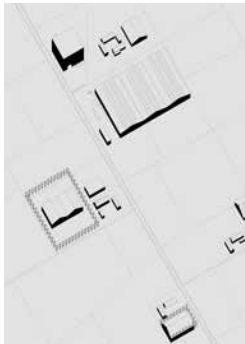
Kringlopen



Water en landbouw



Stedelijke landbouwparken



Vijf werkvelden, vijf spraakmakende cases

De Pilotprojecten Productief Landschap zetten een domein in de schijnwerpers dat traditioneel weinig door ontwerpers geclaimd wordt. Nochtans komen tal van ruimtelijke en maatschappelijke uitdagingen samen op het platteland en in de open ruimte. Ontwerpende kracht en creatief denken zijn er meer dan welkom. Ga maar na: met de verwachte bevolkingstoename stijgt de vraag naar voedsel, duurzame energievoorziening, en nood aan recreatiemogelijkheden. Maar door de toenemende verstedelijking is er tegelijk steeds meer druk op ruimte en dus minder ruimte om aan landbouw te doen.

Ook andere factoren spelen mee. Klimaatverandering zorgt voor meer overstromingen en langere periodes van droogte. Het Vlaams platteland ziet de bodemkwaliteit dalen. Ons industriële landbouwmodel van vandaag staat haaks op onze kleinschalige familiale bedrijfsstructuren. En er zijn de hoge grondprijzen. Ongeveer de helft van Vlaanderen is vandaag in een of andere vorm van landbouwkundig beheer. Een strategische alliantie tussen landbouw, landschap en ontwerp dringt zich dus overduidelijk op.

PROCES

Vanuit dat idee begon een zoektocht naar vernieuwende landbouwbedrijfsvoering met een kwalitatieve meerwaarde voor landschap en samenleving. Instituut voor Landbouw-, Visserij, en Voedingsonderzoek (ILVO) leidt het traject in nauwe samenwerking met het Team Vlaams Bouwmeester. Andere partners zijn het Departement Omgeving en het Departement Landbouw en Visserij. Die coalitie begon in 2013 met een verkennend onderzoek, uitgevoerd

door Architecture Workroom Brussels (AWB) en Maat-Ontwerpers. Ze stelden de ambitie scherp en in februari 2014 volgde een oproep om 'Pilotprojecten Productief Landschap' in te dienen. Het was een open uitnodiging aan landbouwers, landbouwbedrijven, landbouworganisaties en andere spelers met een sterke affiniteit voor landbouw en open ruimte. Men zocht én vond ambitieuze projecten die vernieuwende bedrijfsvoering combineren met een kwalitatieve wisselwerking met het landschap en de samenleving. Uit de 28 kandidaat-dossiers werden er in twee fasen vijf geselecteerd:

- **de dakserre van Inagro op de REO Veiling in Roeselare**
- **het landbouwpark Tuinen van Stene in Oostende**
- **de collectieve bioboerderij en pachthoeve De Kijfelaar in Herentals**
- **vleesveeboerderij Hoeve De Waterkant in Herk-de-Stad en**
- **voormalig woonuitbreidingsgebied Stadslandbouw Maasmechelen.**

In de loop van 2015 en 2016 kreeg elk van die projecten begeleiding van adviseurs en experts, zoals een projectregisseur en een ontwerpteam. Het doel was te komen tot de concrete uitvoering van hun innovatieproject. Die vijf projecten en het ontwerpwerk dat bij elk project hoort, worden in deze brochure voorgesteld.

EEN PRODUCTIEF LANDSCHAP

Bij een 'productief landschap' hebben we het niet enkel over de productie van voedsel. Open ruimte en landbouw kunnen ook op andere manieren productief zijn en diensten leveren op het vlak van energie, zorg, ecologie, educatie en recreatie. Daarom onderzochten we met de Pilotprojecten Productief Landschap welke interessante vormen van wisselwerking kunnen tot stand komen tussen landbouw en andere sectoren, zoals water, zorg, recreatie, natuurbeheer en biodiversiteit. De ingrediënten van het recept waren de geïntegreerde aanpak, de ruimtelijke coproductie en het overstijgen van oude tegenstellingen tussen stad en landschap.

Productieve landschappen zijn open ruimten – groot of klein, stedelijk of landelijk – die zo beheerd worden dat ze ecologisch en economisch productief worden en maatschappelijke meerwaarde opleveren.

Viljoen (2005, aangepast)

EEN VERKENNEND ONDERZOEK

Het verkennend onderzoek van AWB en Maat-Ontwerpers schoof vijf mogelijke werkvelden naar voor waarop de Pilotprojecten Productief Landschap konden inzetten:

Herbestemming

Door interne veranderingen in de landbouwsector wordt een deel van het landbouwpatrimonium afgestoten of onderbenut: stallen zijn verouderd en hoeves worden onbruikbaar voor moderne productiemethoden. Hoe kan dat landbouwpatrimonium opnieuw worden ingezet om op een kwalitatieve en maatschappelijk wenselijke manier tegemoet te komen aan de voortdurende vraag naar ruimte? En hoe kan de landbouwgrond daarbij gevrijwaard worden en opnieuw productief worden of blijven?

Schaalsprong

Dit tweede werkveld focust op mogelijke meerwaarden op het vlak van landschappelijke kwaliteit bij de groei van landbouwbedrijven. In de huidige economische context moeten heel wat landbouwbedrijven een schaa sprong maken. Maar niet elke omgeving heeft evenveel draagkracht om zo'n groot-schalige landbouw te faciliteren. Het (maatschappelijke) draagvlak is bovendien beperkt, maar dit segment van de landbouw heeft groeimogelijkheden nodig om voedselvoorziening te garanderen voor de toenemende bevolking. Welke ruimten en concepten bieden groeikansen zonder de landschappelijke kwaliteit te hypothekeren? Hoe kan een uitbreiding via een cradle-to-cradle benadering zoveel mogelijk opleveren voor landbouw, landschap en maatschappij? Welke nieuwe materialen kunnen we inzetten?

Kringlopen

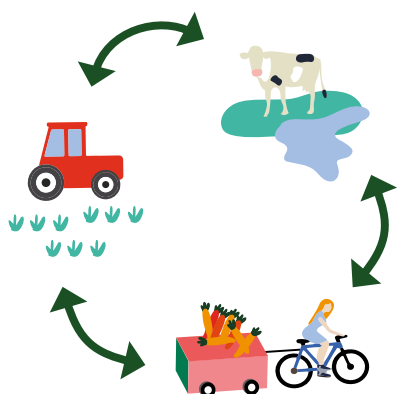
Zowel vanuit ecologisch als economisch oogpunt kan het voor landbouwbedrijf en maatschappij interessant zijn om beter om te gaan met energie-, afval- en materiaal-kringlopen. Hoe kan worden vormgegeven aan samenwerking tussen verschillende energiegebruikers zoals landbouw, bewoning en industrie, zodat de ene bijvoorbeeld de afvalstromen van de andere intelligent kan hergebruiken als grondstof?

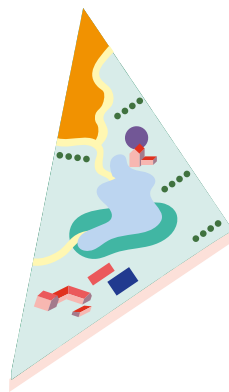
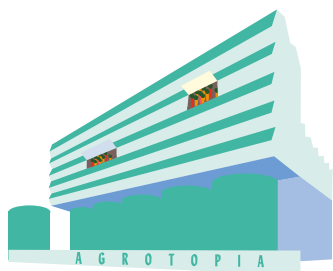
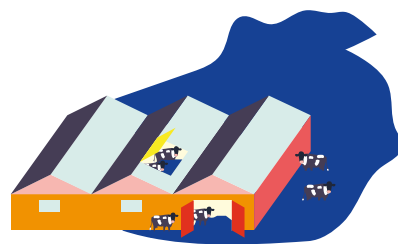
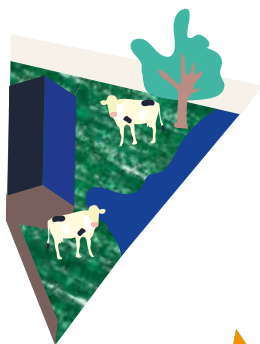
Water

Extremere weersomstandigheden, hogere overstromingsrisico's, mogelijke watertekorten en droogte dwingen ons om anders om te gaan met waterconsumptie en het beheer van het rivier-, regen-, en grondwater. De open ruimte speelt een belangrijke rol bij zo'n andere aanpak. Welke rol kan landbouw opnemen bij die waterproblemen, zowel voor de eigen als voor andere activiteiten en gebieden?

Landbouwparken

De nabijheid van de stad hoeft de duurzame ontwikkeling van landbouw niet te belemmeren. Integendeel: als landbouwers en landbouwvormen binnen een bepaald gebied gaan samenwerken, dan kunnen ook kleine percelen worden benut, kunnen landbouwers zich verenigen en kunnen consumenten en producenten dichter bij elkaar worden gebracht. Hoe kunnen we een stedelijk landbouwlandschap vormgeven? En welke mogelijkheden biedt Vlaanderen voor zulke landbouwparken?





VIJF VOORBEELDPROJECTEN

Het pilootproject van bioboerderij en (voormalige) **pachthoeve De Kijfelaar** wil een bestaand landbouwpatrimonium hergebruiken en optimaliseren om de landbouw en de voedselproductie voor de toekomst te vrijwaren op een duurzame manier. De Kijfelaar kan bovendien een model worden voor collectieve ondernemingen van meerdere boeren. Centraal thema is dan het behoud van de open ruimte en de inzet van landbouw als beheerder van die open ruimte. Het project doet ons het traditionele vastgoedmodel in de landbouwsector heroverwegen. Het staat model voor de moeizame herbestemming en het behoud van landbouwpatrimonium bij multifunctioneel landbouwgebruik.

Hoeve De Waterkant is een vleesveebedrijf in Herk-de-Stad, dat al verschillende generaties in het waardevolle landschap van het Schulensbroek gerund wordt. Haar ligging confronteert de hoeve met verschillende uitdagingen, zoals een waterproblematiek, die de bedrijfsvoering meer en meer beïnvloedt. Veelvuldige overstromingen en vernatting van de gronden bemoeilijken de landbouwactiviteiten. Hoe kan dat waterprobleem omgevormd worden tot een kans voor een duurzame bedrijfsvoering?

In Roeselare verschijnt langs de ring een nieuw en bijzonder baken voor de stad. **Dakserre Agrotopia** van proefcentrum Inagro wordt gebouwd op de logistieke loods van de REO Veiling en streeft naar multifunctioneel ruimtegebruik door dakoppervlakte optimaal te benutten. In dit project ontmoeten industrie, distributie, landbouw, energietoelevering en onderzoek elkaar. Het pilootproject onderzocht hoe die opgave een voorbeeld van stadslandbouw op professionele schaal kon worden met verticale landbouw, intensief ruimtegebruik en duurzaam energie- en watergebruik door kringlopen op te zetten en te sluiten.

Een onontwikkeld woonuitbreidingsgebied dicht bij de kern van **Maasmechelen** is momenteel nog grotendeels in landbouwgebruik. Het projectgebied is door zijn ligging een kwetsbare en bijzondere plek in het stedelijke weefsel. De open landbouwruimte ligt in de buurt van heel wat natuur- en waterrijke gebieden. De gemeente wou het woonuitbreidingsgebied daarom niet op een klassieke manier ontwikkelen, maar zocht via het pilootproject naar een ruimere maatschappelijke meerwaarde. Het doel was een ruimtelijke coproductie met een maatschappelijke meerwaarde waar zowel landbouw, recreatie, school en ruimere omwonenden wel bij zouden varen.

Het pilootproject **Landbouwpark Tuinen van Stene** wordt een van de belangrijkste nieuwe publieke ruimten van Oostende. Met het landbouwpark wil de stad een nieuw soort landschapspark en een nieuwe publieke cultuur ontwikkelen. Dit innovatieve park van de 21ste eeuw incorporeert landbouw en maakt deel uit van het Groen Lint, een fiets- en wandelroute die alle open ruimte rond Oostende verbindt. Het landbouwpark moet zowel voor de Oostendenaars als voor toeristen, eigenaars en gebruikers aantrekkelijk worden. Het zoekt in zijn ontwerp een synergie tussen klassieke parkfuncties, nieuwe vormen van stadslandbouw en stadsnabije landbouw en een ruimtelijke en maatschappelijke integratie van het gebied in de omgeving.

EEN ORGELPUNT

De Pilootprojecten Productief Landschap zetten een nieuwe stap in de intense wisselwerking tussen stad en platteland. Als inspirerende voorbeelden bieden ze een antwoord op de vraag hoe landbouw, maatschappij en beleid opnieuw tot een nieuw, positief evenwicht kunnen komen om de toekomstige uitdagingen aan te gaan. De resultaten en voorstellen kunt u lezen in deze brochure en het begeleidende 'Manifest voor een productief landschap'. De uitgebreide rapporten van het ontwerpwerk kunt u terugvinden op www.productieflandschap.be.

JOACHIM DECLERCK

“De toekomst is aan gebiedsgericht en geïntegreerd werken, boven de sectoren heen”



Joachim Declerck

Joachim Declerck is ingenieur-architect en oprichter en partner van Architecture Workroom Brussels (AWB), een denk-en-doe-tank voor innovatie op vlak van architectuur, stedelijke en territoriale ontwikkeling. Hij volgde als uitvoerder van de verkennende studie en nadien als lid van de stuurgroep de Pilootprojecten Productief Landschap van bij aanvang van zeer nabij op.

Wat hebben de Pilootprojecten Productief Landschap opgeleverd?

“Ze hebben alvast twee werelden samengebracht: die van de landbouw en die van het ruimtelijk ontwerp. We hebben elkaar veel beter leren begrijpen en we hebben daar lessen uit getrokken om op dat vlak voort te kunnen werken. In de stuurgroep is het inzicht keer op keer gegroeid. De bespreking waarbij we tot de vijf signaalpunten in het manifest zijn gekomen was cruciaal. We hebben elk project geanalyseerd. We hebben geleerd waarom sommige landbouwers sterk vasthouden aan hun vertrouwde verdienmodel en zich maar moeilijk kunnen aanpassen. Dat we dat in die projecten aan den lijve hebben kunnen meemaken, maakt de beleidsdiscussie veel minder abstract. We hebben dat kunnen bespreken

over elkaars sectorale jargon heen. Zo’n concreet gesprek is een heel ander gesprek dan wanneer je alleen maar over beleidsnota’s met elkaar zou spreken.”

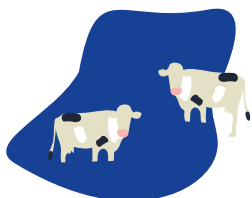
AGENDA EN CONCEPT

Waren de cases representatief voor Vlaanderen?

“Elke case heeft heel veel opgeleverd. Soms is dat agenderend door de problemen bloot te leggen waarop we moeten voortwerken. Dat geldt zeker voor De Kijfelaar en Hoeve De Waterkant. Soms is het conceptvormend, zoals bij het landbouwpark in Oostende, het randstedelijke verhaal van Maasmechelen en de dakserre: ervoor zorgen dat zich daar een dynamiek ontwikkelt. Dan krijgt dat een voorbeeldfunctie die de belofte nog niet volledig inlost, maar wel een stevige aanzet geeft.”

Als je met cases werkt, dreig je dan niet de grotere visie te verliezen?

“Hoeve De Waterkant heeft een aantal zeer concrete problemen. Je zou dat kunnen oplossen met cliëntelisme. Dat kennen we in Vlaanderen: een op het lijf geschreven politieke oplossing voor een uniek probleem. Maar het gaat er juist om dat hoeve De Waterkant geen uitzondering is.



Hoeve De Waterkant heeft een aantal zeer concrete problemen. Je zou dat kunnen oplossen met cliëntelisme. Dat kennen we in Vlaanderen: een op het lijf geschreven politieke oplossing voor een uniek probleem. Maar het gaat er juist om dat hoeve De Waterkant geen uitzondering is.

En dus moeten we uitzoeken hoe het beleid ‘alle hoeves De Waterkant’ in Vlaanderen kan ondersteunen. Het komt vaak voor en als we al die gelijkaardige problemen bij elkaar krijgen en daarop werken, dan pas zijn we zinvol bezig. En lossen we zo alles op? Nee, maar door dat proces te herhalen en door daar vanuit een soort maatschappelijke denktank te blijven aan werken bouwen we wel aan die grotere verandering binnen de landbouw. Hier zijn we uitgegaan van zeer concrete, tastbare cases. Je zou vanuit de stuurgroep bijna gaan meevoelen met die mensen. Maar net omdat we het hebben over mensen die naar iets streven, kunnen we ook gemotiveerd over een verandering spreken. De cases signaleren een breder probleem, waar we dan een systeemoplossing voor zoeken.”

SLUIPENDE ONTEIGENING

Het begrip ‘sluipende onteigening’ werd tijdens de debatten geïntroduceerd. Het komt erop neer dat verschillende maatregelen vanuit verschillende sectoren de boer zodanig in zijn landbouwvoering beperken dat een normale bedrijfsvoering sterk wordt bemoeilijkt. Alle maatregelen zijn te verantwoorden vanuit elke sector afzonderlijk, maar er is weinig

of geen afstemming. Zo ontstaat een opeenstapeling van beslissingen die de landbouwbedrijfsvoering in zijn huidige vorm hypothekeken. Je vergeleek het met het één voor één wegnemen van de toetsen van een toetsenbord?

“Het is vergelijkbaar, want men ontnemt landbouwers ook geleidelijk aan de middelen om op een normale manier te kunnen werken. We hebben die sluipende onteigening inderdaad aangekaart en daar een signaal rond gegeven. Het beleid moet niet ingrijpen op elk van die afzonderlijke cases, maar we moeten het beleid herstructureren op basis van de vragen die naar boven zijn gekomen. In het geval van sluipende onteigening hebben we te maken met een systeem dat we willen veranderen. Dan zitten we op een heel andere schaal en volstaat het niet dat we ons beperken tot wat we in de afzonderlijke cases hebben kunnen uittesten. De analyse is juist, maar het is niet de bedoeling dat we het relatief kleine probleem aanpakken. Wel moeten we de aanpak voor die kleine verandering laten uitmonden in een grote structurele verandering. We moeten dat probleem proactief zo behandelen dat het ook meebouwt aan een structurele verandering op Vlaams niveau voor alle landbouwbedrijven

die met gelijkaardige problemen te maken krijgen.”

Bij De Kijfelaar ging het dan wel eerder om een bijna architecturaal ontwerp?

“En toch vond ik dat ook een zeer interessant project. Het ontwerpwerk heeft amper antwoorden gegeven voor de stedenbouwkundige problematiek, maar het heeft wel een interessant vraagstuk blootgelegd: alle limieten vanuit het juridisch systeem, alle vragen die beantwoord moesten worden, zijn geïdentificeerd. Limieten in de zin van: waarom mag de plek waar die hoeve ligt in het stedelijk systeem verdicht worden of niet, wanneer kan een samenwerking tussen landbouwers die niet voltijs aan landbouw doen, toch een landbouwbedrijf blijven, vanaf wanneer kan je daarvan ook een zorginstelling maken, enz. Ruimtelijk-planologisch is de vraag niet opgelost, maar de limieten van de verbreding, de multifunctionaliteit en het zorgvraagstuk zijn wel duidelijk geagendeerd. Die vraag komt zeker terug in het kader van leegstaande of vrijkomende hoeves in randstedelijke situaties en is dus zeer relevant voor een pilootproject. Ondanks die complexiteit is er een pad gevonden tussen de wetgeving waarmee je verder kan om dat project te realiseren.



Onderzoeksserres Agrotopia (Meta-Van Bergen Kolpa)

Er is iets getest dat daar zou kunnen worden ontwikkeld en bij uitbreiding misschien ook op andere plekken.”

Hoe denk je over de meer stedelijke projecten, zoals Oostende en Maasmechelen?

“Twee interessante testcases. Er is hard aan gewerkt om die contouren van wat niet denkbaar of mogelijk was, toch zo te schetsen dat het nu wel kan worden getest. Er wordt gebouwd aan het landbouwpark Stene. Dat is inmiddels als beleidsrichting opgepikt op verschillende niveaus en beleidsdomeinen. Je kunt je afvragen of dat nog over landbouw gaat, maar die term hangt daar en dat is al heel belangrijk. Het bewijs zal worden geleverd, als het uitgebouwd wordt. Dat geldt ook voor de dakserre bijvoorbeeld: ik kan persoonlijk niet beoordelen of die serre nu zo innovatief is in zijn landbouwtechnieken. Dat moeten we gewoon geloven, maar het is wel een voorbeeld van meerzijdig ruimtegebruik. Het wordt waarschijnlijk een uithangbord voor de stad en wellicht ook een plek waar landbouwers en stadbewoners elkaar kunnen ontmoeten. Stene werd gelanceerd als een concept voor een landbouwpark. Dat is al onwaarschijnlijk op zich en hopelijk vindt

het concept zo ingang. We hebben dat concept hier niet uitgevonden, maar dankzij de Pilotprojecten Productief Landschap is de stap van concept naar uitvoering wel gemaakt.”

Hoe komen we van concept tot realisatie?

“Als verschillende beleidsinterventies elkaar opvolgen, zonder enige coördinatie of afstemming, zoals bij Hoeve De Waterkant, dan gebeurt dat niet vanuit een visie op het gebied en op de landbouwactiviteit daar. Daar komen heel wat systemen en sectoren samen en er is geprobeerd om in dat kluwen van systemen – beleid, grondstoffen, water, ... – een nieuwe samenhang te bedenken. Dat geldt ook voor een landbouwpark. Landbouwparken zijn niet hét magische antwoord of dé hefboom voor de onvermijdelijke landbouwtransitie. Maar in Oostende wordt wel specifiek ruimte gemaakt voor andere verdienmodellen en zo kunnen we waarschijnlijk komen tot een ommekeer in de landbouw die haalbaar en houdbaar blijft in Vlaanderen en die de druk op landbouwgronden vermindert of weghaalt. We hebben nog niet de grote visie. We bouwen wel aan concepten, waarvan we denken dat ze kunnen wijzen naar

een serieuze landbouwtransitie, als ze op een grotere schaal worden gerealiseerd. Is dat voldoende? Verre van, maar het is zeker een stap in de goede richting. En elk blootgelegd probleem is er eentje voor de volgende agenda. Zo geraken we geleidelijk aan bij die grote transitie voor de landbouw.”

Is ons beleid klaar voor een ‘grote sprong voorwaarts’?

“De verandering die nodig is, botst altijd op de systemen die ooit geïnstalleerd zijn. Vandaag zoeken we technieken om het beleid dat we hebben geïnstalleerd te omzeilen of te veranderen. Het kost veel moeite om de juiste sectoren bijeen te krijgen rond een geïntegreerde vraag, want we hebben die sectoren ooit opgedeeld. Daarom vind ik het heel zorgwekkend dat we vandaag besparen op de koppen die daarmee kunnen bezig zijn. Daar maak ik mij grote zorgen over: waar we moeten mikken op geïntegreerd, gebiedsgericht werken, halen we juist intelligentie weg en maken we de ruimte kleiner om daarmee bezig te zijn. Het beleid laat niet toe dat we pertinente vragen beantwoorden of gewenste dynamieken stimuleren naar meer en nieuwe landbouwers. Het is extreem



Dakserre Agrotopia wordt waarschijnlijk een uithangbord voor de stad en wellicht ook een plek waar landbouwers en stadbewoners elkaar kunnen ontmoeten.

zorgwekkend dat de ruimte om dat te bespreken en voldoende te onderbouwen niet sterker, maar fragieler wordt gemaakt. Vlaanderen wil een slimme overheid, maar maakt zijn overheid dommer en houdt dat op te grote, zogenaamd veilige afstand van de denkracht in de samenleving. In het kader van de pilootprojecten wordt hopelijk duidelijk dat die projecten mogelijkheden bieden op een grotere schaal. Dat houdt steek in het licht van de transitieprioriteiten, maar het is nog geen prioriteit voor het beleid.”

Hoe moet het verder met onze open ruimte na PPPL?

“We zijn ervan overtuigd dat we zulke problemen gebiedsgericht en geïntegreerd moeten aanpakken en niet langer sectoraal. Alles wat er nu beweegt rond open ruimte is daarvan overtuigd. Maar we hebben eigenlijk geen mandaat om zo te werken. De vraag is: moet je eerst van onderuit een beweging bouwen om dan een mandaat te vragen of moeten we de mandaathouders vragen of we de partijen mogen bij elkaar brengen. Ik ben er steeds meer van overtuigd dat we van onderuit de druk moeten verhogen om een mandaat te krijgen. Er zijn vandaag niet genoeg

landbouwers meer om nog veel politiek gewicht in de schaal te leggen. Het hele pleidooi voor de landbouw kan niet meer alleen van hen komen. Maar er zijn andere belangrijke maatschappelijke hefbomen waarop de landbouw kan steunen om wel politiek gewicht in de schaal te leggen: voedselvoorziening, voedselveiligheid, gezondheid, ruimtegebruik, waterbeheersing, koeling van steden, enz. Net door die verwevenheid, dat geïntegreerde maakt het vraagstuk opnieuw een serieuze kans om geaandeerd te worden.”

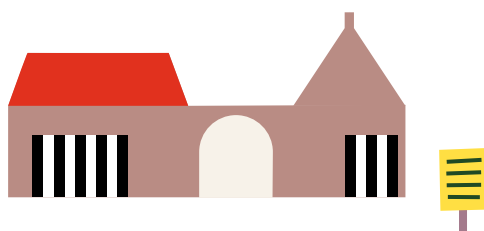
BEWEGING

“Er ontstaat stilaan een beweging, een soort community, rond open ruimte. Je hebt de pilootprojecten, maar er is ook het Openruimteplatform dat naar een Openruimtebeweging evolueert, en de landinrichtingsinitiatieven rond water, landbouw en landschap, Water-Land-Schap. Die beweging krijgt stilaan verschillende platformen. Er is geen heldere structuur, maar het zijn vaak dezelfde mensen die rond die open ruimte iets in beweging proberen te krijgen. Die beweging wordt inhoudelijk stilaan consistent. Ze bewijst dat ze nodig is en slaagt erin op meerdere

plekken een efficiënte werkruimte aan te bieden aan diverse beleidsdomeinen en actoren op het terrein. Ze vertrekt niet van abstracte doelstellingen en dat is juist haar kracht. Ze vertrekt van de belangrijke vragen uit de praktijk, van vragen, noden en ambities bij actoren op het terrein en ze koppelt die vragen aan de langetermijndoelstellingen. Die testruimte is nu nog wat fragiel, maar het moment is wel aangebroken om die fragiele testruimte op te waarderen tot een structureel onderdeel van het beleid van de overheid. Alleen als we veel voorkomende vragen op het terrein kunnen koppelen aan uitvoeringsgerichte ondersteuning door het beleid, kunnen we concrete veranderingen realiseren. Alleen dan kunnen we loskomen van alleen maar grote, zij het wel goedbedoelde intenties. Als we de vragen en de proefprojecten vanuit verschillende steden zouden kunnen bekijken als één geheel, dan krijgen we kritische massa over de problematiek rond stedelijke voedselvoorziening. Die kritische massa – zowel vanuit de steden als vanuit lokale groepen of plaatselijke boeren – is van belang. Het zijn de hefbomen waarmee we echt iets in beweging kunnen brengen.” ■



Kansen voor agrarisch hergebruik botsen op regels en vergunningen



Boerderij De Kijfelaar ligt in Noorderwijk, Herentals. Dezelfde familie pacht al vier generaties lang de oude boerderij van de lokale adellijke familie. De historische hoeve uit 1577 bestond uit een woonhuis, een karhuis en een schuur, maar vandaag is dat geëvolueerd tot één gebouwencluster. De vorige pachter, intussen gepensioneerd boer, bewoont de hoeve, maar drie nieuwe landbouwers baten de boerderij samen uit. Niet voltijds zoals in een klassiek landbouwmodel, maar elk deeltijds.

De drie partners zijn nog niet verenigd in een vennootschap. Samen vormden ze het bedrijf in 2008 om van een gespecialiseerd melkveebedrijf naar een gemengde bioboerderij met 35 vleesrunders, akkerbouw en tuinbouw en ze verkopen al hun producten rechtstreeks aan de consument. Ze bewerken 30 hectare landbouwgrond. De hoevegebouwen zijn sterk verouderd en niet meer aangepast aan een hedendaagse vorm van coöperatief boeren. Een eventuele renovatie vraagt dan weer een grote financiële inspanning, waarvoor de middelen zowel bij eigenaar als pachter voorlopig ontbreken.

TOEKOMST

De vraag was: hoe de hoeve de nodige renovatie geven en tegelijk een rendabel landbouwgebruik op langere termijn behouden. Er moesten middelen worden gezocht om de inkomsten van de boerderij te verhogen, zodat de gebouwen kunnen worden

gerenoveerd en de hoeve sterker staat voor de toekomst. Daarom moest worden onderzocht welke taken de hoeve aankan, in combinatie met haar landbouwtaak: welke andere activiteiten bieden, naast de landbouwproductie, een surplus voor het landbouwbedrijf, voor de omgeving en voor het landschap?

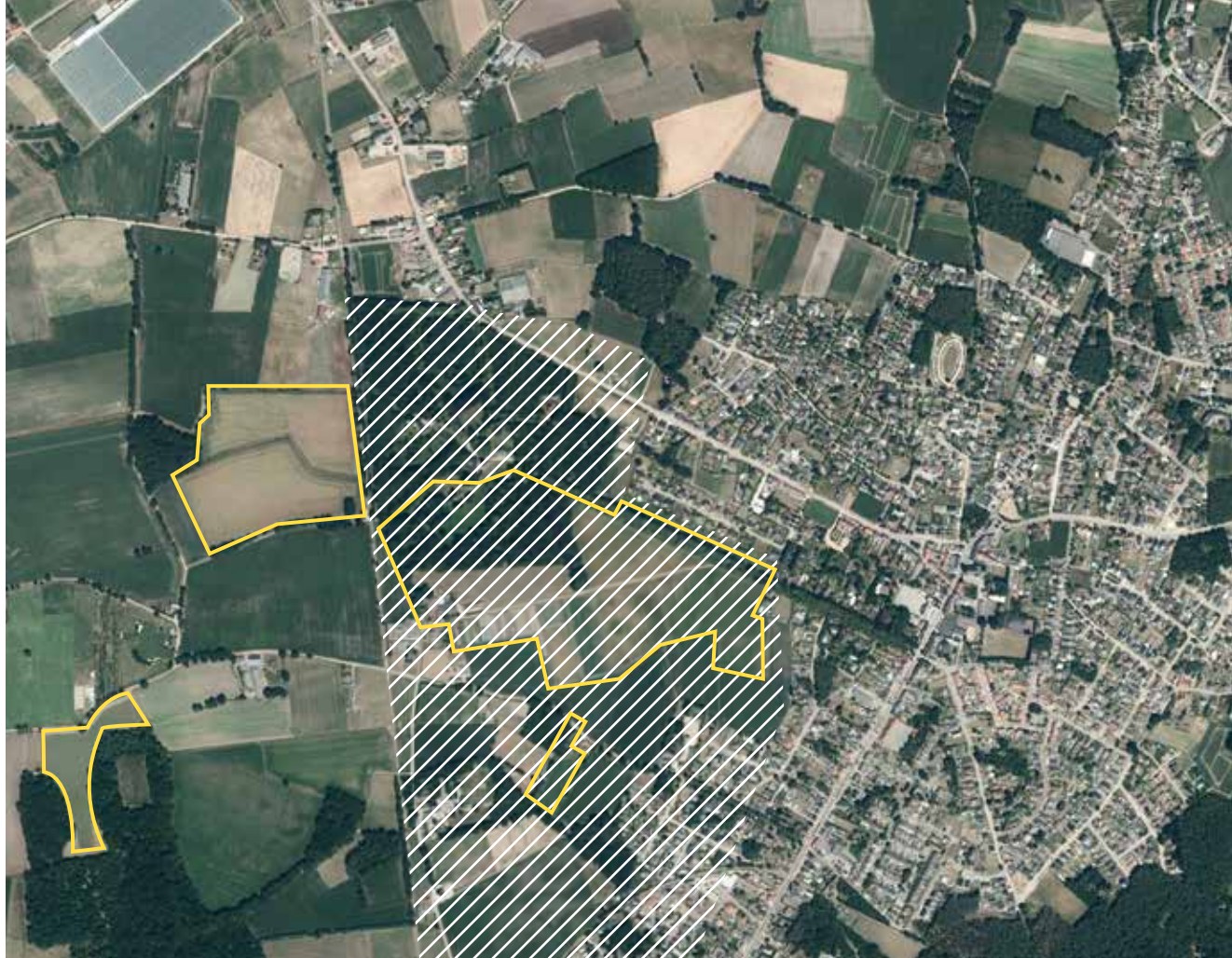
Het was de opdracht om die mogelijkheden in kaart te brengen en na te gaan of ze juridisch haalbaar zijn. Het voorstel moest vernieuwend zijn rond hergebruik van hoeves en collectief boeren. Het moest ook het traditionele denken rond vastgoed doorbreken.

Het klassieke model van boeren en vastgoedbeheer werd daarbij in vraag gesteld. De gebouwen moeten meer aan kunnen dan een klassieke boerderij. De hoeve moet een plek worden om te boeren, maar ook voor handel, ontmoeting, zorg, proeven, (co)wonen, beleving of educatie. Die

ruimere functies moeten de gebouwen een nieuwe toekomst geven.

De verschillende pistes – ruimtelijk, bouwkundig, historisch, landbouwkundig, ... – werden afgetoetst op hun haalbaarheid binnen de huidige wettelijke context. Zo werd duidelijk waar de wetgeving misschien meer ruimte kan laten voor vernieuwende initiatieven. Die vernieuwende initiatieven zouden als voorbeeld kunnen gelden voor gelijkaardige problemen in de sector, maar ze mogen de deur niet openzetten voor ongewenste evoluties.

Het onderzoek ontrafelde de ruimtelijke, de historische en de bouwkundige aspecten van hoeve De Kijfelaar. Op basis van die analyse heeft het ontwerp bureau UR Architecten een visie uitgewerkt op de relatie tussen de hoeve en de directe omgeving. Daarop werden enkele mogelijke scenario's gebaseerd, waarvan er twee ook architecturaal verder werden uitgewerkt.



500 m

Luchtfoto Herentals, zomer 2015

Agrarisch hergebruik is uitdagend, zowel juridisch, financieel, bouwtechnisch als ruimtelijk. Vernieuwende initiatieven moeten als voorbeeld kunnen gelden voor gelijkaardige problemen in de sector, maar mogen de deur niet openzetten voor ongewenste evoluties.

CONCEPTEN

De visie van de gemeente diende als leidraad en voorziet om het gebied rond De Kijfelaar te ontwikkelen als een verwevingsgebied van landbouw, natuur en recreatie, waarbij voor landbouw een hoofdtaak blijft weggelegd. Hergebruik van bestaande boerderijen staat voorop en gewenste ontwikkelingen en nieuwe functies moeten passen in de streek en bij de types bebouwing die er voorkomen.

Op basis van het landgebruik, de historische relictten, het toerisme en de recreatie, en de wegen en paden volgen vier concepten die de activiteiten van het landbouwbedrijf beter kunnen inbedden in het gebied en het meer uitstraling geven naar de directe omgeving.

Historisch was de pachthoeve altijd een onderdeel van het kasteeldomein. Die band was losgekoppeld door de evolutie naar meer grootschalige landbouwvoering. Nu De Kijfelaar opnieuw een variatie aan producten rechtstreeks verkoopt aan de consument, zoekt men bewust opnieuw direct contact met de afnemers via het historisch

kader. Zo verweven de verschillende activiteiten zich opnieuw spontaan en hoeven de functies niet langer strikt gescheiden te worden in het landschap.

Concept 1 laat de huiskavel ruimtelijk en landschappelijk opnieuw aanhaken bij het kasteeldomein met behoud van een duidelijke landbouwfunctie. Visueel wordt de aansluiting onder meer gerealiseerd met groene randen, ontoegankelijke natte natuur en een kleinschalige waterzuivering voor de boerderij.

Concept 2 maakt van de hofstructuur opnieuw de kern van de boerderij. Het erf wordt, zoals vroeger, een sociaal centrum voor de verschillende activiteiten van een veelzijdig landbouwbedrijf.

Concept 3 wil de huiskavel een meer uitnodigend karakter geven, zodat de boerderij een laagdrempelige en toegankelijke uitstraling krijgt die strookt met haar recreatieve en sociale rol.

Concept 4 tot slot versterkt de toegankelijkheid van de hoeve en herwaardeert de trage wegen rond de boerderij.



Concept 1

Opnieuw landschappelijk aansluiten bij het kasteeldomein



Concept 2

Bestaande typologie als basis voor bouwkundige ontwikkeling



Concept 3

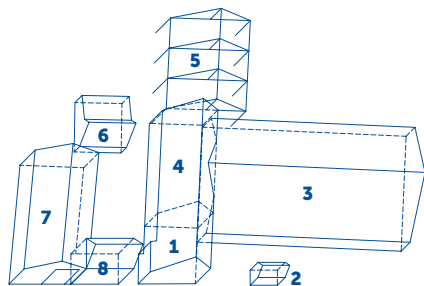
Het terrein van de Kijfelaar als verzameling van invloedssferen



Concept 4

Toegankelijkheid versterken door bijkomende verbindingen

MATRIX VAN MOGELIJKHEDEN



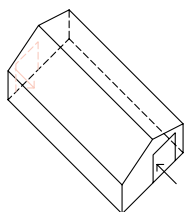
BESTAANDE TOESTAND

- 1 | Woonhuis
- 2 | Garage in oud ovenhuis
- 3 | Recente veestal
- 4 | Oude 'ziekenstal'
- 5 | Open loods
- 6 | Karrenkot
- 7 | Opslagschuur
- 8 | Oude paardenstal met hoevewinkel

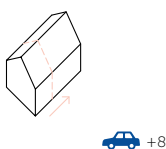


A. bedrijfsdelen

Schuur nieuw dak, bijkomende poort
oppervlakte: 280 m²

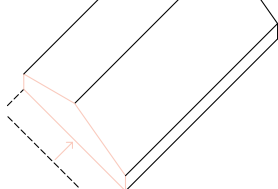


Winkeluitbreiding
oppervlakte: 16,5 m² (oud) en
46 m² (nieuw)

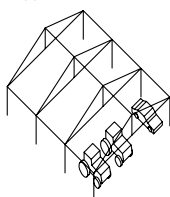


+8

Ontkoppeling veestal
oppervlakte:
900 m² (oud)
790 m² (nieuw)

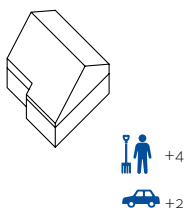


Verplaatsing open loods,
afwerking staalschuur, nieuw dak
oppervlakte: 293 m²



B. bedrijfswoning

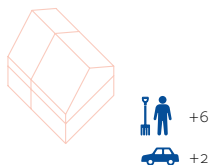
Bedrijfswoning
oppervlakte: 200 m²



+4

+2

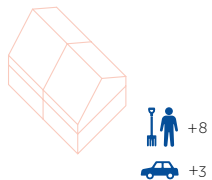
Kangoeroewoning
oppervlakte: 120 m² (unit 1)
80 m² (unit 2)



+6

+2

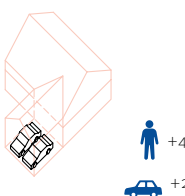
Tweewoonst
oppervlakte: 120 m² (unit 1)
120 m² (unit 2)



+8

+3

Vrijstaande woning
oppervlakte: 200 m²

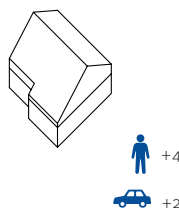


+4

+2

C. tijdelijk verblijf

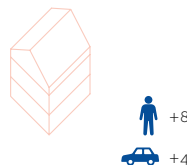
B&B, 2 zolderkamers
oppervlakte: 40 m²



+4

+2

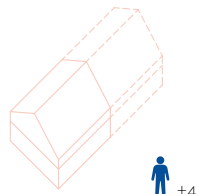
Vakantieflats
oppervlakte: 160 m²



+8

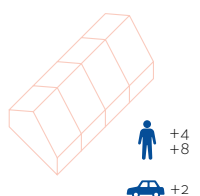
+4

Zorgverblijf, 4 kamers
oppervlakte: 180 m² (30 m² kamer)



+4

Seniorenflats
oppervlakte: 200 m²

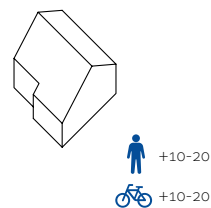


+4

+2

D. multifunctionele ruimte

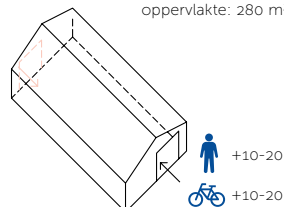
woning > multifunctionele ruimte
oppervlakte: 120 m²



+10-20

+10-20

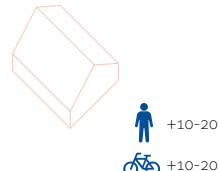
Schuur > multifunctionele ruimte +
satellietkantoor
oppervlakte: 280 m²



+10-20

+10-20

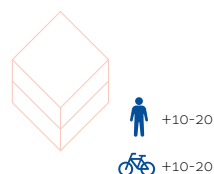
Nieuwe multifunctionele ruimte
oppervlakte: 120 m²



+10-20

+10-20

Nieuw gebouw >
multifunctionele ruimte +
satellietkantoor
oppervlakte: 240 m²



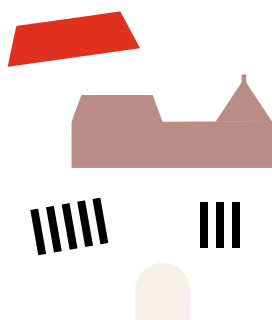
+10-20

+10-20



Kolom A: de bestaande functies of bedrijfsdelen van de boerderij

Deze kolom geeft een overzicht van de diverse delen van de boerderij met hun bouwvolume en de geplande basisaanpassingen. Van boven naar onder: een gesloten opslagschuur met vernieuwd dak en bijkomende achterpoort, een voormalige paardenstal met een uit te breiden hoevewinkel, een veestal die wordt losgekoppeld van de langgevelhoeve en een open loods die oostwaarts wordt verplaatst. Die ingrepen staan geheel in het teken van de bedrijfsvoering met weinig fricties voor vergunning.



Kolom B: opties voor de bedrijfswoning

Voor de verbouwing van de oude, intussen zonevrije, bedrijfswoning bewoond door het voormalige boerenkoppel, is een eerste optie in principe vergunbaar: verbouwing tot opnieuw (enige) bedrijfswoning. Een bedrijfswoning lijkt vanzelfsprekend op een actieve boerderij, maar blijkt minder evident voor een coöperatieve boerderij met halftijdse landbouwers. Het statuut van nevenberoeps-landbouw is een belemmering in het Beoordelingskader voor vergunningen van landbouwpatriumionum. De tweede optie – een bedrijfswoning, al dan niet als kangoeroewoning, in een ander bestaand gebouw of geïntegreerd in het gebouwencomplex – is normaal vergunbaar, als de oorspronkelijke woning geen residentiële functie behoudt op lange termijn. De derde optie – een tweewoonst in of geïntegreerd in het gebouwencomplex – is enkel toelaatbaar, als aan landbouwinkomensvoorwaarden is voldaan. De laatste optie – een vrijstaande woning, los van de eigenlijke boerderij – zou vergund kunnen worden, als de nieuwe inplanting van de zonevrije (bedrijfs)woning een ruimtelijke verbetering is, maar dat is hier niet verdedigbaar.

Kolom C: opties voor tijdelijk verblijf van zorggasten of toeristen

Met een bijkomende functie of inkomen kan de renovatie van de hoeve financieel haalbaar worden. Daarbij zijn functies gezocht die zo nauw mogelijk aansluiten bij de primaire landbouwfunctie. Een eerste mogelijkheid is een omvorming van de oorspronkelijke bedrijfswoning tot B&B met twee zolderkamers. Het is niet helemaal duidelijk of dat compatibel is met zonevreemdheid. Een andere optie zijn vakantieflats in een nieuw gebouw, maar zo'n functiewijziging mag enkel in een bestaand gebouw. Een derde optie is een zorgverblijf met vier kamers. Voor een coöperatief bedrijf kan dat enkel vergund worden, als de voorwaarde of definitie van 'volwaardig landbouwbedrijf' in het Beoordelingskader vergunningen wordt herzien ten voordele van coöperaties. Ook seniorenflats of andere vormen van ouderenhuisvesting zijn niet toegelaten in agrarisch gebied. De beoogde vorm van zorglandbouw botst hier dus op de voorwaarde van een 'volwaardig agrarisch bedrijf' in het Beoordelingskader. Voor hoeve-toerisme zijn er wel mogelijkheden, omdat het Beoordelingskader landbouw dan als nevenbestemming toelaat.

Kolom D: de multifunctionele ruimte

Om goed te kunnen functioneren heeft de landbouwcoöperatie een multifunctionele ruimte broodnodig. Ook daarvoor werden enkele opties verkend. De eerste verandert de functie van de oude zonevrije woning tot multifunctionele ruimte met het originele karakter van het oude boerenhuis. Een tweede optie mikt op de gesloten schuur, waar het Beoordelingskader zo'n multifunctionele of polyvalente ruimte (werkruimte, ontvangstruimte, degustatieruimte, klasruimte) inclusief sanitaire voorzieningen zou kunnen toelaten. De derde optie – een multifunctionele ruimte als nieuw volume – is in principe niet toelaatbaar, tenzij grondig kan worden aangetoond dat de functie noodzakelijk is voor de hoofdfunctie landbouw. Ook de laatste optie – multifunctionele ruimte aangevuld met satellietkantoor in nieuw gebouw – is waarschijnlijk niet vergunbaar.

SCENARIO'S

Vanuit de mogelijkheden die de gebouwen bieden, de gepastheid binnen de ruimtelijke context en hun sociale draagvlak zijn enkele scenario's uitgewerkt.

Twee scenario's werden architecturaal concreter uitgewerkt en zijn verdedigbaar als ontwerp, maar de vraag rijst in welke mate de nieuwe functies vergunbaar en verenigbaar zijn met een landbouwbedrijf in strikte zin.

Beide scenario's behouden de hoevewinkel en voorzien als nieuwe functies in de hoeve een multifunctionele, educatieve ruimte, een kantoor voor de boerderij, een verblijf voor twee seizoenarbeiders en een gastenverblijf voor vier zorggasten.

Scenario 1 voorziet daarbij in een kangoeroewoning en een koffielek en kleedruimte met sanitair voor het personeel en blijft zo dicht mogelijk bij het bestaande juridische kader. De aanpassingen blijven binnen de bestaande gebouwenvolumes, maar het is niet zeker of alle functies als uitzondering kunnen worden toegelaten. De interpretatie van de regelgeving zal daarbij een grote rol spelen.

Scenario 2 opteert voor een tweewoonst voor boerengezinnen, wijkt af van het huidige juridische kader en breidt het bouwvolume uit. Zo worden twee bedrijfswoningen voorgesteld, waar de huidige regelgeving op basis van het bedrijfsinkomen er maar één vergunt.

De gecombineerde scenario's introduceren meer verscheiden activiteiten op het binnenhof, die verschillen van de traditionele landbouwactiviteiten, maar toch aansluiten bij wat er leeft en gebeurt op een boerenerf. Bovendien kunnen ze het bedrijf nieuw leven inblazen en het binnenhof 'teruggeven' aan de boerderij als sociale ontmoetingsplaats waar boer en klant elkaar ontmoeten. Het oude boerenerf krijgt zo een hedendaagse uitstraling en beleving.

Scenario 1



10 m

GELIJKVLOERSE VERDIEPING

- 1 | Gemeenschappelijke ruimte
- 3 | Kangoeroewoning
- 4 | Koffiekot
- 5 | Studio (4 kamers)
- 6 | Schuur
- 7 | Hoevewinkel

EERSTE VERDIEPING

- 1 | Gemeenschappelijke ruimte
- 2 | Seizoenswoning
- 3 | Kangoeroewoning
- 4 | Koffiekot
- 5 | Studio (4 kamers)
- 6 | Schuur
- 7 | Hoevewinkel

Scenario 2



10 m

GELIJKVLOERSE VERDIEPING

- 1 | Gemeenschappelijke ruimte
- 3 | Studio (4 kamers)
- 4 | Tweewoonst
- 5 | Schuur
- 6 | Hoevewinkel

EERSTE VERDIEPING

- 1 | Gemeenschappelijke ruimte
- 2 | Woning voor seizoenarbeiders (2 kamers)
- 3 | Studio (4 kamers)
- 4 | Tweewoonst
- 5 | Schuur
- 6 | Hoevewinkel



Scenario 1



Scenario 1

OVERWEGINGEN

De Kijfelaar is een typisch Vlaamse boerderij en bevindt zich in een typisch vastgoeddilemma: herbouwen of elders nieuw bouwen.

Het ontwerpend onderzoek, de analyse en de concepten die voor De Kijfelaar werden ontwikkeld, zijn ook toepasbaar op heel wat andere

Vlaamse hoeves. De vernieuwing en de haalbaarheid of vergunbaarheid die hier werden voorgesteld, kunnen dus ook richtinggevend zijn voor andere initiatieven.

De aangereikte modellen hebben als belangrijkste doel de boer nieuwe

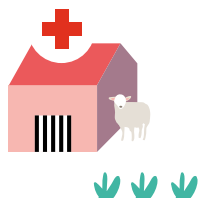
kansen te geven en hem opnieuw te profileren als 'land - bouwer', als mede(be)hoeder van het landschap. Bij de analyse, het onderzoek en de uitwerking van de scenario's kwamen heel wat vragen en bedenkingen naar voren. De belangrijkste geven we hieronder kort weer. ▼



Herbestemming

De vraag rijst of de huidige regelgeving met als vast principe '1 plaats, 1 boer, 1 woning' met het oog op innovatie en toekomstgerichte ontwikkeling niet aan herziening toe is om meer kansen te scheppen voor alle vormen van levensvatbare landbouw, zoals landbouwcoöperaties. De regelgeving moet nauw aansluiten bij nieuwe en vernieuwende maatschappelijke evoluties en fenomenen zoals cohousing en cofarming durven overwegen, met de nodige begrenzing. Wonen op de boerderij voor wie geen landbouwer is in hoofdberoep, vraagt om een duidelijke regelgeving. Zorg voor de oudere landbouwer op het platteland en ruimte voor landbouwcoöperaties zijn alvast twee onderwerpen die op dat vlak discussie verdienen.

Ook moet worden nagedacht over de invulling van termen als 'bestemd voor beroepslandbouw' of 'een volwaardig en leefbaar bedrijf'. Beide termen dienen vaak als basis om vergunningen te verlenen, maar sluiten nauw aan bij de traditionele landbouwvormen, die vandaag meer en meer in de verdrukking komen. Nieuwe vormen van landbouw, zoals deeltijdse landbouwers of landbouwcoöperaties, krijgen zo vaak minder kansen. Het criterium van voltijdse, volwaardige beroepslandbouw is aan herziening toe en de huidige invulling verhindert innovatie en verbreding in de landbouw.



Groene zorg

Ook zorg wordt als functie in landbouwgebied alleen toegelaten voor een 'volwaardig agrarisch bedrijf'. Groene zorg is wel sterk verankerd in de landbouwsector en biedt een brede waaier activiteiten aan kwetsbare groepen aan. Boeren kunnen zorg verstrekken en zorgbehoevenden kunnen bijdragen tot het boeren binnen dezelfde coproductieve onderneming. Het lijkt logisch om dat aanbod uit te breiden tot een combinatie van zinvolle dagbesteding én ondersteund verblijf op de boerderij, maar dat laatste vraagt om een nieuw wettelijk kader.



Hoeveverkoop

Hoeveverkoop is een populaire vorm van verbreding, maar is juridisch niet gedefinieerd. Voor een hoevewinkel verleent de overheid een vergunning, als het gaat om de verkoop van de eigen producten, maar in de praktijk verkopen de meeste hoeveproducten ook hoeveproducten die ze niet zelf produceren. Daardoor zijn ze wettelijk niet in regel. Bovendien worden de inkomsten uit dergelijke verbrede landbouwactiviteiten vandaag niet erkend als landbouwinkomsten. De terughoudendheid vanuit de sector tegenover hoevewinkels en het niet meerekenen van die inkomsten bij de inkomsten uit het landbouwbedrijf remt de ontwikkeling van nevenfuncties op het landbouwbedrijf af. Het zou evenwel de leefbaarheid van een aantal bedrijven ten goede kunnen komen en zo kunnen bijdragen tot een behoud van de landbouwfunctie. Een discussie over de limieten van de regelgeving lijkt daarom zinvol, want hoevewinkels vormen in een aantal gevallen een belangrijke basis van het bedrijf en zijn een solide vorm van plattelandontwikkeling.



Ruimtelijke ordening

Een verwevingsgebied, zoals de gemeente Herentals op het oog heeft rond de Kijfelaar, is vandaag nog niet verenigbaar met de klassieke zonering. In een verwevingsgebied blijven heel wat zonevreemde functies achter. Het besluit rond zonevreemde functiewijzigingen maakt geval per geval wel een en ander mogelijk, maar is ongeschikt voor een integrale aanpak. Het huidige vergunningen- en handavingsbeleid is met reden stringent, maar een meer gebiedsgerichte aanpak en eindige vergunningen voor zonevreemde functiewijzigingen zouden de verbrede landbouw ten goede komen.





Een toekomstbestendige regelgeving sluit nauw aan bij nieuwe en vernieuwende maatschappelijke evoluties, creëert actief kansen voor agrarisch hergebruik en durft fenomenen zoals zorglandbouw, cofarming, en coöperatieve werking te ondersteunen, eventueel met de nodige begrenzing.

COÖPERATIE

Door de architecturale, ruimtelijke en wetgevende onzekerheid en onduidelijkheid is het moeilijk na te gaan of een effectief coöperatief ondernemingsmodel interessant zou zijn voor De Kijfelaar. Wel werden voor- en nadelen van verschillende vormen van coöperatie afgewogen. De conclusie was dat een producentencoöperatie of werkerscoöperatie van boeren te overwegen zou zijn, hoewel daar nog wel wat juridische, wettelijke en financiële kanttekeningen bij werden gemaakt. Het advies luidde om eerst werk te maken van een coöperatie met de professionele boeren. In een latere fase kan nog worden bekeken of het wenselijk is om die coöperatie ook open te stellen voor consumenten als een CSA-concept: community supported agriculture. ■

Projectregie: Atelier Romain

Ontwerpteam: UR Architects i.s.m.

Monnikenlab en Coopburo

Initiatiefnemers: Bavo Verwimp, De Kijfelaar

JORIS RELAES

“We mogen het randstedelijke gebied niet loslaten voor landbouw”



Joris Relaes

Door meer planmatig na te denken over de invulling van de open ruimte, ontstaat daarrond een bewustwording. Dat is een van de verdiensten van de pilootprojecten.

Joris Relaes, administrateur-generaal van het ILVO, het Instituut voor Landbouw-, Visserij en Voedingsonderzoek, is tevreden over de samenwerking in het kader van de Pilootprojecten Productief Landschap.

“PPPL was een vruchtbare samenwerking, die twee werelden heeft samengebracht, die elkaar onvoldoende kenden. Er zijn heel weinig ruimtelijk planners en architecten die echt met landbouw bezig zijn en het verhaal rond landbouw en ruimtelijke ordening beperkt zich vaak tot een discussie over hectares. Er is veel minder onderzoek en ervaring over hoe dat landbouwgebied kwalitatief beter kan worden ingevuld, zodat het ook verschillende diensten kan leveren aan de samenleving. En hier is dat gebeurd aan de hand van enkele zeer concrete en zeer verschillende cases, die exemplarisch zijn voor heel Vlaanderen.”

BOUWMEESTER

Hoe geven jullie de vijf aanbevelingen de nodige weerklank?

“Ons ILVO-team dat zich buigt over landbouw en ruimtelijke ordening,

heeft de voorbije jaren heel wat geloofwaardigheid opgebouwd. Die kunnen we inbrengen om de conclusies bij het beleid op tafel te leggen. Ook de samenwerking met de Bouwmeester is heel belangrijk. Hij zet de toon voor de ruimtelijke ordening en als hij iets zegt, dan wordt daar naar geluisterd. Ik vind het wel belangrijk dat het Team Vlaams Bouwmeester ook nadenkt over de invulling van de open ruimte. Door meer planmatig na te denken over de invulling van de open ruimte, ontstaat daarrond een bewustwording. Dat is een van de verdiensten van de pilootprojecten.”

Landbouw is onze grootste openruimtegebruiker en dus liggen daar ook de meeste kansen om op een verantwoorde manier om te gaan met die open ruimte?

“Uit ILVO-onderzoek rond het ruimtegebruik in landbouwgebied blijkt dat bijvoorbeeld in de provincie Antwerpen 27% van het agrarisch gebied voor andere doeleinden wordt gebruikt. We hebben weinig beleid om ervoor te zorgen dat landbouwgebied echt gereserveerd blijft voor landbouw. Misschien vergist de landbouwsector zich wel eens van vijand? Er worden soms enorme discussies

gevoerd tussen landbouw en natuur, maar het is een veel grotere uitdaging om dat landbouwgebied voor landbouw te vrijwaren en het ordelijk in te richten. Alleen dan zullen de verschillende functies die binnen dat landbouwgebied mogelijk zijn, op een treffelijke manier naast elkaar kunnen blijven bestaan.”

“Ik merk dat sommige vastgoedmakelaars het randstedelijke gebied eigenlijk al hebben opgegeven voor landbouw. Terwijl hier en ook elders in de wereld de aandacht voor randstedelijke landbouw juist opnieuw sterk aan het groeien is. Sommige steden hebben een beleid om in de stadsrand landbouw actief te houden. Die twee visies zijn in tegenspraak met elkaar. In de feiten zie je enerzijds dat dat randstedelijke gebied wordt opgekocht, zodat stedelingen er zich kunnen komen vestigen. De gronden zijn er heel duur en ze worden opgegeven voor landbouw. Terwijl anderzijds beleidsmakers in de stad er onder andere vanuit klimaatperspectief van dromen om dat randstedelijke gebied te blijven zien als een landbouwgebied dat de voorraadkamer is voor voedingsproducten voor de stad.”





CSA- of gemeenschapsondersteunde velden en baanwinkels in het Landbouwpark Tuinen van Stene

KORTE KETEN

Wat wordt de belangrijkste trigger om van traditionele landbouw naar andere vormen van landbouw te kunnen gaan?

“Daar spelen verschillende krachten. Aan de ene kant zie je sommige boerderijen evolueren naar grotere bedrijven. Die schaalvergroting zal doorzetten. Anderzijds zijn er bedrijven die dicht bij de consument willen staan. Die twee fenomenen zetten druk op de traditionele familiale landbouwbedrijven, omdat ze alweer ruimte eisen. Randstedelijk ontwikkelen zich meerdere, meestal kleinere bedrijven die een sterke connectie hebben met hun omgeving en de consument. We zien dat daar ook vaak starters bij zitten zonder landbouwachtergrond. De bestaande landbouwbedrijven die voor expansie gaan, zie je tegenwind krijgen vanuit de burgermaatschappij. Toch is die schaalvergroting niet noodzakelijk negatief, want die grote bedrijven worden doorgaans ook heel professioneel geleid en voldoen door hun schaal gemakkelijker aan alle randvoorwaarden die de samenleving vraagt. Zij beschikken over de mogelijkheid om de modernste

technologie, de nodige data en precisietechnieken in te zetten. Ik verwacht dat ze daardoor op het vlak van duurzaamheid nog een belangrijke stap vooruit kunnen zetten. De traditionele bedrijven in de middenmoot, tussen de consumentenlandbouw en de grootschaligere landbouw, zullen het daarentegen niet gemakkelijk krijgen. Die hebben vaak niet de middelen en de mogelijkheden om aan alle randvoorwaarden te voldoen. Langs de andere kant mag je ook de korte keten niet idealiseren. We zien daar wel wat schokken en ontgoochelingen. Om een stabiele korteketenproducent te worden is een professionele aanpak en professionele begeleiding nodig. Het zijn degenen die al goed bezig zijn, die het ook in hun stap naar de korte keten goed doen.”

Met welk lokmiddel kunnen bedrijven uit die middenmoot naar die meer maatschappijbetrokken landbouw worden gehaald?

“Dat moet een weldoordachte beslissing van de bedrijfsleider zelf

De korte keten mag je ook niet te veel idealiseren. We zien daar wel wat schokken en ontgoochelingen. Het zijn degenen die al goed bezig zijn, die het ook in hun stap naar de korte keten goed doen.



zijn. Het moet voor hem haalbaar en sociaal interessant zijn: sociaal contact met de consument, alles zelf in handen hebben, de prijs zelf kunnen bepalen. Niet iedereen is ervoor in de wieg gelegd om tegelijk technisch en biologisch met levend materiaal bezig te zijn én er ook nog eens de marketing en de commercialisering voor uit te werken. Als overheid moeten we sowieso wel de randvoorwaarden scheppen om er alvast gronden voor ter beschikking te houden in de buurt van de stad. Wij mogen het randstedelijke gebied niet opgeven voor landbouw. De huidige en komende generaties moeten er echt voor zorgen dat er ruimte voor landbouw blijft in het randstedelijke gebied en de prijzen voor landbouwgrond moeten daar onder controle blijven.”

Ook de inplanting van landbouw-bedrijven is voor de goegemeente vaak een doorn in het oog?

“Dat is juist. Het volstaat als boer en als ruimtelijk ambtenaar niet langer om te bekijken hoe een stal bedrijfstechnisch, arbeidstechnisch

en diertechnisch logisch kan worden ingeplant op een boerderij. Men moet meer en meer vertrekken van een visie op het hele landschap. Welke functie heeft dat bedrijf in het grotere geheel? Daar is de samenwerking met de Bouwmeester zeker heel nuttig geweest, maar dat verhaal is nooit af. Dat die twee werelden – de boer en de ruimtelijk planner – met elkaar praten is al een hele stap vooruit. Aan beide zijden hebben we heel wat bijgeleerd.”

Zijn er nog nieuwe mogelijkheden voor samenwerking met de Bouwmeester?

“Wij zetten nu sterk in op de reconversie van landbouwbedrijven, ook in het kader van de betonstop. Veel landbouwbedrijfszetels komen vrij, maar worden ingenomen door mensen van buiten de landbouw. De landbouwers zelf trekken naar maagdelijke gronden waar ze dan relatief makkelijk een nieuw bedrijf kunnen neerzetten. In het kader van de betonstop moeten we die bestaande bedrijfsgebouwen zoveel mogelijk kunnen hergebruiken voor

de landbouw, zodat ze wel bruikbaar blijven voor nieuwe bedrijfsleiders die daar nieuwe mogelijkheden creëren. We zetten nu al heel sterk in op alles wat met reconversie te maken heeft. De vergunningverlenende overheid speelt daar een belangrijke rol in. Die expertise zouden we nog meer weerklank kunnen geven, als we daarbij met de Bouwmeester zouden kunnen samenwerken. Ik ben zeker vragende partij om onze landbouwknowhow nauw te laten aansluiten bij hun meer algemene, ruimtelijke en architecturale knowhow. De Bouwmeester kan onze expertise maatschappelijk versterken. De Pilootprojecten Productief Landschap waren in feite een living lab: een onderzoek met sterke participatie van de betrokkenen van bij het begin. Dat geeft meer wisselwerking en is interessant voor onze onderzoekers en voor de mensen op het terrein. In de loop van zo’n proces haal je heel wat moeilijkheden naar boven, waarvoor je dan in de loop van datzelfde proces een oplossing zoekt en meestal ook vindt.” ■



Een dakserre als tuinbouwlandmark



Aan de R32, de ring rond Roeselare, verrijst Agrotopia, een ambitieus gebouwen-complex voor plantenteelt op het dak van de REO Veiling. Het combineert een innovatieve onderzoeksserre met onthaal- en werkruimten en les- en praktijk-lokalen. In de educatief opgevatte gevelserre die mooi zichtbaar is vanaf de ring, zal worden ingezet op verticaal telen. Het gebouw wordt een baken en een uithangbord voor de glastuinbouwsector in Vlaanderen.

Agrotopia wil een drukbezochte plek worden voor professionele tuinbouwers, afnemers, onderzoekers, recreanten en studenten. Het gebouw krijgt een opmerkelijke architectuur en gebruikt op een innovatieve manier de modernste technieken, zoals verwarming met restwarmte uit de buurt, efficiënte ledverlichting, een volledig autonome watervoorziening op basis van regen- en condenswater en het gebruik van duurzame materialen en methoden.

Het dakserreproject van Inagro kan, in nauwe samenwerking met de REO Veiling, een voorbeeld worden voor andere mogelijk gelijkaardige projecten in Vlaanderen. Het project combineert professionele stadslandbouw met de grondloze meerlagige teelt. De nieuwe dakserre zal ongeveer 8.000 m² groot zijn en mogelijkheden bieden voor onderzoek naar nieuwe energie- en ruimtebesparende teeltsystemen voor zowel blad- als vruchtgroenten. Dat onderzoek zal ook ingaan op de actuele noden in de

sector. Het project koppelt de nieuwe, aangepaste infrastructuur aan belangrijke maatschappelijke tendensen, zoals intensief ruimtegebruik, duurzaam energie- en watergebruik en een geïntegreerd onderzoek naar de verdere verduurzaming van de glastuinbouw. Efficiënt ruimtegebruik, zoals bij deze dakserre, kan ook stadslandbouw professionaliseren.

De effectieve realisatie van een onderzoeksdakserre levert een uniek leertraject op met het oog op de uitvoering van zulke projecten. Het idee omzetten in de praktijk levert hier een zeer grote voorbeeldwaarde op en kan worden opgevat als een eerste 'handboek' in deze materie. Bij de uitwerking van het idee is actief gezocht naar technische innovatie voor de onderzoeksserre, vooral rond energie, water, CO₂, reststromen, ... De bouw wordt modulair aangepakt, de toegepaste technieken zijn flexibel, de bouwmaterialen zijn doordacht gekozen op basis van levenscyclus en hergebruik, ...

De nieuwe dakserre zal ongeveer 8.000 m² groot zijn en mogelijkheden bieden voor onderzoek naar nieuwe energie- en ruimtebesparende teeltsystemen voor zowel blad- als vruchtgroenten.





OPDRACHT

Het was de opdracht om een serre te ontwerpen op het dak van een kistenloods van de REO Veiling in Roeselare. Die dakserre moest plaats bieden voor onderzoek door Inagro, een onderzoeks- en adviesinstantie voor land- en tuinbouw. Naast onderzoek zou de serre ook ruimte bieden voor vorming en voor educatie. De stuurgroep en de partners binnen PPPL mikten op een hoog ambitieniveau en wilden sterk de vooruitstrevende kwaliteit garanderen. Ze wilden ook de lessen en inzichten uit dit project meenemen naar andere situaties in Vlaanderen of daarbuiten. Het ontwerp van de dakserre heeft de ambitie om enkele actuele maatschappelijke meerwaarden te realiseren. Zo moet het ontwerp een duurzame, circulaire en grondloze glastuinbouw creëren, zowel horizontaal als verticaal, voor nu en voor de toekomst. De serre bedt de tuinbouwproductie in de gebouwde omgeving in op een zichtbare plek en is toegankelijk voor publiek en professionals. De (dak-)tuinbouw moet

architecturaal, bouwtechnisch en landbouwkundig vernieuwend zijn en het ruimtegebruik moet efficiënt en meervoudig zijn. De serre wordt de belangrijkste schakel in een zone voor intensief ruimtegebruik, waarbij de site van de REO Veiling en haar directe omgeving wordt geïntensiveerd als 'Innovatiecluster voor de tuinbouwsector'. De combinatie van de functies landbouw, vorming en educatie past goed in de bestemming voor kleine en middelgrote ondernemingen uit het gewestplan en in de bedrijvenszone van het BPA. Agrotopia wordt een trotse 'landmark' van die innovatiecluster en van de Roeselaarse groene hub. Ze krijgt vorm als een stedelijke stapeling van functies en de gevelserre wordt met haar hoogte van ongeveer twintig meter een duidelijk oriëntatiepunt langs de ring. Vanuit de serre worden zichtrelaties gelegd met de partners Mirom-centrale (Milieuzorg Roeselare en Menen) en de REO Veiling (versmarkt voor groenten en fruit uit Roeselare en omgeving).



The diagram illustrates the 'Green Hub' in Ghent, Belgium, centered around a 'zone intensief ruimtegebruik' (intensive use of space). The hub is located near the 'afzetmarkt Gent/Brugge/Antwerpen' (distribution market for Ghent, Bruges, and Antwerp) and the 'afzetmarkt Lille/Brussel' (distribution market for Lille and Brussels). The hub is situated between the 'Stadslandbouw' (urban agriculture) and 'Streeklandbouw' (regional agriculture) areas. The hub is also near the 'R32' road and the 'Roeselare' area. The hub is surrounded by various facilities, including a 'kist-loods' (storage shed), 'GHM', 'verleng' (extension), 'Worm', and 'groentekas' (vegetable box). The hub is also near the 'Inagro Buitengebied' (Inagro rural area) and the 'afzetmarkt Lille/Brussel'.

The diagram illustrates the Green Hub concept, showing the flow of goods and information between various stakeholders in a sustainable supply chain. The central hub is labeled 'GREEN HUB' and is surrounded by several key actors and their interactions:

- TELERS (Producers):** Represented by a building icon, they supply 'groente/fruit' (vegetables/fruit) to the 'LANGE KETEN' (Long Chain) and 'KORTE KETEN' (Short Chain).
- PROFESSIELE STADTBOUW (Professional Urban Planning):** Represented by a building icon, they provide 'advies & kennis stadsbouw' (advice and knowledge urban planning) to the 'KORTE KETEN'.
- STAD (City):** Represented by a building icon, they provide 'advies & kennis stadsbouw' (advice and knowledge urban planning) to the 'KORTE KETEN'.
- VERPAKKING (Packaging):** Represented by a building icon, they provide 'verpakking' (packaging) to the 'LANGE KETEN'.
- WATER/ENERGIE/CO2 (Water/Energy/CO2):** Represented by a building icon, they provide 'water/energie/co2' (water/energy/co2) to the 'LANGE KETEN'.
- BIOMASSA (Biomass):** Represented by a building icon, they provide 'biomassa' (biomass) to the 'LANGE KETEN'.
- LOGISTIEKE SECTOR (Logistics Sector):** Represented by a building icon, they provide 'afval/plaats' (waste/place) to the 'LANGE KETEN'.
- LANGE KETEN (Long Chain):** Represented by a building icon, they provide 'groente/fruit' (vegetables/fruit) to the 'KORTE KETEN'.
- KORTE KETEN (Short Chain):** Represented by a building icon, they provide 'groente/fruit korte keten' (vegetables/fruit short chain) to the 'STAD'.

The diagram also shows the flow of 'afval/plaats' (waste/place) from the 'KORTE KETEN' to the 'LOGISTIEKE SECTOR' and from the 'LOGISTIEKE SECTOR' to the 'LANGE KETEN'.



In Agrotopia dienen enkele unieke onderzoeks- en demofaciliteiten als visitekaart voor de sector. In de onderzoeksserre zullen de onderzoeksvragen van de komende decennia worden beantwoord.

ONTSLUITING

Personeel en publiek moeten de dakserre te voet, per fiets, met de auto of de bus kunnen bereiken. Vrachtwagens komen er voor de logistieke aan- en afvoer van goederen. Voor de veiligheid worden beide ontsluitingsstromen gescheiden.

Dakserre Agrotopia wordt een drie-dimensionale transparante sculptuur van glas en staal met glazen kappen en erkers, die zowel de agrarische, de industriële als de publieke functie onderstreept. Alle kappen zijn noord-zuidgeoriënteerd voor een ideale bezonning. Een brede opgaande trap nodigt de bezoekers uit naar de ontvangstruimte. Die krijgt een markante entree en is zichtbaar vanaf de Oostnieuwkerksesteenweg, de belangrijkste weg in de buurt. De beschutte toegang voor bezoekers kan ook als halfoverdekte buitenruimte dienen. De transparante gevelserre zit – in de overgang tussen stad en land – op een betonnen plint van watervoorzieningen, karakteristiek voor de tuinbouw. Dakserre Agrotopia dient als voorbeeld voor tuinbouw op daken in de stad en geeft het concept een eigen en vernieuwend gezicht.

FUNCTIES EN KLIMAAT

Binnen de drie bouwdelen – onderzoeksserres, gevelserre en ruimte voor educatie – is de onderzoeksserre omgeven door brede klimaatbuffers voor een optimale en egale bezonning van de gewassen. De klimaatbuffers zijn meteen ook corridors voor bezoekers, expositie en educatie, waardoor de ruimte meervoudig wordt gebruikt. De onderzoeksserre wordt omspannen door twee ‘koppen’: de gevelserre en de ontvangstruimte. Onder de gevelserre op het maaiveld zijn de ondersteunende voorzieningen voor wateropslag gegroepeerd. Een stapeling die een toonbeeld is van duurzaam watergebruik en intensief ruimtegebruik. In de ontvangstruimte bevindt zich het ‘Stadslandbouwplein’ de centrale ontmoetingsruimte voor alle partners en bezoekers in het hart van het gebouw.

Publiek en professionelen kunnen de dakserre Agrotopia verticaal of horizontaal aansnijden. De centrale trap en lift zorgen voor de verticale routing. Ze geven uit op het Stadslandbouwplein, waar alle functies samenkomen: van personeelsvoorzieningen en onderzoeksserres



tot vormings- en educatievoorzieningen. Vanaf daar begint de horizontale ringvormige routing voor diverse gebruikers door het gebouw.

KLIMAATBEHEERSING

De klimaatbeheersing van de dakserre is in de onderzoeksserres gericht op planten. In de ontvangstruimten is ze gericht op mensen. De boxen zijn opgebouwd uit een lichte structuur, waardoor de ruimten snel geklimatiseerd kunnen worden. De boxen worden actief verwarmd en gekoeld. Het klimaat in de bufferzone - de tussenruimte tussen de boxen en de buitenomgeving - is te definiëren als een tussenklimaat dat met de seizoenen mee verandert. In de winter wordt de bufferzone indirect verwarmd door de verwarmde serrekassen en door de retour van de verwarming die langs de buitengevel van de serre loopt. Zo is er minder energieverbruik voor verwarming nodig in de boxen. In het tussenseizoen wordt de zone rechtstreeks verwarmd door de zon, wat ook tot een kleinere warmtevraag leidt in de boxen. In de zomer wordt de tussenruimte geklimatiseerd via

natuurlijke ventilatie in combinatie met zonweringschermen. Het wisselend klimaat in de bufferzone versterkt de belevingswaarde bij een bezoek aan de dakserre.

TEELTECHNISCH

In Agrotopia dienen enkele unieke onderzoeks- en demofaciliteiten als visitekaart voor de sector. In de onderzoeksserre zullen de onderzoeksvragen van de komende decennia worden beantwoord. Daarnaast zal de serre representatief zijn voor de moderne teelt van vruchtgroente en bladgewassen. Elke kasafdeling is een unieke afdeling op zich. Een regelcomputer stuurt per afdeling alle installaties aan. De negen vruchtgroente- en bladgroenteafdelingen zullen worden uitgerust met warmtestroommeters om het energieverbruik te monitoren. Voor de bladgroenteteelt is naast een systeem met mobiele goten ook in ruimte voorzien voor het 'deep-flowsysteem', waar een nutriëntenoplossing constant de plantwortelzone bevoelt. Dat levert een minimale gewasbescherming op, een betere ruimtebenutting, een véél efficiëntere

teelt en besparingen op bijvoorbeeld energie, water en meststoffen. Voor de vruchtgroente is gekozen voor een gangbaar (verhoogd) gotenteeltsysteem waardoor rekening is gehouden met 'het gesloten kasprincipe'.

De verticale teeltsystemen krijgen een plaats in de gevelserre. Ze worden een innovatie- en demonstratiecentrum voor hoogopgaande en lage teelten in meerdere lagen boven elkaar. Ze zullen het jaar rond worden ingevuld. De ruimte is, in tegenstelling tot de gewone serres, toegankelijk voor bezoekers, zodat zij de teelt in al zijn facetten ook daadwerkelijk kunnen beleven.

De gevelserre biedt door haar hoogte mogelijkheden als uithangbord voor verticale teelt aan de ring van Roeselare. De gevelserre, het gezicht van Agrotopia, kan zo uitgroeien tot een zinnenprikkend stadslandbouwtheater aan de ring van Roeselare.

In de dakserre is er ook plaats voor daglichtloze vertical farming, zichtbaar vanuit de bezoekerscorridor via een (lichtdicht) afsluitbaar venster.



ENERGIE EN WATER

De teelttechniek van de dakserre is energiezuinig, waterbesparend en heeft geen schadelijke emissies. Het verwarmingsnet is aangesloten op de warmtewisselaars die worden gevoed door restwarmte van de REO Veiling en de Mirom-afvalverbrandingsinstallatie.

De hemelwateropvang voorziet in het benodigde gietwater en in de luchtbevochtiging van de serres. Alle hemelwater van het serredak moet naar de regenwaterbuffers. De belichting van de blad- en vruchtgroenteafdelingen wordt geregeld met ledverlichting.

Met de buurtbedrijven wordt samengewerkt op het vlak van energievoorziening en waterberging. Het hete restwarmtewater komt van de REO Veiling en Mirom via twee afzonderlijke warmtewisselaars. Mirom beheert een warmtenet als groen alternatief voor een individuele verwarmingsketel. De verbrandingsoven van Mirom brengt via ondergrondse warmwaterleidingen warmte tot bij de dakserre waar een warmtewisselaar de warmte afgeeft aan het verwarmingssysteem. Het afgekoelde water stroomt terug naar de

warmtecentrale, waar het weer opgewarmd wordt. De warmtekrachtkoppeling van REO levert elektriciteit aan de veiling. De vrijkomende warmte kan worden gebruikt om de serre te verwarmen.

GEDEELD GEBRUIK

De dakserre deelt het gebruik van een aantal faciliteiten met de onderliggende kistenloods. Voor het goederentransport met grote vrachtwagens deelt ze het gebruik van de laadkaaien, terwijl de goederenlift in de kistenloods kan worden gebruikt voor licht transport.

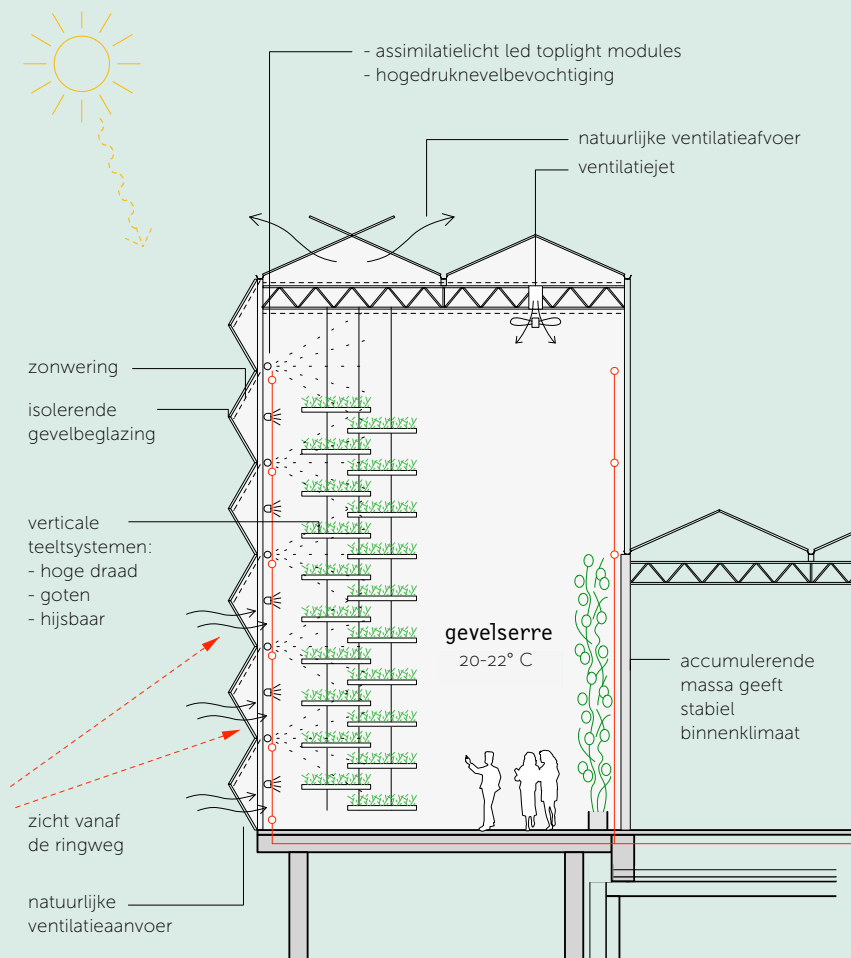
Ook op het vlak van water wordt er samengewerkt. Het afvalwater op de verdieping van de dakserre loopt via de dakafvoeren van de kistenloods naar het riool. De kelder voor waterberging onder de kistenloods wordt gekoppeld aan de cilinders voor hemelwaterberging van de dakserre. Zo kan jaarlijks ongeveer 2.175.000 liter water opgeslagen worden. Samen met de opslagcapaciteit van de kistenloods is er zo al heel wat capaciteit aan gebruikswater voor de dakserre.

LESSEN EN INZICHTEN

De stuurgroep en de partners van PPPL bewaakten de innovatie in dit project en voegden in deze case via projectregie de ruimtelijke expertise toe aan een sterk team van technische experts. Die complementariteit en het vertrouwen tussen de verschillende partners tilden het project naar een hoger niveau, zowel op het vlak van ambitie als op dat van innovatie. De verwachtingen en doelstellingen van de initiatiefnemer en de stuurgroep PPPL werden in de loop van het proces duidelijker in beeld gebracht. Dat zorgde voor meer transparantie en duidelijkheid over de haalbaarheid. Er werd ruimte gemaakt voor maatwerk en er werd ook maatwerk afgeleverd. Dat is het traject voor de dakserre ten goede gekomen, vooral tijdens de definiëring van het project en het opzet. Die flexibiliteit was belangrijk voor de pilootwaarde van dit project. Echte innovatie ontstaat pas door de grenzen van het onbekende op te zoeken. Zowel stuurgroep als projectregisseur PPPL zijn daarbij sturend en stimulerend geweest. Het is het overwegen waard om die aanpak te evalueren, zodat ze nog meer als hefboom voor innovatie en kwaliteit kan fungeren.



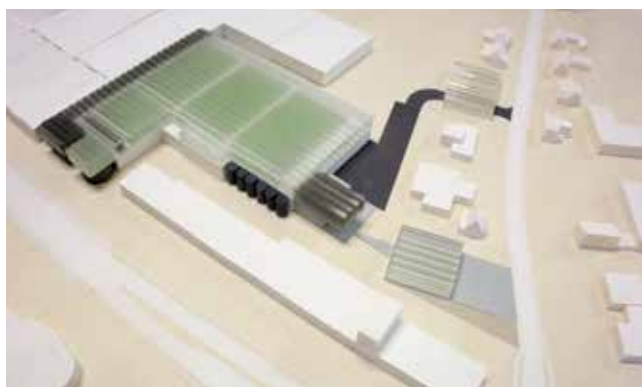
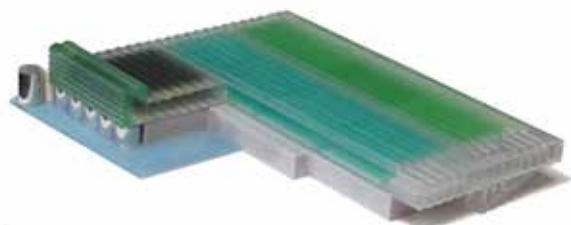
Doorsnede gevelserre



Projectregie: Filip Buyse (Maat-Ontwerpers)
Ontwerpteam: Van Bergen Kolpa Architecten, META Architectuurbureau, Smiemans, Tractebel Engineering, Wageningen UR Glastuinbouw
Initiatiefnemer: Inagro en REO Veiling
Projectbegeleider/milieuoördinator: Griet Terryn (Inagro)

ONTWERPWEDSTRIJD

Het winnende ontwerp kon u al op de vorige bladzijden ontdekken. We geven hier nog kort alle vier de ontwerpen uit de ontwerpwedstrijd weer.



TEAM A bestond uit NU Architectuuratelier, Ar-te, Lateral Thinking Factory Consulting, Frans Zwinkels en STABO. Het team opteerde voor een zo puur mogelijke opbouw met de serre als zuivere figuur, centraal tussen twee kopgebouwen: Kop Zuid en Kop West. Kop Zuid huisvest de verticale circulatie, de onthaalruimte en maakt via een beschermd traject verbinding met de laad- en loskade. Hij bestaat uit een betreedbare sokkel in zichtbeton, die één is met het voorliggende plein. Vanuit de sokkel rijzen twee verticale kokers op waarop een loods met een spiegelend

effect balanceert in de vorm van een serre. Kop West bevat de gevelserre, de multifunctionele ruimten, de watertech-nische ruimte en de wateropslag. Samen met de onthaal-ruimte vormen de twee koppen drie visuele ankers, die kansen openen voor een architecturale wandeling en tegelijk oriëntatie en richting geven. Dit team voorzag ook in een incubator onder een stedelijke luifel en in een bui-tenruimte met mogelijkheden voor collectief gebruik en ontmoeting. De onderzoeksserre ligt tussen Kop Zuid en Kop West. De onthaalruimten zitten in de twee koppen.

TEAM B bestond uit META Architectuurbureau, Van Bergen Kolpa Architecten, Smiemans, Tractebel Engineering (Technum) en Wageningen UR Glastuinbouw. Het team ontwierp een integraal L-vormig volume met een gevelserre die opvalt boven de omringende gebouwen en een inkomvolume dat de grond raakt via een brede opgaande trap. Het gebouw krijgt zo een duidelijke kop en staart. Tussenin bevinden zich de onderzoeksser-res. Alle kappen van de serre zijn in noord-zuidrichting georiënteerd voor een ideale bezonning. Door te werken

met ontspiegeld glas krijgen de gevels van het onthaal en de gevelserre een grote transparantie. Het onthaal krijgt een markante entree en is zichtbaar vanaf de Oostnieuwkerksesteenweg. Boven de entree verheft zich een driedimensionale transparante sculptuur van glazen kappen en erkers. De centrale trap en liftkern leidt de bezoeker omhoog naar de ontvangstbalie van de dakserre. De gevelserre zelf verheft zich als een transparant volume op een golvende plint van watervoorzieningen en vormt een duidelijke landmark langs de Roeselaarse ring.

TEAM C bestond uit Bel Architecten, Arrdhor Critt Horticole en ABT België. Het team stelde een plan voor dat uit twee complementaire delen zou bestaan: centraal de onderzoeksdakserre in een rechthoekig plan met daar-rond een ‘publieke gaanderij’ waaraan de bezoekersfunc-ties zouden worden gekoppeld. Door de circulatie van bezoekers en werkverkeer volledig te scheiden werkten men naar een maximale veiligheid voor de bezoekers. De

gevelserre komt langs de ring als een bijzonder volume in televisievorm, waarvan de gevel bij duisternis als projectiescherm kan worden gebruikt. De personeels-ruimten worden centraal in een balk op een verdieping geplaatst, waarbij beschaduwning op de serres wordt vermeden. Centraal in de loodsenmassa op de REO-site zou een kleine open ruimte komen, een ‘tuin’ als rust- en oriëntatiepunt in de site.

TEAM D bestond uit Parallel Architecten, Looije Agro Technics, DLV United Experts. Ook dit team maakte een duidelijke functionele scheiding tussen onderzoeksserre, verwerkingsruimten, onthaalruimten, gevelserre en de bestaande kistenloods. Vanaf een centrale inkom worden de bezoekersstromen gescheiden en naar de verschillende plekken geleid. De eerste verdieping is voorbehouden voor

de professionele bezoekers, die vanaf daar toegang krijgen tot de onderzoeksserre. Op de tweede verdieping komt een foyer met lounge en een flexibel indeelbare zone. De foyer is bruikbaar voor zowel professionelen als bezoekers. Via een promenade op die tweede verdieping is de gevelserre bereikbaar. De gevelserre huisvest ook een permanente tentoonstelling. ■



“De problemen zijn in kaart gebracht en we leggen het beleid oplossingen voor”



Leo Van Broeck

Onze cases leveren grote beschouwingen op en hebben dus een serieuze relevantie. Daar moet het beleid op ingaan, als het met een visie op een haalbare toekomst de landbouw in dit land willen hertekenen.

Leo Van Broeck is onze Vlaamse Bouwmeester. De Pilootprojecten Productief Landschap zijn een nauwe samenwerking tussen ILVO en het Team Vlaams Bouwmeester. Leo Van Broeck begeleidde de laatste fase van dat project.

Zijn de Pilootprojecten Productief Landschap hun investering in mensen en middelen waard geweest?

“Toen de projecten van start gingen, was ik nog geen Bouwmeester. Ik ben op die kar gesprongen, toen ze al bijna aan de meet was en nu kan ik dus alleen maar mee de conclusies beïnvloeden en commentaar geven aan de zijlijn. Maar ik zie dat de cases enkele interessante vraagstukken en probleemstellingen hebben blootgelegd. En de methodieken worden almaar beter, zeker als je de lessen en de fouten uit vroegere trajecten kunt meenemen naar een volgende fase. Als je twee keer valt en je concludeert daaruit dat stappen niet goed is, dan geraak je nergens.”

De pilootprojecten waren voor het Team Vlaams Bouwmeester een eerste grondige kennismaking met het aspect landbouw. Wat is daarvan vooral bijgebleven?

“In de eerste plaats dat het niet de boeren zijn die het probleem veroorzaken. De problemen in de landbouw

worden grosso modo veroorzaakt door de distributie- en toeleveringssectoren, de grootschalige landbouw die de wereldhandel ons vaak opdringt en de niet-aangepaste regelgeving. Voedsel is vandaag het goedkoopste deel van ons gezinsbudget. Vroeger was dat lang niet zo. Op zich positief voor de consument, maar eten is tegenwoordig een marginaal bijproduct van ons maatschappelijk bestaan. En ons landbouwareaal eet het grootste stuk van de planeet op. Een belangrijke knoop ligt bij de distributie- en toeleveringssectoren die met het leeuwendeel van het boereninkomen gaan lopen. Die vraag zou men zich moeten stellen op Europees niveau, want daar ligt de oplossing voor heel wat financiële stromen die je nodig hebt om de gewenste landschappelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Er zijn in grote lijnen twee verdienmodellen in de landbouw. Het ene verdienmodel komt vooral de distributie- en toeleveringssectoren ten goede en daar houdt de landbouwer weinig aan over. In dat model moet hij vooral grootschalig produceren om het hoofd boven water te kunnen houden. Het andere verdienmodel is dat van de regionale landbouwer die zijn producten misschien wel tegen een veel betere prijs kan verkopen in zijn lokaal netwerk.



Omgevingssituatie van Hoeve De Waterkant

Maar dat vergt veel werk en er rijzen veel praktische en logistieke problemen. Ons maatschappelijk systeem bevoordeelt nog vaak de voor landbouwer en planeet meest nadelige verdienmodellen. Alternatieven die een weg tussen de twee uitersten zoeken, krijgen geen kans, omdat het in het marktdenken op dit moment geen rendabele oefening is.”

Hoe spelen de pilootprojecten daarop in?

“Wat we kunnen aantonen en concluderen in de pilootprojecten en wat we in het manifest naar voren schuiven, zijn de zaken die kunnen worden opengetrokken naar een hoger schaalniveau. Als we die lijn systemisch doortrekken naar het Vlaams niveau dan kan Vlaanderen werken aan het begin van een oplossing. En dan hebben we het over de kwetsbaarheid van de landbouwsector, omdat de distributiesector te scherpe prijzen in de markt zet en de toeleverende sector grote investeringen graag ziet komen. De afhankelijkheid van grote economische spelers die bepalen hoe onze landbouw moet functioneren en hen aan handen en voeten bindt met leningen en contracten. De massale

opkoop van vrijkomend boerenareaal en het oneigenlijk gebruik daarvan, waardoor landbouwers uit landbouwgebied worden verdreven en boeren bedienden worden in hun eigen boerderij. De pilootprojecten hebben een stuk van dat probleem duidelijk blootgelegd en ze geven een aanzet voor mogelijke oplossingen. Onze cases leveren grote beschouwingen op en hebben dus een serieuze relevantie. Daar moet het beleid op ingaan, als het met een visie op een haalbare toekomst de landbouw in dit land willen hertekenen.”

INERT BELEID

“Maar ik beseft heel goed dat het systeem inert is. Het gaat alleen maar dweilen, als heel de kamer onder water staat. Met gecalculeerd rond rampen die er zeker komen en die technisch onderbouwd zijn, maar die er nu nog niet zijn, kun je geen stemmen winnen. Als het niet urgent genoeg is en de middelen zijn schaars, dan maakt men daar geen prioriteit van. Ik vind dat een groot probleem. Bovendien wordt onze democratie gedomineerd door de lobbyisten uit de bedrijfswereld. Ons democratisch

systeem zelf vertoont te veel negatieve neveneffecten. In feite moeten we het hele marktmodel heruitvinden, want zelfs het politieke mandaat lijdt daar serieus onder.”

Hebben de projecten op dit moment al concrete resultaten opgeleverd?

“Die volgen er ongetwijfeld, want projecten zoals het landbouwpark in Oostende, de dakserre en de omvorming in Maasmechelen zullen voort worden uitgewerkt. Bij de case van Maasmechelen was ikzelf als Bouwmeester betrokken. De problemen die daar zijn opgegraven, wijzen niet enkel naar distributie, toelevering of landbouw, maar naar wetgeving. Maasmechelen wou private gronden herbestemmen tot openruimtegebied en wou daarvoor de hefboom planschade inzetten. In ruil wou de gemeente verdichten op centrumgronden die ze zelf in eigendom had. Daar zou ze dan planbaten moeten voor betalen, maar op die manier kwamen we erop uit dat de gemeente dan twee keer zou moeten betalen voor hetzelfde proces. Maasmechelen heeft terecht gerequireerd dat dat te kostelijk zou zijn. Wij konden daaruit een belangrijke



Ontwerpers moeten naast ontwerp en design ook buurtwerk meenemen. Dat bezorgt hen gouden tips om veel doelmatiger te kunnen ontwerpen. Een ontwerp mag nooit worden gereduceerd tot een oppervlakkige architectuuropgave.

conclusie trekken. Als een overheid bouwrechten wegneemt bij derden en ze toekent aan een locatie waar ze wil verdichten en die ze toevallig zelf in eigendom heeft, dan zorgt die verdichting ervoor dat die overheid op korte termijn failliet gaat. Daar bleek de wetgeving niet op aangepast te zijn. Op basis van die case hebben we een uitzondering bedongen in de regelgeving, zodat er een broekzakvestzakstelsel ontstaat om dat te vereffenen. Anders krijgen gemeenten dat in zulke situaties financieel nooit rond. Dankzij dat ‘accident de parcours’ is er een begin van structurele oplossing gekomen voor een heel specifiek probleem en werd dat gat in de wetgeving gedicht. Dat vond ik een leuke meerwaarde die op het einde van de rit is opgegraven in de case van Maasmechelen.”

BOOTS ON THE GROUND

Zijn er uit het verloop van de projecten ook intern lessen getrokken?

“Wat ik ook interessant vond aan de case van Maasmechelen, was mijn ervaring op het terrein als kersverse Bouwmeester. Bij het evenement te velde zag ik dat de ontwerpers drie,

vier scenario’s hadden gemaakt, het ene al duurzamer dan het andere. We hadden daar uitstekende, zeer competente ontwerpers, maar zelf zou ik er in een schetsontwerpfase voor hebben geopteerd om onmiddellijk voor één scenario te gaan en dat dan uit te werken als het pilootproject productief landschap van Maasmechelen. Het leukste scenario vond ik dat met het broekbos in het noorden en de rewilding op de dijk. Maar toen lokale bewoners mij daarop aanspraken en mij hun achtergrondkennis van dat gebied meegaven, werd mij duidelijk dat dat scenario nog niet helemaal goed zat. Ontwerpers moeten naast ontwerp en design ook buurtwerk kunnen meenemen. Dat bezorgt hen gouden tips om veel doelmatiger te kunnen ontwerpen. Een ontwerp mag nooit worden gereduceerd tot een oppervlakkige architectuuropgave. Maak je handen vuil, duik de buurt in, duik de omgeving in. Door dat te doen bots je tegen allerlei problemen aan, die je bij de ontwerptafel niet ziet. De problemen waar je tegenaan knalt, zie je aankomen en die neem je mee in je eindproject. De les die ik daaruit leer, is dat wij vanuit de stuurgroep

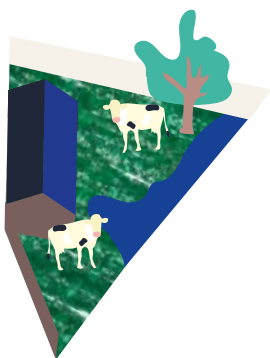
dat ook nog meer mee hadden moeten sturen. Wij hadden nog meer dat duwtje kunnen geven om ‘boots on the ground’ te krijgen in het gebied. Dat is iets dat we bij eventueel volgende projecten zeker in het achterhoofd moeten houden.”

Kan er aan de samenwerking met ILVO nog een vervolg worden gebreed?

“We hebben in ons openruimteverhaal een paar bevoorrechte partners en het ILVO is daar zeker eentje van. Met landbouw als grootste openruimtegebruiker kan het niet anders dan dat we die koppeling met het ruimtelijke en met ontwerpend onderzoek blijven maken. Landbouw biedt nog heel wat mogelijkheden om ons openruimtegebruik en de beschouwingen en de regelgeving daarrond blijvend te optimaliseren. Als we dit verhaal verder uitzuiveren, dan komen daar bijna zeker nog nieuwe projecten uit. Als het aan mij ligt, dan komt er zeker een vervolg, maar mijn termijn als Bouwmeester loopt niet zo lang meer. Al kan ik natuurlijk wel proberen eieren te leggen die worden uitgebreed door mijn opvolger. Laten we maar samen voor koekoek spelen.” ■



Woonuitbreidingsgebied gereserveerd voor duurzame landbouw



Grensgemeente Maasmechelen staat bekend om de groene landschappen van het Maasland en Nationaal Park Hoge Kempen. Landbouw is er niet meer de grootste ruimtegebruiker, maar is ook niet helemaal afwezig. Zo zit een bestaand veebedrijf pal in het centrum van de gemeente. Een nieuwe plek aan de rand is wenselijk. Een deel van het bedrijf gebruikt al gronden in een zoekgebied voor woonuitbreiding. De gemeente zag daarin kansen om zowel het landbouwbedrijf beter te huisvesten als het gebied tegelijk te herbestemmen als duurzaam landbouwgebied met een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Zo ontstond 'Stadslandbouw Maasmechelen' als een pilootproject over de veranderende positie van de landbouw in het ruimtelijk domein.

Het zoogkoeienbedrijf zou kunnen verhuizen naar een zone aan de rand van de gemeente, waar de betrokken familie woont. De verhuis kan een sterke economische drijfveer worden voor de ontwikkeling van het gebied en is een belangrijk onderdeel van het ruimtelijk programma. Meteen kan hier ook landbouwgrond worden gecompenseerd die elders in de gemeente verloren gaat. Een gemeentelijk RUP garandeert de uitvoering van het project.

Het plangebied ligt ingesloten tussen de bebouwingsrand van Maasmechelen en de geluidswal langs de kanaalweg. Er zijn geen goed ontsloten wegen en het gebied heeft historische, ecologische en waterbergende waarden. Van de ongeveer 23 hectare is zowat 14 hectare onbebouwd. De veeteler heeft er al ongeveer 11 hectare landbouwgrond in gebruik.

Het masterplan voor dit modelproject kwam tot stand tijdens een participatief ontwerpproces met werkateliers, individuele gesprekken

en een publieke informatiebijeenkomst met de veehouder, eigenaars en omwonenden. Doel was om het woonuitbreidingsgebied een landbouwkundige invulling te geven en het zo blijvend als open ruimte in te zetten voor heel Maasmechelen. Het was de opdracht om tot een samenwerking te komen tussen de landbouwers, gemeenschappelijke activiteiten op te zetten en de recreatieve mogelijkheden, de diversiteit van het landschap en het productaanbod in het gebied te vergroten.

ANALYSE

Vooraleer men het nieuwe productieve landschap vorm zou kunnen geven was kennis nodig van de landbouwactiviteit en de achterliggende stromen. Een stromenanalyse van het toekomstige veebedrijf maakte duidelijk hoeveel voer, stro en kunstmest er wordt aangevoerd en hoeveel mest en vee er wordt afgevoerd. Ook werd onderzocht hoe de stromen zouden lopen in een meer lokaal voedselsysteem met ook

tuinbouw. Uit de analyse bleek al snel dat het veebedrijf deel uitmaakt van een groter voedselsysteem en dat het plangebied goed zou kunnen zijn om ongeveer duizend mensen te voeden. Vanuit planologie en bestaand grondgebruik zijn er een aantal randvoorwaarden. Het gebied is een signaalgebied voor wateroverlast en dat beperkt de bouw mogelijkheden. Voor nieuwe ontwikkelingen is een 'water-toets' nodig. De ondergrondse en bovengrondse wachtbekkens, waterleidingen en kunstwerken van waterbeheerder Aquafin en rioolbeheerder Infrac die in het gebied liggen, moeten goed bereikbaar blijven voor onderhoud en leggen beperkingen op inzake publieke toegankelijkheid en inrichting. De nabijheid van het Natura 2000-gebied De Maaswinkel legt landbouw regels op over de toelaatbare stikstofdepositie. Daarnaast zijn er de eigendomssituatie en de privébelangen van de verschillende grondeigenaars en verbiedt een eventuele verbreding van de kanaalweg in de toekomst alle werken die zo'n verbreding zouden kunnen bemoeilijken.



Het masterplan tekent een visie uit waarbij het gebied wordt omgevormd tot een stedelijk 'landbouwpark'. Daarin staat de band tussen voedsel, landschap en natuur centraal.

STAKEHOLDERS

Een eerste workshop legde de belangrijkste bekommernissen van de stakeholders bloot. De veehouder gaf een aantal criteria op die hij noodzakelijk achtte voor een duurzame voortzetting van zijn zoogkoeienbedrijf. De gemeente Maasmechelen wou een substantieel deel van het plangebied voor lange tijd een landbouwbestemming geven om het verlies aan landbouwgrond elders in de gemeente te kunnen compenseren. Tegelijk wou ze zo ook een open ruimte duurzaam bewaren en beheren en ze meteen ook meer betrekken op het gemeenschapsleven in de gemeente.

Twee zorginstellingen uit de buurt hebben behoefte aan extra mogelijkheden voor buitenactiviteiten met zorgbehoevenden. Daaruit kwamen noden voort, zoals rolstoel-toegankelijkheid, werken in een tuin, boerderijbezoek, enz. Twee scholen in de buurt wilden extra mogelijkheden voor educatieve en sportieve activiteiten voor scholieren, zoals een loopparcours, een educatieve belevingsroute, toon- en proeftuinen, klaslokalen voor praktijk- en theorielessen, enz. Het Regionaal Landschap Kempen en Maasland pleitte voor een

integraal landschapsplan en meer interne biodiversiteit via een goede inrichting en een aangepast beheer. Ook werd gevraagd om de natuurwaarde in het landbouwgebied zelf te vergroten.

STAL

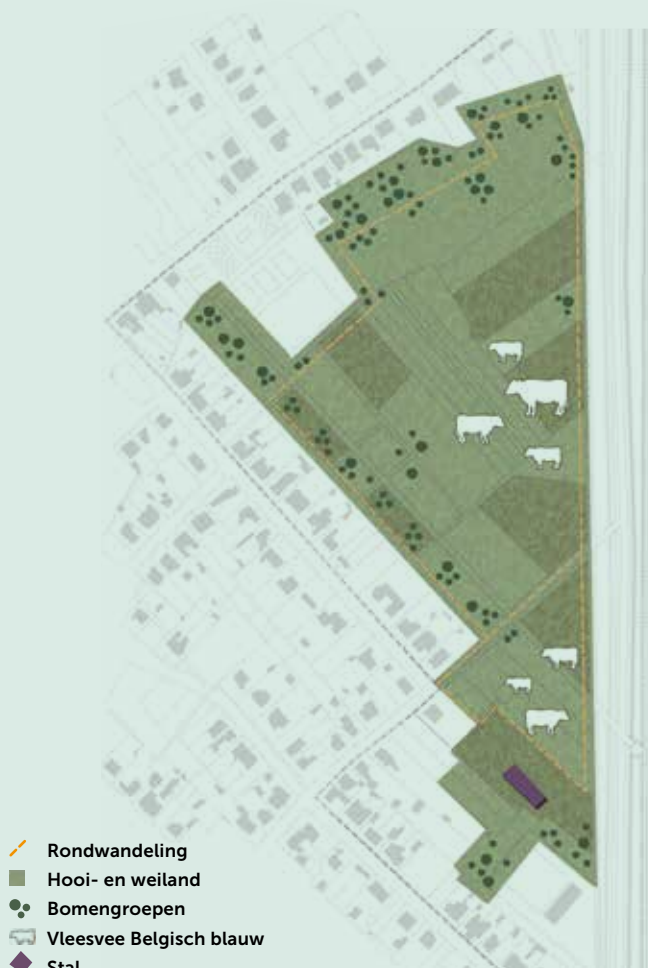
Het bedrijf heeft op zijn nieuwe plek in elk geval een nieuwe veestal nodig. Dat is een voorwaarde voor duurzaam landbouwgebruik op de site. Voor de bouw daarvan werden mogelijke ruimtelijke inrichtingsmodellen verkend en is een catalogus van functionele bouwstenen opgesteld. Volgens onderzoek bleef de ecologische impact van die stal binnen de toelaatbare marges op de plek die in het masterplan was voorzien. Met de veehouder werden de eerste financiële randvoorwaarden doorgesproken. Binnen de wettelijke en praktische eisen bleken er volop mogelijkheden te zijn om de veestal op maat van het gebied te ontwerpen met een hoge beeldkwaliteit en een goede landschappelijke inpassing. Het masterplan formuleert daarvoor concrete richtlijnen maar een verdere doorvertaling en grondige afstemming met de buurt blijft nodig. Nieuwe stalmodellen volgens

de filosofie van omkeerbaar bouwen zouden hier uitgetest kunnen worden.

SCENARIO'S

Voor het PPPL-project zijn drie scenario's uitgewerkt die telkens één functie sterker in de verf zetten. De scenario's werden bestudeerd vanuit de economische, culturele en ecologische aspecten van voedsel en ze zoeken bewust de uitersten van het spectrum op. Het is niet de bedoeling dat ze zo zouden worden gerealiseerd. Wel moesten ze voeding geven aan een discussie over de toekomst van het gebied.

Elk scenario kreeg een eigen naam die verwijst naar bredere landbouw- en voedseltrends. Koeienhof gaat over gespecialiseerde veeteelt. Met Stadstuinderij werd gepeild naar de mogelijkheden van lokale voedselproductie en bij Wildernispark ging het over 'eten uit de natuur'. Elk van de drie scenario's heeft een eigen programma, een eigen belevingswaarde, doelgroep, businesscase en organisatie. Het meest kansrijk bleek de Koeienhof, omdat zich daarvoor al een initiatiefnemer en investeerder aandienende. Het draagvlak voor dat scenario bij de buurtbewoners blijft evenwel een aandachtspunt.



Koeienhof

Het scenario Koeienhof gaat uit van de eisen voor een vrij traditioneel zoogkoeienbedrijf. Het gaat om zeer efficiënte en goedkope voedselvoorziening met oog voor duurzaamheid en dierenwelzijn: een volledig hernieuwbare stal, veevoer van lokale herkomst, strobedden en stromest, minimaal vee-transport door grote huiskavel en eigen opfok van vleesvee. Hier komt eigentijdse landbouw op het voorplan, maar met oog voor mooie architectuur, op een publiek toegankelijk erf, met een educatief wandelcircuit, schaduwbomen voor het vee en natte hooilanden langs de randen. Langs het wandelcircuit komen koeknuffelplaatsen en betaalautomaten met veevoer.



Stadstuinderij

Dit scenario creëert een meer gemengde multifunctionele vorm van landbouw. Centraal staan meer lokaal voedselbewustzijn en gemeenschapsdenken. De site levert een zo groot mogelijk palet aan voedselproducten, die zoveel mogelijk lokaal verwerkt en verkocht worden. De voedselproductie gaat hier samen met maatschappelijke functies in de sfeer van zorg en educatie. Naast veeteelt worden ook groenten en fruit verbouwd. De stadstuinderij wordt geëxploiteerd door een landbouwer of een coöperatie van meerdere ondernemers en/of burgers. Er komt een maximale onderlinge synergie, bijvoorbeeld bij de uitwisseling van mest, compost en plantenresten als veevoer. De stadstuinderij biedt veel mogelijkheden voor educatieve programma's en de inzet van vrijwilligers, zorgbehoevenden en scholieren. Een buitenlokaal, kinderopvang, schooltuinen, een kinderboerderij, een voedselatelier, rolstoelvriendelijke paden en schuilmogelijkheden komen langs een centrale dreef.



Wildernispark

Dit scenario oogst vooral uit de natuur. Hier primeert het ecologisch bewustzijn. De Gallowayrunderen uit het natuurgebied van de Maasvallei grazen op de plan-site. Ze leveren prima 'wildernisvlees' op en vergroten de natuurwaarde van de site. Er komen fruit- en notenbomen, bessenstruiken, een visvijver en permacultuurtuinen. Zonder intensieve agrarische grondbewerking krijgen we toch een duurzame voedselproductie in een zeer aantrekkelijk landschap. Eerder dan een oplossing voor de voedselvoorziening of de volksgezondheid is dit een interessant cultureel en ecologisch experiment. Een educatief en toeristisch programma sluit daar bij aan: voedselpeurtochten waar men zelf de ingrediënten verzamelt voor een gezamenlijke maaltijd rond het kampvuur, een buitenklaslokaal voor natuur- en voedingslessen of een survivalweekend in een van de natuurlodges in het gebied.

SCENARIOKEUZE

Sommige scenario's overstijgen de lokale opgave en vragen om een bredere afweging. Niet alle scenario's waren op het moment van ontwerp even realistisch uitvoerbaar, bijvoorbeeld omdat bepaalde cruciale functies niet konden worden ingevuld. De drie scenario's en de variant van 'Koeienhof-plus' werden getoetst op praktische en financiële haalbaarheid en zijn voorgelegd aan het publiek. Op basis daarvan is gekozen voor de variant die de meest aansprekende onderdelen uit de verschillende scenario's combineert. Het scenario van de Koeienhof sluit het best aan bij de lokale opgave en ligt het meest voor de hand, maar het is een relatief smal programma. Daarom werd voorgesteld om dat scenario 'op te laden' met elementen van het Wildernispark en de Stadstuinderij om zo het grootst mogelijke ecologische, economische en maatschappelijke rendement te halen. De Koeienhof ontwikkelen en daar geleidelijk nieuwe functies aan toevoegen, als zich gemotiveerde initiatiefnemers aandienen, zou een realistisch gefaseerd scenario kunnen zijn.



Masterplan

- - - Projectgebied
- Graasweide / hooiland
- Plukbermen / kruidenberm
- Natuurbos
- Rietvelden / wachtbekken
- Drinkpoelen
- Educatieve tuinen / wachtbekken
- Educatieve tuinen / volle grond
- Schaduwbomen
- Uitzichtpunt / landmark / horecapunt
- Wandelpad
- Erfbeplanting
- Erf (groen / verhard)
- Agrarische bebouwing (locatie indicatief)
- Zorg- en educatiebebouwing (locatie indicatief)
- Toeristische bebouwing (gites, info- en fietsenpunt, locatie indicatief)
- Parking
- Bouwkavels met mogelijkheid tot gemeenschapsvoorziening



MASTERPLAN

Het masterplan tekent een visie uit waarbij het gebied wordt omgevormd tot een stedelijk 'landbouwpark'. Daarin staat de band tussen voedsel, landschap en natuur centraal.

De ontwikkeling wordt geschetst op hoofdlijnen, zodat er voor de lange termijn voldoende flexibiliteit blijft om nieuwe functies en voorzieningen op te vangen en aanvullende elementen uit andere scenario's op te nemen. Op korte termijn geeft het richting aan de uitwerking van het planologisch kader in het RUP en aan de bouw van de educatieve voorzieningen en een eventueel nieuwe stal of buurtboerderij.

Het centrale deel van het gebied, dat een grote openheid heeft, krijgt een duidelijke landbouwbestemming. Rondom dat centrale deel komen de veestal, de proeftuinen en de gebouwtjes voor educatie, zorg en recreatie. De weidegronden worden gebruikt als wei- en hooiland en vormen de huiskavel van de boerderij. De wachtbekkens worden geïntegreerd. Op diverse plaatsen worden schaduw- en voederbomen aangeplant en drinkpoelen gegraven. Door een aangepaste bemesting en begrazingsintensiteit



Om de nodige betrokkenheid van eigenaars, omwonenden en burgers te blijven behouden en het project tot een succes te maken zijn communicatie en participatie blijvend noodzakelijk.

worden kruidenrijke graslanden ontwikkeld, die niet alleen gezond zijn voor het vee, maar ook de natuurwaarde vergroten. Zo kan de centrale weide een positief visitekaartje worden voor de vleesveesector.

Een net van rolstoelvriendelijke paden en vlonderpaden verbindt het geheel. De koeien dragen bij tot de recreatieve beleving van het gebied en brengen de landbouw dicht bij de burgers. Met een aangepast beheer worden bloem- en kruidenrijke bermen en graslanden ontwikkeld met een ecologische waarde. Het bestaande bos, de geluidswal, de taluds van de wachtbekkens en de leidingenstrook krijgen een expliciete natuurfunctie. De oude beekgronden in het noorden zijn deels begroeid met bos en aangewezen als overstromingsgebied. Ze lenen zich minder goed voor landbouwgebruik. Het bos blijft in zijn geheel als natuurgebied gehandhaafd en wordt niet verder ontsloten voor de recreatie. Daarmee worden ook de privacy en de rust van de aangrenzende woningen gerespecteerd. Met het oog op een educatief programma worden naast het bos zogenaamde ‘educatietuinen’

aangelegd: gecultiveerde moestuinen, meer natuurlijke permacultuurtuinen, heemtuinen, vlinderweiden of rietvelden voor waterzuivering. Binnen de educatietuinen is ruimte voor zorgvuldig ingepaste en overstromingsbestendig gebouwde klaslokalen en demonstratiekassen.

De landschapsdijk langs de kanaalweg krijgt een lichte welving met een extra recreatieve en ecologische functie. Zo’n fraaie groene ‘plint’ sluit mooi aan bij het landbouwpark en verwijst meteen door naar het achterliggende natuurgebied van de Maasvallei.

De stal of buurtboerderij is het hart van het zoogkoeienbedrijf en wordt een architectonisch beeldmerk voor het landbouwpark. Hij zou transparant kunnen zijn, zodat het vee zichtbaar is voor wandelaars en de openheid van het landschap zo min mogelijk wordt verstoord. Het gebruik van duurzame materialen en remonteerbare bouwelementen volgens het principe van omkeerbaar bouwen zorgen ervoor dat de stal eenvoudig kan worden aangepast aan nieuwe functies of veranderingen in de bedrijfsvoering.

UITVOERING

Verschillende stakeholders voeren het project gefaseerd uit in een publiek-private samenwerking. Het uitvoeringsplan pleit voor een sterke regie, een goede afstemming van proces en ontwerp en de verdere uitwerking van een landschapsplan en een educatie- en participatieplan. Om de nodige betrokkenheid van eigenaars, omwonenden en burgers te blijven behouden en het project tot een succes te maken zijn communicatie en participatie blijvend noodzakelijk. Het masterplan is de inhoudelijke basis voor het ruimtelijk uitvoeringsplan en afstemming met het bestuurlijke draagvlak blijft belangrijk. Het is een uitdaging om het ruimtelijk uitvoeringsplan flexibel genoeg te houden om te kunnen inspelen op nieuwe kansen en wensen die na verloop van tijd in het gebied kunnen ontstaan. Bij de uiteindelijke uitvoering van de deelplannen zal een projectgroep een regie- en coördinatierol moeten opnemen. ■

Initiatiefnemer: Gemeente Maasmechelen

Projectregie PPPL: Atelier Romain

Ontwerpteam: Circular Landscapes, Import-Export Architecture, SBB en Universiteit Wageningen (WUR)

KAAT SMETS EN CHRISTOPHE VANDEVOORT

“Onze bouwcultuur in agrarisch gebied moet veel meer flexibiliteit mogelijk maken”



Kaat Smets



Christophe Vandevort

Kaat Smets en Christophe Vandevort van het Departement Omgeving blikken terug op het verloop van de Pilootprojecten Productief Landschap.

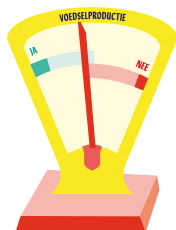
Zijn jullie tevreden over de vijf cases?

“Tijdens de selectie van de cases was het een beetje gissen naar de echte ambitie van de indieners: zouden ze willen meegaan in een verhaal van vernieuwing en de dingen anders gaan aanpakken dan op de klassieke manier? Hoe haalbaar zou het worden? Er waren ook weinig echte landbouwbedrijven bij. In de selectie zaten drie overheidsinitiatieven, waarbij landbouw wel betrokken was, maar dat waren geen initiatieven van landbouwers zelf. Achteraf bekijken, hadden we misschien wat meer projecten van landbouwbedrijven moeten selecteren die echt op een innovatieve manier hun relatie met het landschap en de ruimte waarin ze actief zijn willen herbekijken.”

De twee echte landbouwcases brachten wel de relatie tussen landbouw en ruimtelijk ontwerpen op het voorplan?

“De case van De Kijfelaar werd vooral architecturaal uitgewerkt en focuste op het creëren van een nieuw verbreed verdienmodel door een

transformatie van het bestaande patrimonium. Voor Hoeve De Waterkant zijn zeer interessante alternatieven uitgewerkt die een nieuwe koppeling maakten tussen landbouwproductie en de kansen en uitdagingen van het gebied, maar het bedrijf bleek niet klaar om te vernieuwen. Landbouwbedrijven moeten veerkrachtig zijn en zich kunnen aanpassen aan een veranderende ruimtelijke context: hoe ga ik om met de gevolgen van een veranderend klimaat, hoe benut ik de kansen die een gebied mij bieden, hoe (her)organiseer ik mij in die omstandigheden tot een leefbaar landbouwbedrijf? Voor De Waterkant zijn we er jammer genoeg niet in geslaagd een voor de boer werkbaar model op tafel te leggen. De voorstellen bleken uiteindelijk te ver van het huidige bedrijfsmodel te liggen. Los van die case valt het ons op dat landbouwbedrijven vandaag soms erg vervreemd zijn geraakt van de landschappelijke context waarin ze werken. Veel bedrijven werken nog steeds vanuit het idee dat ze met de moderne landbouwtechnieken elk gebied geschikt kunnen maken voor welke vorm van landbouw ook. We denken dat landbouwers zich anders moeten organiseren en opnieuw



De landbouw heeft belang bij een nieuwe bouwcultuur, want dan wordt er minder patrimonium achtergelaten en uitgestoten en gaat er minder landbouwruimte verloren.

meer rekening moeten leren houden met het fysische systeem waarin ze moeten werken, zoals een vallei of een waterrijk gebied. De logica's en beperkingen vanuit het fysische systeem, het landschap, de ruimtelijke draagkracht, de klimaatverandering, ... zouden uitgangspunten moeten zijn om tot meer weerbare bedrijven te komen. Maar we merken dat landbouwbedrijven vandaag sterk blijven vasthouden aan het bestaande model en niet klaar zijn voor een omslag.”

FYSISCH SYSTEEM

Zouden jullie het hele proces anders hebben aangepakt?

“De problemen van de twee landbouwbedrijven zijn zeker voorbeelden die voor heel wat landbouwbedrijven in Vlaanderen gelden. Dat is en blijft zeker heel relevant. Er kwamen ook mooie scenario's uit voort over hoe je de landbouwbedrijvigheid kunt omvormen en vernieuwen, zodat je landbouw en voedselproductie afstemt op het beheer van een valleisysteem en je daar toch economische winst haalt op een manier die afgestemd is en inspeelt op de kenmerken van dat fysische systeem. En niet omgekeerd: een landbouwmodel koste wat kost

proberen te handhaven bijna tegen het fysische systeem in. Het onderzoek en de modellen waren interessant, maar slechts weinig land- en tuinbouwers in Vlaanderen zien daar vandaag brood in. We hadden misschien zuiverder op landbouwbedrijven moeten selecteren die echt iets vernieuwends wilden doen dat exemplarisch zou kunnen zijn voor andere landbouwers. Misschien hadden we bedrijven moeten selecteren die voor een stuk al de klik hadden gemaakt dat het klassieke landbouwsysteem niet langer houdbaar zou zijn in hun omgeving.”

Hoe kijken jullie aan tegen niet-gewenste ontwikkelingen in landbouwgebied?

“Vandaag is het te makkelijk om landbouwgrond aan te kopen en die in te zetten voor zaken die weinig te maken hebben met professionele landbouw, ondanks de agrarische bestemming. Dat leidt tot een sterke versnippering van de open ruimte en zet het functioneren van zowel de natuurlijke als agrarische structuur onder druk. Het ruimtelijk beleid zou die evolutie sterker moeten kunnen kanaliseren en beperken, zodat gebieden die een landbouwbestemming hebben en fysisch geschikt zijn voor

voedselproductie ook in landbouwgebruik blijven. Als die druk afneemt, is er ook meer ruimte voor de biodiversiteits- of waterbeheersfuncties van de open ruimte en creëren we veerkrachtigere landschappen. Bedrijven moeten natuurlijk ook leren omgaan met veranderende economische factoren: hoe kun je op een kleinere oppervlakte toch een rendabel inkomen neerzetten? Sommige stadslandbouwcases tonen aan dat het kan. CSA-boerderijen slagen er bijvoorbeeld in om met respect voor de draagkracht van het gebied en het landschap op één hectare een leefbaar inkomen te realiseren.”

STUREN

“Vandaag gaan veel publieke middelen naar landbouwbedrijven die het landschap, het watersysteem of de bodem belasten. We denken dat er een sterkere differentiatie van de steunmaatregelen voor landbouw nodig is om vooral bedrijven te ondersteunen die een ruimere maatschappelijke meerwaarde leveren. Bedrijven, die naast voedselproductie ook inzetten op het beheer van de open ruimte en andere ecosystemendiensten. Zo wordt niet alleen de boer, maar de hele gemeenschap er beter van.”



Landschapsdijk aan stadslandbouwgebied Maasmechelen

Onze traditionele landbouw-bedrijven houden veel meer vast aan een bepaald model en geraken daar niet uit, omdat ze zoveel investeringen hebben gedaan, leningen moeten afbetalen of vasthangen aan contracten.

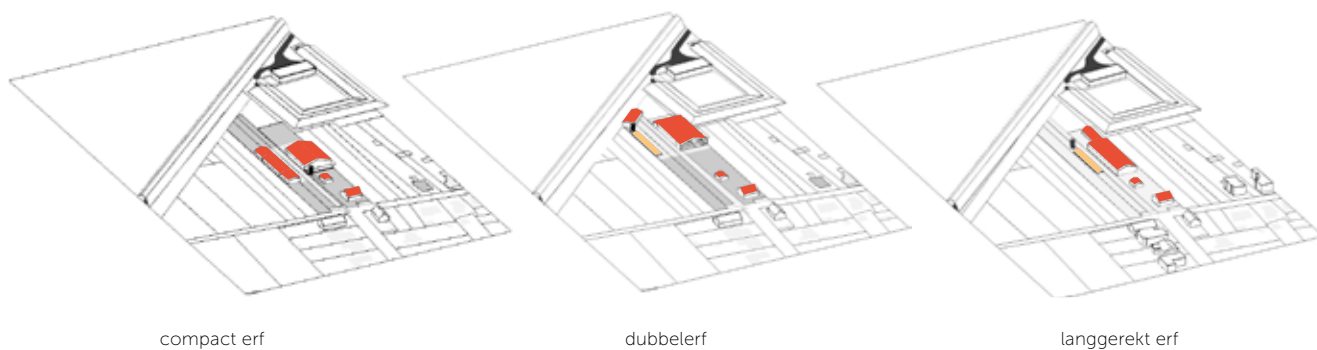
Wat hebben we nodig om landbouwers te doen overschakelen naar een meer maatschappelijk verantwoord model?

“We kunnen sturen met financiële stimuli, maar de sector zelf kan ook veel meer inzetten op innovatie en ook bij de scholing van landbouwers kan veel meer aandacht gaan naar andere verdienmodellen. Er zijn voldoende voorbeelden van waar het wel lukt en die zouden meer navolging moeten krijgen. Tot slot zou het traditionele denken moeten worden doorbroken: een jonge opvolger, die het bedrijf van zijn ouders overneemt, moet vooruitkijken en zich afvragen of hij wel in dezelfde context kan en wil blijven doordenken en doorwerken. Ervoor kiezen om het bestaande model voort te zetten is even risicovol of zelfs risicovoller dan kiezen voor verandering of vernieuwing. Maar dan moeten er ook haalbare modellen zijn.”

Hoe willen jullie de cases zoals die nu voorliggen, in de praktijk brengen?

“De definitie van wat ‘landbouw’ is in relatie tot de open ruimte is aan herziening toe. De gewestplannen uit de jaren 1970 bestemden het agrarisch

gebied voor land- en tuinbouw in klassieke zin zoals het zich in die tijd ruimtelijk manifesteerde: grondgebonden teelten met de bouw van stallen, schuren of serres. Vandaag ontwikkelen zich vormen van voedselproductie die helemaal niet meer in die open ruimte hoeven te zitten en eerder binnen de bebouwde ruimte een plek zouden moeten vinden. Denk aan voedselproductie die niet aan de bodem gebonden is, maar een plaats krijgt in serres, kelders, containers of op daken, ... Anderzijds is er vraag naar ruimte voor initiatieven in de open ruimte die naast voedsel ook andere ecosysteemdiensten aan het landschap leveren maar geen landbouwbedrijven zijn. Zij spelen vaak veel meer in op het fysische systeem en het landschap, maar krijgen weinig kansen in de open ruimte. We moeten dus herdefiniëren welke functies en activiteiten we in de open ruimte kansen willen geven om er zich te ontwikkelen en welke niet. Iedereen voelt wel aan dat sterk geïndustrialiseerde vormen van voedselproductie en de daarbij aanleunende verwerkende industrie in veel openruimtegebieden niet



compact erf

dubbelerf

langgerekt erf

Stalontwerp Maasmechelen, verkenning van mogelijke stalmodellen en inplantingen

op hun plaats zijn. Hoe we daarmee omgaan is een uitdaging voor ons ruimtelijk beleid.”

TIJDELIJKE CONSTRUCTIES

In plaats van charmante vierkant-hoeves of langevelhoeves staan er nu blokkendozen in onze open ruimte. Hoe gaan we daarmee om?

“Landbouwbedrijfsgebouwen worden in Vlaanderen nog altijd vooral in stenen gebouwd: heel stevig en schijnbaar duurzaam. Maar ook duur. Als dat gebouw na verloop van tijd technisch of milieukundig niet meer geschikt is voor die landbouwactiviteit, wordt het verlaten en vinden niet-agrarische activiteiten hun weg naar die gebouwen, terwijl de boer elders in de open ruimte een nieuwe moderne stal bouwt. Dat is helemaal niet zo duurzaam. Zo raakt het agrarisch gebied steeds meer bebouwd, terwijl het aantal landbouwbedrijven afneemt. We moeten die vicieuze cirkel doorbreken en landbouwbedrijfsgebouwen opvatten als tijdelijke, aanpasbare en omkeerbare constructies. Als de landbouwactiviteit stopt of er andere noden zijn,

moet het mogelijk zijn om de gebouwen te ontmantelen en die ruimte opnieuw in te zetten voor landbouw. De technieken voor omkeerbaar bouwen en tijdelijke constructies, zoals tentstallen, bestaan vandaag, maar ze vinden in de Vlaamse agrarische bouwcultuur moeilijk ingang. Men blijft kiezen voor zware investeringen in gebouwen en tegelijk hypothekeert een landbouwbedrijf daarmee zijn eigen toekomst. Want je torst een zware investeringslast en je kunt je bedrijf amper aanpassen, als dat nodig is. Modulair of demonteerbaar bouwen wordt afgeschreven op een veel kortere termijn en als de gebouwen ontmanteld worden, is er vaak nog een restwaarde of kunnen de materialen gerecupereerd worden. De landbouw heeft zelf belang bij zo’n nieuwe bouwcultuur, want dan wordt er minder patrimonium achtergelaten en uitgestoten en gaat er minder landbouwruimte verloren.”

Zijn er nog mogelijkheden om samen met ILVO en de Bouwmeester gelijkwaardige cases uit te diepen of onderwerpen aan te snijden op het vlak van landbouw?

“In de landbouwbedrijfsvoering moeten flexibiliteit invoeren en er niet van uitgaan dat alles blijft zoals het is. Als er iets verandert in de regelgeving of in je omgeving, dan moet je daar als landbouwbedrijf wendbaar, weerbaar en veerkrachtig mee kunnen omgaan. We denken dat het absoluut nodig is om in te zetten op omkeerbaar bouwen: het is goedkoper, sneller afgeschreven en de ruimte blijft beschikbaar voor landbouw. We zetten vandaag ook veel te weinig in op de sloop van afgeschreven of leegstaande agrarische gebouwen. Willen we de verhardingsgraad in de open ruimte laten afnemen, zoals de Vlaamse regering zich voornam, dan zal er anders gebouwd moeten worden. Er zou kunnen worden nagedacht over een systeem van verhandelbare sloopcercificaten, waarbij het bijkomend bebouwen of verharden van openruimtegebieden gekoppeld wordt aan het wegnemen van bebouwing elders. Op die manier wordt het hergebruik van het bestaande ruimtebeslag gestimuleerd. Nieuwe greenfieldontwikkelingen zouden dan enkel kunnen, als er voldoende sloopcercificaten voorgelegd kunnen worden.” ■



Een landbouwpark als nieuwe publieke ruimte voor Oostende

Met het landbouwpark 'Tuinen van Stene' wil de stad Oostende een nieuw soort 'landschapspark' ontwikkelen als onderdeel van het 'Groen Lint'. De groene gordel rond de stad Oostende is vooral bekend als fiets- en wandellint van 37 km, dat vijftien verschillende landschappen met elkaar verbindt. Als innovatief landbouwpark wordt Tuinen van Stene daarin een belangrijke nieuwe publieke ruimte. Het projectgebied vormt vandaag met zijn 35 hectare de overgang tussen de bebouwing en het open landbouwlandschap.

Traditionele en vernieuwende vormen van landbouw zullen het landbouwpark voor tal van gebruikers aantrekkelijk maken. Vandaag is de afstand tussen de producent van voedsel en de consument ervan, zowel ruimtelijk als mentaal, zeer groot. Een slim ontwerp creëert actief win-win-situaties. Ruimtelijk en maatschappelijk moeten de vele functies, de eerder beperkte oppervlakte en de randstedelijke context mooi kunnen worden geïntegreerd in de omgeving. Het ontwerp van het nieuwe landbouwpark moet klassieke parkfuncties, zoals natuur, landschapsbeleving, recreatie, erfgoed en waterberging, laten samenspannen met nieuwe vormen van stadsnabije landbouw, waardoor de stad en de landbouwsector weer dichterbij elkaar komen.

AMBITIE

Door tegelijk top-down en bottom-up te werken wordt het ontwerp van het landbouwpark Tuinen van Stene meteen een voorbeeld voor andere landbouwparken. De productiecapaciteit van de plek is veel te klein om er een sluitend voedselsysteem voor Oostende te creëren. De Tuinen van Stene mikken op kleine

vernieuwende initiatieven en kleinschalige, specifieke voedseldistributie naar de stad. Het gebied is dus eerder een schakel in een groter geheel, maar het kan wel een hefboom worden om ook het grotere voedselproductiesysteem van het achterliggende polderlandschap meer op de stad te betrekken. Het landbouwpark moet aantrekkelijk worden voor de stad en tegelijk een experimenteer-ruimte zijn voor nieuwe teelten en/of nieuwe verdienmodellen die later kunnen doorgroeien tot traditionele landbouw. De Tuinen van Stene kunnen het voedselverhaal in Oostende versterken door actief te zoeken naar nieuwe landbouwtechnieken en -producten, door in te zetten op nieuwe landbouwconcepten of ambachtelijke verwerking en door een voedselhub uit te bouwen voor producten uit de ruime omgeving.

Startende boeren krijgen hier in de toekomst doorgroeimogelijkheden, icoonteelten worden getest, bestaande boeren testen nieuwe businessmodellen uit, de stad sluit hier kringlopen. Kwalitatieve lokale producten die daaruit ontstaan, zullen een meerwaarde zijn voor de Oostendse inwoners en voor de plaatselijke horeca.



Het landbouwpark moet aantrekkelijk worden voor de stad en tegelijk een experimenteer-ruimte zijn voor nieuwe teelten en/of nieuwe verdienmodellen die later kunnen doorgroeien tot traditionele landbouw.



KWALITEITEN

Stene Dorp is het laatste polderdorp van Oostende. De horeca trekt er nog veel Oostendenaren aan, maar verliest stilaan terrein. De polder zelf is een unieke historische polder met een combinatie van waterlopen, graslanden, natuurwaarden en landbouwactiviteiten. Vandaag zijn er nog zes professionele landbouwers actief. De meeste bedrijven zijn klassieke landbouwbedrijven.

De stad Oostende bezit zelf zowat de helft van de gronden in het gebied. Met de verschillende boeren zijn er afspraken gemaakt over het grondgebruik en enkele perceeltjes zijn voorbestemd voor volkstuinen. De historische hoeves in, maar ook rond de Tuinen van Stene kunnen het gebied naar een hoger niveau tillen. Een school aan de rand van het gebied, het Sint-Andreas-instituut, biedt mogelijkheden als toegang tot de Tuinen van Stene en als aanknopingspunt om het educatief karakter van de Tuinen vorm te geven. De Torhoutsesteenweg aan de rand van het gebied kan een link worden tussen de bedrijvigheid langs de steenweg en het achterliggende landschap waar voedsel wordt geproduceerd. De traditionele achterkanten van de baanwinkels worden zo opnieuw voorkanten. Als de Tuinen van Stene het gezicht worden voor Oostendse kwaliteit, dan kan de horeca in Stene dorp daar het uithangbord van worden.

DOEL

Het landbouwpark wil maximaal inzetten op voedselproductie. Begrazers die vlees en melk produceren, onderhouden het waterrijke gebied en waterrijke teelten, zoals riet en lisdodde, kunnen daar een kans krijgen. Op andere plekken wordt nagedacht over vernieuwende productievormen, zoals agroforestry, bijenteelt, gemeenschapsondersteunde landbouw, ...

Distributie van producten uit de Tuinen van Stene kan worden gekoppeld aan de Torhoutsesteenweg, de school, Stene Dorp, het Groen Lint, ... Het voedselverhaal wordt een meerwaarde voor de buurt en de 'verdeling' van voedsel krijgt er een sociale betekenis.

De productie van voedsel in het landbouwpark kan ook fungeren als ontmoetingsvorm, als herintegratiemiddel naar de arbeidsmarkt of als aantrekkelijke en diverse publieke ruimte waar mensen een leuke tijd doorbrengen. Het sterke toeristisch-recreatieve karakter van het Groen Lint is een mooi instappunt voor al die activiteiten.

Het landbouwpark versterkt het educatieve gehalte van bestaande initiatieven, zoals de kinderboerderij, de toeristische Hoeve-route en de volkstuinen. Aan die initiatieven

wordt met de uitbouw van de Tuinen een aantrekkelijk voedselverhaal gekoppeld. De Oostendse Hotelschool en het St-Andreasinstituut zijn daarbij mogelijk belangrijke partners.

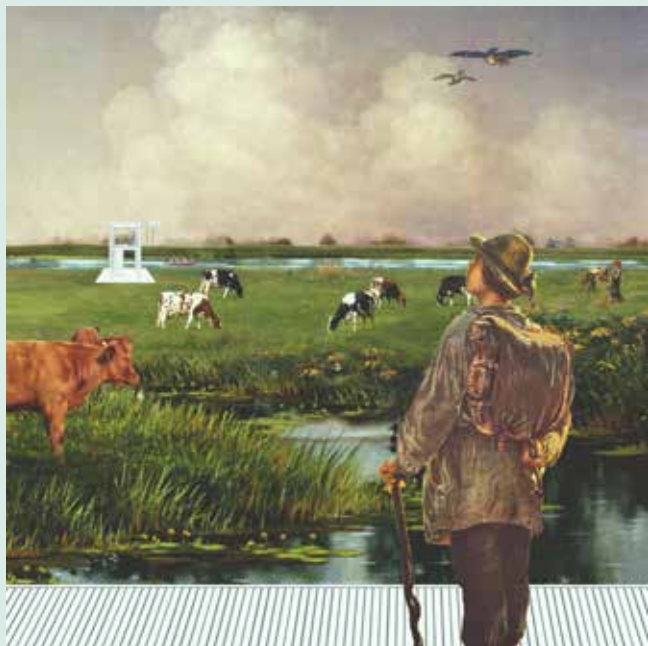
KADER

Het ontwerpteam deelde het gebied op in vier deelruimten. Elke deelruimte in het gebied heeft een eigen verhaal met eigen principes en wensen, dat uitnodigt tot dialoog en afstemming op weg naar realisatie.

Het watersysteem, de bodemstructuur, het microreliëf en de stedelijke systemen kunnen niet los van elkaar worden gezien. Het ontwerp zet vooral in op meervoudig gebruik: een pad is er voor de boer, maar ook voor de recreant, een constructie is tegelijk bergruimte voor de landbouw en schuilplaats voor passanten.

Het landbouwpark moet bruikbaar zijn voor heel verschillende gebruikers, elk met hun eigen specifieke noden. De landbouwer moet er zijn veld kunnen bewerken, maar tegelijk moet de recreant er terecht kunnen voor een zondagse wandeling. Het ontwerp zoekt de synergie op tussen een aanpasbaar waterlandschap, een versterking van de ecologische waarden en vernieuwende ideeën voor voedselproductie.





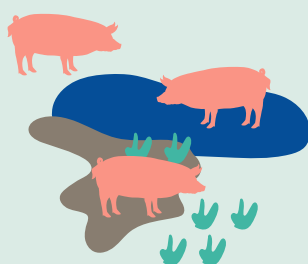
Waterweidelandschap

De Tuinen van Stene bufferen het water vooraleer het ondergronds de stad in wordt geleid. Het watersysteem regelt als bepalende landschappelijke structuur het gebruik van de polder. De historisch waardevolle graslanden zijn niet beschermd, maar geven extra kwaliteit aan het gebied die niet verloren mag gaan.

Het landbouwpark verbetert die waterhuishouding en zoekt tegelijk naar een meerwaarde voor landbouw. Het demonstreert daarbij hoe landbouw en natuur elkaar efficiënt kunnen versterken.

Een combinatie van onderhoud door begrazing en productie lijkt het meest geschikt. Landbouwactiviteiten, waterbeheer, ecologie en recreatie worden op een gezonde manier op elkaar afgestemd. Natuurbeheer en meer waterbergingscapaciteit in de polder geven ecologie en biodiversiteit meer kansen. Tegelijk blijft er plaats voor veeteelt, eventueel met oude West-Vlaamse, lokale rassen of kansen voor natte teelten zoals lisdodde die een rol kunnen spelen in de bio-based economy. Binnen het waterweidelandschap is de padenstructuur eerder terughoudend en een aangepast maai-beheer kan de ruimte voor de landbouwers maximaliseren. De plaatsing van balkstuwen en een windwatermolen maken van de landbouwer hier ook een waterpeilbeheerder.

Het Groen Lint brengt als groenstedelijke structuur een recreatieve dynamiek mee. De herlocalisatie van een fietsenstalling bij het Sint-Andreas-Instituut kan de toegang tot het gebied opwaarderen en tegelijk fungeren als een tribune met uitzicht over de Tuinen van Stene. De parkeerplaatsen rond de school-site of baanwinkels kunnen dubbel worden gebruikt. De overproductie van het schoolrestaurant kan op bepaalde momenten worden gebruikt voor compost of voor spilverkanten. De school kan ook landbouwkampen organiseren.



Poldertuin

De historische band tussen het polderdorp Stene Dorp en de polder zelf is ruimtelijk verwaterd. Tuinen van Stene wil die link herstellen en versterken door na te denken over een link met het productielandschap. Er komt ruimte voor collectieve vormen van samentuinen, die worden ondersteund door een professionele landbouwer. De vernieuwende vormen van landbouw vergroten het direct contact tussen landbouwer en consument en spelen in op de nabijheid van Stene Dorp.

De infrastructuur wordt op een veelzijdige manier ingericht: de plaatselijke hoeve Sanders krijgt ook sociale functies en zorgfuncties en de pergola bij de ingang aan de Steensedijk is enerzijds buitenklas voor landbouw- en natuureducatie over het poldergebied en anderzijds ontmoetingsplaats voor de leden van de collectieve tuinen en de gemeenschapsondersteunde landbouw. Op zijn beurt biedt nieuwe infrastructuur voor de collectieve tuinen extra mogelijkheden voor de nabijgelegen school: openluchtclass, verkooppuntje, plek voor festiviteiten, rustpunt langs de fietsroute, ... Door die infrastructuur te clusteren ontstaan nieuwe kansen.

Bestaande horecavormen in Stene Dorp kunnen zich meer richten op de Tuinen van Stene en bijvoorbeeld nieuwe polderterrassen installeren.



Het ontwerp zet vooral in op meervoudig gebruik: een pad is er voor de boer, maar ook voor de recreant, een constructie is tegelijk bergruimte voor de landbouw en schuilplaats voor passanten.

Voedselplatform

De Torhoutsesteenweg, een van de randen van de Tuinen van Stene, bestaat vandaag vooral uit 'baanwinkels', maar is goed bereikbaar. Die bereikbaarheid wordt belangrijk, want hier kan een innovatief verkoopspunt komen voor de distributie van landbouwproducten uit de Tuinen van Stene.

De bufferzone achter de baanwinkels kan daardoor uitgroeien tot een publieke route, die aan de rand van de open ruimte van het park ook uitzonderlijke vergezichten geeft. Een platform als publieke ruimte maakt die overgang toegankelijk en bereikbaar voor zacht verkeer. Een uitkijktoren linkt de baanwinkels aan de Tuinen, biedt een overzicht en doet dienst als ontmoetingsruimte. De combinatie met nieuwe groenstructuur, verblijfsplekken en nieuwe toegangen kan een nieuw elan geven aan een eerder traditionele steenweg. Tegelijk wordt het een veilige en aangename route voor fietsers.

Om dat te realiseren is een voedselregisseur nodig die samen met verschillende actoren werkt aan een project voor het voedselplatform en die maximaal inzet op voedselgerelateerde ondernemingen.

Akkerlandschap

Binnen de Tuinen van Stene wordt er in een eerder traditionele context gezocht naar vernieuwende landbouwtechnieken, teelten en verdienmodellen. Dat kan inspirerend werken voor landbouwactiviteiten in het achterliggende polderlandschap.

Voor enkele suggestievelden wordt uitgedokterd welke specifieke teelten er kunnen gedijen en welke nieuwe maatregelen de bewerkbaarheid en de rendabiliteit van de velden kunnen verbeteren. Ook daar zijn innovatieve productievormen mogelijk, zoals een waterrijke teelt of een imker.

In die zones kunnen recreanten en consumenten van meer nabij inzicht krijgen in het productieproces, zonder dat daarbij de barrière tussen publieke ruimte en private velden verloren gaat. Landbouw kan er directer gericht worden op de consument- of afnemerzijde.



ACTIEPROGRAMMA

Een eerste landbouwpark in Vlaanderen krijgt pas een echte voorbeeld-functie, als het ook echt wordt gerealiseerd. Voor een innovatief landbouwpark blijven de ruimtelijke randvoorwaarden belangrijk om de kwaliteit van het gebied te bewaken, maar tegelijk is voldoende flexibiliteit noodzakelijk om startende boeren, innovatieve ideeën of landbouwers in een omschakeling ruimte te geven om hun ding te doen. Die flexibiliteit is tegelijk een uitnodiging om actief mee te werken en na te gaan welke samenwerkingen wenselijk en mogelijk zijn. Het kaderplan en de aanleg van het landbouwpark zijn de eerste stappen op weg naar de realisatie en het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit. Maar de ontwikkeling van een volwaardig maatschappelijk landbouwverhaal, waarbij landbouwers, ondernemers en bewoners zich engageren, zal bijkomende inspanningen vragen. De stad kan daarbij een actieve rol opnemen door een voedselregisseur als projectcoördinator aan te stellen.

Binnen het landbouwpark worden de diverse 'deelprojecten' of acties elk op een andere manier aangepakt. Het raamwerk bakent een aantal velden af, die volledig worden ingezet voor landbouw en de principes van het

kaderplan volgen: gericht op particuliere productie, begrazers in nat waterweidelandschap en innovatieve landbouw in akkerzones. De voedselregisseur werkt samen met verschillende mogelijke partners ideeën uit om concrete projecten te realiseren met sluitende businessmodellen. Op sommige plekken kan de stad zelf initiatief nemen, maar voor heel wat sites zal ze via de voedselregisseur vooral privé-initiatieven inspireren om tot realisatie te komen.

Een laagdrempelige toegankelijkheid tot de Tuinen van Stene werd vrij snel gerealiseerd met gemaaide paden, kleine brugjes en een info-installatie. Intussen zijn ook grootschaligere landschapswerken uitgevoerd om de waterhuishouding te verbeteren, het Groen Lint door te trekken en de landschapsindeling te verstevigen. Op redelijk korte termijn zou ook een volgend deel van het landbouwpark kunnen worden ingevuld door het programma voor het voedselplatform te verfijnen en tegelijk ondernemers te zoeken om de testvelden te helpen invullen en beheren. Op langere termijn is het de ambitie om ook het achterliggende polderlandschap meer in beeld te brengen en bestaande en nieuwe actoren samen te brengen om die ambities op te nemen. ■



Projectregie: Marjolijn Claey's (Voorland) & Lode Tanghe (Provincie West-Vlaanderen)

Ontwerpteam: Maat-Ontwerpers, Tractebel i.s.m. Georges Descombes en ADR Architecten, Jan Willem Van der Schans (Universiteit Wageningen)

Initiatiefnemer: Stad Oostende



SUZY VAN GANSBEKE

“Zelfredzame boeren verhullen de problemen in de landbouwsector”



Suzy Van Gansbeke

Vanuit het Departement Landbouw en Visserij maakte Suzy Van Gansbeke voor de Pilootprojecten Productief Landschap deel uit van de stuurgroep die het project begeleidde.

Naast drie overheidsinitiatieven zaten er ook twee cases met professionele landbouwers als initiatiefnemer tussen de geselecteerde cases. Welke voorbeeldfunctie hebben de cases voor Vlaanderen?

“Beide boerderijen vertegenwoordigen wel vrij typische probleemstellingen. De Kijfelaar is met zijn zoektocht naar nieuwe functies voor een hoeve en naar nieuwe verdienmodellen zeer actueel. Elk jaar zijn er in Vlaanderen minstens 1.500 landbouwers van wie het patrimonium komt leeg te staan. Zulke locaties zijn soms zeer aantrekkelijk voor activiteiten buiten de landbouw of voor activiteiten die amper aansluiten bij landbouw. Vaak kunnen die partijen hogere prijzen bieden. Naast andere belangrijke overwegingen heeft de overheid als belangrijke taak om erover te waken dat landbouwgebieden voorbestemd blijven voor landbouw in de ruime zin. Maar het is nooit eenvoudig om een strikte grens te trekken tussen wat nog landbouw is en wat niet. Anderzijds zijn er jaarlijks zowat 150 beginnende landbouwers en is het maatschappelijk en ruimtelijk weinig wenselijk om een nieuw bedrijf te bouwen op een nog onbebouwde plek. De vraag rijst dus hoe nieuwe bedrijven op bestaande locaties maximale kansen kunnen krijgen. Daarnaast heb je het gegeven dat de vorige

generatie landbouwers vaak nog graag op de hoeve blijft wonen.”

Bij Hoeve De Waterkant botste het ontwerpteam op een landbouwer die nog niet klaar was voor een grondige transformatie?

“Ook Hoeve De Waterkant is een typisch verhaal. Zoals alle sectoren krijgen ook landbouwers te maken met toenemende maatschappelijke verwachtingen en soms snel evoluerende spelregels. Sommige gelden voor alle landbouwers, andere zijn gebiedsgericht of zelfs individueel. Hoeve De Waterkant is een voorbeeld van een bedrijf waar de landbouwer zich door het cumulatieve effect van een aantal opeenvolgende externe maatregelen gehinderd voelt in zijn normale bedrijfsvoering. Er zijn nochtans de laatste decennia veel kansen gecreëerd voor verschillende vormen van verbreding, maar die activiteiten zijn niet per definitie succesvol en ze liggen ook niet elk type landbouwer. Het blijft maatwerk en een sprong in het diepe. Zeker als de motivatie vooral van buitenaf komt, kan het een moeilijke opgave zijn. In het kader van de Pilootprojecten Productief Landschap werd de term sluipende onteigening gebruikt. Elk van de opgelegde en op zich relatief kleine maatregelen is te verantwoorden en maatschappelijk noodzakelijk, maar de som ervan kan de draagkracht van een bedrijf te boven gaan. En dan is de vraag of de voorstellen van de ontwerpers ook vanuit het landbouwsysteem en vanuit het landbouwdenken een volwaardige toekomstvisie vormen.”

Een stad zal alleen de kaart van landbouw trekken in de randstedelijke omgeving, als de mensen uit de stad daar zelf belang bij hebben.





Landbouw is juist een sector die heel crisisbestendig is. Onze landbouwers hebben al veel crisissen meegemaakt en de meesten raken daar op termijn uit door soms vergaande persoonlijke inspanningen.

Hoe kunnen we oplossingen vinden voor die sluipende onteigening?

“Er wordt steeds meer ingezet op geïntegreerde gebiedsontwikkeling. Zo’n langetermijnaanpak moet er onder meer voor zorgen dat duidelijk wordt waar en onder welke voorwaarden toekomstgerichte landbouw nog mogelijk is en dus ook waar niet. Dat houdt ook in dat er een correct flankerend beleid wordt uitgetekend voor de landbouwers uit de gebieden waar landbouw of veehouderij moeilijk of onmogelijk wordt. Er moet anderzijds ook begrip zijn voor het feit dat het voor een specifiek bedrijf soms moeilijk te verteren valt dat de gebiedsgerichte aanpak inhoudt dat er verschillende regels kunnen gelden voor verschillende bedrijven. Zo heeft de programmatische aanpak stikstof (PAS), die op gebiedsgerichte aanpak is gestoeld en eigenlijk voor het merendeel van de bedrijven geen al te grote impact heeft, veel meer commotie teweeggebracht dan de generieke verplichting die sinds 2004 in het kader van de ammoniak-emissiereductie al geldt voor alle nieuwbouwstallen voor pluimvee en varkens. Vandaar dus ook het belang van een flankerend beleid dat de getroffen bedrijven nieuwe en maatgerichte kansen kan bieden.”

MAATSCHAPPELIJKE DIENSTEN

“Heel wat landbouwers leveren diensten aan de maatschappij zonder dat ze daar altijd voor worden vergoed. In het geval van De Waterkant zijn dat vooral

waterbeheersingsmaatregelen, waar nu nog geen vergoeding tegenover staat. Maar de diensten die landbouwers leveren, zijn veel diverser, zoals het onderhoud van de open ruimte, het in stand houden van een landschap of een dorpsgezicht, het toeristisch-recreatief aantrekkelijk maken of houden van een streek, het vrijwaren van biodiversiteit enz. Door landbouwpremies los te koppelen van de productie kunnen zulke diensten ook meer en meer worden vergoed.”

LANDBOUWPARKEN

Kunnen landbouwparken onze landbouw de 21ste eeuw inloodsen?

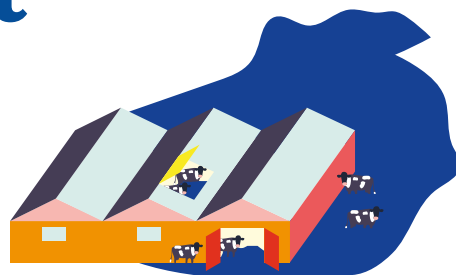
“Een stad zal alleen de kaart van landbouw trekken in de randstedelijke omgeving, als de mensen uit de stad daar zelf belang bij hebben: korte keten, gezond voedsel, betaalbare kwaliteit, een gezonde recreatieomgeving, wandelmogelijkheden, enz. De toekomst zal moeten uitwijzen of landbouwparken daar een belangrijke rol in kunnen spelen. In die zin kan het landbouwpark Tuinen van Stene een mijlpaal worden voor Vlaanderen. Op dit moment is er nog geen echte definitie van wat een landbouwpark is of zou moeten zijn. Tuinen van Stene kan een aanzet zijn om daarover een visie te vormen. Landbouwparken kunnen er in elk geval toe leiden dat niet alleen landbouwers, maar ook de rest van de maatschappij het belang van landbouw en van lokale en gezonde voedselvoorziening gaat inzien en dat ook meer gaat waarderen.”

De landbouw kampt al enkele decennia met een permanent gevoel van crisis. Hoelang kan de sector daar nog tegen vechten?

“Landbouw is juist een sector die heel crisisbestendig is. Onze landbouwers hebben al veel crisissen meegemaakt en de meesten raken daar op termijn uit door soms vergaande persoonlijke inspanningen. Door nog harder te werken, met minder genoeg te nemen of door te besparen op persoonlijke uitgaven, bijvoorbeeld. Hun partner gaat werken, terwijl dat eigenlijk niet de bedoeling was. Vaak werken ze zelf ook nog deeltijds of nemen ze extra werk aan, terwijl de arbeidslast dat eigenlijk niet toelaat. De hulporganisatie Boeren op een Kruispunt wordt vrijwel dagelijks met zulke verdoken problemen geconfronteerd. Op zich is het een zeer bewonderenswaardige houding, maar dat kan wel als gevolg hebben dat de buitenwereld de crisis onderschat. De crisis duurt vaak veel langer en is heviger dan we denken. Het is ook bekend dat enkele verdienmodellen in de landbouw in vergelijking met andere beroepsgroepen structureel zeer weinig opleveren. En toch stoppen relatief weinig bedrijven voortijdig. Dat heeft te maken met hoge uitstapdrempels, maar ook met het hoge incasservermogen van de meeste landbouwers. Door hun zelfredzaamheid houden ze het heel lang uit zonder hulp van buitenaf en daar profiteert heel de maatschappij eigenlijk van, want onder andere daardoor kunnen wij allemaal ons basisvoedsel zo goedkoop kopen.” ■



Waterprobleem stuurt landbouw andere richting uit



Hoeve De Waterkant is een traditioneel familiebedrijf in een karakteristieke vierkanthoeve in Herk-de-Stad. De familie Mees heeft de hoeve aan waterloop de Herk al zeven generaties in bezit en gebruikt vandaag ongeveer 85 hectare landbouwgrond om vleesvee en zoogkoeien van het Belgisch witblauw ras te fokken. Ongeveer 40 ha grond wordt gebruikt om veevoer te telen.

De boerderij heeft een vergunning voor 353 runderen en 12 varkens. Maar ongeveer 34 hectare grond ligt in het overstroombare deel van de vallei: de vernatting van de gronden en veelvuldige overstromingen van de bedrijfsperven hebben een grote impact op de bedrijfsinkomsten. In tien jaar tijd is de veestapel bijna gehalveerd, omdat de omgeving en de omstandigheden die teelt bemoeilijken. Vandaag telt de hoeve ongeveer 160 dieren en een deel van de boerderij staat leeg. De landbouwactiviteiten worden aangevuld met de verhuur van vakantiestudio's, met zorgfuncties, met rondleidingen en met de organisatie van verjaardagsfeestjes.

WATER

Verskillende ingrepen liggen aan de basis van de waterproblemen: de werking van het wachtbekken Schulensmeer, de Herk die werd verhoogd om Diest te beschermen, maar soms overstroomt, het overstort de Vroente, de slechte afwatering van de Houwersbeek, de ondiepe grachten en waarschijnlijk ook het kwelwater vanuit de hogergelegen gronden. Een deel van de percelen van Hoeve De Waterkant ligt in het buitenbekken

van het wachtbekken Schulensmeer, uitgebouwd in de jaren 1980. Bij hoge waterstand, maar ook op andere momenten, worden de landbouwpercelen van de hoeve onder water gezet. De natuurlijke ligging en de nauwe afloop houden het water dan langere tijd op de landbouwgrond. Maar als het grasland langer dan drie dagen onder water staat, wordt het onbruikbaar voor begrazing. De financiële impact voor het bedrijf is dan aanzienlijk. Daarnaast zorgen ook het overstort, de beek en de ondiepe grachten voor bijkomende wateroverlast voor het bedrijf. Door regelmatig water op te vangen op haar percelen levert Hoeve De Waterkant een maatschappelijke dienst. Ze krijgt daar geen formele compensatie voor, maar de waterschade brengt wel de leefbaarheid van het bedrijf in het gedrang en zorgt voor bedrijfsonzekerheid voor het landbouwbedrijf. Dat de landbouwpercelen overstroombaar zijn, heeft te maken met de natuurlijke, landschappelijke ligging en enkele kunstmatige ingrepen in de waterhuishouding. Sommige ingrepen zijn nog niet afgewerkt en dat creëert op lange termijn onduidelijkheid over het toekomstperspectief,

ook al hebben de landbouwgronden planologisch een landbouwbestemming. Er is dus een hiaat tussen de planologische bestemming en de feitelijke toestand op het terrein.

Nast het waterprobleem krijgt de hoeve door haar ligging ook te maken met nieuwe uitdagingen: percelen van de hoeve werden aangeduid als GEN-gebied, vanuit de programmatische aanpak stikstof (PAS) worden nieuwe randvoorwaarden opgelegd met het oog op natuurdoelstellingen en het naburige bedrijventerrein Daelemveld wil uitbreiden op een perceel van de hoeve. Die verschillende ruimteclaims komen samen op de gebruiksperven van de hoeve en leggen een sterke ruimtelijke druk die de toekomst van het bedrijf hypothekeren. Vooral de natuurdoelstellingen en het waterbeheer rond Schulensbroek perken de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf in, waardoor het zeer moeilijk wordt om de huidige bedrijfsactiviteiten voort te zetten. Alleen dankzij een geïntegreerde en structurele oplossing met alle partners en de nodige flankerende of compenserende maatregelen kan landbouw hier op lange termijn nog een plek behouden.

PROCES

Om het geheel zo goed mogelijk te vatten organiseerde het projectteam verschillende workshops en excursies naar de hoeve. Daarbij werden de eigenaars en belangenvertegenwoordigers uit de sectoren natuur, landbouw, water en recreatie betrokken. Ook werd een buitenlands voorbeeldproject bezocht. Zo kwamen drie ontwerpmatige oplossingsrichtingen voor Hoeve De Waterkant naar voor die het landbouwbedrijf andere toekomstperspectieven zouden kunnen geven.



Behoud van het huidige bedrijfsmodel

Het bedrijfsmodel blijft behouden, maar de waterproblematiek wordt opgelost of er komt een financiële compensatie voor 'blauwe diensten', zoals wateropvang. Dit scenario onderzoekt de mogelijkheden van een vergoeding voor de opvang van water door Hoeve De Waterkant als maatschappelijke dienst. Om dat goed te kunnen uitwerken is een grondig inzicht nodig in de maatschappelijke kosten van wateroverlast en de verdeling van de lasten. Een gebiedsgerichte visie en aanpak rond waterbeheer zijn nodig. Voorts moet worden onderzocht welke financiële compensaties mogelijk zijn en waar het bestaande instrumentarium vandaag geen oplossing biedt.

Bedrijfsmodel binnen een natuurlijke en waterrijke omgeving

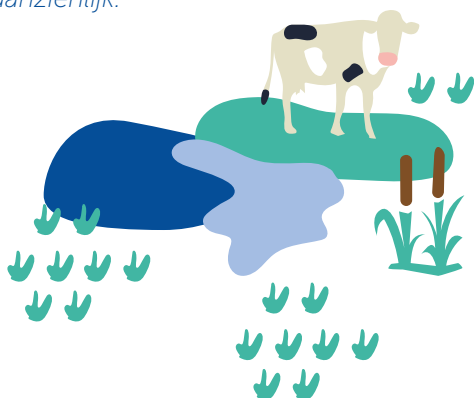
Hier passen bedrijf en omgeving zich aan alternatieve of nieuwe activiteiten aan. Er volgen landschappelijke en technische aanpassingen aan bedrijf en omgeving. Verbrede activiteiten, zoals toerisme, zorg, natuurbeheer en wateropvang, zorgen voor nieuwe inkomstenperspectieven. Ook aanpassingen aan het watersysteem en de omgeving en financiële of andere compensatie voor blauwe diensten kunnen deel uitmaken van zo'n aangepast bedrijfsmodel. Het pilootproject onderzoekt verder hoe de bedrijfsvoering kan worden aangepast aan de gegeven landschappelijke context. Duidelijk is in elk geval dat blauwe diensten nodig zijn om productieve landbouwlandschappen in een waterrijke omgeving kansen te geven.

Bedrijfsverplaatsing

Het derde scenario is het minst wenselijke vanuit het perspectief van de Pilootprojecten Productief Landschap, omdat het de landbouwactiviteit in het gebied volledig opgeeft. De landbouwfunctie, die hier van oudsher aanwezig was, zou hier dan geen toekomstperspectief meer hebben. De landbouwer moet zijn activiteiten elders voortzetten.

Alleen oplossing 2 kan innovatieve ideeën aandragen voor landbouw in waterrijke gebieden en is daarom verder uitgewerkt in 4 modellen met toekomstscenario's voor de hoeve die ook voor andere landbouwers in een vergelijkbare situatie een voorbeeld zouden kunnen zijn.

Als het grasland langer dan drie dagen onder water staat, wordt het onbruikbaar voor begrazing. De financiële impact voor het bedrijf is dan aanzienlijk.



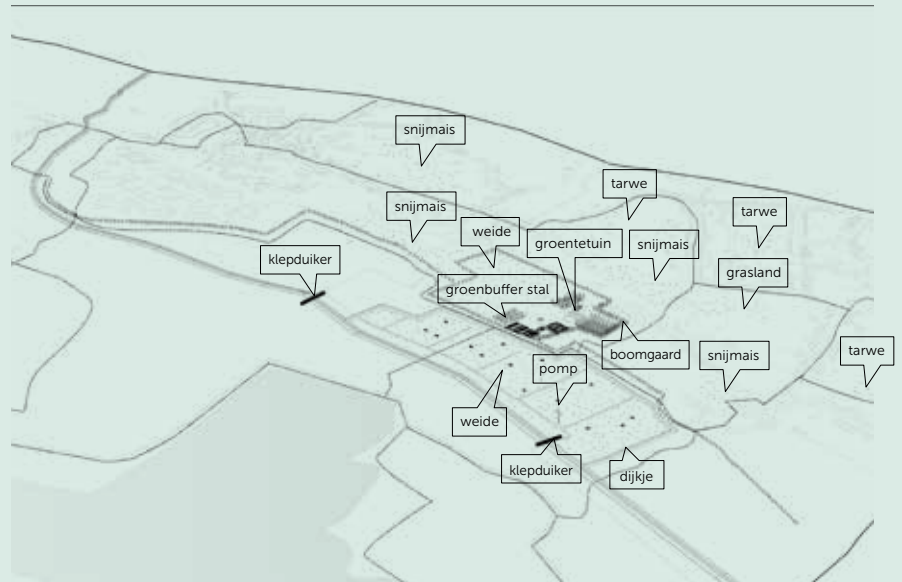
MODELLEN

Op deze locatie en onder deze omstandigheden heeft het ontwerpteam vier landbouwmodellen uitgetekend. Die voorstellen tonen de visie van het ontwerpteam. Twee daarvan passen de bedrijfsvoering aan de waterrijke omstandigheden aan. Twee andere compenseren de voor het bedrijf nadelige effecten ervan. Alle modellen werden summier doorgerekend, rekening houdend met nakende veranderingen in het Europees landbouwbeleid en interessante nieuwe vormen van landbouw en nieuwe verdienmodellen. Een grondige bedrijfseconomische doorrekening valt evenwel aan te bevelen. ►

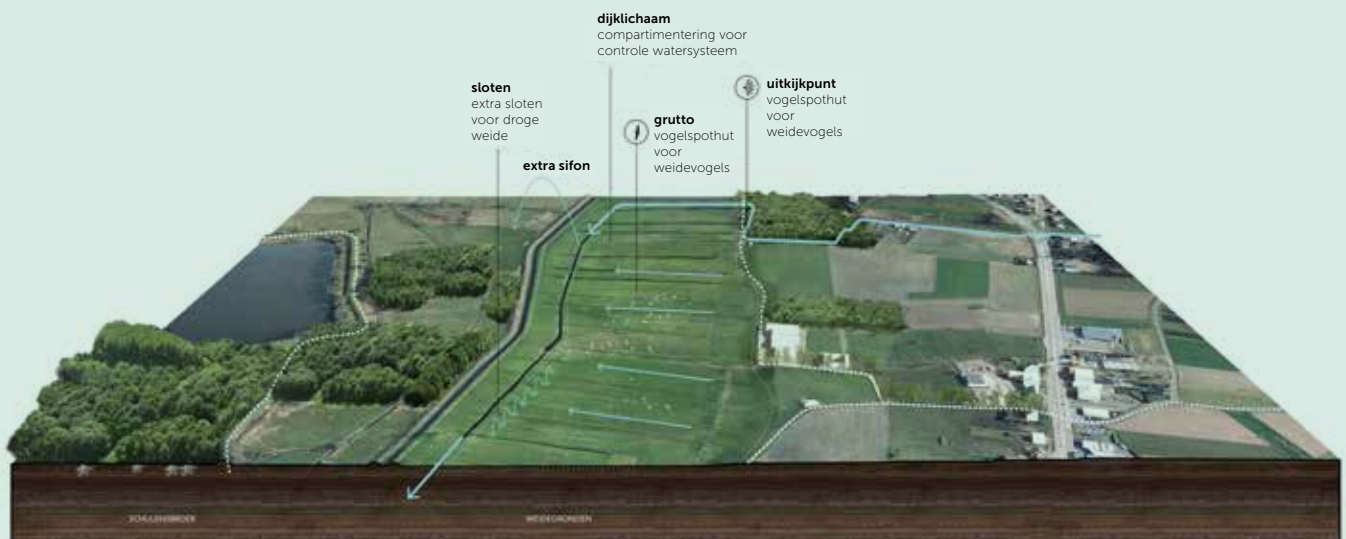


Ultimo grutto

Zowel de grutto in het Natura 2000-gebied 'Demervallei' als Hoeve De Waterkant maken gebruik van de graslanden en hebben de weidegang van de koeien nodig. Een verbond tussen beide lijkt logisch. Het weidegebruik door het vee wordt afgestemd op wat de grutto nodig heeft: later maaien en plaatselijk hogere grondwaterstanden. Vergoedingen, zoals een kuikenweidesubsidie voor faunabeheer van grasland, zouden de gemiste inkomsten kunnen compenseren. Enkele maatregelen zorgen voor een verminderde stikstofuitstoot vanuit de stal op de percelen. Dat beïnvloedt de PAS-status positief en geeft mogelijkheden tot subsidie. Ook de neveninkomsten uit de zorg worden in dit scenario gemaximaliseerd.



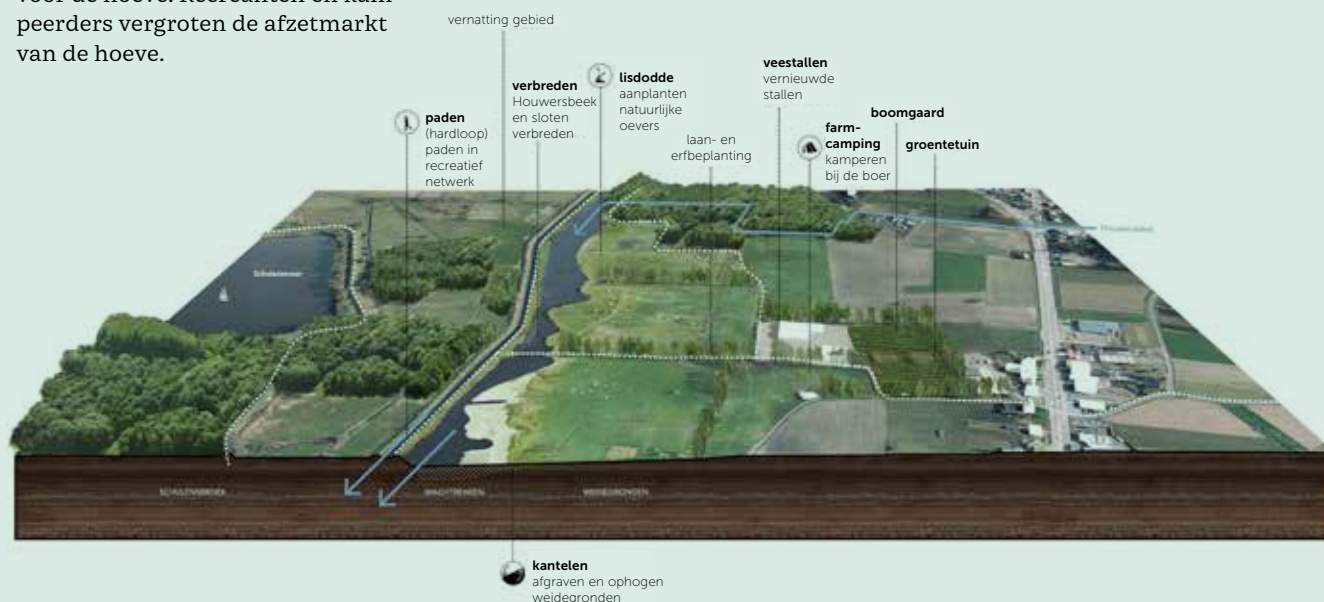
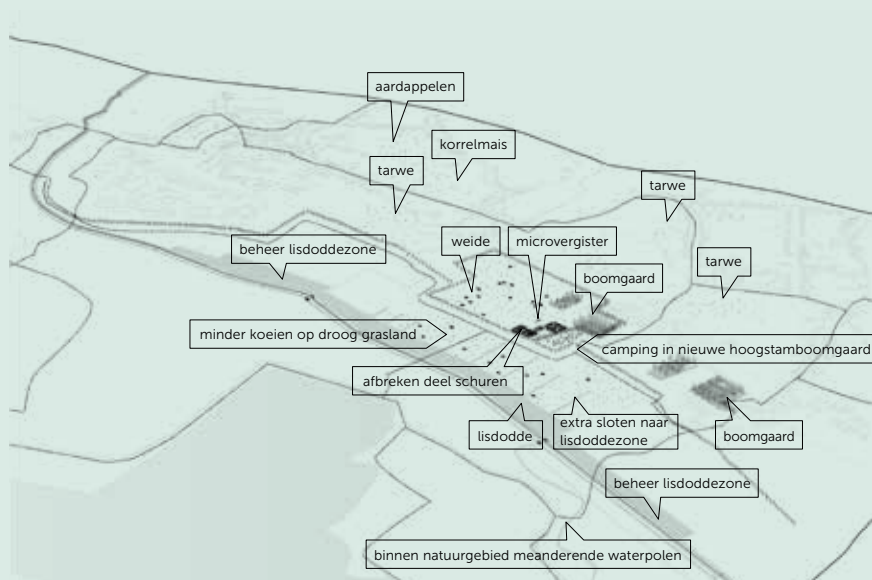
HOEVE DE WATERKANT – HERK-DE-STAD





De verbrede hoeve

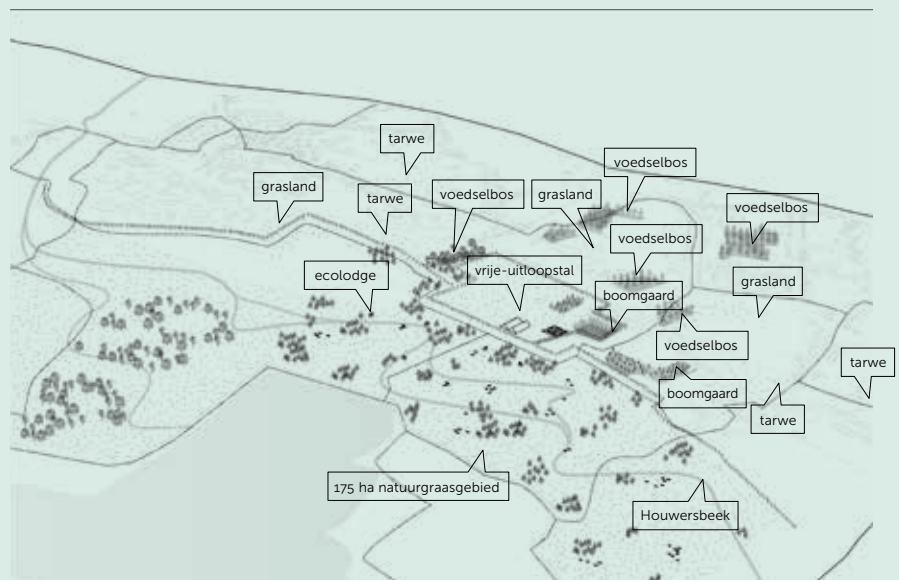
In dit model verbreedt Hoeve De Waterkant haar activiteiten. Ze evolueert naar een kleinschaliger landbouwbedrijf met landschapelijke kwaliteiten die aantrekkelijk zijn voor recreanten. De natte graslanden zijn minder nodig en de inkomsten worden aangevuld met andere activiteiten. Enkele weidegronden worden officieel bestemd als waterbergingsgebied en de waterbeheerders voorzien daarvoor in een vergoeding. Op de minder intensief gebruikte weides komt in plaats van gras lisdodde dat als voedsel en strooisel in de veehouderij kan dienen. Door minder koeien te houden en voor een ander ras te kiezen kan de hoeve biologisch vlees verkopen met hogere winstmarges. Een campingterrein, uitgebaat door een externe partij, geeft neveninkomsten voor de hoeve. Recreanten en kampeers vergroten de afzetmarkt van de hoeve.



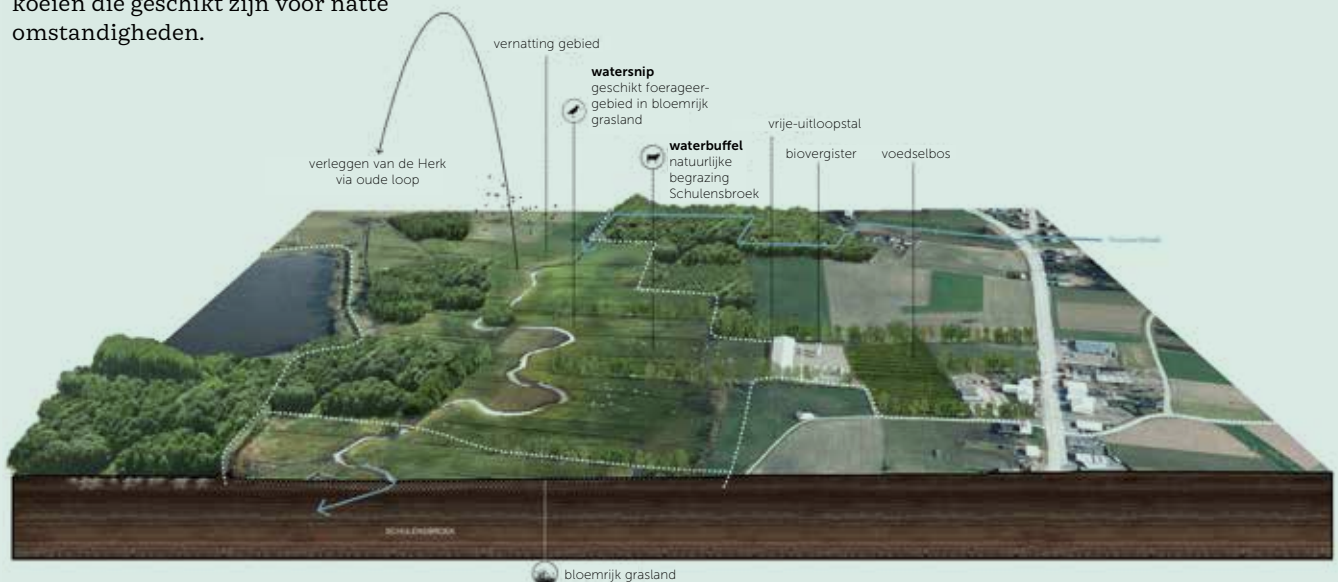


Natuurhoeve

In dit bedrijfsmodel beheert Hoeve De Waterkant mee het natuurgebied Schulensbroek. Van een intensief vleesveebedrijf met 160 koeien wordt de hoeve zo een grootschalig maar extensief vleesveebedrijf met ruim 360 koeien. De hoeve helpt het watersysteem in het beekdal klimaatbestendig te maken en er ontstaat een groot aaneengesloten natuurgebied. Het Schulensbroek wordt een merk met een groot aanbod: van recreatieverhuur tot biologische producten. Pure landbouw verhuist naar de droge gronden hogerop. Op enkele percelen komt permacultuur met productie van fruit, groente en vlees. Eenjarige gewassen worden vervangen door meerjarige die erosie tegengaan en CO₂ vasthouden. De zowat 175 hectare aaneengesloten natuurpercelen worden beheerd door koeien die geschikt zijn voor natte omstandigheden.



HOEVE DE WATERKANT – HERK-DE-STAD

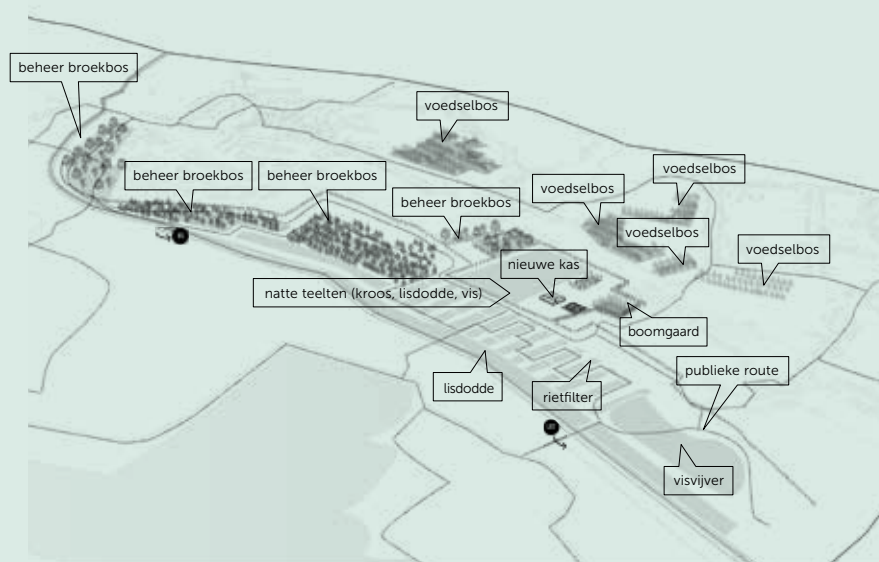




Waterhoeve

Dit bedrijfsmodel laat activiteiten op Hoeve De Waterkant inspelen op de waterrijke omstandigheden en 'biobased economy'. Nieuwe teelten en kringlopen zorgen op een beperkt areaal voor nieuwe inkomsten.

De hoeve wordt een intensief agrarisch waterrijk bedrijf dat water reinigt met riet en lisdodde en dat algen, kroos, groente en vis teelt in een nieuwe kringloop. Het model waterhoeve toont aan hoe de bestaande streekcultuur van visvijvers duurzaam kan worden doorontwikkeld. In het intensieve deel van de hoeve zorgt de teelt van algen of eendenkroos voor hoogwaardige eiwitten met toepassingsmogelijkheden in bioplastics, medicijnen en cosmetica. In het extensieve deel kweekt men riet en lisdodde, dat wordt verwerkt in vezelplaten en biomassa.



Door regelmatig water op te vangen op haar percelen levert Hoeve De Waterkant een maatschappelijke dienst. Ze krijgt daar geen formele compensatie voor, maar de waterschade brengt wel de leefbaarheid van het bedrijf in het gedrang.

CONCLUSIES

Het model Ultimo Grutto lijkt op korte termijn het meest haalbare en wenselijke voor de hoeve, omdat het landbouwgebruik in dat model leefbaar blijft en de noodzakelijke investeringen beperkt blijven. Het kan ook een meerwaarde zijn voor de omgeving en de natuurdoelstellingen van het gebied.

Maar omdat de hoeve in dat model niet of amper aan waterberging doet, is het op lange termijn niet het beste scenario. Randvoorwaarden, zoals het PAS, verhinderen maatregelen om het gebied minder nat te maken. Om op lange termijn een duurzaam en realistisch scenario uit te werken voor de hoeve, is dus een integrale visie op de omgeving en het waterbeheer van het buitenbekken nodig. Het scenario van de verbrede hoeve sluit sterk aan bij de huidige bedrijfsvoering, maar ook waterberging door de landbouwer – tegen een vergoeding voor blauwe diensten – krijgt hier een belangrijke plaats. Alleen bestaat zo'n vergoeding vandaag nog niet in Vlaanderen.

Inzetten op een ander soort rund kan later ook in het kader van PAS positieve gevolgen hebben.

De overige twee scenario's zijn innovatief, maar de bedrijfsleiders zijn daar (nog) niet klaar voor, omdat ze aanzienlijke bijkomende investeringen vergen en omdat ze afhangen van derden. Voor sommige maatschappelijke diensten is samenwerking essentieel en moeten taken worden uitbesteed. De landbouwer is dan

slechts een schakel in een breder verhaal. Alle betrokken partijen in het gebied moeten eerst dat bredere verhaal uitschrijven, samen met de landbouwer. Samenwerking om de scenario's verder te concretiseren en financiële ondersteuning om een scenario te realiseren, zijn onontbeerlijk. Het pilootproject heeft daar een eerste aanzet toe gegeven door al een grote groep stakeholders te betrekken, maar verdere stappen zullen nodig zijn.

KNELPUNTEN

Blauwe diensten krijgen in de praktijk te weinig ondersteuning, zeker in een gebied dat niet officieel afgebakend is als overstromingsgebied. Er is geen compensatie voorzien en er bestaat nog geen systeem voor waterbeheer op privégrond. Als het buitenbekken officieel een waterbergingsgebied wordt dat mee de toekomstige problemen van wateroverlast kan oplossen, dan kunnen, zoals in Nederland, langetermijnafspraken worden gemaakt, die essentieel zijn voor multifunctioneel landschapsbeheer.

Verbreding past niet binnen de bestaande visie op landbouw. De hoeve ligt in een landbouwbestemming. Als landbouwers te ver verbreden, kan het zijn dat ze wettelijk niet meer als landbouwer worden aangezien en dat heeft economische en juridische gevolgen.

Grondruil is erg moeilijk. Grondruil vraagt om een sterke coördinerende partij die gedurende lange tijd vraag en aanbod bij elkaar brengt.

Geen grondbeleid of rechtszekerheid voor landbouw. Het bestaande grondbeleid beschermt de positie van landbouwers onvoldoende. De vergoedingen bij onteigening laten niet altijd toe een gelijkwaardig perceel elders aan te kopen. Dat is nadelig voor landbouwers en voor het onderhoud van productieve landschappen. ■



Projectregie: Kirsten Bomans (Antea Group)
Ontwerpteam: LINT & Ziegler Branderhorst
Initiatiefnemers: Familie Mees

ELKE ROGGE EN ELKE VANEMPTEN

“We hebben geslaagde voorbeelden nodig om landbouwers te tonen wat mogelijk is”



Elke Rogge



Elke Vanempten

Elke Rogge vertegenwoordigde samen met coördinator Elke Vanempten het ILVO in de stuurgroep Pilotprojecten Productief Landschap. Het was het Instituut voor Landbouw-, Visserij- en Voedingsonderzoek dat samen met het Team Vlaams Bouwmeester aan de basis lag van het hele onderzoek.

Welke impact hebben de Pilotprojecten Productief Landschap?

“Het is nog vroeg om daar al met zekerheid op te kunnen antwoorden. We stellen wel vast dat PPPL inspirerend werkt en heel wat zaken in beweging heeft gezet. Een eerste voorbeeld is de constructieve samenwerking die in het zog van PPPL ontstaan is tussen verschillende beleidssectoren rond gedeelde sleuteluitdagingen voor landbouw en de maatschappij. Op inhoudelijk vlak werd duidelijk dat we een beoordelingskader voor agrarische reconversie nodig hebben. Er zijn ook suggesties geformuleerd om de wetgeving rond planbaten en planschade scherp te stellen. Ook het potentieel van een concept als landbouwparken werd helderder. Het leidde tot de verkenning van een nieuw programma rond voedselparken, enz. Hoe sterk het effect precies is of wordt zal de tijd moeten uitwijzen. De antwoorden op de

concrete cases, de ontwerpen, de plannen voor de toekomst in elk van de projecten, moeten nu druppelsgewijs hun weg zoeken. Er zijn er zeker die hun weg zullen vinden en zullen uitgroeien tot een voorbeeld van hoe landbouw duurzaam en toekomstgericht met open ruimte kan omspringen. We werken nu aan een kleine opdracht voor het Departement Omgeving rond eenzelfde thema. Vermoedelijk is die er gekomen dankzij het werk dat is geleverd voor de pilotprojecten in Oostende en Maasmechelen. Er staat dus wellicht iets op de rails, maar de impact daarvan kunnen we nu nog niet correct inschatten.”

Hebben alle projecten de verwachtingen ingelost?

“Het landbouwpark Tuinen van Stene in Oostende vind ik een voorbeeld van proactief werken. Daar zoeken we niet alleen retroactief oplossingen en antwoorden voor de problemen die rijzen. We zetten ook duidelijke doelstellingen uit en proberen een omslag te bewerkstelligen. Die ervaring heeft natuurlijk ook aangetoond dat dat veel tijd en moeite vergt. We weten op dit moment nog heel weinig over landbouwparken en over hoe we dat proces het best aanpakken, maar het is zeker niet zo dat we in Oostende alleen maar achter de feiten aanhollen.”



De confrontatie tussen de ontwerpers en de landbouwcases heeft twee werelden samengebracht. Verschillende ontwerpers hebben veel bijgeleerd over landbouw, en omgekeerd is er een eerste kennismaking geweest met de mogelijkheden om te ontwerpen voor landbouw.

VERWACHTINGEN

“Het is redelijk frappant dat heel wat verwachtingen die er waren bij de start van de projecten, naar het einde toe zijn bijgesteld. Niet alleen vanuit de stuurgroep, maar ook door de regisseurs en de ontwerpers. Een mooi voorbeeld daarvan is hoeve De Kijfelaar. Iedereen verwachtte bij aanvang dat het direct tot concrete zaken zou leiden, maar door de confrontatie met de realiteit is dat toch wat bijgesteld. Het was een interessant idee van het ontwerpteam om de zorgfunctie te koppelen aan landbouw, maar de sterk architecturale benadering bleek door alle juridische en ruimtelijke obstakels helaas niet de meest aangewezen weg daarnaartoe. We hebben daar veel uit geleerd, bijvoorbeeld dat een stedenbouwkundige schaal en focus absoluut nodig zijn voor de problematiek rond hergebruik van hoeves. Wat maakt dat je zorg op die plek kunt integreren? Hoe verantwoord je dat vanuit maatschappelijke en stedenbouwkundige hoek, want vergunningstechnisch mag het vandaag niet? Welke opties zijn er om het toch toe te laten en hoe koppel je die zorg dan heel duidelijk aan die landbouwfunctie? Hoe voorkom je dat de landbouwactiviteit nadien toch verdwijnt en alleen de zorgfunctie op die plek overblijft? Dat was eigenlijk

de opdracht voor De Kijfelaar, maar al snel botsten we tegen het wetgevend kader. Daardoor is er wel een verkenning gebeurd, maar het ontwerpwerk is daar nog niet ver genoeg kunnen gaan binnen de beschikbare tijd en middelen.”

TWEE WERELDEN

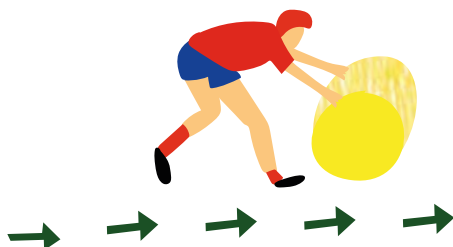
“Voor een goed ontwerp dat effectieve oplossingen aanreikt voor de problemen, moet je goed begrijpen hoe de landbouw in elkaar zit. Maar bij veel ontwerpers ontbrak die kennis nog. Daardoor hebben we veel leergeld betaald en ontbrak binnen de beperkte opdracht soms de tijd om het ontwerpend onderzoek grondig uit te voeren. Eigenlijk zouden we nu op een of andere manier moeten kunnen profiteren van dat leergeld. De ontwerpmatige kennis van landbouw die nu verzameld en gegroeid is, zouden we verder moeten opbouwen, zodat hij rendeert voor toekomstige projecten. Op zich zijn er een aantal mooie resultaten neergezet, maar soms ontbrak de tijd om die resultaten nog op het terrein te toetsen. Er is veel gedaan de voorbije vijf jaar, maar er is meer nodig om zo’n traject ten gronde uit te voeren, ook al zijn het pilootcases.”

Kan een landbouwpark een wissel op de toekomst zijn voor onze landbouw?

“Vanuit ILVO hebben we een veertigtal landbouwparken bestudeerd in heel Europa. Onder de term landbouwpark vind je zeer verschillende invullingen. Je vindt ze zowel in een stedelijke als in een landelijke omgeving. Ze kunnen grondgebonden en niet-grondgebonden functies bevatten, publiek of privaat zijn, grootschalig of kleinschalig zijn. Maar alleen al het gegeven dat iets de naam ‘landbouwpark’ krijgt, creëert een zekere identiteit. We spreken van een landbouwpark als de mensen die er boeren, zichzelf zo profileren. Of als er meer dan één landbouwer werkt of een landbouwer met partners. Of als die landbouwers een partnerschap aangaan met de stad. Of het kan gaan over de manier waarop het landbouwpark toegankelijk is voor het publiek. Ook dat verschilt: een padennetwerk, een hoevewinkel, ... Veel steden in Vlaanderen zijn op zoek naar iets zoals een landbouwpark of een voedselpark. Hier en daar zijn ze bezig met voedselstrategieën, maar ze hebben in dat ruimtelijke verhaal nog niet volledig hun weg gevonden. Het zal misschien nog tien jaar duren, maar ze zijn daar wel mee bezig. Er zou nog veel meer moeten worden op ingezet. Een landbouwpark, zoals dat in Oostende, kan echt wel een voorbeeldfunctie krijgen.”



Werken aan Pilotprojecten Productief Landschap



We zouden de kennis rond het ontwerpen voor landbouw, zoals die nu gegroeid is, verder moeten opbouwen, zodat hij rendeert voor toekomstige projecten.

GESLAAGDE VOORBEELDEN

“Voor de landbouw geloof ik heel sterk in de kracht van goede voorbeelden. Ik denk echt dat dat heel belangrijk is. We hebben een paar succesverhalen nodig, voorbeelden van geslaagde vernieuwing, geslaagde omvorming van een landbouwbedrijf. Als we kunnen aantonen wat wél kan op ons platteland, dan gaan landbouwers daar pas echt in geloven. Laat ons hopen dat bijvoorbeeld het landbouwpark in Oostende zo’n succesverhaal wordt. Dan denk ik dat andere steden, zoals Gent, Leuven en Antwerpen, snel zullen volgen. Zo’n succesverhaal op het voorplan brengen is net wat we met de pilootprojecten hebben proberen te bereiken.”

Wat kon er beter aan het hele traject van de pilootprojecten?

“Wat ik soms heb gemist binnen de stuurgroep, is het mandaat van de betrokken beleidsdomeinen. De leden van de stuurgroep hebben elkaar gevonden. Ze hebben elkaar beter leren kennen en elkaars taal geleerd. Maar als we echt iets willen bereiken, dan hebben we de beslissende macht nodig van alle vertegenwoordigde instanties. Dan moeten die bijna mee aan tafel zitten. Als we een visie uittekenen voor de landbouw, een

haalbaar beleid op lange termijn, dan moet ook de sector daarin willen meegaan. Maar het is niet voor iedereen in de sector zo evident om proactief een visie uit te werken, want dat kan ertoe leiden dat de sector op bepaalde vlakken moet inleveren. Dat ligt moeilijk, want als je iets opgeeft, zoals een boer die kampt met overstromingsproblemen, dan creëer je natuurlijk een probleem voor je bedrijfsvoering. Misschien gaat men daardoor de keuze uit de weg, terwijl kiezen juist heel belangrijk kan zijn. Ik geloof wel dat we een duurzame voedselproductie voor de 21ste eeuw kunnen garanderen, als we kleine delen of onlogische elementen in de wetgeving opgeven, maar de kernfocus op landbouw duidelijk vrijwaren en beschermen. Zo kun je meer bereiken dan nu, want nu wordt alles tegelijk aangesneden. Tegen een tempo waarbij we over tien jaar geen maatregelen meer moeten nemen.”

Hoe moet het nu verder?

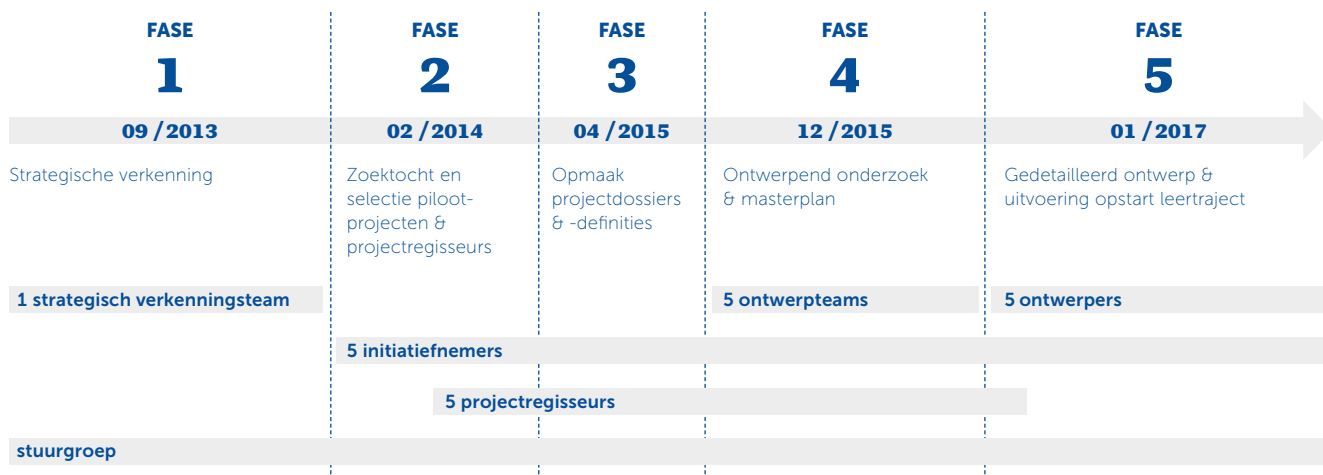
“Bij ILVO hebben we een traditie van meer dan tien jaar rond landbouw en ruimtelijke planning, maar het is misschien wel de eerste keer dat we in zee gaan met de ontwerpwereld. Er is nog veel onontgonnen terrein.

Als bijvoorbeeld zou blijken dat die landbouwparken of voedselparken interessant zijn als concept, dan moeten we dat idee samen laten groeien en verder uitwerken. Alleen daar al zit een heel traject rond verdere samenwerking. Ik denk dat de Bouwmeester daar ook belangstelling voor heeft, maar er moeten natuurlijk middelen zijn. Er bestaat weinig twijfel over dat het nuttig is om de samenwerking voort te zetten en dat er nog veel gemeenschappelijke uitdagingen zijn. Een voordeel is dat wij een langetermijnvisie kunnen uitschrijven die verder reikt dan één of enkele legislaturen. Daardoor wordt de werking ook telkens beter. Het programma pilootprojecten gaat al een tijd mee. Het heeft een heel traject doorlopen en wordt voortdurend bijgesteld en verbeterd. We moeten erover waken dat de ervaringen uit het programma doorsijpelen naar andere trajecten, zoals WaterLand-Schap, de openruimtebeweging, enz.”

Wat moet het resultaat worden van het manifest?

“Het debat openen. Een aantal thema’s op de agenda plaatsen en bediscussieerbaar maken.” ■

Projectverloop



FASE 1: strategische verkenning

► SEPTEMBER 2013 – FEBRUARI 2014

Tijdens deze fase werden de ruimtelijke potenties in kaart gebracht en het kader voor de call voor projecten gecreëerd. Daaruit volgden vijf werkvelden: herbestemming, schaa sprong, kringlopen, water en landbouw, stedelijke landbouwparken.

FASE 2: zoektocht en selectie pilootprojecten: een call in 2 fasen

► FEBRUARI – DECEMBER 2014

De tweede fase begon met een oproep naar mogelijke projecten en initiatiefnemers/opdrachtgevers. Tijdens de oproepfase kregen heel wat geïnteresseerden al begeleiding bij het verder uitwerken van hun voorstel. Vervolgens werden uit de ingediende voorstellen vijf pilootprojecten geselecteerd.

► DECEMBER 2014 – APRIL 2015

Daarna volgde een call voor projectregisseurs. Voor ieder van de geselecteerde projecten werd een projectregisseur gezocht en aangesteld.

FASE 3: opmaak projectdefinitie en -dossier

► APRIL 2015 – SEPTEMBER 2015

Per project ging een projectteam aan de slag. Dat projectteam werkte de projectdefinitie uit en stelde het projectdossier samen.

► SEPTEMBER 2015 – DECEMBER 2015

Na scherpstelling van de projectdefinitie volgde een call naar ontwerpers om ontwerpend onderzoek uit te voeren en waar nodig een masterplan te ontwikkelen. Vervolgens werd per project een ontwerpteam geselecteerd.

FASE 4: ontwerpend onderzoek, visieontwikkeling en masterplan

► DECEMBER 2015 – DECEMBER 2016

Elk ontwerpteam ontwikkelde zijn ontwerpend onderzoek voor één van de geselecteerde projecten in nauwe samenwerking met het projectteam. Op regelmatige basis werd ook afgestemd met de stuurgroep die het hele traject mee opvolgde.

FASE 5A: gedetailleerd ontwerp

► VANAF JANUARI 2016

In deze fase is de nabegeleiding van de opdrachtgevers cruciaal om de concepten uit het ontwerpend onderzoek en het masterplan tot een concrete uitvoering te brengen, met behoud van de projectambities en ruimtelijke kwaliteiten. Het gedetailleerde (architectuur- en/of inrichtings)ontwerp valt buiten de PPPL-opdracht van de ontwerpteam, maar de stuurgroep en de projectcoördinator hebben een verdere opvolging verzekerd. Voor twee projecten (Landbouwpark Tuinen van Stene en Dakserre Inagro/REO Veiling) was de vervolgoopdracht door het ontwerpteam al ingebouwd (Tuinen van Stene) of werd de procedure anders opgevat (Dakserre via een ontwerpwedstrijd). Op die manier kregen die trajecten een directe doorstart.

FASE 5B: uitvoering

► VANAF NOVEMBER 2017

De eerste realisaties op het terrein zijn vandaag een feit. In het Landbouwpark Tuinen van Stene werd in november 2017 met de werken gestart. Ook de Dakserre Agrotopia van Inagro op REO Veiling ging in oktober 2018 in uitvoering. De huidige landbouwer van De Kijfelaar kocht de hoeve intussen aan en voert de nodige werken stapsgewijs uit. In Maasmechelen ging het RUP Productief Landschap in openbaar onderzoek in het najaar van 2018.

COLOFON

STUURGROEP

Leo Van Broeck, Vlaams Bouwmeester

Joris Relaes, administrateur-generaal ILVO

Elke Rogge, ILVO

Kaat Smets, Departement Omgeving

Christophe Vandevoort, Departement Omgeving

Elke Vanempten, projectcoördinator PPPL,
ILVO & Team Vlaams Bouwmeester

Suzy Vangansbeke, Departement Landbouw en Visserij

Met dank aan **Stefan Devoldere** en **Peter Swinnen**

PROJECTREGISSEURS

Kirsten Bomans, AnteaGroup, regie Hoeve De Waterkant

Filip Buyse, Maat-Ontwerpers, regie dakserre Inagro
en REO Veiling

Marjolijn Claeys, Voorland,
regie Landbouwpark Tuinen van Stene

Boris Huyghebaert, Atelier Romain, regie De Kijfelaar

Sally Lierman, Atelier Romain,
regie Stadslandbouw Maasmechelen

Lode Tanghe, provincie West-Vlaanderen, regie
Landbouwpark Tuinen van Stene

INITIATIEFNEMERS

Mia Demeulemeester, Inagro & Paul Demyttenaere,
REO Veiling

Eli Devriendt, stad Oostende

Familie Mees, Hoeve De Waterkant

Johan Van Den Berg, gemeente Maasmechelen

Bavo Verwimp, De Kijfelaar

ONTWERPTEAMS

Maasmechelen: Circular Landscapes, Import-Export
Architecture, SBB en Universiteit Wageningen (WUR)

Hoeve De Waterkant: LINT & Ziegler Branderhorst

De Kijfelaar: UR Architects i.s.m. Monnikenlab en
Coöpburo

Tuinen van Stene: Maat-Ontwerpers, Tractebel i.s.m.
Georges Descombes en ADR Architecten,
Jan Willem Van der Schans (Universiteit Wageningen)

Dakserre: Van Bergen Kolpa Architecten,
META Architectuurbureau, Smiemans,
Tractebel Engineering, Wageningen UR Glastuinbouw

REDACTIE

Elke Vanempten, ILVO & Team Vlaams Bouwmeester

Luc Vander Elst, Woestijnvos gcv

VORMGEVING

Marie Wynants, achttien.eu

ILLUSTRATIES

Chloë Nachtergaele en **Bram Vandemoortele**,
Architecture Workoom Brussels

FOTOGRAFIE

Tim Van de Velde

MEER INFORMATIE

elke.vanempten@ilvo.vlaanderen.be

www.productieflandschap.be

VU: **ILVO**

Burgemeester Van Gansberghelaan 92 bus 1, 9820 Merelbeke
november 2018

