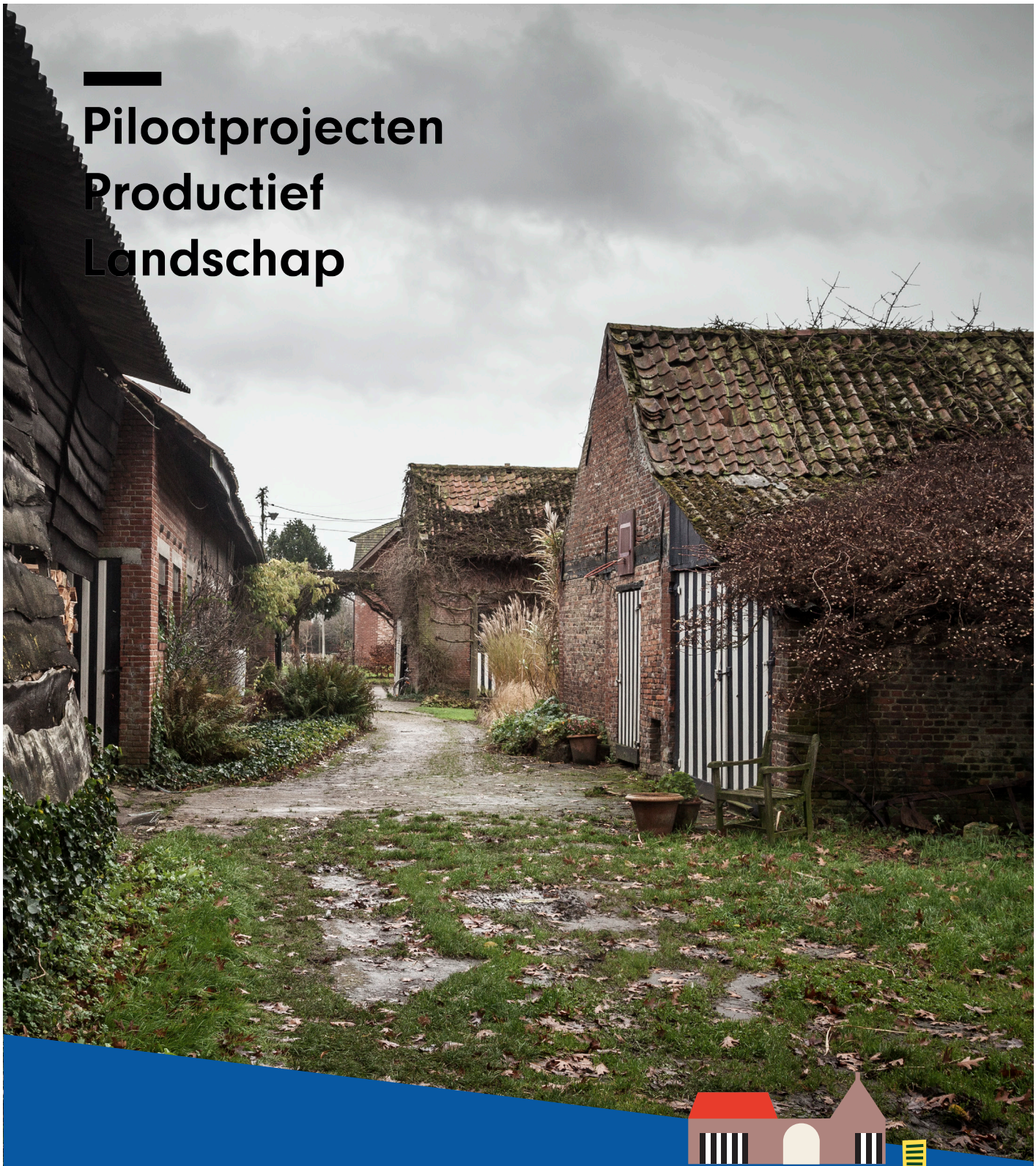


# Pilootprojecten Productief Landschap

## EINDRAPPORT ontwerpend onderzoek Pilootproject De Kijfelaar

ILVO

TEAM VLAAMS BOUWMEESTER

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

DEPARTEMENT OMGEVING

**COLOFON**

De Pilootprojecten Productief Landschap zijn een initiatief van ILVO-Instituut voor Landbouw-, Visserij-, en Voedingsonderzoek en Team Vlaams Bouwmeester, in samenwerking met het Departement Landbouw en Visserij, en het Departement Omgeving.

Dit eindrapport geeft de bevindingen weer van het ontwerpend onderzoek uitgevoerd in opdracht van de stuurgroep PPPL door externe partners.

**PILOOTPROJECT DE KIJFELAAR**
Projectregie: Boris Huygebaert, Atelier Romain
Initatiefnemer: Bavo Verwimp
Ontwerpteam: UR Architects i.s.m. Monnikenlab en Coöpburo

**FOTO COVER**
Tim Van de Velde

**MEER INFORMATIE**
www.productieflandschap.be
projectcoordinator: Elke.vanempten@ilvo.vlaanderen.be

# De Kijfelaar

## Pilootprojecten Productief Landschap

Initiatiefnemer:
Bavo Verwimp

In opdracht van:
Instituut voor Landbouw en Visserijonderzoek

Projectbegeleiding:
Team Vlaams Bouwmeester
Departement Landbouw en Visserij
Ruimte Vlaanderen

Projectregisseur:
Boris Huyghebaert

Algemene coördinatie:
Elke Vanempten

Ontwerpbureau:
UR architects

In samenwerking met:
MonnikenLAB
Coopburo

13 december 2016

# Inhoud


1 Inleiding 5

2 Ruimtelijke context 9

2.1 Stedenbouwkundige context 9

2.2 Historische context 27

2.3 Bouwkundige context 35

3 Ontwerp 41

3.1 Inbedding in het landschap 41

3.2 Programmatische matrix 53

3.3 Gecombineerde scenario's 59

3.4 Uitwerking twee scenario's 64

4 Juridische context 89

4.1 Wonen 90

4.2 Multifunctionele landbouw 95

4.3 Bedenkingen 105

5 Vervolgtraject 110

6 Besluit 117

7 Bijlagen 119

# 1 Inleiding

## *Probleemstelling*

Oude foto de Kijfelaar ca. 1955

De Kijfelaar is een oude boerderij gelegen in de Kempen dichtbij het dorp Noorderwijk. De boerderij is zoals zovele andere meegegaan met zijn tijd, telkens aangepast met de zelfredzaamheid en de middelen die er waren. Verscholen achter het (voor stadse ogen) idyllische beeld zitten de sporen van noodgedwongen koerswijzigingen om te overleven. Een boerenfamilie woont en werkt hier generaties na elkaar, op dezelfde plaats, gepacht van de plaatselijke adellijke familie de Ghellinck. Opeenvolgende bedrijfskeuzes hebben de boerderij getransformeerd en gemoderniseerd. De laatste generatiewissel in 2008 ging gepaard met de transformatie van een melkveebedrijf naar een collectieve, gemengde bio-boerderij. Het is vandaag een gemengd bedrijf (vleesvee, akkerbouw, tuinbouw) en beheert 30ha landbouwgrond. De voornaamste inkomsten haalt het momenteel uit rechtstreekse verkoop van op de boerderij gekweekte groenten en aardappelen.
De boerderij is bouwkundig echter in slechte staat en is dringend aan renovatie toe. Boer Bavo overweegt de aankoop om dan als coöperatieve boerderij verder te gaan. Hij beschouwt het toekomstbeeld van de Kijfelaar als een “nieuwe, parochiale ruimte waar iedereen steeds welkom is” en wenst ze te ontwikkelen tot een productieve boerderij met ruimte voor multifunctionaliteit.

In het kader van dit ontwerpend onderzoek stellen we de vraag hoe de Kijfelaar levensvatbaar kan blijven als boerderij op langere termijn. In onderhavige studie gaan we op zoek naar het behoud van de landbouwfunctie in deze oude boerderij aangevuld met aanverwante functies. Het doel is vermijden dat de hoeve op de private markt terecht komt waar ze grote kans heeft omgevormd te worden tot een woning zonder landbouwfunctie. Welke alternatieve functies met een nauwe band met landbouw kunnen er gevonden worden die de renovatie (en aankoop) toelaten, en zijn ook juridisch mogelijk om dat doel te realiseren?

## *Pilootwaarde*

De Kijfelaar is in vele opzichten een typisch Vlaamse boerderij. Als zodanig kunnen de (ontwerp-)benaderingen die hier worden ontwikkeld ook gebruikt worden voor andere cases. Als pilootproject wil het onderzoek op zoek gaan naar vernieuwing maar ook haalbaarheid op verschillende niveaus. Het wil naar voor treden als een sector-overstijgend voorbeeld en een invloed kunnen uitoefenen op het beleid. Uiteindelijk wil het modellen aanreiken die de boer mee of terug actualiseert als hoeder van het landschap. We onderscheiden drie onderzoeksdomeinen voor de specifieke case van de Kijfelaar:

Als eerste vermelden we het vraagstuk van '*herbestemming*', vooraf gedefinieerd als één van vijf werkvelden in deze pilootprojecten. Hier echter met als bedoeling de landbouwfunctie te behouden. Op welke manier kan de verouderde hoeve-infrastructuur aangewend of gereactiveerd worden voor de landbouwactiviteiten van vandaag? Hoe kan het landbouwpatrimonium terug gerevaloriseerd worden binnen de sector?
Als tweede willen we het klassieke principe van ‘*1 plaats – 1 boer – 1 woning*’ evalueren. Boer Bavo is een deeltijds boer zoals vele boeren tegenwoordig en deelt de werkzaamheden op de Kijfelaar met twee collega's en talloze

medewerkers. Hoe kunnen de gebouwen een meer collectief karakter krijgen in een nieuwe vorm van coöperatieve landbouw? Hoe kunnen we een vorm van *co-housing* voor *co-farming* introduceren maar ook begrenzen?
Als laatste willen we het gegeven van *multifunctionaliteit* naar voor schuiven in een traditionele boerderij en de gevolgen ervan op de ruimtelijke context. Het concept ondervindt vaak nog weerstand in sector. Hoe kunnen naast de productie van voedsel op de boerderij andere activiteiten geïntroduceerd worden zoals zorglandbouw, hoevetoerisme, educatie of andere? Hoe worden deze geïntegreerd en wat zijn de gevolgen op de organisatie van de boerderij? Hoe kunnen deze functies een meerwaarde bieden voorbij het economische?

## *Ambitie bij kandidaatstelling*

De oude boerderij ademt haar geschiedenis en het leven dat er zich afspeelt. De binnenhof, de patina van de verweerde materialen en het interieur van het voorhuis vertellen allemaal hetzelfde verhaal. De verschillende lagen die er overheen gegaan zijn vormen voor ons een inspiratiebron voor zijn toekomstige ontwikkeling. Zoals ook gesteld bij de kandidaatstelling gaat het ons over de landbouwfunctie verbreden, verdiepen en verduurzamen eerder dan vervangen. De fysische toestand van de meeste gebouwen is zoals aangehaald zorgwekkend, toch vatten we ook de ruimtelijke oefening op als een *voortbouwen op het bestaande*. Een zwart-wit keuze tussen behoud en nieuwbouw is hier niet aan de orde. Wat vanuit het ene oogpunt (bv. bedrijfsefficiëntie) een onaangepaste infrastructuur is, kan vanuit een ander oogpunt (bv. wonen, hoevetoerisme of groene zorg) een omgeving zijn met cultuurhistorische of andere kwaliteiten. Het gaat dus om een evenwichtsoefening, waarin we het bestaande optimaal willen benutten en het op een afgewogen en gefaseerde wijze bijsturen en aanvullen.

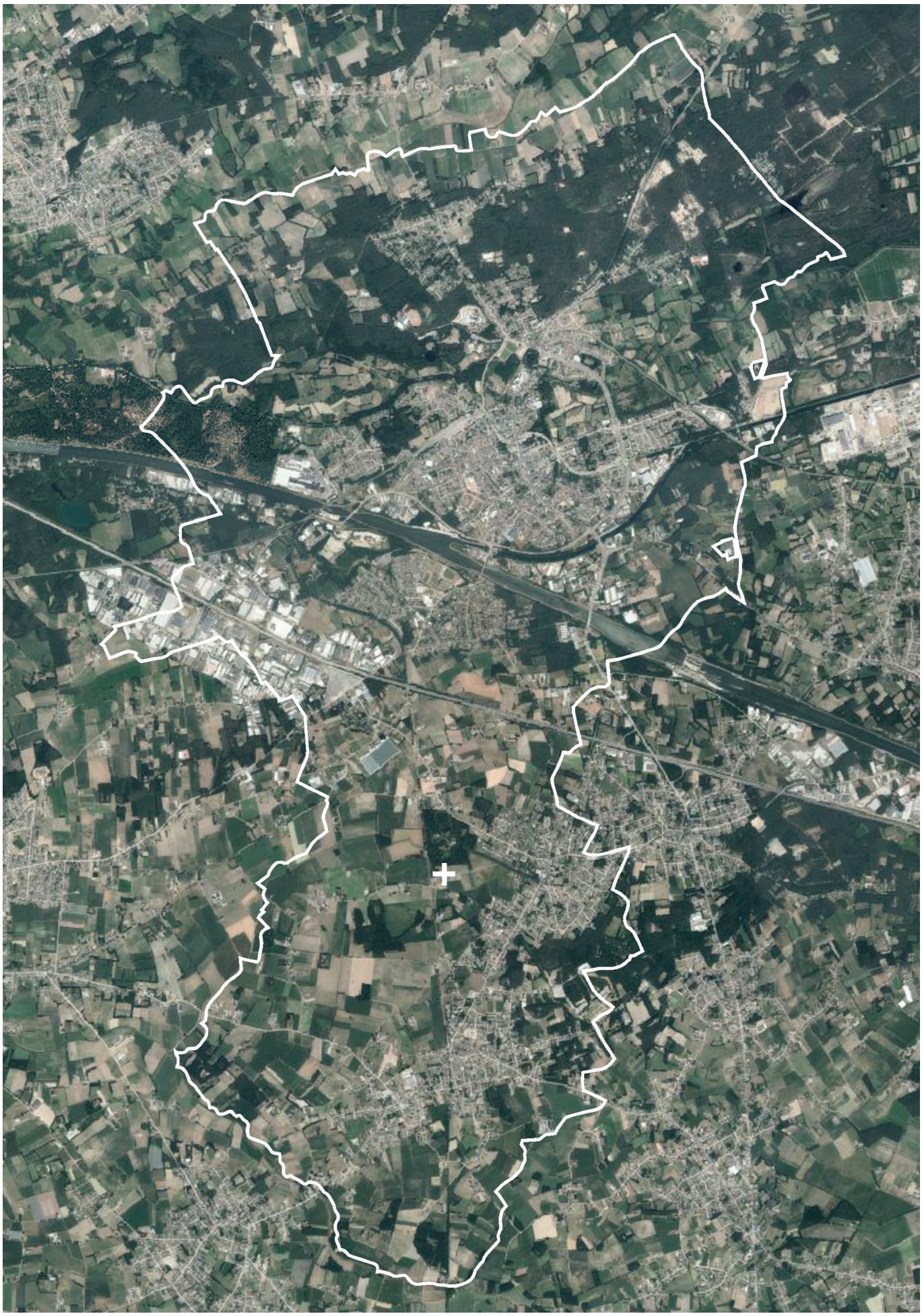
Als invalshoek voor de verbreding van de activiteiten van de Kijfelaar hebben we vooropgesteld te onderzoeken op welke manier hedendaagse (woon)zorgvormen aansluiting kunnen vinden en bijkomende middelen genereren om de bestaande infrastructuur te actualiseren. In onderhavig onderzoek is dit uiteindelijk verbreed met andere programmapunten. Toch wensen we dit hier in het bijzonder terug naar voor te schuiven omwille van zijn innovatieve karakter. Naar ons gevoel kan het programma verder gaan op de reeds ingeslagen weg, als een volgende stap in een verrijking of verruiming van het familiebedrijf over de coöperatie tussen boeren naar een *coöperatieve en zorgende woon- en werkgemeenschap*. De zorgbehoevende wordt niet meer gelabeld met een aandoening of conditie maar er wordt vertrokken van wat hij wel nog kan, aangevuld met de zorg of ondersteuning die hij nodig heeft. Het criterium voor betrokkenheid wordt hier de mate waarin hij een bijdrage kan en wil leveren aan de diverse (landbouw)activiteiten. Het in het projectdossier vermelde landbouwmodel, waarin “de poorten van de boerderij letterlijk en figuurlijk open gezet” worden, krijgt in dit licht tegelijk de betekenis van 'vermaatschappelijking' van de zorg. Het innovatieve potentieel hier ligt in de mogelijkheid dat boeren dus zorg kunnen verstrekken en mensen met een zorgvraag kunnen bijdragen tot het boeren binnen dezelfde, co-productieve onderneming. Zo weerspiegelt de coöperatie de ambitie van deze pilootprojecten: “De uitwisseling van diensten kan een omslag bewerkstelligen waarbij de sectoren niet langer concurrenten maar partners worden, die tevens voor elkaar produceren. Door ruimte te delen en functies effectief en efficiënt te verweven, ontstaat een economische, ecologische en sociale meerwaarde zonder extra land te verbruiken.”

## *Methodiek*

Onderhavig rapport is opgebouwd uit vijf hoofdstukken: de inleiding, de ruimtelijke context, de programmatische en juridische context, het ontwerp en de visie op het vervolg.
De *inleiding* behandelt de probleemstelling, de pilootwaarde, de ambitie bij kandidaatstelling, de methodiek en het ontwerpteam.
De *ruimtelijke context* vertrekt van een analyse van de stedenbouwkundige ambities van de stad Herentals voor het gebied rond de Kijfelaar. Hierbij hoort ook een evaluatie van het vooropgestelde verwevingsgebied landbouw, natuur en recreatie (als aanzet voor het vierde hoofdstuk rond ontwerp). Aansluitend een historische analyse van de relatie van de boerderij met het kasteeldomein en een bouwkundige analyse van de boerderij zelf.
Het *ontwerp* vangt aan met voorstellen op landschappelijke schaal (aansluitend op het wensbeeld van het verwevingsgebied) die de boerderij beter inbedden in de omgeving. Vervolgens worden de mogelijke onderdelen van een verbreed programma gepresenteerd in een matrix. Deze worden dan op de site gecombineerd tot een reeks scenario's, waarna twee ervan architecturaal worden uitgewerkt. Het eerste valt binnen de regelgeving, het tweede tast de grenzen ervan af.
De *juridische context* is een analyse van de wet- en regelgeving die van toepassing is op wonen en multifunctionaliteit op de boerderij. De huidige wet- en regelgeving is niet altijd even goed afgestemd op recente maatschappelijke evoluties, bv. naar multifunctionele of deeltijdse landbouw. In de loop van het onderzoek werden verschillende overlegmomenten aan dit onderwerp gewijd. Het rapport probeert een overzicht te geven van deze complexe materie en de voornaamste pijnpunten aan te duiden.
De *visie op het vervolg* bestaat grotendeels uit een voorstel tot stappenplan om dit onderzoek verder te brengen op een dubbel spoor: enerzijds naar een concreet ontwerp- en bouwdossier voor de Kijfelaar, anderzijds naar een lijst van aanbevelingen voor het beleid omtrent het juridische kader en de regelgeving.

## *Ontwerpteam*

Omwille van de verschuivingen tijdens het onderzoek hierboven beschreven is de samenstelling van het vooropgestelde (multidisciplinaire) ontwerpteam aangepast.
De rol van *MonnikenLAB* in de persoon van Johan Vermeeren bleef belangrijk om de (toekomstige) evoluties in de zorg te duiden en de randvoorwaarden en de haalbaarheid van het zorgprogramma in de context van de multifunctionaliteit te bepalen. Zie ook de nota in bijlage.
De betrokkenheid van *Coopburo* is beperkt gebleven. Hannes Hollebecq was aanwezig in het begin van het onderzoek en op het einde, waarbij op vraag van boer Bavo nog een (algemene) adviesnota (ook in bijlage) werd opgesteld in verband met de mogelijkheden rond coöperatieve samenwerking. De doorrekening van de opties is niet meer gebeurd aangezien de cijfermatige onderbouw hiervoor ontbrak. In het kader van deze studie is dit met andere woorden niet verder onderzocht.
Hilde Van Ransbeke van *Stebo* zou zich aanvankelijk inzetten voor de organisatie van bredere participatiemomenten met allerlei betrokkenen om een groter draagvlak te creëren. Omwille van de specialistische aard van de workshopmomenten zoals hierboven beschreven is, leek dit uiteindelijk niet meer van toepassing. De betrokkenheid van Stebo is dan ook komen te vervallen in het kader van deze studie.



2500 m

Luchtfoto Herentals, zomer 2015

# 2 Ruimtelijke context

## 2.1 Stedenbouwkundige context

In dit hoofdstuk situeren we de boerderij van de Kijfelaar en zijn omgeving. Vervolgens vatten we de visie van de gemeente samen op het zuidelijke landbouwgebied rond de boerderij, voornamelijk gebaseerd op het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) en evalueren we het vanuit het GRS vooropgestelde verwevingsgebied landbouw, natuur en recreatie bekeken vanuit ontwerpersstandpunt.

### 1 Situering De Kijfelaar

#### *Ligging*

De Kijfelaar is gelegen in de Zuiderkempen, aan de westrand van Noorderwijk, een deelgemeente van Herentals. De omgeving van de boerderij bestaat hoofdzakelijk uit agrarisch gebied met hier en daar verspreide bebouwing en ontsloten door lokale wegen.
Het dorp Noorderwijk vormt samen met het zuidelijker gelegen Morkhoven de oostelijke grens van dit landbouwgebied. Het gebied bevindt zich ten zuiden van Herentals, dat als kleine stad deel uitmaakt van de Kempische As. Het wordt echter van de stad gescheiden door het Economisch Netwerk rond het Albertkanaal en de E313 snelweg tussen Antwerpen en Hasselt. In het zuidwesten loopt het landbouwgebied over de gemeentegrens door naar Herenthout en Heist-Op-Den-Berg.

#### *Het dorp Noorderwijk*

Eind 2006 telde Noorderwijk 5091 inwoners. Het is een oud dorp dat reeds in 974 wordt vermeld. Historische relicten zijn de Zandkapel (17de eeuw), de St-Bavokerk (19de eeuw) met toren uit de 15de eeuw, de Schranshoeve (17de eeuw) in Lankem en de Hogewegmolen in het gehucht Schravenhage nabij de Kijfelaar. Een belangrijk  historisch gegeven is ook het domein van Kasteel de Ghellinck (vermeld vanaf 15de eeuw), verbonden met het dorp via een indrukwekkende lindendreef, het domein waarvan de Kijfelaar als pachthoeve tot op vandaag deel uitmaakt.
Door lintbebouwing en het woonuitbreidingsgebied rond het gehucht Zandkapel zijn Noorderwijk en Morkhoven bijna aaneengegroeide kernen langs lintbebouwing (via het tussenliggende gehucht Zandkapel, aangeduid als woonuitbreidingsgebied op het Gewestplan).

#### *Fysische kenmerken landschap*

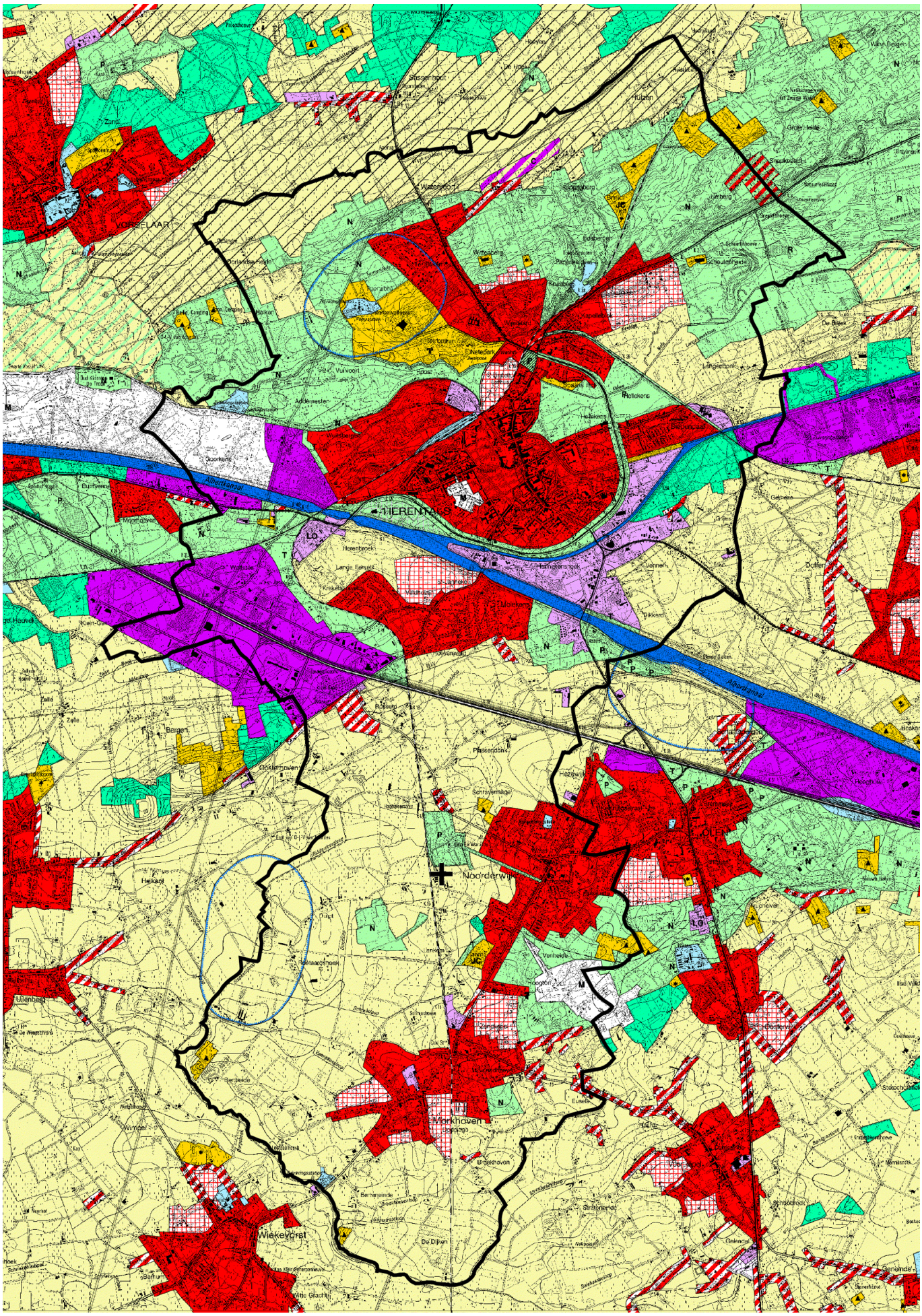
Het landschap van de streek rond Herentals bestaat uit een aantal oost-west georiënteerde heuvelruggen, met als voornaamste de Kempische heuvelrug ten noorden van de stad. In contrast met deze heeft de zuidelijke heuvelrug tussen Olen, Morkhoven en Noorderwijk weinig reliëf. Dit gebied is dan ook

vlak tot zachtglooiend. De laaglandbeken behoren tot het Netebekken en stromen in een zandige laagvlakte. De van oorsprong vrij meanderende waterlopen werden in het verleden omwille van overstromingsgevaar doortastend gekanaliseerd om de afvoer te verhogen. In het grootste gedeelte van het Netebekken zijn daarom weinig structureel waardevolle waterlopen overgebleven. De Grote Netevallei met de Wimp en in het bijzonder de hiervan aftakkende Stapkensloop en de verdere aftakkingen zijn structuurbepalend voor het landschap rond de Kijfelaar.
In contrast met het noorden van Herentals worden hier ook geen grote natuurconcentratiegebieden aangetroffen, maar wel beperkte, geïsoleerde natuurzones zoals kleinere bossen, het kasteelpark en het militair domein van Noorderwijk. De open ruimte is gefragmenteerd en variabel in schaal. Doorzichten en verzichten worden begrensd door bebouwing en vermelde groenzones.

## *Functies/bestemming*

Het type landschap ten zuiden van Herentals kan omschreven worden als een ruilverkavelingslandschap. Dit leverde grote percelen op ten dienste van een meer rendabele landbouw en een betere bereikbaarheid van het buitengebied. Het open landschap betreft voornamelijk akkerbouw met kleine landschapselementen en fragmenten van dreven. Het gebied bevat een groot aantal verspreide woningen en woongroepen. De typische woonstraten bevatten soms ook kleine bedrijven. Maar de voornaamste bebouwingsdruk komt van de kernen Noorderwijk en Morkhoven, met in de rand verschillende sociale woonwijken en verschillende vormen van verblijfsrecreatie.
Onder Herentals heeft Noorderwijk zich ontwikkeld als een straatdorp rond de as Morkhovenseweg - Ring- Paradijsstraat als structurerende lijn met voorzieningen en bijhorende parkings. De kleinhandelszaken bevinden zich op deze centrale as, vooral in de nabijheid van de kerk. Verder zuidelijk langs deze as bevinden zich de grotere zaken zoals een supermarkt. Openbare diensten en voorzieningen zijn vooral geconcentreerd in het centrum van Herentals. De stad kent een ruim aanbod aan scholen, waarvan de scholen voor middelbaar en hoger onderwijs hoofdzakelijk in het centrum gelegen zijn, terwijl de verschillende deelgemeenten over een basisschool beschikken.
Ook de meeste zorginstellingen bevinden zich in het centrum van Herentals. (Dit met uitzondering van een vernieuwd woonzorgcentrum De Zilverlinde en enkele assistentiewoningen/zorgflats te Olen.)

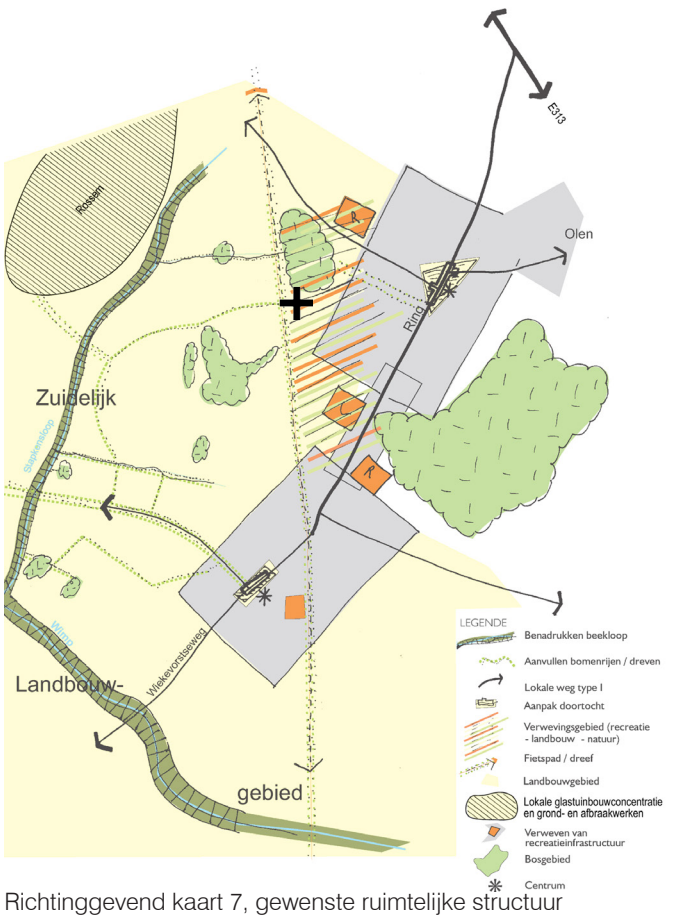
Postkaart met Zandkapel, Hogewegmolen, St-Bavokerk, Kasteel de Ghellinck en straatbeeld



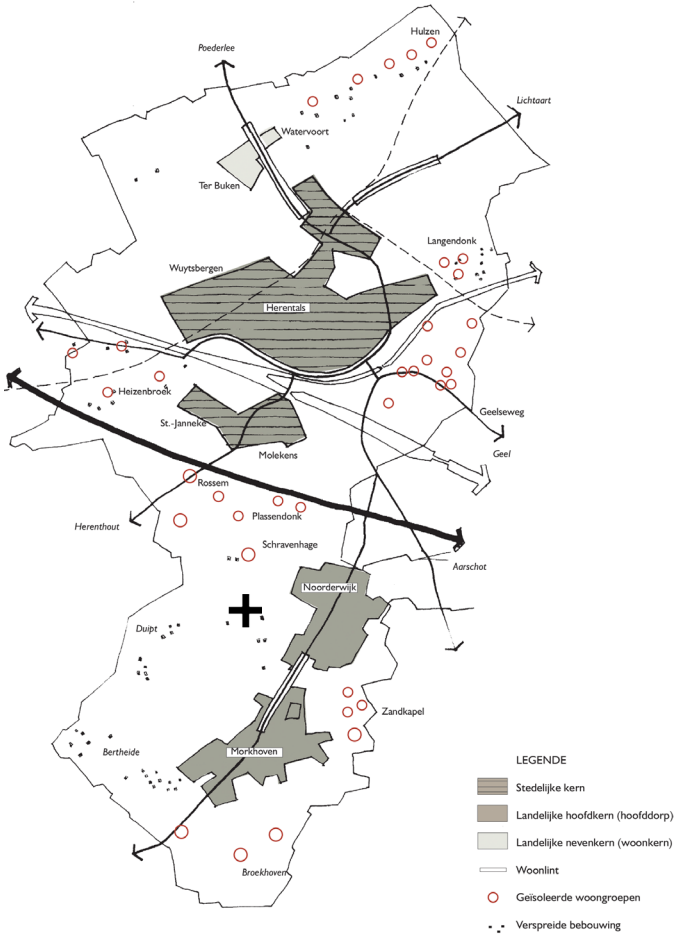

Gewestplan Herentals, 1976 - 1980

2500 m

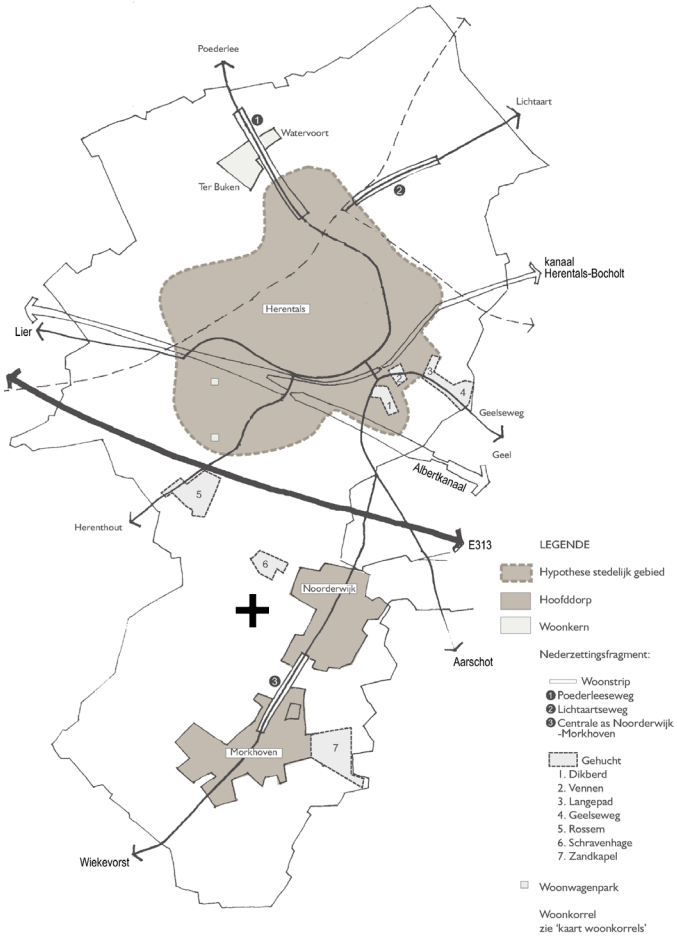
Informatief kaart 22, bestande ruimtelijke structuur
Zuidelijk buitengebied




Richtinggevend kaart 7, gewenste ruimtelijke structuur
Zuidelijk buitengebied




Informatief kaart 9, bestande ruimtelijke structuur
Woonstructuur




Richtinggevend kaart 8, gewenste ruimtelijke structuur
Wonen

# 2 Visie gemeente Herentals

De langetermijnvisie van de gemeente werd geformuleerd in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS). Dit plan (opgemaakt door Iris Consulting) beschrijft de gewenste ontwikkeling inzake ruimtelijke ordening. Het oorspronkelijke document dateert van 2007, de richtinggevende kaarten van 2009. Het plan is goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van de provincie Antwerpen in 2010.
Het GRS formuleert een visie voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling in het kader van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en dat van de Provincie Antwerpen. Het definieert vijf doelstellingen (GRS Richtinggevend deel, p9):

- Uitbouwen van een aantrekkelijk en herkenbaar stedelijk gebied.
- Garanderen van leefbaarheid en identiteit in de kernen van het buitengebied.
- Accentueren en versterken van de uitgesproken landschappelijke en natuurlijke structuren.
- Troeven van landschap, natuur en bebouwd patrimonium uitspelen als basis voor de toeristisch-recreatieve ontwikkeling van de stad.
- Landbouw stimuleren en versterken.

Hiervan zijn de laatste drie in het bijzonder van toepassing op het gebied rond de Kijfelaar. We vatten hieronder samen wat relevant is voor deze opgave.

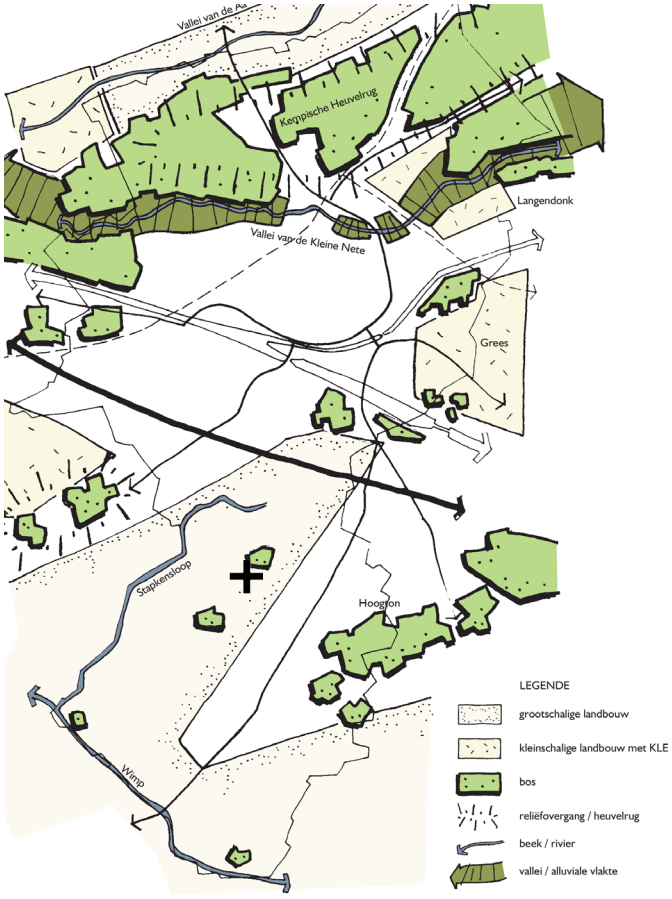
## *(Deel)kernen*

Het GRS beschouwt de autonomie van de verschillende (deel)kernen zoals Herentals, Noorderwijk en Morkhoven als kwalitatief en wil de eigen identiteit van elke kern (bijvoorbeeld Noorderwijk met eigen school en winkelbestand) bewaren en verder versterken. Het GRS schuift als één van de ruimtelijke concepten naar voor 'Meerkernig in het landschap'. Zo definieert het een aantal concentratiepunten zoals bijv. de kerk en het langwerpig plein 'Ring' van Noorderwijk.
Dit sluit aan op de visie van de provincie die Noorderwijk en Morkhoven selecteert als structuurondersteunende woonkernen en hoofddorpen (dit betekent dat een beperkt aantal woningen meer kunnen gerealiseerd worden dan de natuurlijke aangroei), met behoud van het landelijk en dorps karakter. Dit houdt ook in dat het de verdere dichtslibbing of aaneengroeiing via het tussenliggende Zandkapel wil tegengaan en de verstedelijking (via bijvoorbeeld de bouw van appartementen) wil beperken.
Het evalueert de wisselwerking van de dorpen met het open landschap als positief, maar wil wel duidelijke grenzen definiëren via natuurlijke randzones om de bebouwingsdruk op de open ruimte tegen te gaan.

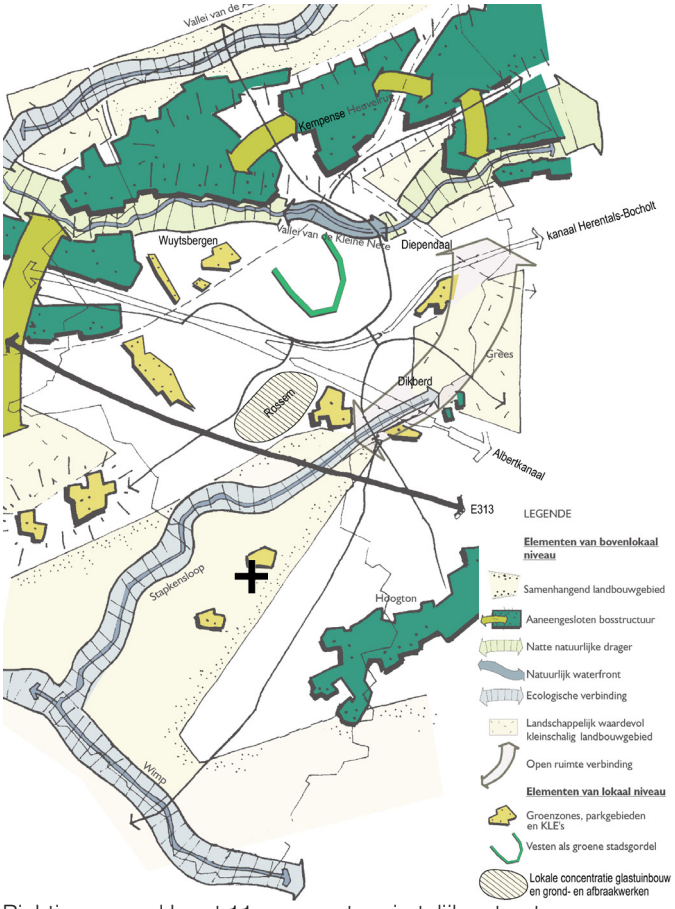
## *Verwevingsgebied*

Het GRS onderschrijft verder de ruimtelijke structuurplannen van Vlaanderen en de provincie Antwerpen die de agrarische bestemming als hoofdgebruiker van deze zone bevestigen, mits verdere uitbouw van toeristisch-recreatieve of openlucht recreatieve voorzieningen. Het vermeldt hierbij in het bijzonder verbredingsactiviteiten en hoevetoerisme als ruimtelijk niet te hypothekeren en een belangrijke uitdaging voor de landbouwsector.

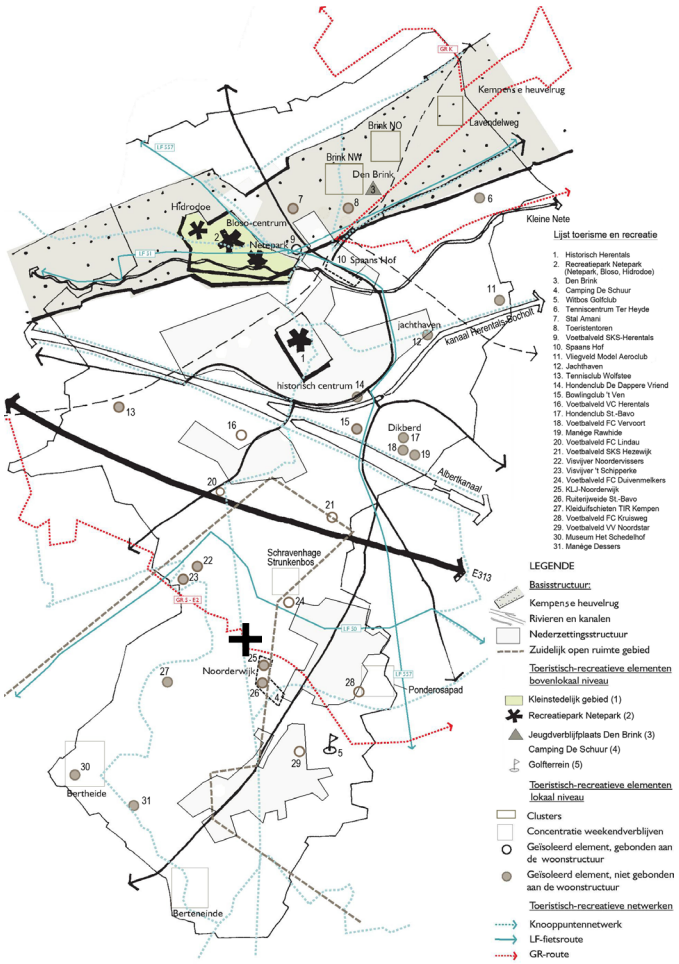
Het gebied rond het kasteel (en de Kijfelaar) wordt gekwalificeerd als verwevingsgebied voor natuur, landbouw en recreatie. (Het maakt hierbij ook



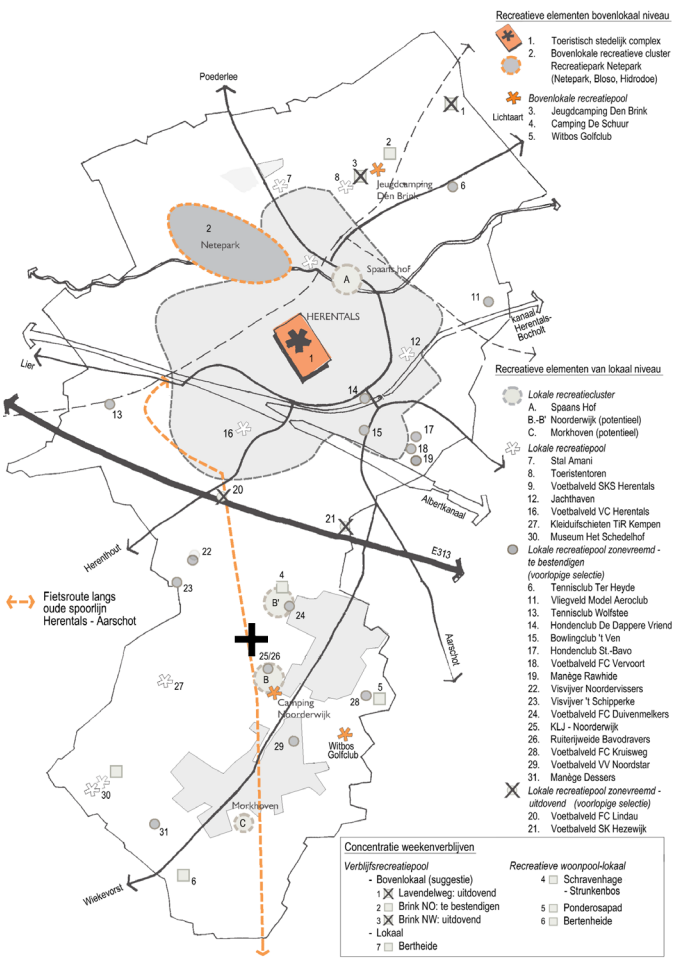

Informatief kaart 10, bestande ruimtelijke structuur
Open ruimte




Richtinggevend kaart 11, gewenste ruimtelijke structuur
Open ruimte




Informatief kaart 13, bestande ruimtelijke structuur
Toerisme en recreatie




Richtinggevend kaart 14, gewenste ruimtelijke structuur
Toerisme en recreatie

melding van de noodzaak tot verder onderzoek.) Zonder de eigenheid van de open ruimte te willen tenietdoen of de draagkracht ervan te overschrijden pleit het voor de integratie van recreatieve elementen zoals weekendverblijven en recreatieve fietsroutes in het landschap. Verder pleit het ervoor een (gebiedsgericht) afwegingskader voor zonevreemde activiteiten op te stellen dat hierop wordt afgestemd, (op basis van de visie opgesteld door de Vlaamse regering zoals beschreven in het decreet van 1999 en latere wijzigingen).
Het stelt dat hergebruik van bestaande boerderijen hier het uitgangspunt moet zijn, weliswaar met als voorwaarde dat de nieuwe functies de beroepslandbouw niet mogen hinderen, geen (auto)verkeer genererend karakter mogen hebben en moeten aansluiten bij de recreatieve, landschappelijke en ecologische kwaliteiten of de aanwezige historische structuren in het gebied. Het wenst bijvoorbeeld de glastuinbouwzone ten noorden genaamd Rossem niet verder te laten uitwaaieren richting Noorderwijk.

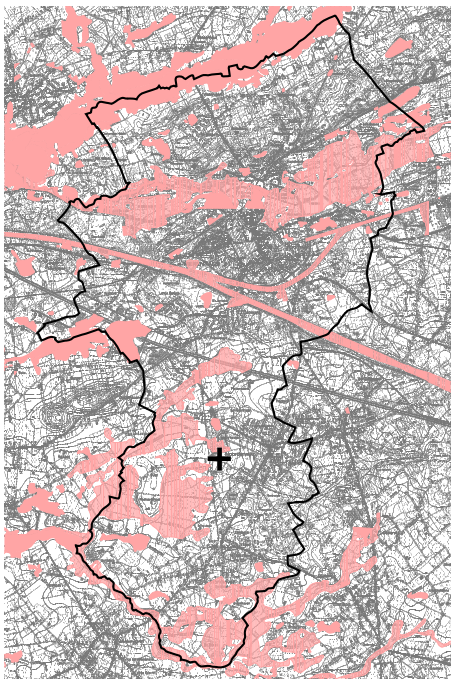
Het Vlaams Gewest heeft in het kader van de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur reeds heel wat werk verricht. Er werd voor het Neteland een ruimtelijke visie opgesteld voor landbouw, natuur en bos. Deze visie op de gewenste ruimtelijke structuur van de open ruimte wordt aangegeven door beleidsdoelstellingen en ruimtelijke concepten voor een aantal deelruimten. Het centrum van Herentals is volgens de opdeling van het Vlaams Gewest gesitueerd op de grens van twee bovenlokale deelruimten: het 'Westelijk Kleine Netegebied' ten noorden van het centrum van Herentals en het 'Land van Herenthout - Geel ten zuiden van de stedelijke kern.

## *Waterlopen*

Het schuift de waterlopen (en hun valleien) als structurerende lijnen naar voor in de fragmentarische open ruimte. Het voorziet de (ambitieuze) ontwikkeling van een natuurlijk netwerk als versterking van deze lijnen en wil er een herkenbaarheid aan geven door:

- Het vrijwaren en beschermen van de waterlopen. Aansluitend kunnen in de valleigebieden potentiële overstromingsgebieden gevrijwaard worden door bouwvrije zones af te bakenen. Het GRS schuift als actiepunt naar voor een studie rond de actieve inschakeling van laaggelegen, vochtige valleigedeelten voor waterberging en – conservering in functie van het verminderen van wateroverlast in het kader van veiligheid.
- De bevestiging van hun visuele en oriënterende aanwezigheid in het landschap door het aanbrengen van bomenrijen en heestermassieven.
- De creatie van een ecologisch verantwoord waterloopbeheer.

Rond de ontwikkeling van een geïntegreerd waterbeheersplan voor de gemeentelijke waterlopen zoekt het aansluiting bij het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan en het Milieubeleidsplan.
Concreet rond de Kijfelaar heeft dit betrekking op de Stapkensloop en Ridderbergsloop die het grootste deel van het grondgebied van de deelgemeenten Noorderwijk en Morkhoven ontwatert met een aantal kleinere zijtakken die ook rechtgetrokken zijn (onder meer de Vennekensloop, de Schransloop, de Duiptloop.)
Verder wil het de weinige en gefragmenteerde boszones (waaronder ook het kasteelpark) via deze waterlopen maar ook via de versterking van bijvoorbeeld wandel- en fietspaden aan elkaar linken en versterken.



Informatief kaart 3B,
van nature overstroombare gebieden

500 m

Luchtfoto Herentals, zomer 2015

## 3 Verwevingsgebied landbouw, natuur en recreatie

We tekenen vier kaarten die de uitgangspunten van het GRS bundelen/synthetiseren om de omgeving rond de Kijfelaar te ontwikkelen als een potentieel verwevingsgebied landbouw, natuur en recreatie. We evalueren hierbij de verschillende voorstellen met betrekking tot het *landgebruik, de historische relicten, toerisme en recreatie, en wegen en paden* om reeds een aanzet te vormen voor het ontwerpend onderzoek rond de hoeve op een ingezoomde schaal.

Het open gebied rond de Kijfelaar tekent zich af als een luwe omgeving waarvan de uitstraling een gevolg is van de landbouwactiviteit die zich er doorheen de tijd heeft ontwikkeld, met als het meest in het oog springende voorbeeld de landschappelijke fragmentatie ten gevolge van ruilverkavelingsoperaties. Voorbij het verhakkelde landschap lezen we dit landelijke gebied tegelijk als een omgeving die (rand-)activiteiten bundelt met een enigszins alternatief karakter: kleine toevallige of verloren bosjes, campings met tijdelijke verblijfplaatsen en woonwagens al dan niet permanent bewoonde weekendverblijven verscholen in een dichtbegroeide omgeving, paardenhouderijen die aanleunen bij de agrarische activiteiten (of doen alsof) en andere zonevreemde activiteiten die vaak onder de radar blijven, verouderde boerderijen en andere bouwsels, achtergebleven spoorweginfrastructuur (al dan niet omgevormd tot fietsostrade), onverharde landwegen of paden, enz.

Een en ander is natuurlijk het gevolg van een beperkt handhavingsbeleid in de landbouw en de typisch Vlaamse neiging om buiten de lijntjes te kleuren. Eerder dan de nadruk te willen leggen op een sanctionerende of corrigerende benadering willen we bewust werken met (reeds aanwezige) elementen die een bredere visie kunnen opbouwen rond een (aanvaardbare) vorm van informaliteit in de omgeving. We bespeuren in deze omgeving embryonaal een bestaande, zij het vaak rommelige vorm van verbreding *avant la lettre* die kan aansluiten bij het wensbeeld van een verwevingsgebied. Hierbij schetsen we ook de door het GRS vooropgestelde of beoogde beeldkwaliteit en belevingswaarde. De kaarten overlappen deels en dienen dan ook eerder om een beeld te geven van de gelaagdheid (of een verweving die spontaan doorheen de tijd tot stand kwam) en het potentieel van het huidige landschap.

landbouw

natuur en bos

## *1 Landgebruik*

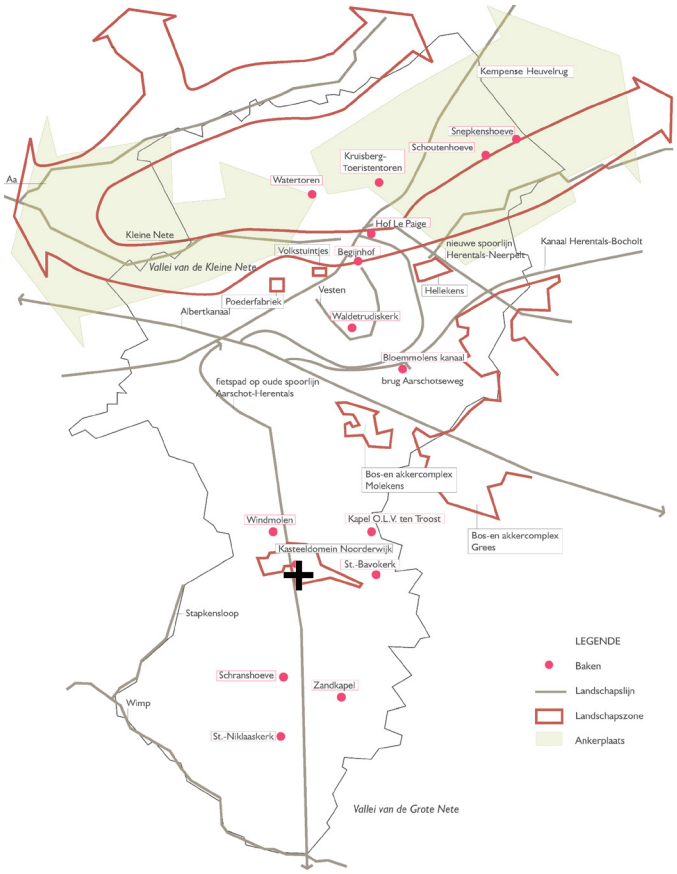
Het landschap ten westen van Noorderwijk is het resultaat van ruilverkavelingsoperaties ‘oude stijl’. De ruilverkavelingen in de valleien van de Aa, de Wimp en de Stapkensloop zijn bepalend geweest voor de huidige, overwegend monofunctionele uitstraling. Met als gevolg grondgebonden, professionele landbouw en relatief grootschalige landbouwbedrijven met grote en gegroepeerde kavels en een functioneel wegennet.

Er is niet meer overgebleven van de oorspronkelijke natuur dan enkele kleine landschapselementen (KLE). Deze dienen dan ook gekoesterd te worden. De kleine natuurzones of –vlekken vormen enkele van de weinige handgrepen voor de verdere ontwikkeling. Dit in het bijzonder in gebieden die relicten bevatten. Dit onder meer in de beekvallei van de Wimp en Stapkensloop. Hier en daar bevinden zich nog een aantal bosfragmenten of -restanten, met in het bijzonder het kasteeldomein te Noorderwijk. (Dit is strikt genomen een park en geen bos, weliswaar wel biologisch waardevol.) Ook tussen de oude

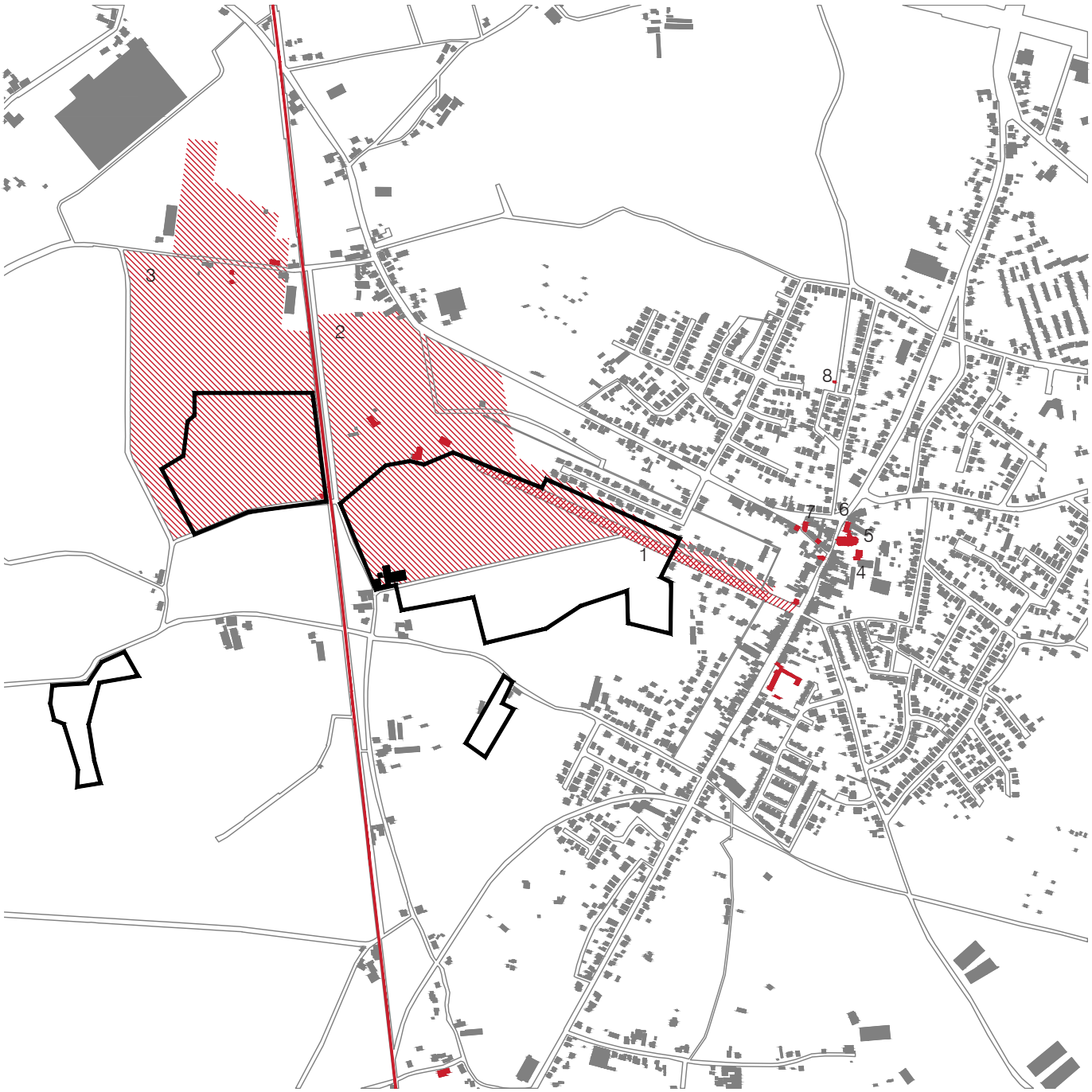
spoorlijn Herentals-Aarschot en de verbindingsweg tussen Noorderwijk en Morkhoven komen nog enkele bosfragmentjes voor. Ten zuidoosten van Noorderwijk bevindt zich nog een groter bosgebied en het militair domein Hoogton. Ook nog kleinere landschapselementen zoals bomenrijen en houtwallen dienen behouden, beheerd en ontwikkeld te worden.

“Bij landschapszones dient in ieder geval het beleid gericht te zijn op een aangename beeldkwaliteit. Waar het landschap aangetast is, dient indien mogelijk naar herstel van de beeldkwaliteit gestreefd te worden. Dit kan bewerkstelligd worden door te streven naar een afwisseling van open (grasland, moeras,…) en gesloten (bos,…) landschappen in grotere en meer natuurlijke eenheden en overgangen afweegbaar in functie van de gaafheid en aaneengeslotenheid van historische perceels- en landschapsstructuren.” (GRS Richtinggevend deel, p91.)

Zoals eerder vermeld is het GRS ambitieus wat betreft de rol van de bestaande waterlopen. De waterlopen (als landschappelijke lijnen) dienen als beeldelement meer aanwezig te zijn door  versterking van de eraan ophangende ruimtelijke structuren. Het onderbreken of  doorknippen van deze lijnen moet vermeden worden. Er moet aandacht geschonken worden aan hun oversteekbaarheid waar nodig. Ook gekoppelde elementen zoals grachten rond het kasteel of vijvers langs de Stapkensloop kunnen een rol spelen als beeldelementen.
Hierbij dient opgemerkt te worden dat tot op heden weinig stappen ondernomen zijn hiervoor. (Het gebied van de Kijfelaar ligt ook ten noorden van het ambitieuze Sigmaplan rond de vallei van de Grote Nete maar is er verder niet in opgenomen.)




Richtinggevend kaart 15, gewenste ruimtelijke structuur Landschap




## 2 Historische relicten

De landschappelijke relicten vallen niet toevallig samen met enkele elementen die onder landgebruik reeds aangeduid zijn. De vermelde boszones bijvoorbeeld zijn vaak restzones die het resultaat zijn van diverse ingrepen in het landschap en dus getuigen van waar de natuur enigszins ongestoord zijn gang kon gaan. Verder vormen de oude waterlopen zoals de Stapkensloop (als vertakking van de Wimp) en de oude spoorlijn Aarschot-Herentals lijnrelicten. Waardevolle en beeldbepalende puntelementen in de omgeving zijn de kapel O.L.V. ten Troost, de St.-Bavokerk in het centrum van Noorderwijk en de Hogewegmolen.
Het domein van kasteel de Ghellinck vormt samen met de oprijlaan of lindendreef een opvallend zonerelict in het landschap rond Noorderwijk. Het is gespaard gebleven van de ruilverkavelingsoperaties en heeft een parkachtig karakter (weliswaar met aanpassingen doorheen de tijd) behouden. Het wordt dan ook vermeld op veel oude kaarten. Samen met enkele van zijn gebouwen vormt het een ensemble en heeft het potentieel van

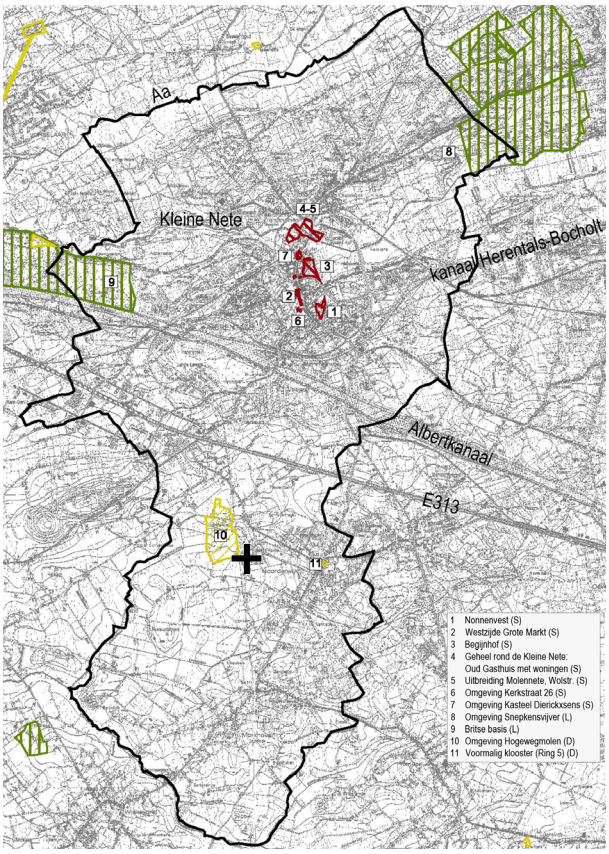
1. Lindedreef
2. Kasteeldomein
3. Hogewegmolen
4. Pastorie Sint-Bavo
5. Parochiekerk Sint-Bavo
6. Klooster van de zusters annonciaden
7. Brouwerij Sint-Bavo
8. Kapel O.L.V. ten Troost

een ankerplaats. (In de analyse van de historische context hierna zullen we aantonen dat de boerderij van de Kijfelaar en het naburige weiland hier ook vanuit historisch perspectief deel van uit maken. Het ontwerpend onderzoek neemt dit terug op en wil de onderlinge samenhang opnieuw versterken.)

Specifiek over historisch waardevolle gebouwen stelt het GRS het volgende dat ons inziens ook van toepassing zou kunnen zijn op de Kijfelaar (GRS Richtinggevend deel, p46):

“Markante en beeldbepalende gebouwen die belangrijk zijn vanwege hun historische achtergrond (hofstede, landhuis, verlaten landbouwbedrijf, …) hebben in veel gevallen een belangrijk bouwvolume. Het is noodzakelijk om voor deze woningen/gebouwen een passend ontwikkelingsperspectief te bieden zodat de blijvende aanwending van deze eigendommen mogelijk kan gemaakt worden. Behoud van architectuur en beeldwaarde staan hierbij voorop. Omwille van de blijvende aanwending van deze woningen/gebouwen kunnen uiteenlopende ontwikkelingsperspectieven aanvaard worden maar deze moeten gebouw per gebouw onderzocht worden. De gewenste ontwikkeling en mogelijke functie moet in de toelichtingsnota van het RUP steeds voldoende onderbouwd en verantwoord worden vanuit een respect voor typisch streekgebonden bebouwingstypologie. Aldus wordt in het perspectief van de duurzame omgang met bestaande infrastructuur, een optimaal, functioneel en ruimtelijk verantwoord toekomstig gebruik nagestreefd binnen het bestaande gabarit van de gebouwen.”

Het instrument van een RUP wordt hier naar voor geschoven omwille van de historische waarde van een gebouw. Niettegenstaande de Kijfelaar deze historische waarde heeft, wordt verder in dit onderzoek de vraag gesteld in hoeverre een RUP op basis hiervan het juiste instrument is om de toekomst van dergelijke (rendabele) boerderij veilig te stellen. (Zie ook hoofdstuk 3 Programmatische en juridische context.)




Informatief kaart 8,
Stads-, dorpsgezichten en beschermde landschappen

## *3 Toerisme en recreatie*

In de omgeving komen enkele toeristisch recreatieve elementen van lokaal belang voor. Onder meer de genoemde historische relicten zijn (potentiële) trekpleisters. Het kasteeldomein is weliswaar nog privédomein en grotendeels ontoegankelijk, toch blijken het parkbos en de lindendreef aantrekkelijk voor wandelaars en fietsers (cf. wandelroute 'De Warande'). Eerder dan recreatieve 'polen of bakens' (zoals het GRS doet) spelen ze vooral een rol als informele (semi-)openbare ruimtes. In vergelijking met de centrumfuncties van Noorderwijk is hun aanwezigheid ondergeschikt. Hun huidige beeldbepalende betekenis moet dus niet worden overschat.

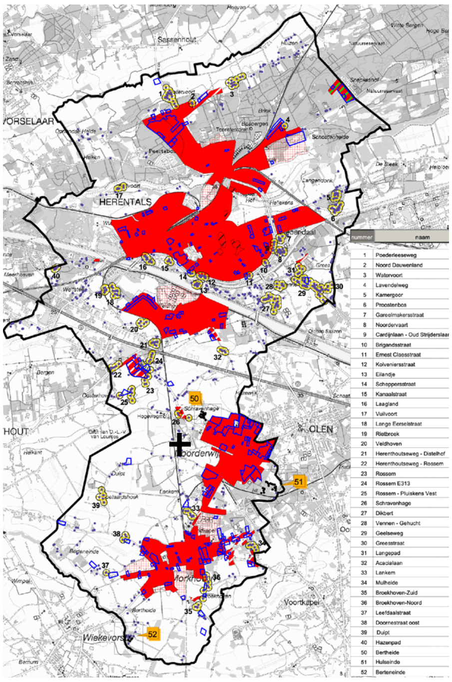
Ook zijn er diverse vormen van verblijfsrecreatie in de omgeving. Dit weliswaar *low profile*: twee campings (met voornamelijk vaste eenheden), enkele (permanent bewoonde) weekendverblijven (in Schravenhage Strunkenbos en de boszone van Hoogton), verder ten zuiden en ten westen van Morkhoven meer weekendverblijven (waarvan een aantal permanent

1. Kamperen De Schuur
2. Golfterrein Witbos Olen
3. Voetbalveld De boslopers
4. Sporthal en -veld Chiro
5. Kerkhof en Kapel O.L.V. ten Troost
6. Voetbalveld Duivenmelkers
7. Windmolen Schravenhage
8. Kasteel van Noorderwijk
9. Voetbalveld KLJ Noorderwijk
10. Ruiterijweide Bavodravers

bewoond). Andere recreatieve functies zijn de jeugdbeweging Katholieke Landelijke Jeugd (KLJ) Noorderwijk, de Ruiterijweide Bavodravers en diverse sportterreinen. Samen met de camping 'de Schuur' en het kasteelpark kunnen ze gezien worden als een recreatief geheel verbonden met Noorderwijk.

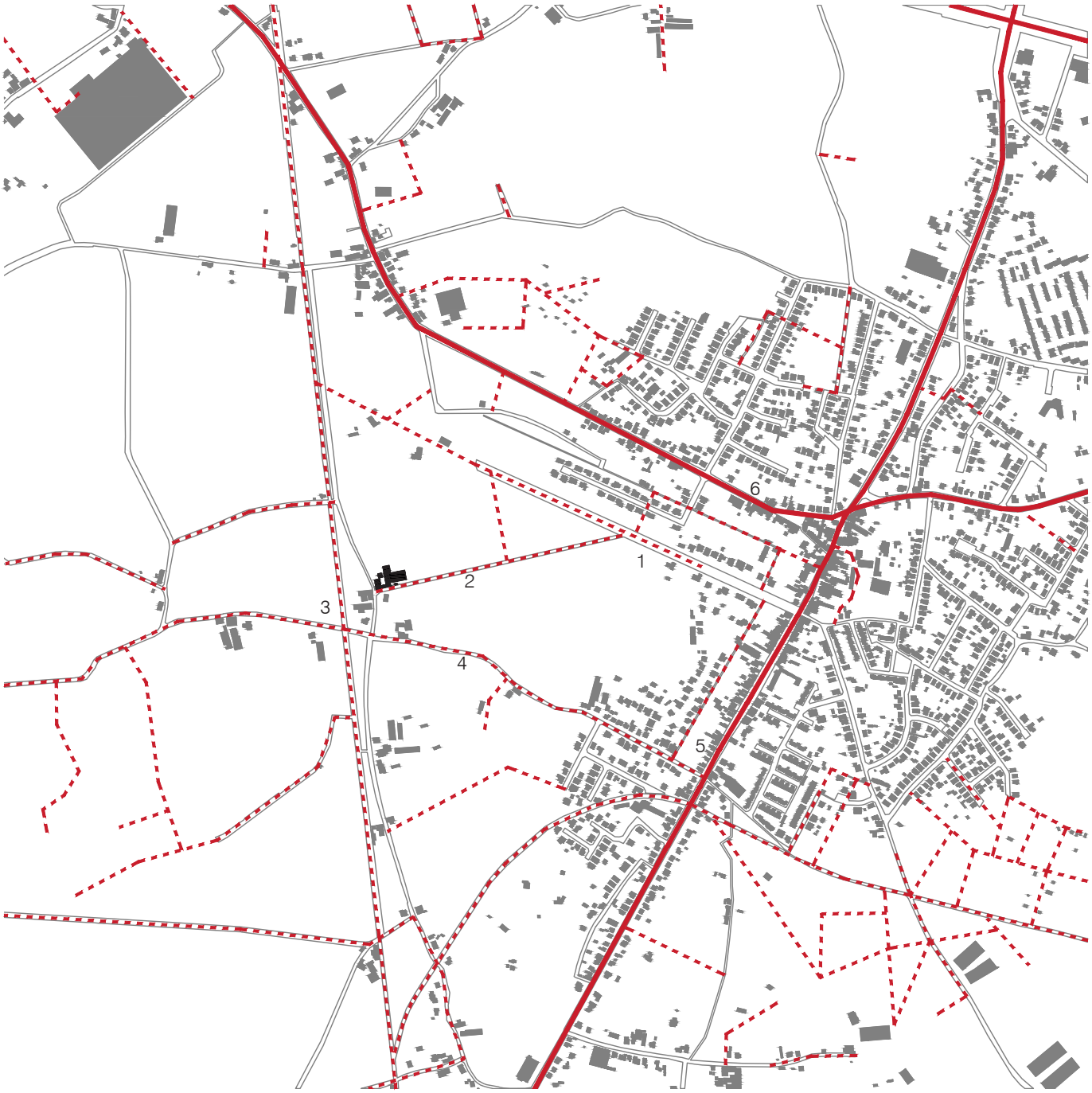
Omwille van de natuurrijke omgeving en de landbouwbedrijvigheid pleit het GRS voor zachte recreatie en clustering van deze activiteiten en terreinen door middel van gemeenschappelijk of gedeeld gebruik. Hierbij wil het zoveel mogelijk gebruik maken van de bestaande elementen. Het betrekt hierbij ook de omliggende fietspadeninfrastructuur en benoemt het als een 'toeristisch recreatief netwerk'.

"Clustering van recreatieve en toeristische elementen is bevorderlijk omwille van de meerwaarde van de som ten opzichte van de onderscheiden delen. Clustering kan de toeristische aantrekkingskracht van een bepaalde infrastructuur of stedelijke ruimte (historisch centrum, landschappelijk waardevol gebied,…) verhogen en kan voordelen opleveren door meervoudig gebruik in de tijd (bijvoorbeeld verschillende clubs die gebruik maken van eenzelfde infrastructuur). Een belangrijke ontwerpopgave is de ruimtelijke inpassing van de gebundelde infrastructuren in het landschap. In open ruimte gebieden en landschappelijk waardevolle gebieden dient recreatief medegebruik maximaal nagestreefd te worden, evenwel zonder de draagkracht ervan te overschrijden. Groene ruimtes en afwisselende landschappen zijn aantrekkelijke ruimtes voor recreatieve netwerken (vb. fiets-, wandel- en ruiterpaden)" (GRS Richtinggevend deel, p80.)



Informatief kaart 27,
Zonevreemde woningen - overzicht

Hierbij valt op dat het merendeel van de vermelde terreinen of functies gelegen zijn in agrarisch gebied en de conditie voor de verweving dus 'zonevreemdheid' is. Het GRS wijst voorzichtigheidshalve op de beperkte draagkracht van het landschap en stelt dat de weekendverblijven en recreatieve fietsroutes geen belemmering mogen vormen voor de natuurontwikkeling of de landbouwactiviteiten en dat de wegeninfrastructuur hiervoor moet worden beveiligd. Ter veiligstelling van de recreatie stelt het voor deze functies te betrekken in een sectoraal RUP. Ook de waardevolle kastelen, boerderijen en andere gebouwen die een ondersteunende rol krijgen in het recreatief netwerk maar (deels) herbestemd moeten worden, zouden dan opgenomen worden als "waardevolle zonevreemde" gebouwen. De paardenhouderijen vermeldt het als "vermoedelijk zonevreemd". Bij het kasteel van Noorderwijk komen ook nog verspreide zonevreemde woningen voor.




## *4 wegen en paden*

In de omgeving onderscheiden we wegen voor gemotoriseerd verkeer en paden voor de trage weggebruiker.
De Paradijsstraat-Ring-Morkhovenseweg-Molenstraat geldt als type II-gebiedsontsluitingsweg van lokaal niveau. De meeste activiteiten zijn aan deze as opgehangen. Daarnaast hebben drie belangrijke verbindingswegen nog de kwaliteit van een as. De Servaes Daemsstraat (richting Herenthoutseweg in het westen) en de Olenseweg kruisen de centrale as nabij het centrum van Noorderwijk. De Voortkapelseweg (richting Westerlo) splitst af aan de noordoostelijke rand van Morkhoven (omgeving Zandkapel).

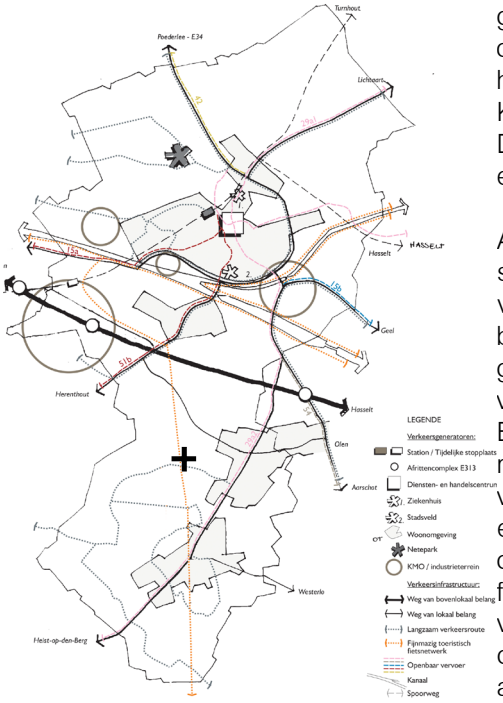
De oude spoorlijn naar Aarschot geldt als een trage hoofdas doorheen het gebied (van provinciaal niveau). De verlaten spoorwegbedding is vanaf het centrum van Herentals in gebruik als fietspad en doorsnijdt in de omgeving van de Kijfelaar het landschap als een recreatieve noord-zuid as die alle elementen met elkaar verbindt en het recreatieve medegebruik van het

Trage wegen

1. de Ghellincklaan
2. Schravenhage
3. Broekhoven
4. Kruisstraat

Snelle wegen

5. Ring
6. Servaas Daemsstraat




Informatief kaart 12, bestaande ruimtelijke structuur:Verkeer en vervoer

Inventarisatiekaart, gewenste ruimtelijke structuur: Trage wegen

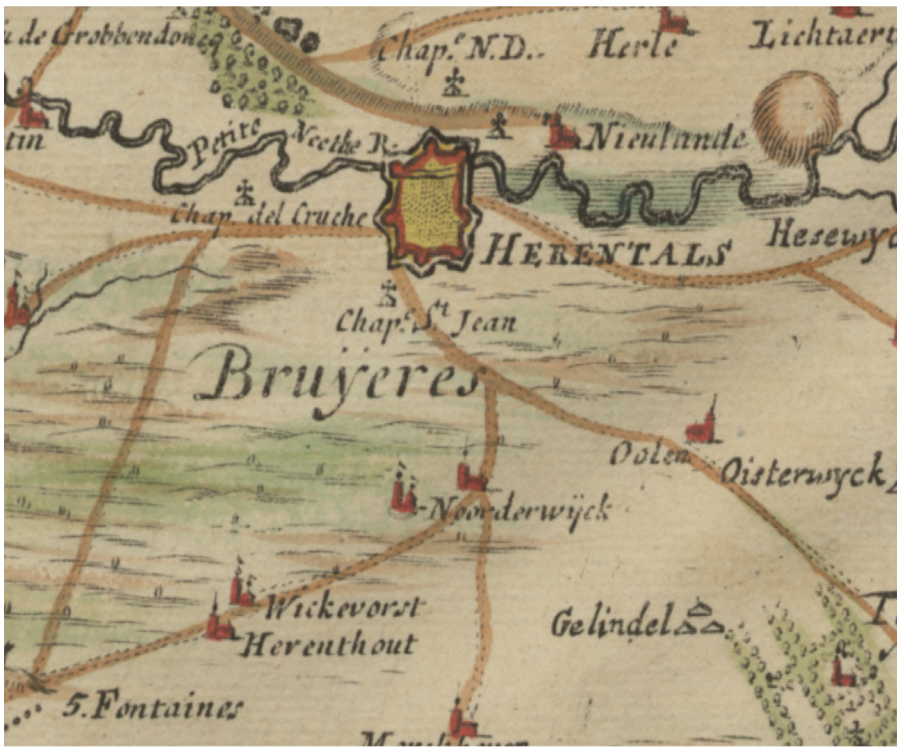
gebied tussen spoorlijn en dorpskern bundelt. In het zuiden loopt deze verder door het centrum van Morkhoven. (In het ontwerpend onderzoek willen we hierook verder op inspelen via de verbinding met een ten zuiden van de Kijfelaar gelegen pad, zie verder.)
Deze vermelde assen kunnen bestempeld worden als structurerende lineaire elementen.

Aansluitend hierop zijn er echter ook talrijke informele paden of alternatieve shortcuts voor langzaam verkeer: het Karel V-pad, het Molenpad en verschillende ruilverkavelingswegeltjes. Het GRS voorziet hierbij ook een belangrijke rol voor de omgeving van het kasteel. De hoofdgebruiker in het gebied blijft wel de landbouw. Het is de bedoeling de verschillende paden te verknopen tot een volwaardig netwerk en ze te verbinden met stad en dorp. Belangrijke aandachtspunten zijn het verzekeren van de veiligheid van de routes en door optimalisatie van wandel- en fietspaden langs de lokale verbindingswegen, een duidelijke bewegwijzering van de verschillende routes en het ter beschikking stellen van voldoende informatie met betrekking tot deze routes. Het netwerk beoogt een dubbel of complementair gebruik van functioneel verkeer en recreatie. Dit aangezien ze de kortste verbinding vormen tussen de kernen die ze verbinden, zowel tussen de verschillende deelkernen onderling als met de buurgemeenten. Ze vormen de belangrijke aders van het functionele netwerk en zijn van groot belang voor het woon-school- en woon-werkverkeer. De knooppunten tussen het recreatief netwerk en het functioneel netwerk (vnl. Gewestwegen) worden extra beveiligd. De openbaar vervoerknooppunten worden mee in
de netwerken ingebracht.

Herentals behoort tot het gebundeld netwerk en is geselecteerd als transferium. Dit wil zeggen dat het gebied een geheel van gebundelde routes voor recreatieve langeafstandsbewegingen is en dat er specifieke netwerkondersteunende infrastructuur kan worden ontwikkeld.
In functie van recreatie werken provincie en gemeenten uit de omgeving ook aan een ambitieus, gemeentegrens overstijgend wandelknooppuntennetwerk als toeristisch-recreatief netwerk over de Kempische heuvelrug heen. Aansluitend werkt Herentals samen met het Regionaal Landschap Kleine en Grote Nete (RLKGN) werkt aan een plan om de trage wegen beter bekend te maken en te herwaarderen. (Dit is gelinkt aan de vzw Trage Wegen die sinds 2002 ijvert voor het behoud en herstel van historische voet-, ruiter- en fietspaden en de ontwikkeling van nieuwe paden.)

Het netwerk van recreatieve fietspaden is recent vervolledigd in het provinciaal genummerd fietsknooppuntennetwerk.

De Lange-afstands-fietsroutes (LF) zijn de tegenhangers van de gekende Grote-Route-wandelpaden (GR) die het Europese continent doorkruisen. 3 LF fietsroutes doorkruisen het grondgebied van Herentals waaronder LF 50: Bergen-Op-Zoom – Hasselt – Aken dat Herentals passeert ten zuiden van de E313 via Noorderwijk.




Fricxkaart 1712

Fricxkaart 1712
Noorderwijk ten zuiden van Herentals met aanduiding van kerk en kasteel.

Postkaart met het kasteel van Noorderwijk in neoclassicistische stijl ca. 1910

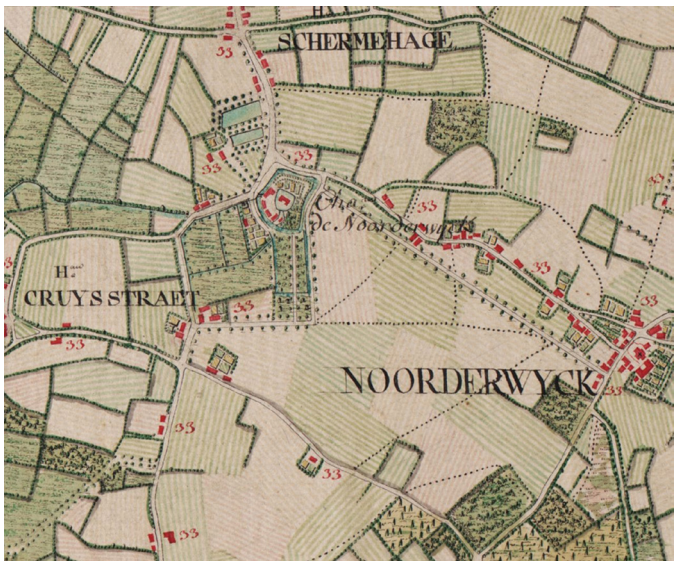
De huidige toestand van het kasteel van Noorderwijk na de verbouwing in 1957

De Ghellincklaan

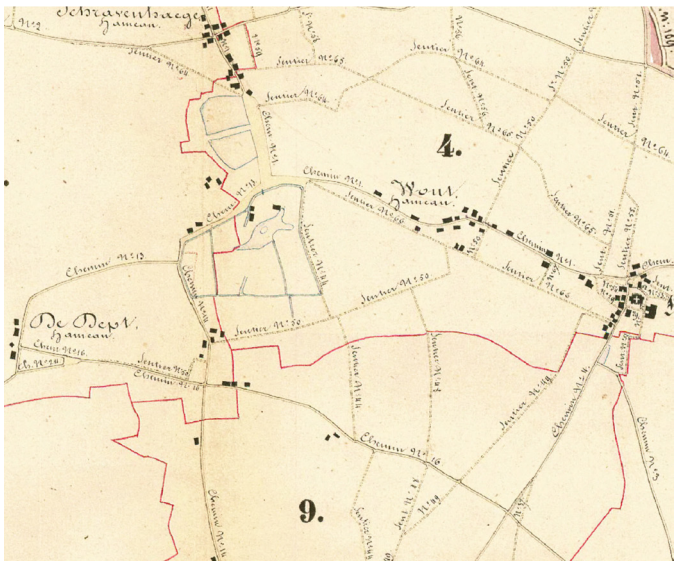
Luchtbeeld  met zichtcorridor op het huidige kasteel (De Kijfelaar rechtsonder)

# 2.2 Historische context

De eerste gegevens van de pachthoeve de Kijfelaar zouden dateren van 1577, ten tijde van de Tachtigjarige Oorlog. De historische kaarten die nog beschikbaar zijn tonen dat de pachthoeve (logischerwijze) steeds deel uitmaakte van kasteeldomein in het verleden. De Inventaris Onroerend Erfgoed beschrijft het kasteeldomein met gebouwen en de de Ghellincklaan als beschermd erfgoed. Het kasteel wordt vermeld vanaf 1400 en is herhaalde malen aangepast. Het is als nieuw volume opgericht in 1647, vervangen in 1820 door een neoclassicistisch gebouw en in 1957 voor een laatste maal grondig verbouwd, (een bouwlaag lager gemaakt). De Fricxkaart (1712) toont het kasteel en de kerk van Noorderwijk. Naast het kasteel zijn verschillende historische gebouwen opgericht op het domein zoals een koetshuis en hoveniersgebouw. (Het oorspronkelijke woonhuis dateert van 1752.)




Ferrariskaart 1771-1777




Atlas der Buurtwegen 1841

Vandermaelen 1842-1854

Ferrariskaart 1771-1777
Het domein met het kasteel , kleine grachtengordel en aanhorigheden in het noordoosten en de Kijfelaar in het zuidwesten. De oprijlaan die de verbinding vormt met Noorderwijk nog in het noorden.

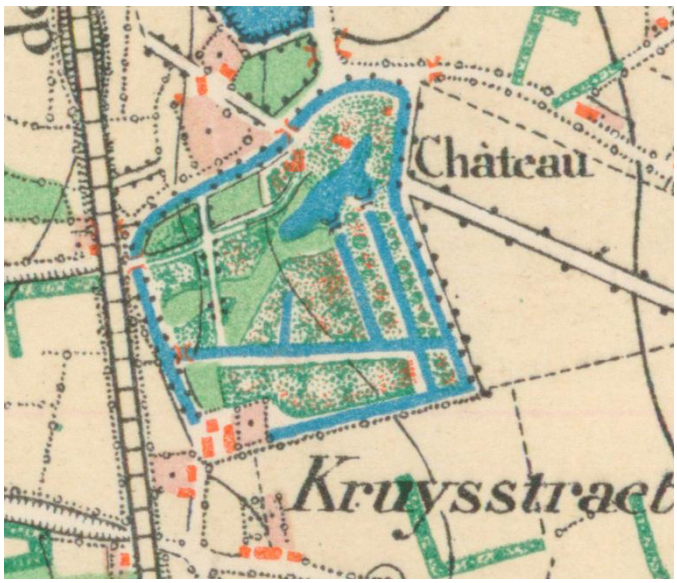
Atlas der Buurtwegen 1841 (grotere schaal)
Het domein met het kasteel, de vijver en de eerste grachtengordel.

Vandermaelen 1842-1854
Aanleg Spoorlijn 29 tussen Aarschot en Herentals in het westen.

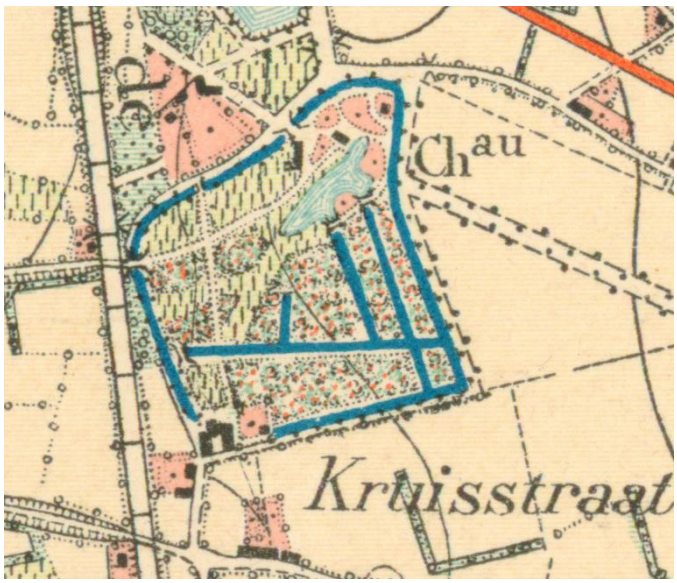
## Figuratieve kaarten

Ook de omliggende parktuin is grondig getransformeerd in de tijd. De Ferrariskaart (1771-1777) toont het kasteel in het noordoosten met een kleine grachtengordel en aanhorigheden. Deze gordel is vermoedelijk rond dezelfde periode als het kasteel vervangen door een vijver als onderdeel van een park in Engelse stijl (met ruimer grachtenstelsel) zoals te zien is op latere kaarten. Ook het karakter van de parkbeplanting lijkt dit te suggereren met onder andere een zichtcorridor naar het kasteel vanaf zuidwestelijke hoek (aan de Kijfelaar).
De huidige de Ghellincklaan vormt de link met Noorderwijk. Het is een dubbele lindendreef in 1870 aangeplant door baron Augustin Charles Nicolas T'Serclaes, bewoner van het kasteel en burgemeester van het dorp van 1861 tot 1893. Ze vervangt de vroegere dreef die parallel liep 100m noordelijk op de plaats van de huidige Oude Dreef, (zie ook verder op de topografische kaarten).

Meer specifiek in de zuidelijke zone van het kasteeldomein en ten oosten van de Kijfelaar toont de Ferrariskaart een terreinaanleg die gelijkenis vertoont met de huidige situatie: een open zone, vermoedelijk akkerland, tussen de bouwkundige drie-eenheid en het bebost gedeelte van het kasteeldomein ten oosten. De verschillende zones waren echter telkens wel duidelijk afgebakend met een bomenrij, die ook de zuidelijke ‘ringweg’ rond het kasteel markeert en het geheel ruimtelijk samenhoudt. Het nieuwe grachtenstelsel is hier nog niet uitgebreid in de zuidelijke zone, wat ook te zien is op latere kaarten zoals op de Atlas der Buurtwegen (1841) of de Vandermaelenkaart (1842-1854).
De Vandermaelenkaart toont verder voor de eerste maal de aanleg van Spoorlijn 29 ten westen van het kasteeldomein. Deze spoorlijn werd geopend tussen 1855 en 1867 en verbond Aarschot over Herentals, Turnhout en Baarle met Tilburg. Hiervan is het merendeel tegenwoordig afgebroken en omgevormd tot fietspad. Een afstapplaats/treinwachtershuis is behouden gebleven langs Schravenhage.

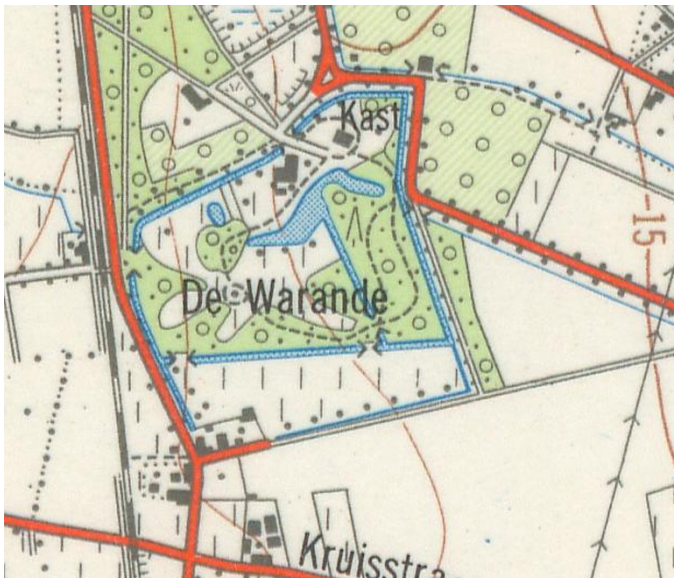



1865




1893

1929




1962

1984

## Topografische kaarten

De meest opvallende landschappelijke evolutie rond de Kijfelaar is te zien op de opeenvolgende topografische kaarten. De eerste kaarten van 1865 en 1893 tonen een uitgebreid grachtenstelsel (ook ten zuiden) met een onderbreking of 'open hoek' aan de Kijfelaar. De grachten worden op latere datum echter terug gradueel drooggelegd. Ook de bosaanleg van het kasteeldomein lijkt aanvankelijk uitgestrekt tot in het zuiden om daar mettertijd opnieuw te verdwijnen. Het resultaat vandaag is een ruimtelijke loskoppeling van het kasteeldomein (met weliswaar nog enkele elementen die nog doen herinneren aan de vroegere link, zoals het doorzicht naar het kasteel of de doorlopende bosrand in het oosten).

1865 en 1893
Zuidelijke zone met de Kijfelaar toont hetzelfde beeld van de parkaanleg en het grachtenstelsel als op het eigenlijke kasteeldomein en is hierin dus mee geïntegreerd. De oprijlaan die de verbinding vormt met Noorderwijk is hier voor het eerst opgeschoven naar het zuiden.

1929
Het grachtenstelsel in kasteelzone is voor een klein deel reeds ontmanteld.

1962
Verdere ontmanteling van het grachtenstelsel in de zuidelijke zone. De voornaamste verandering hier is echter het rooien van het bos in deze zone en de transformatie in weiland/grasland.
(Noordelijk is ook de drooglegging van het waterbekken begonnen dat hier wordt aangeduid als moeras.)

1984
De grachtengordel ten zuiden is volledig weggenomen. Ook de bomenrij is verdwenen. (De bomenrij verschijnt en verdwijnt overigens op verschillende momenten in de tijd zonder duidelijke reden op het eerste gezicht.)
De grote veestal is hier reeds toegevoegd aan oostzijde.

1952

1971

1979-90

2000-2003

2015

2016

## Luchtfoto's

De luchtfoto uit 1952 bevestigt de oorspronkelijke samenhang. De ingezoomde (en groezelige) foto toont het volgroeide bos in de zuidelijke zone. Dit betekent dat dit bos gerooid is tussen 1952 en 1962 en omgevormd tot weiland (zie de topografische kaart van dat jaar). Naar alle waarschijnlijkheid valt dit moment samen met de omschakeling van de boerderij naar melkveeteelt. De luchtfoto uit 1971 toont de gerooide zuidelijke zone en een uitgedund bos in de zone erboven (dat misschien hiermee verband houdt). De rest van de luchtfoto's toont verder geen noemenswaardige transformatie in het landschap, maar wel de verdere uitbouw van het bedrijf met de opeenvolgende verschijning van de grote veestal en de silo's in het oosten.

1952
De zuidelijke zone ten oosten van de Kijfelaar lijkt een volgroeid bos in aansluiting als volwaardig onderdeel van het kasteelpark. Het bos is dus gerooid tussen 1952 en 1962, waarschijnlijk samen met de omschakeling van de boerderij naar melkveeteelt.

1971
Gerooide zuidelijke zone + uitgedunde bosgroei ten noorden ervan.
Aan de oostzijde van de langgevelhoeve is een smal volume aangebouwd.

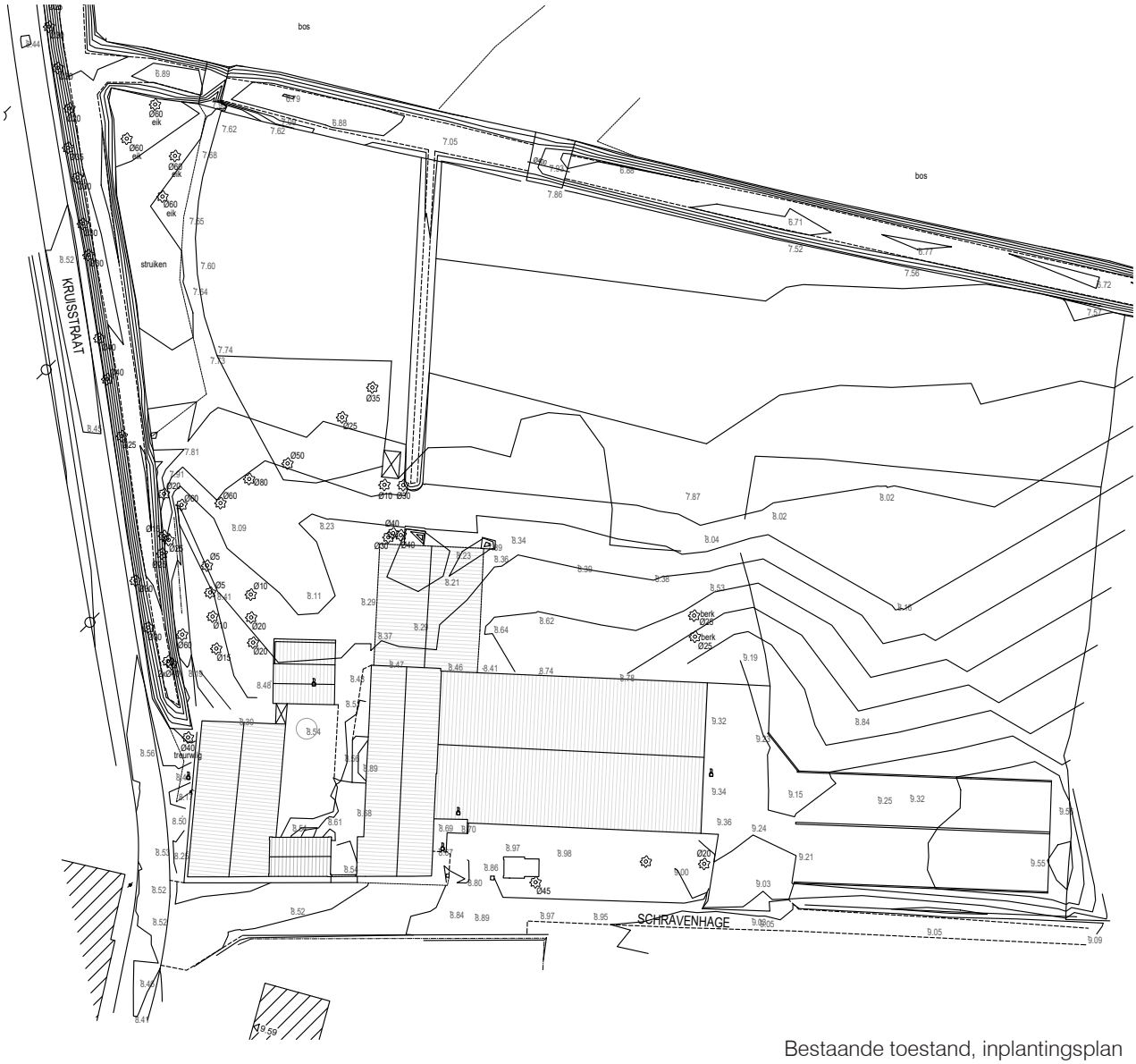
1979-1990
Het smalle volume aan de oostzijde is aangevuld met de (huidige) grote veestal.

2000-2003
Het smalle volume aan de oostzijde is afgebroken.
De silo's zijn toegevoegd ten oosten van de grote veestal.

2015 en 2016
Weinig veranderingen. Huidige beeld.

Exterieur oude voorhuis de Kijfelaar

Interieur oude voorhuis de Kijfelaar



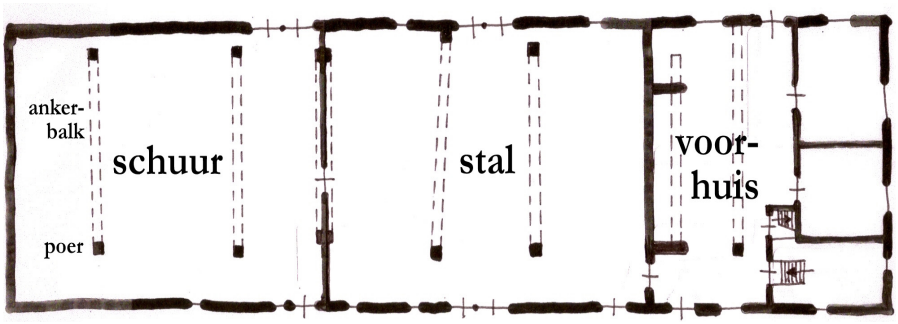

Bestaande toestand, inplantingsplan

# 2.3 Bouwkundige context

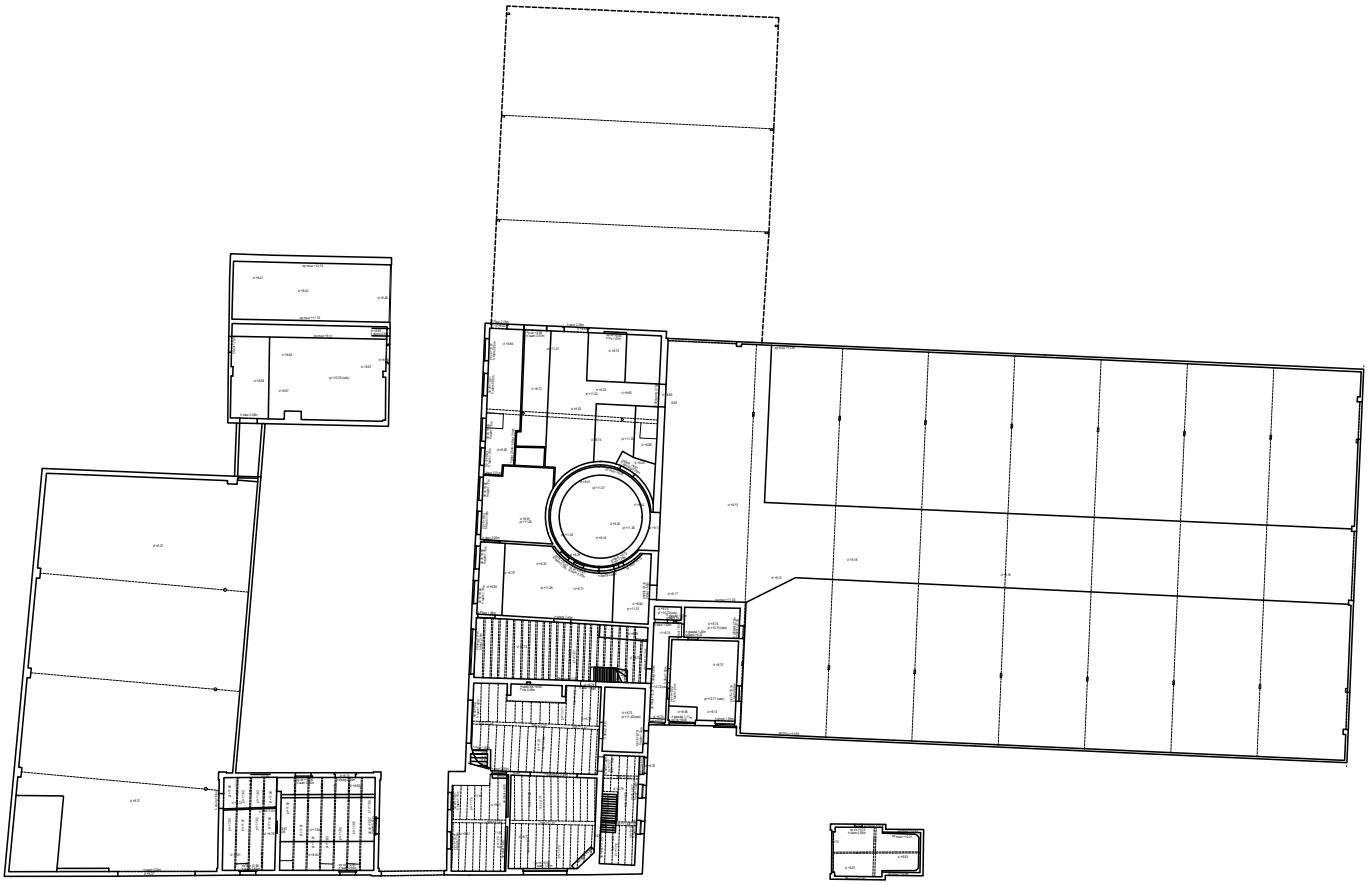
Op de figuratieve historische kaarten (vanaf de Ferrariskaart) keert de drie-eenheid van de Kijfelaar (met variaties) telkens terug: het woonhuisvolume, het *karrenkot* en de opslagschuur.
Het oorspronkelijke woonhuis (1752) vormt het voorhuis van een Kempische langgevelhoeve of woonstalhuis. Dit voorhuis was typisch vaak aangekoppeld op de stal en de schuur (wat door zijn bouwvolume ook de terminologie verklaart). Het vertoont de kenmerken van deze boerderijtypologie met onder meer de 'herd' met typische ruime schouw, de 'opkamer' boven een kelder en de 'goei kamer' helemaal vooraan. Voor de rest zijn echter te weinig documenten voorhanden om de geschiedenis of gelaagdheid van de opeenvolgende bouwfasen te achterhalen. (Op een foto van de binnenhof ca. 1930 zien we nog een strodak op de opslagschuur.)

Niettegenstaande de gelaagde kwaliteit beperken we ons hier tot een analyse van de huidige bouwkundige structuur op basis van een aantal schema's, de opmetingsplannen van de Kijfelaar en een rapport met een bouwfysische analyse (laatste twee in bijlage).

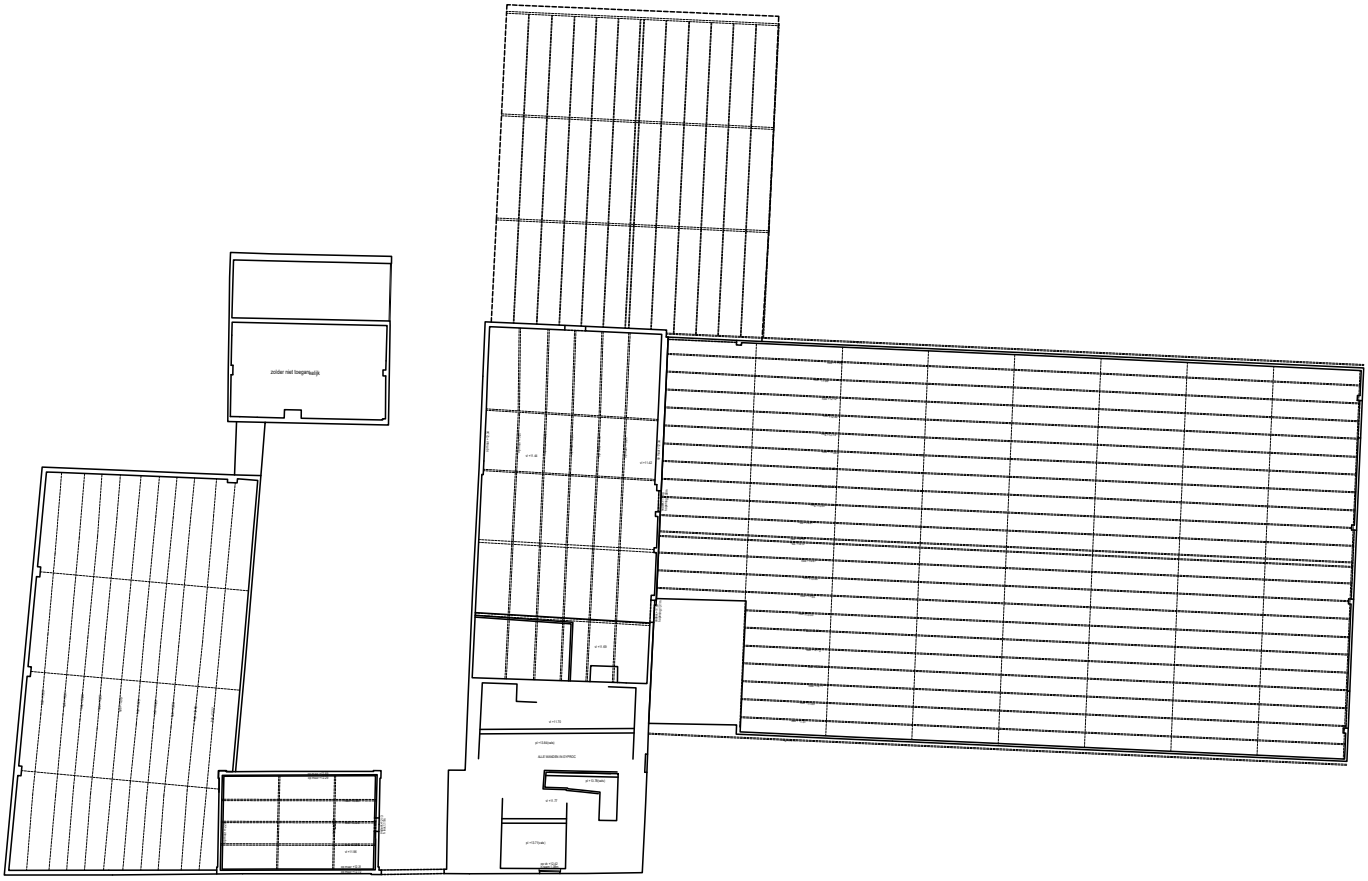
Grote schouw als centrale plaats van 'herd' in langgevelboerderij



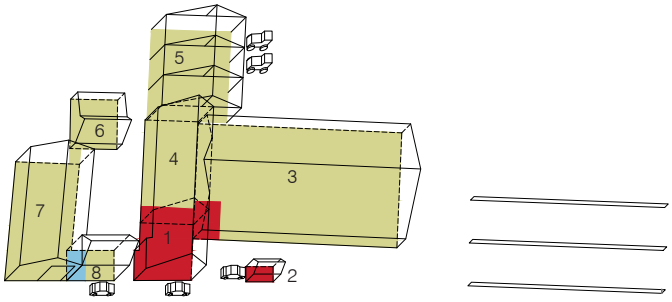

plattegrond gelijkvloers van een langgevelboerderij



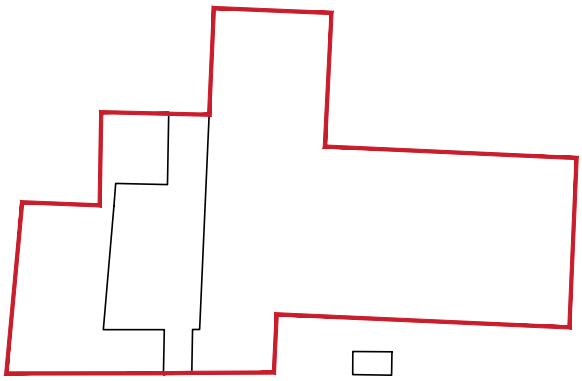
Bestaande toestand, plattegrond gelijkvloers



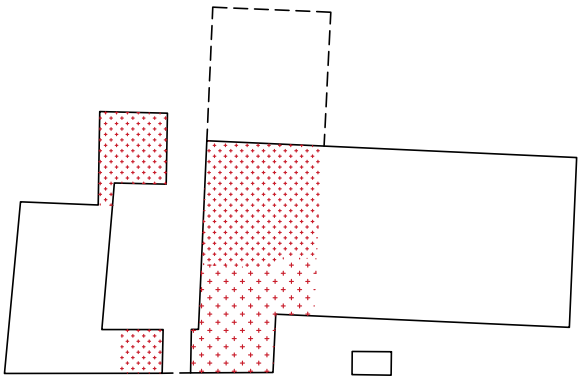

Bestaande toestand, plattegrond verdieping



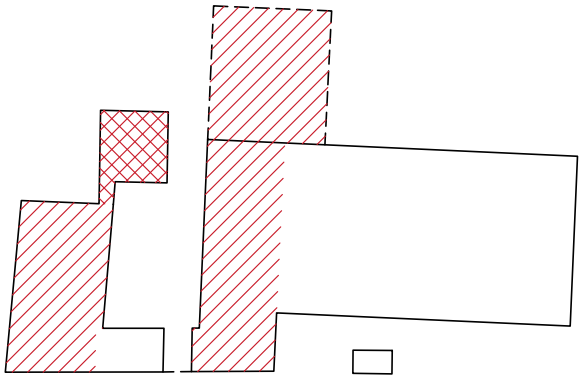

1. woonhuis
2. garage in oud ovenhuis
3. recente veestal
4. oude ‘ziekenstal’
5. open loods
6. karrenkot
7. opslagschuur
8. oude paardenstal met hoevewinkel



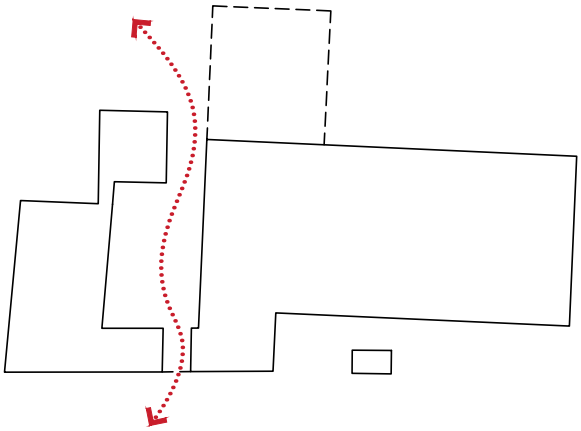
Aaneengesloten gebouwencluster



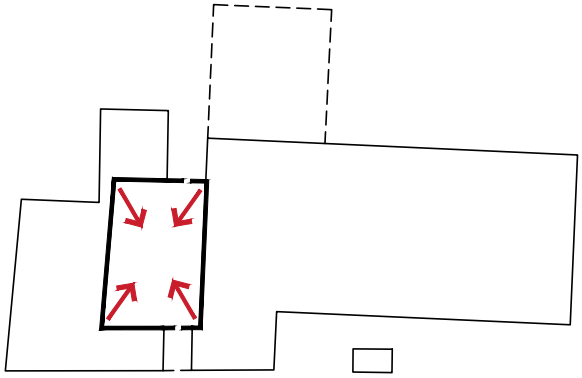
Onderbenutte bouwdelen



Bouwfysische problemen



Beperkte doorwaadbaarheid



Introvert binnenhof

### *1 Aaneengesloten gebouwencluster*

De Kijfelaar heeft doorheen de tijd duidelijk de vorm aangenomen van een aaneengesloten of versmolten gebouwencluster waarin alle bouwdelen aan elkaar werden gelinkt door een inkompoort, een tussenliggende kleine gang of door uitbreidingen die rechtstreeks tegenaan de oude volumes werden gebouwd. De open schuur achteraan (tegen de schuur van de langgevelhoeve) is hiervan een voorbeeld en belemmert het zicht op het achterliggende landschap. Ook de grote (en meest recente) veestal is met dak en al tegen de langgevelhoeve aangebouwd. Met deze uitbreiding kon de oude woning wat extra ruimte krijgen in dit volume. Voor de rest biedt deze aansluiting eerder beperkingen (onder meer naar circulatie) en bouwfysische problemen.

### *2 Onderbenutte bouwdelen*

Diverse gebouwdelen zijn in de huidige situatie onderbenut. Dit door het beperkte aantal bewoners, zoals het geval is met het voorhuis of door de verouderde en onafgewerkte staat waarin de gebouwdelen zich bevinden. Voorbeelden van de laatste categorie zijn de voormalige paardenstal vooraan (nog in relatief goede staat), het voormalige karrenkot achteraan (in slechte staat) en de voormalige ziekenstal nu deels in gebruik als *koffiekot*, deels leegstaand.

### *3 Bouwfysische problemen*

Zoals meer in detail beschreven in het rapport in bijlage hebben heel wat ruimtes diverse bouwfysische problemen. Het voormalige *karrenkot* mist een stuk van zijn dak en buitenmuur. Van de overige gearceerde ruimtes dient op zijn minst het dak vervangen en hersteld te worden.

### *4 Beperkte doorwaadbaarheid*

De binnenhof is enkel geopend aan de voorkant en achteraan. De doorwaadbaarheid doorheen deze ruimte is dan ook beperkt tot het minimum.

### *5 Introvert binnenhof*

Het huidige karakter van de binnenhof is introvert. Een aantal van de huidige functies hebben met hun relatief gesloten gevels en samen met de overgroeide en onderbezette volumes ook weinig betrokkenheid op de hof. De binnenhof is een groene, deels verwilderde ruimte en heeft een rustige, uitgeleefde maar ook wel aangename uitstraling.

250 m

Luchtfoto Herentals, zomer 2015

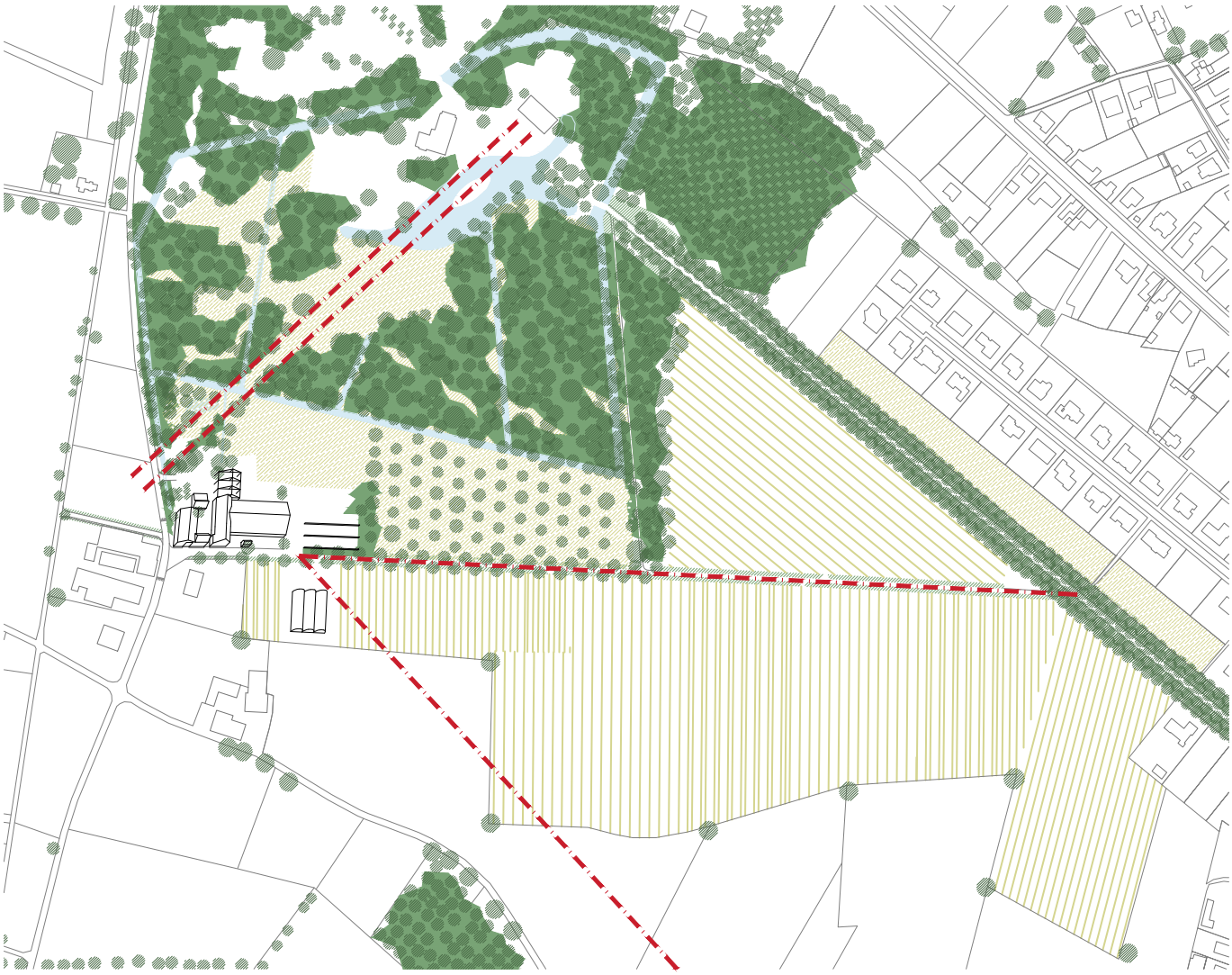
# 3 Ontwerp

In dit deel presenteren we een ontwerpmatige benadering voor de verbreding van De Kijfelaar, voortbouwend op de ruimtelijke en historische analyse. Eerst geven we een visie op de relatie van de hoeve met de directe omgeving. Vervolgens ordenen we de mogelijke programma-onderdelen in een matrix. Deze worden dan op de site gecombineerd tot een reeks mogelijke scenario's. Twee scenario's hiervan worden verder architecturaal uitgewerkt.

## 3.1 Inbedding in het landschap

Bij de ontwikkeling van het ontwerp in relatie tot de omgeving gebruiken we als uitgangspunt de visie van de gemeente die het gebied rond de Kijfelaar wil ontwikkelen als een verwevingsgebied van landbouw, natuur en recreatie. We knopen hierbij aan op de vier kaarten gepresenteerd in hoofdstuk 2.1 Stedenbouwkundige context: *landgebruik, de historische relicten, toerisme en recreatie, en wegen en paden*. Parallel hiemee stellen we vier conceptuele ingrepen voor die de multifunctionele activiteiten van het landbouwbedrijf contextueel kunnen inbedden in het verwevingsgebied.

In onze benadering speelt de historische gelaagdheid een grote rol, niet zomaar om keuzes te legitimeren maar omdat de werking en transformaties van de pachthoeve (of eender welke boerderij) in het verleden het ontwerpend onderzoek context geven en informeren. Zoals bij aanvang van de studie gesteld, willen we verder werken of bouwen op hetgeen er al is en zoeken naar een continuïteit, ook waar er ogenschijnlijk geen te vinden valt. De vier ingrepen beschrijven in wezen de beoogde beeldkwaliteit van de boerderij als vertaling van haar nieuwe betekenis, en zijn hoofdzakelijk gericht op de directe omgeving. De reikwijdte ervan is dus beperkt. Het gaat niet om een beeldkwaliteitsplan voor het hele verwevingsgebied, hoewel ze daartoe, *mutatis mutandis*, wel een aanzet toe zou kunnen vormen.



## 1 *Terug landschappelijk aansluiten bij het kasteeldomein*

De analyse van de historische context toont dat de pachthoeve in het verleden steeds een ruimtelijk onderdeel vormde van het kasteeldomein, waarvan de landschappelijke eenheid en uitstraling weliswaar varieerde doorheen de tijd. Zoals aangetoond is dit gedurende de vorige eeuw geëvolueerd naar een duidelijke loskoppeling, vermoedelijk mede als gevolg van de transformatie naar een melkveebedrijf. (De hoeve onderhoudt vandaag naast zijn pacht nog steeds een werkrelatie met het kasteel, doch beperkt tot perceelrandenbeheer en hakhoutbeheer.)
Deze evolutie kaderde ook in de context van het streven naar optimalisatie van de productie, die onder meer resulteerde in de bekende grootschalige ruilverkavelingsoperaties na WOII. De transformatie van vele familieboerderijen naar professionele bedrijven noopte talloze boeren om duidelijke keuzes te maken in hun landbouwactiviteiten, wat leidde tot de ontwikkeling van meer monofunctionele landbouw. Het gevolg van het naoorlogse landbouwmodel was een duidelijke afbakening van landbouwgrond wat per definitie ook leidde tot de loskoppeling van andere bestemmingen en wat bezegeld werd in het Gewestplan. Dit is hier ook het geval: de ‘huiskavel’ van de Kijfelaar of zuidelijke zone van het kasteeldomein is losgekoppeld van het beboste parkgebied ten noorden ervan en staat nu op het Gewestplan aangeduid als landbouwgrond.

De vermelde wens van boer Bavo om de productieve landbouwfunctie aan te vullen met multifunctionele activiteiten gaat in een zekere zin terug naar het historische landbouwmodel, waarin veel functies en relaties minder formeel gedefinieerd en vormgegeven waren en meer overlapten. Het landbouwbedrijf als een gemengd bedrijf introduceert opnieuw meer verscheiden (agrarische) activiteiten en zoekt ook bewust naar (direct) contact met zijn afnemers. Dit kan in onze ogen aansluiten bij de reeds bestaande informaliteit in het gebied, de verweving van diverse recreatieve (weliswaar zonevreemde) activiteiten die er spontaan is gegroeid (en waar het GRS op inspeelt), en impliceert een meervoudige betekenis van het landschap, afwijkend van een strikte functiescheidingen.

Hierop verder gaand stellen we voor de huiskavel van de Kijfelaar terug aansluiting te laten zoeken bij het kasteeldomein als herkenbaar ruimtelijk en landschappelijk element. Dit echter met behoud van de landbouwfunctie. We willen de kavel dus ruimtelijk (terug) aanhaken bij het parkbos als tegenbeweging voor de wijdverspreide landschappelijke verschraling en versnippering, en stellen een duidelijk contrast voor tussen het gesloten landschap van het ruimere kasteeldomein en het open landschap ten zuiden van de veldweg, dat hoofdzakelijk bestaat uit akkerland en tuinbouw.

Dit willen we in de eerste plaats realiseren door de creatie van groene randen. Geïnspireerd op de historische situatie stellen we voor om de veldweg ter hoogte van het kasteeldomein te laten vergezellen van een dubbele bomenrij. (Langsheen dit deel blijft overigens ook de lichte verzakking zichtbaar net noordelijk van de veldweg, als een subtiel spoor van de gedempte gracht van het kasteeldomein.) Geschikte autochtone boomsoorten zijn Grauwe abeel, Esp, Ruwe berk, Zomerlinde of Zomereik.

Bijkomend willen we in het lager gelegen deel ten noorden van de oude hoevestructuur volop inzetten op de ontwikkeling van een (ontoegankelijke) natte natuurzone en er aansluitend een kleinschalige waterzuivering voor de boerderij voorzien. Dit met respect voor en behoud van de zichtcorridor naar het kasteel, en rekening houdend met het occasionele overstromingsrisico.

Aanvullend wijzen we op de mogelijkheid om op de grote, oostelijke weide van de huiskavel een grid van bomen (bv. walnoot, Juglans regia of tamme kastanje, Castanea sativa) aan te planten volgens de principes van *agroforestry*. Dit kan zonder de graasoppervlakte voor de koeien substantieel te verminderen, en geeft hen bovendien weldoende schaduw. Voorbeelden hiervoor kunnen gevonden worden in o.a. Ierland, waar *silvopasture* o.a. wordt toegepast bij de kweek van het bekende Angusbeef. Deze optie biedt uiteraard een ecologische meerwaarde.

Tot slot wijzen we nog op de mogelijkheid om volgens het oude gebruik de buitengrens van het landgoed te markeren door middel van hoekbomen, die later als groene *landmarks* de open ruimte karakter zullen geven.

Zichtcorridor naar kasteel

Open landschap ten zuidoosten

## *2 Bestaande typologie als basis voor bouwkundige ontwikkeling*

De Kijfelaar maakt naast de ligging op het kasteeldomein ook deel uit van een gebouwengroep bij het kruispunt van de veldweg met de weg Schravenhage. De Ferrariskaart (als oudste figuratieve kaart) toont de Kijfelaar als een soort schakel of *interface* tussen het kasteeldomein en deze groep waarvan de inplanting toen al vast lag (wat zichtbaar blijft op de oude kaarten tot heden).

Zoals aangetoond vormt de drie-eenheid met langgevelhoeve, schuur en karrenkot rond een binnenhof een constante voor de boerderijstructuur van de Kijfelaar. Deze typologie heeft net als de diverse volumes op het eigenlijke kasteeldomein en bij de Hogewegmolen in de buurt duidelijke historische wortels. Ook hier zoeken we, dit maal voor de bouwkundige ontwikkeling, aansluiting bij het historische continuïteit en proberen we de beeldwaarde te versterken, vertrekkend van de kenmerkende opbouw.
Dit betekent op de eerste plaats de handhaving van de uitstraling naar de omgeving. Het behoud van het relatief gesloten karakter van de gevels aan de buitenzijde van het gebouwencomplex, vormt een uitgangspunt (hoewel zonder dogmatisme). De scherpe hoek van de opslagschuur geeft het volume van de boerderij zichtbaarheid in de flauwe bocht van de weg. De door Wilde wingerd begroeide bakstenen voorgevel met boog vormt het gezicht van de Kijfelaar op de kruising tussen veldweg en rijweg.

De hofstructuur of het erf vormt het typologische tegenbeeld. Het vormt de kern van de boerderij en karakteriseert ze als de wereld op zich die het vroeger was. In de verdere uitwerking van het (architecturale) ontwerp willen we dit erf opnieuw activeren als een (sociaal) centrum voor diverse activiteiten, hier inspelende op het gewenste multifunctionele landbouwbedrijf. Gezien de beperkte uitstraling (en slechte staat) van de hofgevels lijken ons hier ingrijpendere architecturale aanpassingen verantwoordbaar.

Binnenkoer van de Kijfelaar, foto ca. 1930

## 3 *Het terrein van de Kijfelaar als verzameling van invloedssferen*

Door de huiskavel aan te sluiten bij het kasteeldomein ontstaat niet alleen een verschil tussen de landschappelijke identiteit van het land aan weerszijden van de veldweg. De introductie van extra activiteiten verandert zoals gezegd de functionaliteit maar ook de beleving van de huiskavel.

Het zuidelijke terrein is akkerland en tuinbouwland, met diverse teelten en enkele tunnelserres (die uitgebreid zouden worden tot 500 $m^2$). Het vormt een open, gezoneerde ruimte met een strakke organisatie dwars op de veldweg. Er groeien o.m. triticale, zomergerst, diverse groenten en aardappelen, grasklaver. Het akkerland is in principe ontoegankelijk voor bezoekers, terwijl de huiskavel met zijn nieuwe functies een meer uitnodigend karakter moet krijgen. De groene uitstraling van de overwoekerde gevels en de informaliteit van elkaar kruisende looplijnen en activiteiten van de oude en huidige boerderij vormen de inspiratie voor een gedeeltelijke herinrichting als multifunctionele boerderij. Eerder dan een strikte zonering introduceren we hier in de lijn van de huidige toestand verschillende invloedssferen. De gangpaden of groene tussenruimtes laten overlapping toe en vormen geleidelijke overgangen tussen de verschillende activiteiten. Eerder dan het functionele onderscheid primeert het verschil in belevingswaarde tussen deze sferen. De boerderij krijgt een laagdrempelige en toegankelijke uitstraling in lijn met zijn recreatieve en sociale rol. De verschillende invloedssferen betreffen:

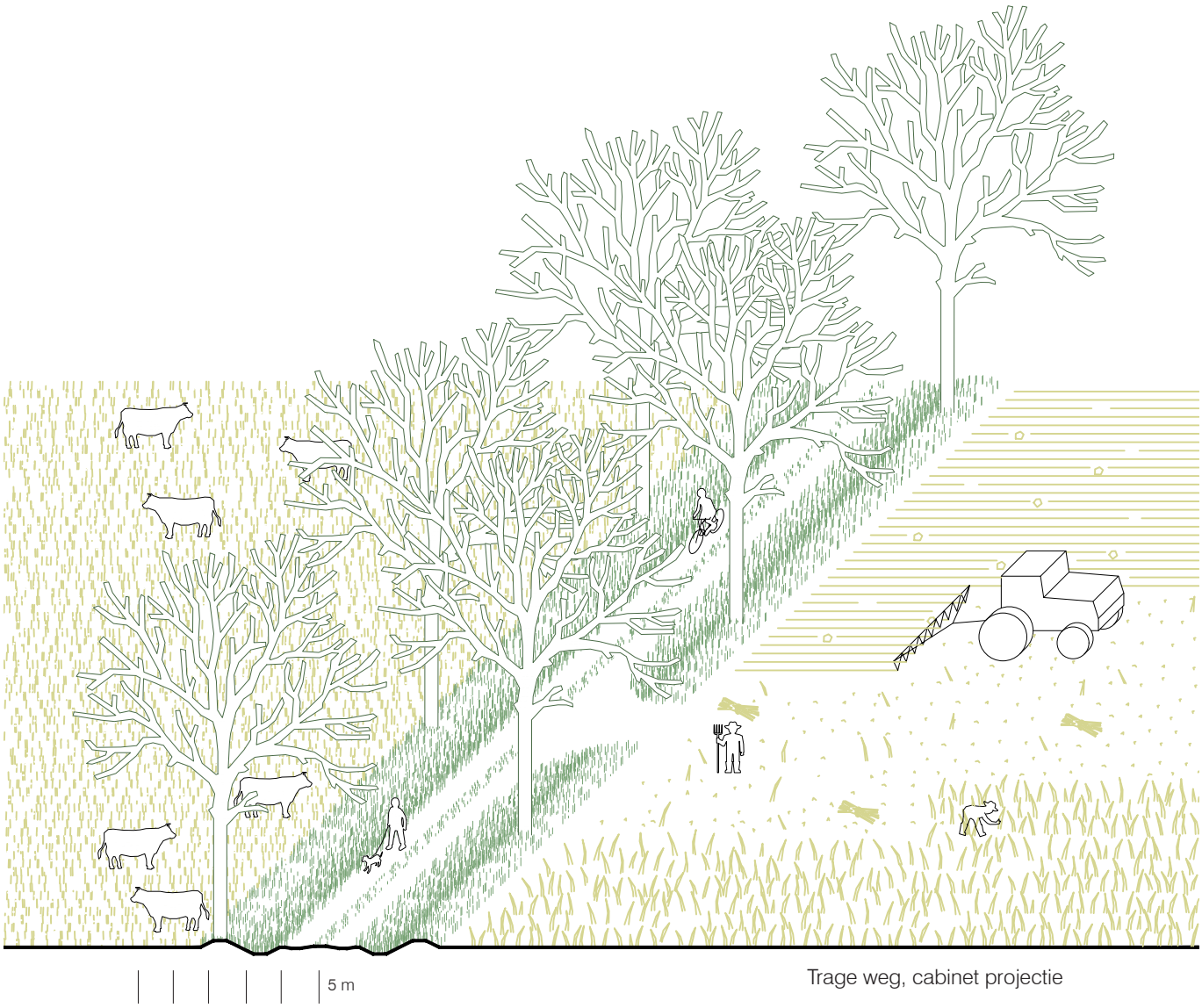
- Een sociale ruimte: we stellen voor de oude volumes rond de binnenhof te renoveren en deels te herbestemmen met de nieuwe functies en de verblijven. Deze ruimte vormt het zenuwcentrum van de boederij.
- Bedrijvigheid: de recentere veestal vormt samen met de silo's en de ruimte voor een extra opslagschuur een deel louter voor bedrijvigheid.
- Natte natuurzone: het reeds aangehaalde deel ten noorden van de oude boerderij kan in het verlengde van kleinschalige waterzuivering een (ontoegankelijke) natuurzone worden.
- Kleine weide: ten noorden van de recentere veestal.
- Grote weide: ten oosten van de silo's, ervan gebufferd door een kleine bomenrij.

## 4 *Toegankelijkheid versterken door bijkomende verbindingen*

We stellen voor om de trage wegen rond de boerderij op te waarderen in samenwerking met de Stad Herentals. Voor de veldweg tekenen we naast de begeleidende bomenrij ter hoogte van het kasteeldomein ook een nieuw profiel dat het langzaam verkeer enigszins kanaliseert om overlast voor het akkerland te vermijden, bijvoorbeeld door het moeilijker te maken voor uitgelaten honden om de akker in te rennen. Hierbij adviseren we om het onverharde (of hoogstens halfverharde) karakter van de bedding te behouden en dus geen nieuw, hard wegdek aan te leggen. De veldweg zelf blijft in onze visie wat het was, als het ware een *path made by walking*. De veldweg kan verlengd worden om aan te knopen op de fietsas van de oude spoorlijn naar Aarschot. Zo kan de gevaarlijke passage van fietsers langs de drukke weg van Schravenhage worden vermeden. Om het autoverkeer te vertragen en een veilige diagonale oversteek voor fietsers mogelijk te maken zou hier best een plaatselijk verhoogd verkeersplein aangelegd worden.

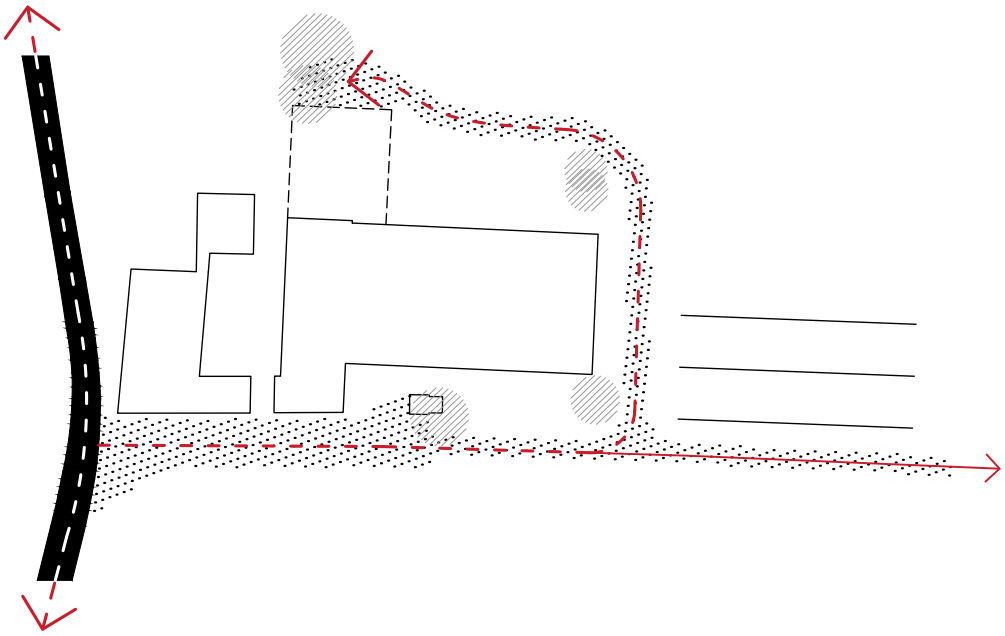
De bestaande aftakking (of oprit) van Schravenhage aan de Kijfelaar naar de veldweg bundelt verschillende circulatiebewegingen: naast fiets- en wandelverkeer voor recreatie of woon-school- en woon-werkverbinding bevindt zich hier ook de laad- en loszone bij de opslagschuur, enkele parkeerplaatsen voor bezoekers ( in functie van de hoevewinkel), verderop ook een toegang tot de veestal en de silo´s (+ verbinding via veldweg naar akkerland aan de overkant voor bijvoorbeeld pikdorser).
We stellen voor deze verbrede zone te verlengen tot aan de toegang tot de veestal en silo's om meer ruimte te geven voor de verschillende manoeuvres en om parkeerruimte voor auto's en fietsers te bekomen tussen oprit en veestal (zodat de oprit zelf vrij kan blijven). We gaan er van uit dat het aantal autobewegingen sowieso beperkt blijft gezien dit ook niet gewenst is door boer Bavo. (De impact van de mobiliteit van de diverse nieuwe functies is eveneens beperkt.)

In functie van deze circulatie en ter compensatie van de extra activiteiten die het bedrijf zou genereren stellen we ook voor een tweede ontsluiting van de boerderij te voorzien langs Schravenhage ten noorden van de oude boerderij. Deze toegang is echter voorbehouden voor personeel en bewoners van de Kijfelaar. Ook hierbij kunnen enkele parkeerplaatsen voorzien worden. Deze toegang kan ook achterlangs verbonden worden met het deel van de bedrijvigheid, waar dan achter de veestal enkele bedrijfsvoertuigen geparkeerd kunnen worden.

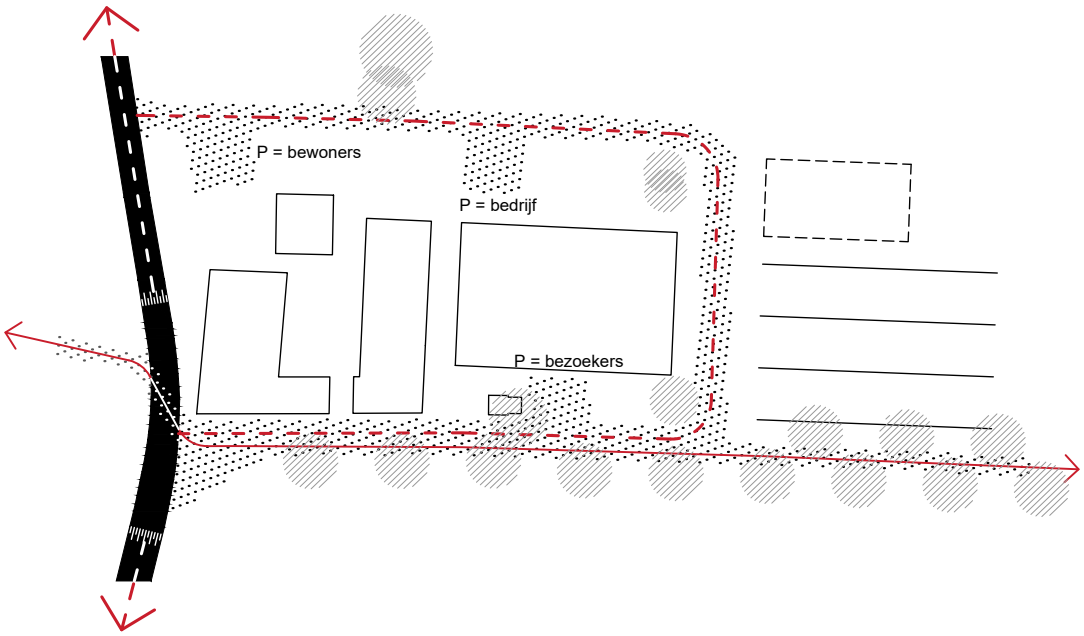



Trage weg, cabinet projectie

Trage weg, referentie



Bestaande toestand




Nieuwe toestand

# 3.2 Programmatische matrix

We schetsen eerst beknopt de huidige bedrijfssituatie. Vervolgens brengen we verschillende opties voor de programmatische verbreding en transformatie in kaart met behulp van een matrix. We schetsen hierbij beknopt de juridische en reglementaire context, waarop we in hoofdstuk 4 uitvoeriger ingaan.
De opties worden hierna gecombineerd in een reeks mogelijke ontwikkelingsscenario's, waaruit twee scenario's worden geselecteerd die architecturaal worden uitgewerkt.

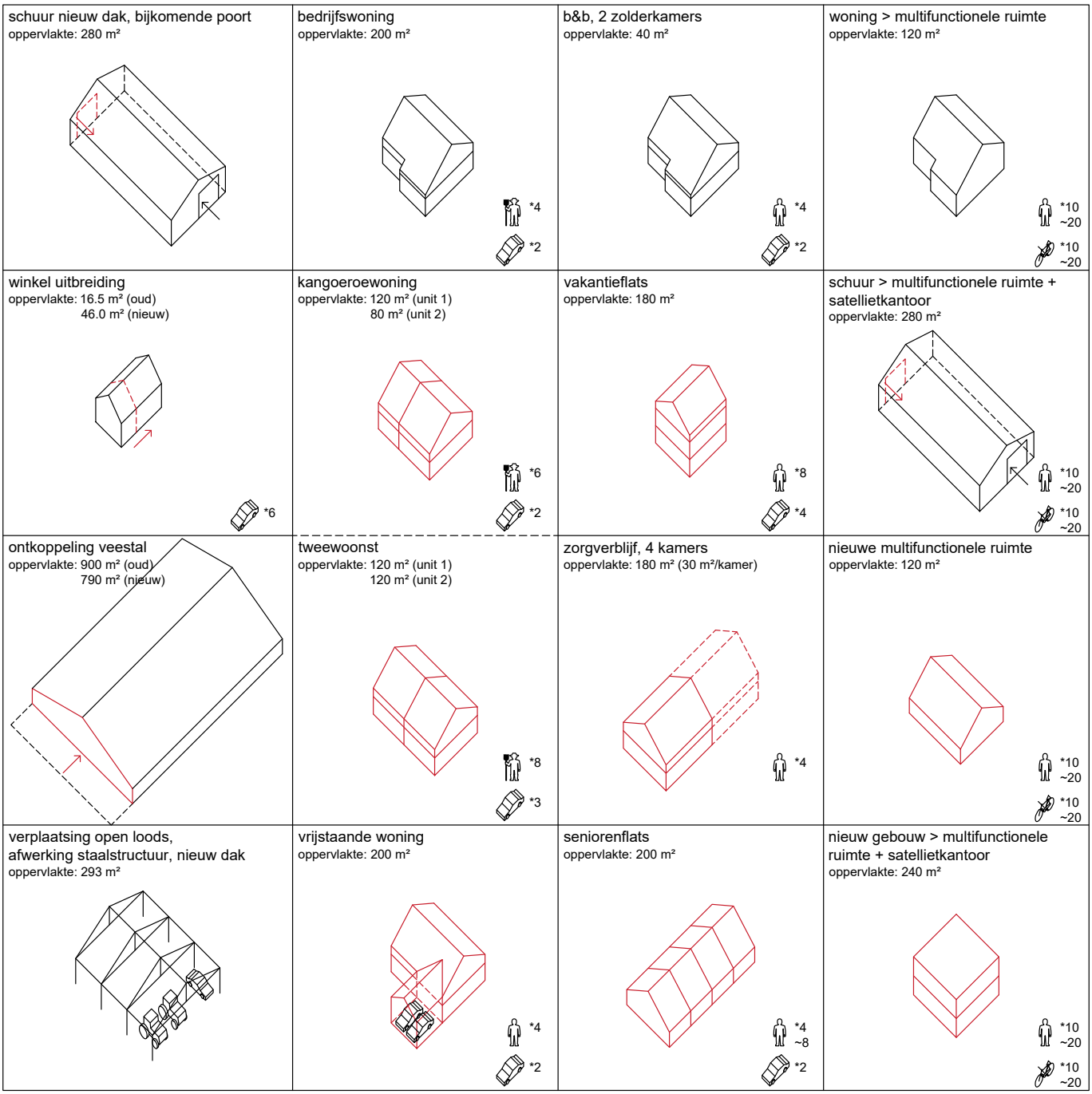
## 1 Bestaande bedrijfssituatie

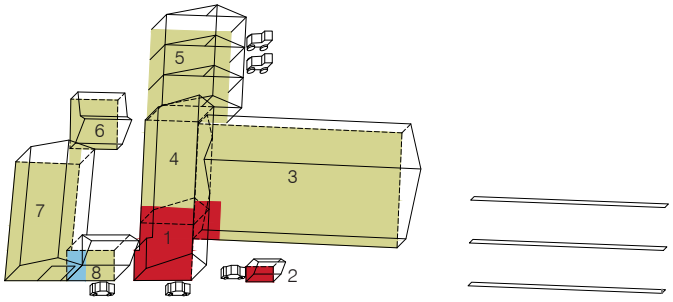
De Kijfelaar is sinds het ontstaan de pachthoeve van het naburige kasteel. Boer Bavo Verwimp is de pachter, de laatste telg van een familie die er generatie na generatie hebben geboerd.
(Zoals in de historische context vermeld is dit al vier eeuwen de site van een boerderij.)
De boerderij is nu een gemengde bioboerderij op ca. 30 ha, en houdt o.a. 35 vleesrunderen.
Boer Bavo werkt samen met twee andere boeren in een coöperatie, allen deeltijds.
De boerderij is in een vrij slechte staat (zie Bouwkundige context). De middelen ontbreken voor de nodige instandhoudingswerken. Daarom worden denkpistes gezocht om de inkomsten van het bedrijf te vergroten, om zo de gebouwen te renoveren en klaar te maken voor de toekomst.
De gemakkelijkheidsoplossing zou zijn de boerderij te verlaten en elders opnieuw te beginnen.

In termen van verbreding doet de Kijfelaar nu reeds aan milieu- en natuurzorg met en zonder beheerovereenkomst (maai- en hakhoutbeheer o.a. op het kasteeldomein en randpercelen), en aan hoeveverkoop (op vrijdag en zaterdag afhalen in de oude paardenstal, of via webwinkel en afhaalpunten in Herentals en Antwerpen). Ook werken twee mensen mee in het kader van Groene Zorg (dagbesteding). In deze betekenis is de Kijfelaar dus al een zorgboerderij. Een van de zorgmedewerkers is een oudere man die reeds actief was op de boerderij toen Bavo werd geboren en zijn ouders zaakvoerder waren. Destijds woonde hij in op de zolder van de woning.
De ouders zijn gepensioneerd, bewonen nog het ouderlijke huis, de vroegere bedrijfswoning, die intussen dus zonevreemd is geworden. Ondanks hun leeftijd werken ze nog altijd mee. Boer Bavo zelf woont in Noorderwijk.

## 2 Matrix van mogelijkheden

Doel is te onderzoeken of de reeds bestaande multifunctionaliteit kan aangevuld worden met een verdergaande vorm van zorglandbouw (bij voorkeur) hetzij hoevetoerisme.
Zorglandbouw betreft hier de optie om een viertal mensen met een beperking te laten werken én wonen op de boerderij, voor een nader te bepalen duur. Een soort Groene Zorg Plus. (Verschillend dus van het zorgtoerisme, dat wordt aangeboden in de context van hoevetoerisme.) De keuze voor 4 mensen is o.m. ingegeven door de wens om hen zinvol werk te geven, wat aan de bezetting een logische limiet oplegt.
Daarnaast zou de hoevewinkel uitgebreid worden tot beide ruimtes van de paardenstal.




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

De matrix is georganiseerd per kolom; we behandelen ze van links naar rechts.

Kolom A: de bestaande functies of bedrijfsdelen van de boerderij met hun bouwvolume en de (elementaire) wijzigingen die worden voorzien. Van boven naar onder:
- de gesloten opslagschuur met vernieuwd dak en bijkomende achterpoort,
- de paardenstal met uit te breiden winkel,
- de veestal losgekoppeld van de langgevelhoeve,
- de open loods die oostwaarts wordt verplaatst.

Deze ingrepen staan strikt in het teken van de bedrijfsvoering en zijn normaal vergunbaar of behoeven geen vergunning.

Kolom B: opties voor de bedrijfswoning
- De verbouwing van de oude, nu zonevreemde bedrijfswoning tot opnieuw (enige) bedrijfswoning zou toelaatbaar moeten zijn op principiële gronden. Als het niet als bedrijfswoning wordt aanvaard, dan valt de verbouwing nog steeds binnen de rechten voor zonevreemde woningen.
- Een bedrijfswoning, al dan niet als kangoeroewoning, in een ander bestaand gebouw of geïntegreerd in het gebouwencomplex is normaal vergunbaar. De oorspronkelijke woning mag dan wel geen residentiële functie behouden. Maximaal volume 1250 $m^3$.
- Een tweewoonst in of geïntegreerd in het gebouwencomplex is enkel toelaatbaar mits aan de inkomensvoorwaarden is voldaan (zie hoofdstuk 4).
- Een vrijstaande woning, los van de eigenlijke boerderij, zou mogen als nieuwe inplanting van de zonevreemde (bedrijfs)woning op voorwaarde dat dit een ruimtelijke verbetering vormt. Dit is op deze site niet verdedigbaar.

Hoewel een bedrijfswoning op een actieve boerderij vanzelfsprekend lijkt, blijkt dit voor een boerderij als De Kijfelaar toch niet evident omwille van het statuut van de nevenberoepslandbouw in het Beoordelingskader van de Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling (zie hoofdstuk 4).

Kolom C: tijdelijk verblijf voor zorggasten of toeristen
Om de hier beoogde vorm van zorglandbouw mogelijk te maken zou de eis van een ‘volwaardig agrarisch bedrijf’ in het Beoordelingskader geherdefinieerd moeten worden. Voor hoevetoerisme zijn er wel mogelijkheden doordat het Beoordelingskader hierbij landbouw als nevenbestemming toelaat (zie hoofdstuk 4).
- Functiewijziging tot B&B met 2 zolderkamers in de oude woning. Het is niet helemaal duidelijk of dit compatibel is met zonevreemdheid, maar het lijkt niet opgenomen als voorwaarde.
- Vakantieflats in een nieuw gebouw. Dit is onvergunbaar, mag enkel in een bestaand.
- Functiewijziging tot zorgverblijf, 4 kamers. Dit wordt toelaatbaar voor een coöperatief bedrijf indien de eis (of definitie) van volwaardigheid wordt herzien.
- Seniorenflats of andere vormen van ouderenhuisvesting zijn niet toegelaten in agrarisch gebied, tenzij (vermoedelijk) in een kangoeroewoning.

De bijgaande tabel toont aan de hand van referentieprojecten indicatief de kosten en opbrengsten van verschillende vormen van tijdelijk verblijf.

## Referentieprojecten

| | Opbrengst / periode / personen | Personen / ruimtes | % bezetting / jaar | Kosten / mnd | **opbrengst / mnd** |
|---|---|---|---|---|---|
| * Alle referenties teruggerekend naar vakantieverblijf voor max. 8 personen of permanent verblijf voor 4 personen | | | | | |
| * Vakantieverblijven: gemiddelde gerekend voor diverse tarieven (variërend naar verblijfsduur en hoog- versus laagseizoen) | | | | | |
| **Gastenverblijf mensen met verstand. handicap** | 350 / mnd /1p | 4p / 4kamers | 100% | 200 | **1.200** |
| **Bed & Breakfast Het Wouwe** | | | | | |
| | gem. 70 / nacht / 2p | 4 à 8p / 4kamers | 50% | 600 | **3.658** |
| | | | | | incl. tewerkstelling |
| | | | | | incl. ontbijt |
| **Vakantiewoning Rustplekje** | | | | | |
| | gem. 112 / nacht / 8p | max. 8p / 4kamers | 50% | 200 | **1.503** |
| **Seniorenhoeve Carpe Diem** | | | 100% | 200 | **1.800** |
| | 500 / mnd / 1p | 4p / 4kamers | | | |
| **Assistentiewoningen WZC Zilverlinde** | | | | | |
| | 35,36 / nacht / 1p | 4p / 4kamers | 100% | 400 | **3.902** |
| | | | | | incl. tewerkstelling zorg |
| **Hoeve Megusta** | | | | | |
| | gem. 112,71 / nacht / 4p | 8p / 2studio's | 50% | 200 | **3.228** |
| | | | | | deels incl. tewerkstelling |
| | gem. 33 / nacht / 2p | 8p / 4kamers | 50% | 200 | **1.808** |

Kolom D: de multifunctionele ruimte
Een multifunctionele of polyvalente ruimte (ontvangstruimte, degustatieruimte of klasruimte) inclusief sanitaire voorzieningen is toelaatbaar volgens het Beoordelingskader. (Een restaurantfunctie zou toelaatbaar zijn, indien 'enkel ondersteunend voor de verblijfscapaciteit' van hoevetoerisme, en tot maximum 100 $m^2$.)

- Functiewijziging van de oude zonevreemde woning tot multifunctionele ruimte (voor educatie en degustatie) met het originele karakter van het oude boerenhuis.
- Functiewijziging van de gesloten schuur tot multifunctionele ruimte en satelietkantoor.
- Een multifunctionele ruimte in een nieuw gebouw is in principe niet toelaatbaar, tenzij men misschien zou kunnen aantonen dat dit een noodzakelijke functie is voor de hoofdfunctie landbouw.
- Multifunctionele ruimte met satelietkantoor in nieuw gebouw.

50 m

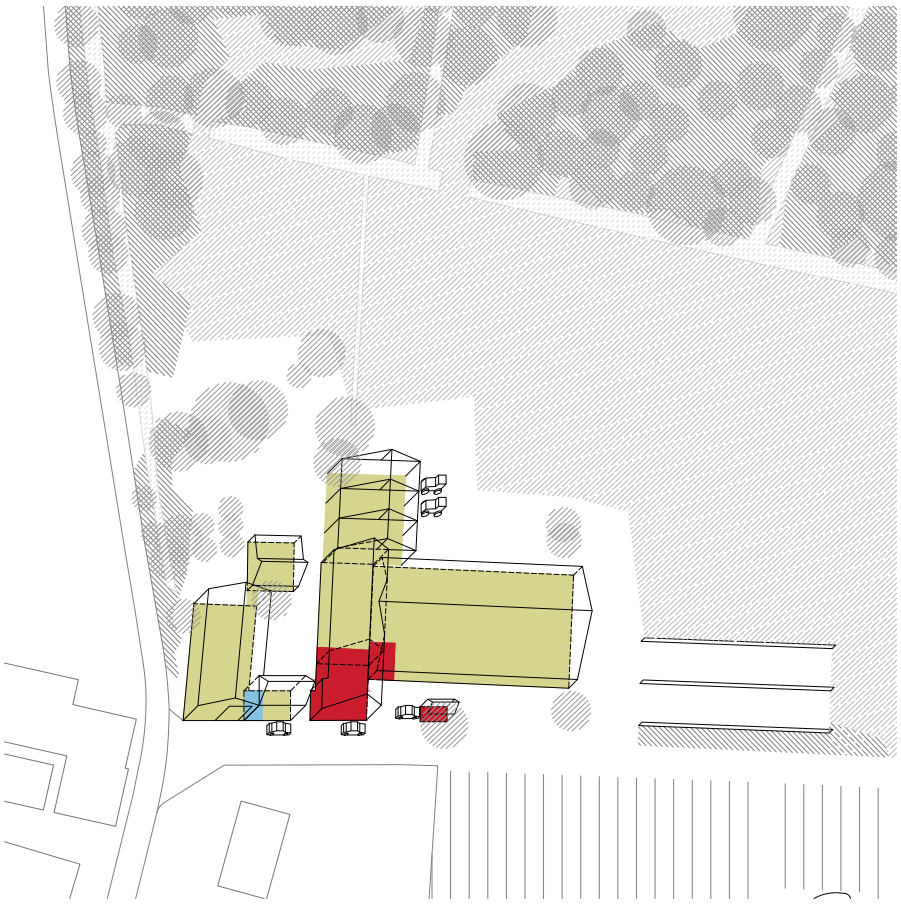
Luchtfoto Herentals, zomer 2015

# 3.3 Gecombineerde scenario's

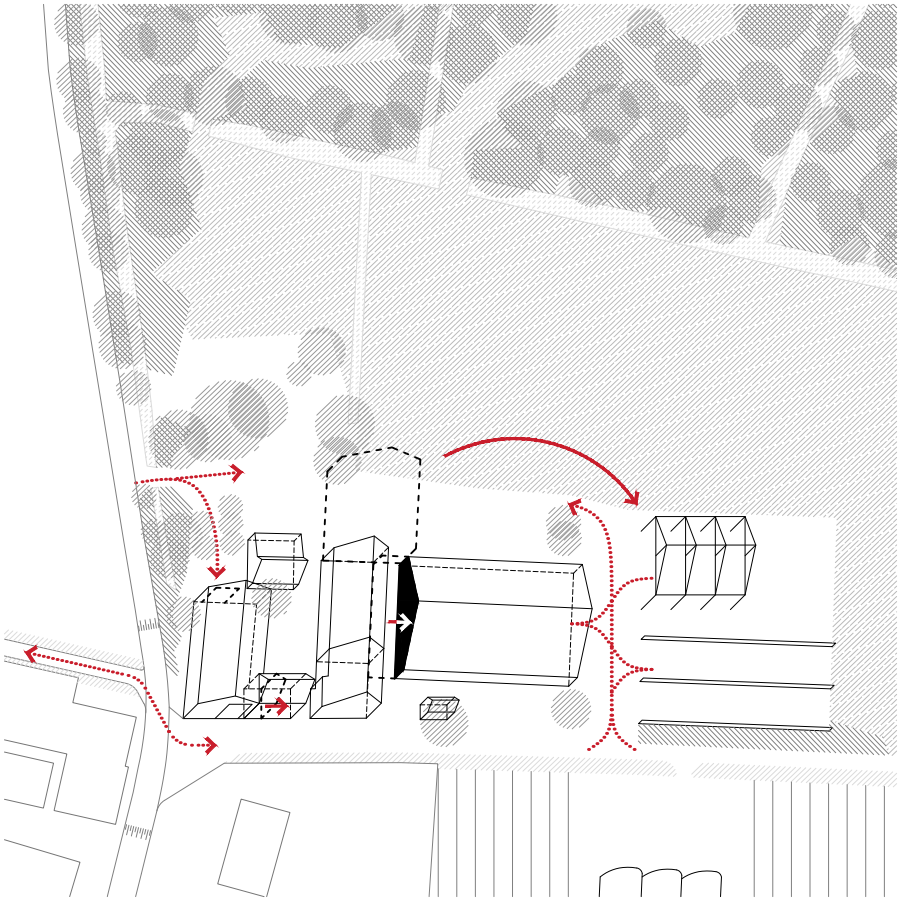
In de volgende stap van dit ontwerpend onderzoek bekijken we de site van de Kijfelaar op schaal van de gebouwen. Verder werkend op de stedenbouwkundige keuzes en de matrix van mogelijke nieuwe functies uit hoofdstuk 3 stellen we hier een aantal opties of combinaties voor die de gewenste multifunctionaliteit vertalen in concrete ruimtes. We gaan hierbij in de meeste gevallen uit van een gedeeltelijke herbestemming van bestaande volumes. Dit niet omwille van beperkingen in regelgeving maar vooral omwille van de ruimtelijke kwaliteiten die schuilen in de bestaande structuur en de budgettaire voordelen die hiermee gepaard gaan.
De opties hier getoond zijn enkele configuraties die we destilleren uit een ruimer onderzoek. Hierin hebben we op een relatief pragmatische manier gezocht naar de voor- en nadelen van verschillende functionele en ruimtelijke combinaties. Bewust hebben we daarbij echter geen selectie gemaakt op basis van vergunbaarheid. Als pilootproject behoort het immers tot de taak van dit ontwerpend onderzoek de huidige regelgeving te durven in vraag stellen.

Alle opties vertrekken van enkele basale ingrepen die telkens terugkomen en die het begin kunnen vormen van de sanering van het gebouwenbestand. Hiervan zijn de meeste vooraf reeds vastgelegd door boer Bavo als resultaat van een voorafgaande denkoefening. Het betreft volgende ingrepen (in tegenwijzerzin):

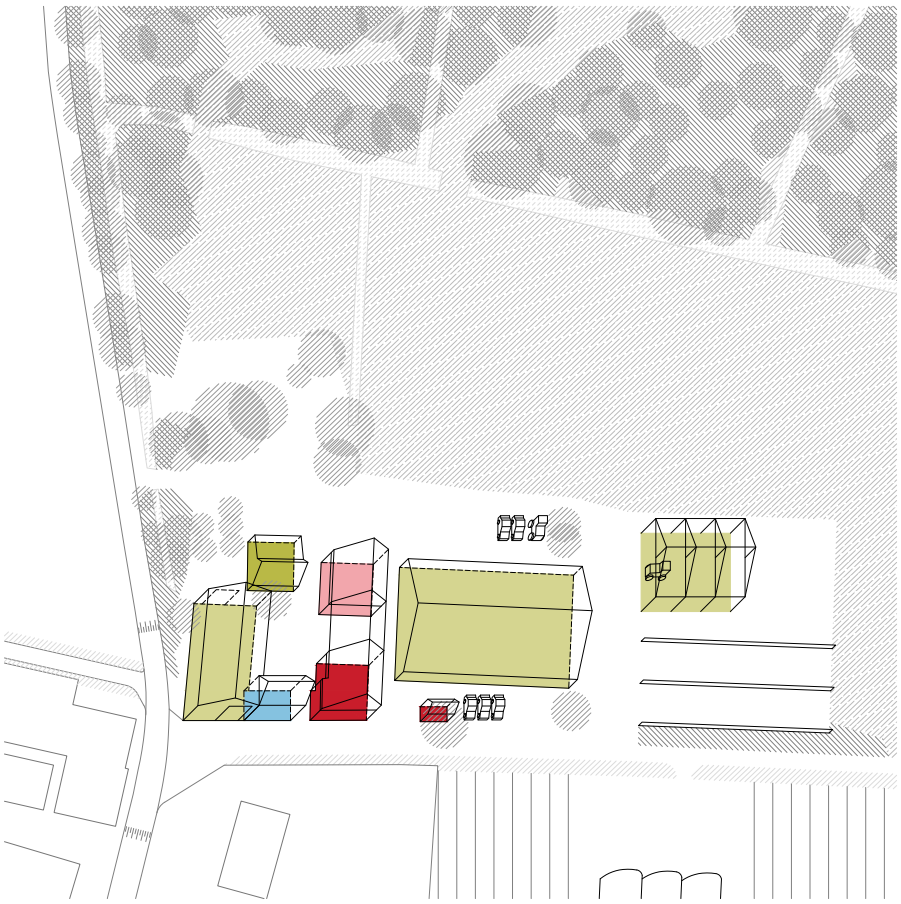
- De grote en recentere veestal dient losgekoppeld te worden van de langgevelboerderij door ze één travee in te korten (en de dakverbinding te slopen). Naast een oplossing voor bouwfysische problemen levert dit meer bruikbare vrije geveloppervlakte op (potentieel bijkomend licht/zicht via bijkomende ramen) en een extra passage mogelijk naar achter. Ook kan de afvoer van hemelwater vanaf de veldweg, die momenteel onder de stal doorloopt, gesaneerd worden.
- We stellen voor de open loods achteraan de langgevelhoeve te verplaatsen naar de bedrijfszone ten oosten van de veestal, boven de silo's. Op deze wijze worden de harde bedrijfsfuncties compacter georganiseerd, komt ruimte vrij voor de werkcirculatie achteraan en heeft de noordgevel van het woonstalhuis vrij uitzicht op de achterliggende tuin, natuurzone en het kasteeldomein.
- Een tweede ontsluiting van de boerderij kan voorzien worden via Schravenhage zoals reeds aangehaald. Voorafgaand aan dit onderzoek heeft boer Bavo reeds aangegeven dat in functie van de huidige bedrijvigheid reeds nood bestaat aan een extra toegang de de eerste deels ontlast. Aansluitend hierop kan een tweede poort voorzien worden in de oplslagschuur.
- De oude paardenstal is momenteel gedeeltelijk in gebruik als hoevewinkel. Hierbij kan het leegstaande deel zonder veel problemen bijkomend in gebruik genomen worden hiervoor.



Bestaande toestand

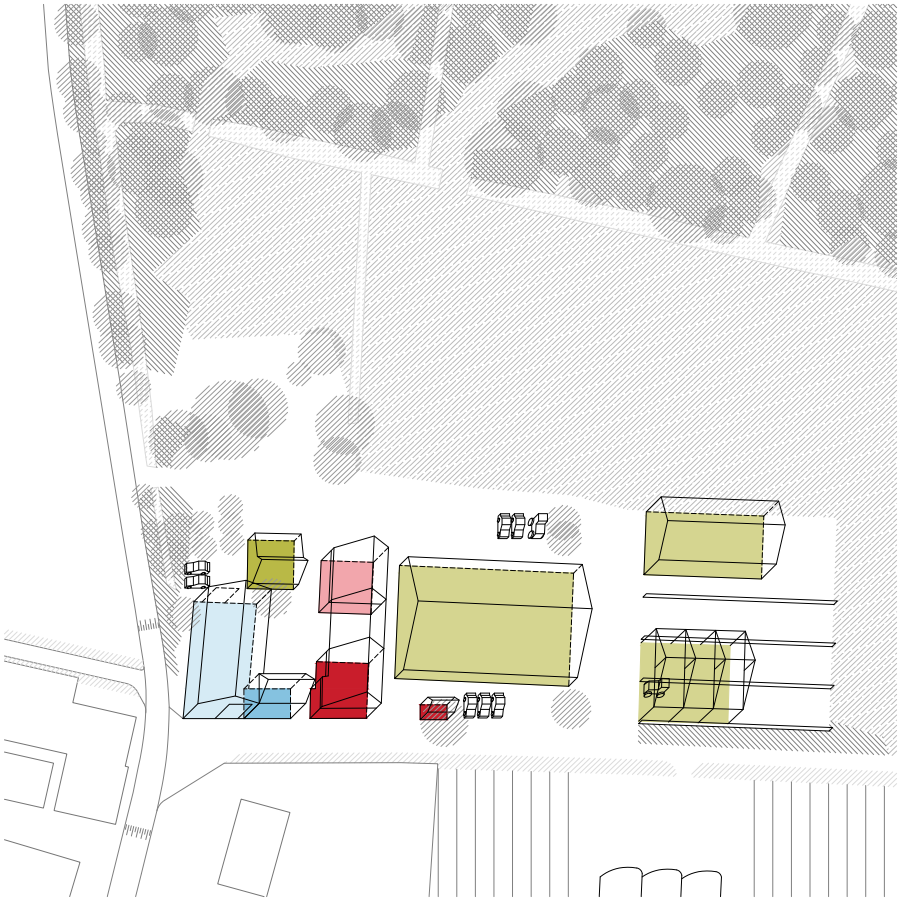


Algemene aanpassingen:
- verplaatsen loods naar bedrijfserf
- ontkoppelen veestal
- winkel uitbreiden in paardenstal
- extra toegang langs Schravenhage



OPTIE A

Eenvoudig uitgangspunt:
- Huis renoveren tot kangoeroewoning
- Oude stal verbouwen tot gastenverblijf met overdekte tussenruimte
- Karrenkot renoveren tot personeelsruimte



OPTIE B

Uitbreiding optie A:
- Gemeenschapsruimte in de schuur
- Nieuwe schuur aan bedrijfserf

landbouw

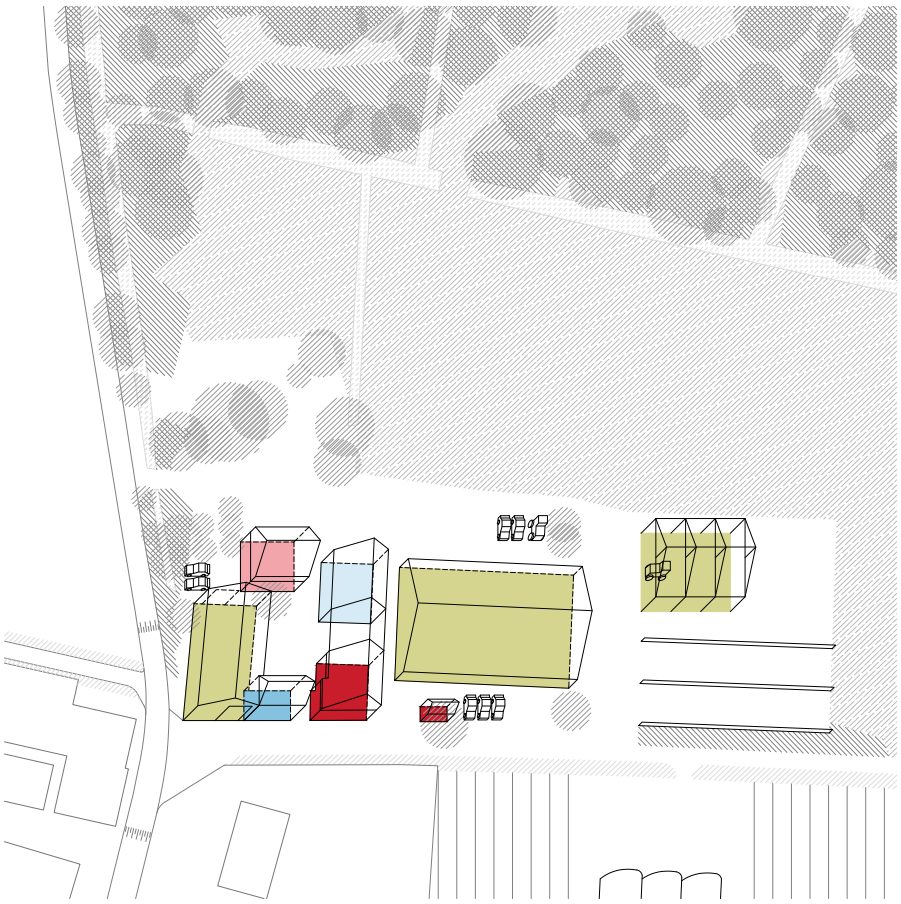
wonen (kangoeroewoning)

zorg- of recreatieverblijf

hoevewinkel

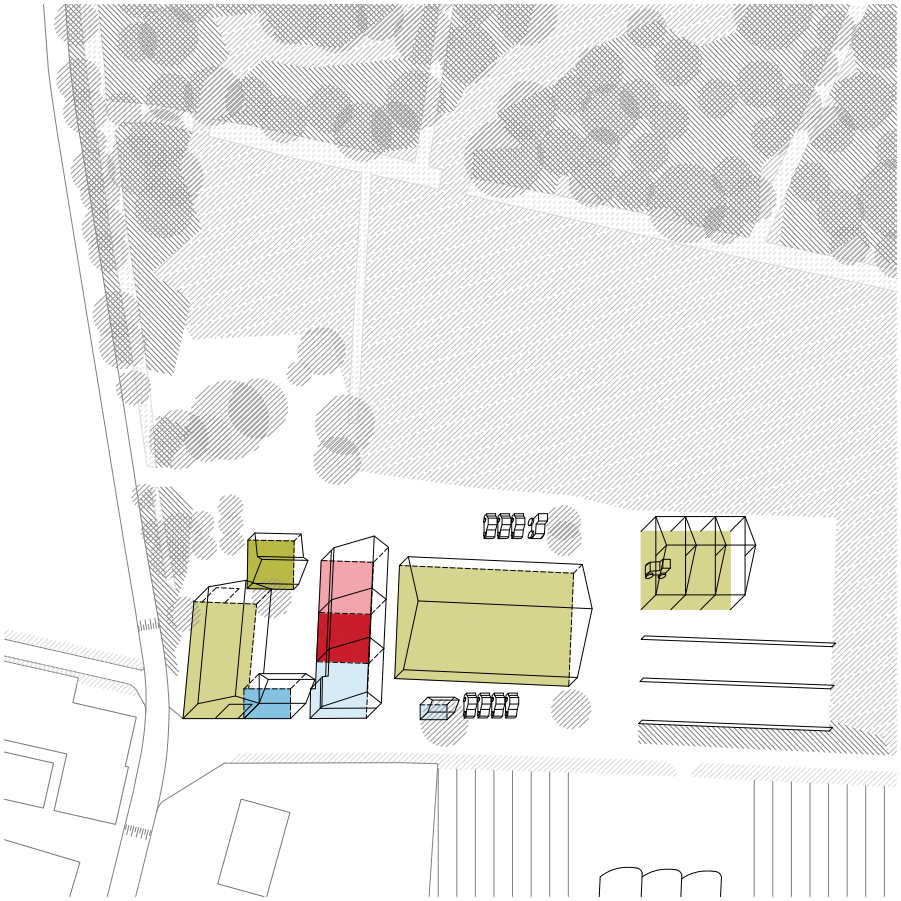
gemeenschapsruimte

50 m



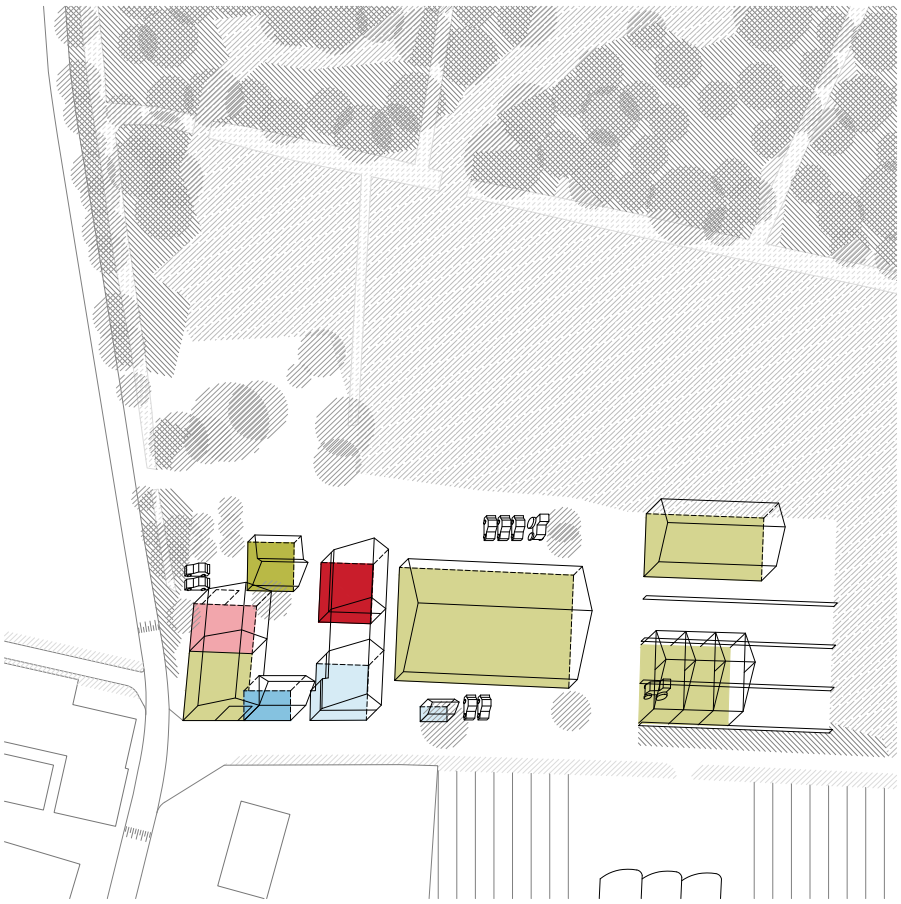
OPTIE C

- Oude stal verbouwen tot gemeenschaps-ruimte
- Karrenkot verbouwen of vervangen voor nieuw gastenverblijf



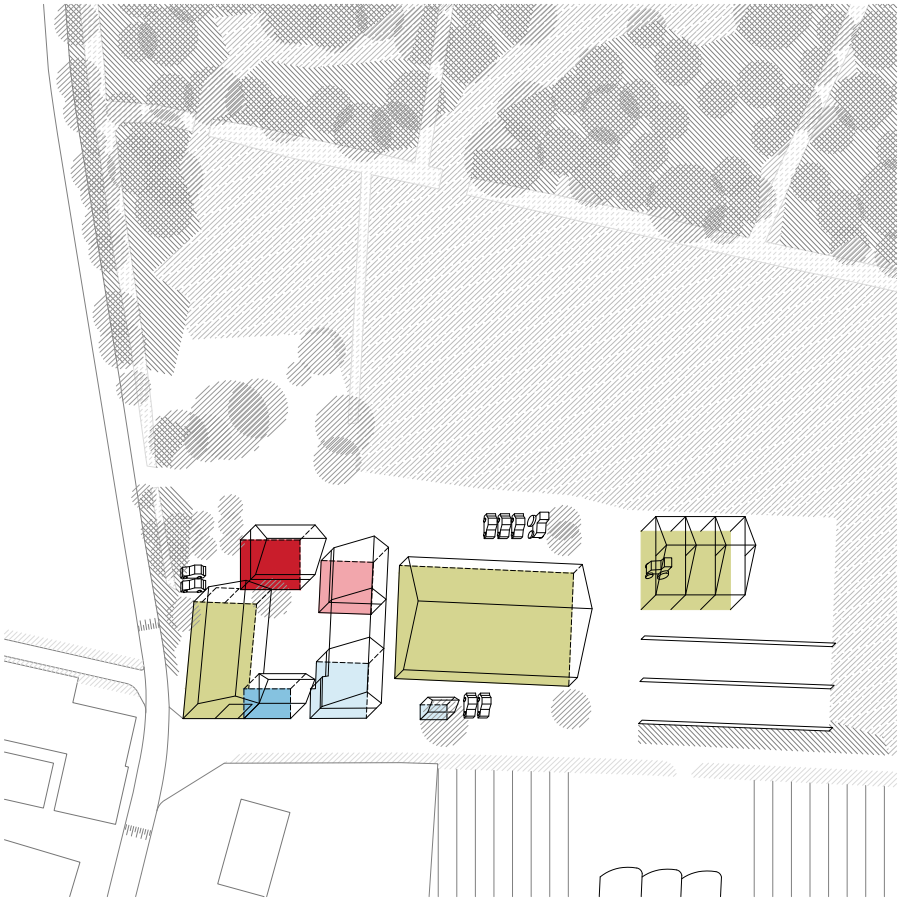
OPTIE D

Compacte invulling:
- Huis inrichten als gemeenschapsruimte
- Stal verbouwen tot kangoeroewoning en gastenverblijf
- Karrenkot renoveren tot personeelsruimte (Publieksfuncties langs de trage weg, de woonfuncties op het erf.)



OPTIE F

Compacte invulling 2:
- Schuur deels verbouwen tot gastenverblijf
- Oude stal verbouwen tot kangoeroewoning



OPTIE G

Nieuwe woning op het erf:
- Karrenkot vervangen door vrijstaande kangoeroewoning of tweewoonst

landbouw
wonen (kangoeroewoning)
zorg- of recreatieverblijf
hoevewinkel
gemeenschapsruimte

50 m

# 3.4 Uitwerking twee scenario's

Uit de diverse gecombineerde scenario's kiezen we er in overleg met het projectteam twee om verder uit te werken op een architecturale schaal. We tonen hoe dergelijke hoeve getransformeerd kan worden om een concreet beeld te geven van onze aanpak. De ontwerpen kunnen als voorbeelden ook voor andere cases relevant zijn.

We beschrijven de aanpassingen in tegenwijzerzin:

*Scenario 1*

- Herbestemming of functiewijziging van de oude hoofdwoning van de langgevelhoeve tot multifunctionele, educatieve ruimte, met erboven een kantoorruimte voor de boerderij.
- Functiewijziging en verbouwing van de voormalige *ziekenstal* in de langgevelhoeve tot kangoeroewoning. De bedrijfswoning wordt dus verplaatst binnen het volume van de oude langgevelhoeve. Het volume is compact gehouden.
- Verblijf voor twee seizoensarbeiders boven een deel van de kangoeroewoning.
- Verbouwing van het voormalige *karrenkot* tot *koffiekot* en kleedruimtes met sanitair voor personeel.
- Verbouwing van de achterste helft van de opslagschuur tot gastenverblijf (waarin bijvoorbeeld vier zorggasten kunnen verblijven).
- Behoud van de bestemming van de eerste helft van de opslagschuur en de hoevewinkel.
- (Ter compensatie van het volumeverlies door een deel van de opslagschuur kan een nieuwe opslagloods voorzien worden achter de silo's.)

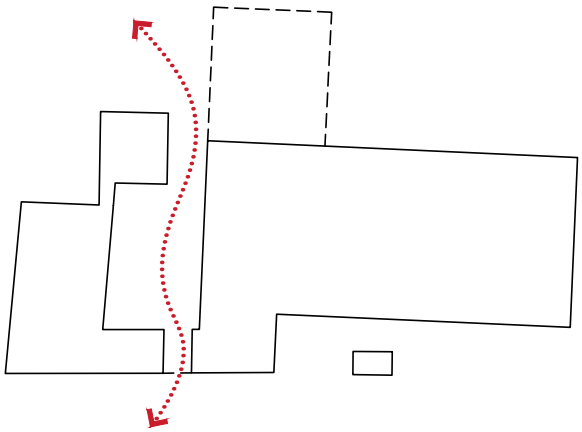
*Scenario 2*

- Herbestemming van de oude hoofdwoning van de langgevelhoeve tot multifunctionele, educatieve ruimte, met boven kantoorruimte voor de boerderij.
- Verbouwing van de voormalige *ziekenstal* van de langgevelhoeve tot gastenverblijf (waarin bijvoorbeeld vier zorggasten kunnen verblijven).
- Verblijf voor twee seizoensarbeiders boven een deel van gastenverblijf.
- Sloop en vervanging van het voormalige *karrenkot* door een nieuwbouwvolume met tweewoonst voor twee boerengezinnen.
- Behoud van de bestemming van de opslagschuur en de hoevewinkel. (Hiermee vermijden we de uitbreiding met een nieuwe opslagloods.)

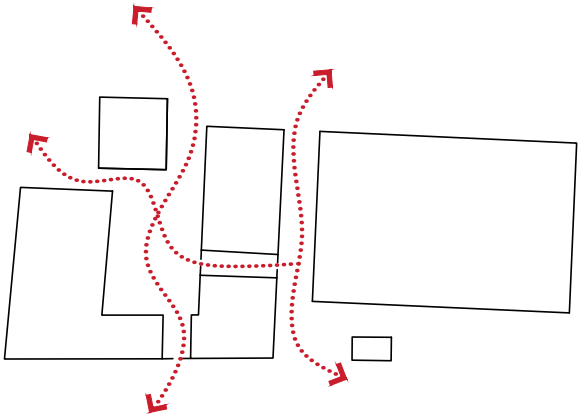
Beide scenario's (en de aanvullende varianten) achten wij verdedigbaar vanuit ontwerpperspectief. De discussie rond deze opties centreert zich naar onze mening niet rond de schaal of ruimtelijke vertaling, maar, zoals aangetoond in het hoofdstuk 3 Programmatische en juridische context rond de mate waarin het nieuwe programma of de nieuwe functies afwijken van een landbouwbedrijf in strikte zin.
Het eerste scenario vertrekt van een aanpak die zoveel mogelijk tracht te blijven binnen het bestaande juridische kader. De aanpassingen in deze optie blijven binnen het gabarit van de bestaande gebouwen en we introduceren functies die (al dan niet als uitzonderingen) toegelaten zijn. Dit garandeert nog niet zijn vergunbaarheid, zoals reeds aangegeven. Dit hangt nog af van de interpretatie van de regelgeving.

Het tweede scenario wijkt enigszins af van het huidige juridische kader. Het bevat in essentie een uitbreiding op het eerste door een nieuwbouwvolume in de plaats van het oude *karrenkot* achteraan, (naast enkele andere wijzigingen die minder problematisch zijn). Dit volume treedt buiten het bestaande gabarit en bevat twee (bedrijfs)woningen waar er volgens de huidige regelgeving maar één voorzien kan worden (op basis van het bedrijfsinkomen).

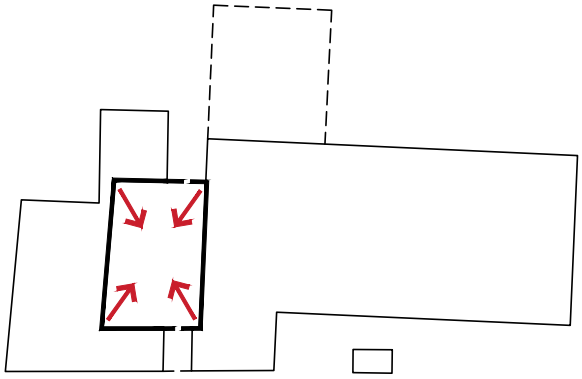
Scenario 2, schets terreinaanleg, overgangen tussen (half)verharding en onverharde zones



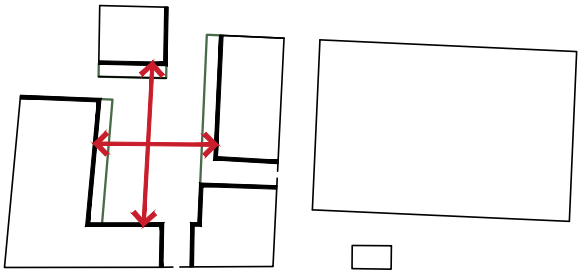
Bestaande toestand: beperkte doorwaadbaarheid



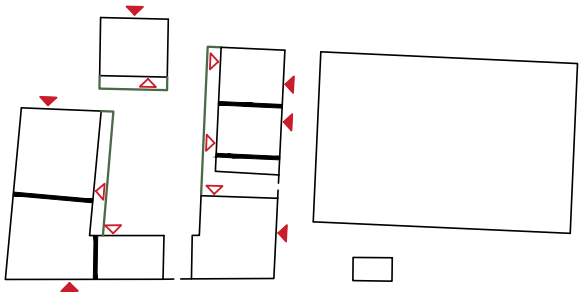
Nieuwe toestand: bijkomende doorgangen vergroten de doorwaardbaarheid



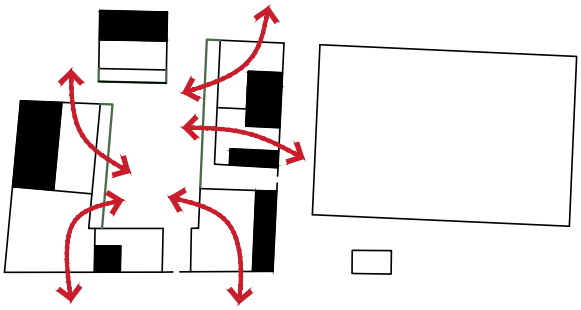
Bestaande toestand: het binnenhof heeft een introverte kwaliteit



Nieuwe toestand:buffers voor verblijfsruimtes verruimen het binnenhof en de doorzichten, maken het meer open



Nieuwe toestand: elke functie krijgt een voor- en achterdeur



Nieuwe toestand: ‘doorzon’ vergroot de verblijfskwaliteit

## Schema's

Alle gecombineerde scenario's en dus ook de twee geselecteerde hebben met elkaar gemeen dat ze aanzienlijk meer en diverser activiteiten veronderstellen op de binnenhof dan in de huidige toestand. Hoewel de voorgestelde nieuwe functies niet dezelfde zijn als de oorspronkelijke (traditioneel agrarische) activiteiten die zich er verzamelden, sluiten ze toch aan bij de kern van het oude boerenerf, en hebben ze het potentieel om het nieuw leven in te blazen.
De aard van de nieuwe functies versterkt de verzamelplaats: diverse verblijfsruimtes en ontmoetingsruimtes. Ze verlenen de binnenhof het karakter van een informeel plein waar alle functies samenkomen. We nemen de draad als het ware terug op uit het verleden en geven de binnenhof terug aan de boerderij. We 'herbestemmen' of reactiveren het voormalige boerenerf tot een sociale ontmoetingsplaats die ertoe kan bijdragen de kloof tussen boer en klant opnieuw te verkleinen.

Dit heeft ook gevolgen voor de ontwikkeling van de volumes en hun functies. Aan de hand van een aantal schema's stellen we een aantal transformaties voor die tegemoet komen aan deze herbestemming. Deze schema's werden ontwikkeld voor scenario 1 maar zijn in grote lijnen ook van toepassing op scenario 2.
Conceptueel komen onderstaande ingrepen telkens neer op een bevestiging van de sociale kwaliteit van het voormalige boerenerf en een versterking van de betrokkenheid tussen binnen en buiten. Uiteindelijk streven we naar een hedendaagse uitstraling en beleving die ten volle recht doet aan de historische typologie (van drie volumes rond een binnenhof) die reeds op de Ferrariskaart zichtbaar is.

### *1 Doorwaadbaarheid*

We stellen voor de huidige besloten binnenhof twee bijkomende toegangen te geven naast de hoofdtoegang en de passage langs het karrenkot achteraan:

- de gangruimte achter de oude woning voorzien we als overdekte buitenruimte en passage in contact met het nieuwe gangpad tussen de veestal en de vrijgemaakte langgevelvolume;
- we slopen de verbinding tussen het *karrenkot* en de veestal om een doorgang te creëren die aansluit op de extra toegang via Schravenhage.

De extra toegangen zorgen voor een ruimere doorwaadbaarheid en alternatieve verbindingsmogelijkheden. Ze ontlasten de hoofdas (via inkom onder boog tot achteraan) en verdelen de (toekomstige drukkere) circulatie beter over de binnenhof en de directe omgeving. Tegelijk vormen ze bufferruimtes tussen verschillende functies die op die manier ook minder overlast kunnen bezorgen.

### *2 Verruiming binnenhof*

De (her-)introductie van meer activiteiten zal de introverte conditie noodgedwongen veranderen.
Om dit op te vangen ontwikkelen we een verdiepte gevel in drie van de begrenzende vlakken rond de hof. Deze gevels verruimen de binnenhof en maken dus plaats voor meer activiteiten. De tussenruimtes of galerijen

vormen een buffer tussen de collectieve hof en de eerder private binnenruimtes. Hierdoor worden de doorgangen tussen de volumes ook visueel verbreed en de oorspronkelijk harde grenzen van de hof geopend. Hierdoor krijgt deze buitenruimte een iets organischer karakter met een grotere betrokkenheid van de omliggende functies. (De nieuwe gevels kunnen naast het verschaffen van een grotere transparantie natuurlijk ook beter isoleren. Bijkomend voordeel is dat de uitstraling van bakstenen gevels aan de binnenhof behouden kan blijven.)

### *3 Voor- en achterdeuren*

De huidige ontsluiting via de oprit vanaf de hoofdweg (Schravenhage) maakt dat de Kijfelaar een duidelijke voor- en achterkant heeft. De boog tussen de oude woning en de voormalige paardenstal, nu hoevewinkel bevestigt de hoofdingang, (reden ook waarom de nieuwe voordeur van de oude woning niet vaak wordt gebruikt). De nieuwe functies en de bijkomende toegang vanaf Schravenhage brengen hierin verandering.
Niettegenstaande de oprit voor ons nog steeds de publieke toegang voor bezoekers kan zijn (gezien ook de uitstraling van deze gevel, zie verder), stellen we toch voor de verschillende entrees van de diverse functies te spreiden. Hierbij gaan we uit van een dubbele toegang tot elke woning of elk volume. We voorzien een 'voordeur' aan de buitencirkel van de cluster en een 'achterdeur' aan de binnenhof. Dit kan echter ook omgewisseld worden via beperkte ingrepen. Deze spanning tussen de twee zijden weerspiegelt de aloude scheiding tussen de ‘vrouwelijke’ tuinzijde en ‘mannelijke’ werkzijde van het boerenerf, en vormt dus een interessant ontwerpthema.
Naast een bijkomende ontlasting van de circulatie aansluitend op de extra toegangen zorgt dit ook voor een grotere betrokkenheid van elk volume op de buitenruimte (zowel binnenhof als omgeving). Het informaliseert ook de relatie tussen de verschillende functies.

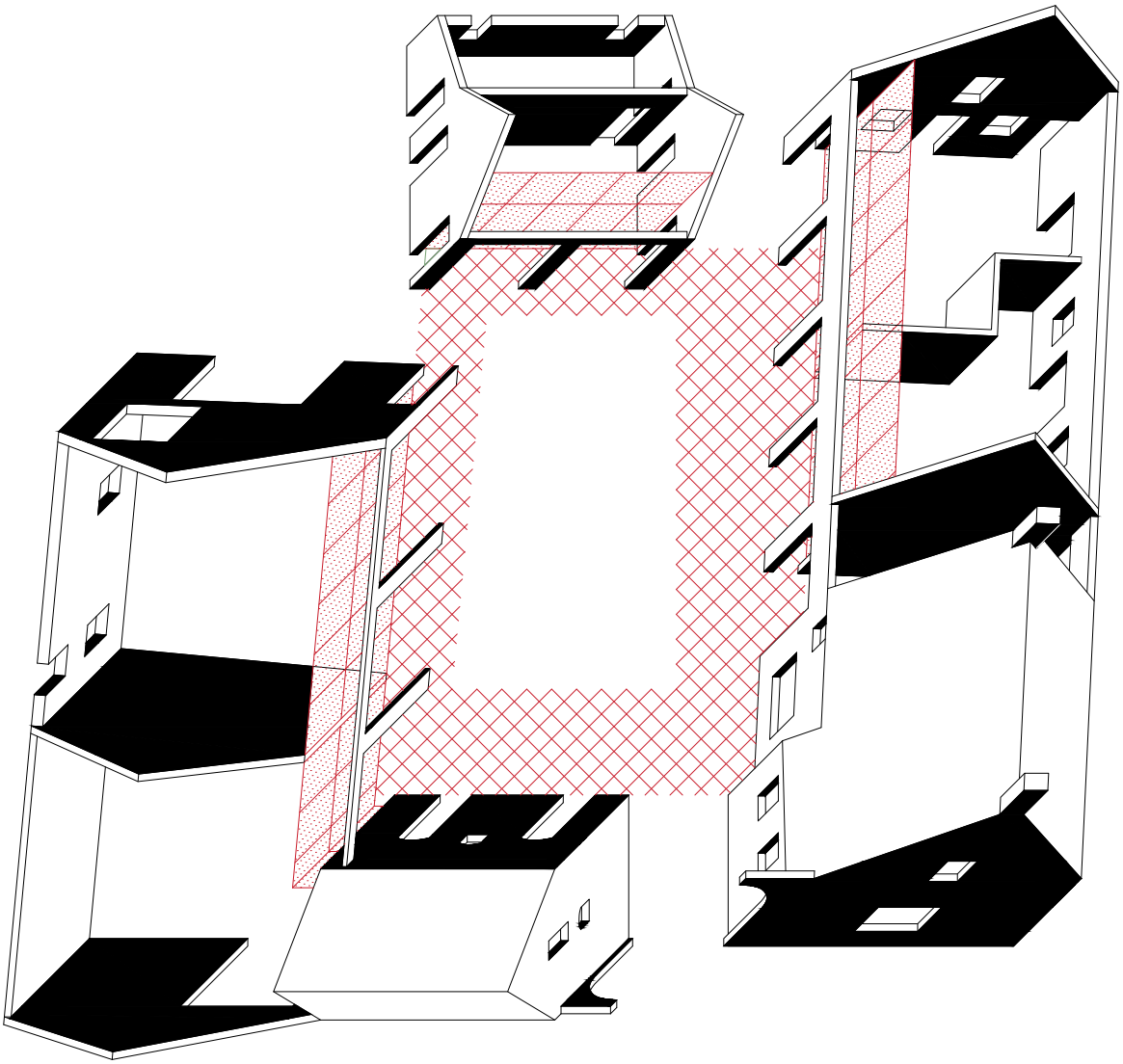
### *4 'Doorzon'-kwaliteit*

Voor de organisatie van de verschillende volumes en functies onderzoeken we in het verlengde van de toegangen een dubbele visuele relatie voor elke functie, in het bijzonder de (woon-)verblijven. We plaatsen bijvoorbeeld de meer private delen (slaapkamers, badkamers, wc's, bergingen) van de verblijfsruimtes aan de buitencirkel van de cluster en proberen elke ruimte te voorzien van een dwarse of diagonale 'doorzon'-kwaliteit. Hiermee vermijden we in het bijzonder voor de woonkwaliteit een al te ingesloten gevoel. Naast bijkomende lichtinval vergroot ook de visuele relatie tussen binnen en buiten en de doorkijk of transparantie van de binnenhof via een binnenruimte naar de omgeving. (De bufferruimtes kunnen hierbij teveel inkijk of het gevoel ervan vermijden.)

## Plattegronden en doorsneden

Op basis van voorgaande schema's en rekening houdende met de structurele en bouwfysische toestand van de verschillende bouwdelen ontwikkelen we de plattegronden en de doorsneden. Deze organisatie is indicatief en geeft een concreter beeld van de mogelijkheden. In deze uitwerking trachten we met de nodige gevoeligheid voort te bouwen op de historische gelaagdheid van de gebouwen zonder dogmatisch naar behoud van elk detail te streven. We proberen kwalitatieve ruimtes te genereren in zekere zin door bloot te leggen van wat er al is (maar vaak verscholen en niet ervaren of getoond wordt). Dit met een pragmatische houding die misschien lijkt op de koppeling van nut en praktijk van de oorspronkelijke bewoners.

De grootste ingreep betreft de binnengevels van de volumes op de binnenhof. De galerijen genereren een soort portiekgevels die afgeleid worden van de traveematen van de spanten (en de gevelopeningen in het geval van de stal) in de ruimtes. De diverse ritmes en verhoudingen van deze gevels geven variatie aan deze portieken maar vormen toch een samenhangend beeld van een virtuele rondgang rond de binnenhof. De ruimtes lezen als extensies van de binnenruimtes ( leefruimtes) en kunnen dus ook functioneren als private buitenruimtes. (De drie galerijen zijn oost-, zuid- en westgericht en dus georiënteerd op de zon.)
In deze galerijen is de zoldering die op deze plaatsen hun laagste punt bereiken voelbaar. Hier en daar introduceren we ook vides (of in het geval van het *karrenkot* geen tussenvloer) zodat het inwendige volume ook hier ten volle beleefd kan worden. Ook spanten en de structuur van de diverse volumes blijven zoveel mogelijk zichtbaar in de ruimte.
Bijkomende gevelopeningen worden zoveel mogelijk gebundeld en voorzien enkel waar nodig. Hetzelfde geldt voor dakramen en inpandige dakkapellen. De uitstraling van de hoeve naar buiten toe blijft grotendeels behouden.
We beschrijven verder de organisatie aan de hand van de plattegronden ruimte per ruimte in tegenwijzerzin.





10 m

## *Scenario 1*

De oude woning wordt benut als multifunctionele of educatieve ruimte. We behouden de voormalige leefruimtes en de sfeer die ze uitstralen voor collectief gebruik. De aanpassingen beperken zich tot een opening tussen opkamer en naastliggende ruimte en het voorzien van een nieuwe keukenruimte. We stellen voor het oude interieur (met lambrisering, 'herd' en dergelijke) zoveel mogelijk te behouden en op die manier ook historische delen van de boerderij kenbaar te maken voor een groter publiek. (De studie voor een kleinschalige horecafunctie hier hoort in het vervolgtraject. Zie ook hoofdstuk 4 Programmatische en juridische context.)
De verdieping kan (beperkt) worden benut als kantoorruimte voor de boerderij.
(Met deze functiewijziging vermijden we al te grote ingrepen in functie van energieprestatie-eisen die de enerzijds de kosten doen oplopen en anderzijds het oorspronkelijke karakter van de woning zouden kunnen teniet doen.)

We behouden de tussenruimte en de positie van de interne dwarsmuur naar de ziekenstal. Hierachter voorzien we een berging (bijvoorbeeld voor tuinmeubilair) en de toiletten voor bezoekers en andere gebruikers van de multifunctionele ruimte.

De voormalige *ziekenstal* wordt omgebouwd tot kangoeroewoning. De kangoeroewoning bevat een kleine woning voor een ouder echtpaar (de ouders van boer Bavo) en een grote woning voor een boerengezin. In functie van minder strenge energieprestatie-eisen beperken we het volume tot 800m$^3$.
De scheidingsmuur op de begane grond is L-vormig om de leefruimte van de grote woning ook te betrekken op de binnenhof.
De kleinere woning beperkt zich tot de begane grond en voorziet een ruime toegankelijkheid (ook voor wanneer rolstoelgebruik nodig zou zijn). Ze bevat een leefruimte met (open) leefkeuken en zithoek aan de westzijde/binnenhof en een slaapkamer en badkamer aan de oostzijde.
Boven de kleine woning bevinden zich de slaapkamers voor seizoensarbeiders.
De grote woning betrekt twee niveaus. De leefruimte bevat een zithoek aan de westzijde en een eethoek (met vide) aan de noordkant met uitzicht op het achterliggende kasteeldomein. De keuken ligt in de hoek en kan een open of gesloten karakter krijgen. Boven onder het dak bevinden zich drie slaapkamers (1 ouder-, 2 kinderslaapkamers), badkamer en kleinere ruimtes.

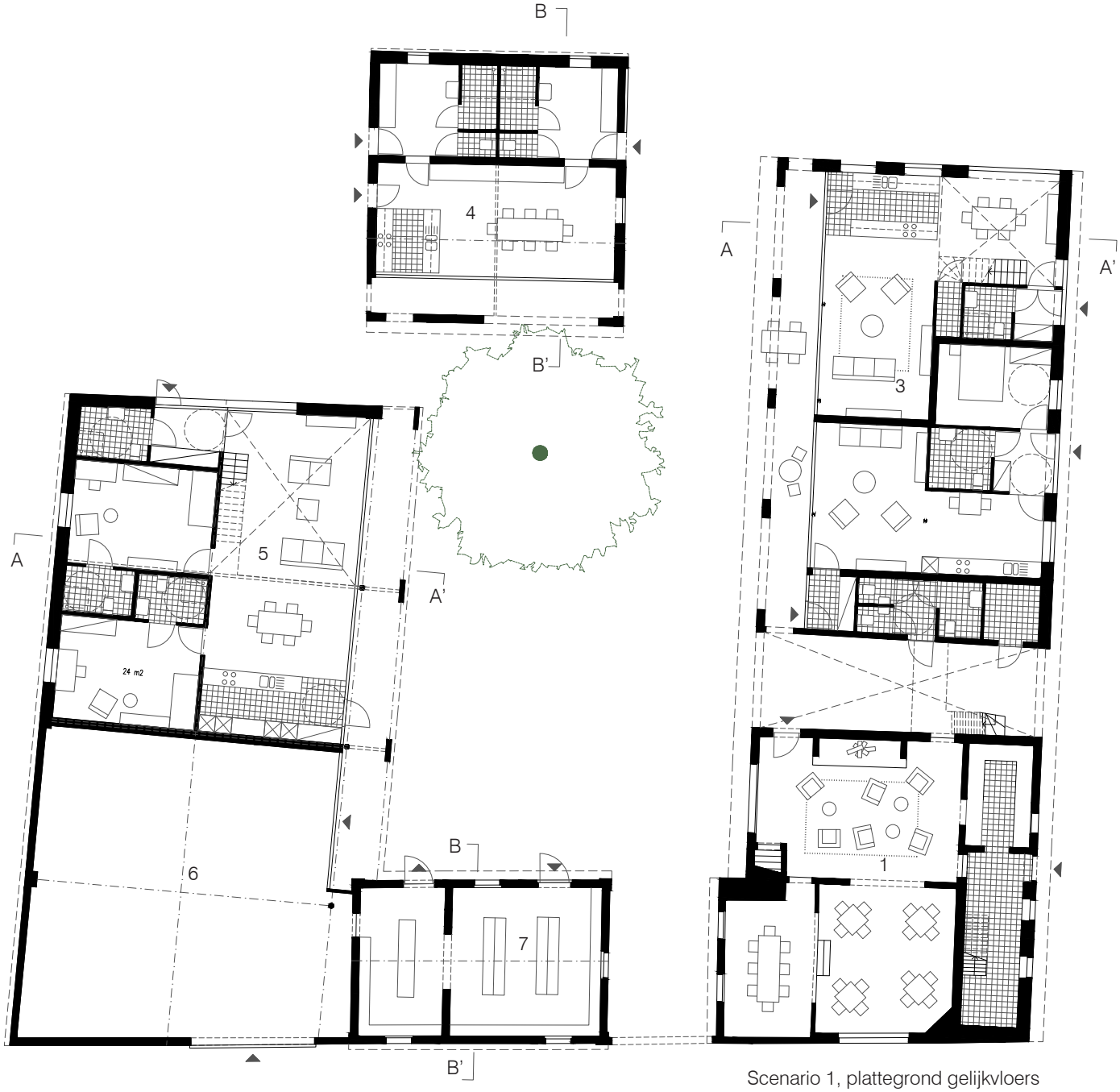
Het *karrenkot* wordt *koffiekot*. De voornaamste ruimte betreft een lunch- of pauzeruimte voor de werknemers van de boerderij, betrokken op de binnenhof. Het achterliggende volume bevat gescheiden sanitair (wc en douche) en omkleedruimtes voor mannelijk en vrouwelijk personeel.
(In dit scenario scheiden we deze functie van de multifunctionele ruimte om hygiënische redenen. Het koffiekot wordt gebruikt door het personeel tussendoor, met andere woorden met werkkledij.)

We benutten de achterste helft van de opslagschuur voor een gastenverblijf. Zoals eerder vermeld stellen we voor dit een generisch karakter te geven in die zin dat het gebruikt kan worden voor al dan niet toeristisch of recreatief (groeps-)verblijf én ook door mensen met een (mentale) zorgproblematiek of verstandelijke of licht-fysieke handicap. Uit voorafgaand vergelijkend onderzoek (met bijvoorbeeld beschermde woningen) en gesprekken met de opdrachtgever omtrent de draagkracht van de boerderij hebben we het programma afgeleid. We ontwerpen vier ruime kamers elk voorzien van een toegankelijke badkamer (die op de begane grond dus ook gebruikt kan worden voor rolstoelgebruikers). Deze kamers zijn voldoende groot voor koppels maar kunnen dus ook functioneren als autonome deelleefruimte voor

mensen met een handicap. De ruime leefruimtes op de begane grond zijn gericht op de binnenhof aan de oostzijde en kijken ook uit op het achterliggende kasteeldomein en de straat via een raam in de noordgevel. De open of gesloten keuken vormt een buffer naar de naastliggende opslagruimte. Een vide in de hoek vergezelt de trap en ontsluit een bijkomende leefruimte boven (die bijvoorbeeld dienst kan doen als speelruimte of tv-hoek).

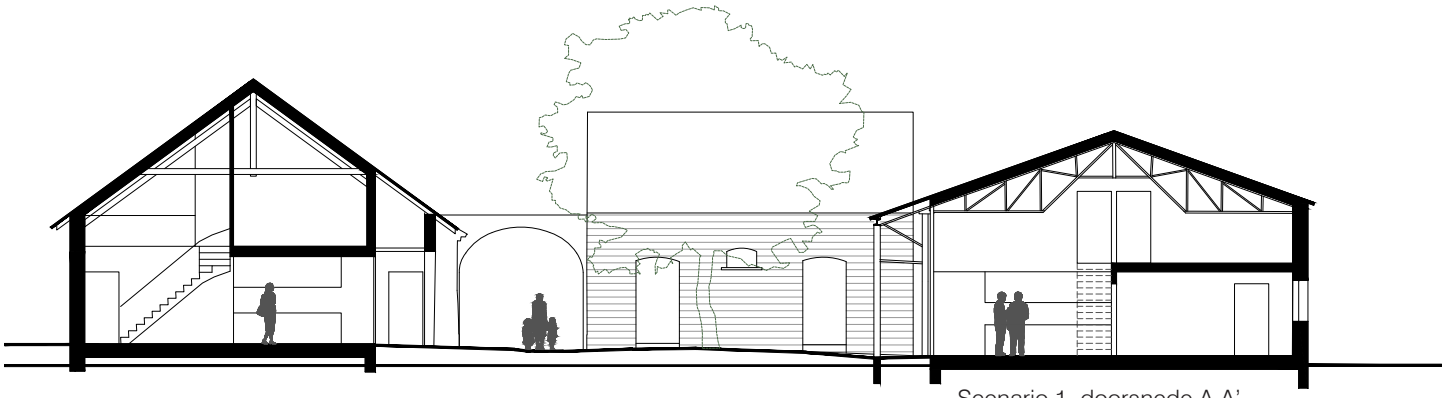
De voorste helft van de opslagschuur behoudt zijn oorspronkelijke functie. We stellen voor de binnengevel hier door te trekken en een tweede poort (of deur) te voorzien die uitgeeft op de binnenhof om de circulatie te spreiden.

De hoevewinkel wordt zoals reeds eerder vermeld uitgebreid over het volledige volume van de voormalige paardenstal.




Scenario 1, plattegrond gelijkvloers

1. gemeenschappelijke ruimte
3. kangoeroewoning
4. koffiekot
5. studio (4 kamers)
6. schuur
7. hoevewinkel



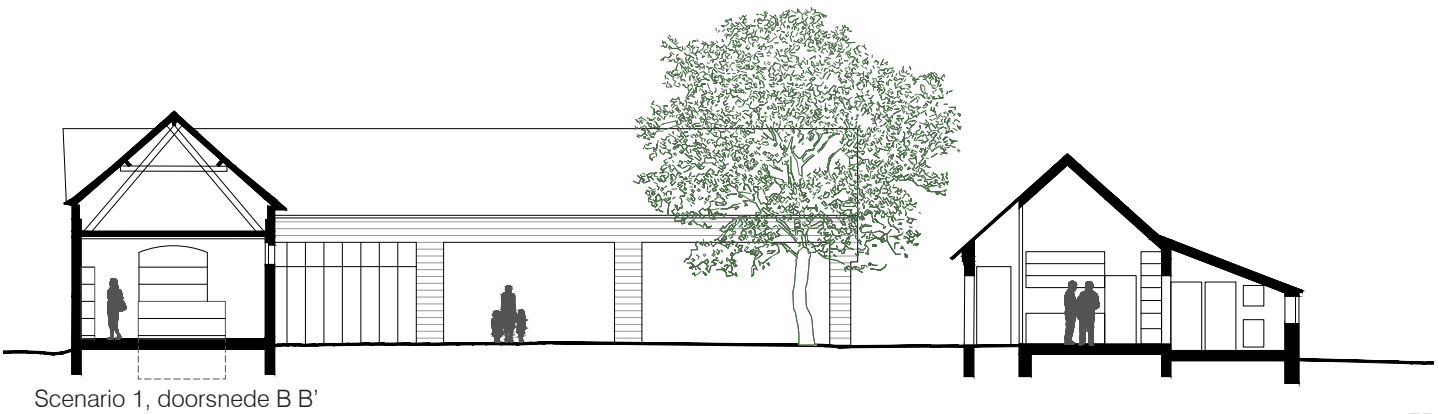
Scenario 1, doorsnede A A'



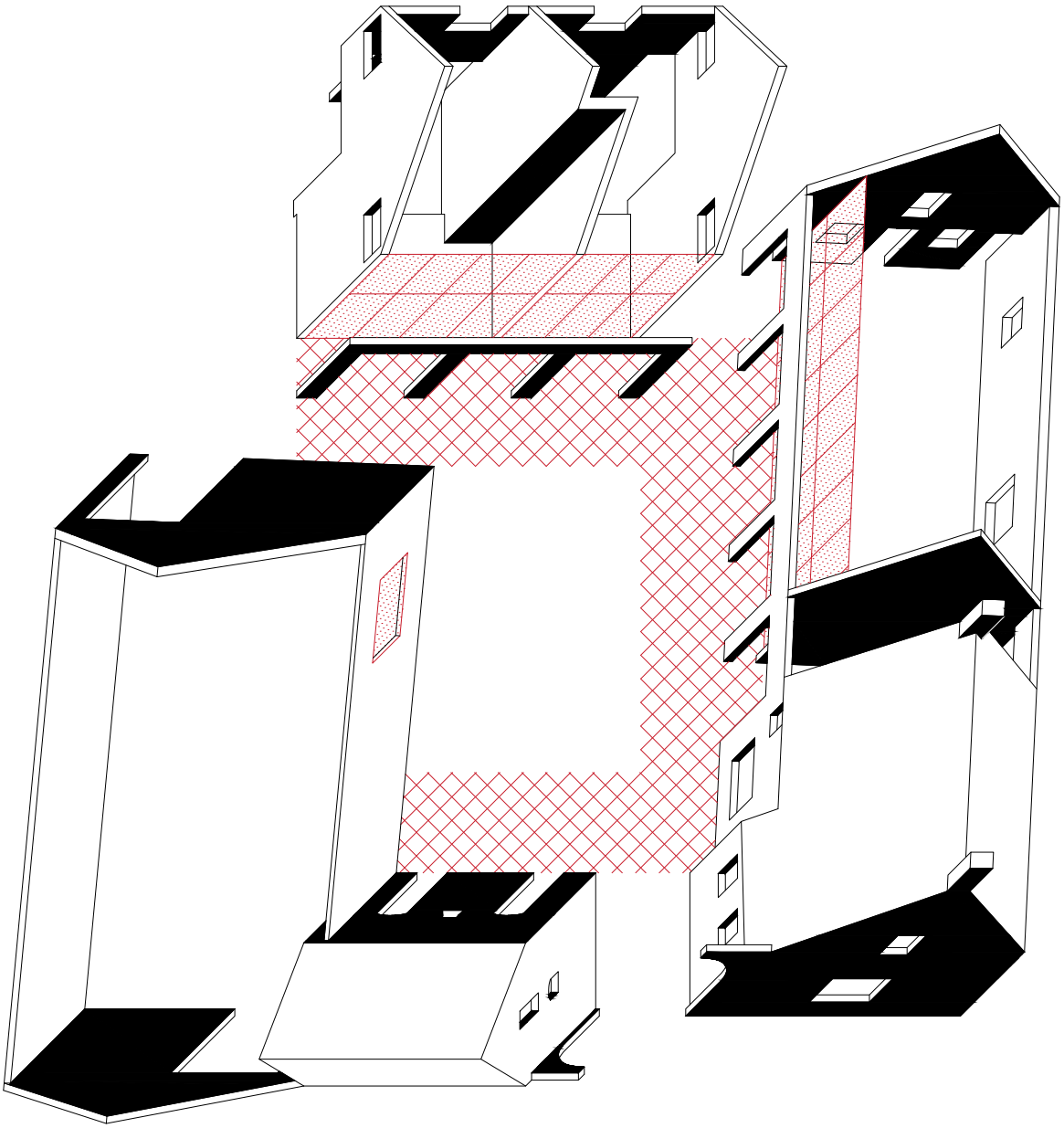
10 m

Scenario 1, plattegrond verdieping

1. gemeenschappelijke ruimte
2. seizoenwoning (2 kamers)
3. kangoeroewoning
4. koffiekot
5. studio (4 kamers)
6. schuur
7. hoevewinkel



Scenario 1, doorsnede B B'





10 m

## *Scenario 2*

De oude woning wordt hier op bijna dezelfde manier opgevat als in scenario 1 en dus benut als multifunctionele of educatieve ruimte. Bijkomend stellen we hier echter voor om (één van) deze ruimtes collectief te gebruiken als *koffiekot*/pauzeruimte voor de werknemers, bewoners of andere betrokkenen op de boerderij.

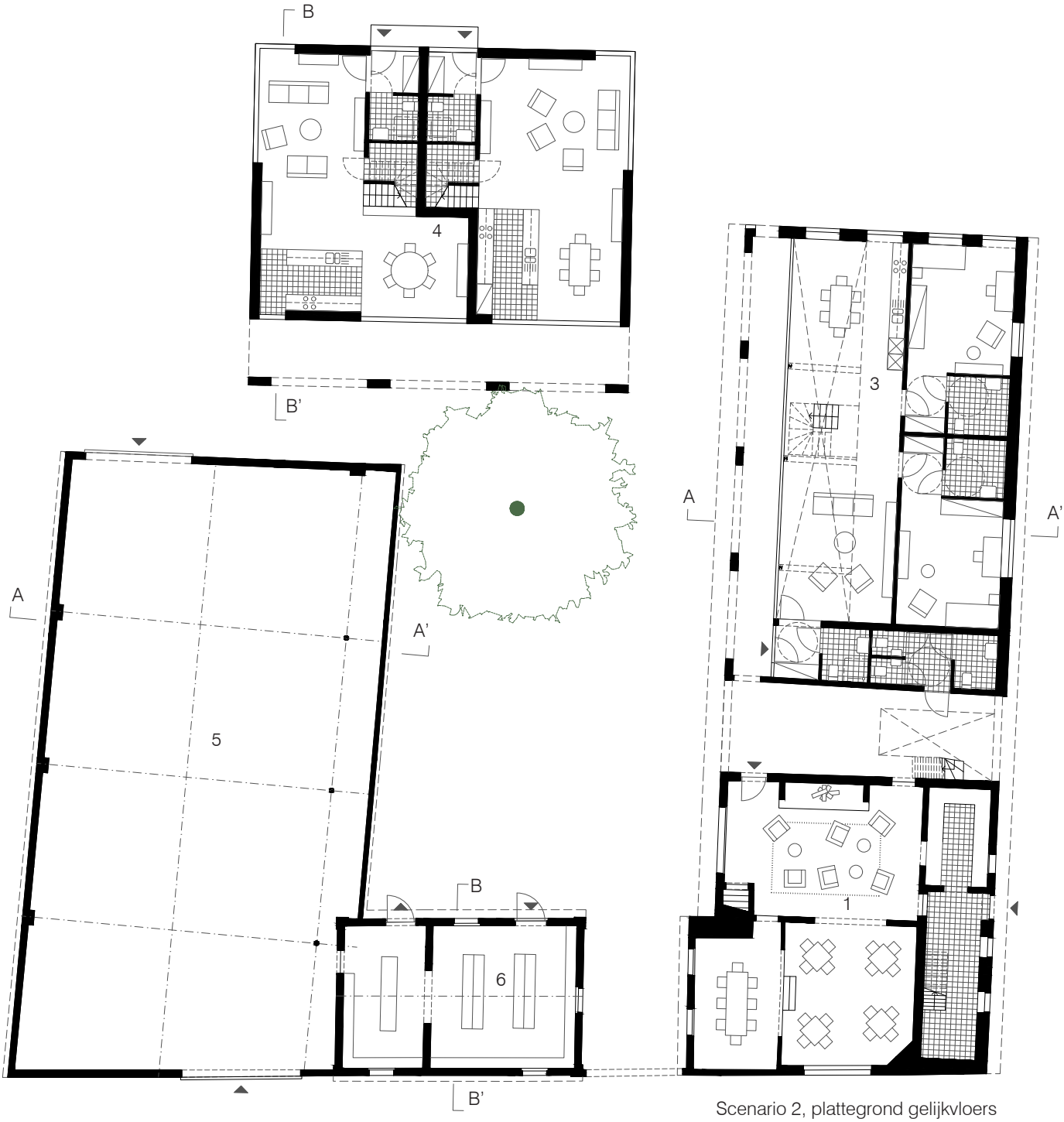
Ook hier behouden we de tussenruimte en de positie van de interne dwarsmuur naar de ziekenstal, met dezelfde achterliggende functies.

De voormalige *ziekenstal* wordt omgebouwd tot gastenverblijf. In grote lijnen nemen we hier het programma over van het gastenverblijf in scenario 1 (op een andere plek). Hier zijn alle slaapkamers (beneden en boven) voorzien aan de oostzijde. De leefruimte is hierdoor open tot in de nok. Deze slaapkamers kunnen echter ook voorzien worden aan de noordzijde (wat vervolgens toelaat om de leefruimte en een inkom te richten op de oostzijde). De slaapkamers voor seizoensarbeiders liggen hier deels boven de tussenruimte achter de oude woning.

Het grootste verschil met scenario 1 betreft de sloop van het *karrenkot* en de bouw van een nieuw en groter volume achteraan. Hier stellen we een volwaardige en compacte tweewoonst in de plaats. Als het volume met het hoogste dak springt het enigszins uit het gelid en kan het de uitstraling krijgen van een klassiek hoofdgebouw op het erf zonder al te nadrukkelijk te domineren. Dit onder meer door dezelfde portiekgevel voor te stellen aan de zijde van de binnenhof. We hernemen hier de galerij als private buitenruimte of buffer door de dakhelling te verlengen tot op de kroonlijsthoogte van de langgevelhoeve. Door zijn vrijstaande ligging kan dit volume tegelijk ook profiteren van meer lichtinval en de verschillende uitzichten rondom (naar achter én naar de binnenhof).
Beide woningen hebben nagenoeg dezelfde oppervlakte. De scheidingsmuur over de volledige hoogte van de woning is L-vormig om ook hier opnieuw contact te houden tussen de eethoek van de westelijke woning met de binnenhof. We voorzien in beide woningen de zithoek achteraan met diagonaal uitzicht op de omgeving (de weide, het achterliggende kasteeldomein en de straat). De slaapkamers kijken uit in verschillende richtingen. Elke woning heeft ook nog een extra zolderkamer.

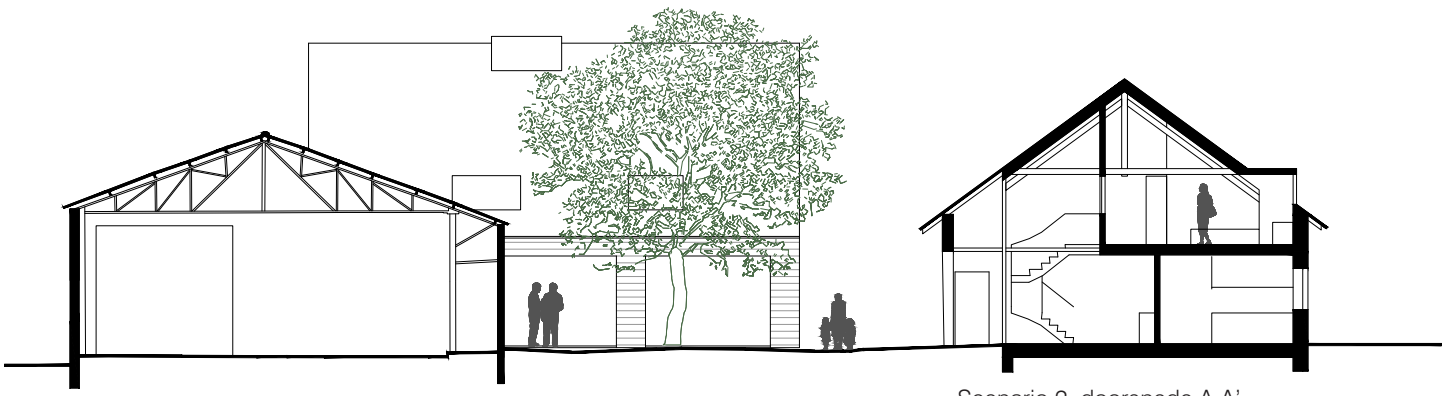
Het grootste voordeel van dit scenario is misschien wel het integrale behoud van de opslagschuur en de bijkomende ontsluiting die het krijgt via een tweede toegangspoort achteraan. Tegelijk ontbreekt hierdoor natuurlijk ook de derde galerij die meer ruimte kan geven aan de binnenhof.

De hoevewinkel wordt op dezelfde manier voorzien als in scenario 1.




Scenario 2, plattegrond gelijkvloers

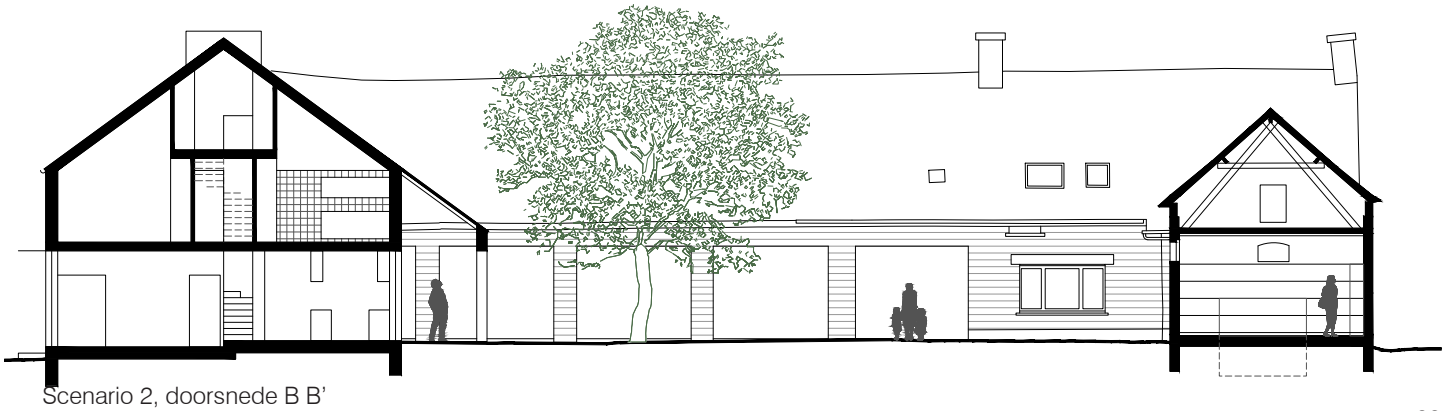
1. gemeenschappelijke ruimte
3. studio (4 kamers)
4. tweewoonst
5. schuur
6. hoevewinkel



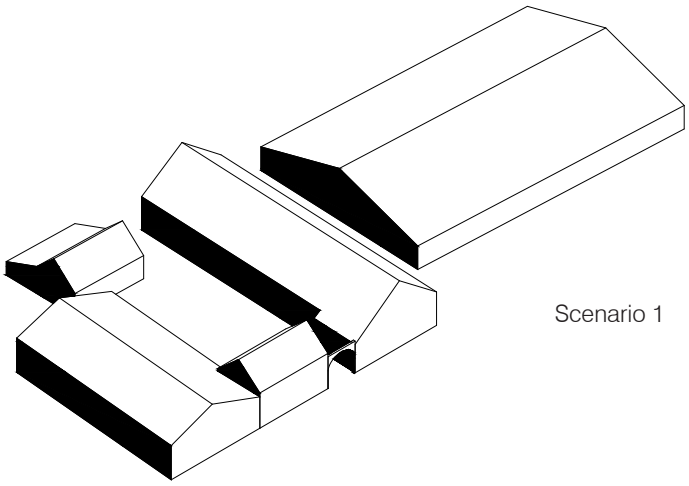

Scenario 2, doorsnede A A'

Scenario 2, plattegrond verdieping

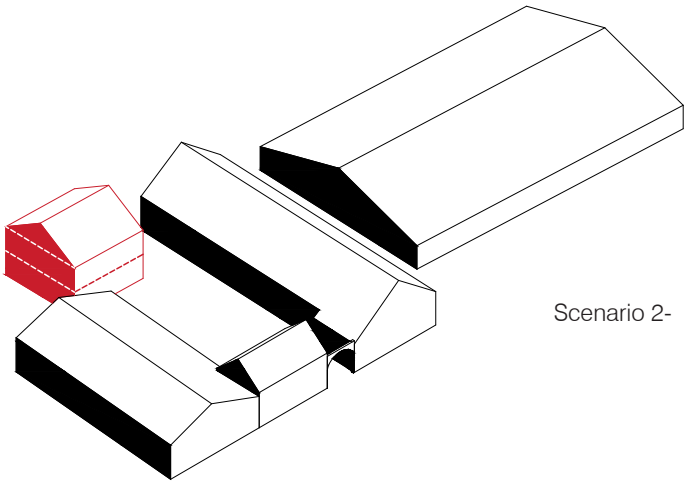
1. gemeenschappelijke ruimte
2. seizoenwoning (2 kamers)
3. studio (4 kamers)
4. tweewoonst
5. schuur
6. hoevewinkel



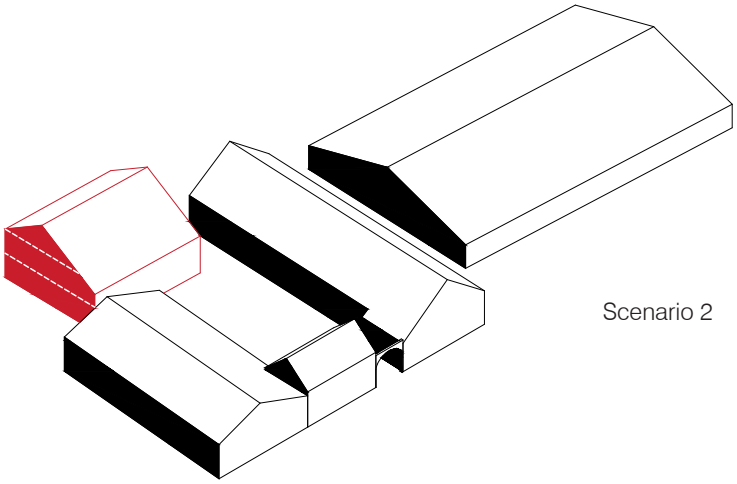
Scenario 2, doorsnede B B'



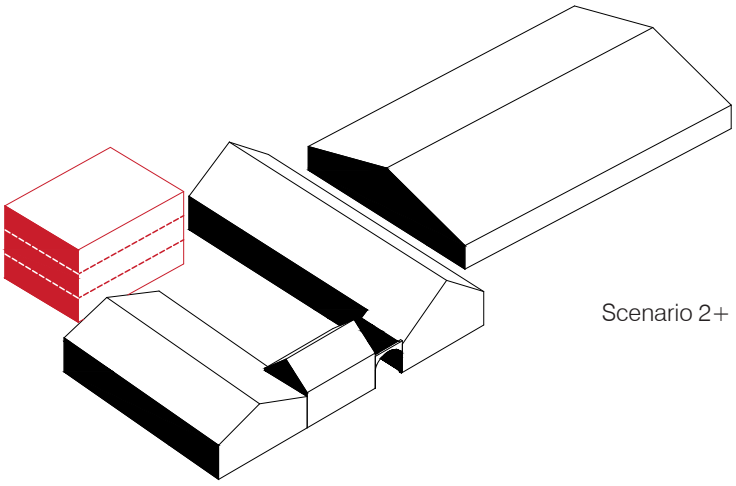
Scenario 1



Scenario 2-



Scenario 2



Scenario 2+

## *Aanvullende scenario's 2+ en 2-*

Bij de uitwerking van deze scenario's willen we opmerken dat hierop heel wat varianten ontwikkeld kunnen worden die naar ons gevoel ook op een geïntegreerde en ruimtelijk aanvaardbare manier geïntroduceerd kunnen worden in deze omgeving.
We stellen hier voor de volledigheid twee extra varianten voor die in het kader van dit onderzoek niet verder zijn uitgewerkt omdat ze weinig bijkomende discussie oproepen in het kader van de pilootprojecten.

Scenario 2+: Het nieuwe volume van scenario introduceert een tweewoonst vanuit de behoefte om huisvesting te bieden aan deeltijdse werkende boeren, (*co-housing* voor *co-farming*). De huidige organisatiestructuur voor de Kijfelaar is effectief gebaseerd op de samenwerking tussen drie deeltijdse werkende boeren. Niettegenstaande de concrete behoefte om drie gezinnen hier te huisvesten niet aanwezig is (en dit momenteel ook niet toegelaten is), lijkt het ons toch interessant deze optie te onderzoeken.
Verder werkend op scenario 2 is het voor ons ruimtelijk zeker mogelijk een groter (en nog compacter) volume te introduceren, dit weliswaar gebaseerd op de zelfde *footprint* om niet meer ruimte in beslag te nemen op de begane grond. Typologisch zou dit een zekere stapeling veronderstellen: een derde woning bovenop de tweewoonst of omgekeerd of drie appartementen boven elkaar. Dit zou vooral een impact hebben op de uitstraling die mogelijks een soort *fremdkörper* zou introduceren op de site, maar dat in volume niet groter zou zijn dan bijvoorbeeld de veestal.

Scenario 2-: Het behoud van de opslagschuur kan een belangrijke en kostenbesparende overweging zijn, (daar in dat geval geen bijkomende opslagschuur in de bedrijvigheidszone gerealiseerd hoeft te worden).
Daarnaast biedt de locatie van de nieuwe hoofdwoning ook extra voordelen en woonkwaliteit daar het ontwerp niet gebonden is door bestaande randvoorwaarden (zoals beperkende kroonlijsthoogtes of een ingesloten ligging).
Vanuit die optiek kan een kangoeroewoning op deze locatie een oplossing bieden. Hiermee verkleint het volume en de *footprint* van de hoofdwoning. Dit voorstel vermijdt de moeilijke discussie rond *co-housing* voor *co-farming.*
Rest dan nog weliswaar de vraag of dit vergunbaar is omdat het een nieuw (en nog steeds groter volume betreft dan het oorspronkelijke *karrenkot*.

# 4 Juridische context

Vroeger woonden op vele boerderijen verschillende gezinnen, generaties van één boerenfamilie onder één dak. Vaak gaf men ook onderdak aan dagloners. Zeker de grotere boerderij vormde een soort gemeenschap waarvan leven en werk zich grotendeels op één plek afspeelde. De landbouw was kleinschalig en arbeidsintensief, en het agrarische landschap van een vergeten diversiteit. De omstandigheden waren in Vlaanderen zeker niet altijd en overal rooskleurig. We moeten de oude levenswijze en landbouwpraktijken niet romantiseren of idealiseren. Maar een collectiviteit, *a sense of place*, zelfbedruipendheid, én een goed begrepen verbondenheid en afhankelijkheid (van elkaar en van de natuur) waren er wel.

Volgens het Landbouwrapport 2014 (voortaan Lara) wordt de hedendaagse Vlaamse landbouw gekenmerkt door vier trends: specialisatie, schaalvergroting, verbreding en innovatie. Het is duidelijk dat de landbouw onder druk staat en men voortdurend zoekt naar manieren om ze levensvatbaar te houden. Het is niet makkelijk landbouwondernemer te zijn, laat staan 'een echte boer' (als adeltitel). De dwingende nood aan verduurzaming wordt daarbij vooralsnog meer aangevoeld als een extra obstakel dan als een kans – de reële kost van ons onduurzaam gedrag wordt alsnog niet verrekend (in geen enkele sector).

Een structurele handicap van de landbouw in Vlaanderen is dat het (nog) niet over een eigen decreet beschikt. Daardoor staat ze a priori in een underdogpositie ten opzichte van andere beleidsdomeinen. Zo behoort de wet- en regelgeving die hierna aan bod komt eigenlijk tot het beleidsdomein Ruimte(-lijke ordening).
Daarnaast is er het Beoordelingskader van de Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling van het Departement Landbouw en Visserij, wat in feite slechts een adviserend, niet bindend karakter heeft.

Een laatste, algemene bedenking is dat men de positie van de landbouw nooit los kan zien van andere maatschappelijke factoren. Tendensen en sectoren oefenen onderlinge invloed uit. De uitspraak dat de consument vervreemd is geraakt van de oorsprong van zijn voedsel, en dat deze evolutie (om verschillende redenen) moet worden gekeerd, zou ook de herwaardering van een gezonde, lokale voedingsproductie moeten aankondigen, en dus de herwaardering van een duurzamere landbouw. Evenzeer zou men het verband kunnen aantonen tussen de verregaande verrommeling van de Vlaamse open ruimte en de underdogpositie van landbouw (en natuur) als bestemming tegenover wonen of industrie. (Dit onderwerp zou ons in dit onderzoek echter te ver leiden.)
In elk geval lijkt het besef te dagen dat problemen meer multidisciplinair en trans-sectoraal moeten benaderd worden – getuige de Pilootprojecten – en dat het inkleuren van eenduidige bestemmingen niet altijd een garantie op een goed resultaat biedt.

Doel van dit hoofdstuk is in te gaan op een aantal van de genoemde trends en hun ruimtelijke impact, en te bekijken welke rol de huidige wet- en regelgeving speelt bij de realisatie ervan. We nemen hierbij het standpunt in dat de wet- en regelgeving moet trachten te faciliteren op zo een wijze dat het goedaardige, positieve karakter van de trends en niet de misbruiken of uitwassen de bovenhand haalt.

# 4.1 Wonen

Nog steeds wordt landbouw grotendeels uitgeoefend door familiebedrijven. (Volgens het Lara is ca. 64% van de voltijdse arbeidskrachten als familiaal te beschouwen.)
Daarnaast bestaat sinds de 19e eeuw ook de landbouwcoöperatie, met een eerbiedwaardige staat van dienst wat betreft het levensvatbaar maken en houden van het boerenbestaan. Het coöperatief ondernemerschap kreeg recentelijk een nieuw elan in het kader van de opkomende bio-landbouw en anderzijds ook door de trend naar schaalvergroting. Meer informatie over de mogelijke rol van het coöperatieve ondernemingmodel op een boerderij zoals de Kijfelaar is te vinden in de bijgaande Adviesnota van onze teampartner Coopburo.
Ook deeltijds boeren blijkt een trend, en het is belangrijk hierbij op te merken dat het niet enkel hobbyboeren betreft. Zo combineert Bavo Verwimp zijn rol als pachtboer op de Kijfelaar, in samenwerking met twee andere deeltijdse boeren, met een deeltijdse positie bij de Vlaamse Landmaatschappij. (Over deze trends biedt het Lara geen cijfers.)
Intussen is in de woningsector het fenomeen van *co-housing* aan een opmars bezig, ingegeven door een verlangen naar een duurzamere manier van leven en wonen, en de voordelen van de collectiviteit en de deeleconomie. (Ook *co-housing* maakt vaak gebruik van een coöperatief ondernemingsmodel.)
Deze evoluties doen de vraag rijzen of de huidige regelgeving met als vast principe '1 plaats, 1 boer, 1 woning' onder bepaalde voorwaarden niet beter zou worden versoepeld, op de eerste plaats om meer kansen te scheppen voor meer vormen van levensvatbare landbouw. Anders gesteld, is er beleidsruimte voor '*Co-housing* voor *co-farming'*?

## 1 De bedrijfswoning

De wetgeving is strikt over dit punt. Vandaag is het niet mogelijk om twee of meer (deeltijdse) boeren op één boerderij te laten wonen, tenzij de opbrengst groot genoeg is voor evenveel (voltijdse) boeren. Bijgevolg krijgen landbouwcoöperanten vandaag te weinig ruimte om ook samen te wonen op een bestaande boerderij of landbouwbedrijf. De vraag bestaat, maar een wettelijk kader ervoor bestaat nog niet.
Hierna overlopen we de toepasselijke teksten. (Onderlijning door UR.)

8 JULI 1997. Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002. Toelichting bij het koninklijk besluit van 28 december 1972. (Voortaan kortweg Omzendbrief.)

> "11.4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. […]
> 1. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN
> a) De voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen
> […]
> De leefbaarheid (economische rentabiliteit) van een bedrijf is geen determinerend criterium bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van een agrarisch bedrijfsgebouw in het agrarisch gebied, maar niettemin zal de leefbaarheid van het agrarisch bedrijf een belangrijk gegeven vormen bij de beoordeling van de werkelijke bedoeling van de aanvrager. Een vergunningsaanvraag voor een bedrijfsgebouw voor een niet-leefbaar bedrijf

zal immers vaak een verdoken aanvraag zijn voor gebouwen met een louter residentiële functie in het agrarisch gebied. […]
Bij de beoordeling van de leefbaarheid van de inrichting worden de normen, opgesteld door de adminstratie bevoegd voor landbouw als richtinggevend vooropgesteld."

In het bijzonder de expliciete vermelding over verdoken aanvragen voor louter woonfunctie in agrarisch gebied geeft aan hoe sterk de druk van de woningmarkt is, en hoezeer het de wetgever eraan gelegen is zonevreemde woningen te verhinderen. In de praktijk blijkt dit echter niet eenvoudig.

" b) De woning voor de exploitanten
b.1. Het is duidelijk dat de bedrijfsuitbater (eigenaar, pachter of bedrijfsleider) op het bedrijf moet kunnen wonen. De nodige woongelegenheid daartoe kan dan ook worden opgericht. Vermits binnen het agrarisch gebied woongelegenheid echter enkel kan worden toegelaten ingeval het de woning van een exploitant van een landbouwbedrijf betreft, kan een woning enkel worden vergund indien deze een integrerend deel uitmaakt van het bedrijf.
Dit is het geval indien de woning fysisch geïntegreerd is in het bedrijf, of een integrerend deel uitmaakt van het gebouwencomplex van het bedrijf.
Ingeval de aanvraag een nieuwe woning betreft naast of ter vervanging van een bestaande woning, dient met bijzondere aandacht te worden onderzocht of deze woning daadwerkelijk een exploitantenwoning is. Tevens dient te worden toegezien op (de aard van) de bestemming die aan het oude gebouw zal worden gegeven. De oude woning dient ofwel te worden afgebroken, ofwel een bestemming te behouden als bedoeld in artikel 11.4.1.

b.2. De generatiewisseling op een agrarisch beroepsbedrijf kan voor de nieuwbouw of verbouwing van exploitantenwoningen problemen stellen.
b.2.1. De splitsing van het bedrijf.
Voor zover er naast het bedrijf, dat uitgebaat wordt door de ouders, een volledig nieuw agrarisch bedrijf, (meestal dan in een niet grondgebonden sector) door een der kinderen wordt gesticht, kan een bouwvergunning voor de bij dit nieuw beroepsbedrijf horende exploitantenwoning worden afgeleverd.
b.2.2. Overname van het bedrijf.
Wordt een bedrijf met bijhorende bedrijfsgebouwen en landerijen overgenomen, dan kan een bouwvergunning voor een nieuwe, afzonderlijke woning slechts worden verleend indien vaststaat dat deze woning effectief een exploitantenwoning zal uitmaken. De woning zal dan ook een integrerend onderdeel moeten uitmaken van het bedrijf, wat zal blijken uit de « fysische inlijving » ervan in de gehele bebouwde hoevekavel, waarmee wordt bedoeld dat de woning deel uitmaakt van het gebouwencomplex. Dit zal blijken uit het feit dat de woning in de onmiddellijke omgeving van de andere bedrijfsgebouwen wordt opgericht en hiermee een stedenbouwkundig en functioneel geheel vormt.
De bestaande woning moet een bestemming behouden als bedoeld in artikel 11.4.1. Aan deze woning kan onder geen beding een zuiver residentiële bestemming worden gegeven, los van elke exploitatie van een landbouwbedrijf.

b.3. Een blijvende tweede woning kan slechts uitzonderlijk aanvaard worden bij een bedrijf als tegelijkertijd voldaan wordt aan de volgende drie voorwaarden :
1) Beide woningen moeten effectief bestemd zijn voor exploitanten van de onderneming. Concreet dient te worden onderzocht of zowel de bewoner van de bestaande als deze van de nieuwe woning in de werking van het bedrijf zijn ingeschakeld.
Niet vereist is dat beide exploitanten full-time tewerkgesteld zijn op het bedrijf.
Niettemin moet de exploitatie van het bedrijf een substantieel gedeelte uitmaken van de beroepsbezigheden van de betrokkenen. Zoniet kunnen zij niet langer als de exploitanten van het bedrijf worden beschouwd.
2) het bedrijf moet voldoende omvangrijk zijn om tewerkstelling van minstens twee arbeidskrachten te verzekeren;
3) de bouw van de tweede woning moet gebeuren binnen het gebouwencomplex van het bedrijf of er duidelijk toe behoren zodat geen

afgescheiden residentiële woongelegenheid zou ontstaan (cfr. b. 2 hierboven).
Aanvragen voor meer woningen dan hierboven uiteengezet (de oude bestaande en de nieuwe woning) dienen voorgelegd te worden aan de beleidsafdelingen van AROHM, die desgevallend het standpunt inwinnen van de minister. Dit geldt ook voor een louter residentiële bestemming van de woning, die slechts in uitzonderlijke gevallen kan worden toegestaan mits daartoe voorafgaandelijk de nodige vergunningen werden bekomen (vergunning voor gebruikswijziging). In voorkomend geval dient te worden opgetreden met toepassing van de artikelen 70 en 71 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996. "

Merk op dat hier expliciet wordt gesteld dat beide exploitanten niet full-time moeten tewerkgesteld zijn op het bedrijf, maar wel dat minstens twee (voltijdse) arbeidskrachten moeten tewerkgesteld worden. Een belangrijke nuance.

Naast het KB en de bijhorende Omzendbrieven is een volgend cruciaal document in deze context het Beoordelingskader van de Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling in functie van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen in de agrarische gebieden, van het Departement Landbouw en Visserij – datum 23/11/2012. (Voortaan 'Beoordelingskader'.)
Dit stelt onomwonden onder art. 2.1.1. Agrarisch gebied: "Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw."

Er blijkt dus een nuancering te ontbreken in vergelijking met de tekst in de VCRO art. 2.2.3. §2 lid 4° a), dat het agrarisch gebied omschrijft als "in hoofdzaak bestemd voor beroepslandbouw".
Dit verschil heeft uiteraard fundamentele gevolgen voor de rechten van deeltijdse landbouwers, en niet enkel inzake wonen. Indien artikel 2.1.1. van het Beoordelingskader letterlijk wordt genomen, zou deeltijdse landbouw ontoelaatbaar zijn in het agrarisch gebied.
Het Beoordelingskader vervolgt:

"3.4 Bedrijfswoning
[…] De splitsing van het bedrijf
Een nieuwe exploitantenwoning kan enkel vergund worden als door de splitsing twee volwaardige bedrijven zijn ontstaan en de bedrijfsleiders elk een voldoende lange beroepsloopbaan hebben.
Overname van het bedrijf
De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling gaat uit van het principe dat bij bedrijfsovername de overnemer de bedrijfswoning samen met de gronden en de bedrijfsgebouwen moet overnemen. Op die manier wordt vermeden dat bij elke overname een bijkomende woning wordt gevraagd.
Uitbreiding van bedrijfswoning naar 1.250 $m^3$
Bij bedrijfsopvolging (generatiewisseling) moet de bedrijfswoning worden overgenomen. Een uitbreiding van de woning tot 1.250 $m^3$ wordt aanvaard in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.
Tweede bedrijfswoning of uitbreiding van bedrijfswoning naar 1.250 $m^3$
Een blijvende tweede woning bij een landbouwbedrijf kan worden aanvaard als:
• beide woningen zijn effectief bestemd voor exploitanten van de onderneming.
• het bedrijf is voldoende omvangrijk om ten minstens twee voltijdse arbeidskrachten te werk te stellen.
• de tweede woning is fysisch geïntegreerd met de bedrijfszetel

3.5 Uitbreiding/aanpassing van bestaande landbouwbedrijven in functie van landbouwactiviteiten
Bestaande landbouwbedrijven kunnen steeds uitbreiden in functie van land- en tuinbouwactiviteiten.
De uitbreiding moet zich in de onmiddellijke nabijheid van de bestaande bedrijfsgebouwen bevinden. In de regel kan een uitbreiding los van de bedrijfszetel niet worden aanvaard.

> Een nieuwe woning, kan enkel toegestaan worden als het een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf betreft."

Aanvullend vonden we ook een nog strengere interpretatie in een antwoord van Minister Kris Peeters op een parlementaire vraag:

> "Een bedrijfswoning kan enkel toegestaan worden in het kader van een volwaardig in hoofdberoep uitgebaat landbouwbedrijf. Hierbij moeten de bedrijfsgebouwen opgericht, ingericht en in gebruik genomen zijn. Een tweede bedrijfswoning kan slechts wanneer het een dubbelvolwaardig bedrijf betreft, uitgebaat door twee bedrijfsleiders waarbij daarenboven, wanneer dit in het kader van een generatiewissel gebeurt, een voldoende lange beroepsloopbaan (min15 jaar) van beide bedrijfsleiders inhoudt. […]
> Over het al dan niet aanpalend aan stallen bouwen of het geïntegreerd in een loods bouwen doet de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling geen uitspraken. […]
> Een tweede geschakelde bedrijfswoning, naast een losstaande bedrijfswoning zal echter wel aanzien worden als een volwaardige tweede bedrijfswoning en kan bijgevolg enkel positief worden geadviseerd indien voldaan is aan hoger genoemde voorwaarden van dubbelvolwaardigheid en voldoende beroepsloopbaan van beide bedrijfsleiders."

Ook de definitie van 'een volwaardig en leefbaar bedrijf' is van groot belang. De Omzendbrief stelt:

> "Het begrip « leefbaar bedrijf » dient hierbij te worden begrepen in de zin van een werkelijke, volwaardige landbouwexploitatie. Het is niet de bedoeling om bij de beoordeling van een bouwvergunningsaanvraag de economische rentabiliteit van het agrarisch bedrijf door te lichten, maar wel dient nagegaan te worden of het werkelijk en ondubbelzinning om een agrarisch bedrijf gaat."

Het Beoordelingskader gaat een stap verder:

> "3.1 Beroepslandbouw vs. niet-beroepslandbouw
> De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling interpreteert de term 'leefbaar agrarisch bedrijf' als een hoofdberoepslandbouwbedrijf dat economisch leefbaar is. Ze maakt in haar adviezen het onderscheid tussen:
> • leefbaar agrarisch bedrijf
> • nevenberoepslandbouwbedrijf
> • gelegenheidslandbouwbedrijf
> • hobbylandbouwbedrijf
> […] Een bedrijfswoning wordt enkel aanvaard in functie van leefbare en volwaardige agrarische bedrijven.
>
> 3.2 De leefbaarheid van een landbouwbedrijf
> De leefbaarheid (economische rentabiliteit) van een bedrijf is een belangrijk gegeven bij de beoordeling van de werkelijke bedoeling van de aanvrager. Een landbouwbedrijf is leefbaar en volwaardig als het voldoet aan de volgende drie voorwaarden:
> • de bedrijfsleider baat het bedrijf uit in hoofdberoep en de arbeidsbehoefte bedraagt minstens één voltijdse arbeidskracht (1 VAK of volwaardige arbeidskracht); het arbeidsinkomen uit de bedoelde activiteit bedraagt minstens het vergelijkbaar arbeidsinkomen voor 1 VAK; de Vlaamse landbouwminister stelt jaarlijks het "vergelijkbaar arbeidsinkomen" vast;
> • de bedrijfsleider beschikt over de nodige bekwaamheid, door ervaring of door beroepsopleiding."

Hieruit volgt dat op een boerderij die wordt uitgebaat door bv. een coöperatie van deeltijdse boeren zoals de Kijfelaar, zelfs één bedrijfswoning eenvoudigweg niet toegelaten is.
De vraag is of de tijd niet rijp is om de nevenberoepslandbouw meer rechten toe te kennen, en minstens het recht op één woning.
(Merk op dat er in punt 3.2 sprake is van 'drie voorwaarden' maar er slechts twee duidelijk worden genoemd.)

## 2 Zorg- of kangoeroewoning

Deze mogelijkheid wordt geregeld door vergunningenbeleid. Een zorg- of kangoeroewoning inrichten is ook in agrarisch gebied toegelaten. De achtergrond die bij de regeling wordt gegeven, is verhelderend omdat ze licht werpt op hoe veranderende gewoonten en behoeften nieuwe wet- en regelgeving kunnen inspireren. We geven ze hierbij in extenso.

> “Meer-generatie-wonen (grootouders, ouders en kinderen) was vroeger zeer gebruikelijk. In de loop van vorige eeuw werden woningen meer en meer bewoond door het "klassieke" gezin (ouders en jonge kinderen). De stedenbouwwetgeving speelde daar op in door in bepaalde gebieden die samenlevingsvorm zelfs op te leggen. Een paar voorbeelden:
> - vele verkavelingen bestemmen de loten enkel voor eengezinswoningen
> - bij zonevreemde woningen (woningen in bijvoorbeeld agrarisch gebied) mag het aantal woongelegenheden niet verhogen.
>
> Er stelde zich geen probleem als grootouders gewoon kwamen inwonen en sliepen in een slaapkamer van de woning. Want dat werd en wordt nog steeds als eengezinswoning aanzien (ook al woonden er drie generaties in). Een gehandicapte broer opvangen in een slaapkamer van jouw woning was ook geen stedenbouwkundig probleem. Dat wordt ook nog steeds als één gezin beschouwd.
> Maar vele mensen willen wel de grootouders of de zieke broer of zus in huis opnemen, maar zijn gesteld op hun eigen privacy. En dan kwam de behoefte aan min of meer onafhankelijk functionerende woningonderdelen. Een deel van het gelijkvloers wordt klaar gemaakt voor de ouders, die een aparte woonkamer, keuken en toegangsdeur krijgen. En op den duur kan je je afvragen of er niet gewoon een appartement bij gemaakt wordt. En dat was een probleem (want niet vergunbaar) in die verkavelingen en zonevreemde woningen.
>
> Regeling
> Om deze problemen op te lossen werd het zorgwonen in regelgeving vastgelegd. Men spreekt van zorgwonen als voldaan is aan al volgende voorwaarden:
>
> - In een bestaande woning wordt 1 ondergeschikte wooneenheid gecreëerd
> - De ondergeschikte wooneenheid vormt 1 fysiek geheel met de hoofdwooneenheid
> - De ondergeschikte wooneenheid, de ruimten die gedeeld worden met de hoofdwooneenheid niet meegerekend, maakt ten hoogste een derde uit van het bouwvolume van de volledige woning
> - De eigendom of ten minste de blote eigendom van hoofd- en ondergeschikte berust bij dezelfde titularis of titularissen
> - De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van
>  1. Hetzij ten hoogste 2 ouderen van 65 jaar of ouder
>  2. Hetzij ten hoogste 2 hulpbehoevende personen (personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een vergoeding van de Vlaamse zorgverzekering, personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven)
>  3. Hetzij de zorgverlener
>
> Van zodra 1 van de ouderen 65 of ouder is, is voldaan aan deze wetgeving. Een koppel waarbij 1 van de ouderen de leeftijdsgrens van 65 nog niet heeft bereikt sluit de toepassing van dit artikel niet uit.
>
> Vergunning nodig?
> A. Het maken van een zorgwoning is bij decreet vrijgesteld van de vergunningsplicht, op voorwaarde dat dit gebeurt binnen het bestaande bouwvolume. Wanneer u geen constructieve werken uitvoert, is noch een stedenbouwkundige melding, noch een stedenbouwkundige vergunning nodig.

B. De vrijstelling van stedenbouwkundige vergunning geldt ook wanneer constructieve werken nodig zijn. In dat geval geldt de stedenbouwkundige meldingsplicht. Hiervoor kan gebruikt gemaakt worden van het meldingsformulier zorgwonen (DOC)
C. Wordt de woning uitgebreid, dan geldt de vrijstelling niet. Een stedenbouwkundige vergunning is dan nodig.

### 3 Zonevreemde woning

Het agrarisch gebied is bezaaid met zonevreemde woningen, die dus geen bedrijfswoning meer zijn van een boerderij en hun functie behouden onafhankelijk van het land waartoe ze vroeger behoorden. Het kan ook voorkomen dat een woning zonevreemd werd terwijl ze fysisch onlosmakelijk verbonden is aan de overige bedrijfsgebouwen, zoals bij een langgevelhoeve, woonstalhuis of vierkantshoeve.

De basisrechten voor zonevreemde constructies zijn vastgelegd in de VCRO T4 H4. Het Beoordelingskader vat ze samen:

> "6.1.1 Bestaande zonevreemde woningen
> VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), art. 4.4.10 tot art. 4.4.15:
> • verbouwen
> • herbouwen op dezelfde plaats
> o maximaal volume beperkt tot 1.000 $m^3$
> • herbouwen op een gewijzigde plaats
> o onder specifieke voorwaarden
> • uitbreiden
> o maximaal volume beperkt tot 1.000 $m^3$"

Bij de specifieke voorwaarden voor herbouwen op een gewijzigde plaats vermeldt de VCRO ook een ruimtelijke kwaliteitsargument:

> "Art. 4.4.14. §1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op een gewijzigde plaats, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:
> 1° het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal;
> 2° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar:
> a) de woning is getroffen door een rooilijn,
> b) de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone,
> c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;
> 3° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld:
> a) de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,
> b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.
> Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 $m^3$ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 $m^3$."

# 4.2 Multifunctionele landbouw

Het Landbouwrapport 2014 vermeldt verbreding als één van de vier belangrijke trends in de Vlaamse landbouw, naast specialisatie, schaalvergroting en innovatie. (Lara p155)

Iets verder wordt onder de hoofding Multifunctionele landbouw een onderscheid gemaakt tussen Verbreding en het thema Lokale voedselproductie. (Lara p168)

In de context van deze evolutie die in volle gang is, zijn definities nog dynamisch en in ontwikkeling, net zoals de praktijken en methoden die ze beschrijven. Een interessant overzicht is te vinden in de publicatie Economische rendabiliteit van hoeveproductie: een verkenning op basis van het Landbouwmonitoringsnetwerk.
Het OESO situeert de multifunctionele landbouw duidelijk in de context van verduurzaming: "*Beyond its primary function of producing food and fibre, agricultural activity can also shape the landscape, provide environmental benefits such as land conservation, the sustainable management of renewable natural resources and the preservation of biodiversity, and contribute to the socio-economic viability of many rural areas. Agriculture is multifunctional when it has one or several functions in addition to its primary role of producing food and fibre.*"

Volgens het Lara mag het aandeel verbreders in Vlaanderen niet onderschat worden: volgens ramingen oefent 20 à 25% van alle producenten minstens één verbredingsactiviteit uit. In volgorde van belang gaat het om:

1. landbouwers met beheerovereenkomsten voor milieu- en natuurzorg
2. hoeveverkoop
3. loonwerkers
4. energie produceren bestemd voor verkoop
5. landschapsintegratie (met erfbeplantingsplan)
6. zorgboerderijen
7. landbouwbedrijven die kamers verhuren aan toeristen
8. kijkboerderijen

In het kader van deze studie interesseren ons in het bijzonder: hoeveverkoop, zorgboerderijen en kamerverhuur aan toeristen. Van deze activiteiten onderzoeken we verder de ruimtelijke implicaties.

In verband met het tweede luik onder multifunctionele landbouw, locale voedselproductie, maakt het Lara nog een overweging die pertinent lijkt voor de discussie over de ruimtelijke regelgeving in agrarisch gebied en ook voor de Kijfelaar en gelijkaardige boerderijen:
"Het fenomeen 'stadslandbouw' geniet al enige tijd een levendige belangstelling in Vlaanderen. Sommige van deze initiatieven hebben een duidelijke economische finaliteit (korte keten, CSA), andere bevinden zich eerder in de sociale en hobbysfeer (volkstuinen, moes- en balkontuinen). Het herontdekken van de manier waarop voedsel geproduceerd wordt en de hernieuwde aandacht voor landbouw en voedsel in het algemeen liggen hiervan aan de basis.
Op beleidsvlak blijft de tegenstelling tussen stad en platteland over het algemeen echter sterk geïnstitutionaliseerd door een 'stedelijk beleid' en een 'plattelandsbeleid'. Nochtans kan een goed deel van de Vlaamse landbouwactiviteit feitelijk als peri-urbaan beschouwd worden. Een kwart van het landbouwareaal en van de landbouwbedrijven ligt in een stadsgewest.
De voordelen die aan korteketeninitiatieven worden toegeschreven, zijn meervoudig: een hernieuwde band tussen producent en consument, een groter voordeel voor de producent van de verkoop van zijn/haar producten, het stimuleren van de lokale economie en identiteit en een verhoging van de lokale voedselzekerheid. Traditioneel worden landbouwproducten die via korte ketens worden verkocht als hoeveproducten beschouwd. Verkoop kan op de boerderij zelf gebeuren, via collectieve systemen zoals voedselteams of op boerenmarkten." (Lara p170)

Hierbij aansluitend maakt Michiel Dehaene (UGent & Steunpunt Ruimte) de pertinente opmerking dat stadslandbouw niet meteen in de traditionele ruimtelijke zoneringslogica past: “Er is planologisch een evolutie mogelijk naar een multifunctionele landbouw, die ook haar plaats krijgt in een sterk verstedelijkt landschap. Zowel de maatschappelijke als economische meerwaarde van stadslandbouw kan niet begrepen worden vanuit de landbouwonderneming *an sich*, maar draait om de vele positieve bijkomstige effecten die aan deze landbouwactiviteit worden ontleend. Zo bijvoorbeeld de ecosysteemdiensten, het opgebouwd sociaal en cultureel kapitaal, maar ook aan de open ruimte diensten, of zelfs het geproduceerde landschap.” (Bron: Vilt)

De multifunctionele landbouw sluit ook goed aan bij het Vlaams Programma voor Plattelandsontwikkeling (PDPO III) en het Provinciaal Plattelandsontwikkelingsplan (PPOP), met thema’s als:
- Beleving op het platteland met kansen voor streekidentiteit
- Open ruimte vrijwaren en ontwikkelen
- Aandacht voor kwetsbare groepen op het platteland
- Naar een functioneel wegennet op het platteland

Het lijkt ons belangrijk om onderhavige thematiek niet enkel vanuit de doorgaans ‘harde’ perspectieven van ruimtelijke ordening en agro-economie te bekijken maar ook doorheen de ‘zachtere’ motieven van de plattelandsontwikkeling.

Dat de multifunctionele landbouw ook goed aansluit bij de verbeterde omgang met de open ruimte zoals voorgesteld in het Groenboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) is duidelijk. Zie Sleutelkwestie 2 – De betekenis van open ruimte verbreden: “We willen open ruimte een bredere maatschappelijke betekenis geven en dus niet langer enkel inrichten voor landbouw en natuur, maar ook voor waterbeheersing, recreatie, toerisme, zorg, hernieuwbare energie etc.”

## 1 Toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen

Een eerste opening naar multifunctionele landbouw (en naar een versoepeling van het monofunctionele bestemmingsmodel) vanuit ruimtelijke ordening vond plaats door het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen (verv. BVR 29 mei 2009, art. 1) – laatste versie 29/11/2015. (Voortaan BVR functiewijzigingen.)
Het Beoordelingskader vat de mogelijkheden in agrarisch gebied samen:

> “6.2 Toelaatbare functiewijziging voor gebouwen in het agrarisch gebied
> Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen
> Voorwaarden:
> Het gebouw of het gebouwencomplex bestaat, niet verkrot, hoofdzakelijk vergund, en gelegen aan een voldoende uitgeruste weg,
> Art. 3. woning > kantoor- of dienstenfunctie (max. vloeroppervlakte van 100 m²);
> Art. 4. woning, woningbijgebouwen > toeristisch logies als het maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;
> Art. 5. gebouw of gebouwencomplex > één eengezinswoning per (gebouw of gebouwencomplex moet deel uitmaken van een gebouwengroep en in de ruimere omgeving komen nog gebouwen voor met de vergunde functie wonen)
> Art. 8. gebouw of gebouwencomplex > opslag van allerhande materialen of materieel (maakt deel uit van een gebouwengroep)
> Art. 9. gebouw of gebouwencomplex > een paardenhouderij, een manege, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies,

> een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij, een centrum voor dierentherapie (animal assisted therapy) of een instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt ondermeer landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen
> Art. 10. gebouw of gebouwencomplex (opgenomen in de inventaris van het bouwkundige erfgoed) > wijzigen van het gebruik 4° de entiteit van het agentschap Ruimte en Erfgoed van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is, brengt een gunstig advies uit over de aanvraag."

De term 'zonevreemde functiewijziging' slaat steeds en uitsluitend op een wijziging van functies en dus een herbestemming van een bestaand gebouw. Het doet geen uitspraken over en ontsluit geen rechten voor het oprichten van nieuwe gebouwen met zonevreemde functies. Het besluit sluit dus ook aan bij het streven om bestaande structuren zo veel mogelijk te hergebruiken in het teken van duurzaamheid.
Anderzijds bevestigt de term 'zonevreemde functiewijziging' natuurlijk ook het conventionele uitgangspunt in ruimtelijke ordening van een monofunctionele zonering waarop elke andere functie een afwijking of overtreding vormt. Dit is een fundamenteel standpunt dat uiteraard verstrekkende gevolgen heeft, ook buiten de sector Ruimte. En het bemoeilijkt een genuanceerd en gelaagd nadenken over Ruimte.
Op verschillende niveaus worden tegenwoordig alternatieve benaderingen onderzocht, o.a. om slechts één te noemen in het project *The Ambition of the Territory* op initiatief van het Vlaams Architectuurinstituut en het Team Vlaams Bouwmeester, waarin het potentieel van een multifunctionele en meerlagige benadering wordt onderzocht.
Een gelijkaardige problematiek komt ook aan het licht bij het Verwevingsgebied landbouw, natuur en recreatie rond de Kijfelaar in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (zie hoofdstuk 2). Om een dergelijk Verwevingsgebied realiseerbaar te maken moet de gemeente uitvoerig toevlucht zoeken tot in wezen zonevreemde functies. Zonder deze heeft een GRUP op dit ogenblik geen mogelijkheid om een verwevingsgebied implementeerbaar te maken. Zoals het woord zelf aangeeft is een Verwevingsgebied niet verenigbaar met de klassieke zoneringspraktijk, tenzij via de ad-hoc trukendoos van zonevreemde functiewijzigingen.

## 2 Hoevewinkel

Verkoop op de boerderij is een zeer populaire vorm van verbreding (2e meest frequente volgens Lara, enkel voorafgegaan door milieu- en natuurzorg). Het Beoordelingskader vermeldt hierover het volgende:

> "4.1 Verwerking en verkoop van eigen agrarische producten
> De verkoop van bewerkte producten en versneden vlees wordt aanvaard.
> De verkoop van gelijkaardige agrarische producten van andere landbouwbedrijven uit de streek is aanvaardbaar.
> Minstens de helft van het productaanbod moet afkomstig zijn van het eigen bedrijf.
> De ruimte van de verkoopszaal moet in functie zijn van de grootte van het bedrijf.
> Het grootste inkomen moet afkomstig zijn uit de landbouwactiviteiten en niet uit de verkoopactiviteiten.
> Een eenvoudige verwerking van de op het bedrijf geproduceerde land- en tuinbouwproducten is aanvaardbaar."

Het Interbestuurlijk Plattelandsoverleg (IPO) van het Ondersteunend Overleg voor het Bestuurlijk Overleg heeft over dit thema een gemotiveerd advies gepubliceerd, Hoevewinkels op het platteland (2007).

“Verkoop op de boerderij heeft altijd bestaan. Een rechtstreekse vermarkting van de eigen productie aan de consument heeft het voordeel dat er geen bemiddelingskosten zijn en dat het gegenereerde inkomen in zijn geheel voor de producent is. Hoevewinkels spelen een belangrijke rol in het kader van de verbreding van de Vlaamse landbouw.
Het begrip ‘hoevewinkel’ kent geen wettelijke definitie. Een lekendefinitie zal een ‘hoevewinkel’ associëren met een verkooppunt op/van een actief landbouwbedrijf waar voornamelijk producten van de hoeve worden verkocht door boer of boerin. Deze winkels kunnen minimaal uitgerust worden maar moeten wel beantwoorden aan de eisen van voedselhygiëne en bewaring van verse producten. Bij de verkoop van producten op de hoeve gelden ook de regels van de marketing (product, prijs, plaats en promotie).
Voor de aanpassing van een bedrijfsgebouw verleent de overheid een vergunning als het de verkoop betreft van de eigen producten. Uit de praktijk blijkt echter dat de meeste hoeveproducenten ook hoeveproducten verkopen die ze niet zelf hebben vervaardigd. Wettelijk zijn ze dus niet in regel. In uitzonderlijke gevallen worden ook niet-hoeve producten verkocht.
De adviesverlenende (en controlerende) administratie laat de verkoop van andere dan de zelf geproduceerde hoeveproducten echter stilzwijgend toe en interpreteert ‘eigen’ productie als ‘meer dan 50% van de hoeveproducten van het eigen bedrijf’. Daarom lijkt het zinvol de regelgeving voor een gedeelte aan te passen aan de praktijken op het veld die gestuurd worden door de regels van de marketing. De uitbouw van hoevewinkels is immers een zinvolle verbreding van de landbouw en een solide vorm van plattelandsontwikkeling.”

Niettemin worden verbrede landbouwactiviteiten momenteel niet erkend als inkomsten uit landbouw. Dit kan tot gevolg hebben dat de strikte landbouwactiviteit op een boerderij onvoldoende inkomen genereert om een tweede bedrijfswoning te motiveren, terwijl dit eventueel wel zou kunnen als de inkomsten van bv. een hoevewinkel wel worden meegerekend. Zo zou men enkel de verkoop van eigen producten in rekening kunnen brengen. Volgens experten bestaan er echter heel wat overtredingen rond hoevewinkels. Er wordt gezegd dat deze regelmatig uitgroeien tot kleine supermarkten, wat niet de bedoeling kan zijn. Waar moet de grens dan worden getrokken?
Als men echter de maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde van de multifunctionele landbouw erkent, dan moet men toch overwegen hoe de inkomsten uit de verbreding erkend kunnen worden als inkomsten uit landbouw.

## 3 Zorglandbouw

Ook zorg wordt als functie in agrarisch gebied toegelaten op basis van het BVR functiewijzigingen.

> “Artikel 9. Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de "hoofdfunctie land- en tuinbouw in de ruime zin", voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:
> 1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;
> 2° de nieuwe functie heeft betrekking op volgende activiteiten of combinaties daarvan: een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij , een centrum voor dierentherapie (animal assisted therapy) of een instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt onder meer land- en tuinbouwactiviteiten of aan de land- en tuinbouw verwante activiteiten uitoefenen, telkens met inbegrip van de

> gedeelten van het gebouw of gebouwencomplex die worden aangewend voor ondergeschikte functies die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie.
> Voor de toepassing van het eerste lid, 2°, geldt dat de volledige vloeroppervlakte die door eventuele ondergeschikte functies (zowel binnen het hoofdgebouw als binnen de bijgebouwen) in beslag genomen wordt, ten hoogste gelijk is aan 100 vierkante meter."

In een verslag aan de Vlaamse regering van 28/11/2003 over voornoemd besluit wordt dit nog verduidelijkt:

> "Art. 9. Een aantal in min of meerdere mate landbouwverwante activiteiten kunnen soms moeilijk een geschikte locatie vinden. Het hergebruik van bestaande landbouwgebouwen kan hiervoor een uitweg bieden. […] Een voorbeeld van een aanvaardbare functiewijziging : omvormen van een leegstaande boerderij naar dagverblijf voor autistische kinderen, met onder meer therapeutische verzorging van pony's en schapen."

Het Beoordelingskader voegt hieraan in artikel 4.5 de eis van een 'volwaardig agrarisch bedrijf' toe, waardoor coöperaties van deeltijdse boeren dus uitgesloten worden.
Zorgfuncties worden nochtans in principe niet geacht plaats te vinden in de open ruimte. Ze horen thuis in het woongebied "omwille van de grote relatiefrequentie tot het publiek", zoals gesteld in de Omzendbrief art. 17.6.2. lid 1. Deze stelt tevens:

> "Daarbij is het irrelevant of deze voorzieningen worden opgericht en uitgebaat door een overheid dan wel door een privé-instelling of -persoon, in zoverre althans de exploitant van de inrichting geen winstbejag nastreeft en de voorzieningen werkelijk ten dienste staan van de gemeenschap."

Deze passages lijken steeds vrij grootschalige, moeilijk inpasbare structuren te veronderstellen. Dit wordt verderop echter genuanceerd in art. 20. Lid B. dat opmerkt dat er met ook moet rekening gehouden worden met schaalniveaus in omvang en functie. Doorslaggevend echter is op de eerste plaats de niet commerciële aard van het initiatief. We komen hierop terug. Het is ook in deze geest dat Artikel 9 van de BVR functiewijzigingen een verdere opening creëert en tracht tegemoet te komen aan een reële maatschappelijke nood, die veel gelaagder en gevarieerder is dan de oorspronkelijke wetgeving erkende.

Van Artikel 9 wordt uitgebreid gebruik gemaakt in de landbouw. Volgens het Landbouwrapport waren er in 2013 maar liefst 405 'zorgboerderijen' in Vlaanderen (p168).
Zorg op de boerderij steunt in Vlaanderen op een lange en rijke traditie. Zo is het model van Geel bv. wereldvermaard binnen de geestelijke gezondheidszorg. Het discours over zorglandbouw is in Vlaanderen bovendien reeds lang verbonden met het discours rond de Multifunctionele Landbouw, in continuïteit met de historische traditie. Dit in contrast met Nederland waar de zorglandbouw in de 20e eeuw een proces heeft doorgemaakt waardoor het in een Volksgezondheidsdiscours terecht kwam.

Dit onderwerp wordt behandeld in de paper 'Multifunctionele landbouw, de beste motor voor de ontwikkeling van het platteland?' over de beperkingen van het multifunctionele landbouwdiscours voor zorglandbouw in Vlaanderen en Nederland. Co-auteur Joost Dessein (ILVO) maakt daarbij deze niet onbelangrijke bedenking: "De onafhankelijkheid van evoluties in de markt heeft er bij ons wel voor gezorgd dat het systeem de economische crisis meer veerkrachtig doorstaat. Op voorwaarde natuurlijk dat de landbouwsector blijvende interesse heeft in zorglandbouw om *haar license to produce* van de samenleving te verkrijgen." (bron: Vilt)

Hierin klinkt nogmaals de onderlinge afhankelijkheid van sectoren door, en de noodzaak om evoluties, behoeften en denkrichtingen multidisciplinair over sectoren heen te bekijken.

De vraag over de (economische) leefbaarheid van zorglandbouw raakt ook aan het actuele gegeven van de verandering van de wetgeving rond de zorg in Vlaanderen, meer bepaald de zorg voor personen met een beperking, met de introductie van het Persoonsvolgend Budget (PVB).
Vanaf 2017 kan de zorg hierdoor ook uit de klassieke 'instelling' gehouden worden. Private initiatieven zullen dan in staat gesteld worden om zorg of andere diensten aan zorgbehoevenden te verlenen (bv. verblijf) en hiervoor een vergoeding te bekomen.
Onze teampartner Johan Vermeeren van Monnikenlab gaat dieper in op deze kwestie in de bijgaande nota Project de Kijfelaar – bekeken vanuit het zorgperspectief.

Met betrekking tot Artikel 9 van de BVR toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen rijst dus de vraag wat de term 'instelling' nog kan betekenen. In feite doet de genoemde wijziging de grens tussen een zorginstelling en een hulpverlenende particulier vervagen. Hierdoor kan de toegang tot zorg uiteraard diverser en genuanceerder worden, wat ook aansluit op reële behoeftes én een reëel, zij het nog vaak informeel en latent aanbod.
Het begrip 'zorginstelling' en de eis van 'inrichtingen zonder winstbejag' in de ruimtelijke ordening zouden dus moeten herzien worden in aansluiting op deze wetswijziging in de zorgsector.

We hebben bij experten ook gepeild naar de verhouding tussen vraag en aanbod bij dit alles, maar wegens de timing van de wetswijziging blijken hier nog weinig concrete gegevens over te bestaan.
Het onderwerp kan ook bekeken worden in verband met de Groene Zorg, die reeds sterk verankerd is in de agrarische sector. Groene Zorg verzamelt alle mogelijke activiteiten voor een brede waaier van kwetsbare groepen waarbij, in een vrijwillig kader en onder begeleiding, een groene werkomgeving wordt benut met het oog op beleving, dagbesteding, time-out of begeleiding tot een arbeidstraject. In veel gevallen vindt de Groene Zorg plaats op een actief land- of tuinbouwbedrijf dat samenwerkt met een welzijns- of zorgvoorziening. In dat geval spreken we van een 'zorgboerderij'. Dit is ook het geval op de Kijfelaar. M.a.w. gaat het om zorglandbouw zonder woonfunctie. Het lijkt logisch om een uitbreiding van dit aanbod te overwegen, een combinatie dus van zinvolle dagbesteding én ondersteund verblijf op een boerderij - een soort 'Groene Zorg Plus'.

Tot slot valt nog op te merken dat in het voorgaande geen uitspraak wordt gedaan over het domicilie. Artikel 9 spreekt van "al dan niet tijdelijk verblijven". Het lijkt op dit moment niet helemaal duidelijk of een zorgbehoevend persoon een permanent adres mag hebben op een boerderij. Dit zou kunnen worden verduidelijkt zoals bij de kangoeroewoning, waarbij voor de opname in het Rijksregister een uitzondering werd gemaakt.

## 4 Hoevetoerisme

Het organiseren van (tijdelijke) verblijfsgelegenheid in landbouwgebied, voor hoevetoerisme en seizoensarbeiders, is reeds decennia toegelaten en ingeburgerd. De regels zijn als volgt zijn vastgelegd in het KB van 1972 en de betreffende Omzendbrieven.

> "11.4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel

bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. […]
1. c) Verblijfsgelegenheid voor zover ook deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt.
In het agrarisch gebied is eveneens toegelaten verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt.
Hierbij moet in de eerste plaats worden gedacht aan toeristische verblijfsgelegenheid zoals de mogelijkheid van overnachting op een landbouwbedrijf of kampeermogelijkheid op een landbouwbedrijf (kampeerboerderij). Aldus kunnen in toeristische streken leefbare landbouwbedrijven worden ingeschakeld in de toeristische bedrijvigheid (hoevetoerisme).
Eveneens kan worden gedacht aan verblijfsgelegenheid voor seizoenarbeiders.
Geen vaste verblijven (weekendhuizen) of afzonderlijke woningen kunnen worden toegestaan en de landbouwactiviteit dient de hoofdactiviteit te blijven.
De verblijfsgelegenheid die hier wordt bedoeld is inderdaad essentieel gericht op tijdelijk verblijf. Permanente verblijfsgelegenheid voor andere personen dan de exploitanten van het bedrijf en hun gezin kan niet worden toegelaten, ook al zou het personen, andere dan de exploitanten, betreffen die tewerkgesteld zijn op het bedrijf.
Het begrip « leefbaar bedrijf » dient hierbij te worden begrepen in de zin van een werkelijke, volwaardige landbouwexploitatie. […] Aan de hand van de bouwplannen moet worden nagegaan of het in de ontworpen bouwwerken onder te brengen bedrijf geen voorwendsel is om een gebouw op te trekken dat niet beantwoordt aan de bestemming agrarisch gebied en bijgevolg in dergelijk gebied niet thuishoort, zoals bijvoorbeeld een hotel of een gewone camping."

Hierin wordt verblijf van personen die werken op een boerderij, andere dan de exploitant, dus expliciet uitgesloten van permanent verblijf.
Het onderwerp wordt bijkomend behandeld in het BVR functiewijzigingen:

Art. 4. "Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in een complementaire functie, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:
1° de complementaire functie heeft betrekking op het gebruik als een toeristisch logies als het maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;
2° de aanvraag wordt voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen."

Ook het Beoordelingskader art. 4.2. behandelt tijdelijk verblijf, waarbij het verschil opvalt met de Omzendbrief wat betreft de restaurantfunctie. (Zie verder.)

"Hoevetoerisme met landbouw als hoofdbestemming = toerisme bij een leefbaar land- en/of tuinbouwbedrijf.
Hoevetoerisme met landbouw als nevenbestemming = het landbouwbedrijf heeft een omvang tussen een half volwaardig en een volwaardig land- en/of tuinbouwbedrijf.
Het moet steeds gaan om een tijdelijke verblijfsgelegenheid binnen de bestaande gebouwen én ondergeschikt is aan het land- en/of tuinbouwbedrijf.
De restaurantfunctie enkel ondersteunend voor verblijfscapaciteit
Richtinggevend cijfers (afhankelijk van de grootte van het bedrijf):
• 40% van het totale gebouwenvolume kan door de toeristische functie worden ingenomen
• 8 verblijfsgelegenheden en 32 personen die tegelijk kunnen overnachten"

Merk op dat het Beoordelingskader op het vlak van de 'volwaardigheid' van het bedrijf milder is bij hoevetoerisme dan bij zorglandbouw. Bij

hoevetoerisme zijn er mogelijkheden voor half-volwaardige bedrijven, bij zorglandbouw niet. Dit verschil in beoordeling lijkt ons vreemd en adviseren we te herzien.
Minst streng is het Beoordelingskader met betrekking tot seizoensarbeid:

> "4.3 Tijdelijke verblijfsgelegenheid op een leefbaar landbouwbedrijf (seizoensarbeid)
> Op een volwaardig landbouwbedrijf waar de agrarische activiteit de inzet van seizoenarbeiders verantwoordt. Richtinggevende afmetingen voor huisvesting:
> Decreet houdende wijziging van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, met het oog op tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders (Kataraktdecreet - 6 juni 2008)."

## 5 Educatieve ruimte, horeca en de contract-convenant piste

Educatie wordt net als zorglandbouw geregeld in art. 9 van het BVR functiewijzigingen:

> "[…] voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:
> 1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;
> 2° de nieuwe functie heeft betrekking op volgende activiteiten of combinaties daarvan : […] of een instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, <u>onderwijs, opleiding</u> of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt onder meer land- en tuinbouwactiviteiten of aan de land- en tuinbouw verwante activiteiten uitoefenen, telkens met inbegrip van de gedeelten van het gebouw of gebouwencomplex die worden aangewend voor ondergeschikte functies die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie.

Het Beoordelingskader legt landbouweducatie als volgt vast in art. 4.4:

> "4.4.1.1 Educatief land- en tuinbouwbedrijf
> • op een leefbaar landbouwbedrijf;
> • polyvalente ruimte (<u>ontvangstruimte, degustatieruimte of klasruimte</u>) inclusief sanitaire voorzieningen;
> • bij voorkeur inrichting in bestaande bedrijfsgebouwen.
> 4.4.1.2 Landbouweducatie buiten een landbouwbedrijf
> • kinderboerderij
> o inrichting van stallingen van een vroeger landbouwbedrijf;
> o bij voorkeur landbouwbedrijven in de randzones van de stedelijke of verstedelijkte gebieden, of binnen woonkorrels in agrarisch gebied."

Hier wordt dus expliciet de link gelegd tussen educatie en (een vorm van) horeca. Inderdaad lijkt het logisch dat één polyvalente ruimte afwisselend doorheen de tijd (of zelfs tegelijkertijd) plaats kan bieden beide bestemmingen. Dit is niets anders dan efficiënt ruimtegebruik. Terwijl educatie in agrarisch gebied volstrekt aanvaardbaar lijkt en geen bezwaren uitlokt, is het duidelijk een ander verhaal voor horeca.
Horeca in agrarisch gebied komt aan bod in het BVR functiewijzigingen art. 4., het artikel dat hierboven reeds werd aangehaald in verband met hoevetoerisme.
Op de website van Ruimtelijke Ordening, onder Info op maat, worden de voorwaarden in ditzelfde kader wel enigszins anders geformuleerd:

> "De voorwaarden voor vergunbaarheid zijn:
> gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.
> het nieuwe gebruik is mogelijk zonder ingrijpende werken.

> ondergeschikte functies (handel, horeca, kantoorfunctie of diensten) die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie maximaal 100 vierkante meter."

Hier wordt horeca dus als ondergeschikte functie toegelaten, terwijl het in het BVR zelf expliciet wordt uitgesloten. Deze tegenspraak zou best worden uitgeklaard.
Ook hierbij moet gewezen worden op het belang van het schaaleffect. Horeca bestaat in vele 'maten en gewichten', met bijhorend een zeer verschillende impact op ruimte en mobiliteit. Van een occasionele degustatieruimte bij een bijzondere boerderij (cf. specialisatie en innovatie, vergelijk bv. met soortgelijke ruimtes bij wijnteelt), over een echt restaurant tot een full-blown hotel.
Terwijl het perfect denkbaar is dat een degustatieruimte bij een bio-boerderij (met of zonder hoevewinkel) het ruimtelijk draagvlak helemaal niet overschrijdt – het economische draagvlak speelt hierin immers ook een rol -, is het wel duidelijk dat er ook ontwikkelingen met overlast kunnen ontstaan. Het verdient dus aanbeveling om voor de verzamelterm horeca een gediversifieerd en genuanceerd beoordelingskader uit te werken.

Mogelijks kan in sommige gevallen de nieuwe contract-convenantpiste uitkomst bieden, die momenteel wordt uitgewerkt in het kader van het nieuwe instrumentendecreet.
Zie hierover ook de presentatie van het Onderzoek van het instrument 'convenant'
voor niet-agrarische activiteiten in voormalige agrarische gebouwen door Atelier Romain, in bijlage.
Dit heeft als doel een kader te scheppen voor dergelijke activiteiten (met uitzondering van wonen), als aanvulling bij het vergunningenbeleid.
Op de eerste plaats is het convenant een overeenkomst tussen gemeente(n) en de Vlaamse overheid. Het convenant wordt vervolgens vertaald naar een contract-overeenkomst met de burger. Hierdoor ontstaat tegelijk een handhavingsinstrument dat doorwerkt in de tijd, en dat ook eindig is.
Eén van de hoofddoelen van de convenantwerking is precies de gebiedsgerichte aanpak, dit contra generieke regels die casus per casus geïsoleerd worden toegepast zoals onder het BVR zonevreemde functiewijzigingen.
Met betrekking tot onderhavig onderzoek is het niet ondenkbaar dat voor dergelijke functiewijzigingen / verbreding van de landbouw een draagvlak bestaat bij de gemeente en buurgemeenten om een visie te ontwikkelen via zo'n convenant.

## 6 Functiewijzigingen in onroerend erfgoed

Het BVR functiewijzigingen wijst ook op de ruime mogelijkheden voor oude boerderijen die zijn opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed. In deze gevallen zijn beperkingen voor herbestemming minimaal.

> "Art. 10. Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:
> 1° het gebouw of gebouwencomplex is opgenomen in de inventaris van het bouwkundige erfgoed, vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;
> 2° de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet;
> 3° de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze;
> 4° het agentschap van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed dat belast is met het uitvoeren van het beleid inzake

onroerend erfgoed brengt een gunstig advies uit over de aanvraag. Ze spreekt zich minstens uit over de in 1°, 2° en 3° vermelde voorwaarden."

Opname in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed betekent voor elk van de erfgoedobjecten dat zij een vorm van vrijwaring voor de toekomst genieten. Deze vrijwaring verschilt echter sterk van een bescherming als monument. Voor beschermde monumenten gelden immers alle juridische bepalingen uit het Onroerenderfgoeddecreet.
Ten gunste van gebouwen uit de vastgestelde inventaris gelden er binnen het onroerend erfgoedbeleid, stedenbouwkundig, woon- en energieprestatiebeleid een aantal uitzonderingsmaatregelen, met als doel dit bouwkundig erfgoed zoveel mogelijk te vrijwaren. Komt jouw eigendom voor in de vastgestelde lijst, dan gelden vier wettelijke rechtsgevolgen. Drie van de vier rechtsgevolgen zijn belangrijk voor particuliere eigenaars.
Zonevreemde gebouwen uit de vastgestelde lijst kunnen gemakkelijker een nieuwe functie krijgen. Zo kan een leegstaande hoeve bijvoorbeeld een woonfunctie krijgen, ook al ligt hij in agrarisch gebied.
Bij navraag wordt vanuit het Agentschap Onroerend Erfgoed bevestigd dat er geen opnames meer gebeuren van losse gebouwen op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed. (Ook niet als toevoeging bij een groter reeds opgenomen geheel zoals het kasteeldomein bij de Kijfelaar.)
In overleg met de stuurgroep werd bovendien besloten dat dit geen interessante weg is in het kader van een pilootproject. De pilootwaarde zou immers miniem zijn.

Een andere piste die reeds vaak is toegepast bij historische hoeves, is de zogenaamde hoeve-RUP. Dit traject verloopt dan uiteraard met medewerking van de gemeente. Voordelen hiervan zijn:
- reeds courante praktijk
- biedt rechtszekerheid
- op basis van lokale landschappelijke en/of historische waarde
- toeristisch-recreatieve invulling mogelijk

Hoewel dit zeker een realistische piste is voor een boerderij als de Kijfelaar, laten we deze hier verder buiten beschouwing. Het onderzoek focust immers op mogelijkheden om een oplossing uit te werken voor een multifunctioneel landbouwbedrijf buiten een zwaar instrument als het RUP.

# 4.3 Bedenkingen

Aanvullend geven we hier enkele bedenkingen die kunnen aanzetten tot verder onderzoek, reflectie en nieuwe benaderingen.

1. Wat is volwaardige landbouw, wat is professionele landbouwer zijn? De invulling hiervan is cruciaal in het beoordelingskader. Volwaardig hangt vast aan voltijds boeren (en voldoende lange loopbaan en beroepskwalificatie). Dat maakt dat boerderijen zoals De Kijfelaar, waar collectief wordt geboerd door drie deeltijdse boeren, niet aanzien worden als professionele landbouw. Bijgevolg is geen vergunning mogelijk, en geen subsidies (bv. VLIF). Vanuit de wetgeving hebben deeltijdse boerencoöperaties dus momenteel geen rechten (behalve de kangoeroewoning) om hun boerderij verder te ontwikkelen. Het loslaten van die koppeling volwaardig/voltijds/beroeps wordt risicovol geacht wegens het mogelijks vergroten van de woonproblematiek op het platteland en de creatie van bijkomende zonevreemdheid. Nochtans wordt er vandaag reeds veel misbruik gemaakt van het bestaande kader. Bv. kopen kapitaalkrachtigen gronden van OCMW's en dergelijke op, maken er een CSA van, kunnen er dan vergunningsgewijs een woning

bij bouwen, en geven vervolgens de CSA in pacht. Zo ontstaat een woning die niet gekoppeld is aan de landbouw en de vergunning is niet intrekbaar.
Het criterium van voltijdse, volwaardige beroepslandbouw is achterhaald en verhindert innovatie en verbreding in de landbouw. Zeker gezien de opkomst van het coöperatieve ondernemen in het teken van duurzame landbouw.

2. Wat is een hoevewinkel? Wat mag er worden verkocht en wat niet? Hoe de band met het landbouwbedrijf, met de eigen productie, opleggen en valoriseren? Is het verantwoordbaar om de opbrengst van de verkoop van eigen producten te verrekenen in het inkomen uit landbouw? Hoe kan de handhaving verbeteren? Gezien eerder slechte ervaringen op dat vlak is men vanuit Landbouw zeer terughoudend om een hoevewinkel mee te rekenen als inkomst (in sommige gevallen wordt het een mini-supermarkt, of uitgebreide beenhouwerij, wat niet de bedoeling is op dergelijke locaties).
3. Een locatie zoals die van De Kijfelaar – dichtbij een dorpskern, met een duidelijke historische waarde (hoewel geen erkend erfgoed), gelegen in een verwevingsgebied met natuur en recreatie – is een inhoudelijk argument om een bepaalde verbreding toe te laten, maar juridisch is hier momenteel nauwelijks draagvlak voor. Of het is wel mogelijk binnen het louter juridisch-technische kader, maar niet vanuit het Beoordelingskader. In elk geval zouden de (interpretatie)verschillen tussen beide kaders moeten weggewerkt worden.
4. Mag een boerderijwoning enkel als volwaardige exploitatiewoning dienen? Er bestaan heel wat bezorgdheden rond het toelaten van bijkomende wooneenheden voor bv. coöperanten. Hoe kan dit opgelost worden? Probleem is dat zo'n voorwaarde aan de vergunning koppelen moeilijk is, en dan blijft nog steeds het vraagstuk van handhaving en controle. De woning blijft bovendien bestaan na pensioen of stopzetting van de landbouwactiviteit, wat zou betekenen dat de vergunning een termijn kent.
5. Het huidige vergunningen- en handhavingsbeleid kent duidelijk beperkingen. Vaak is men terughoudend bij de verlening van een vergunning omdat men weet dat wanneer er misbruik wordt van gemaakt, de handhaving zal tekortschieten. De ‘brave’ burger die een vergunning aanvraagt is de dupe van zijn foefelende buurman. Kunnen er daarom bij vergunningverlening voorwaarden worden gekoppeld aan de vergunning? Een mogelijkheid hiertoe biedt het instrument in opmaak ‘convenant-contract’. Een veelbelovende piste, die ook aanzet tot een meer gebiedsgerichte aanpak, maar wel een eindige overeenkomst inhoudt. Beleidsmatig zou de vraag kunnen gesteld worden of, indien dergelijk systeem decretaal (wijziging VCRO via Instrumentendecreet) mogelijk wordt gemaakt voor zonevreemde functiewijzigingen, dit ook niet zou kunnen voor ‘verbrede landbouw’ waar nog zone-eigen landbouwactiviteit aanwezig is.
6. In de praktijk beslist de gemeente, en kan zij het advies van Landbouw en Visserij gemotiveerd weerleggen. Veel gemeenten hebben echter geen handhavingsambtenaar waardoor er een soort wilde westen ontstaat met veel geldende regels maar geen die gehandhaafd worden. Bovendien lopen wetgeving en omzendbrieven vaak achter op de maatschappelijke feiten.
7. Men kan vaststellen dat de huidige maatschappelijke noden en ambities moeilijk te verzoenen zijn met het huidige kader. Het is de ambitie van de pilootprojecten om in dergelijke situaties een doorbraak te forceren. Wanneer men kan aantonen dat de ambities en noden geëvolueerd zijn, dan kan deze motivatie aanleiding geven om in gesprek te gaan met de

overheid, gebruik makend van het pilootproject, om dit kader enigszins aan te passen. Minstens moeten de pijnpunten die een pilootproject aan het licht brengt, uitgesproken worden en de discussie opgestart.

8. Als de huidige wetgeving strikt gevolgd wordt, dan is het besluit dat er voor de landbouw op deze en gelijkaardige boerderijen geen toekomst is. Zonevreemde functies, om te beginnen een louter private woning zonder landbouwconnectie, zijn te makkelijk mogelijk en drijven bovendien de waarde artificieel op. Er is nood aan het zoeken naar een evenwicht tussen het slot op de wetgeving en het vermijden van illegale praktijken.
9. Nood aan oplossingen voor landbouwbedrijven die gevestigd zijn in oud patrimonium. Net zoals Vlaanderen een verouderd woningenbestand kent, kent het ook veel verouderde boerderijen die aan renovatie toe zijn (zoals de Kijfelaar). Als men een toekomst wil geven aan de landbouw moet er ook nagedacht worden hoe dit kan gestimuleerd worden. Landbouwers zijn nu al te vaak gedwongen om te gaan sjoemelen om hun activiteit overeind te houden.
10. Het argument om de wetgeving niet aan te passen omdat deze nu al te veel misbruikt wordt en dit de deur misschien nog verder zou open zetten, staat niet in verhouding tot het vinden van oplossingen voor mensen die wel proberen om binnen de regels een oplossing te vinden om landbouw overeind te houden. Zij stuiten daarbij op een muur. (Een voorbeeld van aanpassing zou kunnen zijn het stellen van een limiet aan de grondoppervlakte die je kan hebben bij een zonevreemde woning.)
11. De mogelijke rol van het pilootproject voor het ambtelijke, wetgevende vervolgtraject moet blijvend aangekaart worden. Trekker zou in elk geval Landbouw en Visserij moeten zijn, in samenspraak met Ruimte Vlaanderen en landbouworganisaties. In het kader van de multidisciplinariteit waarvoor we pleiten zouden ook andere beleidsdomeinen moeten betrokken worden, bv. Zorg en Welzijn.
12. Een actualisatie van het kader voor de adviesverlening van Landbouw en Visserij bij stedenbouwkundige vergunningen lijkt aan de orde. De contractbenadering bv. vertrekt sterk van de ruimtelijke impact van de functie in het gebouw op zich en laat de toets aan de planologische bestemming los. Dit weliswaar vanuit de idee dat het om kleinschalige economische activiteiten gaat met zo weinig mogelijk hinder (in de brede zin van het woord: leefmilieu, mobiliteit, visueel, landschap, …) en dat de landbouwstrategische waarde als criterium meegenomen wordt.
13. Een boer zoals Bavo Verwimp wil verbreden, niet in het kader van de herbestemming van een leegstaande hoeve naar een andere functie dan landbouw, maar met het doel om zijn landbouwactiviteit leefbaar te houden, economisch duurzaam, én een eeuwenoude boerderij in stand te houden. Van duurzaamheid gesproken. Meer nog, in de visie van Boer Bavo vormen de functies die we hier onderzoeken helemaal geen ‘zonevreemde nevenfuncties’ maar een integraal deel van zijn bedrijfsopvatting als boer. Deze benadering van landbouw lijkt bijzonder relevant in deze tijden, niet enkel voor de sector zelf maar voor de hele omgeving.
14. Experten wijzen er op dat oplossingen voor de boerderij verantwoord dienen te blijven binnen het landbouwkader en dat ze later geen aanleiding mogen geven tot meerwaarde op niet-landbouwvlak. De vraag wordt met andere woorden gesteld welke planbaten verbreding oplevert die de boer eventueel zou moeten compenseren. Gezien de context waarin vele landbouwers moeite hebben om hun bedrijf leefbaar te krijgen of te houden, is deze vraag enigszins bedenkelijk. In de nabijheid van een dorpskern is de waarde van een huiskavel op de particuliere woningmarkt een veelvoud van de waarde als agrarische

bedrijfswoning. Boerderijen in het ‘peri-urbaan gebied’, in de rafelranden tussen stads- of dorpskern en de echte open ruimte, zijn een bedreigde soort. Bij de raming van eventuele planbaten zou men dan ook de waarde van het behoud van een actieve boerderij in dat landschap in rekening moeten brengen. Zeker wanneer de boer in kwestie een actieve bijdrage levert aan de beeldkwaliteit van dat door omwonenden zo gewaardeerde platteland.

# 5 Vervolgtraject

Het ontwerpend onderzoek eindigt met twee ruimtelijke scenario's voor de toekomstige ontwikkeling van de Kijfelaar als productie-boerderij met ruimte voor multifunctionaliteit. Ze staan ook symbool voor het dubbele spoor van het onderzoek. De resultaten proberen een antwoord te vormen op de verschillende verwachtingen van de opdrachtgevers: enerzijds de wens van boer Bavo dit te kunnen verderzetten in een concreet project, anderzijds het team van de pilootprojecten dat aanbevelingen wil formuleren om het juridische kader aan te passen aan de huidige realiteit.
Scenario 1 vertrekt van de veronderstelling dat de voorstellen die erin vervat zijn kunnen leiden tot een realistisch en implementeerbaar plan. Verder onderzoek moet uitwijzen of het plan haalbaar is op andere vlakken, zoals bijvoorbeeld financiering. (Uit preliminair onderzoek blijkt dat de vooropgestelde inkomsten vooralsnog niet de volledige aankoop en renovatie van de gebouweninfrastructuur kunnen dekken.) Het uiteindelijke doel van dit spoor is een reëel bouwdossier en realisatie.
Scenario 2 toont voorstellen die momenteel niet vergunbaar zijn maar die het projectteam naar voor schuift om het debat rond de regelgeving, met in het bijzonder de discussie rond huisvesting van meerdere gezinnen op één boerderij te voeren. Het tweede spoor in het vervolgtraject dient met andere woorden naar een hoger niveau (van beleid) te worden getild.

Beide scenario's liggen dicht bij elkaar. Niet zomaar in de zin dat het scenario 2 als het ware een vervolg zou zijn op het eerste dat bij een wijzigende regelgeving ook gerealiseerd kan worden. Het omgekeerde is misschien eerder het geval. Het eerste scenario vraagt reeds een zekere ruimdenkendheid van de vergunningverleners. Het indienen van een bouw-aanvraag voor dit scenario is hier ook al een test voor het onderzoek: *the proof of the pudding is in the eating*. De huidige regelgeving en het juridische kader laten immers ruimte voor interpretatie. Zoals reeds aangetoond biedt het huidige kader onvoldoende duidelijkheid omtrent wat kan of niet kan. Daarnaast zijn bepaalde aspecten van beide scenario's ook nog flexibel. De mate waarin bijvoorbeeld de multifunctionele ruimte uitgebaat kan worden als kleinschalige horecafunctie hangt nog af van het vervolgtraject waarin onderzocht dient te worden hoe dit gereguleerd kan worden via een contractbenadering. De mogelijke zorgbestemming van het gastenverblijf hangt af van de samenwerking met zorgverleners, maar ook van een financieel sluitend plan, enz.
Het dubbel spoor zet zich wat ons betreft ook nog door in het vervolgtraject. Het einde van huidig onderzoek is het punt waar beide onderzoekslijnen onafhankelijk van elkaar kunnen worden verdergezet. Toch pleiten we er voor om de voeling tussen beide trajecten te blijven behouden. De realisatie van het scenario 1 kan evengoed pilootwaarde creëren als de rechtstreekse aanbevelingen om het beoordelingskader en de regelgeving aan te passen.

Onderhavig stappenplan is een draaiboek voor het vervolg van het onderzoek. We stellen voor te starten met een evaluatieoverleg dat volgt op de eindpresentatie van het onderzoek. Hierop dienen strategische afspraken gemaakt te worden over de opeenvolgende stappen en over wie verder wordt betrokken bij het vervolgtraject. (De betrokkenheid van de huidige teamleden hierin is niet vastgelegd.) Hierbij kan dit stappenplan natuurlijk ook verder aangevuld of gecorrigeerd worden.
Andere overlegmomenten kunnen volgens ons beter vastgelegd te worden tijdens het verloop van het vervolgtraject. (In het bijzonder tijdens de eerste stappen hangt de frequentie van dergelijk overleg af van de tussentijdse resultaten.) Ook de timing van de verschillende stappen is op dit moment moeilijk te bepalen en verder te bespreken.

## Stappenplan

### *Stap 1 Aanstelling nieuw projectteam en projectdefinitie*

Wat We stellen voor een nieuw projectteam vast te leggen (dat vanaf stap 3 opgesplitst kan worden). Het betreft een ontwerpteam enerzijds en een team van deskundigen anderzijds. Het projectteam kan opgebouwd worden uit partijen met dezelfde expertise zoals in het onderzoek.
(Hierbij kunnen aansluitend ook andere opdrachten starten zoals bijvoorbeeld de ontwikkeling van een beeldkwaliteitsplan/RUP voor het ruimere verwevingsgebied van het zuidelijke deel van Herentals. Daar dit buiten de bevoegdheid van deze studie valt, gaan we hieronder niet verder op in.)
Voor onderhavig stappenplan veronderstellen we dat scenario 1 vervolgd wordt met een concrete ontwerp- en bouwopdracht rond de Kijfelaar. Het ontwerpteam hiervoor zou dan samen met de opdrachtgevers het eerste traject aflopen.
Het debat dat volgt uit het onderzoek en scenario 2 dient gevoerd te worden op beleidsniveau, idealiter gestuurd door deskundigen als (vertegenwoordigers van) het Team van de Vlaams Bouwmeester.
Doel Onderscheiden van de twee vervolgtrajecten en welke rol ze spelen ten opzichte van elkaar, de taakverdeling en verantwoordelijkheden vastleggen. Begrenzing van de bouwopdracht en andere contractuele afspraken. In welke mate behoren bijvoorbeeld bepaalde landschappelijke ingrepen tot de opdracht? Welke onderzoeksvragen of pilootpunten worden verder opgenomen? Wat valt binnen of buiten de bevoegdheid van eenieder? (Ook tegenover andere instanties zoals de gemeente.)
Wie De opdrachtgevers stellen een ontwerpteam aan (eventueel bijgestaan door het Team van de Vlaams Bouwmeester en de begeleiders van de Pilootprojecten). Het Team van de Vlaams Bouwmeester stelt de begeleiders aan voor het vervolgtraject in het kader van de Pilootprojecten Productief Landschap.

### *Stap 2 Consultatieronde diverse externe partijen*

Wat Presentatie en toelichting rapport, scenario's 1 en 2 en de beoogde doelstellingen van beide voor diverse externe partijen. Aan de hand hiervan consulteren en bevragen we onder meer overheden met betrekking tot hun visie (zoals de visie van de gemeente over het verwevingsgebied rond de Kijfelaar), de juiste interpretatie van de regelgeving (zoals de toegelaten aanwezigheid van zonevreemde functies in functie van maatschappelijk belang), aanverwante onderzoeken (zoals bijvoorbeeld het *Onderzoek van het instrument 'convenant' voor niet-agrarische activiteiten in voormalige agrarische gebouwen* rond de mogelijkheden van een contractbenadering), enz.
Doel We peilen naar de standpunten van diverse overheden of anderen op de problematiek om een beeld te krijgen van de mogelijke receptie van de studie en om de ideeën te kunnen aanscherpen. Dit om de piste van het eerste scenario verder uit te kunnen werken op een realistische manier (bijvoorbeeld in aansluiting op het GRS), om het draagvlak van het onderzoek te vergroten en eventuele opportuniteiten voor verder onderzoek of samenwerking aan te kunnen wijzen. We zoeken ook welke aspecten van het onderzoek kunnen opgenomen worden door de gemeente of andere instanties.
Wie Deze consultatieronde kan eventueel nog opgenomen worden door het volledige projectteam + derden. Diverse contactpersonen die in het kader van het onderzoek zijn geconsulteerd kunnen opnieuw geraadpleegd worden, maar ook andere (nieuwe) partijen kunnen indien nodig geraadpleegd worden.

## Vervolgtraject 1 > bouwopdracht

*In het stappenplan voorzien we vanaf stap 3 een scheiding/vertakking van de onderzoekslijnen of werkzaamheden in twee vervolgtrajecten.*

### *Stap 3(1) Evaluatie ambitieniveau*

Wat Evaluatie van het ambitieniveau en de ruimtelijke ingrepen van het ontwerp van scenario 1, (rekening houdende met eventuele opmerkingen uit vorige stappen). Hierbij dient in het bijzonder onderzocht te worden of de organisatievorm of rechtspersoonlijkheid van de opdrachtgevers alsook de gewenste aankoop van de gebouwen door deze nog gevolgen heeft op de uitgangspunten van het ontwerp. Een voorbeeld hiervan kan zijn de noodzaak tot fasering in functie van financiële haalbaarheid.
In deze fase kan de opmaak van een indicatieve raming ook gewenst zijn.
Doel Het ontwerp aftoetsen aan het ambitieniveau van de opdrachtgevers en eventueel anderen betrokkenen op de boerderij om te bepalen of het haalbaar is en hoe hiermee verder gewerkt wordt.
Wie: De opdrachtgevers/bouwheren evalueren het ontwerp (eventueel bijgestaan door het Team van de Vlaams Bouwmeester en de begeleiders van de Pilootprojecten). Het ontwerpteam maakt de indicatieve raming, eventueel bijgestaan door raadgevende ingenieurs (stabiliteit, technieken) en andere adviseurs.

### *Stap 4(1) Opmaak nieuwe projectdefinitie*

Wat Indien om diverse redenen blijkt dat het ontwerp dat volgt uit het voorafgaande onderzoek niet (meer) voldoet aan het ambitieniveau of om andere redenen, dan dient er eerst opnieuw een aangepaste projectdefinitie opgesteld te worden. Dit in het bijzonder met een nieuw programma van eisen en/of andere condities voor een bouwopdracht. Deze stap kan overgeslagen worden als het ontwerp nog toereikend is voor de verdere stappen.
Doel Indien de nood zich voordoet een nieuwe start maken met het project op basis van duidelijke eisen en gegevens.
Wie De opdrachtgever/bouwheer neemt het initiatief om een nieuwe projectdefinitie op te maken. Het ontwerpteam of andere adviseurs kunnen hierbij ook advies verlenen op afroep (of bijstaan bij de concretisering ervan bijvoorbeeld in een programma van eisen).

### *Stap 5(1) Opmaak schetsontwerp*

Wat De opmaak van een schetsontwerp. De omvang van de werkzaamheden (en de timing) van deze stap hangen in grote mate af van wat de voorafgaande stappen opleveren. Indien een nieuw ontwerpteam wordt aangesteld, of de indicatieve raming problematisch is, of de opmaak gebeurd is van een nieuwe projectdefinitie (of andere grote wijzigingen die zich zouden voordoen) dan volgt een uitvoerige fase schetsontwerp + mogelijks nieuwe consultatie van bijvoorbeeld de stedenbouwkundige dienst van de gemeente en een nieuwe indicatieve raming. Indien de uitgangspunten van het huidige ontwerp in grote lijnen gedragen worden dan kan dit ontwerp reeds beschouwd worden als een schetsontwerp en volgt eerder een beperkte fase .
Doel Het uiteindelijke vastleggen van een concept in een (geactualiseerd) schetsontwerp dat gedragen wordt door alle partijen.

Wie Het aangestelde ontwerpteam maakt het schetsontwerp op, hetzij op basis van het ontwerpend onderzoek rond scenario 1, met eventuele wijzigingen, hetzij op basis van de nieuwe projectdefinitie.

### *Stap 6(1) Opmaak voorontwerp en definitief ontwerp*

Wat De opmaak van het voorontwerp en definitief ontwerp op basis van het schetsontwerp, met eventuele (laatste) wijzigingen en op basis van de conceptvisie over stabiliteit en technieken. Hierbij hoort ook het vooroverleg met de brandweer en de studie omtrent integrale toegankelijkheid, energiemaatregelen of andere specifieke eisen. Bij het definitief ontwerp wordt ook een gedetailleerde raming opgemaakt. *Vanaf deze stap volgt hieronder in principe de reguliere fasering van een bouwopdracht.*
Doel Het verkrijgen van een definitief ontwerp met bepaling van alle materialen, de structuur, de technieken en constructieprincipes, dat als uitgangspunt kunnen dienen voor uitvoering.
Wie Het aangestelde ontwerpteam maakt het voorontwerp en definitief ontwerp op, bijgestaan door raadgevende ingenieurs en andere adviseurs.

### *Stap 7(1) Opmaak bouwaanvraag*

Wat De opmaak van de bouwaanvraag en eventuele andere aanvragen die hier betrekking op hebben op, op basis van het definitief ontwerp. In deze fase dienen eventueel ook subsidieaanvragen of dergelijke te gebeuren.
Doel Het bekomen van een bouwvergunning. We gaan in het vervolg hieronder uit van een verleende vergunning hoewel dit niet voor de hand ligt, zoals eerder aangeduid. In de mate van het mogelijke moet voldoende vooroverleg plaatsvinden in deze fase om een geweigerde bouwaanvraag (om inhoudelijke redenen) te vermijden.
Wie Het aangestelde ontwerpteam stelt de bouwaanvraag op bijgestaan door raadgevende ingenieurs en andere adviseurs. Eventuele subsidieaanvragen of dergelijke worden opgesteld door de opdrachtgever/bouwheer. Eventueel advies van derden in het kader van vooroverleg.

### *Stap 8(1) Opmaak bestek*

Wat Op basis van de verleende vergunning wordt een bestek opgemaakt voor aanbesteding. Dit behelst een beschrijving van de werken, een uitvoerige meetstaat, uitvoeringstekeningen op voldoende schaal vergezeld van voldoende principedetails . In deze stap wordt de eventuele fasering van het project en de planning van de werken vastgelegd (ook in functie van het blijvend functioneren van het landbouwbedrijf tijdens de werken. (In deze stap wordt ook een veiligheidscoördinator gecontacteerd.)
Doel Een voldoende gedetailleerd bestek dat als uitgangspunt dient voor de realisatie van het project.
Wie Het aangestelde ontwerpteam stelt het bestek op, bijgestaan door raadgevende ingenieurs en andere adviseurs.

### *Stap 9(1) Aanbesteding en uitvoering bouwwerkzaamheden*

Wat Beperkte aanbesteding met minstens drie aannemers gevolgd door een toewijzing van de bouwopdracht. Realisatie van de werken volgens een vooropgestelde planning. Wekelijkse werfopvolging met werfverslag, controle

van de vorderingsstaten ea. Oplevering in twee delen: voorlopige oplevering met opmaak verslag en definitieve oplevering na één jaar.
Doel Beëindiging van de bouwopdracht zodat het landbouwbedrijf in nieuwe vorm kan starten.
Wie Het aangestelde ontwerpteam staat de bouwheer bij bij de aanbestedingsprocedure en controleert de prijzen en andere gegevens. De aangeduide aannemers voeren de werken uit volgens het bestek. Het ontwerpteam volgt de bouwwerkzaamheden op t/m oplevering, (met raadgevende ingenieurs of andere adviseurs op afroep).

## Vervolgtraject 2 > pilootwaarden

*Gezien deze stappen voornamelijk in handen zijn van het Team Vlaams Bouwmeester en/of de begeleiders .van de Pilootprojecten Productief Landschap zijn de verdere stappen louter op te vatten als suggesties.*

### *Stap 3(2) Keuze voornaamste pilootpunten PPPL1*

Wat De voornaamste rol van het Pilootproject rond de Kijfelaar ligt in de vraagstelling van het huidige juridische kader en de regelgeving met betrekking tot landbouwinfrastructuur in het kader van multifunctionele landbouw ea. De verschillende domeinen waarvan sprake in dit onderzoek zijn zeer divers en genereren elk specifieke bezorgdheden. In deze stap stellen we voor een keuze te maken (of op zijn minst een hiërarchie op te stellen) welke pilootpunten verder worden opgenomen in een juridische context.
Doel Een duidelijk afgebakende lijst van pilootpunten opstellen die kan aangewend worden om in de volgende stap aanbevelingen over op te stellen.
Wie Het Team van de Vlaams Bouwmeester en/of de nieuwe begeleiders aan voor het vervolgtraject in het kader van de Pilootprojecten Productief Landschap.

### *Stap 4(2) Aanbevelingen integrale rapport PPPL*

Wat Het pilootproject slaagt in zijn opzet als het in positieve zin kan wegen op het beleid en aanbevelingen kan doen voor de verduurzaming van een hedendaags landbouwbedrijf als de Kijfelaar. In deze stap kunnen aanbevelingen opgesteld worden die gedragen worden door de diverse betrokkenen van de pilootprojecten op basis van dit onderzoek en in het bijzonder de pilootpunten opgesteld in de vorige stap.
Doel Een lijst van duidelijk geformuleerde aanbevelingen uitschrijven die het juridisch kader kunnen actualiseren en aanpassen aan de huidige realiteit.
Wie Het Team van de Vlaams Bouwmeester en/of de nieuwe begeleiders aan voor het vervolgtraject in het kader van de Pilootprojecten Productief Landschap. Eventueel bijgestaan door (juridische) deskundigen wat betreft regelgeving.

### *Stap 5(2) Opvolging bij ontwerp- en bouwfase*

Wat Zoals gezegd pleiten we er voor om voeling tussen beide vervolgtrajecten te blijven behouden. Dit om enerzijds de haalbaarheid van bepaalde standpunten over regelgeving te kunnen peilen, anderzijds om het doel van een realistisch project niet uit het oog te verliezen. Hierbij lijkt het

ons logisch dat het Team van de Vlaams Bouwmeester de regie voert over de wisselwerking tussen beide vervolgtrajecten.
Hierbij hoort ook desgevallend de coördinatie met gelijktijdige plannen door andere instanties, (bijvoorbeeld maatregelen door de gemeente met betrekking tot trage wegen).
Doel Kwaliteitsbewaking van het proces en het resultaat van beide onderzoekslijnen. Dit als een vorm van nazorg.
Wie Het Team van de Vlaams Bouwmeester en/of de nieuwe begeleiders aan voor het vervolgtraject in het kader van de Pilootprojecten Productief Landschap. Afhankelijk van de noodzaak kan dit eventueel ook enkel op afroep. Het ontwerpteam dat scenario 1 opvolgt dient ter beschikking te zijn voor een presentatie- en overlegmoment (bijvoorbeeld bij het moment van de vergunningsaanvragen.)

### *Stap 6(2) Evaluatie ontwerp- en bouwproces*

Wat Ook tijdens of na het bouwproces kan een opvolging nuttig zijn. Hierbij kan een evaluatie van het proces en de resultaten een concreet eindpunt vormen van het pilootproject. Dit in het bijzonder in het kader van de ambities van de Pilootprojecten Productief Landschap (bijvoorbeeld in vergelijking met de andere pilootprojecten) of andere ontwikkelingen (bijvoorbeeld op het niveau van de gemeente) maar natuurlijk ook in het ruimere kader van het Team van de Vlaams Bouwmeester.
Doel Eindevaluatie van het Pilootproject Productief Landschap de Kijfelaar.
Wie Het Team van de Vlaams Bouwmeester en/of de nieuwe begeleiders aan voor het vervolgtraject in het kader van de Pilootprojecten Productief Landschap. Het ontwerpteam dat scenario 1 opvolgt dient ter beschikking te zijn voor een presentatie- en overlegmoment.

# 6 Besluit

De kernvraag bij de aanvang van dit onderzoek was hoe De Kijfelaar leefbaar kan worden gemaakt voor de toekomst. Welke aanvullende functies kunnen de renovatie (en aankoop) ruimtelijk en financieel verantwoorden, en zijn ze juridisch haalbaar?
We zochten een oplossing in de doorontwikkeling als multifunctionele boerderij met extra verblijfsfunctie. Hierbij konden de locatie dichtbij de dorpskern en de erfgoedwaarde optimaal worden benut. Uit het onderzoek naar mogelijke programmaverbredingen destilleerden we een aantal tentatieve scenario's voor de site, waarvan er vervolgens twee architecturaal werden uitgewerkt. Het selectieproces werd vooral geleid door inhoudelijke criteria – de gepastheid binnen de ruimtelijke context en sociale draagvlak – eerder dan door vragen rond vergunbaarheid.
We stelden vast dat onze visie (van initiatiefnemer en ontwerpers) kon worden vertaald in een project dat normaliter vergunbaar moet zijn binnen de huidige wet- en regelgeving. Dit is het uitgewerkte scenario 1. De resterende onzekerheid houdt vooral verband met verschillende eisen rond de 'volwaardige' boerderij tussen beleidsdocumenten. Het is uiteraard aan te bevelen om deze zo veel mogelijk weg te werken.
Bij een iets ambitieuzere vertaling stootten we duidelijk op de grenzen van wet- en regelgeving. Er geldt immers nog steeds het principe '1 plaats, 1 boer, 1 woning'. Als men echter *co-farming* als een tendens erkent, dan lijkt het ook logisch om de mogelijkheden te onderzoeken voor bijhorende *co-housing*. Ook een verblijf op de boerderij voor personen met een beperking die er ook werken, vraagt door de nieuwe persoonsvolgende financiering om een nieuwe inkadering.
In het verlengde van het ontwerp hebben we de toepasselijke wet- en regelgeving uitvoerig geanalyseerd, uitmondend in een reeks bedenkingen die aansporen tot een actualisatie van het beleid. Om multifunctionaliteit te introduceren in landbouwgebied moet men momenteel terugvallen op het besluit rond de zonevreemde functiewijzigingen. Dit maakt pand per pand wel een en ander mogelijk maar is nauwelijks geschikt voor een integrale aanpak van een multifunctioneel gebied. Want ruimer beschouwd lijkt ons vooral dit de uitdaging: kansen scheppen voor een meer diverse invulling van 'leefbare landbouw', vooral in het beladen en kwetsbare peri-urbane gebied, en tegelijk de handhavingsproblematiek te bedwingen.

Aan het eind van het onderzoek bevestigde boer Bavo dat hij samen met een partner de pachthoeve heeft kunnen aankopen. Het pilootproject heeft hiertoe bijgedragen door de mogelijkheden helder te stellen. Hoewel geen financiële haalbaarheidsstudie werd uitgevoerd, is wel gebleken dat deze aankoop niet mogelijk zou zijn geweest zonder de inbreng van middelen die niet voortkomen uit landbouw.

# 7 Bijlagen

1. Opmetingsplannen
   Siska Dumoulin, beëdigd landmeter

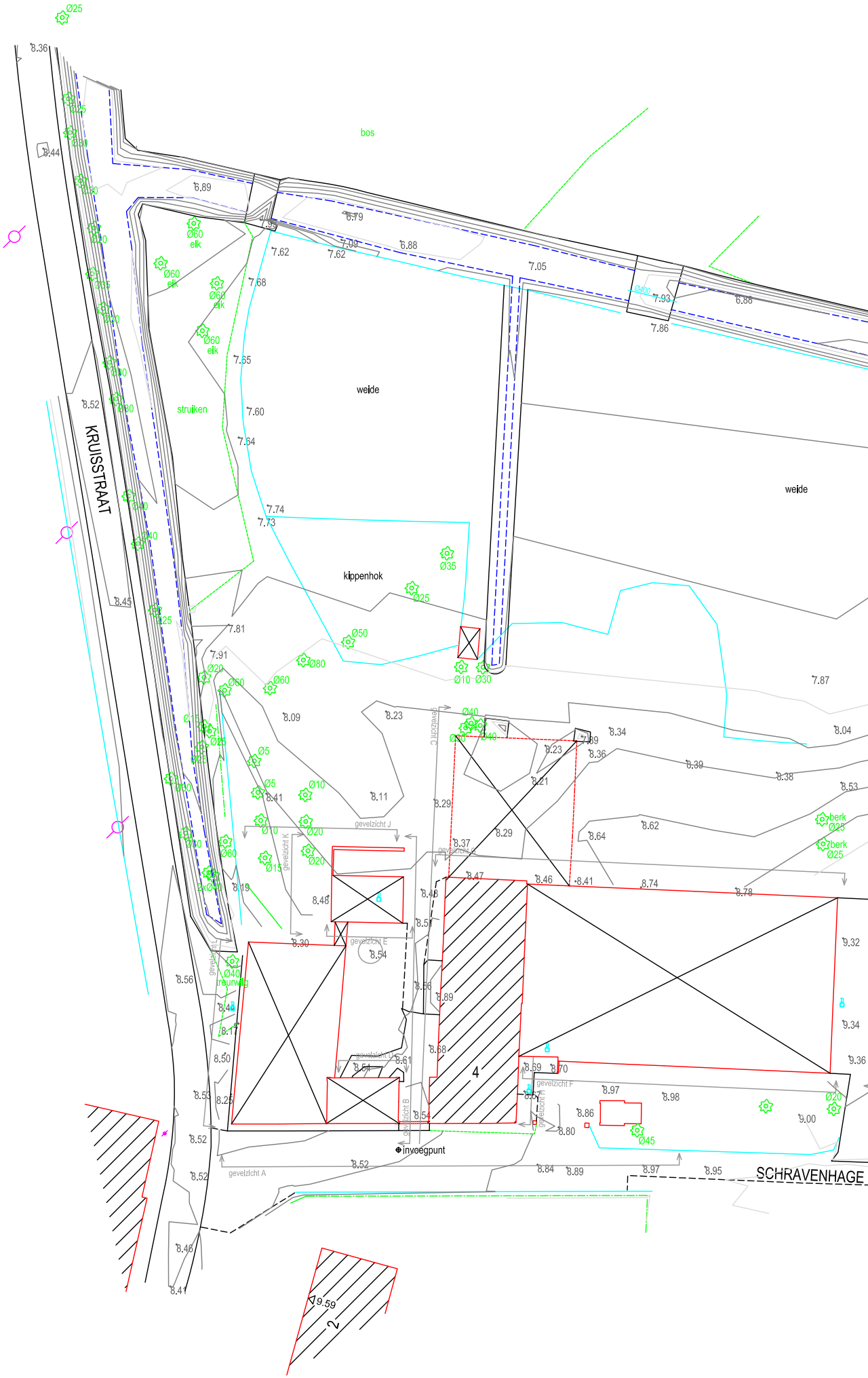
2. Bouwkundige analyse analyse bestaande structuren
   Util Struktuurstudies

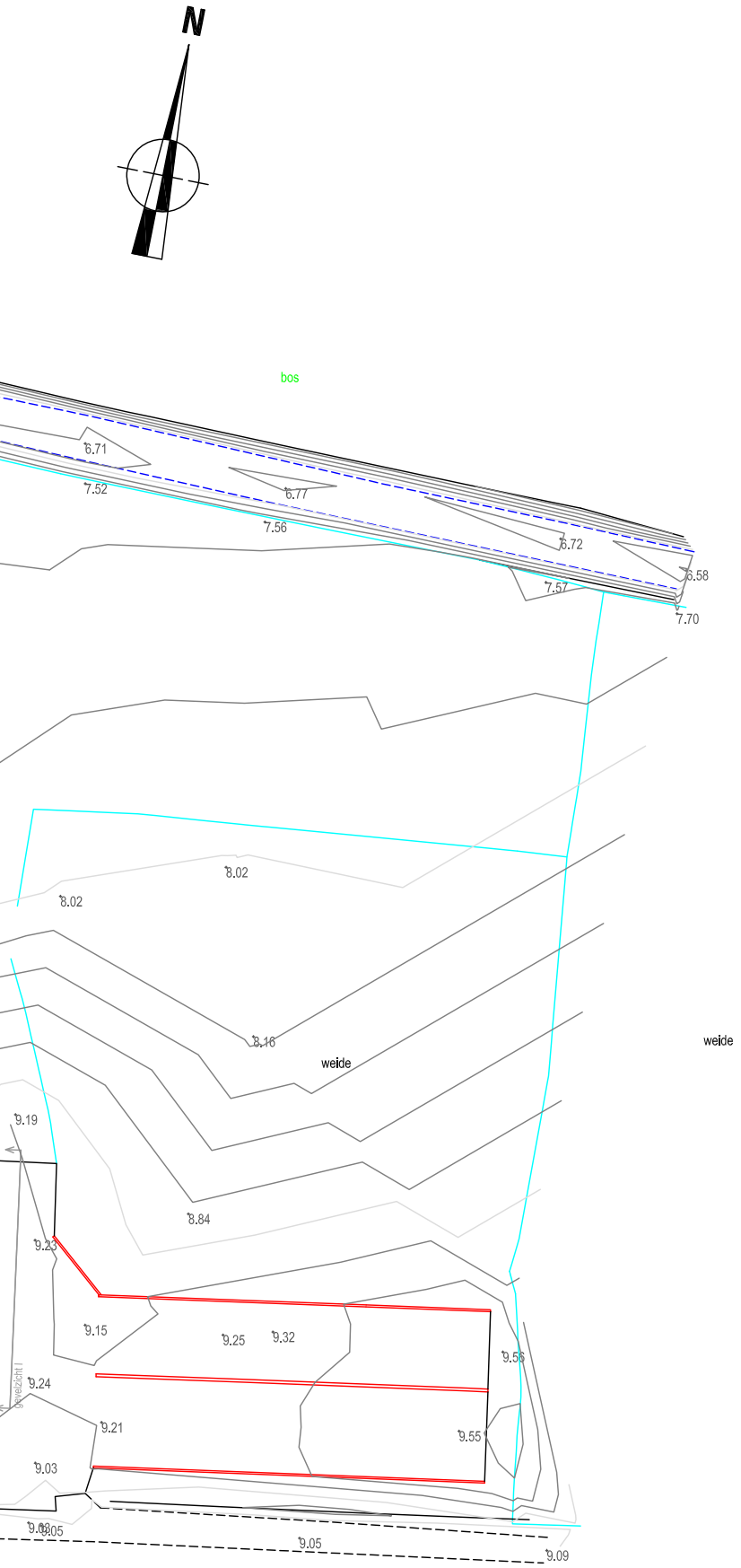
3. Haalbaarheid en meerwaarde coöperatieve ondernemingsmodel
   Coopburo

4. Project de Kijfelaar – Bekeken vanuit het zorgperspectief
   Johan Vermeeren, MonnikenLAB / Emmaüs

5. Onderzoek van het instrument ‘convenant’ voor niet-agrarische activiteiten in voormalige agrarische gebouwen
   Atelier Romain e.a.

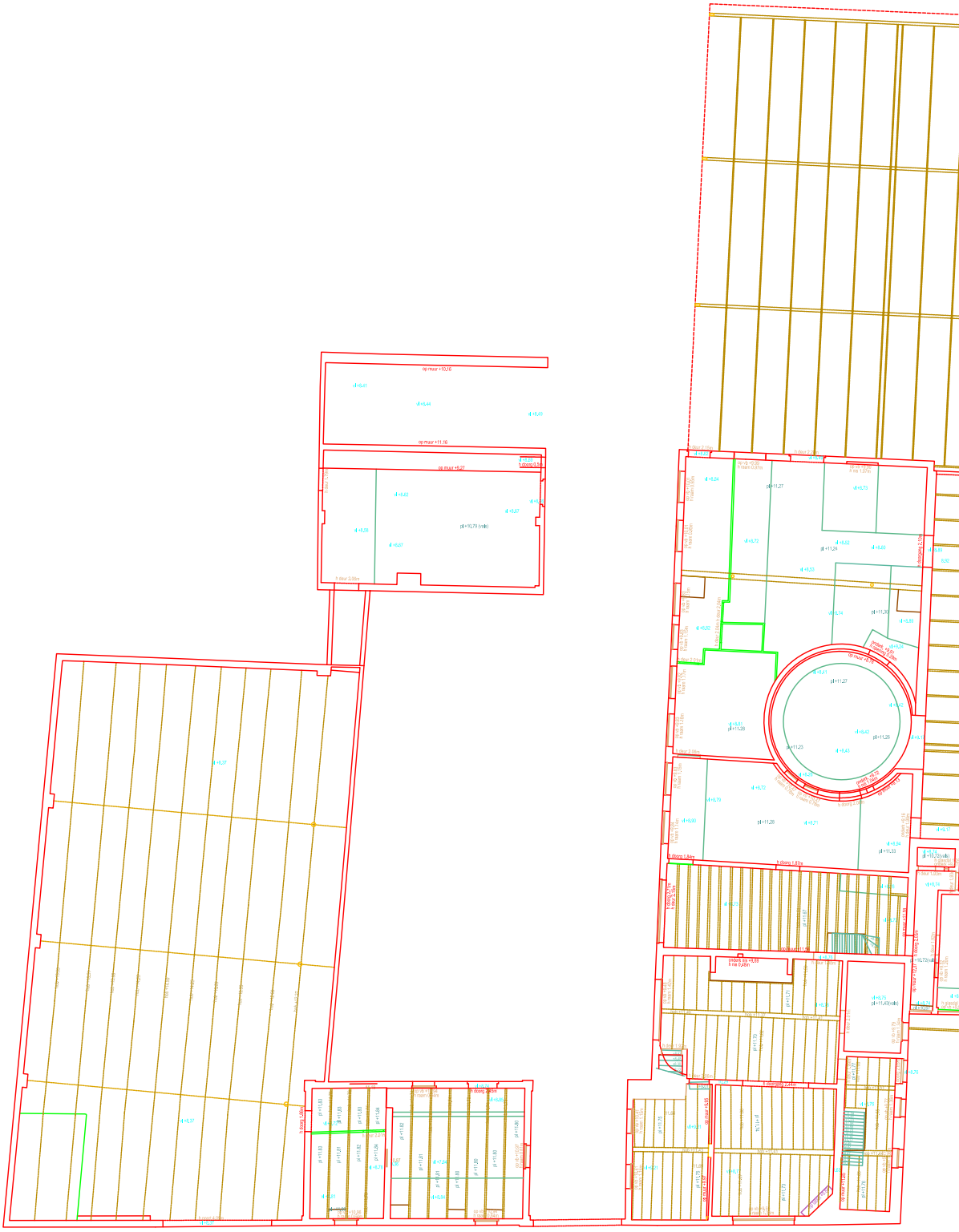
# — Opmetingen —


bos
weide
weide
struiken
kippenhok
KRUISSTRAAT
SCHRAVENHAGE
invoegpunt
gevelzicht A
gevelzicht B
gevelzicht C
gevelzicht D
gevelzicht E
gevelzicht F
gevelzicht G
gevelzicht H
gevelzicht J
gevelzicht K
gevelzicht L
4
2



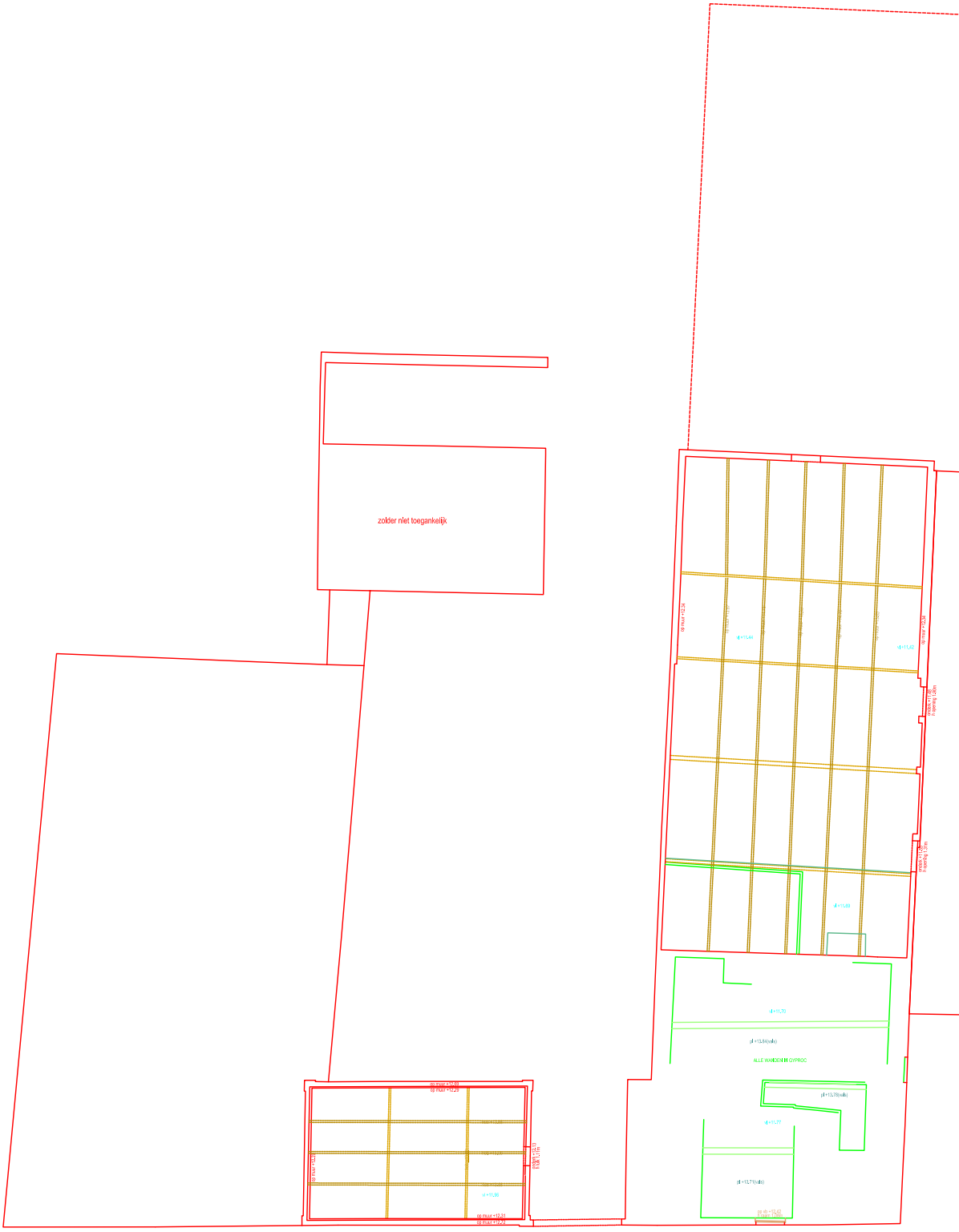

## LEGENDE

- rand begroeiing
- gebouw
- gebouw constructie
- afsluiting algemeen
- afsluiting laag met draadgaas
- haag
- muur
- rand verharding
- rand onverhard
- overgang verharding
- bovenkant gracht
- onderkant gracht
- as waterloop
- duiker
- 8.38 maaiveldpeil
- 00.00 gebouw dorpelpeil
- paal algemeen
- paal verlichting
- straatkap divers
- loofboom
- struik

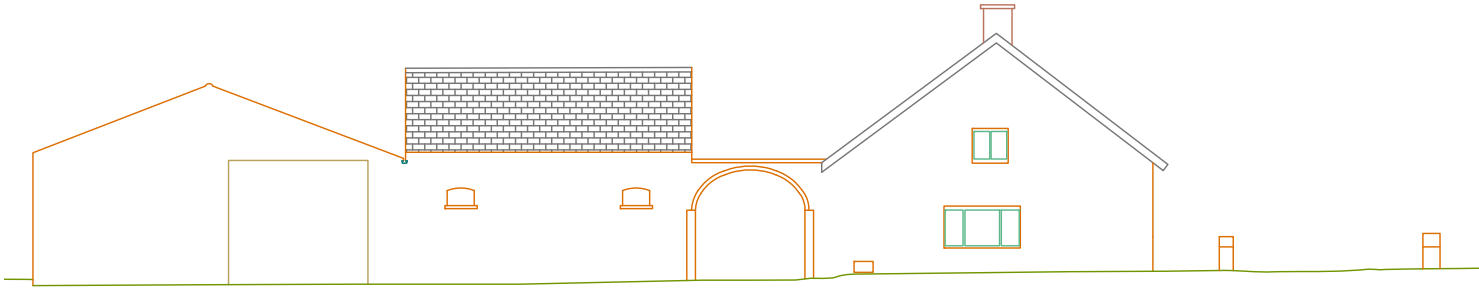


gelijkvloers

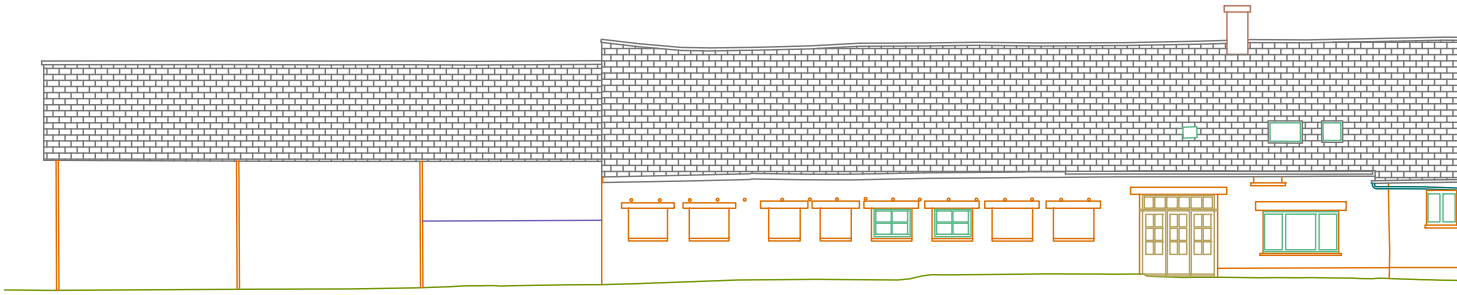
op muur +10.98
op muur +11.03
vl +8.74
pl +10.71(vals)
h glasdal 1.20m
onderk +9.52
h glasdal 0.73m
onderk +10.03
vl +8.75
op vb +10.14
h raam 0.59m
pl +10.71 (vals)
vl +8.74
h doorg 1.95m
op muur +10.84
op muur +10.81
op vb +9.75
h raam 0.62m
op muur +10.85
op muur +10.01
vl +8.93
vl +8.91
op muur +10.88
op muur +10.81



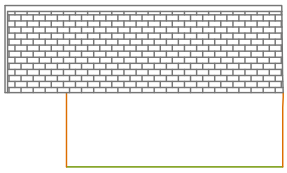

verdieping



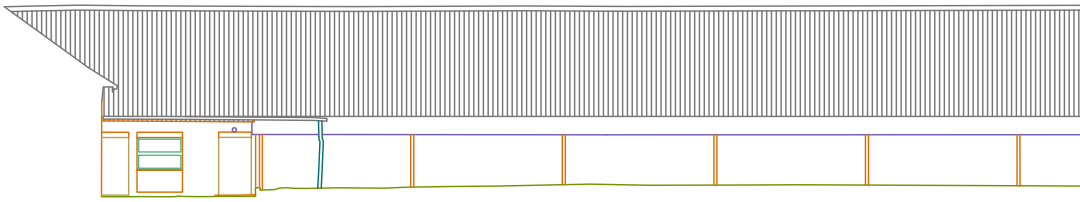
gevelzicht A



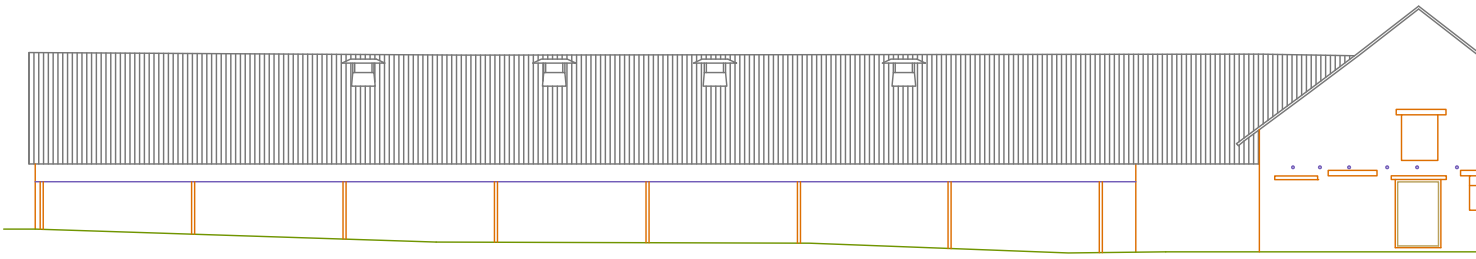
gevelzicht C



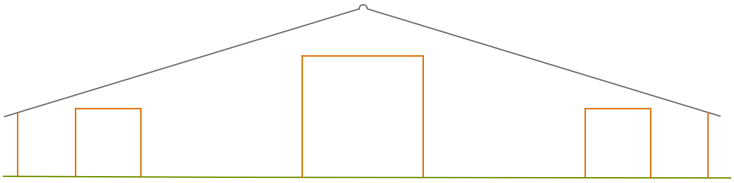
gevelzicht E



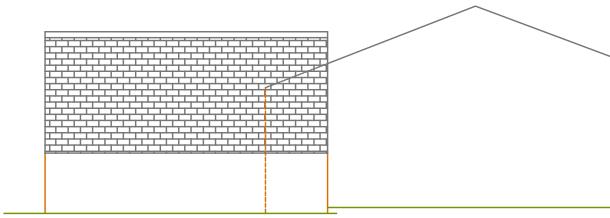
gevelzicht F



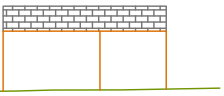
gevelzicht G

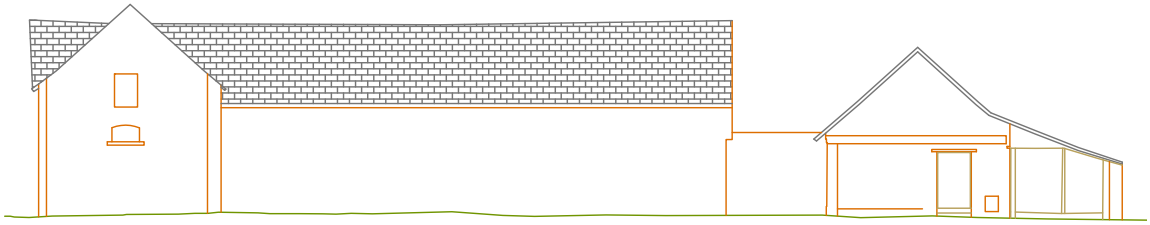


gevelzicht I

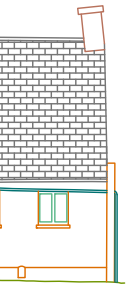


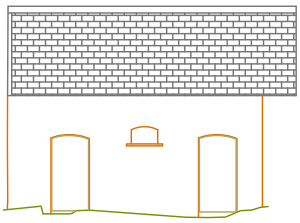
gevelzicht J



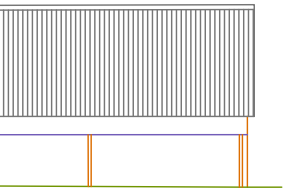


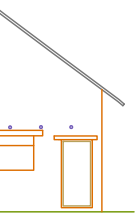
gevelzicht B



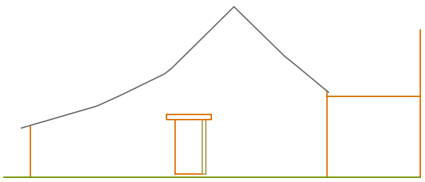


gevelzicht D

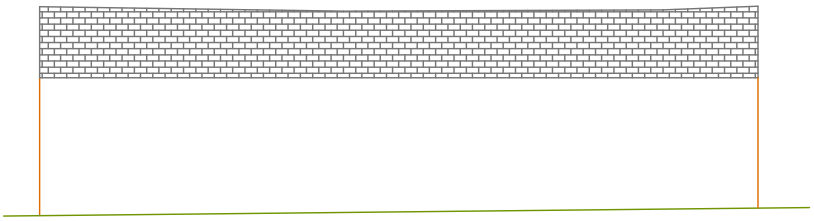




gevelzicht H

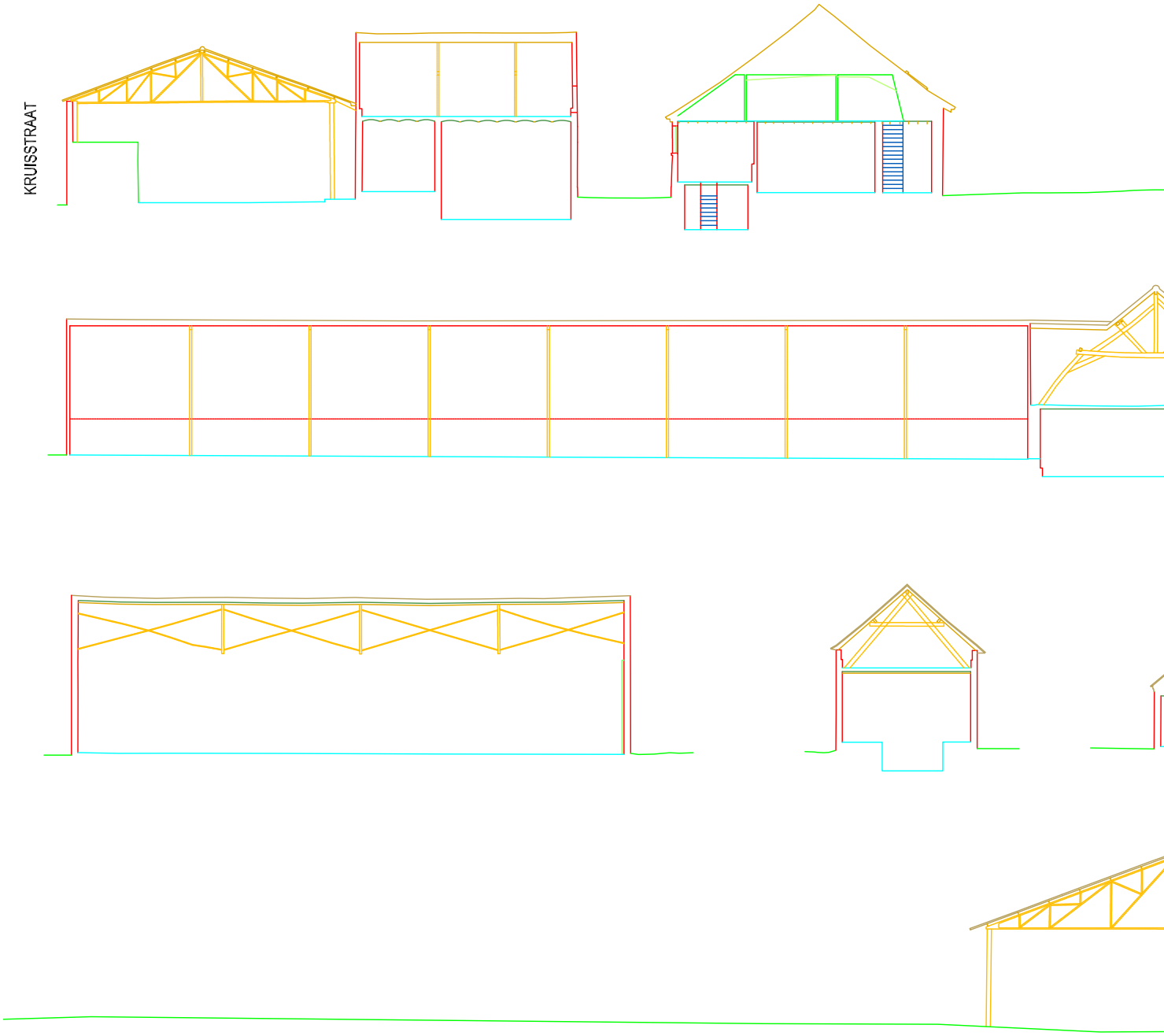


gevelzicht K

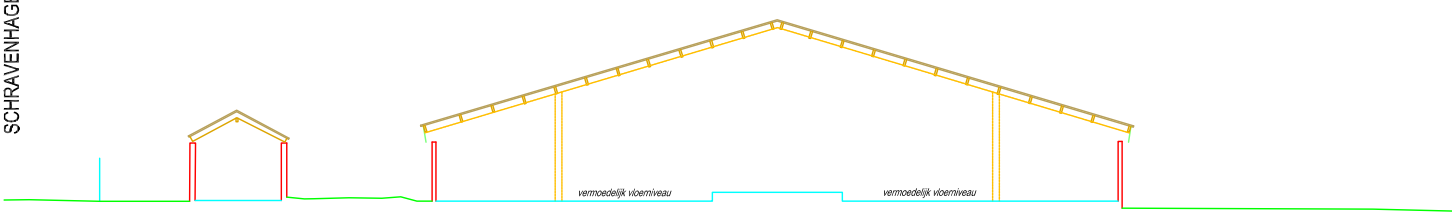


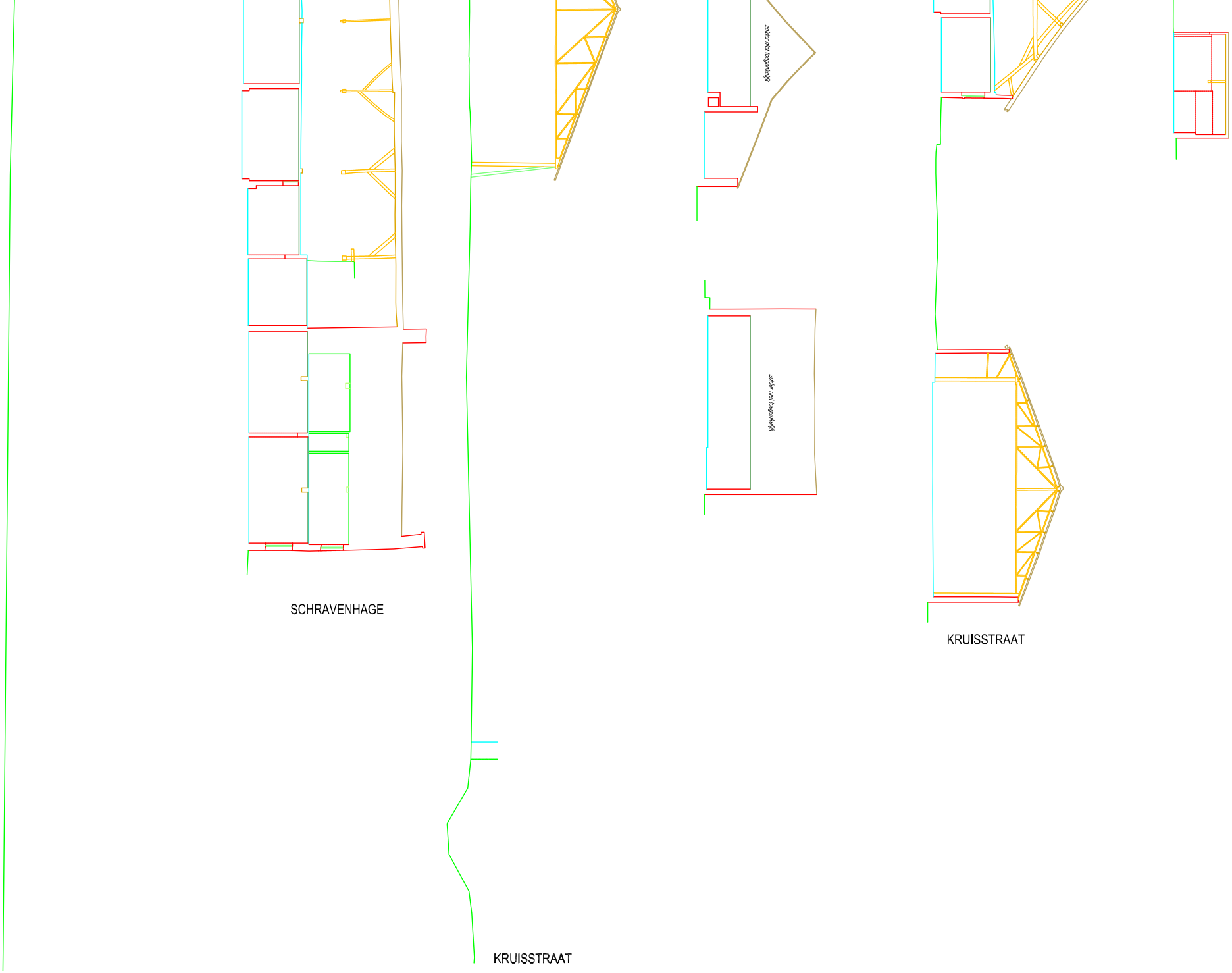
gevelzicht L

KRUISSTRAAT



SCHRAVENHAGE




zolder niet toegankelijk
zolder niet toegankelijk
SCHRAVENHAGE
KRUISSTRAAT
KRUISSTRAAT

UTIL STRUKTUURSTUDIES

Multiprofessionele architectenvennootschap,
burgerlijke vennootschap onder de vorm v.e. cvba

Thiefrystraat 36 btw 0 888 983 026
BE-1030 Brussel kbc 737-0207896-68

t. +32 (0)2 241 35 60 e. info @ util.be
f. +32 (0)2 539 47 96 w. www.util.be

Datum:11/05/2016
O. ref: URAR-16-KIJF

# ANALYSE BESTAANDE STRUCTUREN 'DE KIJFELAAR'

# INHOUD

**1 Algemene beschrijving** **3**
*1.1 Algemene gegevens* *3*
*1.2 Achtergrond* *3*
*1.3 Algemeen* *4*

**2 detailanalyse bestaande structuur** **5**
*2.1 Schematisering site* *5*
*2.2 Gebouw a* *6*
2.2.1 Algemeen schema
2.2.2 Onderbouw
2.2.3 Muren
2.2.4 Structuur verdieping
2.2.5 Dak
*2.3 Gebouw b* *12*
2.3.1 Algemeen
2.3.2 Onderbouw
2.3.3 Muren
2.3.4 Structuur verdieping
2.3.5 Dak
*2.4 Gebouw c* *22*
*2.5 Gebouw d* *23*
*2.6 Gebouw h* *24*
*2.7 Gebouw i* *25*
*2.8 Gebouw n* *26*

# 1 ALGEMENE BESCHRIJVING

## 1.1 ALGEMENE GEGEVENS

De Kijfelaar
Verwimp Bavo & Gust
Schravenhage 4
2200 Noorderwijk

## 1.2 ACHTERGROND

In het Projectdossier opgemaakt over De Kijfelaar is volgende informatie over de gebouwen opgenomen: 'De eerste gegevens die gevonden werden over de boerderij dateren van de 16e eeuw, hoewel de oudste gebouwen iets recenter zijn. Het woonhuis met de voormalige stal werd gebouwd in 1752[1]. De bijgebouwen zijn later gezet. Hierdoor werd het woonhuis verbonden met de oorspronkelijke schuur door de bouw van de paardenstallen[2]. (…) In 1970 werd een nieuwe ligboxenstal gebouwd, loodrecht op het woonhuis en de oude melkveestal[3].'
Over de fysische staat van de gebouwen wordt verder aangehaald dat deze redelijk zorgwekkend is. Op basis van het plaatsbezoek kunnen we ons achter die stelling scharen.

## 1.3 ANALYSE

De vraag wordt gesteld waar renovatie soelaas kan brengen en waar nieuwbouw een betere of duurzamere oplossing zou zijn.[4]

In de verschillende gebouwen zijn de verschillende elementen (funderingen, muren, verdiepingsvloeren en dak) bekeken, dit met de nadruk op gebouw a en b.

[1] Gebouw a – zie schema verder
[2] Gebouw b
[3] Gebouw d
[4] Op basis van 'Projectdossier Pilootprojecten Productief Landschap 'De Kijfelaar'. Projectregisseur: Boris Huygebaert.

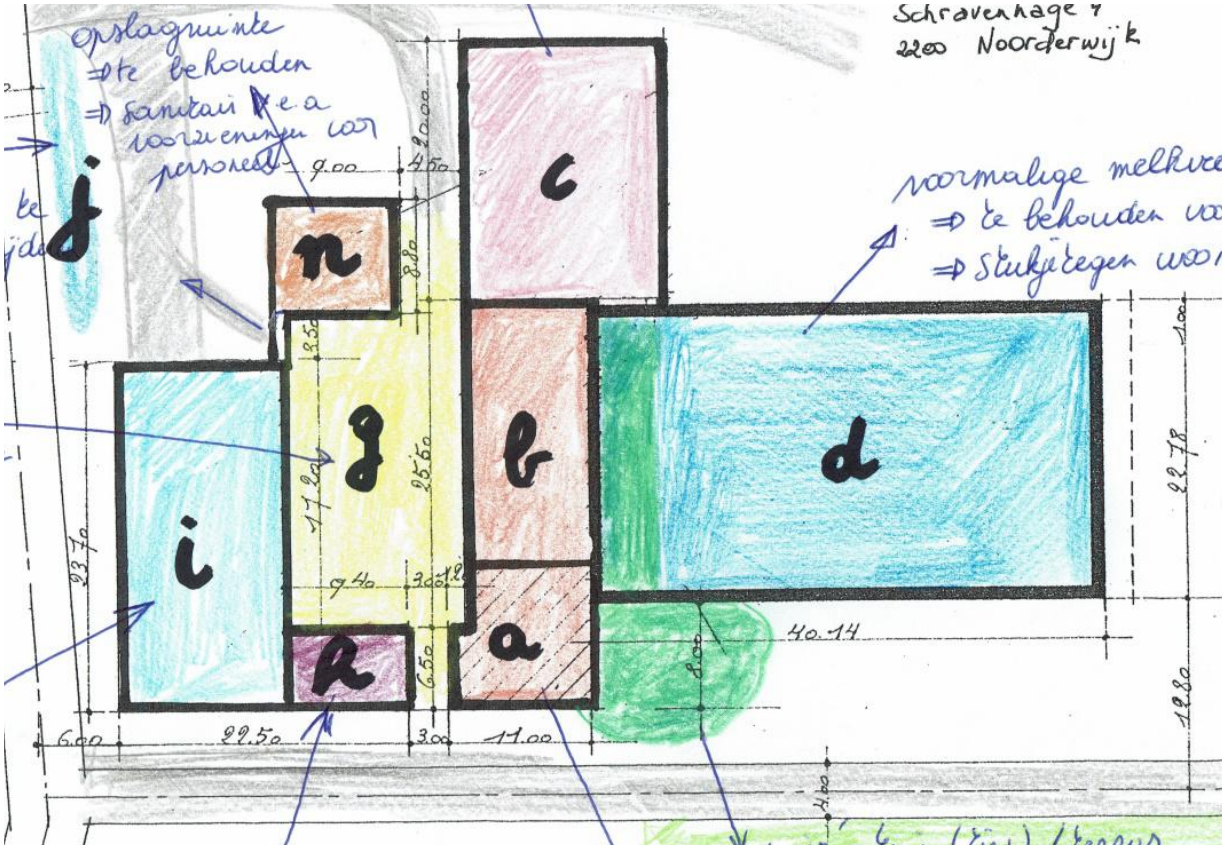
## 1.4 ENKELE AANDACHTSPUNTEN

Enkele bedenkingen

- Op het moment van bezoek is de site nog niet opgemeten.
- Funderingsonderzoek is noodzakelijk als beslist wordt elementen te behouden.
- Er zijn nergens funderingen onderzocht of kunnen bekeken worden. Er wordt geen fundering verwacht. Aanzet, aard, breedte en toestand te controleren bij verder onderzoek. Dit kan door op een aantal plaatsen een sleuf langs de muur te graven tot de aanzet van de fundering. Controles te bepalen in functie van nieuw beoogde bestemming.
- Sonderingen zullen uitgevoerd moeten worden bij wijzigingen van de structuur.
- Er zit op verschillende plaatsen hoogstwaarschijnlijk asbest.
- In wat volgt wordt voor zones en assen wordt telkens naar bovenstaande schema's verwezen

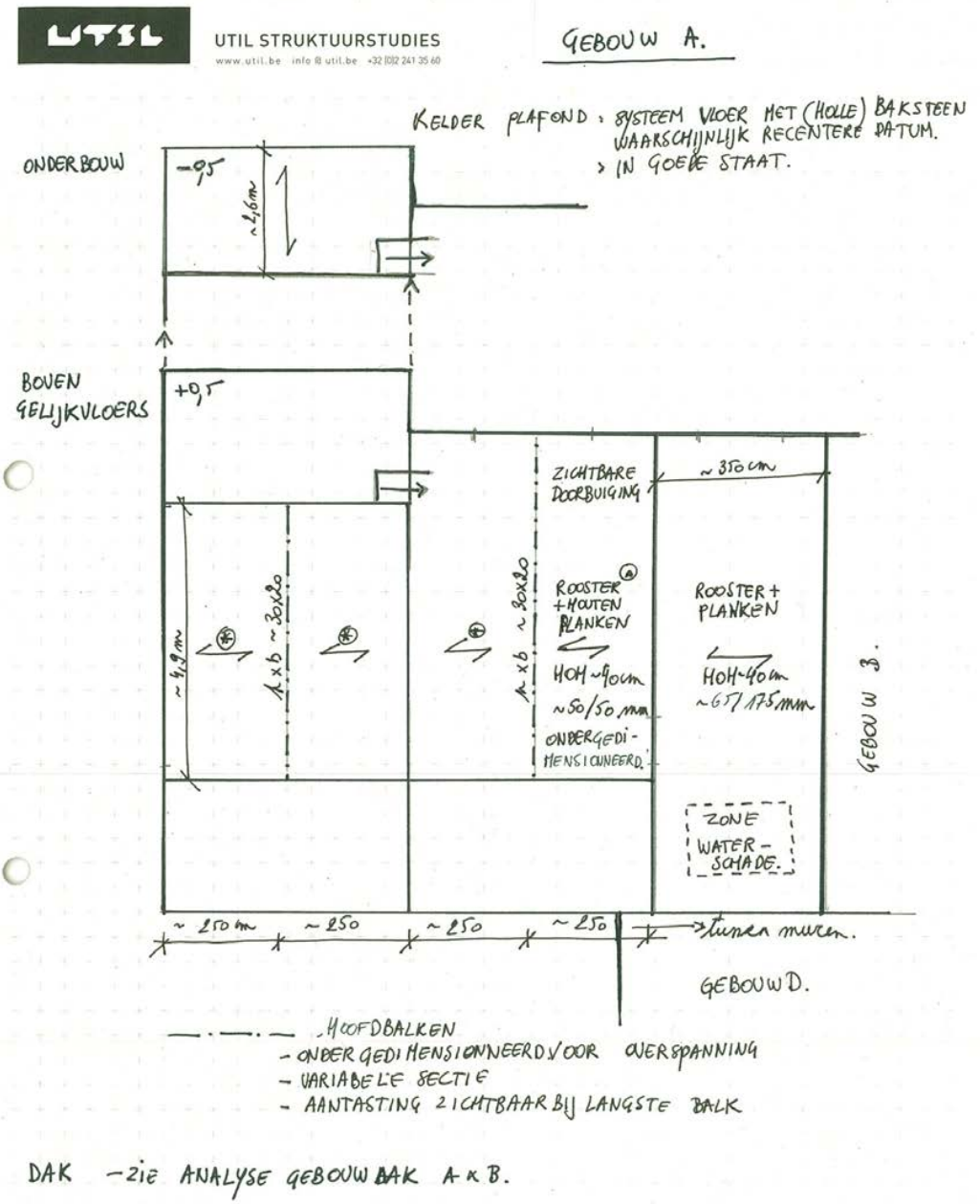
# 2 DETAILANALYSE BESTAANDE STRUCTUUR

## 2.1 SCHEMATISERING SITE



## 2.2 GEBOUW A

### *2.2.1 Algemeen schema*



### *2.2.2 Onderbouw*

**a. *Fundering algemeen***

Er wordt geen fundering verwacht. Aanzet, aard, breedte en toestand te controleren bij verder onderzoek. Dit kan door op een aantal plaatsen een sleuf langs de muur te graven tot de aanzet van de fundering.
Controles te bepalen in functie van nieuw beoogde bestemming.

**b. *Kelderzone***

Vooraan in het gebouw zit half verdiept een oude kolenkelder.

- De kelder staat droog.
- Plafond: systeemvloer met (holle) bakstenen in goede staat.
- uitbloeiing zichtbaar op muren.

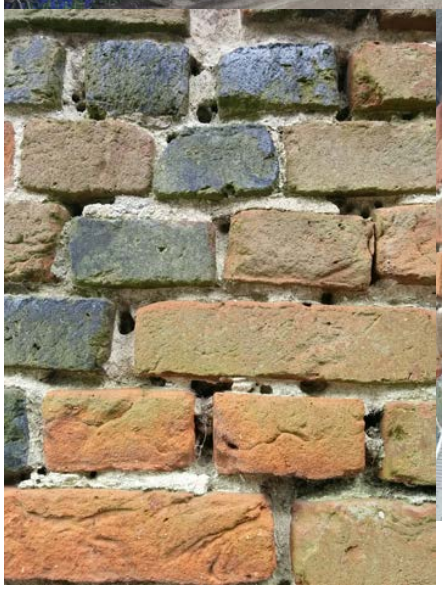
### *2.2.3 Muren*

De muren zijn in vol metselwerk met een dikte van 28cm.

- Oudste zone vooraan: zachte Noordwijkse steen (1759) + zavel

- Bakstenen op verschillende plaatsen duidelijk verweerd. Schilfers baksteen brokkelen af.
- Voegen zeer zacht, op verschillende plaatsen aangetast gaatjes.
- Het is eenvoudige een scherp voorwerp met de hand tot 16cm diep in de voeg te duwen.

Het metselwerk is in zeer slechte staat. Indien het wenselijk dit metselwerk te behouden, dient gespecialiseerd advies gewonnen te worden.



### *2.2.4 Structuur verdieping*

Evenwijdig met dragende muren centraal in ruimte telken 1 hoofddraagbalk met daarop houten rooster.

- Hoofddraagbalken (Hout bxh 200x300mm)
  - Ondergedimensionneerd voor overspanning.
  - Sterk variabele sectie
  - Houtaantasting zichtbaar bij langste balk

- Roostering (HOH +/- 40cm bxh 50x50 à 100mm).
  - Sterk variabele secties
  - Ondergedimensionneerd voor overspanning, duidelijke doorbuiging zichtbaar.

De huidige houten roostering kan niet als verdiepingsvloer ingezet worden.

### *2.2.5 Dak*

Spantendak van hetzelfde type boven gebouw b. Zie bespreking verder.
Indien dit spant nog oorspronkelijk is, is het te verwachten dat het in dezelfde mate verouderd is als de spanten in gebouw b. (zie verder)
In dat geval dienen de spanten vervangen te worden.

## 2.3 GEBOUW B

### *2.3.1 Algemeen*

Gebouw b zou in verschillende fases uitgebreid zijn aan gebouw a. Er is een onderverdeling te maken in een drietal zones. De zones zijn afleesbaar in de toestand van het bestaande metselwerk, roostering en dakspanten.

Het volledige gebouw heeft vroeger als stal gediend.

### *2.3.2 Onderbouw*

Er wordt geen fundering verwacht. Aanzet, aard, breedte en toestand te controleren bij verder onderzoek. Dit kan door op een aantal plaatsen een sleuf langs de muur te graven tot de aanzet van de fundering.
Controles te bepalen in functie van nieuwe bestemming.

Langs de muur op as 2 tussen A en B zit buiten een gemetste put. Het metselwerk is er op het eerste gezicht in slechte staat.

### *2.3.3 Muren*

- As 1:
  - Muur in relatief goede staat.
  - Stenen type snelbouw
  - Lijkt vervangen te zijn ten tijde van nieuwbouw gebouw d
- As 2:
  - Muur in verschillende fases aangebouwd.
  - Het nieuwste metselwerk (bij gebouw c) is in de beste staat.
  - Onderaan duidelijk schade van nitraten zichtbaar, maar niet dermate beschadigd dat deze onbruikbaar zou zijn. Wel dient de schade hersteld te worden, door het aangetast metselwerk te vervangen. Verder zou de gevel geïmpregneerd kunnen worden om het schademechanisme te stabiliseren.

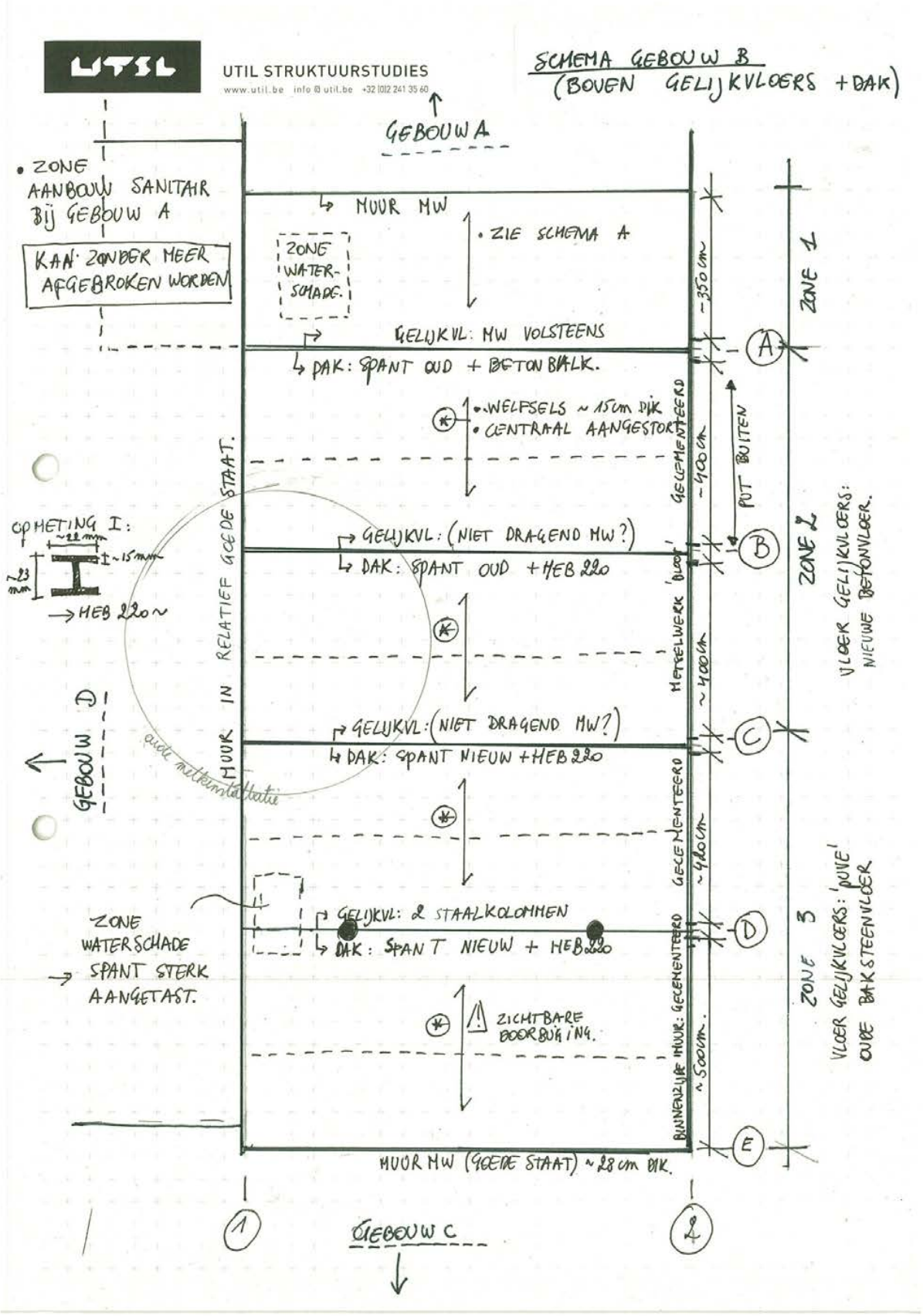
- As E:
    - Muur in goede staat.

### *2.3.4 Structuur verdieping*

**a. *Zone 1***

- Houten rooster HOH 40cm hxb 175x65cm overspanning 3,5m. Voldoet voor gebruik als verdiepingsvloer, in geval er geen eisen aan de trillingen worden gesteld en de vloeropbouw niet scheurgevoelig is.
- Door een (oude) lek is het hout sterk beschadigd in een zone bij gebouw D.

**b. *Zone 2 en 3***


UTIL STRUKTUURSTUDIES
www.util.be info@util.be +32 (0)2 241 35 60
SCHEMA GEBOUW B
(BOVEN GELIJKVLOERS + DAK)
GEBOUW A
• ZONE AANBOUW SANITAIR BIJ GEBOUW A
KAN ZONDER MEER AFGEBROKEN WORDEN
MUUR MW
• ZIE SCHEMA A
ZONE WATER-SCHADE.
GELIJKVL: MW VOLSTEENS
DAK: SPANT OUD + BETON BALK.
• WELFSELS ~ 15cm DIK
• CENTRAAL AANGESTORTEERD
GELIJKVL: (NIET DRAGEND MW?)
DAK: SPANT OUD + HEB 220
GELIJKVL: (NIET DRAGEND MW?)
DAK: SPANT NIEUW + HEB 220
GELIJKVL: 2 STAALKOLOMMEN
DAK: SPANT NIEUW + HEB 220
ZICHTBARE DOORBUIGING.
ZONE WATERSCHADE
SPANT STERK AANGETAST.
MUUR IN RELATIEF GOEDE STAAT.
GEBOUW D
oude metekinstallatie
OPMETING I:
~22mm
~15mm
~23mm
HEB 220~
GELEMENTEERD BLOK
METSELWERK
GELEMENTEERD
GELEMENTEERD
BINNENZIJDE MUUR: GELEMENTEERD
~350cm
~400cm
~400cm
~460cm
~500cm.
PUT BUITEN
ZONE 1
ZONE 2
ZONE 3
VLOER GELIJKVLOERS: NIEUWE BETONVLOER.
VLOER GELIJKVLOERS: 'PUVE' OUDE BAKSTEENVLOER
MUUR MW (GOEDE STAAT) ~28cm DIK.
A
B
C
D
E
1
2
GEBOUW C

- **Hoofddraagbalken**
  - Veronderstelde sectie HEB 220
  - staat aanvaardbaar

    *controleberekening*
  - Situatie assen B en C: controle voor overspanning +/- 10m: **Niet ok.**
    - Het is niet plausibel dat de muren onder de profielen niet (deels) dragend zijn. Eventueel zijn staalkolommen ingewerkt of zijn deze ooit vervangen door muren.
    - Bij behoud dienen onder de ligger in elk geval tussensteunpunten behouden/voorzien te worden
    - Daarbij zijn de funderingen een belangrijk aandachtspunt.
  - Situatie D: controle voor ligger op drie steunpunten: **Ok**
    - Er is een marge voor nuttige last van ongeveer 500 kg/m2 wat voldoende is voor een standaardvloeropbouw en gebruik.

    *Conclusie: Mits onder de staalbalken steunpunten voorzien worden, voldoet de sterkte.*

- **Vloeren**
  - Betonachtige platen / welfsels met dikte 15cm
  - Centraal in overspanning lijken elementen aangestort en gekoppeld.

    *controleberekening*
  - Op basis van veronderstellingen zoals aangegeven. Bij behoud is een en ander nog te verifiëren.
  - Overspanning 4 m: **Niet ok**
    - Minimale marge voor gebruikslast van ongeveer 150kg/m2. Marge te laag voor gebruiksbelastingen.[5]
  - Overspanning 4,75 m (laatste veld aan gebouw C) **Niet ok**
    - Ondergedimensionneerd voor overspanning. Eigengewicht groter dan draagkracht.

    *Conclusie: Betonplaten niet voldoende sterk om als verdiepingsvloer te gebruiken.*

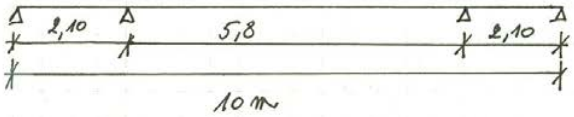
[5] 200 kg/m2 volgens huidige norm

UTIL STRUKTUURSTUDIES
www.util.be info@util.be +32 (0)2 241 35 60

· LIGGERS HEB 220.
· LASTEN IN BGT

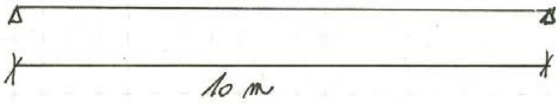
## STALEN LIGGERS.

(D)




MAXIMALE LAST 1/300 = 10,5 kN/m² = 1050 kg/m²
1/500 = 8,7 kN/m² = 870 kg/m²
(INVLOEDSBREEDTE 4,6 m) → ok. - MARGE VOOR NUTTIGE LAST.

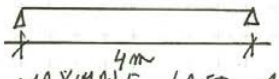
(C)



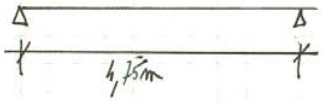

MAXIMALE LAST 1/300 = 0,9 kN/m² = 90 kg/m²
1/500 = 0,47 kN/m² = 47 kg/m²
(INVLOEDSBREEDTE 4 m) → NIET ok! LASTEN KLEINER DAN EIGENGEWICHT PLATEN

## BETON PLAATJES.

(DIKTE 15 cm - EXCL. EIGENGEWICHT (*) - C25/30 - S500)




MAXIMALE LAST 1/300 = 5,2 kN/m²
1/500 = 5 kN/m²
→ ~ ok. MINIMALE MARGE VOOR NUTTIGE LAST.




MAXIMALE LAST 1/300 = 3,6 kN/m².
1/500 = 3,5 kN/m²
→ NIET OK: EIGENGEWICHT GROTER.

(*) EIG VOL BETON = 3,75 kN/m²
WELFSEL = 3,15 kN/m²
(12 + 3 DRUKLAAG VOLGENS ECHO)

### *2.3.5 Dak*

**a. *Algemeen***

Houten dak met 4 spanten. Er is geen onderdak voorzien, pan- en tengellatten zijn zichtbaar. Nagels op panlatten zijn doorgeroest, waardoor pannen loskomen.

**b. *Spanten***

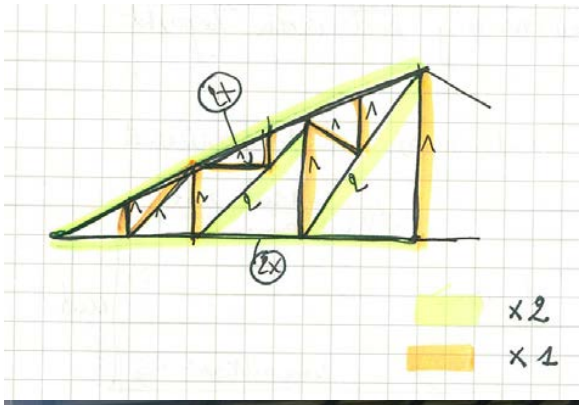
- Spant A
  - 'Oud' hout: vermolmd, in slechte staat.
  - Ons inziens niet herbruikbaar.
- Spant B
  - 'Oud' hout: vermolmd, in slechte staat.
  - Centrale verticale balk vervangen
  - Ons inziens niet herbruikbaar.
- Spant C
  - 'nieuw' hout: in relatief goede staat.
  - Eventueel te behouden.
- Spant 'nieuw' As D
  - nieuw' hout: in principe in relatief goede staat.
  - Er zit een lek in het dak ter plaatse van dakgoot aan zijde gebouw D. Daardoor is de volledige knoop rot.

**Er dreigt instortingsgevaar voor die zone van het dak. Deze situatie dient snel mogelijk aangepakt te worden.**

## 2.4 GEBOUW C

- Open schuur met dak uit 3 '*Polonceau*'-spanten, steunend op stalen I-profielen.
- Overspanning ongeveer 15,5m.
- Spanten opgebouwd uit enkele en dubbele L-profielen 50x50x5
- Spanten in aanvaardbare staat.

- Het is mogelijk de spanten integraal op te nemen en eventueel elders her te gebruiken.



## 2.5 GEBOUW D

- Bestaande stal: te behouden.
- Staalstructuur met spanten en kolommen.
- In zone bij as A is een kleine aanbouw gemaakt aan de woning. Structuur staat los van algemene structuur stal. Deze kan zonder meer afgebroken worden.
- Het is mogelijk een stalmodule tegen gebouw B weg te nemen. Gebouw B helpt momenteel waarschijnlijk voor de horizontale stabiliteit van het geheel. In dat geval dienen de huidige windverbanden nagekeken te worden en eventueel verstevigd.

## 2.6 GEBOUW H

- Er wordt geen fundering verwacht. Aanzet, aard, breedte en toestand te controleren bij verder onderzoek. Dit kan door op een aantal plaatsen een sleuf langs de muur te graven tot de aanzet van de fundering.
  Controles te bepalen in functie van nieuwe bestemming.
- Structuur verdieping: troggewelf, op eerste zicht in goede staat.
- Dak in slechte staat

## 2.7 GEBOUW I

- Er wordt geen fundering verwacht. Aanzet, aard, breedte en toestand te controleren bij verder onderzoek. Dit kan door op een aantal plaatsen een sleuf langs de muur te graven tot de aanzet van de fundering.
  Controles te bepalen in functie van nieuwe bestemming.
- Open schuur met dak uit 3 'Polonceau'-spanten, steunend op stalen I-profielen. De spanten zijn in vergelijkbare staat als bij gebouw C, aanvaardbaar.
- Muren in metselwerk, over het algemeen in goede staat.
- Mosbegroeiing aan buitenzijde, in zone waar een lek geweest is. Lek hersteld.
- Lichte aantasting van nitraten zichtbaar.

## 2.8 GEBOUW N

- Kleine bergschuur
- Staat muren aanvaardbaar
- Zone aan achter-/ westzijde recent ingestort.
- Dak in bijzonder slechte staat.

# Adviesnota voor UR architects

bij studieopdracht ‘PPPL1
collectieve bioboerderij De Kijfelaar’

## Haalbaarheid en meerwaarde coöperatieve ondernemingsmodel

Vertrouwelijk document

21/11/2016

Cera Coopburo
Mgr. Ladeuzeplein 15, 3000 Leuven
info@coopburo.be
016 27 96 88

DIENSTVERLENER VOOR DE
KMO-PORTEFEUILLE

# Inhoudstafel


1 Voorstelling Cera Coopburo ..... 3

2 Contactgegevens adviesopdracht ..... 3

2.1 De dienstverlener ..... 3

2.2 De klant ..... 3

3 Analyse van de vraag/probleemstelling ..... 4

3.1 Situering van de adviesvraag ..... 4

3.2 Vraag en rol Cera Coopburo ..... 4

4 Analyse onderneming-/organisatiemodel De Kijfelaar ..... 6

4.1 (Ondernemings)activiteiten ..... 6

4.2 Coöperatief ondernemingsmodel ..... 6

4.2.1 Algemeen ..... 7

4.2.2 Types coöperaties ..... 7

4.2.3 Vennootschapsrechterlijke kenmerken van de coöperatieve vennootschap ..... 8

4.3 Coöperatief model per activiteit ..... 11

4.3.1 De land- en tuinbouwactiviteiten ..... 11

4.3.2 Vastgoedactiviteiten ..... 14

5 Aankoop gebouw door (coöperatieve) vennootschap? ..... 16

6 Conclusie en verdere stappen ..... 17

# 1 Voorstelling Cera Coopburo

Informeert, inspireert en adviseert[1] mensen, organisaties en beleid over coöperatief ondernemen. Cera Coopburo begeleidt zowel nieuwe initiatieven als gevestigde coöperaties in diverse sectoren. Daarnaast heeft Cera een uitgebreid vormingsaanbod en verkent vanuit actuele maatschappelijke uitdagingen nieuwe toepassingsmogelijkheden voor coöperatief ondernemen.

# 2 Contactgegevens adviesopdracht

## 2.1 De dienstverlener

Cera Coopburo
p/a FWR Consult CVBA
Mgr. Ladeuzeplein 15, 3000 Leuven
BTW- en ondernemingsnummer BE 0546 587 773
Erkenningsnummer kmo-portefeuille: DV.A216121

Contactpersoon: Hannes Hollebecq
hannes.hollebecq@cera.be
016 27 96 77 – 0496 92 85 92

## 2.2 De opdrachtgever

Deze nota kadert binnen 'PPPL1, Studieopdracht voor de opmaak van een innovatief masterplan met bijhorende financieel-juridische haalbaarheid voor collectieve bioboerderij De Kijfelaar' in opdracht van ILVO en de Vlaamse Bouwmeester.
Hiervoor werkt Cera Coopburo als onderaannemer voor UR architects.

Contactpersoon: Regis Verplaetse
t/+32 (0)3 239 4380
info@urarchitects.com
BTW- en ondernemingsnummer: 0819.610.012

[1] Over zaken die specifiek en eigen zijn aan het coöperatieve ondernemingsmodel, zie http://www.coopburo.be/diensten

# 3 Analyse van de vraag/probleemstelling

## 3.1 Situering van de adviesvraag

Deze nota kadert binnen 'PPPL1[2], Studieopdracht voor de opmaak van een innovatief masterplan met bijhorende financieel-juridische haalbaarheid voor collectieve bioboerderij De Kijfelaar' in opdracht van ILVO en de Vlaamse Bouwmeester:

*"Via dit pilootproject willen we alvast een innovatietraject aanzetten en uittesten rond hergebruik van hoeves, collectief boeren en herdenken van het traditioneel vastgoedmodel. Dit traject moet een voorbeeld worden voor andere bedrijven, ruimtes, gewoonten, waarbij ervaringen en geleerde lessen gedeeld zullen worden. Basisuitgangspunt is dat een gezamenlijke aanpak zowel landbouweconomische, ecologische als landschappelijke meerwaardes kan opleveren.*

*De Kijfelaar is een biologische boerderij in Noorderwijk, een kleine deelgemeente van Herentals gelegen in de Kempen. De boerderij is al vier generaties lang in gebruik door dezelfde familie. Tot op heden wordt het geheel van de gronden en de gebouwen gepacht van de familie 'de Ghellinck' (verschillende leden van één familie). De gebouwen van de boerderij bevinden zich op verschillende kadastrale percelen, alles te samen minder dan 1ha. De bedrijfsoppervlakte van de boerderij, inclusief landbouwgrond is ruim 30 ha.*
*Bij de laatste generatiewissel in 2008 werd het bedrijf omgevormd van een gespecialiseerd melkveebedrijf naar een gemengde bioboerderij (vleesvee, akkerbouw, tuinbouw) volledig gericht op rechtstreekse verkoop.*
*De boerderij wordt bovendien collectief uitgebaat. Drie professionele landbouwers sloegen de handen in elkaar en werken elk halftijds op het bedrijf. Daar waar de meeste boerderijen traditioneel het principe '1 plaats - 1 boer - 1 woning' volgen, verkent dit pilootproject andere formules. Dat heeft echter consequenties. Zo zijn de gebouwen dringend aan renovatie toe, maar noch voor de eigenaar noch voor de pachter en zijn mede-coöperanten lijkt dit binnen de huidige constellatie financieel haalbaar.*

*Daarom wordt voor dit project gezocht naar creatieve oplossingen. Wat kan doorslaggevend zijn om deze boerderij (in de ruime zin van het woord) een toekomstperspectief te geven, waarbij er nog steeds een duidelijke relatie bestaat met het landbouwgebeuren? Hoe kan naast de productie van melk, graan en andere, ook landschapsonderhoud, zorglandbouw, hoevetoerisme, seniorenflats of andere verbrede activiteiten zowel de nodige rendabiliteit als landbouw- en landschapsmeerwaarde bieden? Kunnen we een landbouwmodel bedenken waarbij de poorten van de boerderij letterlijk en figuurlijk open gezet worden?"*

## 3.2 Vraag en rol Cera Coopburo

De rol van Cera Coopburo in de studieopdrachtopdracht is om de haalbaarheid en meerwaarde van het coöperatief ondernemingsmodel bij het realiseren van bovenstaande ambitie te bekijken.

Deze nota bouwt o.a. verder op de startvergadering van 4 maart 2016, waar de diverse partners aanwezig waren. De opdracht werd daar geschetst.

[2] Bestek nr. EV ILVO/L&M/EVE/5

Toen al[3] werd duidelijk dat er diverse architecturale, ruimtelijke en vooral wetgevende obstakels zijn die prioritaire opvolging moesten krijgen binnen deze opdracht.

Deze studieopdracht kreeg daardoor een ander verloop dat initieel gepland. Daarom dat Cera Coopburo verder niet actief betrokken was bij de verdere vergaderingen/workshops die vnl. verder werkten op ruimtelijk/architecturaal niveau. Half oktober 2016 kregen we de vraag om toch in te gaan op onze opdracht.

De vragen die voorwerp vormen van deze nota:

- wat is de haalbaarheid en meerwaarde van het coöperatieve model rond de diverse potentiele (ondernemings)activiteiten bij De Kijfelaar.
- waarom de gebouwen van De Kijfelaar als cvba aankopen en niet als natuurlijk persoon?

Het is op deze vragen dat we een aanzet tot antwoord pogen te geven. We proberen hierbij een kader te vormen dat als richtingwijzer kan gebruikt worden door zij die hierover uiteindelijk moeten beslissen.

Gezien de complexiteit, en nog meer het feit dat er nog veel ongekende pistes en gegevens zijn, is dit evenwel een moeilijke opdracht. Zo is, door het andere verloop van deze opdracht, er nog geen diepgaandere uitwerking van (de verschillende) het ondernemingsplan(nen). De bedrijfseconomische haalbaarheid van dit plan is dan ook onmogelijk te achterhalen.

Ook houden we hierbij in de mate van het mogelijke rekening met alle wetgevende en beleidsmatige kaders, maar beseffen ook dit complex is. We kunnen dan ook niet uitsluiten dat er in deze nota zaken staan die conflicteren met andere zaken in de totale studieopdracht. Zeker wat betreft ruimtelijke, vastgoed en sectorspecifieke wetgeving en beleid, waar wij minder tot weinig kennis en expertise over in huis hebben. Het behoort steeds tot de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever om de nauwkeurigheid, volledigheid en bruikbaarheid van diensten, adviezen of andere informatieverstrekking te evalueren in het licht van het project

[3] Cfr. verslag

# 4 Analyse onderneming-/organisatiemodel De Kijfelaar

## 4.1 (Ondernemings)activiteiten

1. De Kijfelaar is op dit moment een bioboerderij met drie specifieke productie-/teeltactiviteiten: tuinbouw, akkerbouw en vleesvee. Het is het uitdrukkelijke opzet om deze steeds als kernactiviteiten te behouden. De vermarkting gebeurt in functie van rechtstreeks verkoop via een eigen offline en online winkel.

Deze activiteit wordt beheerd door drie halftijdse boeren. Op dit moment gebeurt dat als zelfstandige natuurlijke persoon. De onderneming 'De Kijfelaar' is voorlopig dan ook geen vennootschap en staat als onderneming op naam van XY.

Het is een belangrijke premisse van XY dat de land- en tuinbouwactiviteiten steeds primeren op de andere. Daarnaast leent het domein zich ook tot volgende verbredingsactiviteiten:

2. De Kijfelaar heeft op dit moment al zorgactiviteiten voor twee mensen via Groene Zorg. Hoewel het niet de bovenhand mag halen op de land- en tuinbouwactiviteiten, blijft deze zorgfunctie belangrijk.

3. In het licht van deze voornamelijk architecturale-ruimtelijke studieopdracht is het dan ook de vraag of het een haalbare opportuniteit is om een deel van de boerderijgebouwen ook te gebruiken als huisvesting: zowel voor mensen met een zorgbehoefte – al dan niet senioren – als voor hoevetoerisme.

De juridische – niet in het minst op het gebied van vergunningen - en financiële haalbaarheid wordt bekeken in andere delen van de totale studieopdracht.

Het is ook een belangrijk gegeven dat de boerderij ook een loutere woonfunctie heeft en zal blijven hebben, zie hiervoor de studie en plannen van UR architects. Dit heeft uiteraard implicaties voor het ondernemings- en specifieke financieel plan, de risicospreiding en wetgevende context.

Over de mogelijkheid en haalbaarheid om deze vastgoedactiviteiten te financieren via een cvba, gaan we wel even in in deel 5.

In het tijdsbestek van deze studieopdracht 'PPPL1' zijn er geen volledige financiële plannen gemaakt, cfr. 3.2

## 4.2 Coöperatief ondernemingsmodel

Het coöperatief ondernemingsmodel is een apart en uniek gegeven. We zoomen hieronder even kort op in, inclusief de diverse types van coöperaties zodat de lezer het vervolg beter kan kaderen. Eveneens belangrijk voor deze studieopdracht zijn de vennootschapsrechterlijke kenmerken zijn van dit ondernemingsmodel. Sommige beleidsmatige moeilijkheden worden immers veroorzaakt omdat zij vennootschappen in het algemeen, en minder ook de cvba an sich, benadelen of uitsluiten. Het omgekeerde gebeurt ook.

### 4.2.1 Algemeen

Cera Coopburo vertrekt van volgende definitie[4] van een coöperatie…

"…een autonome organisatie van personen die zich vrijwillig verenigen om hun gemeenschappelijke economische, sociale en culturele behoeften en ambities te vervullen door middel van een onderneming waarvan ze samen eigenaar zijn en die ze democratisch controleren"

Uit deze definitie komt ook wat men de drie- of meervoudige relatie noemt van de vennoot/lid/aandeelhouder/coöperant met de coöperatieve onderneming. Nl., als vennoot investeer je kapitaal in een coöperatieve vennootschap, maar je bent er meer dan alleen aandeelhouder:

- Vennoten gebruiken de dienstverlening van de coöperatie (user-benefit):. 'Gebruikers' kunnen burgers, klanten, leveranciers of werkers zijn. Cfr. infra.
- Vennoten investeren risicokapitaal, zodat de onderneming de dienstverlening kan opzetten. Ze zijn samen de eigenaars (user-owner):
- Vennoten controleren en (sommigen) besturen de coöperatie democratisch. (user-control). In een coöperatie vult men deze relatie niet alleen in vanuit zijn investeringsrelatie, maar tegelijk, en misschien zelf meer, vanuit zijn transactierelatie. Worden onze behoeften nog steeds ingevuld, is het een performante en accurate dienstverlening?

Deze combinatie resulteert in een aparte dynamiek en uniek ondernemingsmodel: de gebruiker is er ook eigenaar. De sterkte van het coöperatief ondernemingsmodel is net het samengaan van deze drie relaties. Een coöperatie wilt waarde creëren voor haar vennoten: de gebruikers.

Een analyse van de vennoten is dan ook essentieel, daaruit distelleren we verschillende types coöperaties. In deel 4.3 passen we dit toe op De Kijfelaar.

### 4.2.2 Types coöperaties

Cera Coopburo deelt coöperaties in volgens vier hoofdtypes, naargelang welke groep van stakeholders er vennoot is.

Deze indeling heeft geen enkele juridische waarde, maar is volgens ons wel relevant om de verdere oefeningen te kunnen maken. Dit passen we verder toe in 4.3.

*Werkerscoöperaties*

Een werkerscoöperatie is van en voor 'werkers[5]'. Het zijn mensen die samen werken en ondernemen binnen hun gemeenschappelijke onderneming, waar zij dus ook de aandeelhouder van zijn.

[4] International Co-operative Alliance, 1995.

[5] We gebruiken bewust het woord 'werkers' om los te komen van de relationeel (ondergeschikte) en arbeidsrechtelijke connotatie van de woorden 'werknemer' en zelfs 'medewerker'. Met 'werker' doelen we dan ook op alle mogelijke operationele functies, dus veel breder dan enkel arbeiders.

De redenen en voordelen kunnen divers zijn:

- zelfstandigen die inzien dat ze omwille van verschillende redenen beter samen werken in één onderneming: schaal- en bereikvoordelen, delen van backoffice, betere work-life balans etc.
- de kracht van mede-eigenaarschap door de (mede)werkers: o.a. verantwoordelijkheidsgevoel, lange termijn denken, risico- en resultaatsdeling.

*Ondernemingencoöperaties*

Een ondernemingencoöperatie is van en voor zelfstandige ondernemers, bedrijven of organisaties. Zij verenigen zich rond een of meerdere activiteiten van hun waardeketen/bedrijfsvoering: aankopen van goederen en diensten, vermarkten, delen van activa zoals gebouwen, machines of IT etc.

Aangezien men hier samenwerkt rond slechts een of enkele activiteiten, kan men als individuele onderneming de zelfstandige identiteit behouden en zo tegelijk sterker in de markt staan. Door de krachtenbundeling van lokale ondernemingen kan je het ook opnemen tegen de grote spelers. Het zijn de vennoten, de ondernemingen, zelf die beslissen hoe ver ze gaan in hun samenwerking en wat de rechten en plichten zijn.

Een subtype hiervan zijn de producentencoöperaties. Deze benaming wordt vnl. in de land- en tuinbouwsector gebruikt. Het zijn vaak producenten die samen hun producten vermarkten. Men spreek dan ook soms over 'afzetcoöperaties'.

*Consumenten(2.0)- en burgercoöperaties*

Een consumentencoöperatie is een onderneming die eigendom is van de klanten. Dit type werd vaak opgericht om de prijs van het product/de dienst te verlagen en/of de kwaliteit ervan te verhogen. Sinds enkele decennia verenigen burgers zich ook in een coöperatie om een nieuw product of dienst op de markt te zetten. Consumenten worden dan vaak zelf producenten. Daarom spreken we veeleer over 'prosumenten' of consumenten 2.0.

*Multistakeholdercoöperaties*

In een multistakeholdercoöperatie verenigen minstens twee groepen van belanghebbenden zich in één onderneming: leveranciers, werkers of klanten. Geen evident model uiteraard, want je haalt allerlei conflicten die normaal extern – 'op de markt' – worden beslecht in de onderneming. Denk maar aan een discussie over de prijszetting tussen leveranciers en consumenten. Maar om diezelfde reden kan het model ook net enorm waardevol zijn.

### 4.2.3 Vennootschapsrechterlijke kenmerken van de coöperatieve vennootschap

Een coöperatieve onderneming krijgt de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap.

De bepalingen van de coöperatieve vennootschap staan in artikelen 350 tot en met 389 in het Wetboek Vennootschapswetboek ('W.Venn'). Artikelen 390 tot en met 434 zijn specifiek van toepassing op de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, die wordt opgericht bij notariële akte.

De cvba is een rechtspersoon met een afzonderlijk vermogen. De cvba verwerft rechtspersoonlijkheid vanaf het ogenblik van neerlegging van oprichtingsakte ter griffie van de rechtbank van koophandel.

De coöperatieve vennootschap wordt gekenmerkt door de variabiliteit van vennoten en daarmee samenhangend ook hun inbreng en bijgevolg het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap, zoals bepaald in het eerste artikel 350. Dit valt samen met het feit dat (natuurlijke of rechts)personen kiezen om toetreden als vennoot omwille van de dienstverlening van de coöperatie. Als ze die nodig hebben, kunnen ze toetreden. Is dat niet langer het geval, kunnen ze treden uittreden indien conform de eigen regels van de cvba. Deze variabiliteit in kapitaal en vennoten betekent dat een coöperatie een clubje is zonder regels. De wet verleent een ruime mate van flexibiliteit omtrent de organisatie.

Mensen treden vrijwillig toe, maar moeten zich daarna aan de plichten houden. In functie van de continuïteit van de onderneming kan het zijn dat men bepaalde regels afspreekt, waardoor je bijv. niet van vandaag op morgen kan uittreden, cfr. aandachtspunten bij de Kijfelaar 4.3

Het maatschappelijk kapitaal van de cvba is door bovenstaande variabiliteit deels vast en deels veranderlijk en het veranderlijk deel kan wijzigingen zonder een formele wijziging van de statuten. Uiteraard wanneer voldaan is aan de min. bepalingen: nl. drie vennoten en het wettelijk minimum van het vast gedeelte van het kapitaal, nl. 18.550 euro (art. 390).

Nog belangrijk voor de bepaling van het vast gedeelte van het kapitaal is uiteraard het financieel plan, waar we momenteel geen concreet zicht op hebben voor De Kijfelaar. Afhankelijk van de kapitaalbehoefte en continuïteit daarvan van De Kijfelaar zal dit al dan niet hoger liggen. Indien de gebouwen van De Kijfelaar verworven zullen worden, en dus op de balans komen te staan, van een cvba De Kijfelaar, dan zal het wettelijk min. vast gedeelte van het kapitaal te laag zijn.

Erkende coöperatieve vennootschappen

In 1955 werd de Nationale Raad voor de Coöperatie (NRC) bij wet opgericht. Deze raad groepeert coöperatieve vennootschappen die de fundamentele waarden en principes van het coöperatief ondernemen respecteren.

Erkende coöperatieve vennootschappen[6] krijgen een specifiek statuut in vergelijking met het gemene recht. Het levert onder meer volgende voordelen op voor respectievelijk de coöperatie zelf, haar vennoten en haar bestuurders:

- Wanneer je als coöperatie erkend wordt, kan dit je coöperatieve identiteit versterken. Tegelijk maak je deel uit van een platform waar ook andere coöperaties vertegenwoordigd zijn, en dit biedt je een forum voor verdere uitwisseling en activiteiten.
- Erkende coöperaties kunnen lid worden van de Nationale Raad voor de Coöperatie (NRC). Deze NRC promoot het coöperatieve gedachtegoed. De erkenning geldt dus als een soort kwaliteitslabel dat de erkende coöperatie volgens de coöperatieve principes en waarden werkt.
- Het dividend dat de erkende coöperatie uitkeert, is voor een matig bedrag (190 euro, 2016) vrijgesteld van belastingen voor natuurlijke personen.

[6] Koninklijk Besluit van 8 januari 1962 tot vaststelling van de voorwaarden tot erkenning van nationale groeperingen van coöperatieve vennootschappen en van coöperatieve vennootschappen.

- De erkende coöperatie wordt vrijgesteld van de toepassing van de financiële reglementering betreffende het openbaar beroep op het spaarwezen

De laatste twee zijn interessant voor een cvba die openstaat voor mensen met particuliere behoeften, concreet: consumenten (wanneer bijv. de landbouwcoöperatie ook consumenten als vennoten heeft, cfr. 4.3.1) of burgers (bijv. de zorgcoöperatie, cfr. 4.3.2.)

De vennootschap met sociaal oogmerk

Een vennootschap met sociaal oogmerk [7] (vso) is een variant op bestaande vennootschapsvormen, zij het een cvba, bvba, nv etc.

Een vennootschap met sociaal oogmerk wordt vooral gekenmerkt door het feit dat zij een nauwkeurig omschreven sociaal doel nastreeft dat er niet mag in bestaan vermogensvoordelen aan de vennoten uit te keren. Het is wel mogelijk om een beperkt vermogensvoordeel uit te keren aan de vennoten, dat beperkt is tot een wettelijk vastgestelde rentevoet.

Vennootschappen met sociaal oogmerk verschillen in eerste instantie niet van andere handelsvennootschappen (zoals cvba, bvba, nv...). Zij hebben er wel uitdrukkelijk voor gekozen om in hun statuten bijkomende voorwaarden op te nemen, die benadrukken dat ze niet op de verrijking van hun vennoten gericht zijn.

Alle handelsvennootschappen kunnen het vso-statuut aannemen. Vandaag de dag zijn 80%[8] van de vennootschappen met sociaal oogmerk cvba's. Niet onlogisch, want het vso-statuut vertoont immers enkele overeenkomsten met de erkenningsvoorwaarden voor de Nationale Raad voor de Coöperatie en met de coöperatieve principes.

Het uitgangspunt van de vso is echter verschillend van dit van coöperatief ondernemen[9]: coöperatief ondernemen vindt in eerste instantie plaats om de dienstverlening aan de leden van de economische organisatie te verzekeren. Het vso-statuut is daarentegen in het leven geroepen als werkvorm voor dienstverlening aan de ruimere gemeenschap die ledenbelangen overstijgt.

Het statuut van een vennootschap met sociaal oogmerk is eerder een soort label en vormt geen rechtsvorm op zich. Men spreekt dan ook van een transversaal statuut.

Dit lijkt ons geen optie voor een ev. coöperatie in de landbouwactiviteiten (4.3.1), maar wel in de huisvestigingsactiviteit. (4.3.2)

[7] Artikel 661 W.Venn

[8] Van Opstal, W. (2012) Coöperaties in België. Profielschets 2005-2010. Leuven: CESOC-KHLeuven & Coopburo.

[9] Jacobs, L. (2016) Hoe coöperatief is de vso? in Bosschaert, M., Coekelbergh, D. en Jacobs L. i.s.m. Coopburo in 'Twee decennia vso - theorie en praktijk'. Kluwer: 2016.

## 4.3 Coöperatief model per activiteit

Zoals bleek uit deel 4.2.1 is de sterkte van het coöperatief  ondernemingsmodel is het samengaan van diverse relaties bij de vennoot. Een drievoudige relatie die van nature in het businessmodel zit, zorgt er immers voor dat de nadruk komt te liggen op het realiseren van de zogenoemde 'doelmaximalisatie'.

Toegepast op de Kijfelaar betekent dit dat het vooral belangrijk is de invulling van de gemeenschappelijke behoeften en de drievoudige relatie helder te krijgen. Welke stakeholder heeft zo veel belang bij welke 'dienstverlening van De Kijfelaar dat hij er wil in investeren? What's in it for me? En zijn er potentiele conflicten?

### 4.3.1 De land- en tuinbouwactiviteiten

De landbouwactiviteiten, zie 3.1, worden beheerd door drie halftijdse boeren. Op dit moment gebeurt dat als zelfstandige natuurlijke persoon. 'De Kijfelaar' is voorlopig dan ook geen vennootschap en staat als onderneming op naam van XY.

Onder impuls van XY wordt er nagedacht om deze activiteit te gaan in organiseren in een coöperatieve onderneming. Er liggen evenwel nog diverse modellen en types, zie 4.2.2 op tafel. Onder meer geïnspireerd door diverse modellen binnen de korten keten land- en tuinbouw en dan vnl. csa-concepten.

Bij een coöperatie  bundelen een of meerder groepen van stakeholder zich in één onderneming. Het is dan ook zaak om naar deze verschillende groepen te kijken en te analyseren wat de invulling van de gemeenschappelijke behoeften en de drievoudige relatie binnen De Kijfelaar helder te krijgen. Bij deze bioboerderij met verkoopactiviteit zijn de twee meest relevante groepen van stakeholders:

I. De 'werkers':

Ook deze groep zelf is niet homogeen. Er zijn immers diverse profielen met diverse belangen:

- De spilfiguur is XY, niet alleen werkt hij er, hij is ook (zoon van) de vorige uitbaters van de boerderij.
- De twee andere halftijdse boeren. Deze omschrijven we verder samen met XY als de professionele boeren. Op korte en (middel)lange termijn kunnen er ook andere professionele boeren bij komen en ongetwijfeld ook weer vertrekken.
- De ouders van XY: zullen er blijven wonen - bepaald in een pachtovereenkomst - en hebben er altijd geboerd, nemen ook nu nog werk op.
- Stagiaires
- Personen via Groene Zorg

Omwille van bepalende parameters zoals als de tijdelijkheid en het belang bij de onderneming wat onder meer het inkomen betreft, lijkt het ons aangeraden om enkel verder te gaan met de professionele boeren/medewerkers als vennoten binnen de coöperatie:

- Troeven[10]
  - Positieve effecten mede-eigenaarschap: o.a. verantwoordelijkheidsgevoel, lange termijn denken, risico- en resultaatsverdeling.
  - 'Overdrachtvraagstuk': omwille van diverse redenen vinden veel familiale landbouwbedrijven geen opvolging. Gedeeld eigenaarschap kan dit misschien deels ondervangen, al is dit uiteraard geen verzekerd succes: dezelfde redenen waarom overdracht in familiale landbouwbedrijven zo moeilijk is blijven uiteraard spelen (rendabiliteit, lange arbeidstijden etc. ), wel is het zo dat kapitaalvereisten en risico gespreid kunnen worden.
  - Een van de kenmerken van de cvba is dat men de vennootschapsrechterlijke vrijheid heeft om bepaalde spelregels vast te leggen in de statuten (en intern reglement), cfr. 4.2.3. In de toetredingsvoorwaarden kan men zo de hoedanigheid/profiel van de vennoten omschrijven, denk hierbij aan de begrippen 'land- en tuinbouwer', 'professioneel', 'voltijds'. Dit is sowieso noodzakelijk voor het goed functioneren van de coöperatie. Maar het kan ook ev. wetgevende en beleidsmatige regels ondervangen zoals die naar boven kwamen in de loop van de studieopdracht 'PPPL1', bijv. 'gebouwen in deze ruimtelijke context mogen enkel in het bezit zijn van professionele, al dan niet voltijdse land- en tuinbouwers'.

- Aandachtspunten/nadelen[11]
  - Uiteraard is ook in deze groep de betrokkenheid niet even groot van iedereen. De initiatiefnemer zet de land- en tuinbouwactiviteit van vier generaties van zijn familie verder. Gezien deze geschiedenis, en het feit dat zijn ouders er ook nog boeren en (zullen blijven) wonen, creëert dit bijkomende belangen. Op verschillende gebieden is dit en belangrijk aandachtspunt: zoals risico belangenconflict, informatieongelijkheid, gebrek aan transparantie.
  - De professionele medewerkers werken er halftijds. Het feit dat ze ook een andere deeltijdse job hebben kan als gevolg hebben dat hun betrokkenheid minder sterk is. De minder aantrekkelijke sociaal, economische voorwaarden hebben wellicht ook een minder gunstig effect op het verloop van vennoten. Een duurzame coöperatie vereist toch enige continuïteit. Aangezien deze professionele boeren dit deeltijds doen, zouden we er bij het bepalen van de spelregels van de coöperatie wel voor pleiten om daar afspraken over te maken – in statuten of interne regelementen – om zo onder meer vrijbuitersgedrag te vermijden.
  - Ongelijkheid. Hoe homogener de leden van een coöperatie, hoe gemakkelijker. Niet in de laatste plaats wat betreft de transactie (werken) en investeringsrelatie (aandeel in kapitaal). Maar ook in de feite: stel dat de boerderij bezit wordt van een persoon van deze coöperatie die het op zijn beurt verhuurt aan de coöperatie, is dit een aandachtspunt waarmee rekening moet worden gehouden.

[10] We laten algemene voordelen van een vennootschap – bijv. aansprakelijkheid en gebruik van maken van voordelen en subsidies voor vennootschappen, –en troeven eigen aan de coöperatie hier buiten beschouwing: zie hiervoor o.a. 4.1.1 en 4.1.2

[11] We laten algemene aandachtspunten en nadelen - zoals kosten - van een vennootschap en eigen aan het coöperatieve ondernemingsmodel - denk aan governance-, portfolio en horizonvraagstukken - hier buiten beschouwing.

Concluderend: een producentencoöperatie of werkerscoöperatie van boeren lijkt meer dan te overwegen waard. Beleidsmatige en wetgevende aandachtspunten zijn ook hier aan de orde, zoals: kan dit in de huidige Vlif-steun regelgeving. Of is het mogelijk dat de cvba de boerderij en haar bezittingen pacht?

II. De klanten:

In de voedingsketen is er een stijgend aantal initiatieven waarbij de consument betrokken wordt bij de voedselproductie en/of distributie. Een van de meest verregaande initiatieven op dit gebeid is het csa-concept[12]. Hoewel men kan stellen dat het aantal nog steeds relatief klein is, is de stijgende evolutie opvallend. De eerste en nog steeds succesvolle bestaat ondertussen 10 jaar. Sinds een aantal jaar is de stijging exponentieel: van 10 in 2012 tot 19 in 2014[13]. En momenteel telt het netwerk er al 38. Zij tellen samen wellicht meer dan 5000 leden-consumenten.

In een studie van het departement Landbouw en Visserij (2015) worden volgende redenen van succes vernoemd: een groeiend milieubewustzijn, aandacht voor de korte keten en het versnipperde landschap, de risicospreiding, transparantie tussen boer en consument en de bedrijfszekerheid. Het is verder opvallend dat de meeste in stedelijk of toch peri-urbaan gebeid liggen. Dit is voor De Kijfelaar wellicht een minder gunstig marktgegeven, hoewel er vandaag al bestaande verkoop is.

Een csa-boerderij is evenwel niet per definitie een coöperatie. Integendeel, volgens onze informatie zijn er nauwelijks die als coöperatie werken. Er is een duidelijke commerciële relatie – als consument - , maar de onderneming is niet in handen van die consument. De investeringsrelatie ontbreekt dus. Dit uit zich ook in de zeggenschapsrelatie.

Er zijn in Vlaanderen slechts een aantal boerderijen die wel zo werken. Zo is er een multistakeholdercoöperatie van boeren en consumenten die met de nodige inspanningen al 30 jaar bestaat.

De troeven van een dergelijke consumenten- of multistakeholdercoöperatie (cfr. 4.2.2) met consumenten zijn tegelijk ook een moeilijkheid: het mede-eigenaarschap uit zich minder sterk dan in andere coöperaties in een verhoogde betrokkenheid en dat heeft gevolgen op alle relaties van de vennoot (cfr 4.2.1) . Het (economische) belang van de consument is ook doorgaans minder sterk dan bijv. de boer.

Concluderend: we zouden eerst sterk werk maken van een coöperatie met de professionele boeren. Later kan er gekeken worden of het opportuun; en wenselijk voor de boeren, zou zijn de coöperatie ook open te stellen voor consumenten en zo te evolueren tot een multistakeholdercoöperatie. Wat zijn hun belangen, willen zij kapitaal investeren (cfr. relaties 4.1). Dit vereist een bevraging. Ook dit werd binnen studieopdracht niet onderzocht binnen een ondernemings/noch financieel plan. Zonder dit heeft het verder geen zin om te concretiseren.

[12] http://www.csa-netwerk.be/wat-is-csa

[13] focusrapport "Landbouw in stedelijke omgeving. CSA's en andere initiatieven" van het Departement Landbouw en Visserij, 2015.

### 4.3.2 Vastgoedactiviteiten

De studieopdracht 'PPPL1' onderzoekt de mogelijkheid van volgende – al dan niet handels - activiteiten:

- Huisvesting voor de werkers-boeren
- Zorghuisvesting; met enkele specifieke doelgroepen
- Hoevetoerisme

De juridische haalbaarheid van al deze activiteiten is hoogst onzeker, zoals onderzocht wordt in andere delen van de studieopdracht. Er is immers tal van vnl. ruimtelijke wetgeving die niet rijmt met deze context. Door deze talrijke obstakels bleek het onmogelijk tot zinloos om de financiële haalbaarheid te onderzoeken.

Hieronder proberen we enkele opties, troeven en moeilijkheden in kaart te brengen wanneer de coöperatieve vennootschap zou gebruikt worden om deze activiteit te structureren. We houden hierbij geen rekening met vermelde obstakels.

Allereest lijkt het ons raadzaam om de verschillende functies goed te onderscheiden van elkaar. De aard van de activiteit en de mensen die er belang bij hebben zijn ook heel divers. Ook de opties wat betreft het eigenaarschap en gebruiksrol zijn legio. We bekijken hier enkele opties binnen een coöperatieve vennootschap:

- Huisvesting voor de boeren,
    - Wooneenheden zijn eigendom van de coöperatie van boeren (zie 4.3.1) die ze aan zichzelf verhuurt.
      Indien dit de enige vastgoedactiviteit is binnen de coöperatie, lijkt ons dit niet zinvol, zie ook deel 5.
    - Wooneenheden zijn eigendom van een 'zorgvastgoedcoöperatie' (cfr. infra), en deze verhuurt ze aan de boeren als bijkomende, recurrente inkomst.
- Zorghuisvesting; met enkele specifieke doelgroepen:
    - Wooneenheden zijn eigendom van de coöperatie van boeren die ze aan verder verhuurt aan de bewoners/mensen met een zorgbehoefte.
    - Wooneenheden zijn eigendom een 'zorgvastgoedcoöperatie' die ze verhuurt
- Hoevetoerisme
    - Eenheden zijn eigendom van de coöperatie van boeren (cfr 4.3.1) die hoevetoerisme als verbredingsactiviteit opneemt.
    - Eenheden zijn eigendom van een 'zorgvastgoedcoöperatie' die deze activiteit opneemt als aanvullende opbrengst.

Onder 'zorgvastgoedcoöperatie' begrijpen we hier een coöperatieve vennootschap die wordt gebruikt om zorgvastgoed te beheren en te financieren via het 'grote publiek'. Ons inzien is dit immers een van de weinige redenen om een zorgvastgoedcoöperatie op te richten. Aangezien het vermogensvoordeel van het grote publiek enkel direct kan zijn, meestal via dividend, is het vaak van aangewezen om rendementsverwachtingen te versleutelen in de statuten, en ev. zelfs door een sociaal oogmerk aan te nemen (cfr. 4.2.3).

We overlopen hieronder enkele voor- en nadelen van dit model.

- <u>Troeven</u>
  - Aantrekken van 'extern kapitaal', ook als hefboom richting vreemd vermogen
  - Extern kapitaal dat niet op zoek gaat naar maximale rendementen. Dit kan door communicatie, de spelregels, en zich te richten tot welbepaalde doelgroepen: familie en kennissen van de gebruikers van de zorgvastgoed. Zo kan men de vergoeding op het kapitaal beperken. De lokale verankering is ook een plus.
  - Als vennootschap heeft men bijkomende kansen om extra ondernemingsactiviteiten op te zetten en zo bijkomende inkomsten te genereren, denk bijv. aan hoevetoerisme, die kunnen gebruikt worden voor om het maatschappelijk doel (of sociaal oogmerk, zie 4.2.3) van de zorgvastgoedcoöperatie te versterken.
  - Een van de troeven van de cvba is dat men de vennootschapsrechterlijke vrijheid heeft om bepaalde spelregels vast te leggen in de statuten, cfr. 4.2.3. In het oog van de continuïteit en lange termijn perspectief van de 'zorgvastgoedcoöperatie' kan men uittreddingen van vennoten en kapitaal zo ondervangen. Maar dit is uiteraard geen wonderoplossing en het moet ook nog attractief blijven voor 'het grote publiek'.
  - Fiscaal voordeel, cfr. infra

- <u>Aandachtspunten/nadelen</u>
  - Een van de weinige verschillen met andere ondernemingsmodellen voor deze activiteit, is de hoop dat het eigen vermogen goedkoper is.
  - De kans op slagen, in de zin van het effectief aantrekken van dergelijke aandeelhouders, moet niet overschat worden blijkt uit andere gelijkaardige zorgvastgoedcoöperaties.
  - De kleine schaal en welbepaalde locatie maakt het volgens ons bij De Kijfelaar niet evident. Door het klein aantal vennoten kunnen toe- en vooral uittredingen van vennoten (grote) instabiliteit veroorzaken.
  - Het beleidsmatig kader is ook hier niet stimulerend, al zijn er wel kleine initiatieven: gedreven door het succes van een dergelijke zorgvastgoed cvba-so, werd de btw[14] voor '*verenigingen zonder winstoogmerk of een vennootschapen met sociaal oogmerk*[15]*, die in het kader van het huisvestingsbeleid van personen met een handicap worden erkend door de bevoegde overheid of door een door haar opgericht agentschap of fonds voor personen met een handicap'* verlaagd tot 6%' voor de 'bedoelde handelingen (werken in onroerende staat en daarmee gelijkgestelde handelingen) eveneens van toepassing wanneer zij worden verstrekt en gefactureerd aan bepaalde private initiatiefnemers' inclusief levering en leasing aan '*een gehandicapte die geniet van een tegemoetkoming'*.

[14] KB van 21 december 2013; deze uitzondering geldt steeds meer binnen zorg, zie bijv.: Besluit Van De Vlaamse Regering van 24 juni 2016/ het vergunnen van aanbieders van niet-rechtstreeks toegankelijke zorg en ondersteuning voor personen met een handicap:
[15] Cfr. 4.2.3

Concluderend, er is nog te weinig informatie om deze oefening te kunnen maken. Indien de diverse vernoemde obstakels een oplossing krijgen toegereikt, kunnen we overgaan tot de opmaak van een ondernemingsplan wat betreft deze vastgoedactiviteit(en). Wanneer deze horde genomen is, kunnen we pas analyseren of het coöperatieve ondernemingsmodel hier een meerwaarde zou bieden.

# 5 Aankoop gebouw door (coöperatieve) vennootschap?

De gebouwen, en ook de gronden, van De Kijfelaar worden momenteel gepacht. Een van de vragen die in dit dossier op tafel liggen is of het gebouw al dan niet beter wordt aangekocht door natuurlijke personen, bijv. X Y, dan wel door een (coöperatieve) vennootschap.

Deze vraag beantwoorden is niet evident. Niet in de minste plaats omdat er nog te veel ongekende gegevens zijn. Maar ook omdat er verschillende elementen een rol spelen in deze afweging. We pogen er hieronder al algemeen op in te gaan.

De voordelen van de aankoop door specifiek een coöperatieve vennootschap bekeken we in deel 4 al deels. Veel bepalende elementen zijn echter minder of coöperatiegebonden[16].

Ons inzien zijn er enkele belangrijke overwegingen en aandachtspunten. We lijsten ze niet volledig onbewust op in deze volgorde:

- Emotioneel: kan de huidige familie pachters het verwerken dat anderen mede-eigenaar worden een gebouw waar hun familie naar onze informatie vier generaties heeft gewoond? Dat zij o.a. beslissen over investeringen en activiteiten. Dit heeft een niet te onderschatten emotionele impact. Geen evidente beslissing, waar niemand een normatief oordeel over kan vellen, behalve zij zelf.
- Opsplitsing van de gebouwen naargelang de activiteiten in het ondernemingsplan: volgens ons is dit noodzakelijk om een duidelijke en transparante verdeling te krijgen tussen eigenaarschap en financiële stromen: toewijzen van investeringen, kosten en opbrengsten. De kans op belangenconflicten tussen de verschillende stakeholders van de verschillende activiteiten, en zeker als het coöperatieve ondernemingen zouden betreffen, cfr. 4.3.1 en 4.3.2, kunnen zo verlagen.
  Ook andere stakeholders, zoals fiscus en kredietgever, zullen dit wellicht vragen/vereisen.
- Risicospreiding: hangt samen met het vorige. Het lijkt ons niet aangewezen om verschillende gebouwen die dienst doen voor verschillende activiteiten die ook in de feite niet verbonden zijn in één vennootschap onder te brengen. Sowieso lijkt het ons noodzakelijk om het ondernemingsrisico niet te verbinden met de loutere woonfunctie.
- Meerwaarde coöperatie is soms nihil: in het licht van een maatschappelijke tendens van meer én diverse vormen van samenwonen vormen, zien we als dienstverlener coöperatief ondernemen af en toe dergelijke initiatiefnemers. Indien dergelijke initiatieven enkel gaan over het financieren van eigen huisvesting, zonder vraag naar

[16] Deze elementen dienen dan ook door dienstverleners met de specifieke expertise geanalyseerd te worden: accountant, fiscalist, notaris, kredietgever.

bijkomend ‘extern risicokapitaal[17]’ of bepaalde commerciële activiteiten (cfr. 4.3.2), dan wegen bepaalde voordelen niet op tegen de kosten en nadelen van de vennootschap: uitredding van bewoners-vennoten, mislopen van fiscale stimuli, zoals ‘woonbonus’ etc.

- (Financiële) kosten: het is onmogelijk om dit in dit stadium te becijferen.
- Fiscale aspecten: in deze vraag zitten niet veel coöperatie specifieke elementen, enkele (kleine) zaken werden aangeraakt in 4.2.3 en 4.3.2. Pas indien het (coöperatieve) ondernemingsplan meer richting heeft gekregen, kan men een volledige en grondige fiscale oefening maken met een fiscale expert omtrent de aankoop van vastgoed.
  - Als fiscale richtingaanwijzer kan men stellen dat men residentieel vastgoed doorgaans beter als natuurlijk persoon koopt. Men wordt immers in principe niet belast op de werkelijk ontvangen huur en ook niet op de eventuele toekomstige meerwaarde, in tegenstelling tot aankoop door een vennootschap.
  - Bij professioneel vastgoed is het doorgaans interessanter om dit aan te kopen met een vennootschap. Daarbij wordt men wel belast op de werkelijke huurinkomsten en op eventuele toekomstige meerwaarde. Maar kosten en niet in het minst afschrijvings- en financiële kosten (incl. eigen vermogen) zijn ook aftrekbaar.
  - Voor en nadelen van successieplanning en –rechten.

# 6 Conclusie en verdere stappen

Deze nota past binnen de initiële opdracht die we hadden in de totale studieopdracht ‘PPPL1’: de haalbaarheid en meerwaarde van het coöperatieve ondernemingsmodel binnen De Kijfelaar te bekijken. Het werd duidelijk dat er nog te veel ongekende gegevens in het plan van de De Kijfelaar zijn om een concreet en eenduidig antwoord te kunnen geven. De verschillende partners binnen de studieopdracht botsten immers op te veel architecturale, ruimtelijke en vooral wetgevende obstakels waardoor bepaalde keuzes nog niet gemaakt zijn, en het(de diverse) ondernemingsplan(nen) niet uitgewerkt kon worden. Pas indien dit wel het geval is, kunnen verdere stappen ondernomen worden en ook andere dienstverleners en stakeholders hun advies geven.

We hebben in deze nota geprobeerd om toch richtinggevend te zijn voor de diverse stakeholders die belang hebben bij deze opdracht. De diverse aspecten van het coöperatieve ondernemingsmodel en vennootschap bekeken we in het licht van De Kijfelaar, alsook de troeven, nadelen, aandachtspunten en kritische succesfactoren per coöperatie type en ondernemingsactiviteiten die deel uitmaken van de studieopdracht ‘PPPL1’. Deze kunnen en moeten meegenomen worden bij verdere stappen en keuzes.

[17] Hiermee bedoelen we kapitaal van vennoten, niet-gebruikers

**PROJECT DE KIJFELAAR – BEKEKEN VANUIT HET ZORGPERSPECTIEF**

**Johan Vermeeren, directeur pedagogisch beleid Monnikenheide – vzw Emmaüs**

---

Hierbij nog eens de belangrijkste vragen:

1. Wat betekent de verandering in de wetgeving rond de zorg vanaf 2017 concreet voor dit project?

   Vanaf 01.01.2017 beschikken de huidige cliënten die nu reeds gebruik maken van de dienstverlening door een voorziening (men noemt dit *Zorg in Natura*) of beschikken over een Persoonlijke Assistentiebudget (PAB) over een nieuw financieringsmechanisme, nl. een **Persoonsvolgend budget** (PVB). Dit budget is bepaald op basis van de ondersteuningsfuncties die ze nodig hebben (wonen, dagondersteuning, individuele bijstand), de frequentie (aantal dagen/nachten per week, aantal uren individuele ondersteuning per week) en hun zorgzwaarte, uitgedrukt in hoeveelheid begeleiding en de mate waarin er toezicht of permanentie moet uitgeoefend worden.
   Het Vlaams Agentschap doet beroep op Multidisciplinaire Teams om het budget te bepalen.

   Let op ! De huidige gebruikers krijgen automatisch een budget.
   Wie nog geen budget heeft en een actieve vraag heeft op de wachtlijst, zal moeten wachten tot er budget vrijkomt. Voor 2017 wordt wel een aanzienlijke inhaalbeweging gemaakt met ruim 1000 bijkomende budgetten in Vlaanderen.

   Het budget kan op twee wijzen gebruikt worden:

   a. Als **voucher** ("trekkingsrecht"), uitgedrukt in personeelspunten.
      Hiermee kan een cliënt naar een vergunde zorgaanbieder (VZA) gaan en onderhandelen over het pakket dienstverlening dat hij krijgt van die voorziening en hoeveel punten hij daarvoor moet betalen. De voorziening krijgt bovenop deze punten dan nog een extra financiering voor de organisatiegebonden kosten die verbonden zijn aan de organisatie van de collectieve dienstverlening (bijv. directie, administratie, logistiek, kwaliteitscoördinator, preventieadviseur, …). Het VAPH betaalt aan de VZA de reële loonkost van het ingezette personeel.
      *Aangezien Bavo geen VZA is of kan worden, is dit systeem niet van toepassing op de Kijfelaar.*

   b. Als **cash budget**, uitgedrukt in euro en te beheren door de cliënt zelf (en/of zijn bewindvoerder).
      Met dit budget kan de cliënt een veel ruimer type overeenkomsten afsluiten met een ruimere groep aanbieders.
      In bijgevoegde Besluit van de Vlaamse Regering omtrent de Besteding van het PVB, vind je op pagina 6, 2°, h) de vermelding dat *een overeenkomst met een natuurlijke persoon of een rechtspersoon over het verlenen van individuele ondersteuningsfuncties als vermeld in artikel 4, 1°, c);* hiermee wordt verwezen naar ondersteuning bij het wonen, dagopvang of individuele begeleiding.
      Concreet volstaat het dat de cliënt een contract afsluit waarin de geboden diensten beschreven staan én de kostprijs die daar tegenover staat. De cliënt zal op basis van maandelijkse facturen de ondersteuningskost aan de CVBA kunnen betalen en die kosten recupereren bij het VAPH met zijn maximum jaarbedrag als plafond.

      Let op ! Het gaat énkel om de (personeels)kosten voor de begeleiding. Alle andere kosten die verband houden met huisvesting (huur, energie, water, verzekering, e.d.) of met het dagelijkse leven (maaltijden, vervoer, vrije tijd, ….) kan de persoon niet betalen met zijn PVB. Daarvoor moet hij beroep doen op zijn vervangingsinkomen.

      Concreet kan Bavo 4 zorggasten bij hem opvangen, met elk individueel een overeenkomst maken voor het bieden van (pedagogische) ondersteuning bij het wonen of bij de dagactiviteiten (feitelijk wordt dat een verrekening van de loonkost van een begeleider) en

elke maand maakt hij een factuur op met de gepresteerde uren voor die persoon en de personeelskost die daaraan verbonden is.
In Monnikenheide hebben we ook een 6-tal cliënten die nu al in het systeem van het cash budget zorg bij ons inkopen. We werken daarbij met een referentie – loonkost van **32,7 € per uur.** Voor elke cliënt wordt een individueel begeleidingsplan uitgetekend voor een vastgelegd aantal uren per week en wordt bekeken of hun hulpverlening 1 op 1 loopt (dan rekenen we 32.7 € aan) of eerder 1 op 2 of 1 op 3.

Heel concreet:
- Bavo kan een CVBA oprichten
- Bavo kan zich ook als zelfstandige vestigen
- Hij berekent de personeelskost voor de ondersteuning die hij effectief inzet om de gasten te begeleiden (bij het werken en bij het wonen).
- Hij analyseert samen met de betrokken gasten hoeveel uur begeleiding geboden wordt aan welke intensiteit (concreet: gaat het om een 1 op 1 begeleiding of een 1 op 4 begeleiding) en bepaalt daarmee het uur- of dagtarief.
- Hij maakt met de betrokken cliënten een individuele begeleidingsovereenkomst op waarin staat welke begeleiding hij aanbiedt en aan welk tarief. Als hierover een akkoord bereikt wordt, zal de cliënt deze overeenkomst tekenen en moet hij deze overeenkomst voorleggen aan het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap. Het VAPH werkt momenteel nog een modelovereenkomst uit die hiervoor kan gebruikt worden vanaf 2017.
- Bavo of zijn CVBA nemen in dit model alle werkgeversverplichtingen voor hun rekening (maar worden hier niet extra voor vergoed – deze kost moet m.a.w. mee opgenomen zijn in de vergoeding die de cliënt moet betalen).
- Naast de begeleidingsovereenkomst wordt een overeenkomst opgemaakt voor het gebruik van de infrastructuur, kosten van de maaltijden, kosten van de huisvesting en alle daaraan gerelateerde bijdragen (energie, water, verzekering, …). Deze kosten worden ook maandelijks gefactureerd en door de cliënt betaald vanuit zijn (vervangings)inkomen.

Een alternatief

- Bavo houdt zich enkel bezig met het aanbieden van een werk- en woonomgeving en vraagt hiervoor een kostendekkende vergoeding aan de cliënt.
- De organisatie van de ondersteuning, dus het begeleiden van de cliënten tijdens hun werkzaamheden en de ondersteuning van hun zelfredzaamheid en functioneren tijdens het wonen, besteedt hij uit aan een vergunde zorgaanbieder (zoals Monnikenheide of Den Brand uit Herentals, …). Deze zorgaanbieder factureert (volgens bovenstaande methodiek) de begeleidingstijd aan de cliënten en werft hiervoor medewerkers aan waarvoor de zorgaanbieder ook alle werkgeversverplichtingen vervult. Als vergunde aanbieder krijgt hij rechtstreeks van het VAPH een bijkomende financiering om de *organisatiegebonden* kosten te betalen.

In Nederland is het model van de Persoonsvolgende financiering en de toepassing ervan binnen de landbouwsector reeds lange tijd ingeburgerd.

In het vergelijkend onderzoek van Dessein, Bock en de Krom (*Investigating the limits of multifunctional agriculture as the dominant frame for Green Care in agriculture in Flanders and the Nederlands,* Journal of Rural Studies 32(2013) 50-59) verwijzen de auteurs bij hun analyse van de modellen van Groene Zorg naar het effect van de inbedding in het denkkader van de Multifunctionele Landbouw. Zij stellen vast dat de ruimere beschikbaarheid van persoonsvolgende budgetten waartoe in 2003 werd beslist, de aantrekkelijkheid van groene zorg deed toenemen en geleid heeft tot een verhoogde economische relevantie voor de landbouwer. Verwijzend naar een onderzoek van Ellings (2011) maken zij gewag van een omzet van 69 miljoen euro in 2011 en spreekt men over een gemiddelde omzet van 100.000 € per erkende zorgboer. De economische crisis en de drastische besparingen in de gezondheidszorg in de afgelopen 3 jaar betekenden echter een flinke streep door de rekening! Zorgboeren die hun aanbod t.a.v. individuele cliënten hadden verruimd door het uitbouwen van zorgtrajecten voor een bredere doelgroep in

associatie met lokale besturen, zorgvoorzieningen, projecten voor sociale re-integratie, … hebben de terugslag het beste kunnen opvangen.
In Nederland heeft een verdergaande integratie van het model van de Multifunctionele Landbouwe en het Volksgezondheidsmodel plaatsgevonden die zich uit in een liberalisering van de zorglandbouw. De sector werd geprofessionaliseerd, met bedrijven die zorg aanbieden en voor die dienstverlening een marktconforme prijs vragen. Deze bedrijven worden - onder strikte voorwaarden conform andere gezondheidsinstellingen - erkend als zorginstelling en kunnen daardoor een beroep doen op financiering via het mechanisme van het persoonsgebonden budget. Dit leidt tot een verdere professionalisering en institutionalisering, maar ook tot een toename van de specialisatie als zorgboerderij en tot schaalvergroting in de zorglandbouw. Het samengaan van beide discoursen leidt ook tot nieuwe arrangementen, zoals zorgboerderijen in de stad(srand).

Terwijl in Nederland een lange traditie bestaat van het <u>betalen</u> van de landbouwer (via de sociale verzekeringen en het Persoonsvolgend budget), bestond tot hiertoe binnen de Groene Zorg enkel een systeem van <u>compensatie</u> voor het verlies of de beperking van het inkomen door zijn engagement voor kwetsbare groepen. Het engagement blijkt dus eerder gemotiveerd door het verbeteren van de sociale aanvaarding van de landbouw en het optimaliseren van het sociale imago, dan door de verbetering van de inkomenspositie. Zorglandbouw wordt in Vlaanderen nog steeds eerder beschouwd als een maatschappelijk verantwoorde activiteit dan als een economisch rendabele bedrijfstak
De introductie van de persoonsvolgende financiering kan de hefboom zijn om het economisch perspectief te verbreden. Ook in de schoot van het Vlaams Parlement wordt nu de discussie gevoerd om boerderijen ruimer te laten erkennen als zorginstellingen waardoor ze alle voordelen kunnen krijgen van een vergunde zorgaanbieder (inclusief de financiering van de organisatiegebonden kosten). Tot hiertoe is hier echter geen beslissing over genomen (en valt deze wellicht niet onmiddellijk te verwachten omdat het Kabinet eerst de impact van de omschakeling naar de Persoonsvolgende financiering op het huidige aanbod op vlak van diversiteit, kwaliteit en betaalbaarheid wil monitoren).

2. Velen vragen waarom deze zorgfunctie niet in de stad wordt voorzien en of dit niet beter is? "Waarom heeft zorg hier een meerwaarde?"
(Uit onze studies rond psychiatrie blijkt dat er behoefte is aan zeer diverse vormen van vermaatschappelijking en dit zich niet beperkt tot de stedelijke omgeving. Ons lijkt daardoor zorg voor mensen met verstandelijke beperking op deze locatie wel degelijk te verantwoorden.)
Is hierover referentieliteratuur te vinden die dit onderschrijft? Wat kan de betekenis zijn van zorg op een boerderij? Link met pleegopvang in Geel zoals door verschillenden gesuggereerd. Bavo vergelijkt het met het voormalige verblijf van Jef op de hoeve ten tijde van zijn ouders.

*De link met de geiznsverpleging in Geel*:

De opvang van "geesteszieken" in een gezin in Geel heeft een zeer lange en religieus geïnspireerde geschiedenis en blijft in vele opzichten een voorloper van het inclusief begeleiden van (in dit geval) psychiatrisch patiënten. Ook één van de cliënten van MH (met dubbeldiagnose mentale handicap en psychiatrische stoornis) heeft ooit de keuze gemaakt om te verhuizen naar een pleeggezin in Geel voor een *normalerder leven* (dixit Ingrid). De sterkte van dit model was de ontkoppeling tussen enerzijds het "gewone, huishoudelijke leven" dat plaats vindt in een gezin en dat de wetmatigheden kent van het samenleven in het gezin (inclusief vaak het werken in de hof, op de akker of in het huishouden inhoudt) en anderzijds de specialistische geestelijke gezondheidszorg die door het OPZ (Openbaar Psychiatrisch Ziekenhuis) geboden wordt en waar de opvolging van de patiënten gestructureerd verliep. In de formule die de Kijfelaar voor ogen heeft, is er geen sprake van ontkoppeling en eerder omgekeerd, een verbinding/verstrengeling van de woon- en zorgfunctie, tenzij een externe zorgpartner nog voor een aantal specialistische interventies moet betrokken worden.

*Referenties in de orthopedagogiek*

De relatie tussen zorg voor personen met een beperking en de verbondenheid met de natuur in zijn diversiteit en de teeltprocessen in de landbouw in het bijzonder, werd o.a. door Rudolf Steiner (grondlegger van de antroposofie waaruit o.a. de heilpedagogie en de biologisch-

dynamische landbouw groeiden) uitgewerkt. De verbondenheid met de natuurelementen, het natuurlijke ritme van de seizoenen, het gebruik van biologische composteringstechnieken, … wordt gekoppeld aan de toegevoegde waarde die ontstaat als personen met een beperking aan het werk zijn, deel uit maken van een productieproces dat dynamisch gericht wordt op de mogelijkheden van elk individu en door goede afstemming leidt tot resultaat in de vorm van een duurzaam product dat voor eigen gebruik én voor de verkoop aan de gemeenschap zal dienen.
In de omgang met dieren worden personen met een beperking uitgedaagd om zelf te "zorgen voor", terwijl zij vaak degene zijn waarvoor gezorgd wordt. De rollen worden omgedraaid, de empathie voor het dier, de wederkerigheid die enkel kan aangevoeld worden en zelf te benoemen valt, maakt dat er rust ontstaat bij mens en dier (met de verantwoordelijkheid om goed te zorgen, de kooien netjes te maken, het mest uit te rijden, de juiste hoeveelheid voeder te geven, …). Personen met een beperking worden aangesproken op hun vaardigheden en hun vermogen om hun mogelijkheden te ontwikkelen. Zij nemen een actieve rol op en voegen daardoor waarde toe aan het teelt- en oogstproces. De reactie van de "klanten" erkent hen in hun waarde en verhoogt hun zelfwaardegevoel. Zo hebben we in Monnikenheide gemerkt dat dementerende werkers van de akker of gasten die fysiek achteruit gingen, bleven genieten van een dagelijkse wandeling naar de akker om betrokken te blijven.

Ervaring met meer dan 30 jaar biologische groenteteelten op de akker van Monnikenheide en 15 jaar dierenpark met geiten, varkens, konijnen, cavia's, kippen, pauwen, paarden, … leerde ons het volgende:

- Het ritme van de seizoenen volgt de energiestroom van de gasten. Het ontluiken van de lente brengt de kriebels om buiten te komen, de wroeten in de aarde, het mest aan te rijden en te beginnen planten. De vrolijkheid van de zomer vergezelt het oogsten en als de aardappeloogst binnen is, wordt er gefeest. Het binnenbrengen van de pompoenen kondigt de komst van de donkere herfstdagen aan en de wetenschap dat er heel wat bladeren moeten gereven worden. En nadien gaat de natuur en wij ook in rust, uitkijkend naar de nieuwe lente.
- Trots worden de goedkeurende blikken en felicitaties ontvangen als de volle kruiwagens van de akker komen met de opbrengsten van de dag. De kok monstert de kwaliteit, de kandidaat-kopers bekijken het koopwaar die de gasten nadien stralend op je bureau komen afgeven. De directe feedback op het resultaat van het werk is onbetaalbaar en de maaltijd achteraf (een dagelijks topmoment voor de cliënten) de ultieme beloning.
- In alle kookboeken staat het gebruik van seizoensgebonden groenten voorop.
- De akker biedt een ideale omgeving voor cliënten die vanuit hun ondersteuningsnood behoefte hebben aan fysieke bewegingsruimte, die gevoelig zijn aan te veel nabijheid en prikkels en die moeite hebben om zich in sociale relaties staande te houden.
  Door de open ruimte, gecombineerd met duidelijk af te bakenen opdrachten (die goed compartimenteerbaar zijn) wordt preventief de situatie gestructureerd om optimale concentratie te bieden en conflictstof te vermijden.
- Vele personen hebben de neiging uit zichzelf te weinig te bewegen en moeten gestimuleerd worden om actief te blijven. Het werken op de akker stimuleert de ontwikkeling en het behoud van de fijne en grove motoriek en doet hen bewegen.
- Cliënten die afkomstig zijn uit een agrarische omgeving, herkennen het werken op de akker en met de dieren vanuit hun levensverhaal (boerenzonen en –dochters) en behouden zo de impliciete band met hun geschiedenis en natuurlijk netwerk.
- Cliënten worden aangesproken op hun verantwoordelijkheidsgevoel (serre open zetten, gieten in de zomer, …)
- Ervaringen vanuit het dierenpark
  - De verzorging van de dieren kan opgesplitst worden in grote en kleine deeltaken, die ook voor de allerzwakste bewoners haalbaar zijn.
  - Cliënten leren drempels te overschrijden en hun grenzen te verleggen in contact met dieren
  - Zorgen voor
  - Aaien
  - Sensitiviteit van dieren (cfr knuffelkonijnen)
  - Dieren houden van voorspelbaarheid – PMB ook

Algemene visie ten grondslag aan de dienstverlening voor personen met een beperking:

**Het BURGERSCHAPSMODEL**

De dienstverlening aan personen met een beperking wordt sinds de jaren '90 aangestuurd vanuit het burgerschapsparadigma. Personen met een beperking worden benaderd vanuit hun mogelijkheden en versterkt in hun kansen om volwaardig deel te nemen aan alle functies van het maatschappelijke leven. De samenleving wordt actief uitgedaagd om zich klaar te maken om personen met een beperking een plaats te geven (*Inclusie)*. De zichtbaarheid van en participatie aan alle aspecten van het dagelijkse leven vormen een wezenlijke voorwaarde om de (zelf)waarde van de persoon met een beperking en zijn betekenis voor de samenleving tot stand te brengen.
Essentieel in deze redenering is de erkenning dat personen met een beperking nood hebben aan de gepaste ondersteuning (niet teveel, niet te weinig en met het activeren van de mogelijkheden die ze zelf kunnen inzetten). Het doel is hun *Kwaliteit van bestaan* te verhogen. Dit begrip werd uitgewerkt o.a. door Schalock, Felce, Van Hove, … en is niet meer weg te denken uit het hedendaagse agogisch concept van elke zorgaanbieder. Kwaliteit van bestaan verwijst naar de 8 domeinen van persoonlijk functioneren die voor elke burger van belang zijn en voegt aan de *Kwaliteit van Zorg* de dimensie van de *Persoonlijke uitkomst* toe. Wat betekent de zorg voor mij als persoon !
Kwaliteit van bestaan is op te delen in drie factoren:

- **Onafhankelijkheid**
  - Persoonlijke ontwikkeling
  - Zelfbepaling
- **Sociale participatie**
  - Interpersoonlijke relaties
  - Sociale inclusie
  - Rechten
- **Welbevinden**
  - Emotioneel welbevinden
  - Fysiek welbevinden
  - Materieel welbevinden

Het leven op een boerderij aan de rand van de gemeenschap en het participeren aan de agrarische activiteiten kunnen we vanuit de 8 domeinen bekijken. (*indien nodig, kan ik dit nog uitwerken)*

3. We stellen vast dat hier op een 'harde' manier over zorg gediscussieerd wordt, vooral gericht op de risico's en problemen: is het nodig, kan het volgens de regelgeving, vormt het een meerwaarde voor de landbouw, welke cijfers tonen dit aan, enz. De 'zachte' waarden komen minder aan bod: welke kansen biedt het, hoe transformeert het de dagelijkse leefomgeving van de zorgbehoevende en de boer, hoe bevordert het de landelijke gemeenschap… Sectoroverschrijdend discussiëren, ontschotting blijkt nog altijd moeilijk.

   De ambitie om eerst naar de ondersteuningsnood te kijken en niet naar het sectorale label, zit vervat in de nieuwe kijk op de organisatie van de zorg. De overtuiging groeit dat de wijze waarop vragen van personen met een beperking, ouderen met een zorgnood, personen met een psychiatrische stoornis, kwetsbare doelgroepen op de arbeidsmarkt, … kunnen bekeken worden, vele gelijkenissen vertoont zodra je de vraag stelt welke hulp iemand effectief vraagt. Dit vereist een breder geïntegreerd onthaal op lokaal niveau waar iedereen terecht kan om zijn vraag te verduidelijken en dan te bekijken hoe deze kan beantwoord worden.
   Op Vlaams en lokaal niveau zien we steeds meer initiatieven in deze richting opduiken en groeit de overtuiging dat ontschotting een meerwaarde zal betekenen. De gemeenschappelijkheid krijgt voorrang op dat wat onderscheidt, zonder de nood aan oplossingsgerichte expertise (uit diverse sectorale invalshoeken) uit het oog te verliezen.

   Op dezelfde wijze zie ik de nood om de toekomst van de landbouwsector te definiëren in verbinding met de samenleving als geheel. Al te vaak woedt er een of/of debat en claimen verschillende actoren dezelfde ruimte. De debatten tussen natuurverenigingen – projectontwikkelaars en landbouwsector blinken zelden uit door hun verzoenende en verbindende sfeer, laat staan dat men oog en oor heeft voor elkaars geschiedenis. De rol van de landbouw als behoeder van de open ruimte zal in het debat over een duurzaam en

toekomstgericht ruimtebeleid ook in het bredere perspectief van de landschappelijke meerwaarde moeten bekeken worden. De verstrengeling van landbouw en andere functies, zoals zorg en toerisme verhogen het draagvlak om ook in dit maatschappelijk segment tot verbinding te komen. Tot hiertoe blijft dit m.i. nog beperkt tot een aantal (gesubsidieerde) projecten, maar kunnen budgettaire ingrepen de duurzaamheid beïnvloeden.

4. Er werd ook aangegeven dat er in de omgeving Herentals vrij weinig aanbod aan zorg is. Maar is er effectief ook vraag naar zorg hier? Hoe deze vraag beantwoorden? Hoe tonen we aan dat er wel degelijk behoefte is aan zorgwoningen in deze en andere landelijke regio's?

   Dit is een moeilijke vraag in perspectief van de persoonsvolgende financiering. De marktwetmatigheden spelen hierin een rol: als er weinig aanbod is, komt er weinig vraag en omgekeerd, waar veel aanbod is, worden veel vragen gesteld. Uiteindelijk zal de klant bepalen op welk aanbod hij wil intekenen. Voorwaarde is wel dat er een goede bekendmaking is van het aanbod (o.a. via de gebruikersorganisaties) en dat het betaalbaar is (de bench mark tgo vergelijkbare initiatieven zal een rol spelen).

   Wat weten we wel: op 01.01.2017 zullen 30.000 personen met een beperking in Vlaanderen over een persoonsvolgend budget beschikken. Zij zullen vrij kunnen kiezen waar ze dit budget wensen in te zetten. Vele cliënten zullen hun bestaande aanbod behouden, maar er zullen ook cliënten kiezen om een deel van of het gehele budget elders of in een andere vorm in te zetten. In 2017 zullen er dankzij het uitbreidingsbeleid op Vlaams niveau ruim 1000 bijkomende budgetten uitgereikt worden. Deze mensen moeten ook nog een aanbod vinden. In de provincie Antwerpen gaat het vermoedelijk om een 250-tal nieuwe gebruikers waarvan een belangrijk aantal ook naar woonondersteuning op zoek zal gaan.

5. Zijn zorgvakanties op maat op de Kijfelaar een optie? Welke andere eisen, consequenties zijn hier aan verbonden?

   Er zijn een aantal formules mogelijk:

   - Zelfde verhaal als bij vraag 1: een cliënt kan een deel van zijn budget reserveren voor een vakantie-aanbod en kan daarmee ondersteuning tijdens een vakantie inkopen (combinatie van betaling ondersteuningkost via het PVB en betaling infrastructuur/verbruik via zijn inkomen).
   - Boerderijvakanties binnen Toerisme Vlaanderen: hiervoor zijn een aantal bijkomende infrastructurele verplichtingen.
   - Organisatie van boerderijkampen zonder overnachting (enkel dagaanbod). Dit kan i.s.m. een vergunde zorgaanbieder die de begeleiding levert en de Kijfelaar die een bijdrage vraagt voor het gebruik van alle faciliteiten. Ook hierbij zullen er verwachtingen zijn op vlak van beschikbare infrastructuur

Bij het vakantieconcept zal het moeilijk zijn om het "productieve karakter" van de gebruiker te ambiëren.

6. Mobiliteit: Men is bij de overheid zeer gevoelig voor de mobiliteitsgevolgen die zo een transformatie met zich meebrengt. Kan je daar een licht op werpen voor wat betreft de zorg? Met andere woorden hoe vaak kan verwacht worden dat een verzorger of andere dienst naar de Kijfelaar komt (met de wagen) in het kader van de verzorging van 4 mensen met een beperking?

Ik ga er van uit dat dagelijks 1 rit heen en 1 rit terug mag gerekend worden. Ik zou sowieso streven naar een medewerker uit de onmiddellijke omgeving die (een deel van) de verplaatsing per fiets kan doen.

RUIMTE VLAANDEREN
DEPARTEMENT VAN DE VLAAMSE OVERHEID

ATELIER ROMAIN

SumResearch
Urban Consultancy

ldr

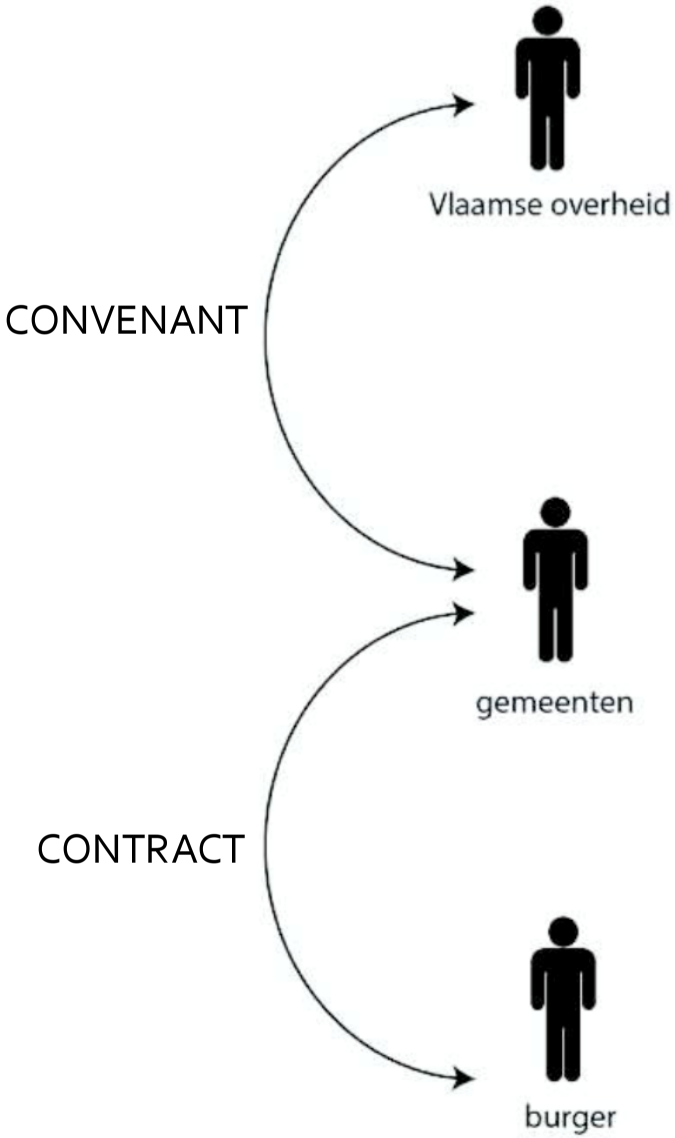
ILVO
Instituut voor Landbouw- en Visserijonderzoek

# Onderzoek van het instrument 'convenant' voor niet-agrarische activiteiten in voormalige agrarische gebouwen

12 oktober 2016

# 1. context en doelstelling van het instrument

# Wat is een convenant?



# Scope van het instrument

*Kleinschalige en niet-agrarische activiteiten binnen bestaande volumes van gebouwen gelegen in een agrarische bestemming, waarin geheel of gedeeltelijk geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden.*

# Scope van het instrument

*Kleinschalige en niet-agrarische activiteiten binnen bestaande volumes van gebouwen gelegen in een agrarische bestemming, waarin geheel of gedeeltelijk geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden.*

1. Het gebouw bestaat
2. Het gebouw is niet verkrot
3. Het gebouw is hoofdzakelijk vergund
4. Het gebouw is bouwfysisch geschikt voor de nieuwe functie
5. Het gebouw is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg

# Scope van het instrument

*Kleinschalige en niet-agrarische activiteiten binnen bestaande volumes van gebouwen gelegen in een agrarische bestemming, waarin geheel of gedeeltelijk geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden.*

enge betekenis, exclusief de ruimtelijk kwetsbare (agrarische) gebieden

# Scope van het instrument

*Kleinschalige en niet-agrarische activiteiten binnen bestaande volumes van gebouwen gelegen in een agrarische bestemming, waarin geheel of gedeeltelijk geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden.*

Ook plaats voor een bijkomende activiteit naast de landbouwactiviteit

# Scope van het instrument

*Kleinschalige en niet-agrarische activiteiten binnen bestaande volumes van gebouwen gelegen in een agrarische bestemming, waarin geheel of gedeeltelijk geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden.*

Uitbreiding van volume valt buiten de scope

Inpasbaarheid -> handelingen nodig?

- vergund?
- vrijgesteld?
- opschortende voorwaarde?

# Doelstellingen van het instrument

1

Gebiedsgericht maatwerk

2

Ruimtelijk rendement verhogen

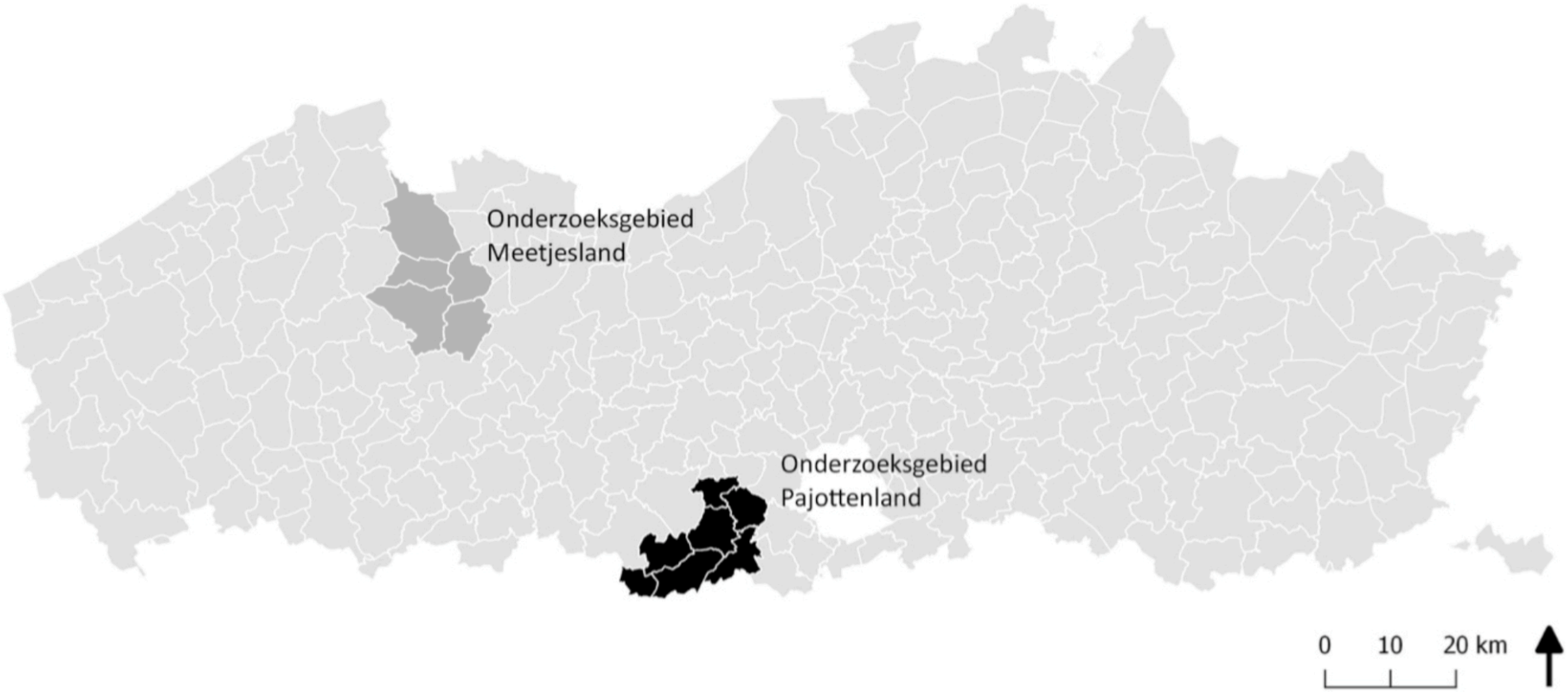
3

Ruimtelijke kwaliteit verbeteren

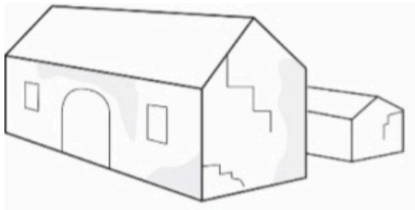
4

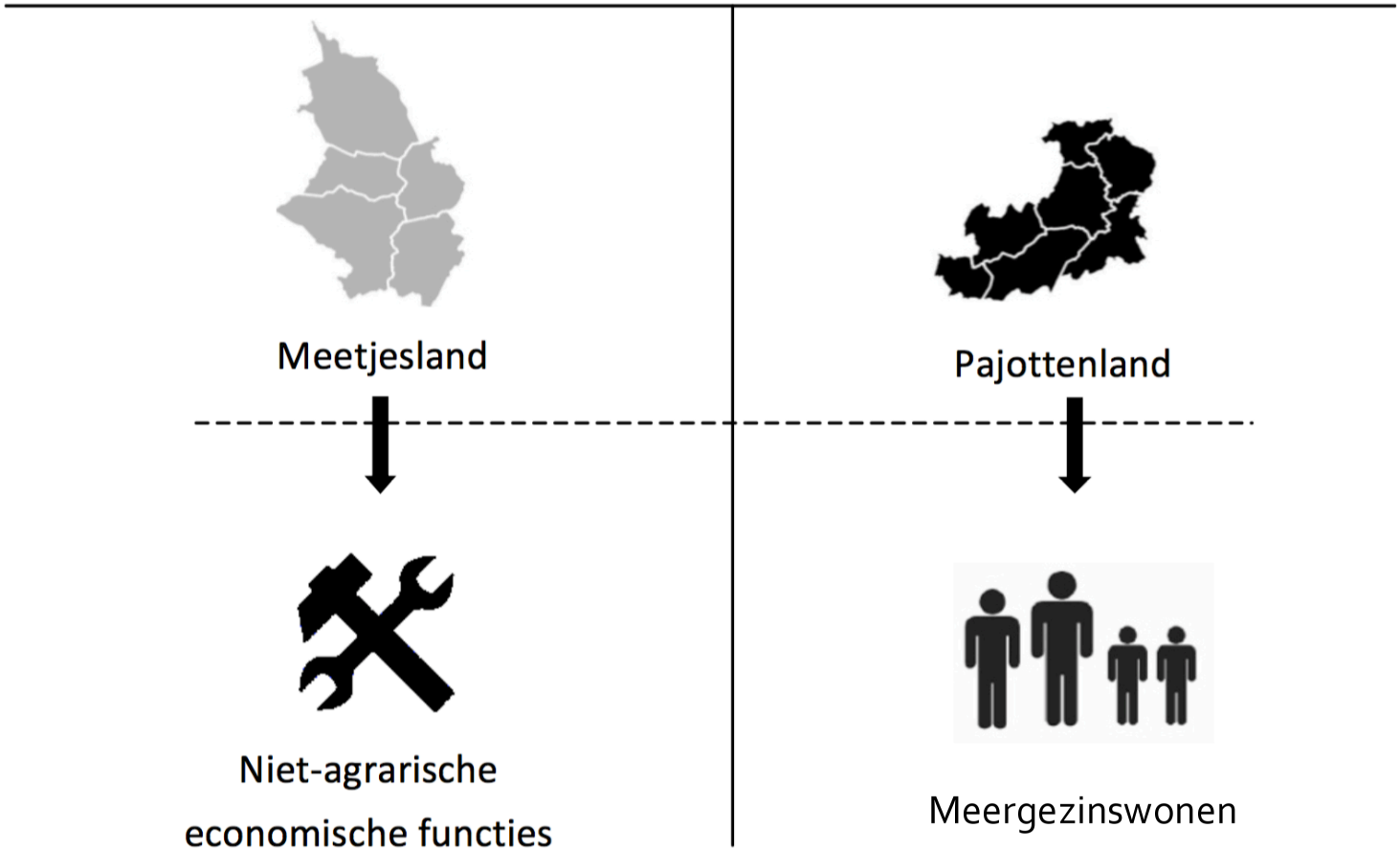
Streekidentiteit versterken

# Onderzoeksgebieden

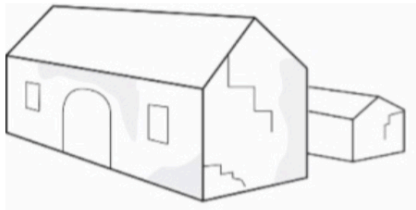


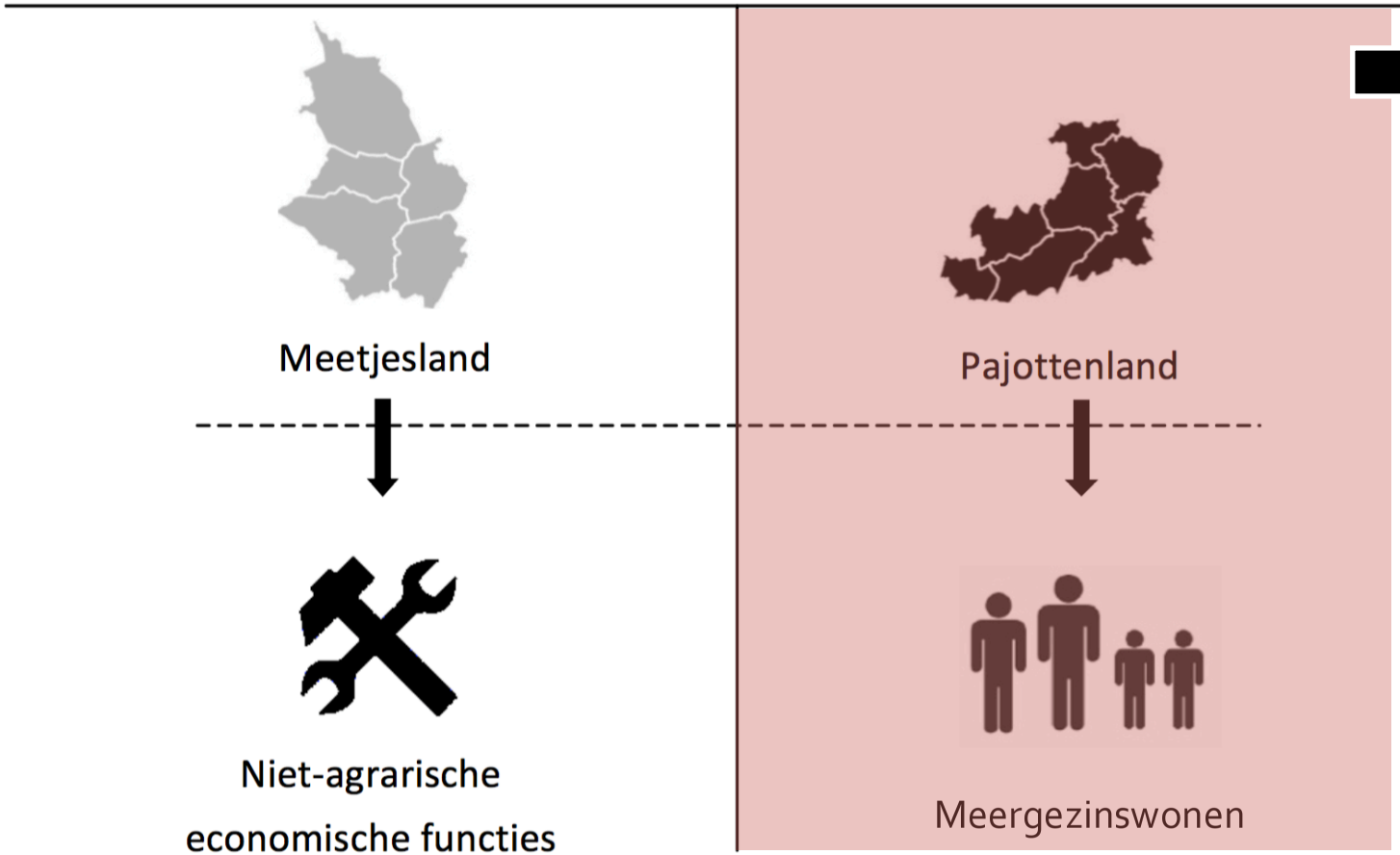
# Onderzoeksthema's





# Onderzoeksthema's






**Onderzoek naar alternatieve pistes:**

1. RUP's

2. Uitbreiding inventaris bouwkundig erfgoed + opmaak onroerend erfgoedrichtplan

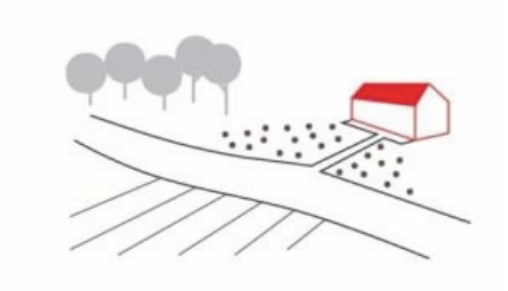
# 4. Toelichting ontwerpconvenant Meetjesland

# Gebiedsgerichte criteria

**L**

- landbouwstrategische waarde
- kernversterkende waarde
- mobiliteit

**M**



- Water
- Kwetsbare gebieden

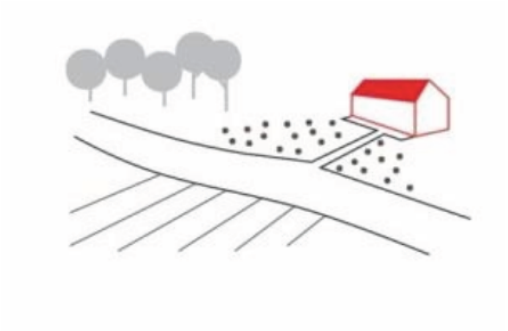
**S**

- Nutsvoorzieningen
- Gebouwspecifieke randvoor-waarden

- ( Ev. bijkomende gebiedsgerichte criteria eigen aan het gebied)

# Activiteitgerichte criteria

M



S

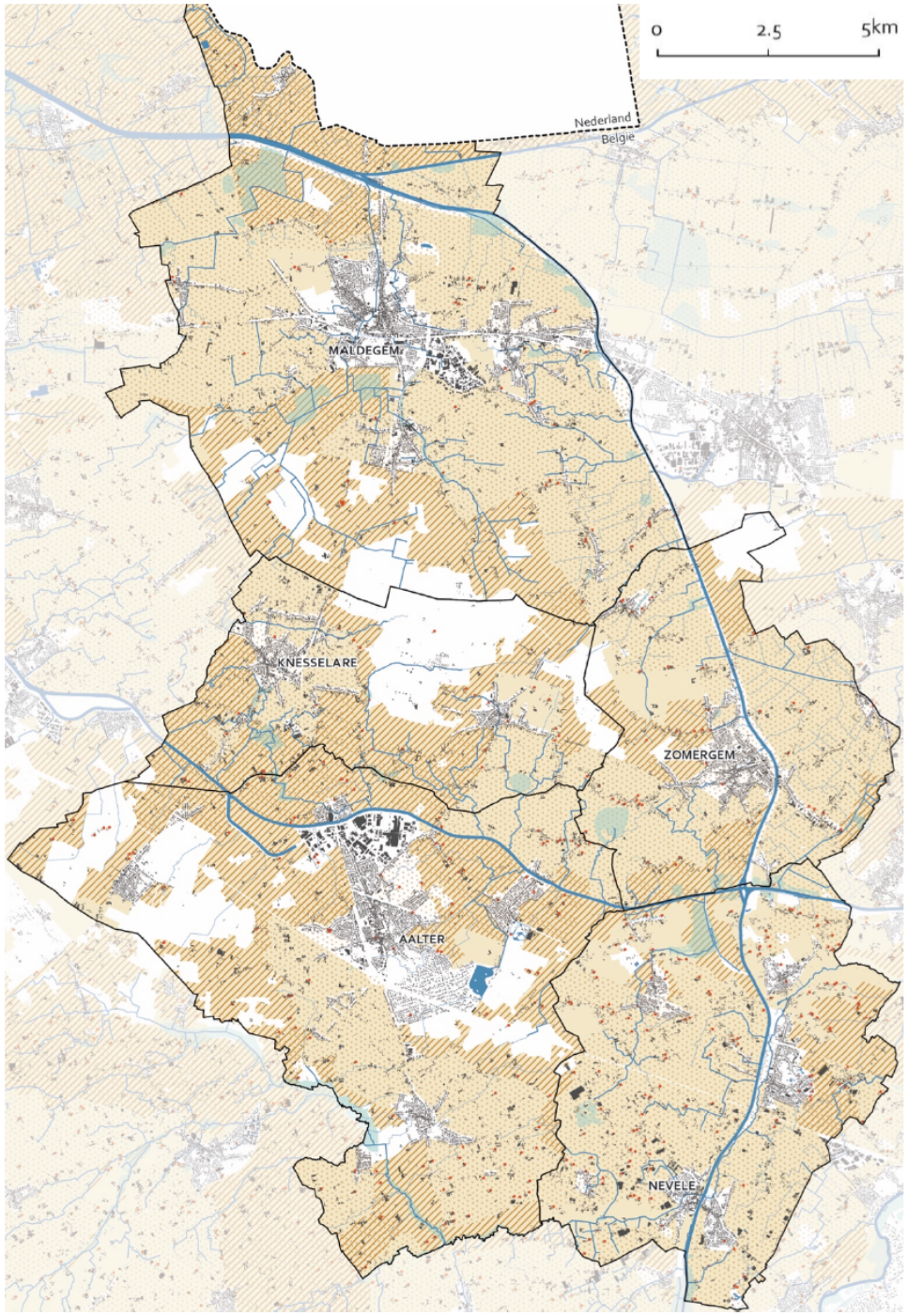
- Aard
- Schaal
- Dynamiek
- Ruimtelijke kwaliteit

# Afspraken Meetjesland

## Landbouwstrategische waarde

L

- Sites gelegen in een zone met een grote landbouw strategische waarde kunnen economische functie opnemen voor zover ze geen bijkomende schade toebrengen aan de landbouw.



# Afspraken Meetjesland

## Kernversterkende waarde

L

- Detailhandel alleen mogelijk onder strenge randvoorwaarden. Alleen nabij de kern

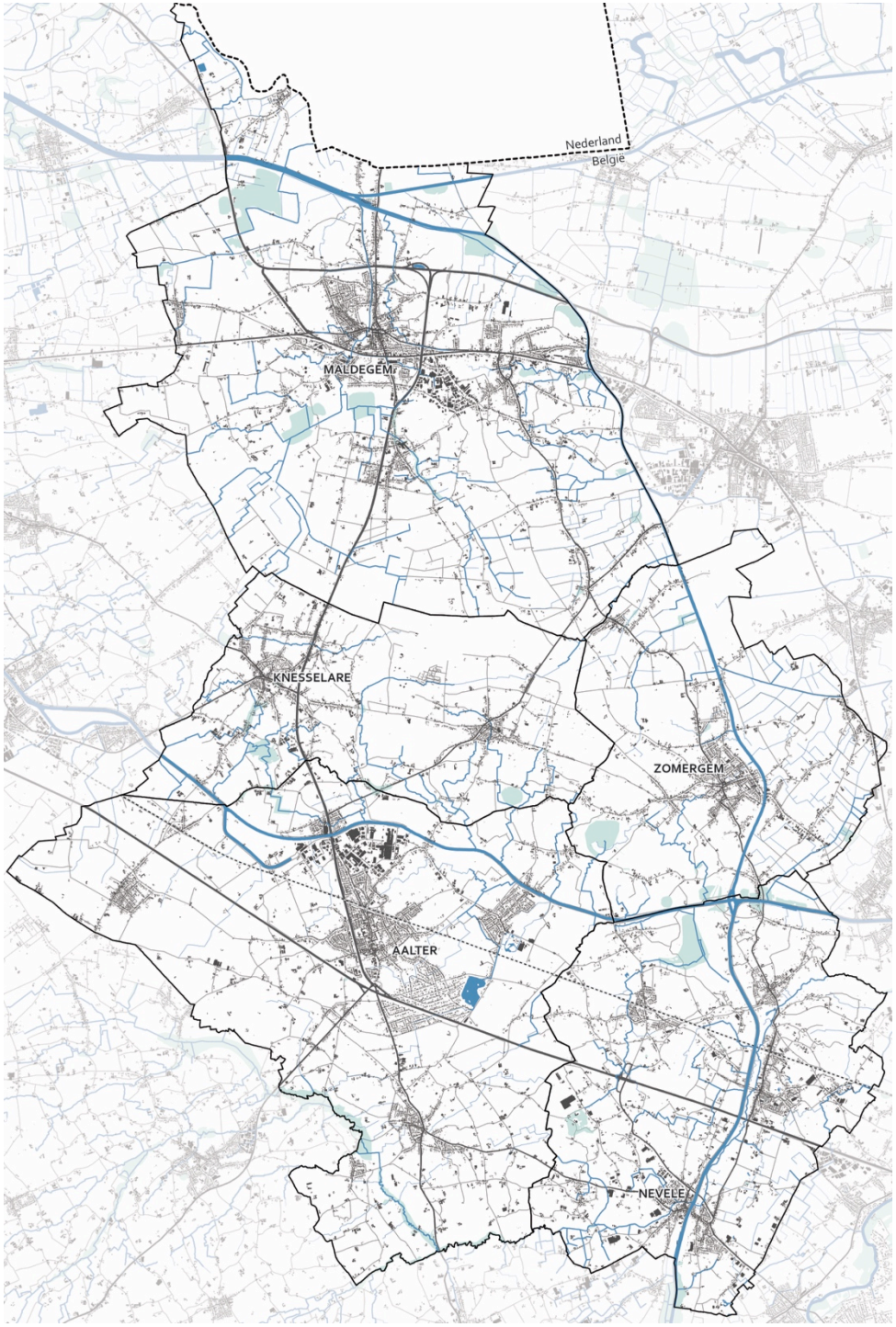
- Sites gelegen in de nabijheid van de kern komen in aanmerking voor zover de activiteiten het woonklimaat niet hinderen

# Afspraken Meetjesland

## Mobiliteitsprofiel

L

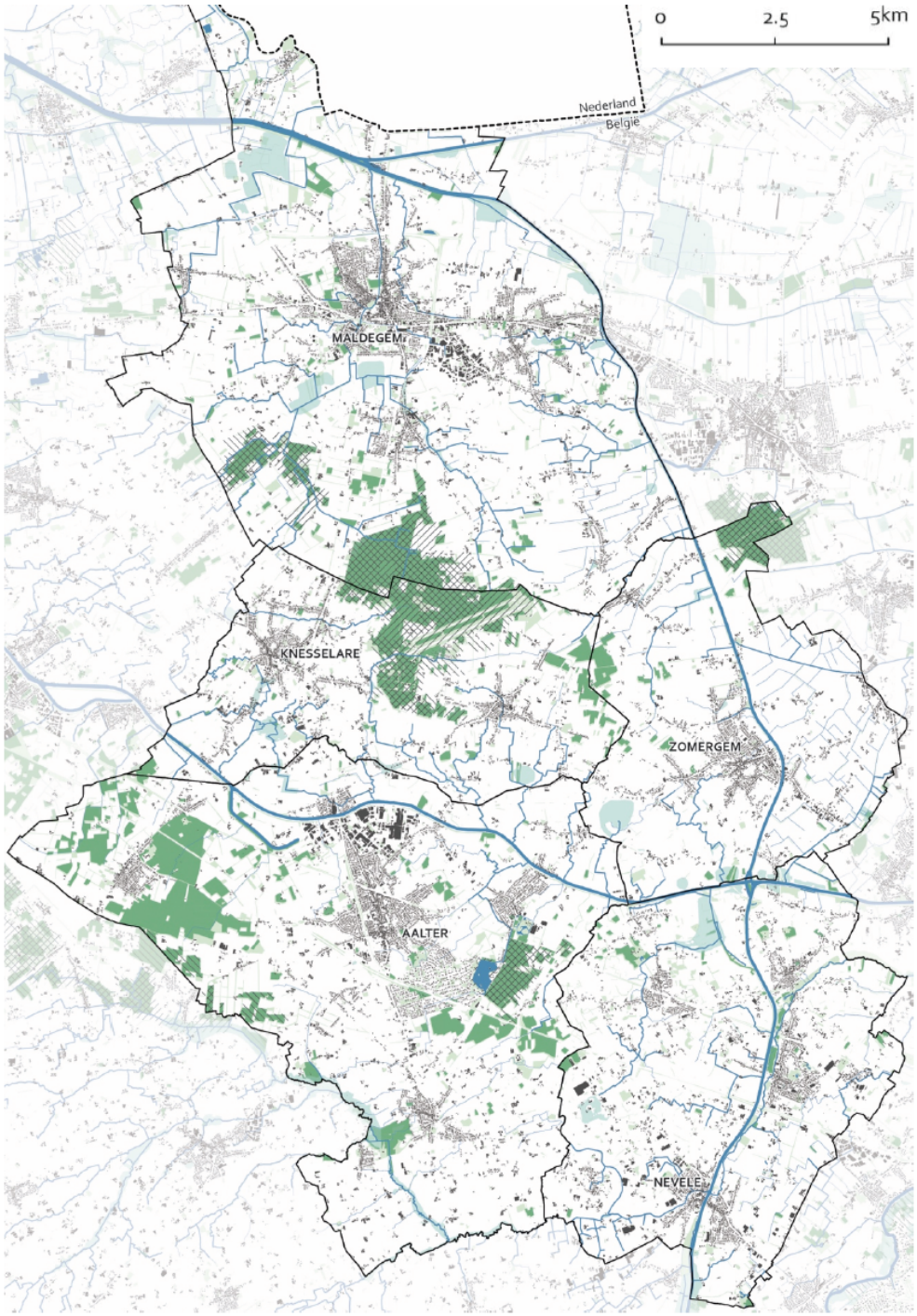
- Uitrustingsgraad van de wegontsluiting aangepast aan beoogde activiteit (activiteit vs type wegprofiel)



# Afspraken Meetjesland

## Speciale beschermingszones

- Geen bijkomende activiteiten in de nabijheid van speciale beschermingszones

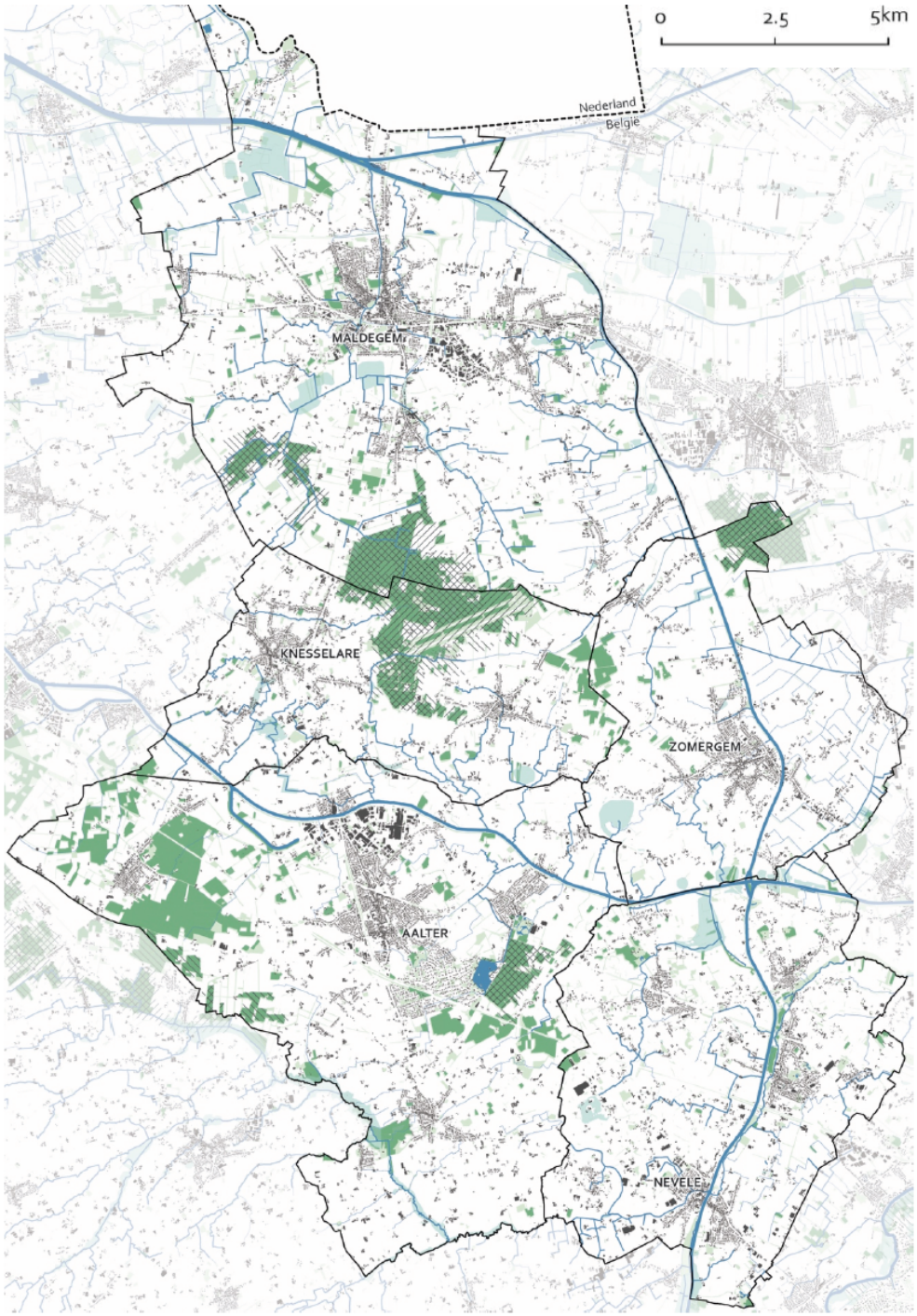


# Afspraken Meetjesland

## Water

- In overstromingsgevoelig gebied zijn compenserende maatregelen met het oog op de optimalisatie van het waterbergende vermogen van de percelen verplicht

- Alleen activiteiten contracten voor sites die zijn aangesloten op riolering. Zoniet -> individuele zuivering verplicht



# Afspraken Meetjesland

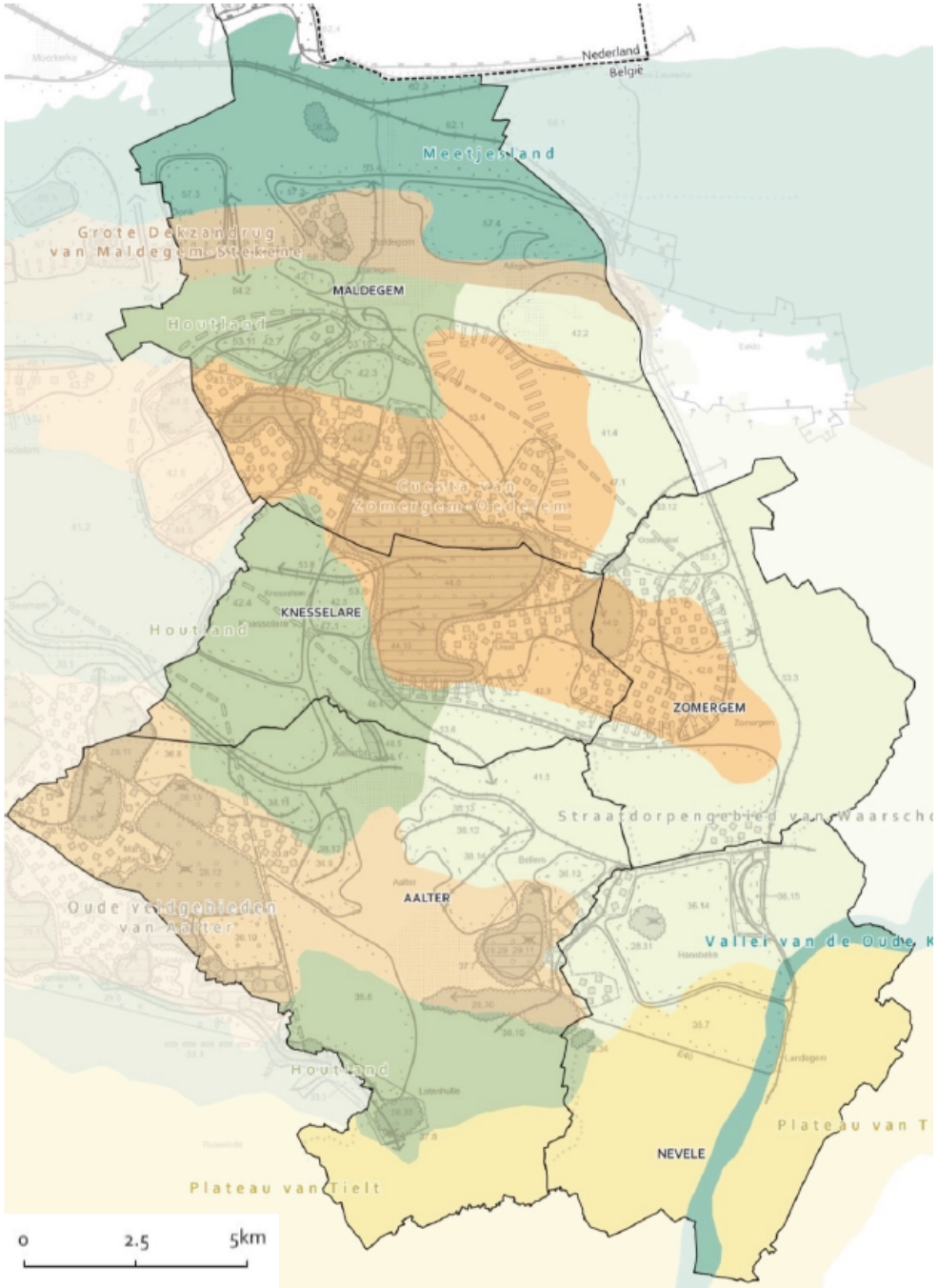
## Gebouwspecifieke randvoorwaarden

- Gebouwen die jonger zijn dan 10 jaar komen niet in aanmerking

- Geen serres

- Voor 'storende' gebouwen zijn compenserende maatregelen verplicht om een contract te kunnen afsluiten:

1. Landschappelijke integratie cfr. landschap
2. Zichtbare gevels t.o.v. openbaar domein -> sobere bekleding



# Afspraken Meetjesland

Selectie van **niet-hinderlijke** en **kleinschalige activiteiten** M + S

**Aard:**

- Principieel uitgesloten: motorvoertuigenbedrijven, detailhandel, afvalverwerkingsbedrijven, textielbedrijven, bedrijven met betrekking tot tuin- en dier
- Milieuvervuilende activiteiten uitgesloten

**Schaal:**

- Per gebouwengeheel maximaal één bedrijf
- Bedrijf moet in staat zijn om activiteiten op organiseren op één bedrijfslocatie
- Parkeerdruk kunnen opvangen op eigen terrein

**Dynamiek:**

- Activiteiten zijn beperkt tussen 6u en 22u

# Afspraken Meetjesland

## Ruimtelijke kwaliteit

M + S

- Activiteiten mogen niet hinderlijk zijn voor bestemmingen in de onmiddellijk omgeving (indien nodig milderende maatregelen)

- Nieuw gebruik -> onderzoek naar compenserende maatregelen:
  1. Uitzuivering niet-functionele verharding
  2. Uitzuivering niet-functionele bebouwing
  3. Herstel van terreinprofiel
  4. ..

- Publiciteitsinrichtingen per bedrijf niet groter dan 4m²

- Opslag maximaal concentreren binnenin. Buitenopslag allen mogelijk voor zover volledig aan het zicht onttrokken (vanuit openbaar domein).

# Toetsingskader

| Randvoorwaarden en afspraken | *Toelichting* | Milderende en compenserende maatregelen |
|---|---|---|
| **Gebiedsgerichte criteria** | | |
| **Landbouwstrategische waarde (L):** | | |
| Sites gelegen in een zone met een grote landbouwstrategische waarde kunnen alleen een economische functie opnemen voor zover deze functie geen schade toebrengt aan de landbouwstructuur. Het ruimtebeslag van de nieuwe functie dient zich in de landbouwstrategische zone strikt te beperken tot de bestaande vergunde verharding en bebouwing. | *Dit betekent dat het ruimtebeslag van de functie en eventuele werken ter ondersteuning van deze functie geen aantasting mogen vormen voor het landbouwgebruik op de site en in de ruimere omgeving* | |
| **Kernversterkende waarde (L):** | | |
| Ter versterking van de kernen in het Meetjesland wordt detailhandel principieel uitgesloten. | *Het Meetjesland voert een beleid ter versterking van het handelsweefsel binnen de kernen* | |
| Sites gelegen in de nabijheid van een kern komen in aanmerking voor zover die activiteiten het woonklimaat in de kern niet hinderen. | *Als richtcijfer wordt gesteld dat sites nabij de kern zich situeren op maximaal 500m buiten het woonweefsel.*<br>*Voor het identificeren van de kernen wordt uitgegaan van de kernen die geselecteerd werden in de verschillende gemeentelijk ruimtelijke structuurplannen*<br>*Mogelijke hinderaspecten die het woonklimaat kunnen aantasten zijn: geluid, geur, mobiliteit, verlichting…* | |

Combinatie van harde krijtlijnen en richtinggevende principes

# 5. Toetsing aan concrete cases uit het Meetjesland

# Case 1 - Loods drankencentrale

DE SITE
LUCHTFOTO (2000) MET INTUSSEN AFGEBROKEN SERRES

WEGEN
WATER
NATUUR
BEBOUWDE KERN
HAG
HALTES VAN DE LIJN
GEBOUWEN
ONDERZOEKSCASE

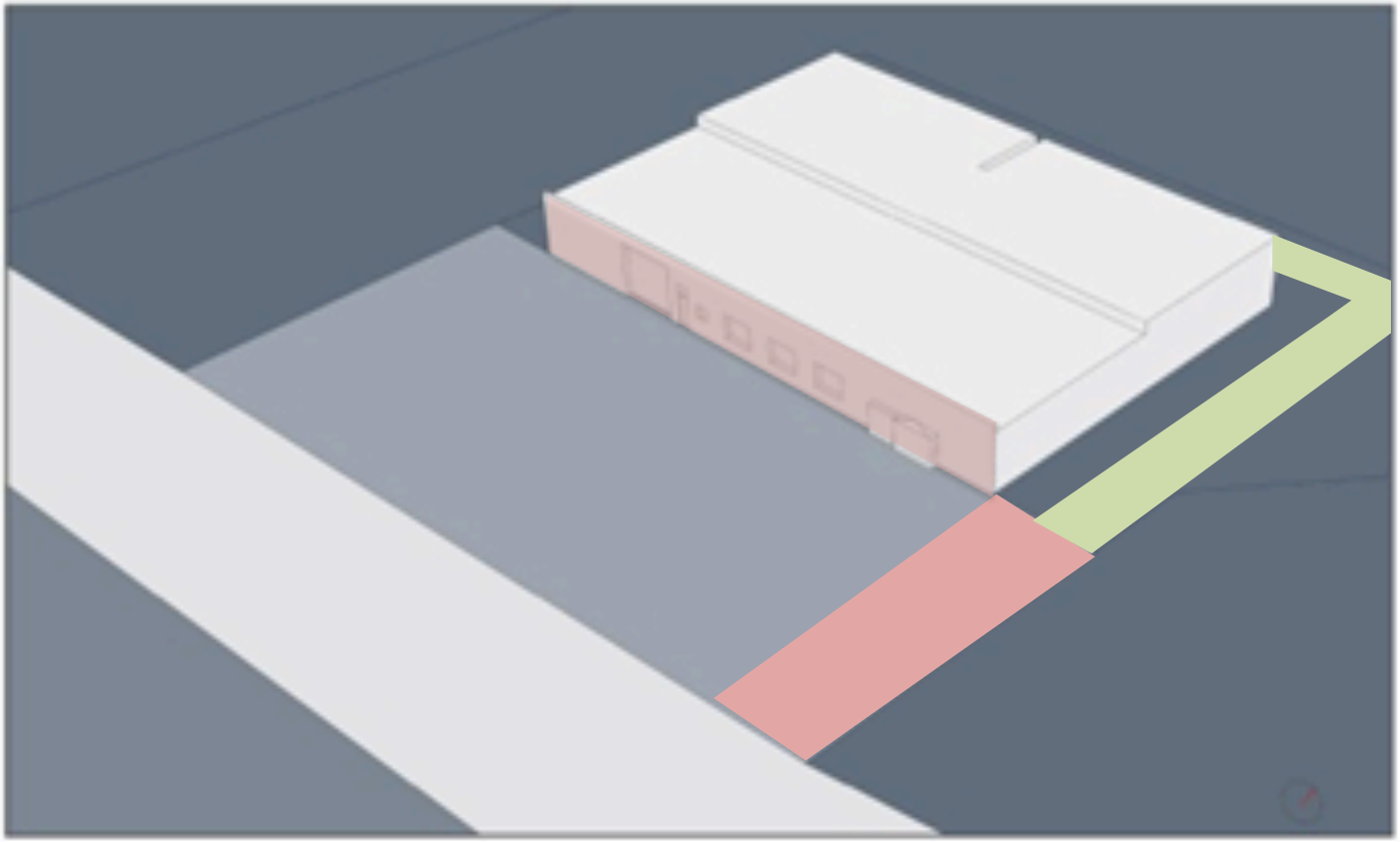
LEGENDE

FERRARISKAART 1771-1778
AKKER/VELD MET HAGEN

ORTHOFOTO 2015
LOODS IN VERSNIPPERD GEBIED

MORFOLOGIE
MIX AAN TYPOLOGIEËN

# Case 1 - Loods drankencentrale



Komt in aanmerking voor een activiteitencontract mits:

- Verharding binnen 5m oeverkruin verwijderen
- Gebouw voorzien van landschappelijke buffering aan de langs- en achterzijde
- Voorgevel van het gebouw in sobere materialen (bv houtbeslag) die een ruimtelijk verkleinend effect hebben
- Voorzien individuele afvalwaterzuivering

# Case 2 - Grondwerker

DE HOEVE VANDAAG

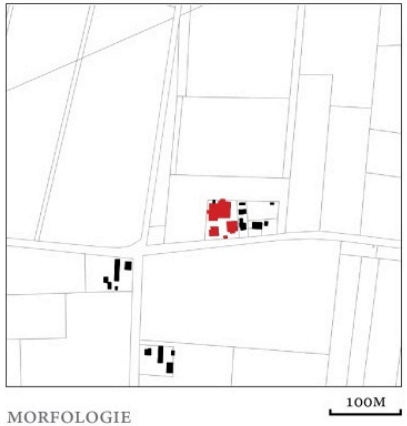
MEETJESLAND

WEGEN
WATER
NATUUR
BEBOUWDE KERN
HAG
HALTES VAN DE LIJN
GEBOUWEN
ONDERZOEKSCASE

LEGENDE

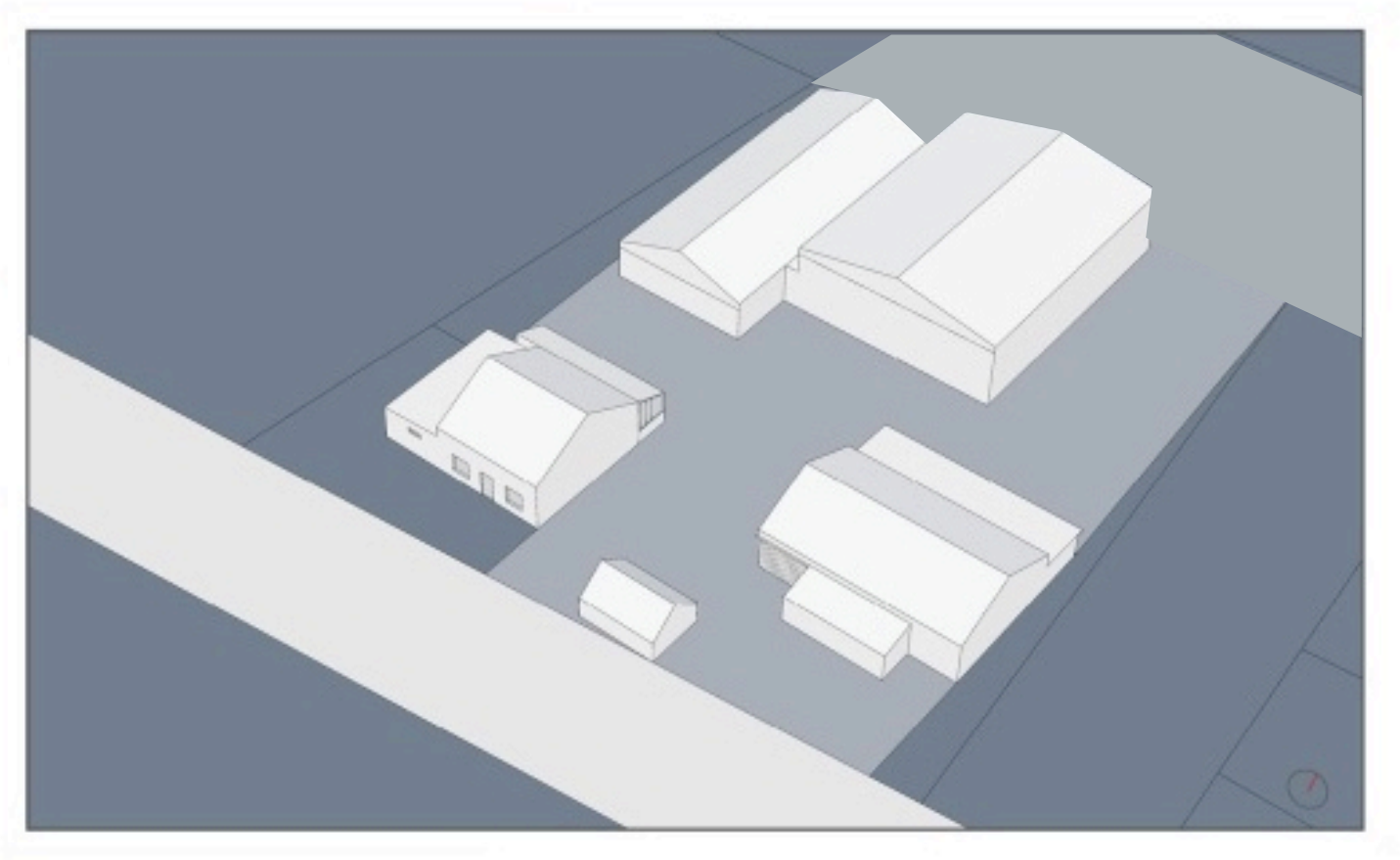
FERRARISKAART 1771-1778
BEBOST GEBIED

ORTHOFOTO 2015
GEBOUWEN IN EEN VERSNIPPERD GEBIED




MORFOLOGIE
MIDDELGROTE & KLEINERE GEBOUWEN
MET LOSSE ELEMENTEN

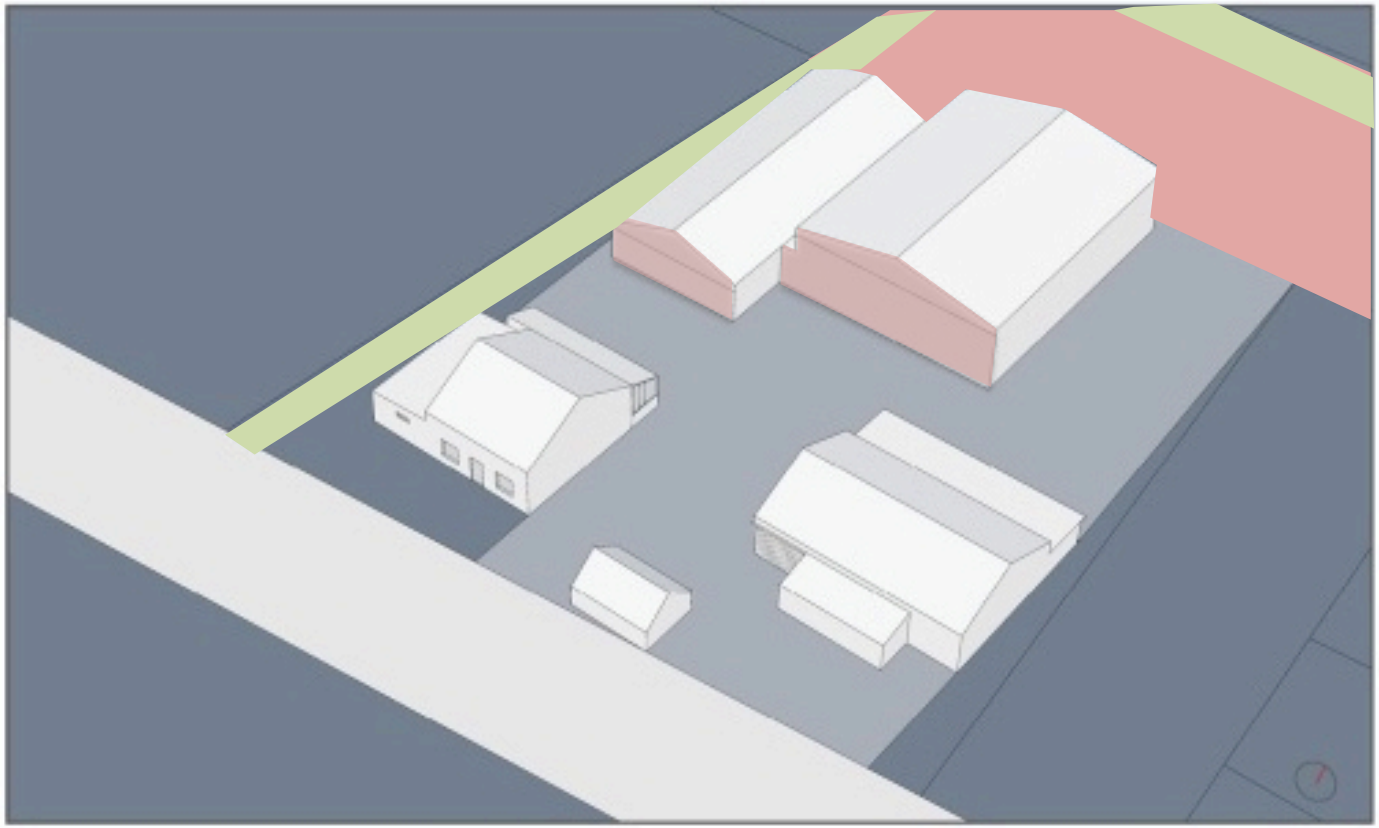
# Case 2 – Grondwerker bij Drongengoedbos



Strijdigheden met het toetsingskader:

- Niet gelegen in een voor de landbouw strategische zone maar huidige activiteiten brengen permanente schade toe aan de landbouwgronden
- Site bevindt zich in de onmiddelijke nabijheid van het Natura 2000 gebied “Drongengoed”

# Case 2 – Grondwerker bij Drongengoedbos



Noodzakelijke maatregelen:

- Onderhoud en versterking van bestaande groenschermen
- Loodsen moeten aan de straatzijde bekleed worden met sobere materialen en/of kleuren.
- Voorzien van individuele zuivering
- Schaal van de activiteiten dient beperkt tot de bestaande vergunde bebouwing en verharding om permanente schade aan de landbouwstructuur te vermijden.

# Colofon

**Atelier Romain**
Brecht Vandekerckhove (projectleider)
Arnout De Waele
Marie-France Lebbe

**ILVO**
Anna Verhoeve

**LDR**
Pieter-Jan Defoort
Arnout Schelstraete

**contact**
Atelier Romain bvba
Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent
Tel +32 9 233 69 76

ATELIER ROMAIN

ILVO
Instituut voor Landbouw- en Visserijonderzoek

ldr

UR architects
Nikolaas Vande Keere
Regis Verplaetse
Lamorinièrestraat 32
2018 Antwerpen
t/f +32 (0)3 239 43 80
info@urarchitects.com
www.urarchitects.com