
Afwegingskader voor actieve landbouwbedrijven in beschermd erfgoed

Versie 30 juni 2016

Afwegingskader voor actieve landbouwbedrijven in beschermd erfgoed

Rapportage
Gent, 22.06.2016

In opdracht van het agentschap Onroerend Erfgoed

SumResearch

m.m.v.
Atelier Romain
Tri.zone
Publius advocaten



COLOFON

Opdracht:
Afwegingskader voor actieve landbouwbedrijven in beschermd erfgoed

Opdrachtgever:
agentschap Onroerend Erfgoed

Opdrachthouder:
SumResearch

m.m.v.
Atelier Romain
Trizone
Publius advocaten

Datum en status:
22.06.16 – finaal document

Team:
Brecht Vandekerckhove, projectleider, geograaf-stedenbouwkundige
Arnout De Waele, onderzoeker, geograaf-stedenbouwkundige
Jim Baeten, expert procesbegeleiding
Dirk Van Heuven, advocaat

brecht@atelierromain.be
arnout@atelierromain.be
jim.baeten@trizone.be
dvanheuve@publius.be

Samenstelling stuurgroep:
Gonda Callaert, Halewijn Missiaen, Koen Berwaerts, Inge Appermont, Ruth Huybrechts

Bron afbeelding voorblad: <http://www.hoeseslagerijwillem.be> (Willem Vanhemmens, 2014)

| | |
|---|-----------|
| Samenvatting..... | 5 |
| 0. Inleiding | 10 |
| 1. Methodiek..... | 12 |
| 1.1. Uitgangspunten..... | 12 |
| 1.1.1. Scope | 12 |
| 1.1.2. Wat valt buiten de opzet van het afwegingskader? | 12 |
| 1.2. Plan van aanpak | 13 |
| 1.2.1. FASE 1: objectivering van beoordelingselementen | 15 |
| 1.2.2. FASE 2: verfijning en afstemming van beoordelingselementen met werkgroep | 16 |
| 1.2.3. FASE 3: opmaak afwegingskader | 17 |
| 1.2.4. FASE 4: Eindrapportage | 17 |
| 2. Inhoudelijk luik..... | 18 |
| 2.1. STAP 0: vraag van de landbouwer | 18 |
| 2.2. STAP 1: Vooronderzoek op drie sporen | 19 |
| 2.2.1. Spoor 1: Normen | 19 |
| 2.2.2. Spoor 2: Waarden..... | 24 |
| 2.2.3. Spoor 3: Kansen/bedreigingen | 30 |
| 2.3. STAP 2: Scenariovorming op basis van set van afwegingsprincipes..... | 31 |
| 2.3.1. Algemeen..... | 31 |
| 2.3.2. Afwegingsprincipes..... | 32 |
| 2.4. STAP 3: Afweging & motivering | 44 |
| 2.4.1. Afweging ten opzichte van de afwegingsprincipes | 44 |
| 2.4.2. Afweging ten opzichte van het waardenkader..... | 45 |
| 2.4.3. Inzet van milderende maatregelen | 46 |
| 2.5. STAP 4: Beslissing en motivering..... | 52 |
| 3. Procesluik..... | 53 |
| 3.1. Betrokken actoren..... | 53 |
| 3.1.1. Landbouwer en zijn ondersteuning..... | 53 |
| 3.1.2. Agentschap Onroerend Erfgoed | 53 |
| 3.1.3. Departement Landbouw & Visserij | 53 |
| 3.1.4. Vergunningverlenende overheid..... | 53 |
| 3.1.5. Optioneel: Bedrijfsplanners..... | 54 |
| 3.1.6. Optioneel: Agentschap voor Natuur en Bos..... | 54 |
| 3.1.7. Optioneel: Brandweer | 54 |
| 3.2. Procesprincipes | 54 |
| 3.2.1. Het proces is secundair aan het doel van het afwegingskader | 54 |
| 3.2.2. Opbouwen van een vertrouwensrelatie..... | 54 |
| 3.2.3. Masterplan om visie op de toekomst te verduidelijken | 55 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 3.2.4. | Optioneel: Projectvergadering als middel om het eindproduct van het proces te formaliseren | 55 |
| 3.3. | Procesverloop | 56 |
| 4. | Concrete toepassing afwegingskader | 58 |
| 4.1. | Vraag van de landbouwer | 58 |
| 4.2. | Normen | 58 |
| 4.2.1. | Milieu..... | 58 |
| 4.2.2. | Landbouw | 58 |
| 4.2.3. | Energie..... | 59 |
| 4.2.4. | Onroerend Erfgoed..... | 60 |
| 4.2.5. | Natuur | 60 |
| 4.3. | Waarden..... | 61 |
| 4.3.1. | Erfgoedwaarde | 62 |
| 4.3.2. | Locuswaarde..... | 64 |
| 4.3.3. | Belevingswaarde..... | 64 |
| 4.3.4. | Landbouwgebruikswaarde | 66 |
| 4.3.5. | Toekomstwaarde..... | 67 |
| 4.3.6. | Economische waarde..... | 68 |
| 4.4. | Scenario-ontwikkeling..... | 68 |
| 4.4.1. | Scenario A..... | 68 |
| 4.4.2. | Scenario B..... | 69 |
| 4.5. | Afweging en motivering | 70 |
| 4.5.1. | Afweging ten opzichte van principes..... | 70 |
| 4.5.2. | Afweging ten opzichte van waardenkader | 71 |
| 4.5.3. | Toepassing van milderende maatregelen | 72 |
| 4.6. | Beslissing en motivering..... | 72 |
| 5. | Bronnen | 74 |
| 6. | Bijlagen | 75 |
| 6.1. | BIJLAGE 1: Selectie 40 landbouwbedrijven in erfgoedcontext | 75 |
| 6.2. | BIJLAGE 2: Samenstelling stuurgroep/werkgroep..... | 76 |
| 6.2.1. | Stuurgroep..... | 76 |
| 6.2.2. | Werkgroep..... | 76 |
| 6.2.3. | Testpanel | 77 |
| 6.3. | BIJLAGE 3: Werktabel beoordelingsmomenten 40 actieve landbouwbedrijven in beschermd erfgoed | 78 |

Samenvatting

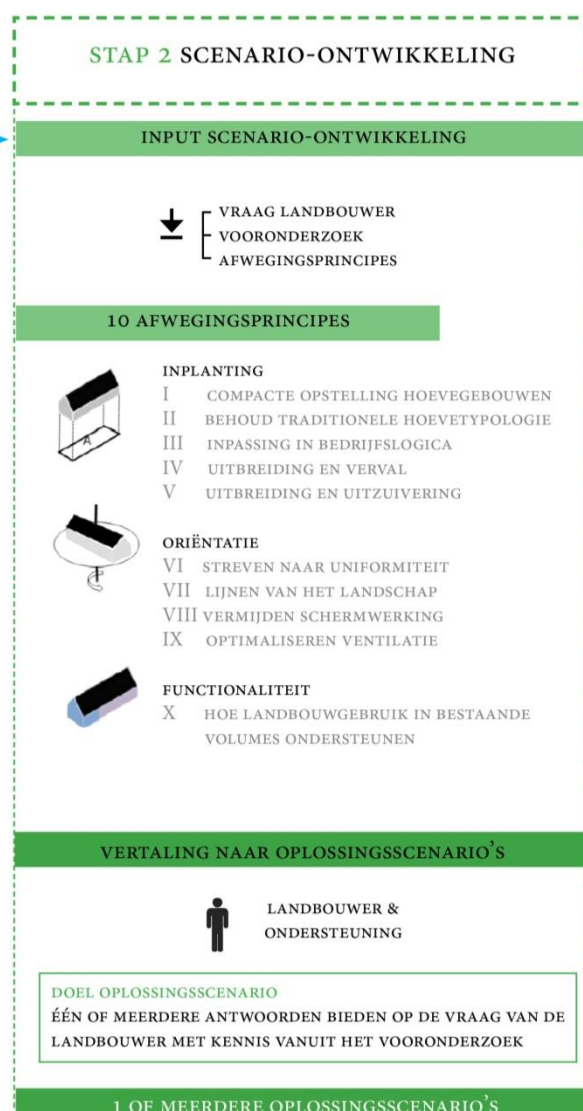
Het afwegingskader wenst een oplossing te bieden voor alle vergunningsplichtige en toelatingsplichtige werkzaamheden van **actieve landbouwbedrijven** in **beschermd erfgoed**. Het kader werkt binnen het **huidig regelgevend kader** en heeft een **niet-bindend karakter**. Het is een instrument dat de ambitie heeft om structuur te bieden aan de beoordeling die gemaakt wordt door het agentschap Onroerend Erfgoed, Departement Landbouw & Visserij en de vergunningverlener en wil vooral, door de besluitvorming transparanter te maken, de landbouwer ondersteunen in zijn rol als **beheerder van het landschap** en hem een beter inzicht geven in de ontwikkelingsperspectieven van zijn landbouwbedrijf in beschermd erfgoed.

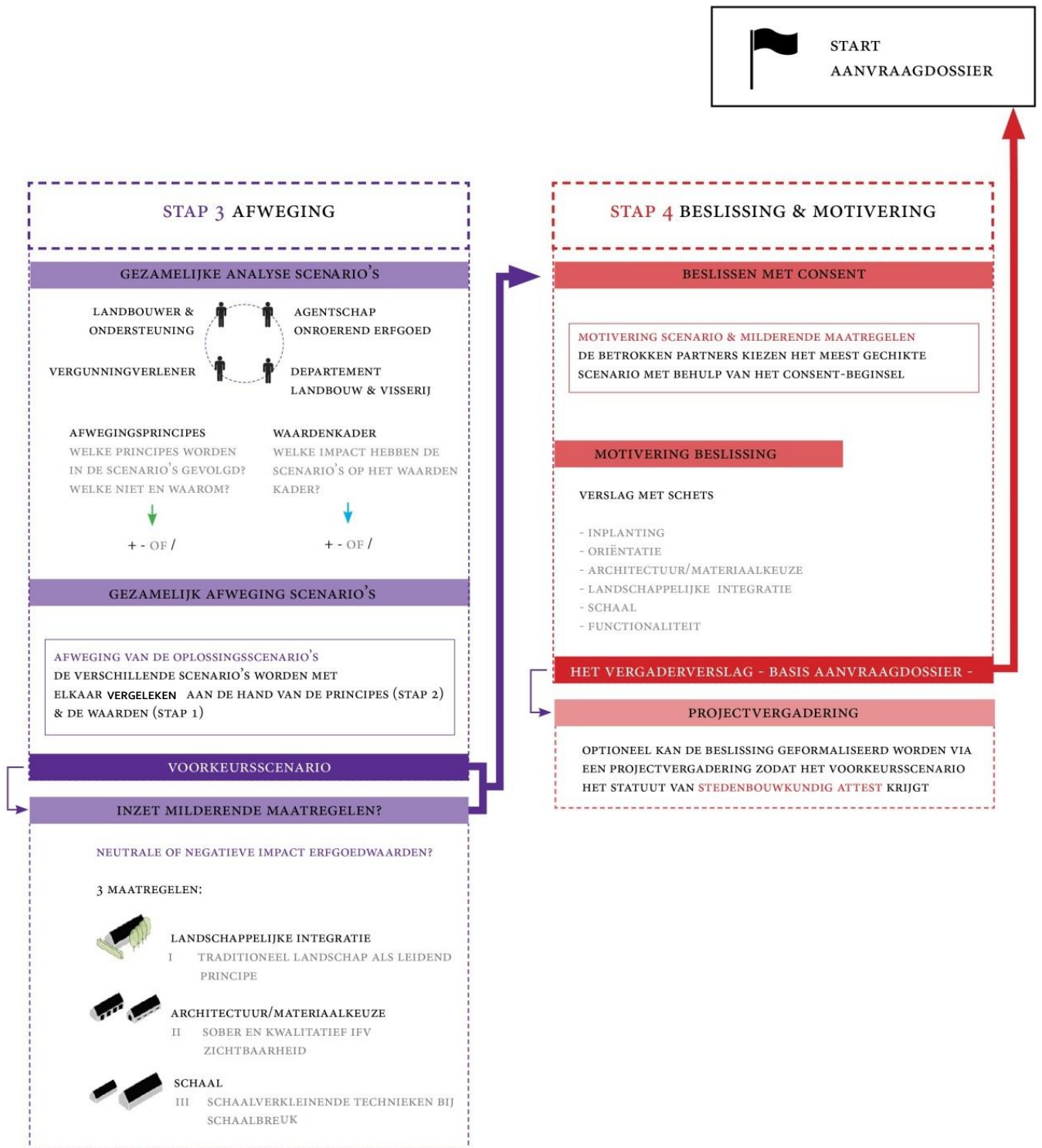
Het afwegingskader is het resultaat van een **interactief onderzoeksproces** dat bestond uit een combinatie van *desktopresearch*, vergelijkend onderzoek, interviews met de landbouwers, brainstormsessies en workshops. Het onderzoek werd aangevat vanuit een analyse van beoordelingselementen die werden gebruikt bij de adviesverlening van **40 landbouwbedrijven** in beschermd erfgoed. In de eerste onderzoeksfase werd zowel aandacht besteed aan de beoordeling vanuit het agentschap Onroerend Erfgoed, Departement Landbouw & Visserij als vanuit de vergunningverlener. Door de verschillende beoordelingselementen samen te lezen, wordt duidelijk welke elementen generiek zijn, welke terugkomen bij de verschillende partijen en wordt het verschil in belang tussen de beoordelingselementen onderling duidelijk. De beoordelingselementen konden worden gecategoriseerd met behulp van een 6-tal **afwegingscriteria** (inplanting, oriëntatie, functionaliteit, landschappelijke integratie, schaal en materiaal/architectuur). Vervolgens startte met de tweede onderzoeksfase een intensief overlegtraject opgezet met de werkgroep. Deze werkgroep werd samengesteld uit deskundigen/vertegenwoordigers vanuit het agentschap Onroerend Erfgoed, Departement Landbouw & Visserij, Ruimte Vlaanderen en de landbouworganisaties Boerenbond en het Algemeen Boerensyndicaat. De **werkgroep** bezocht een aantal concrete cases en analyseerde inhoudelijke en procesmatige struikelstenen van waaruit kansen werden geformuleerd om tot betere oplossingen te komen. In het debat worden de beoordelingselementen en de toepassing/interpretatie ervan zichtbaar en wordt de complexiteit van de beleidsvelden Onroerend Erfgoed en Landbouw wederzijds zichtbaar. Het interactief proces met de werkgroep vormt een ideale voedingsbodem voor de opmaak van een omvattend kader dat beoordeling van vragen van actieve landbouwbedrijven in beschermd erfgoed structureert en streeft naar een kwalitatieve en evenwichtige oplossing. Het ontwerp kader werd tenslotte getest met behulp van een concrete case met het **testpanel**.

Vanuit deze methodologie ontstaat een afwegingskader dat zowel aandacht heeft voor de inhoudelijke aspecten van de afweging als procesmatige elementen. Een geslaagd afwegingsproces start met het scherp krijgen van de **vraag van de landbouwer** (STAP 0). Hierbij is het cruciaal om een beeld te krijgen van het lange termijnsperspectief dat de landbouwer heeft op zijn bedrijf. Vervolgens moet het **vooronderzoek** (STAP 1) duidelijk maken binnen welk speelveld naar oplossingen moet worden gezocht. Hierbij wordt op drie sporen gefocust. De **normen** (spoor 1) vormen het juridische en regelgevend kader waarbinnen tot een realiseerbare oplossing wordt gezocht. Het afwegingskader omvat een lijst van vigerende normen die afhankelijk van de specifieke vraag van de landbouwer en de exacte hoevelocatie moeten worden ingezet. Vervolgens brengen we de **waarden** (spoor 2) van een site in kaart. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een evenwichtig waardenkader dat bestaat uit drie erfgoedwaarden (erfgoedwaarde van het object, locuswaarde en belevingswaarde) en drie landbouwwaarden (landbouwgebruikswaarde, toekomstwaarde en economische waarde). Tenslotte houdt het kader rekening met **kansen/bedreigingen** (spoor 3) uit andere beleidsvelden, van belang in het buitengebied (waterbeheer, recreatie, natuur,..). Deze moeten de afweging tussen Onroerend Erfgoed en Landbouw inspireren in het streven naar win-win oplossingen met de andere beleidsvelden.

Vanuit de kennis die is opgebouwd in het vooronderzoek worden vervolgens oplossingsscenario's geformuleerd (STAP 2). Een oplossingsscenario vormt een antwoord op de vraag van de landbouwer en vertrekt vanuit de kennis die is opgebouwd in het vooronderzoek. Om de opmaak van een oplossingsscenario te sturen bevat dit afwegingskader **10 afwegingsprincipes**. De richting die deze principes aangeven wordt zowel ondersteund vanuit het agentschap Onroerend Erfgoed als vanuit landbouwhoek. In de derde stap beoordelen we de impact van de scenario's op de waarden. Op basis van deze beoordeling kunnen de oplossingsscenario's tegen elkaar **afgewogen** worden. De uiteindelijke keuze van het **voorkeursscenario** wordt in consensus genomen in het bijzijn van de verschillende actoren (STAP 4). Voor dit voorkeursscenario wordt onderzocht welke **milderende maatregelen** wenselijk zijn, afhankelijk van de aard van de geplande werken, de ligging van de hoeve ten opzichte van het traditioneel landschap en de impact op de waarden. Bij STAP 4 expliciteren en motiveren we de **beslissing** in het verslag van vooroverleg. Het gekozen voorkeursscenario wordt schetsmatig aangeduid en expliciet gemotiveerd. Op basis van dit verslag kan in consensus het succesvol vergunningstraject (STAP 5) worden aangevat.

In het **procesmatig luik** van het afwegingskader wordt de opbouw van het 'ideaal procesverloop' geschetst waarbij elke stap duidelijk wordt omschreven en de essentieel/optieel te betrekken actoren een duidelijke rol- en taakomschrijving krijgen. Het kader bevat een aantal **procesmatige principes** die naast een sneller en kostenbesparend traject ook een kwalitatiever eindresultaat beogen.





Figuur 1 – Overzichtsschema afwegingskader

o. Inleiding

In het regeerakkoord en de beleidsnota Onroerend Erfgoed 2014-2019 stelt de minister expliciet dat landbouwactiviteiten en het valoriseren van het onroerend erfgoed moeten kunnen samengaan. De zorg voor het onroerend erfgoed mag de landbouwactiviteiten dan ook niet verhinderen.

Het Vlaamse buitengebied is bijzonder rijk aan waardevol bouwkundig, landschappelijk en archeologisch erfgoed. Omwille van hun grote waarde voor de gemeenschap zijn verschillende van deze relicten, landschappen en archeologische sites beschermd zodat niet alleen wij maar ook de generaties na ons ervan zouden kunnen genieten. Naast het produceren van voedsel hebben de landbouwers een belangrijke rol in het beheren van onze open ruimte. Niet zelden komen actieve landbouwbedrijven daardoor bij professionalisering en schaalvergroting in botsing met de zorg voor dit erfgoed. Voorliggend afwegingskader wenst een evenwichtige oplossing te bieden voor dit spanningsveld.

Het onderzoeksteam vertrekt vanuit het uitgangspunt dat het verderzetten van de agrarische activiteiten, in vele gevallen de beste garantie biedt op het behoud van de erfgoedwaarden, de landschappelijke setting (huisweide, boomgaard,..) en het in stand houden van de agrarische sfeer. De landbouwer moet ondersteund worden in zijn **rol als beheerder van het landschap** en van het erfgoed. Desaffectatie leidt immers tot leegstand en verval van het erfgoed of tot functiewijzigingen die mogelijk storende bijwerkingen in zich dragen zoals vertuining, verpaarding, parkeerdruk,... Het onderzoeksteam ziet de agrarische ondernemer als een belangrijke partner in het opwaarderen van het erfgoed en de ontwikkeling van de streekidentiteit op het platteland.

In publicaties zoals 'Agrarische architectuur in Vlaanderen' werden in het licht van de professionalisering en schaalvergroting van de landbouwsector al aanbevelingen geformuleerd zowel inhoudelijk als procesmatig, inzake het **verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit** en de **inpassing van (nieuwe) agrarische gebouwen in het landschap**. Sommige gemeentes trachten met behulp van ruimtelijke uitvoeringsplannen te streven naar een **evenwicht** in het bewaren van erfgoedwaarden van waardevolle hoeves en het bieden van ontwikkelingskansen aan de landbouw. Dit gebeurde ondermeer in het RUP Markante zonevrije woningen (Borgloon) en RUP Zonevrije woningen (Wellen). In deze RUP's worden gedetailleerde ontwikkelingsperspectieven van het erfgoed gecombineerd met de aanduiding van zones waarin de landbouwbedrijvigheid zich verder kan ontwikkelen. Hoewel deze RUP's de hoeves behoeden voor verval door nieuwe functiemogelijkheden mogelijk te maken, is uit het verleden gebleken dat zij té stringent zijn om antwoorden te bieden op onverwachte (landbouw)-ontwikkelingen.

Voorliggend afwegingskader streeft naar een **algemene toepasbaarheid in Vlaanderen** en wil bij het zoeken naar een landschappelijk kwalitatieve oplossing, streven naar **evenwicht tussen landbouwactiviteiten en de erfgoedzorg**. Het afwegingskader biedt hierbij geen kant-en-klaar antwoord op elk vraagstuk in dit spanningsveld. Elke toepassing blijft **maatwerk** waarbij de expertise vanuit zowel het agentschap Onroerend Erfgoed als vanuit landbouwhoek noodzakelijk blijft. Het afwegingskader respecteert het **huidig regelgevend kader** en de gehanteerde handleidingen (VCRO, Onroerenderfgoeddecreet, Omzendbrief RO 8 juli 1997 'Agrarische gebieden', Beoordelingskader landbouw en visserij,..) en heeft de ambitie om hierbinnen tot geslaagde synergieën te komen. Het afwegingskader heeft een **niet-bindend karakter** en een tweeledig doel. Enerzijds moet het voor het agentschap Onroerend Erfgoed kapstokken bieden voor de motivering van de adviezen/beslissingen en de zienswijzen binnen het agentschap stroomlijnen. Anderzijds moet het kader toelaten om de besluitvorming transparanter te maken naar de buitenwereld (in het bijzonder de landbouwers). Het kader moet de landbouwer in staat stellen om

een meer precieze inschatting te maken over de ontwikkelingskansen van een bepaalde site, zodat hij in het kader steun vindt.

Het eerste hoofdstuk biedt inzicht in de gevolgde methodiek, de *scope* en de doelstellingen van het afwegingskader. Vervolgens wordt er een onderscheid gemaakt tussen de inhoudelijke (hoofdstuk 2) en procesmatige (hoofdstuk 3) aspecten van het afwegingskader. Het vierde hoofdstuk voorziet in een toepassing van het afwegingskader aan de hand van de case 'Roden Duifhuize' (Zwevegem). Tenslotte worden in hoofdstukken 5 en 6 de referenties en bijlagen opgelijst.

De opdracht werd uitgevoerd door **SumResearch** met medewerking van Atelier Romain, Tri.zone en Publius. De opdrachtgever, het agentschap Onroerend Erfgoed, volgde de volledige studie nauwgezet op aan de hand van de stuurgroep en werkgroep. De samenstelling kan worden teruggevonden in bijlage.

1. Methodiek

1.1. Uitgangspunten

1.1.1. Scope

Het afwegingskader wenst een oplossing te bieden voor alle vergunningsplichtige en toelatingsplichtige werkzaamheden van **actieve landbouwbedrijven** in **beschermd erfgoed**.

Met **actieve landbouwbedrijven** worden alle landbouwbedrijven bedoeld waarbij de landbouwer zijn activiteiten uitoefent in hoofd- of nevenberoep. Dit betekent dat de bedrijfsleider beroepsbekwaam moet zijn door ervaring of door opleiding en dat het bedrijf minstens als 'half-volwaardig' kan bestempeld worden. Een half-volwaardige landbouwbedrijf betekent dat een belangrijk deel van de maandelijkse inkomsten uit de landbouwactiviteit worden gehaald, maar dat deze inkomsten eventueel kunnen aangevuld worden met een inkomen buiten de landbouwactiviteiten.

Onder **beschermd erfgoed** worden onderstaande beschermingsvormen bedoeld. Landbouwbedrijven die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn binnen de contouren van minstens één van deze beschermingsvormen bevinden zich dus in een beschermde erfgoedcontext. De exacte betekenis van deze verschillende beschermingsvormen is terug te vinden in het Onroerenderfgoeddecreet¹:

- beschermd cultuurhistorisch landschap;
- beschermd stads- en/of dorpsgezicht;
- beschermd monument;
- beschermde archeologische site;

Landbouwbedrijven die aan landbouwverbreding doen, vinden eveneens toepassing binnen dit kader, voor zover de landbouwverbreding gekoppeld is aan een actief half-volwaardig landbouwbedrijf. Onder verbreding van de landbouwactiviteiten worden onderstaande elementen begrepen:

- verwerking en verkoop van eigen agrarische producten
- hoevetoerisme
- tijdelijke verblijfsgelegenheid op een leefbaar landbouwbedrijf (seizoensarbeid)
- landbouweducatie
- zorgboerderij
- ...

1.1.2. Wat valt buiten de opzet van het afwegingskader?

Ter verduidelijking expliciteren we hieronder welke landbouwverwante activiteiten geen oplossing vinden binnen dit kader:

- **Niet-beroepsmatige landbouwbedrijven** (zgn. gelegenheidslandbouw of hobbylandbouw) zijn bedrijven die als niet-volwaardige landbouwbedrijven worden bestempeld nl. de zogenaamde gelegenheidslandbouw of hobbylandbouw kunnen geen gebruik maken van voorliggend kader. Bedrijven die aan gelegenheidslandbouw doen, voeren

¹ Onroerenderfgoeddecreet art. 2.1 en art. 6.5.1 – 6.5.3

landbouwactiviteiten uit die niet als hoofd-of nevenberoep erkend worden, maar toch als winstgevende (commerciële) kleinschalige activiteiten worden uitgeoefend. Hierin ligt dan ook het verschil met hobbylandbouw, waar de winstverwachtingen bij het uitoefenen van de activiteit bijkomstig zijn.

- **Para-agrarische bedrijven** of de zogenaamde 'aan de landbouw verwante bedrijven' zijn bedrijven wiens activiteiten aansluiten op de landbouw of ermee verwant zijn. Dit zijn bijvoorbeeld landbouwloonwerkers, mestverwerkingsbedrijven, herstelplaatsen voor tractoren/landbouwmachines, verkoop van veevoeders,...

Het kader beperkt zich tot een oplossing voor landbouwbedrijven binnen **beschermd erfgoed**. Dit betekent dat bedrijven die niet binnen een bescherming vallen, maar gelegen zijn in een erfgoedlandschap of opgenomen zijn in een vastgestelde inventaris erfgoed, buiten het opzet van dit afwegingskader vallen. Hieronder worden beide termen verduidelijkt:

- Een **erfgoedlandschap** kan in een ruimtelijk uitvoeringsplan als overdruk afgebakend zijn, op basis van de vastgestelde inventarissen of erfgoedrichtplannen.² In een dergelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden maatregelen voor het behoud en het beheer van erfgoedwaarden en -kenmerken ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften.
- Waardevolle erfgoedobjecten die niet beschermd zijn maar deel uitmaken van een **vastgestelde inventaris erfgoed** zijn ook onderhevig aan bepaalde rechtsgevolgen die opgenomen zijn in het Onroerenderfgoeddecreet³ en het Onroerenderfgoedbesluit⁴. Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet 5 verschillende inventarissen waar landbouwbedrijven mogelijk kunnen mee te maken krijgen:
 - o Inventaris van het bouwkundig erfgoed;
 - o Landschapsatlas;
 - o Inventaris van de archeologische zones;
 - o Inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde;
 - o Inventaris van historische tuinen en parken;

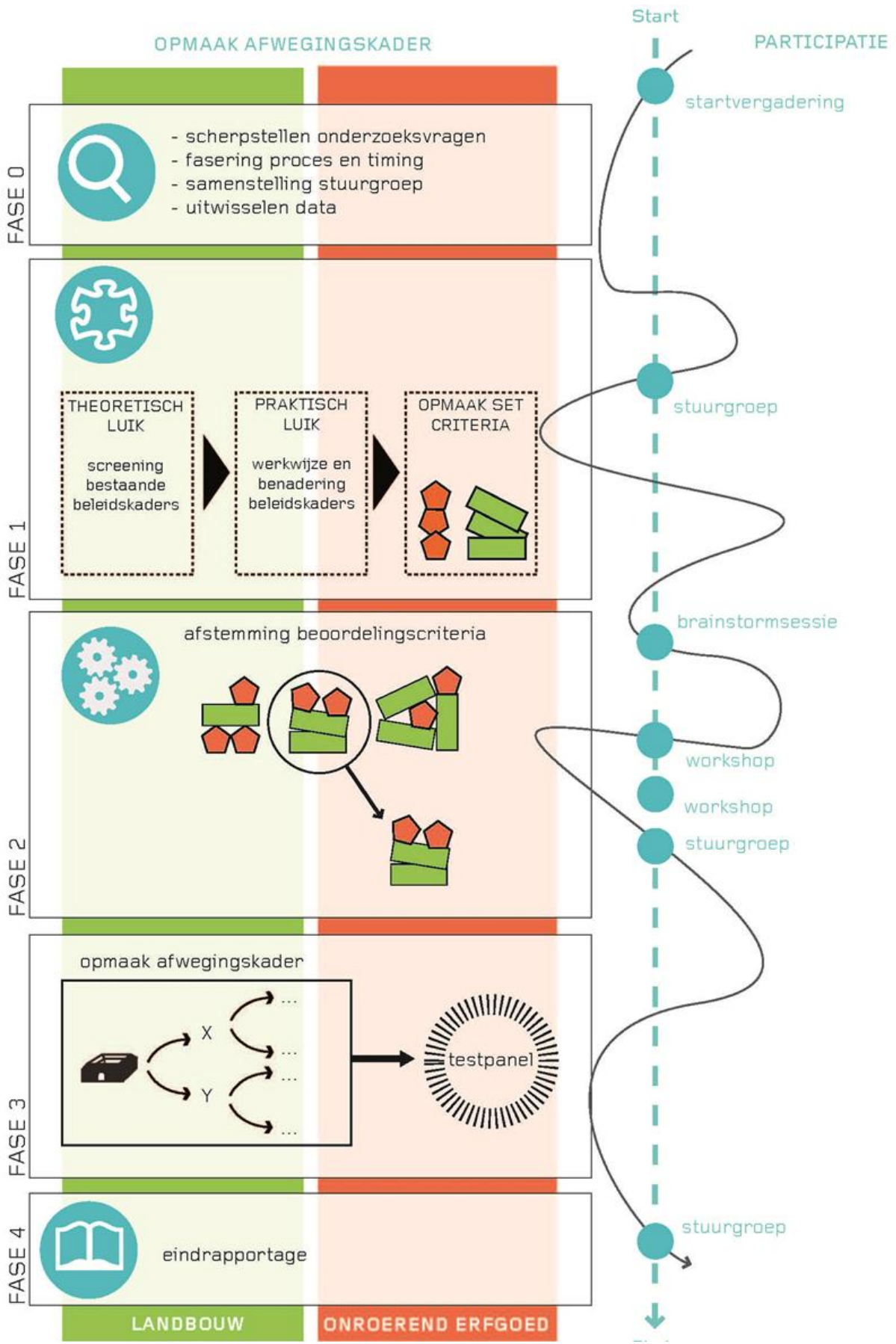
1.2. Plan van aanpak

We bespreken hieronder kort de methodiek tot opmaak van het afwegingskader. Inzicht in de onderzoeks aanpak en de manier waarop wij gegevens verzamelen, maakt het immers mogelijk om de betrouwbaarheid en geldigheid van het onderzoek te beoordelen. Figuur 2 biedt een overzicht op het gevolgde onderzoeksproces die bestond uit een combinatie van verschillende kwalitatieve onderzoeksmethodes. Zowel desktop-research, vergelijkend onderzoek, interviews met de landbouwers, brainstormsessies als workshops worden ingezet om tot concepten en principes te komen. Het opzetten van studie als deze is een interactief proces. Dit betekent dat we – vertrekkend vanuit de onderzoeksvragen – een strategie voor kennisverzameling hebben opgezet en dat er gradueel, via vernoemde onderzoeksmethodes, verder is bevestigd in functie van voortschrijdende inzichten.

² Onroerenderfgoeddecreet art. 6.5.1-6.5.3

³ Onroerenderfgoeddecreet art. 4.1.1.

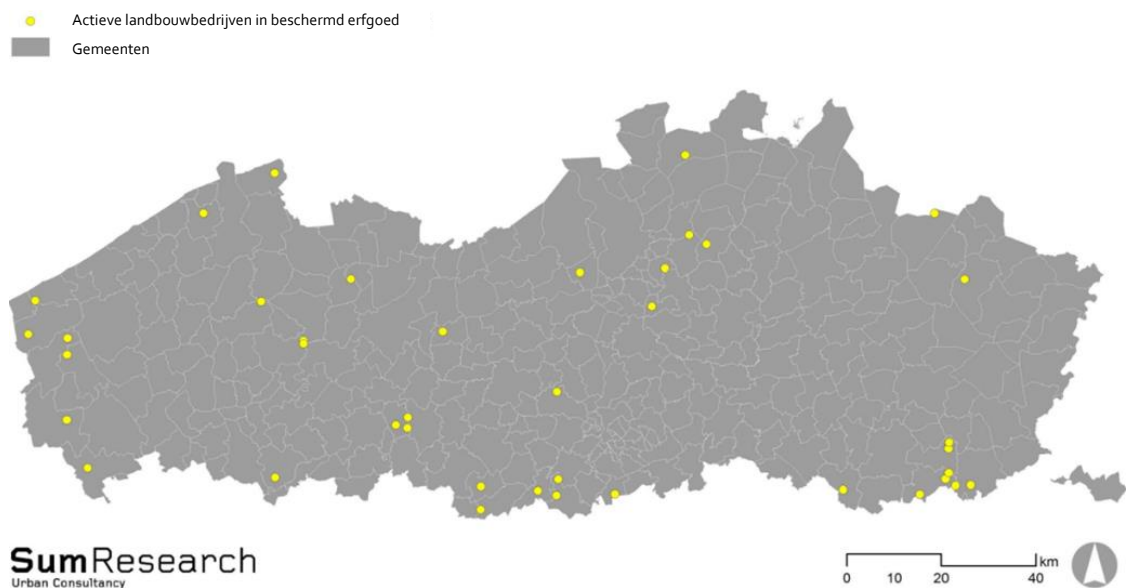
⁴ Onroerenderfgoedbesluit art. 4.1.1-4.1.6



Figuur 2 – Onderzoeksschema methodiek

1.2.1. FASE 1: objectivering van beoordelingselementen

In de eerste fase bestuderen we alle bestaande beleidskaders, studies en instrumenten die relevant zijn voor het snijvlak tussen erfgoed en landbouw en trachten we de specifieke elementen die van toepassing zijn voor de onderzoeksvraag in kaart te brengen. Het onderzoeksteam focust vervolgens op de wijze waarop deze beleidskaders en instrumenten op heden worden gehanteerd en toegepast door zowel het agentschap Onroerend Erfgoed als door het Departement Landbouw & Visserij. Om dit te kunnen nagaan worden **40 actieve landbouwbedrijven geselecteerd** die gelegen zijn binnen een beschermde erfgoedcontext. De spreiding van de onderzochte landbouwbedrijven wordt weergegeven in figuur 3:



Figuur 3 – Situering van de 40 onderzochte cases (actieve landbouwbedrijven in beschermd erfgoed)

Bij de selectie van de landbouwbedrijven⁵ streven we naar een evenwichtige spreiding, rekeninghoudende met onderstaande aspecten:

- geografisch (over de 5 Vlaamse provincies)
- beschermingsstatuut (monument, stads- of dorpsgezicht, cultuurhistorisch landschap en archeologische site)
- hoevetype (gesloten, langgestrekt, losse bestanddelen, met walgracht,...)
- landschappelijke context (bulken, kouters, valleigebieden, bosrijk,..)
- type bedrijfsactiviteit (biologisch, gemengd, veeteelt, tuinbouw, akkerbouw..)

Het onderzoeksteam maakt vervolgens voor deze 40 landbouwbedrijven een analyse van alle beoordelingselementen die voor deze bedrijven in het verleden werden geformuleerd. Met beoordelingselementen bedoelen we alle elementen die bij de afweging zijn betrokken en die de beoordeling op een bepaalde manier beïnvloed hebben. De adviesverleningsdossiers, bijgehouden in de provinciale buitendiensten van het agentschap Onroerend Erfgoed en het Departement Landbouw & Visserij, vormden hiervoor de belangrijkste bron van informatie.

⁵ De lijst van geselecteerde bedrijven is opgenomen in bijlage 1.

Deze dossiers kunnen ondermeer onderstaande stukken bevatten die inzicht geven in de beoordelingselementen geformuleerd door het agentschap Onroerend Erfgoed en/of door het Departement Landbouw & Visserij:

- verslag van vooroverleg;
- interne correspondentie (per mail of brief);
- préadvies;
- formeel advies in het kader van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag;

Deze methodiek resulteert in het screenen van ruim 130 stukken (vooroverleg, préadvies of advies) waaruit ruim 400 beoordelingselementen zijn gepuurd. Door de adviezen en voorbesprekingen samen te lezen en in relatie met elkaar te plaatsen, kunnen generieke elementen beter ontwaard worden en zien we het verschil in belang tussen de verschillende beoordelingselementen. Figuur 4 geeft een overzicht van de structuur van de werktabel die hiervoor werd opgemaakt. De werktabel is integraal terug te vinden in bijlage 3.

| Screening cases | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|----------|------------------|---------------|-----------------|-----------------------|-----------------|---------|--------|--------|-----------------------|----------|----------|
| Provincie | Gemeente | Adres | Nummer | hoeveena | beschermings | type | jaartal | advies | advies | beoordelingselementen | | advies |
| ANTW | Duffel | Malahorvellei 40 | Louiszooghele | Stede Malahorve | monument + dierzichte | landbouwbedrijf | 2008 | opge | OE | Landbouw | Landbouw | Landbouw |
| | | | | | | | | | | | | |

Figuur 4 - Synthesetable analyse beoordelingselementen 40 actieve landbouwbedrijven in beschermd erfgoed

Vanuit deze werktabel categoriseren we de beoordelingselementen rond een aantal terugkerende criteria:

- Inplanting;
- Oriëntatie;
- Schaal;
- Architectuur/materiaal;
- Landschappelijke integratie;
- Functionaliteit;

Naast inhoudelijke beoordelingselementen biedt het samenlezen van deze adviezen en verslagen en het achter elkaar plaatsen van het doorlopen traject ook inzichten in procesmatige tekortkomingen die een ideale opstap bieden naar fase 2.

1.2.2. FASE 2: verfijning en afstemming van beoordelingselementen met werkgroep

Vervolgens is een **werkgroep** samengesteld die bestaat uit: het onderzoeksteam, de opdrachtgever, erfgoedconsulenten en vertegenwoordigers van Ruimte Vlaanderen, landbouworganisaties en landbouwadministratie. De lijst met personen die aan de werkgroep participeerden, is terug te vinden in bijlage 2. Met de werkgroep worden de resultaten van de analyse in FASE 1 besproken. De

werkgroep behandelt tijdens 2 afzonderlijke werksessies telkens 2 cases waar in een recent verleden een al dan niet succesvolle afweging is gebeurd tussen erfgoed en landbouw. De werkgroep bekijkt de oplossing die werd uitgewerkt, de struikelstenen die onderweg werden overwonnen. Bij de afwegingsprocessen waar geen evenwicht wordt gevonden stelt de werkgroep zich de vraag waar en waarom het proces gestrand is en waar mogelijk kansen liggen om tot een oplossing te komen.

Beide werksessies vinden ook op de hoeve zélf plaats waardoor het inzicht van de werkgroep op de site sterker wordt en de mogelijkheid ontstaat om ter plekke met de landbouwer te spreken omtrent zijn ervaringen met de inhoudelijke afweging die gebeurd is en het proces dat hierbij werd doorlopen. De werkgroep focust hierbij in detail op onderstaande cases:

- Roden Duifhuize (Zwevegem)
- Heetveldsite (Galmaarden)
- Kasteelhoeve Gors-Opleeuw (Borgloon)
- Hof ter Kalken (Asse)

Op basis van de analyse in FASE1 en de input van de werkgroep wordt duidelijk dat een goede afweging het resultaat is van minstens onderstaande elementen:

- Normen;
- Waarden;
- Kansen/bedreigingen;
- Ruimtelijke principes;

Binnen de werkgroep wordt er met behulp van het **consent-principe**⁶ gedebatteerd over de concrete invulling van de bovenstaande begrippen. De werkgroep schrapt, voegt elementen toe en past aan. Daarnaast delen de leden van de werkgroep expertise en leren de complexiteit van elkaars beleidsveld kennen. De werkgroep formuleert tenslotte ook aanbevelingen om tot betere inhoudelijk en procesmatige afstemmingen te komen.

1.2.3. FASE 3: opmaak afwegingskader

Op basis van bovenstaande analyse maken we een ontwerp afwegingskader op dat we voorstellen aan de belangrijkste stakeholders in het onderzoeksproces: agentschap Onroerend Erfgoed, Departement Landbouw & Visserij, Boerenbond, Algemeen Boerensyndicaat en Ruimte Vlaanderen. De opmerkingen van deze stakeholders worden opgenomen en verwerkt samen met deze van de werkgroep tijdens werksessie 4.

We verscherpen het afwegingskader en gebruiken dit als basis voor het testpanel. Het testpanel behandelt de concrete case 'Sinte Gitter' in Landen. De werkgroep moet hierbij gebruik maken van het ontwerp van afwegingskader om tot een evenwichtige oplossing te komen. Op de site stelt zich een recente en concrete landbouwvraag, waarvoor voorafgaande aan het testpanel geen oplossing werd gecreëerd.

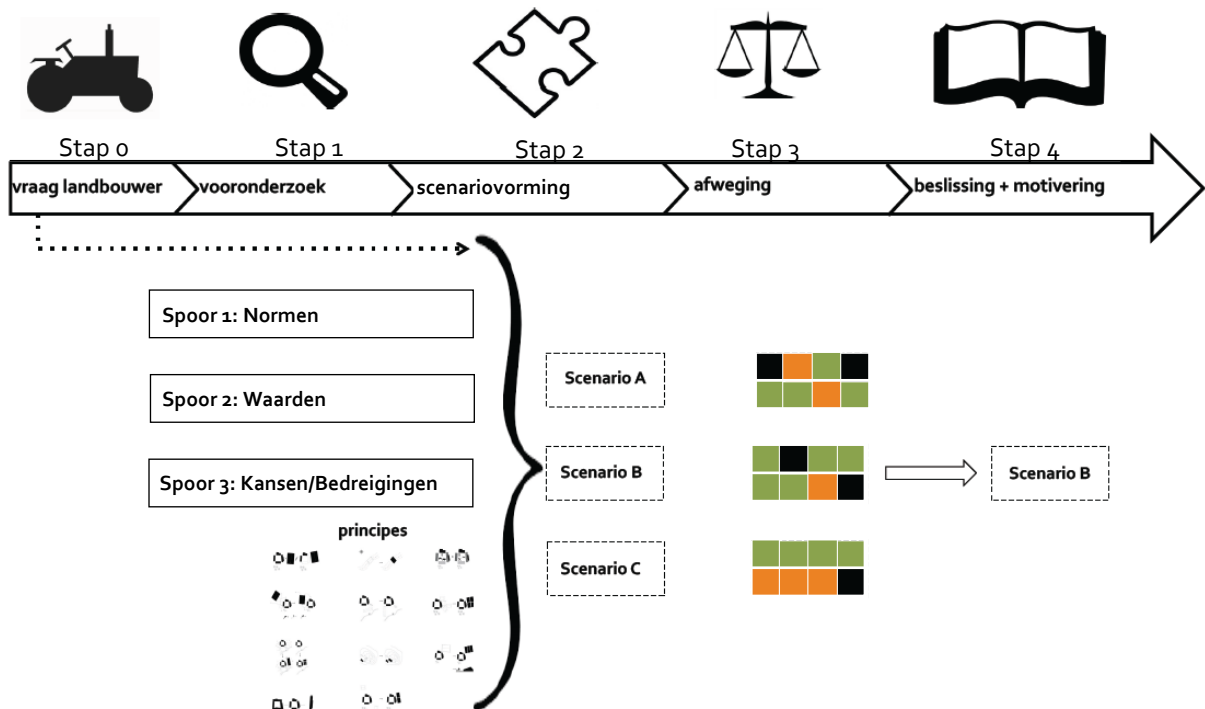
1.2.4. FASE 4: Eindrapportage

Na afloop van het testpanel wordt het afwegingskader gefinaliseerd en in een eindrapport vervat.

⁶ Een besluit dat door middel van het consent-principe wordt genomen impliceert dat geen van de leden van de werkgroep een beargumenteerd en overwegend bezwaar heeft tegen het nemen van het besluit

2. Inhoudelijk luik

De opeenvolgende stappen van het afwegingskader, worden weergegeven in figuur 5. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de betekenis van de verschillende stappen, hoe deze concreet moeten worden ingevuld en welke hun rol is in het totale proces.



Figuur 5 - Schema met stappen afwegingskader

2.1. STAP 0: vraag van de landbouwer

Het afwegingsproces vertrekt stevast vanuit een vraag van de landbouwer. Om een geslaagde afweging te maken is het van cruciaal belang om deze vraag voldoende **scherp** te krijgen door inzicht te verwerven in het eigenlijke **programma** of doel dat de landbouwer voor ogen heeft. Bijvoorbeeld het uitbreiden van de veestapel met 120 koeien of het voorzien van een opslagplaats voor 150 m³ aardappelen. Duidelijkheid over het te realiseren programma laat toe dat creatief kan worden nagedacht, vertrekkende vanuit de mogelijkheden en de eigenheid van de bestaande hoeve en de omliggende gronden.

Naast het scherp krijgen van de concrete vraag van de landbouwer is het tevens van belang dat deze wordt begrepen binnen de bredere **visie** die de landbouwer heeft op de uitbouw van het landbouwbedrijf op **langere termijn**.

2.2. STAP 1: Vooronderzoek op drie sporen

Om scenario's te kunnen ontwikkelen die een evenwichtige en realiseerbare oplossing bieden voor de vraag van een landbouwer moet voorafgaandelijk gestart worden met een **vooronderzoek** op drie sporen. De **normen** (spoor 1) vormen het **kader** waarbinnen gewerkt kan worden, de **waarden** (spoor 2) bepalen de **richting** van de afweging en de **kansen/bedreigingen** (spoor 3) bieden **inspiratie** voor win-win oplossingen.

Elk onderzoekspoor biedt een antwoord op één cruciaal aspect voor een succesvolle oplossing.

1. **Normen:** Welke randvoorwaarden moeten gerespecteerd worden om tot een 'realiseerbare' oplossing te komen?
2. **Waarden:** Wat is waardevol aan de site en waarom? Aangezien het om actieve landbouwbedrijven gaat in beschermd erfgoed, zijn zowel erfgoed- als landbouw gerelateerde waarden te verwachten. Uit welke elementen en op welk schaalniveau vloeien deze waarden concreet voort?
3. **Kansen/bedreigingen:** bij het zoeken naar een evenwicht tussen landbouw en erfgoed mogen geen kansen en/of bedreigingen gemist worden vanuit andere sectoren. Het afwegingskader bevat een checklist van elementen die mogelijk een rol kunnen spelen.

2.2.1. Spoor 1: Normen

Algemeen

Normen zijn vastgelegde randvoorwaarden die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn. Het in kaart brengen van de normen heeft tot doel om snel een beeld te krijgen van het raamwerk waarbinnen tot een **realiseerbare oplossing** kan worden gekomen. De landbouwer (+ ondersteuning) brengt de normen in kaart in overleg met de bevoegde overheidsdiensten. De landbouwer kan zich, afhankelijk van de vraagstelling, laten ondersteunen door architecten, experts met een deskundigheid landbouw en/of erfgoed,.. Bij het traceren van de normen wordt zowel aandacht besteed aan de normen die voortvloeien uit de locatie als uit de aard van de werken/activiteiten die de landbouwer uitoefent of wenst uit te oefenen. Er wordt hierbij telkens een onderscheid gemaakt tussen:

1. **Bindende en absoluut geldende normen:**

Voorbeeld: normen met betrekking tot dierenwelzijn (bv. min. staloppervlakte per dier).

Doorwerking in kader: van absoluut geldende normen kan niet worden afgeweken. Scenario's die een strijdigheid bevatten met één van deze normen vallen onmiddellijk af (fase 2)

2. **Normen of randvoorwaarden met vrijheidsgraden:** deze normen hebben geen absoluut karakter en kunnen eerder als aanbevelingen worden aanzien waaraan idealiter wordt voldaan.

Voorbeeld: landbouwnormen met betrekking tot ventilatie.

Doorwerking in kader: Deze normen moeten zoveel als mogelijk gevolgd worden bij het ontwikkelen van scenario's in fase 2. Het niet-volgen van deze normen moet worden gemotiveerd.

Zowel vanuit de sectoren: Ruimte, Milieu, Landbouw, Energie, Infrastructuur, Natuur als vanuit Onroerend Erfgoed zijn normen van toepassing die een directe doorwerking hebben op het afwegingskader. Gezien het hoge aantal normen hebben we ons hieronder beperkt tot een overzicht van de sets/thema's van normen die relevant zijn voor het afwegingskader. Via de websites van de bevoegde departementen/agentschappen zijn verdere details met betrekking tot de normen terug te vinden.

Stedenbouwkundige normen

Vanuit ruimtelijk oogpunt spelen verschillende stedenbouwkundige normen. Voor de toepassing van het afwegingskader zijn onderstaande normen in het bijzonder van belang:

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO): in het bijzonder Titel 4 vergunningenbeleid, hoofdstuk 3 beoordelingsgronden en hoofdstuk 4 afwijkingmogelijkheden;
- Stedenbouwkundige verordeningen op gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk niveau (bv. de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten);
- Stedenbouwkundige voorschriften in aanlegplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- Omzendbrief 8/07/1997 inzake toepassing gewestplannen, in het bijzonder 'art. 11 Agrarische gebieden'⁷;

Milieunormen

De normen die spelen vanuit milieu vinden we terug in VLAREM I, VLAREM II, de voorwaarden die vervat zijn in een voorgaande milieuvergunning en bepalingen met betrekking tot overgang/verlenging en afstandsregels. De normen zijn consulteerbaar via de website⁸ van departement Leefmilieu, Natuur en Energie en in de milieuvergunning, eigen aan het betrokken landbouwbedrijf.

In de indelingslijst van **VLAREM I** zijn voor het afwegingskader vooral hiernavolgende rubrieken van belang voor landbouwinrichtingen:

- Rubriek 9 (dieren)
- Rubriek 28 (mest en meststoffen)
- Rubriek 53 (grondwater)

VLAREM II bevat algemene milieukwaliteitsnormen zoals zorgvuldigheids- en goed huisvadernormen, Best Beschikbare Technieken (BBT) en milieuvorwaarden voor ingedeelde- en niet-ingedeelde inrichtingen. Afhankelijk van de rubriek in kwestie, gelden de specifieke sectorale milieuvorwaarden met gedetailleerde voorschriften. Zo bevatten de bijlagen van VLAREM 2 bijvoorbeeld een aantal algemene voorschriften met betrekking tot het opslaan en het bewaren van mest. Zo stelt VLAREM II dat mest minstens moet kunnen worden gestockeerd over een periode van 6 maanden, de vloer voor mestopslag moet verhard zijn en mestdicht waardoor geen afspoeling mogelijk is.

Daarnaast kunnen strenge '**mestnormen**' voortvloeien uit het Mestdecreet en het Mestactieplan (MAP 5). Tenslotte is het mogelijk dat in de **milieuvergunning** van het landbouwbedrijf bijzondere

⁷ Alhoewel deze omzendbrief geen verordenend karakter heeft.

⁸ <http://www.lne.be>

voorwaarden zijn opgenomen. Zo kan de vergunningverlenende overheid eisen dat de opslag van voeder gebeurt op ondoordringbare vloer, de silo afgedekt wordt, etc.

Landbouwnormen

De landbouwnormen bestaan uit randvoorwaarden vanuit het Europese gemeenschappelijke landbouwbeleid (Europees), lastenboek en normen rond voedselveiligheid en dierenwelzijn met bijgaande gezondheidsrisico's voor de mens. De vigerende landbouwnormen zijn consulteerbaar op de website⁹ van departement Landbouw & Visserij.

De randvoorwaarden **gemeenschappelijk landbouwbeleid** zijn normen waaraan moet voldaan worden om in aanmerking te komen voor (Europese) landbouwsubsidies. In functie van het afwegingskader zijn de normen met betrekking tot behoud van permanent grasland, opslag meststoffen, dierenwelzijn, behoud kleine landschapselementen van belang.

Indien de landbouwer zijn dieren volgens bepaalde kwaliteitslabels (bv. IKM, Meritus) aanhoudt, dient hiervoor het **lastenboek** te worden gevolgd. In deze lastenboeken kunnen eisen zijn opgenomen betreffende de huisvesting van de dieren, voornamelijk met betrekking tot de benodigde oppervlakte en het type huisvesting.

De normen met betrekking tot **voedselveiligheid** in opslag-, productie- en verkooppriimtes zijn erop gericht om contaminatie van levensmiddelen te vermijden. Zij zijn voor het afwegingskader belangrijk aangezien deze normen bepalen in welke mate een landbouwgebruik van bestaande (historische) gebouwen kan voorgezet worden en welke aanpassingen hiervoor noodzakelijk zijn. Zo moet de opslag van aardappelen gescheiden worden van andere producten, mag geen direct daglicht in de bewaarplaats kunnen en is een houten afscheiding bij opslag niet toegestaan. Met betrekking tot zuivelproducten is een bijzondere regelgeving van toepassing.

Verder zijn er afhankelijk van het type dieren specifieke normen van toepassing met betrekking tot het **dierenwelzijn, de staloppervlakte en ventilatie**. Er wordt een onderscheid gemaakt in onderstaande types: vleesrunderen, melkrunderen, varkens, vleeskippen, legkippen en paarden.

EPB-normen

Alle gebouwen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning/melding wordt aangevraagd en die verwarmd of gekoeld worden, moeten in principe aan bepaalde energienormen voldoen. De regelgeving dienaangaande vinden we terug op de website¹⁰ van het Vlaams Energieagentschap. Voor **verbouwingen en functiewijzigingen** van **beschermd erfgoed** is het mogelijk om in een aantal gevallen **af te wijken** van de algemene regelgeving. Herbouw of uitbreidingen zijn niet vrijgesteld.

Specifiek voor landbouwgebouwen gelden ook een aantal specifieke normen die afwijken van de algemene regelgeving:

- Landbouwgebouwen met een lage energiebehoefte (bv. veestallen, machineloodsen en serres voor koude teelten) zijn vrijgesteld van EPB-eisen;
- Serres voor warme teelten (stooktemperatuur > 12°C) moeten verplicht energiescherm en klimaatcomputer plaatsen;

⁹ <http://lv.vlaanderen.be>

¹⁰ <http://www.energiesparen.be>

- Gebouwen voor energieintensieve producten, opslag of primaire behandeling van landbouwproducten zijn onderhevig aan ventilatie-eisen en voorwaarde met betrekking tot max. U-waarde (dak, muren, poorten);
- Stallen voor varkens en pluimvee zijn eveneens EPB-plichtig naar analogie met regelgeving voor landbouwloodsen voor opslag van landbouwproducten;

Onroerend Erfgoed normen

De normen of zogenaamde 'direct werkende normen' zoals ze binnen het agentschap Onroerend Erfgoed worden genoemd, hebben in toepassing van art. 4.3.3. VCRO een bindend karakter waarop geen afwijking mogelijk is. De te respecteren normen zitten vervat in:

1. **Onroerenderfgoeddecreet;**
 - a. Actief behoudsbeginsel (art. 6.4.1.);
 - b. Passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3);
 - c. Cultuurgoeederen (art. 6.4.5);
 - d. Sloopverbod voor beschermde monumenten (art. 6.4.7.);
2. **Onroerenderfgoedbesluit;**
 - a. Generieke toelatingsplichten (art. 6.2.1 & 6.2.2);
 - b. Specifieke toelatingsplichten per erfgoedvorm (art. 6.2.3 – 6.2.7);
 - c. Aanvullende toelatingsplichten per erfgoedtype (m.b.t. interieur: art. 6.2.8);
3. **Beschermingsbesluit** van het beschermd onroerend goed;

Het beschermingsbesluit primeert op de bepalingen in het Onroerenderfgoedbesluit. Vooral recentere beschermingsbesluiten kunnen gedetailleerde bepalingen bevatten die als normen een directe doorwerking hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden. Voor de beschermingsbesluiten, daterend vanaf 1 januari 2015, kan er een onderscheid gemaakt worden tussen:

- Beheersdoelstellingen met vermelding van verboden en verplichtingen;
- Bijzondere voorschriften voor instandhouding en onderhoud;
- Toelatingsplichtige handelingen;

In oudere beschermingsbesluiten kunnen verbodsbepalingen (al dan niet toelaatbaar mits voorafgaande schriftelijke toestemming) en beheersdoelstellingen opgenomen zijn. In een aantal gevallen wordt voor de algemene beschermingsvoorschriften en advies- en toestemmingsprocedure verwezen naar de regelgeving die toen van kracht was.

Daarnaast geldt bij sommige stedenbouwkundige vergunningen de verplichting tot opmaak van een **archeologienota** of tot het uitvoeren van een **archeologisch vooronderzoek**. Uit dit onderzoek kan voortvloeien dat er bij het bekomen van een vergunning of toelating nog maatregelen moeten uitgevoerd worden (bv. een vervolgonderzoek in de vorm van een opgraving of maatregelen om in situ behoud te verzekeren). De bouwheer draagt steeds de kosten voor het volledig archeologisch traject (zowel vooronderzoek als opgraving). Occasionele bouwheren, zoals landbouwers, kunnen voor de opgraving wel een premie voor buitensporige opgravingskosten bekomen.

De diverse normen met betrekking tot archeologisch onderzoek zijn terug te vinden in hoofdstuk 5 'Archeologie', afdeling 4 'archeologisch onderzoek bij vergunningsplichtige ingrepen in de bodem' van het Onroerenderfgoeddecreet.

Natuurnormen

De natuursector vormt de vijfde belangrijke sector die een aantal decretale normen oplegt met een directe impact op de ontwikkelingsperspectieven van landbouwbedrijven. De vigerende normen kunnen we terugvinden op de website van het Agentschap voor Natuur en Bos¹¹ en in het decreet voor natuurbehoud. Het beleid is ondemeer gerelateerd aan ruimtelijk kwetsbaar gebied, VEN- of **Speciale Beschermingszones** (Natura 2000: Habitat- en vogelrichtlijngebieden). Recent hebben de normen die opgelegd worden vanuit de programmatische aanpak stikstof (PAS) een grote impact op de toekomstwaarde van een aantal landbouwbedrijven.

Infrastructuurnormen

De zesde groep normen vloeit voort uit alles wat te maken heeft met infrastructuur die in Vlaanderen veelvuldig het buitengebied doorkruisen. Een actief landbouwbedrijf binnen een bescherming kan tevens gelegen zijn in de buurt van infrastructuur (hoofdwegen, spoorwegen, pijpleidingen, hoogspanningslijnen, ...). De aanwezigheid van deze infrastructuur en de normen die ermee gepaard gaan, hebben een impact op het afwegingsproces tussen landbouw en erfgoed. Deze infrastructuur kunnen namelijk geflankeerd worden met bepaalde reservatiestroken, bouwrijpe zones, erfdienstbaarheden, beperkingen op maximale bouwhoogte,... De normen en contactgegevens zijn terug te vinden via de websites van de betrokken instanties (Elia, Agentschap Wegen en Verkeer, Waterwegen en Zeekanal, NMBS, Essenscia,..)

Naast de normen die voortvloeien uit de grotere infrastructuur kunnen ook lokale buurtwegen en waterwegen een bepalende rol spelen in de bouw mogelijkheden van een landbouwbedrijf. Niet-afgeschafte buurtwegen mogen immers niet overbouwd worden en bij gecategoriseerde waterwegen gelden zones *non aedificandi*.

¹¹ <https://www.natuurenbos.be/>

2.2.2. Spoor 2: Waarden

Wat is waardevol aan de site en waarom? Op die vraag trachten we met behulp van het **waardenkader** (figuur 6) een antwoord te formuleren. We vertrekken hierbij vanuit de premisse dat erfgoed en landbouw een gelijkwaardig belang hebben. De erfgoedwaarden vloeien voort uit het verleden terwijl de landbouwwaarden zich richten op de toekomst. De invulling van de waarden gebeurt echter steeds vanuit de **bestaande toestand**, namelijk de toestand op het moment van de vraag van de landbouwer. Bij stap 3 zal een beoordeling worden gemaakt van de mogelijk **impact** dat een bepaald scenario kan hebben op deze waarden.

De **erfgoedwaarde** van een hoeve en haar omgeving zal door het agentschap Onroerend Erfgoed worden ingevuld en valt uit elkaar in drie subwaarden¹²: erfgoedwaarde van het object, locuswaarde en belevingswaarde.

De **landbouwwaarde** van een hoeve en haar omgeving zal door het Departement Landbouw & Visserij worden ingevuld en valt uit elkaar in drie subwaarden: landbouwgebruikswaarde, toekomstwaarde en economische waarde.

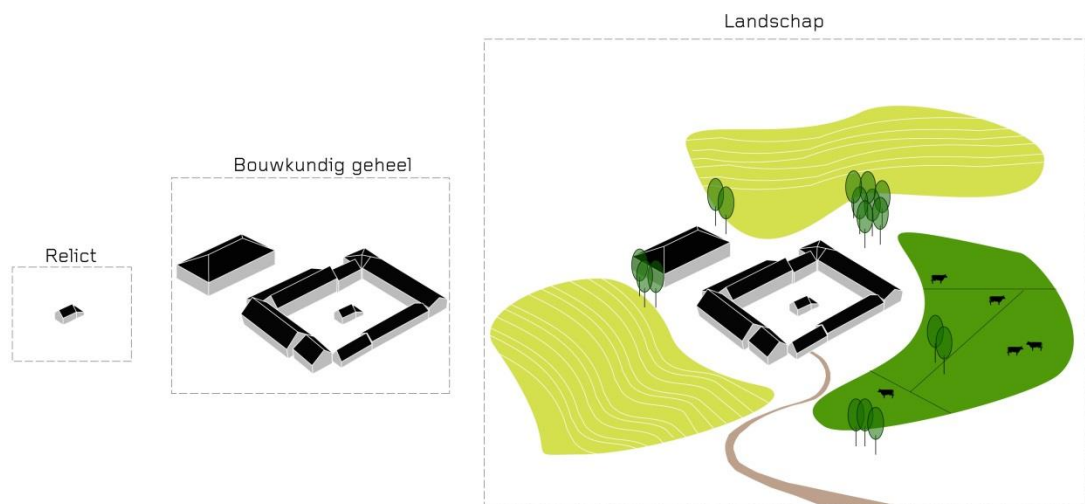


Figuur 6 - Waardenkader

¹² De opdeling in 3 erfgoedwaarden (erfgoedwaarde van het object, locuswaarde en belevingswaarde) is gebaseerd op de methodologie tot ruimtelijke erfgoedwaardering die werd ontwikkeld in het kader van het handboek 'Verankeren van erfgoed in ruimtelijk beleid' door SumResearch, MAAT-ontwerpers ism Vakgroep Architectuur & Stedenbouw (Ugent), RAAP & PUBLIUS.

Om een omvattende ruimtelijke waardering te kunnen maken is het van belang om bij de invulling van de waarden aandacht te hebben voor onderstaande schaalniveaus (figuur 7).¹³

1. Het **relict** is het kleinste schaalniveau. Een relict is beperkt tot een object dat op zich afzonderlijk een waarde kan hebben; bv. duiventoren, motte, solitaire taxus, walgracht, kapel, dwarsschuur,..
2. Het **bouwkundig geheel** of de hoeve bestaat uit een ruimere cluster van objecten waartussen een bepaalde (ruimtelijke) samenhang bestaat; bv. een vierkantshoeve met recentere landbouwloods/stallen.
3. Het **landschap** vormt het ruimste schaalniveau. Hierbij kunnen we een onderscheid maken tussen:
 - a. Het **blikveld**, de ruimte die zich binnen het gezichtsveld van het bouwkundig geheel bevindt;
 - b. De **landschappelijke streek**, het landschap waartoe de hoeve of het bouwkundig geheel traditioneel behoort. Vlaanderen werd ingedeeld in 65-tal traditionele landschappen.¹⁴ De indeling steunt op zowel fysische en natuurlijke kenmerken zoals reliëf en bodemgesteldheid, als op cultuurlandschappelijke kenmerken zoals bewoningsvormen, landgebruik, percelering en landschapstype. Ankerplaatsen vormen binnen de traditionele landschappen de meest gaaf bewaarde landschappelijke ensembles;



Figuur 7 - Schaalniveau analyse waardenkader

Bij de invulling van de waarden dient dus aandacht te worden besteed aan verschillende schaalniveaus gaande van de schaal van het relict over het bouwkundig geheel tot het landschap. Het traceren van de waarden verloopt tweeledig. De elementen waaruit de waarden voortvloeien worden niet alleen aangeduid op kaart/luchtfoto: bv. objecten, lijnen, zichten,.. De waarden worden ook beschreven en geëxpliciteerd. Hieronder wordt de concrete betekenis/invulling van de verschillende waarden verduidelijkt. Noteer dat het beschermd erfgoed zich kan beperken tot het niveau van het relict of het bouwkundig geheel.

¹³ De methode die we hierbij hanteren is voor wat de erfgoedzijde betreft, gebaseerd op het afwegingskader dat LABO S ontwikkelde voor de ruimtelijke waardering van het erfgoed en verder werd verfijnd in het handboek 'Verankeren van erfgoed in ruimtelijk beleid' door SumResearch, MAAT-ontwerpers, RAAP en PUBLIUS.

¹⁴ Antrop & Vandamme (1995) Landschapszorg in Vlaanderen, Vakgroep Geografie Ugent.

Erfgoedwaarde van het object

De erfgoedwaarde van het object wordt bepaald op basis van de kenmerken van het relict/bouwkundig geheel/landschap op zich in zijn historische context. We gebruiken de omvattende set decretaal vastgestelde **subwaarden**¹⁵ om de erfgoedwaarde van het object te preciseren. De erfgoedwaarde van het object kan zowel voortvloeien uit bouwkundige, landschappelijke als archeologische elementen. Om de sterkte van de erfgoedwaarde van het object in te schatten maken we gebruik van de **selectiecriteria** uit het Onroerenderfgoedbesluit¹⁶.

Om de erfgoedwaarden te traceren beroept het agentschap Onroerend Erfgoed zich in eerste instantie op het beschermingsbesluit en het beschermingsdossier:

1. Het **beschermingsbesluit** omvat een kadastrale ligging van de bescherming, een gedetailleerde beschrijving van de erfgoedwaarden/-kenmerken, beheersdoelstellingen bijzondere voorschriften en toelatingsplichten;
2. Het **beschermingsdossier** vormt het achtergronddocument waarin de erfgoedwaarden meer in detail worden geadresseerd en beschreven. De recente dossiers bevatten onderstaande elementen:
 - a. Beschrijvend gedeelte met een situering, historisch overzicht, beschrijving m.i.v. de erfgoedkenmerken en erfgoedelementen en de fysieke toestand van het onroerend goed;
 - b. Evaluerend gedeelte met een evaluatie van de erfgoedwaarden, motivering van het type bescherming, motivering van de afbakening van de bescherming en beschrijving van de juridische toestand;
 - c. Beheersvisie met beheersdoelstellingen, bijzondere voorschriften en toelatingsplichtige handelingen voor het beschermd onroerend goed;
 - d. Bronnen;
 - e. Bijlagen met omgevingsplan, fotobijlage, cultuurgoederen, en kaarten en figuren;
 - f.

De beschermingsdossiers kunnen slechts voorkomen bij beschermingsvormen die dateren vanaf 1976¹⁷. Echter komen beschermingsdossiers pas systematisch voor bij beschermingsvormen vanaf de jaren '90.

Voor **beschermingen** die werden vastgesteld **zonder of met een onvolledig beschermingsdossier** bestaat vaak alleen maar een zeer beknopt beschermingsbesluit. De erfgoedwaarden moeten in dat geval nog meer leesbaar gemaakt worden door ze uiteen te rafelen in de verschillende erfgoedelementen. Dat kan op basis van de **inventarissen** (bouwkundig, landschappelijk, historische tuinen & parken, houtig erfgoed en archeologisch erfgoed) of op basis van de bestaande

¹⁵ 26^o, Art 2.1 Onroerenderfgoeddecreet definieert de erfgoedwaarden als het geheel van archeologische, architecturale, artistieke, culturele, esthetische, historische, industrieel-archeologische, technische waarde, ruimtelijk-structurende, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige of wetenschappelijke waarde waaraan onroerende goederen en de cultuurgoederen die er integrerend deel van uitmaken hun huidige of toekomstige maatschappelijke betekenis ontleen.

¹⁶ Art. 4.1.5. Onroerenderfgoedbesluit bepaalt volgende selectiecriteria: zeldzaamheid, herkenbaarheid, representativiteit, ensemblewaarde en contextwaarde.

¹⁷ In gevolge het decreet ter bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten (dd. 03/03/1976)

methodieken van het agentschap Onroerend Erfgoed¹⁸. Het agentschap brengt voor de beschrijving van de erfgoedwaarden dan een bezoek aan de site om een beeld te vormen van de **bestaande toestand** van het erfgoed en maakt vervolgens op basis van een onderzoek een verslag op waarin de erfgoedelementen en -kenmerken worden beschreven. Deze beschrijving gebeurt **in overleg met de landbouwer/eigenaar** die bij dit proces nauw betrokken wordt.

Locuswaarde

De locuswaarde vloeit voort uit de **locatie/plaatsing** van een object in haar omgeving. Een object kan een locuswaarde krijgen wanneer het een **grotere ruimtelijke structuur** ondersteunt of een bepalend deel vormt van een groter kwalitatief geheel. De locuswaarde moet dus noodzakelijk in relatie met het bouwkundig geheel en/of het landschap worden geëvalueerd. Voorbeelden van objecten met een locuswaarde zijn:

- gebouvvolume binnen een vierkantshoeve;
- gevel die het tracé van een historische weg markeert;
- een ontginningshoeve die de ontginningsassen van een ontginningslandschap aanduidt;
- haag die de rand van een driesplein aanduidt;

De sterkte van de locuswaarde van een object wordt gewogen ten opzichte van de gaafheid van de structuur, het geheel of landschap dat het ondersteunt. De locuswaarde van een object speelt in minder belangrijke mate mee wanneer de structuur, het geheel of landschap waar het object ondersteuning aan biedt, sterk is verstoord.

Belevingswaarde

De belevingswaarde wordt bepaald door de mate waarin een relict, geheel of landschap als een kwalitatief (zintuigelijk) beeld wordt ervaren. De belevingswaarde is een combinatie van objectieve en subjectieve ervaringen. De belevingswaarde is afhankelijk van het **zichtpunt**, de **afstand** van waarop men kijkt (ervaart), de **publieke bekendheid** van het beeld en de **iconografische bepaaldheid**. Om de belevingswaarde te bepalen dient nagegaan te worden hoe het beeld zich aanbiedt aan de landbouwer/toeschouwer en hoe de toeschouwer/landbouwer het beeld **ervaart**. De belevingswaarde van een relict of bouwkundig geheel wordt bepaald vanuit haar landschappelijke context.

Landbouwgebruikswaarde

De landbouwgebruikswaarde heeft betrekking op de mate waarin een relict, hoeve of landschap in de toekomst in staat is of blijft om een landbouwgebruik op te nemen. Gebouwen of percelen die geen landbouwfunctie meer kunnen opnemen en dus leeg komen te staan of een andere, niet-landbouw functie zullen opnemen hebben geen landbouwgebruikswaarde.

Voor wat betreft het landbouwgebruik van **bouwwolumes** kan een onderscheid gemaakt worden tussen de verschillende landbouwgebruiksfuncties die we op het erf terugvinden: opslag van materialen en oogst, stallen van dieren, productieruimte en de woonfunctie van de landbouwer.

¹⁸ Inventarismethodologie voor de inventaris van bouwkundig erfgoed

Voor het landbouwgebruik van de **omliggende gronden** kan een onderscheid gemaakt worden tussen een gebruik van de gronden als akkerland (onder de ploeg), weiland (begraasd door vee) of eventueel bos (hakhout).

Toekomstwaarde

De toekomstwaarde van een landbouwbedrijf heeft betrekking op de mate waarin dit bedrijf op een gegeven locatie het vooruitzicht heeft om op lange termijn een landbouwgebruik op te nemen. De toekomstwaarde wordt bepaald door vier aspecten:

a. **Planologische bestemming**

Een relict, hoeve of landschap gelegen binnen de bestemmingszone 'agrarisch gebied' of 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' heeft een hogere toekomstwaarde dan een landbouwbedrijf gelegen in overige niet-agrarische bestemmingszones zoals woongebied of parkgebied. Landbouwbedrijven die gelegen zijn in herbevestigd agrarisch gebied hebben bovendien de zekerheid dat de agrarische bestemming op lange termijn principieel behouden blijft.

b. **Bedrijfsopvolging**

Het aspect 'bedrijfsopvolging' gaat na of voor een landbouwbedrijf mogelijke opvolgers beschikbaar zijn binnen de familiekring of daarbuiten. Dit aspect moet in de **positieve zin** worden begrepen. Dit betekent dat de beschikbaarheid van opvolging de toekomstwaarde van het bedrijf nog verder kan versterken. Het gebrek aan bedrijfsopvolging heeft geen enkele impact op de toekomstwaarde aangezien het (stopgezette) landbouwbedrijf ook kan overgenomen worden door een nieuwe landbouwer (zie case Roden Duifhuize).

c. **Ruimtelijk-fysische aspecten** eigen aan de bedrijfslocatie/bedrijfsactiviteiten

Een landbouwbedrijf dat ruimtelijk gelegen is op een locatie die fysisch geschikt is voor de landbouwactiviteiten die het bedrijf uitoefent heeft een hoge toekomstwaarde. Ruimtelijke aspecten die eigen zijn aan de locatie waar het landbouwbedrijf gelegen is zoals overstromingsgevoeligheid, hellingsgraad en versnippering door infrastructuur kunnen afhankelijk van het type landbouwbedrijf resulteren in een afname van de toekomstwaarde van het bedrijf. Overstromingsgevoeligheid kan de gezondheid van dieren aantasten en de bouw mogelijkheden beïnvloeden, lijn-infrastructuur kunnen ervoor zorgen dat de hoevegebouwen afgesneden worden van de graasgronden voor de runderen, etc. Deze ruimtelijk-fysische aspecten oefenen een impact uit op de toekomstwaarde van een bedrijf.

d. **Beleidsmatige aspecten** eigen aan de bedrijfslocatie/bedrijfsactiviteiten

Naast landbouw en erfgoed kunnen ook andere sectoren en beleidsvelden uitspraken doen over het buitengebied of locaties waarin zich een actieve landbouwuitbating situeert. Deze uitspraken kunnen een grote impact hebben op de toekomstwaarde van een landbouwbedrijf. Vanuit Departement Leefmilieu, Natuur en Energie bv. werden via de PAS¹⁹ uitspraken gedaan over de verplichte stikstofreductie van veeteeltbedrijven met

¹⁹ Programmatiese Aanpak Stikstof

investeringen en/of stopzetting van de activiteiten tot gevolg. Vanuit Departement Ruimte kunnen ruimteclaims worden vastgelegd in structuurplanning of uitvoeringsplannen, op zones waarin zich actieve landbouwbedrijven bevinden.

Economische waarde

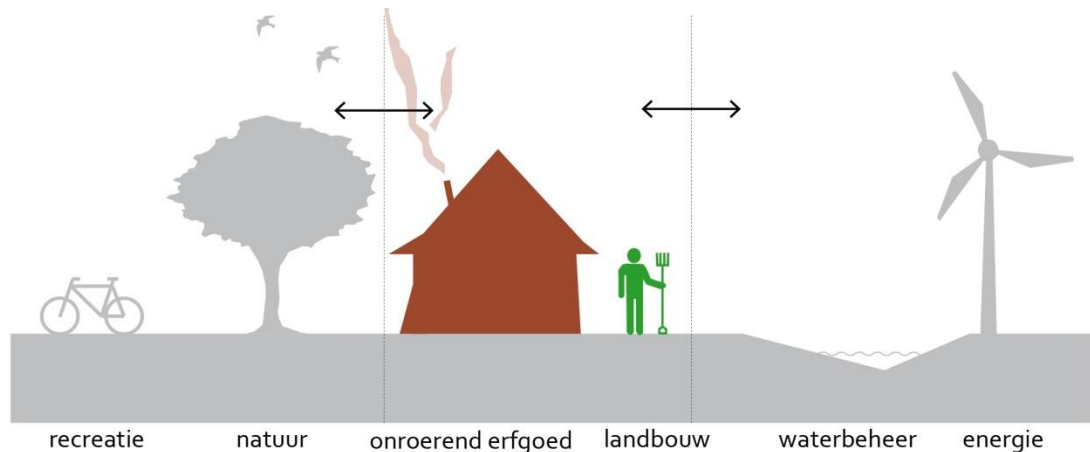
De economische waarde drukt de leefbaarheid of **economische rentabiliteit** van het landbouwbedrijf uit. De economische waarde van een landbouwbedrijf wordt bepaald door het arbeidsinkomen dat uit de landbouwactiviteiten voortvloeit. Bij het beoordelen van de economische waarde dient in beschouwing te worden genomen dat het in Vlaanderen bijna altijd gaat om **familiebedrijven**. De tewerkstelling en de inkomens die uit de activiteiten worden gegenereerd, beperken zich meestal tot het niveau van het landbouwgezin dat actief is op de hoeve.

De impact van een scenario kan een directe doorwerking hebben op de economische waarde van het bedrijf aangezien aan elk scenario een bepaalde **kostprijs** is verbonden. Wanneer twee scenario's dezelfde inkomsten genereren maar scenario A bij uitvoering duurder is dan scenario B, heeft scenario A een meer negatieve impact op de economische waarde van het landbouwbedrijf in vergelijking met scenario B. Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet voor beschermd erfgoed tevens de mogelijkheid tot het aanvragen van **erfgoedpremies**²⁰, onderzoekspremies, premies voor buitensporige directe kosten bij verplicht archeologisch onderzoek. Deze premies kunnen een kostprijsverlagend effect hebben op de scenario's.

²⁰ Onroerenderfgoeddecreet Art. 10

2.2.3. Spoor 3: Kansen/bedreigingen

Hoewel het afwegingskader een duo-sectoraal (erfgoed en landbouw) uitgangspunt heeft, mogen bij de afweging geen kansen of bedreigingen gemist worden vanuit **andere sectoren** die belangrijk zijn in het buitengebied. Het rekening houden met kansen of bedreigingen vanuit andere beleidsvelden, die belangrijk zijn in het buitengebied, kan tot een **betere 'ruimtelijke' oplossing** leiden (figuur 8). Deze elementen moeten als dusdanig in het proces meegenomen worden voor zover ze de **erfgoed- en landbouwwaarden niet schenden**.



Figuur 8 - Schema afstemming andere beleidsvelden

Zo kan bijvoorbeeld in functie van de landschappelijke integratie van een hoeve ingespeeld worden op bestaande ecologische corridors/verbindingen in de omgeving. Het herstel van verdwenen waterelementen (poel, walgracht,..) kan een antwoord zijn op een waterprobleem in een bepaalde beekvallei. De watergevoeligheid van het terrein kan de landbouwer ertoe aanzetten voor een ander rundertype te kiezen wat een doorwerking kan hebben op de te bouwen stalruimte. Het versterken van een aantal erfgoedwaarden kan het toeristisch potentieel van een hoeve vergroten waardoor de hoeve zich beter kan inschakelen in een toeristisch/recreatief netwerk. Anderzijds kan toeristische en recreatieve druk ook een bedreiging betekenen voor zowel de erfgoed- als de landbouwwaarden (parkeerdruk, gezondheid dieren,...). De afstemming tussen landbouw en erfgoed kan tenslotte inspelen op de toenemende trend van energieverbruik binnen de landbouwsector. Mogelijk kunnen winsten geboekt worden op vlak van energie-efficiëntie en alternatieve vormen van energie.

Om mogelijke kansen en bedreigingen snel in kaart te brengen kan gebruik gemaakt worden van checklist van Ruimte Vlaanderen²¹. Het in kaart brengen van dit derde spoor gebeurt door de aanvrager in overleg met de (lokale) vergunningverlenende overheid, eventueel aangevuld door de sectorale beleidsvelden wanneer relevant.

²¹ <https://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Beleid/Vergunning/Voorukoopt>

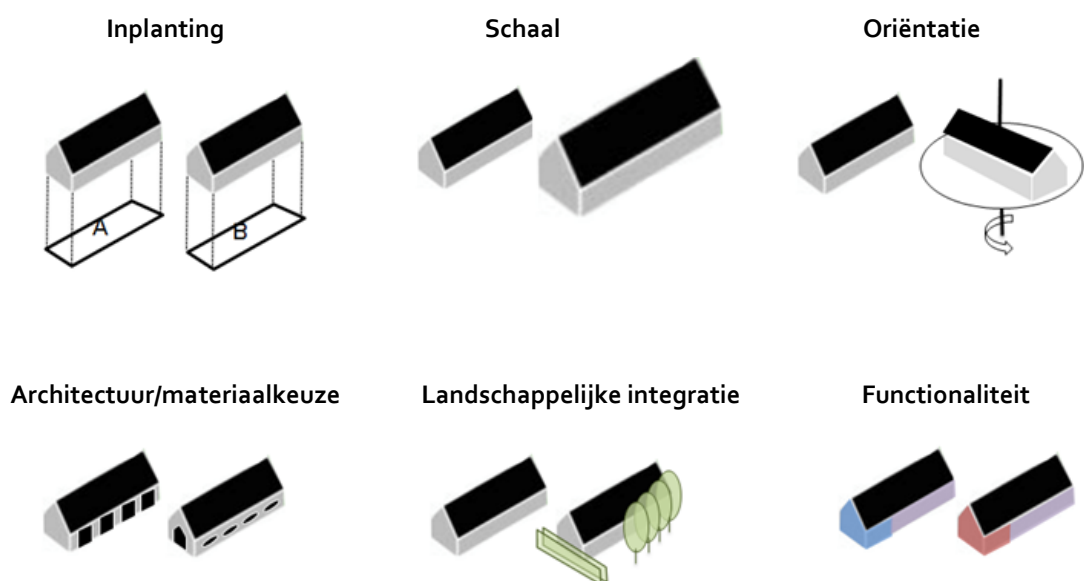
2.3. STAP 2: Scenariovorming op basis van set van afwegingsprincipes

2.3.1. Algemeen

Nadat het vooronderzoek op drie sporen inzage gaf in de verschillende normen, waarden en kansen/bedreigingen kunnen één of meerdere **oplossingsscenario's** worden ontwikkeld. Het uittekenen van scenario's gebeurt op schetsniveau. Dit betekent dat nog geen detailplannen worden uitgewerkt maar per scenario wel schetsmatig duidelijk moet gemaakt worden welke de schaal, inplanting, oriëntatie en globale vormgeving van de nieuw te plaatsen gebouwen zal zijn en daarnaast welke functies binnen de bestaande gebouwen/nieuwe gebouwen worden ondergebracht. Tevens moet een beeld worden gevormd van de eventuele (kleine) ingrepen die noodzakelijk zijn om landbouwfuncties in bestaande gebouwen/terreinen blijvend mogelijk te maken. Het vormen van meerdere oplossingsscenario's is bedoeld om het zoeken naar alternatieve oplossingen te stimuleren wat uiteindelijk tot een beter eindresultaat moet leiden, op maat van de site. Om STAP 2 werkbaar te houden is het van belang dat gefocust wordt op een **beperkt aantal** maar **relevante scenario's** die een realistische oplossing bieden op de vraag van de landbouwer. In bepaalde evidente gevallen kan tijdens het vooroverleg beslist worden om slechts één oplossingsscenario verder in overweging te nemen.

Een oplossingsscenario vormt een antwoord op de vraag van de landbouwer (STAP 0) en vertrekt vanuit de kennis die werd opgebouwd tijdens vooronderzoek (STAP 1). Bij het vormen van oplossingsscenario's wordt gebruik gemaakt van een set van **afwegingsprincipes (10)**. Deze afwegingsprincipes zijn richtinggevend wat betekent dat zij bij het vormen van scenario's zoveel mogelijk moeten worden gevolgd. De inhoud van de principes wordt verduidelijkt in hoofdstuk 2.3.2.

Uit de analyse (zie 1.2.1) is gebleken dat een aantal elementen steeds terugkeren bij de beoordeling van vragen van landbouwers in beschermd erfgoed. Een categorisering van deze beoordelingselementen resulteerde uiteindelijk in een set van **6 ruimtelijke criteria** (figuur 9). De afwegingsprincipes geven, net zoals de milderende maatregelen, de richting aan waarop de ruimtelijke criteria moeten worden toegepast en ingevuld om tot een evenwichtige oplossing te komen.



Figuur 9 – Overzicht ruimtelijke criteria

2.3.2. Afwegingsprincipes

Figuur 10 biedt een overzicht van de 10 afwegingsprincipes. De betekenis van de afzonderlijke principes en de toepassing ervan wordt hieronder toegelicht. Er bestaat **geen hiërarchie** tussen de afwegingsprincipes onderling. De afwegingsprincipes zijn genummerd en gestructureerd aan de hand van drie ruimtelijk criteria (zie figuur 9) waarvan ze de toepassing vormen met name: inplanting, oriëntatie en functionaliteit. De overige drie ruimtelijke criteria (architectuur/materiaalkeuze, landschappelijke integratie en schaal) vinden hun doorvertaling via milderende maatregelen (zie figuur 22).

AFWEGINGSPRINCIPES

Inplanting:

- I. Streven naar een compacte opstelling van de hoevegebouwen
- II. Streven naar het behoud van de traditionele hoevetypologie
- III. Inpassing in bedrijfslogica
- IV. De uitbreiding/heroriëntering van het landbouwbedrijf mag het verval/verwaarlozing van de traditionele gebouwen niet inluiden
- V. De uitbreiding/heroriëntering van het landbouwbedrijf wordt aangegrepen als kans om het gebouwengeheel uit te zuiveren

Oriëntatie:

- VI. Streven naar uniformiteit in het gebouwengeheel
- VII. Volg de lijnen van het landschap
- VIII. Vermijden schermwerking
- IX. Optimaliseren van ventilatie

Functionaliteit:

- X. Om nieuwe inplantingen te beperken en om functieverlies/verval van bestaande gebouwen te vermijden, wordt gezocht hoe, via kleine ingrepen, het landbouwgebruik in bestaande volumes/bedrijfsruimtes kan worden ondersteund.

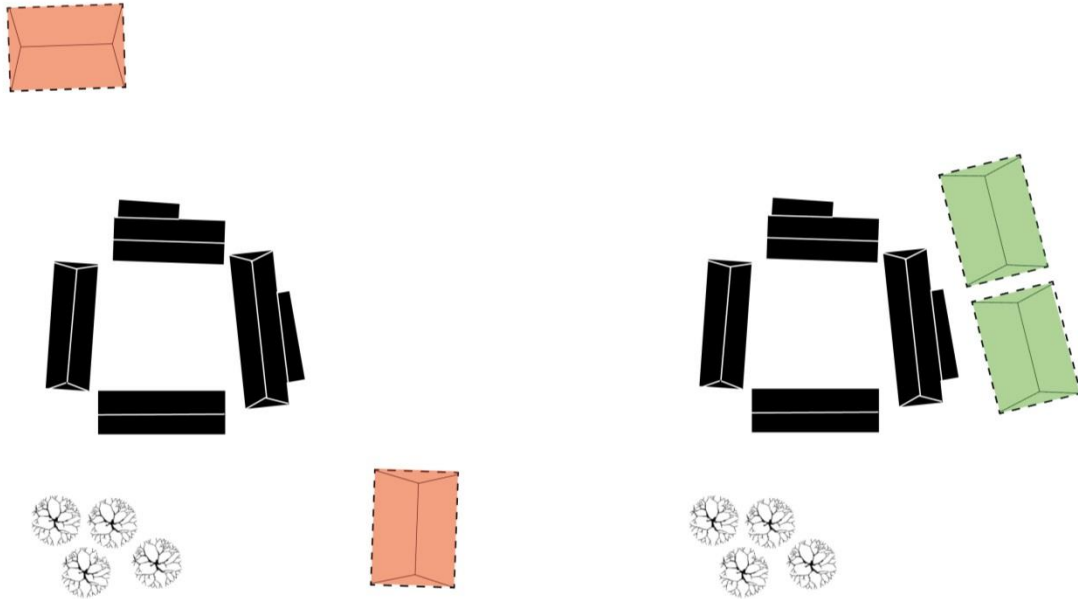
Figuur 10 - overzicht afwegingsprincipes

De afwegingsprincipes worden hieronder afzonderlijk toegelicht. Elk principe is voorzien van een schema dat illustratief is bedoeld en moet samengelezen worden met de tekst. In de schema's zijn ingrepen die het principe respecteren telkens aangeduid in het **groen** terwijl ingrepen die indruisen tegen het principe **rood** worden opgelicht.

2.3.2.1. Inplanting

Afwegingsprincipe I: Streven naar een compacte opstelling van de hoevegebouwen

Een compacte opstelling streeft naar zuinig ruimtegebruik, een minimale versnippering van het omliggende landbouwareaal, het minimaliseren van de loopafstanden voor landbouwer/dieren. Dit afwegingsprincipe vertrekt vanuit de bestaande opstelling van de hoeve. Het bewaren van een compacte opstelling vormt tevens de beste garantie voor het beperken van de verstoring van het beeld op de hoeve.

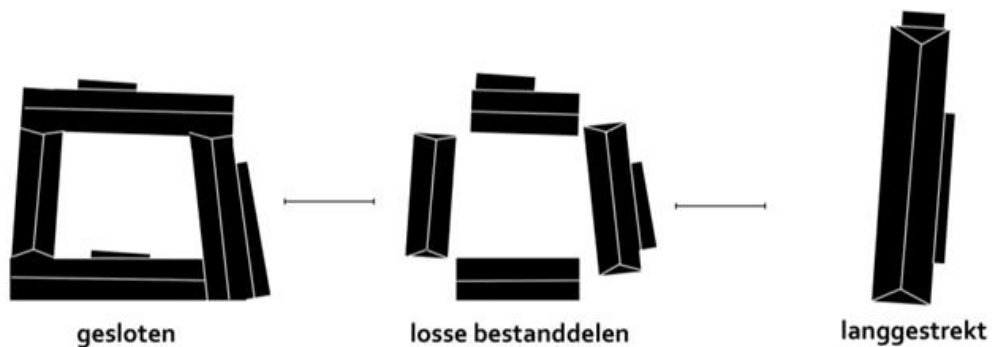


Figuur 11 – afwegingsprincipe: compacte opstelling

Afwegingsprincipe II: Streven naar het behoud van de traditionele hoevetypologie

Boerderijen vormen een spiegel van culturele en sociaaleconomische ontwikkelingen. Naast bodemgesteldheid hebben beschikbaarheid van bouwmaterialen, nabijheid van stedelijke afzetgebieden, status, rijkdom en culturele tradities geresulteerd in sterk uiteenlopende regionale ontwikkelingen in de agrarische architectuur in Vlaanderen.²² Op basis van de wijze waarop de bouwvolumes traditioneel aan elkaar geschakeld worden laten zich drie morfologische types onderscheiden (figuur 12):

- a. De gesloten of semi-gesloten hoeves;
- b. De hoeves met losse bestanddelen;
- c. De langgestrekte hoeves;



Figuur 12 - afwegingsprincipe: behoud hoevetypologie

Een **gesloten hoeve** (ook wel vierkantshoeve genoemd) is een hoeve waarvan de diverse bestanddelen haaks op elkaar aansluiten, waardoor een vierkante of rechthoekige plattegrond ontstaat met centraal een afgesloten binnenplaats. Deze binnenplaats is alleen toegankelijk via een inrijpoort. Gesloten hoeves zijn dominant in Haspengouw, de Leemstreek en in Zandlemig Vlaanderen. De 'semi-gesloten hoeve' is een variant van het gesloten type en wijkt hiervan beperkt af door het feit dat niet alle bestanddelen op elkaar aansluiten, waardoor de centrale binnenplaats doorgaans langs meer dan één toegang toegankelijk is. Oorspronkelijk kwam dit semi-gesloten hoevetype nog veel meer voor, maar velen werden in de loop van de 19e-eeuw dichtgebouwd.

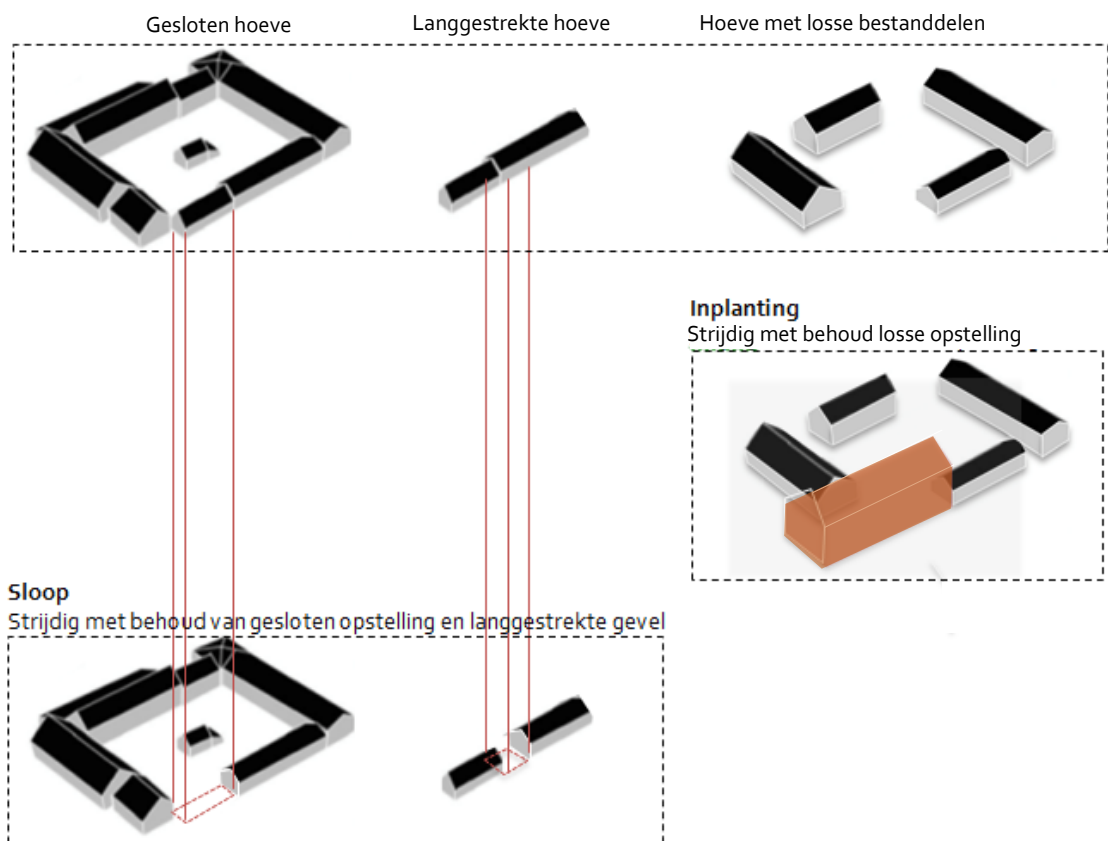
Een **hoeve met losse bestanddelen** bestaat uit verschillende eenbouwlagige bestanddelen (boerenhuis, stallen, schuur) los van elkaar geschikt rond het erf. De schikking kan vierkant van vorm zijn maar ook U- en L-vormen komen voor. Het boerenhuis situeert zich doorgaans aan de noordzijde van het erf. Dit hoevetype is in Vlaanderen het meest voorkomende.

Een **langgestrekte hoeve**, soms aangeduid als langgevelhoeve, is een hoeve met een langgerekt grondplan, waarbij huis, schuur en stalling in één richting aan elkaar gebouwd zijn. Van het woonhuis is de erfgevel meestal naar het zuiden georiënteerd terwijl de schuur doorgaans aan westzijde terug te vinden is als buffer tegen slagregen en gure westenwinden. Dit hoevetype komt voor in de Kempen, Zandlemig-Vlaanderen, Zandig-Vlaanderen en het Maasland.

²² Becuwe F. et al. (2015) Naar een toekomst op maat, het herbestemmen van een historisch waardevolle hoeve.

Figuur 13 illustreert dat de inplanting van nieuwe of de sloop van bestaande volumes/infrastructuur de typologie van de desbetreffende hoeve niet mag verstoren. *In concreto* betekent dit dat bij gesloten of langgestrekte hoeves de sloop van een bepaald volume niet tot gevolg mag hebben dat er een perforatie ontstaat in de gesloten opstelling of in de langgestrekte gevel. De inplanting van nieuwe volumes bij een hoeve met losse bestanddelen mag dan weer niet resulteren in het dichtslippen van de tussenruimtes waardoor de traditionele open hoeveopstelling evolueert naar een hoeve met gesloten opstelling.

Om de traditionele morfologie van een bepaalde hoeve na te gaan kan gebruik gemaakt worden van de atlas der buurtwegen (1841) of de kadastrale Atlas van P. C. Popp (1844-1877). De kabinetskaart van de Ferraris wordt als eerder onbetrouwbaar ervaren om de exacte schikking van bouwvolumes na te gaan.²³

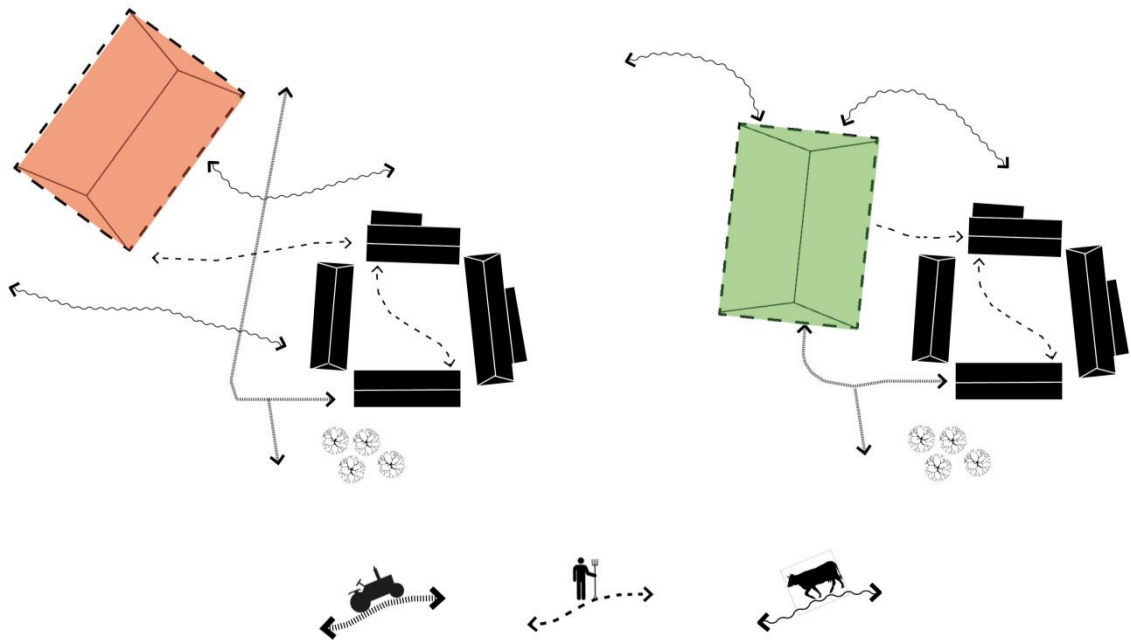


Figuur 13 – overzicht van ingrepen die het behoud van de hoevetypologie bedreigen

²³Schmook, G. (1965) "Een evoluerend bewoningspatroon in Binnen-Vlaanderen. Methodologische bijdrage over Drongen bij Gent". Tijdschrift van de Belgische Vereniging voor Aardrijkskundige Studies. 34 (15), 31-116.

Afwegingsprincipe III: Inpassing in bedrijfslogica

Een landbouwbedrijf bestond traditioneel uit vier basisfuncties: namelijk het stallen van het vee, het opslaan van oogst/materiaal, het verwerken van producten en het wonen van het landbouwersgezin. Het samenkomen van deze vier functies maakt dat een boerderij, meer is dan een compositie van gebouwen maar moet aanzien worden als een systeem. Ook in hedendaagse landbouwbedrijven vinden we een aantal van deze basisfuncties nog terug. De inrichting van een hedendaagse boerderij is ingegeven vanuit een hedendaagse bedrijfslogica, waarin arbeidsefficiëntie en milieuhygiëne een belangrijke rol spelen.



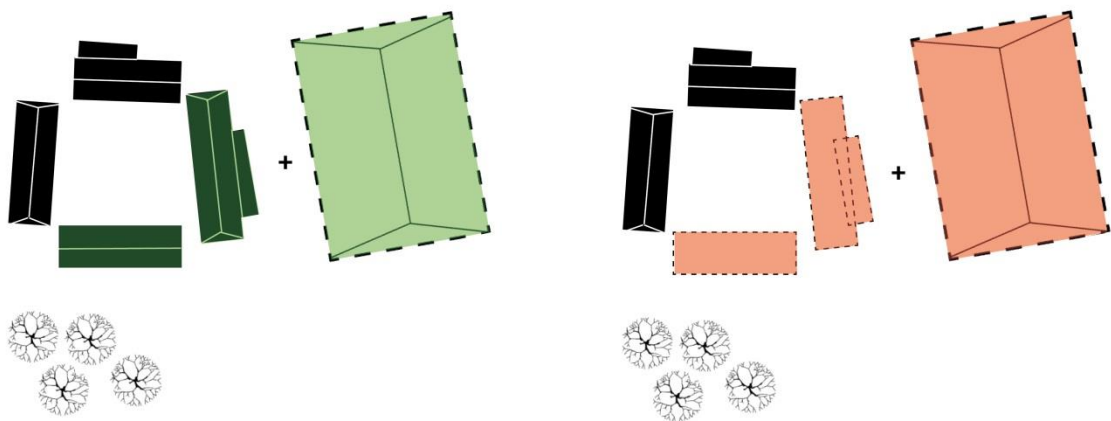
Figuur 14 – afwegingsprincipe: bedrijfslogica

Een goede inplanting van de bedrijfsgebouwen kan resulteren in heel wat tijdsbesparing wat zorgt voor een **hogere arbeidsefficiëntie**. Figuur 14 geeft de afwegingsprincipe van de bedrijfslogica weer. **Looplijnen** van landbouwer en trajecten van tractoren en dieren kunnen best **zo kort mogelijk** gehouden worden. Om **milieu-hygiënische** redenen mag het tractortraject de looplijnen van het vee best **zo weinig mogelijk kruisen**. Veehallen kunnen best gegroepeerd worden bij de voederopslag (bv. sleufsilos).

Afwegingsprincipe IV: De uitbreiding van het landbouwbedrijf mag het verval/verwaarlozing van de traditionele gebouwen niet inluiden.

Als zakelijkrechthouder of gebruiker van een beschermd goed ben je verantwoordelijk voor het behoud ervan. Dit actief behoudsbeginsel houdt in dat je tijdig werken uitvoert voor de instandhouding, de beveiliging, het beheer, het herstel en het onderhoud van de beschermde goederen. Schade aan erfgoedwaarde moet je zo veel mogelijk vermijden met gepaste voorzorgsmaatregelen.²⁴

In het verleden had de uitbreiding van actieve landbouwbedrijven in bepaalde gevallen tot gevolg dat bestaande (beschermd) volumes leeg kwamen te staan waardoor verval en verwaarlozing optraden.



Figuur 15 - afwegingsprincipe: uitbreiding vs. verval

Om het verval van de volumes met erfgoedwaarde te vermijden is een blijvend gebruik belangrijk. Bepaalde functies die eigen zijn aan de moderne bedrijfsvoering kunnen mits relatief beperkte aanpassingen ondergebracht worden in de historische volumes. Uit de onderzochte cases bleek ondermeer de invulling met jongvee, keizersnedeboxen, opslag van hooi, herstel- en bergplaats van materiaal tot de mogelijkheden te behoren. Ook is het aangewezen om, indien van toepassing, de landbouwverbredingsfuncties onder te brengen in de 'vrijgekomen' (beschermd) volumes zoals de verwerking van hoeveproducten of hoevevoerisme.

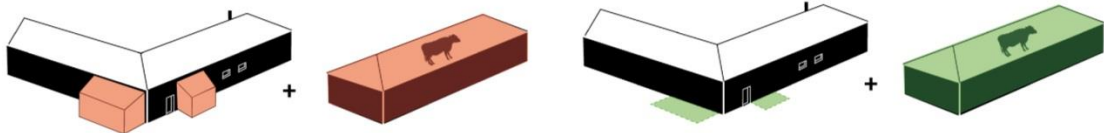
Wanneer een blijvend gebruik niet mogelijk blijkt en de uitbreiding *de facto* leidt tot leegstand, dan is de opmaak van een meerjarenonderhoudsplan aangewezen. Dit betekent dat met behulp van een deskundige (architect, monumentenwacht,...) een verslag wordt opgemaakt met daarin opgenomen:

- de bestaande toestand van het leeggekomen gebouw ;
- een onderhoudsplanning ;
- een kostenraming voor werken die noodzakelijk zijn om een gebouw voor verder verval te behoeden;
- afspraken met betrekking tot het monitoren van de onderhoudstoestand ;

²⁴ Onroerenderfgoeddecreet art. 6.4.1-6.4.10 en Onroerenderfgoedbesluit art. 6.1.1-6.2.13

Afwegingsprincipe V: De uitbreiding/heroriëntering van het landbouwbedrijf wordt aangegrepen als kans om het gebouwengeheel uit te zuiveren

Dit principe voorziet dat de uitbreiding of heroriëntering van het landbouwbedrijf wordt aangegrepen als kans om bestaande, maar onbenutte **volumes zonder erfgoed- of landbouwwaarde**, te verwijderen. De bepaling of een bepaald volume een erfgoed of landbouwwaarde heeft of kan hebben, gebeurt tijdens het vooronderzoek (STAP 1).



Figuur 16 - afwegingsprincipe uitbreiding vs. uitzuivering

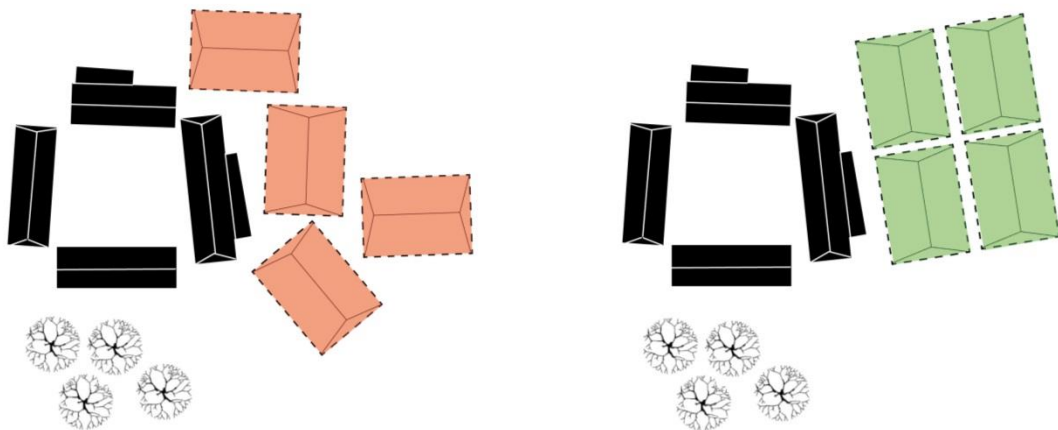
De uitzuivering heeft in eerste instantie tot doel om de **belevingswaarde** van het erfgoed (relicten, bouwkundig gebouwengeheel of landschap) te verhogen door waardevolle elementen opnieuw zichtbaar te maken. Daarnaast kan een uitzuivering ook een gunstig effect hebben op de **landbouwgebruikswaarde** van andere volumes of terreinen. De sloop van het ene volume kan de toegankelijkheid van het andere volume verbeteren en de circulatie en arbeidsefficiëntie op de hoeve verbeteren. Tenslotte beoogt dit principe om de **bebouwingsgraad** binnen het gebouwengeheel waar mogelijk te **reduceren**, wat kansen biedt voor de aanplant van groen of de infiltratie van hemelwater.

Een belangrijk aandachtspunt bij het uitzuiveren van de bestaande hoevegebouwen is dat eventueel vrijgekomen gevels op voldoende kwalitatieve wijze afgewerkt worden teneinde water- en vorstschade te vermijden en met respect voor de erfgoedwaarden van het gebouw.

2.3.2.2. Oriëntatie

Afwegingsprincipe VI: Streven naar uniformiteit in het gebouwengeheel

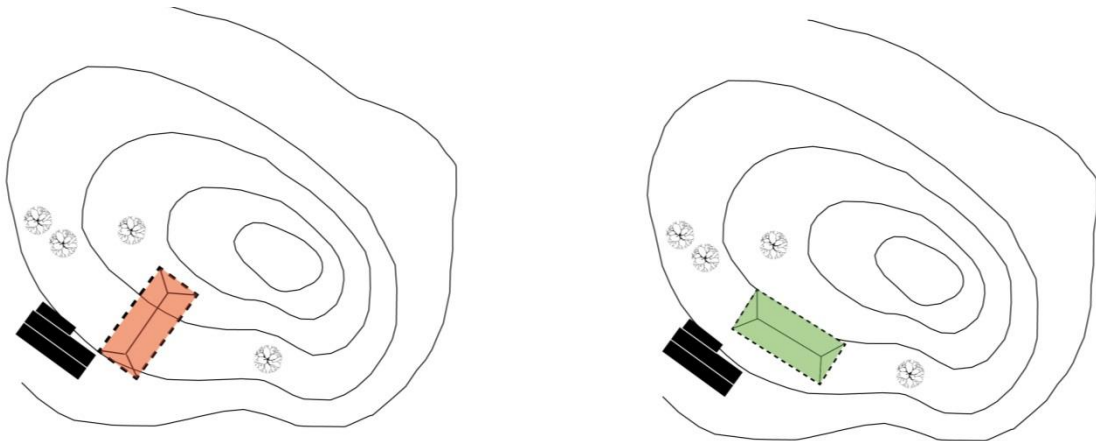
Om de integratie van nieuwe volumes te verbeteren dienen nieuwe gebouwen zich te richten op de oriëntatie van de bestaande (oorspronkelijke en/of recentere) hoevegebouwen. Een uniforme oriëntatie van volumes en noklijnen, biedt een rustiger beeld en vormt meestal de meest ruimtezuinige oplossing.



Figuur 17 - afwegingsprincipe: uniformiteit

Afwegingsprincipe VII: Volg de lijnen van het landschap

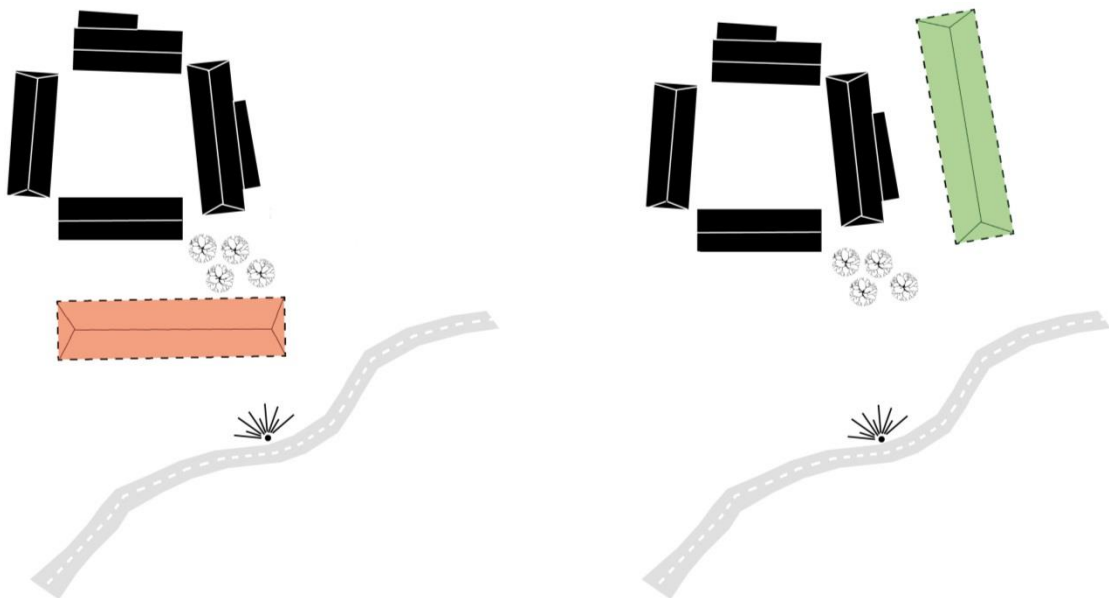
In functie van het verbeteren van de integratie van de gebouwen in het landschap verloopt de oriëntatie van nieuwe volumes idealiter parallel met de hoogtelijnen van het terrein. Dit afwegingsprincipe wordt belangrijker naarmate de hellingsgraad van het terrein toeneemt. Door dit afwegingsprincipe te respecteren wordt het grondverzet tot een minimum beperkt. Op reliëfrijk terrein krijgen langwerpige gebouwen (ingeplant parallel met de hoogtelijnen) daarom ook de voorkeur op constructies met een vierkant grondplan.



Figuur 18 - afwegingsprincipe: volg de lijnen van het landschap

Afwegingsprincipe VIII: Vermijden schermwerking

Het erfgoed en het landschap worden in eerste plaats beleefd vanuit het publiek domein: voetwegen, straten, pleinen,.. Dit betekent dat de zichten op het erfgoed/landschap van hieruit belangrijk zijn voor de belevingswaarde van erfgoed/landschap. De oriëntatie van volumes kan hierop inspelen door schermwerking te vermijden.



Figuur 19 - afwegingsprincipe: vermijden schermwerking

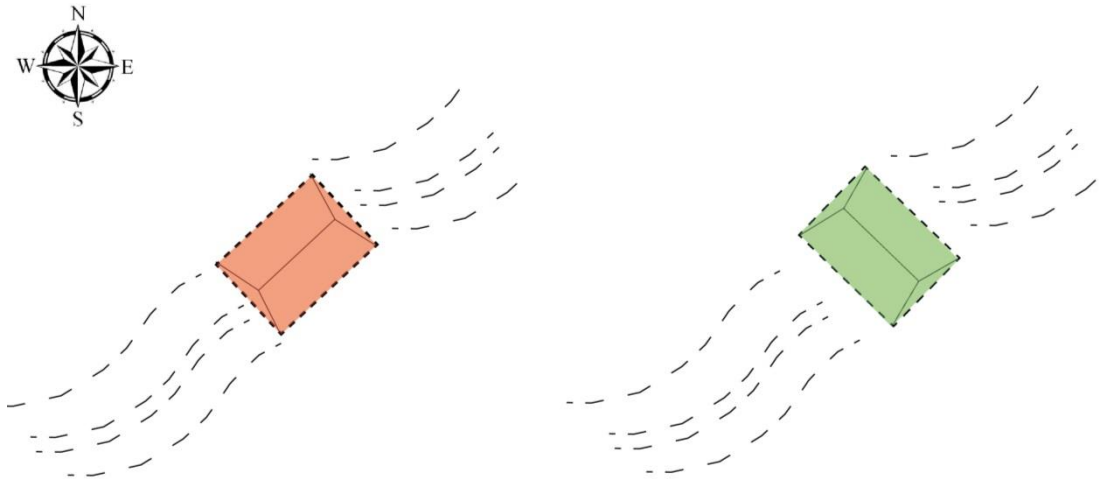
Twee aspecten zijn hierbij van belang:

- Waardevolle zichten op het erfgoed moeten gevrijwaard worden.
- Doorzichten op het landschap moeten maximaal gevrijwaard worden.

In de meeste gevallen betekent dit afwegingsprincipe dat een haakse inplanting ten opzichte van de straat te verkiezen is op een parallelle inplanting. Volumes die dicht worden ingeplant bij zichtpunten hebben een grotere schermwerking dan volumes die zich verderaf situeren.

Afwegingsprincipe IX: Optimaliseren van ventilatie

Bij het oriënteren van nieuwe stalvleugels wordt gestreefd naar een optimale natuurlijke ventilatie. Om dit te bekomen moet een stalvolume haaks worden ingeplant ten opzichte van de dominante zuidwest-windrichting en rekening houden met een afstand van minstens 10m ten opzichte van overige (grootschalige) hoevegebouwen. Stalvleugels die dichter worden ingeplant ondervinden een storende windvang van de omliggende volumes waardoor de natuurlijke ventilatie minder goed functioneert.



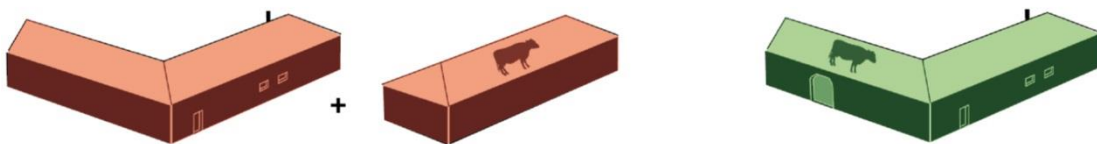
Figuur 20 - afwegingsprincipe: optimaliseren ventilatie

De aanbevolen staloriëntatie is echter ook in functie van de aard van de stal. Gesloten stallen worden bij voorkeur met de lange zijde loodrecht op de overheersende wind geplaatst. Een andere situatie doet zich voor bij een openfrontstal waar een compromis moet worden gezocht tussen maximaal profiteren van de zon en een goede beschutting tegen de overheersende wind. Meestal worden openfrontstallen dan ook georiënteerd met de open zijde naar het zuidoosten. Slechte ventilatie van stallen heeft immers een nefaste impact op de gezondheid van de dieren.

2.3.2.3. Functionaliteit

Afwegingsprincipe X: Om nieuwe inplantingen te beperken en om functieverlies/verval van bestaande gebouwen te vermijden, wordt gezocht hoe, via kleine ingrepen, het landbouwgebruik in bestaande volumes/bedrijfsruimtes kan worden ondersteund.

Om de noodzaak tot het bouwen van bijkomende landbouwvolumes buiten de traditionele gebouwen te beperken wil het agentschap Onroerend Erfgoed **oplossingsgericht** mee zoeken naar manieren waarop bestaande (beschermd) gebouwen in beperkte mate kunnen worden aangepast om een blijvend of hernieuwd landbouwgebruik mogelijk te maken. Het (opnieuw) benutten van de bestaande gebouwen/bedrijfsruimtes in functie van de landbouw resulteert niet alleen in een compacte en ruimtezuinige bedrijfsvoering maar het behoedt de gebouwen/bedrijfsruimte ook voor verval ten gevolge van leegstand en functieverlies. De kleine aanpassingen/ingrepen worden afgewogen ten opzichte van de impact op de **erfgoedwaarden** en hun meerwaarde voor de **landbouwwaarden**.



Figuur 21 - afwegingsprincipe: kleine ingrepen

Voorbeelden van beperkte ingrepen die kunnen resulteren in een (hernieuwd) landbouwgebruik van volumes/percelen en aanvaardbaar zijn voor zover ze slechts een beperkte impact hebben op de erfgoedwaarden en instandhoudingsplichten:

- verruimen van een bestaande poortopening of het maken van een opening in een bestaande gevel in functie van het opnieuw toegankelijk maken van gebouwen/erf voor hedendaagse landbouwmachines;
- kleine landschappelijke ingrepen zoals het verplaatsen van historische mestvaalt of herplanten van erflijndes;
- aanbrengen van wijzigingen aan het interieur van stallingen met het oog op de herinrichting van de ruimte voor de stalling van jongvee;
- plaatsen van een plafond in schuur (zonder schade aan het oorspronkelijk gebinte) in functie van de opslag/verwerking van bv. landbouwproducten;

2.4. STAP 3: Afweging & motivering

In de derde stap worden de verschillende scenario's ten opzichte van elkaar afgewogen. De 'afweging en motivering' gebeuren tijdens een gezamenlijk vooroverleg waarbij de verschillende partners in het proces aanwezig zijn (landbouwer + ondersteuning, agentschap Onroerend Erfgoed, Departement Landbouw & Visserij en de vergunningverlener). De afweging bestaat uit drie afzonderlijke stappen die telkens een vernauwende werking hebben en tot doel hebben uit te monden in stap 4 'de beslissing'. In hoofdstuk 4 wordt de methodiek geïllustreerd met behulp van het voorbeeld Roden Duifhuize (Zwevegem).

2.4.1. Afweging ten opzichte van de afwegingsprincipes

| | | | Scenario A | Scenario B | Scenario C | .. |
|-----------------|------|--|------------|------------|------------|----|
| Inplanting | I | Streven naar een compacte opstelling van de hoevegebouwen | | | | |
| | II | Streven naar het behoud van de traditionele hoevetypologie | | | | |
| | III | Inpassing in bedrijfslogica | | | | |
| | IV | De uitbreiding/heroriëntering van het landbouwbedrijf mag het verval/verwaarlozing van de traditionele gebouwen niet inluiden | | | | |
| | V | De uitbreiding/heroriëntering van het landbouwbedrijf wordt aangegrepen als kans om het gebouwengeheel uit te zuiveren | | | | |
| Oriëntatie | VI | Streven naar uniformiteit in het gebouwengeheel | | | | |
| | VII | Volg de lijnen van het landschap | | | | |
| | VIII | Vermijden schermwerking | | | | |
| | IX | Optimaliseren van ventilatie | | | | |
| Functionaliteit | X | te vermijden, wordt gezocht hoe, via kleine ingrepen, het landbouwgebruik in bestaande volumes/bedrijfsruimtes kan worden ondersteund. | | | | |

tabel 1 - Afweging van principes

Vooreerst worden de verschillende scenario's afgetoetst aan de 'afwegingsprincipes' uit hoofdstuk 2.3.2. De afwegingsprincipes worden geïnterpreteerd op het niveau van de specifieke case en tegenover de mogelijke scenario's gezet. Mogelijke beoordelingen kunnen zijn:

- + het principe wordt in dit scenario 'gevolgd'
- het principe wordt in dit scenario 'niet gevolgd'
- / het principe is niet van toepassing

De tabel maakt de resultaten van de toetsing inzichtelijk en eenvoudig vergelijkbaar. Tijdens het aftoetsen kunnen mogelijk nog nieuwe scenario's of varianten van bestaande scenario's ontstaan, die eveneens goed of nog beter scoren ten opzichte van de afwegingsprincipes. Het doel van deze afweging is om snel tot een set van goede scenario's te komen.

Negatieve beoordelingen voor bepaalde afwegingsprincipes kunnen voortvloeien uit het feit dat afhankelijk van de situatie bepaalde afwegingsprincipes mogelijk onderling tegenstrijdig kunnen zijn. Het volgen van de lijnen in het landschap kan bijvoorbeeld in bepaalde gevallen in strijd zijn met het optimaliseren van natuurlijke ventilatie. In deze gevallen moet een afweging gebeuren tussen de afwegingsprincipes onderling.

2.4.2. Afweging ten opzichte van het waardenkader

Vervolgens wordt tijdens het vooroverleg, in het bijzijn van de verschillende partners, voor elk relevant scenario op basis van onderstaande tabel, een beoordeling gemaakt van de impact op het waardenkader.

| Erfgoedwaarden | impact | motivering | Landbouwwaarden | impact | motivering |
|------------------------------|--------|------------|------------------------|--------|------------|
| Erfgoedwaarde van het object | | | Landbouwgebruikswaarde | | |
| Locuswaarde | | | Toekomstwaarde | | |
| Belevingswaarde | | | Economische waarde | | |

tabel 2 – Afweging van waardenkader

Voor elke waarde wordt één globale beoordeling gegeven:

- + gunstige impact
- negatieve impact
- / neutrale impact

Voor bepaalde waarden kunnen meerdere elementen samenspelen (bv. het herstel van oude volumes in combinatie met het bouwen van een nieuwbouwwal). In dat geval wordt geoordeeld welke elementen het meeste/grootste de doorslag geven. De nuancering van de beoordeling kan verduidelijkt worden in de tekst (zie motivering tabel 2). Waarom wordt een bepaalde impact als gunstig, negatief of neutraal ingeschat?

De beoordeling van de **erfgoedwaarde van het object** kan zowel rekening houden met bouwkundige, archeologische als landschappelijke elementen of combinaties daarvan. Het herstel van vervallen elementen kan een gunstige impact hebben terwijl het uitvoeren van graafwerken in een beschermde archeologische site een negatieve impact heeft. Wanneer elementen met erfgoedwaarde ongemoeid worden gelaten is de beoordeling voor dit aspect neutraal.

Een aanvraag kan een gunstige impact hebben op de **locuswaarde** door een structurerend element (walgracht, voetweg,..) te versterken. Wanneer een aanvraag een grotere ruimtelijke structuur verstoort (hoevetypologie, typerende percelering,..) kan de impact als negatief beoordeeld. Wanneer de nieuwe inplanting niet gelegen is in een zone waar zich bepaalde locuswaarden voordoen (bv. door het verstoorte karakter van de omgeving) is de impact op de locuswaarde neutraal.

Werken die het zicht op het relict, geheel of het landschap aantasten (bv. door het bouwen van een nieuwe loods, verwijderen van landschapselementen) kunnen een negatieve impact hebben op de **belevingswaarde** van het erfgoed. Werken kunnen daarentegen ook van die aard zijn dat ze de belevingswaarde verbeteren door bijvoorbeeld het uitzuiveren van storende elementen, kwalitatieve gevelbekleding van een storende gevel, ...

De impact op de **landbouwgebruikswaarde** wordt gunstig beoordeeld wanneer het landbouwgebruik van zowel gebouwen als het omliggende landschap toeneemt. Het verlies van landbouwgebruik in ofwel gebouwen of het landschap wordt als negatief beoordeeld.

Een scenario kan een gunstige impact hebben op de **toekomstwaarde** van een bedrijf wanneer de werken het voortbestaan van het bedrijf op lange termijn ondersteunen. Wordt het bedrijf door het scenario leefbaar of volwaardig? Voorziet de aanvraag in een verbreding in synergie met de bestaande activiteiten? Werken die het functioneren van het landbouwbedrijf hypothekeren hebben een negatieve impact op de toekomstwaarde.

Bij de beoordeling van de **economische waarde** wordt een inschatting gemaakt van de landbouwopbrengsten die een scenario zal bieden en wordt dit afgewogen ten opzichte van de realisatiekosten die met dit scenario gepaard gaan. Hierbij kunnen ook eventuele erfgoedpremies een rol spelen. Scenario's kunnen een negatievere impact hebben op de economische waarde, wanneer deze scenario's gepaard gaan met kosten die niet in verhouding staan tot de voorziene landbouwopbrengsten (bv. vanuit gevelbekleding, ingraving in het landschap, etc..)

Vervolgens worden de verschillende ingevulde tabellen naast elkaar gelegd. Op basis van de ingevulde tabel 2 worden de verschillende relevante scenario's afgewogen ten opzichte van elkaar.

De partners maken vanuit een vergelijking van de impact van de verschillende scenario's een onderbouwde keuze voor één voorkeursscenario. Het **voorkeursscenario** is het scenario dat het beste scoort op de afwegingsprincipes én het waardenkader.

2.4.3. Inzet van milderende maatregelen

Wanneer het te verkiezen scenario een neutrale of negatieve impact heeft op één van de **erfgoedwaarden** (erfgoedwaarde van het object, locuswaarde of belevingswaarde) dan is de inzet van milderende maatregelen noodzakelijk. Het afwegingskader omvat drie milderende maatregelen (Figuur 22). De milderende maatregelen zijn een vertaling van de ruimtelijke criteria (landschappelijke integratie, architectuur/materiaalkeuze en schaal) vermeld in figuur 9.

MILDERENDE MAATREGELEN

Landschappelijke integratie:

- I. Traditioneel landschappelijke context als leidend principe voor de integratie van hoevegebouwen

Architectuur/materiaalkeuze:

- II. Inzetten op sobere en kwalitatieve architectuur /materiaalgebruik in functie van zichtbaarheid

Schaal:

- III. Gebruik van schaalverkleinende technieken om de schaalbreuk te milderen

Figuur 22 - Overzicht milderende maatregelen

De **traditioneel landschappelijke context** is een bepalend element om na te gaan welke milderende maatregelen moeten worden ingezet en hoe dit juist dient te gebeuren.

We kunnen ons een beeld vormen van deze traditioneel landschappelijke context via ondermeer onderstaande bronnen:

- **historische kaarten** zoals de heraldische kaart door Pourbus voor de kuststreek (laat 16e eeuw), kabinetskaart van de Ferraris (eind 18e eeuw) of militaire kaarten van het Dépôt de la Guerre (2e helft 19e eeuw) ²⁵;
- iconografische bronnen;
- historisch-fotografische bronnen ²⁶;

Nieuwbouvvolumes die worden opgetrokken in traditioneel **open landschappen** dienen voor een geslaagde integratie de klemtoon te leggen op **architectuur, schaalwerking en materiaalgebruik** (milderende maatregel II). Terwijl de integratie van nieuwbouvvolumes in traditioneel meer **gesloten landschappelijke** contexten geoptimaliseerd kan worden door gebruik van **landschappelijke elementen** (milderende maatregel I). Maatregelen gericht op architectuur, schaalwerking en materiaalgebruik zijn in deze gesloten landschappen van secundair belang.

De derde milderende maatregel, nl. het gebruik van schaalverkleinende technieken, is van toepassing wanneer, de hoeve uitbreiding of nieuw te bouwen volumes een schaalbreuk met de bestaande gebouwen dreigen te veroorzaken.

Gebruikmakende van tabel 3 wordt voor het voorkeurscenario specifiek onderzocht:

1. Welke milderende maatregelen van toepassing zijn? In bepaalde gevallen is een milderende maatregel niet van toepassing gezien de eigenheid van het scenario. Bijvoorbeeld speelt de milderende maatregel rond vermijden schaalbreuk geen rol bij scenario's die zich beperken tot de bestaande volumes.
2. Hoe de van toepassing zijnde milderende maatregelen concreet kunnen worden ingezet om het gewenste milderende effect te bekomen op het voorkeurscenario;

| | | | van toepassing? | concrete vertaling |
|------------------------------|-----|---|-----------------|--------------------|
| Landschappelijke integratie | I | de traditoneel landschappelijke context als leidend principe voor de integratie van hoevegebouwen | | |
| Architectuur-/materiaalkeuze | II | inzetten op sobere en kwalitatieve architectuur/materialen in functie van de zichtbaarheid | | |
| Schaal | III | gebruik van schaalverkleinende technieken om schaalbreuk te milderende | | |

tabel 3 - inzet milderende maatregelen

²⁵ Interessante online-bronnen voor historisch kaartmateriaal zijn <http://www.geopunt.be>, en <http://www.cartesius.be>,..

²⁶ Oude foto's en postkaarten kunnen ondermeer terug gevonden worden via de beeldbanken van heemkringen, provincies, <http://www.delcampe.net>,..

2.4.3.1. Landschappelijke integratie

Milderende maatregel I: Traditioneel landschappelijke context als leidend principe voor de integratie van hoevegebouwen

Behalve door architecturale elementen wordt een historisch boerenerf ook gekenmerkt door historische groenelementen.

In de traditioneel landschappelijke context van hoeves in Vlaanderen komen o.a. volgens Becuwe e.a.²⁷ onderstaande types landschapselementen voor:

- erfafsluiting en perceelrandbegroeiingen: geschoren hagen, kaphagen, houtkanten, graften, bomenrijen;
- intensief onderhouden sier- en nutstuin (moestuin, bloementuin);
- hoogstamboomgaard (tevens gebruikt als erfweide en weide voor pluimvee);
- welkomst- of kapelbomen zijn solitaire bomen t.h.v. de toegang;
- toegangsdreef (komen voor bij hoeves met een zekere status);
- gerief- of brandhoutbosjes;
- veedrinkpoel, wal- en afwateringsgrachten;

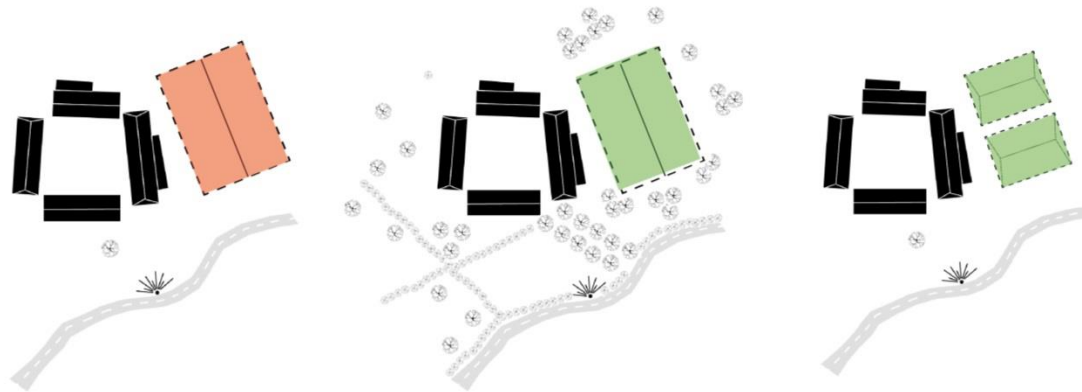
In functie van de integratie van de hoeve kunnen deze **landschapselementen** worden geherintroduceerd op hun **oorspronkelijke plaats** of in een **vernieuwde toepassing** met het oog op de nieuwe ontwikkelingen van het landbouwbedrijf. Zo kan bijvoorbeeld een verdwenen hoogstamboomgaard worden heraanplant op een gewijzigde locatie om een nieuwe stalvleugel in het landschap te integreren.

Naast de (her-)introductie van verdwenen landschapselementen wordt bij de integratie van hoeves ook aandacht besteed aan **bestaande landschapselementen** die aanwezig zijn in de onmiddellijke omgeving van de hoeve zoals trage wegen, landbouwwegen, waardevolle bermvegetaties, waterlopen,.. Deze elementen structureren ruimtes rond de hoeve en kunnen in functie van de integratie van het landbouwbedrijf versterkt worden.

²⁷ Becuwe F. & Van Driessche T. & Vernimmen N. 2015, Naar een toekomst op maat, het herbestemmen van een historisch waardevolle hoeves (drafrapport), 93 pp.

2.4.3.2. Architectuur/materiaalgebruik

Milderende maatregel II: Inzetten op sobere en kwalitatieve architectuur /materiaalgebruik in functie van zichtbaarheid



Figuur 23 – Milderende maatregel: zichtbaarheid vs. architectuur/materiaalgebruik

De architectuur/schaal/materiaalgebruik is sinds oudsher gerelateerd aan de bouwperiode waaruit ze voortvloeit. Hedendaagse uitbreidingen moeten de architectuur/schaal/materiaalgebruik van de traditionele volumes niet nabootsen (zgn. historiserende stijl) maar kunnen op eigentijdse en kwalitatieve wijze worden voorzien.

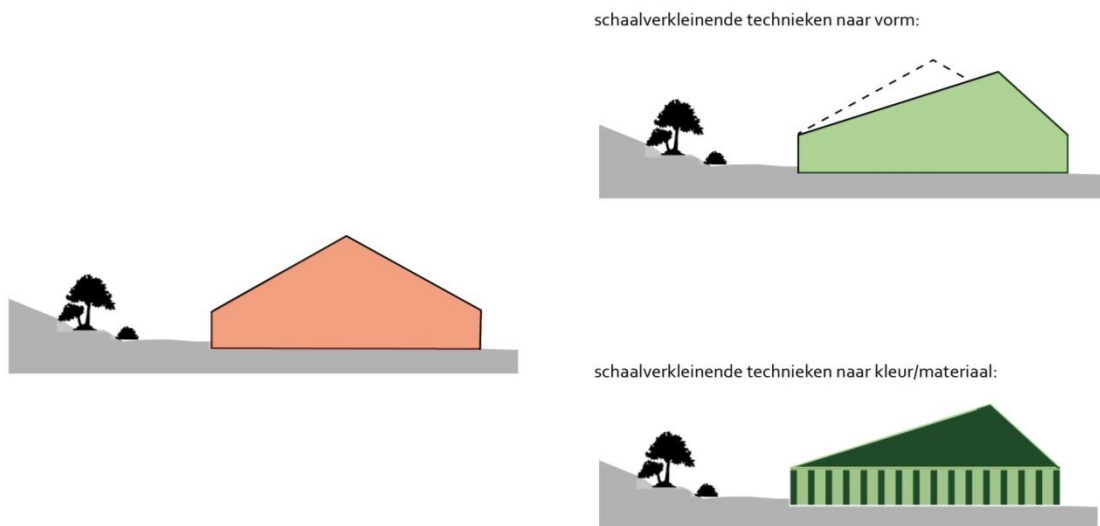
Om nieuwe volumes met een **sterke zichtbaarheid** op een kwalitatieve wijze te integreren in het **landschap**/bestaande **gebouwengeheel** is het gebruik van sobere en natuurlijke (gevel-) materialen (baksteen, houtbekleding of silexbeton) en schaalverkleinende technieken aangewezen (zie milderende maatregel III).

2.4.3.3. Schaal

Milderende maatregel III: Gebruik van schaalverkleinende technieken om de schaalbreuk te milderen.

De hedendaagse landbouwbedrijfsgebouwen worden doorgaans gekenmerkt door een grotere schaal in vergelijking met de traditionele agrarische gebouwen. De trend is gerelateerd aan de mechanisering en intensifiëring van de landbouw. De schaal van gebouwen is inherent verbonden aan de tijdslaag waar ze uit voortvloeien. Een afwijkende schaal kan op zich dan ook geen argument vormen om een aanvraag negatief te beoordelen. Desalniettemin hebben omvangrijke volumes een grote impact op het landschap en op de belevingswaarde van het geheel. De impact van de grootschalige gebouwen op de belevingswaarde van de objecten/geheel/landschap dient voor zover technisch en functioneel haalbaar gemilderd te worden door gebruik van schaalverkleinende technieken.

In navolging van reeds eerder uitgevoerd onderzoek²⁸ omtrent de schaalwerking van agrarische gebouwen maken we hier een onderscheid tussen schaalverkleinende technieken die de vormgeving (architectuur) van gebouwen behelzen en anderzijds technieken die via het gebruik van bepaalde kleuren/materialen een milderend effect hebben op de schaalwerking van gebouwen. Beide technieken kunnen gebruikt worden om het verschil in schaal tussen de nieuwe en traditionele gebouwen te milderen.



Figuur 24 – Milderende maatregel: schaalverkleinende technieken

²⁸ Peccue B., Rogge E. & Joost D., 2010, *begeleidingswerkgroep 'Agrarische architectuur'*, 44pp.

Hieronder geven we een overzicht van de schaalverkleinende technieken/aanbevelingen die kunnen worden ingezet om de schaalbreuk tussen traditionele en nieuwe gebouwen te milderen:

Schaalverkleinende technieken naar vorm:

- Het gebruik van kleinere of bestaande volumes om kleinschalige nevenfuncties in onder te brengen (melktanklokaal, bureelruimte, verwerkingsruimte,..);
- De impact van de zijgevel kan kleiner gemaakt worden aan de zijde van het open landschap door de nok uit het midden te verschuiven;
- Het verspringen van dak- en gevellijn resulteert in een optische doorbreking van grootschalige volumes;

Schaalverkleinende technieken naar kleur/materiaal:

- Het gebruik van wit als gevelmateriaal en het gebruik van horizontale lijnen in verschillende kleuren, wordt afgeraden gezien het optisch vergrotend effect;
- Donkerkleurige daken maken het bouwvolume optisch kleiner. Bij het gebruik van een donkere kleurenstelling kan best geopteerd worden voor aardkleuren (donkerbruin, bruinrood,..) gezien dit doorgaans het best overeenstemt met de kleurschakering van bestaande (traditionele) gebouwen;
- Voor de bouw van nieuwe gebouwen is het aangewezen om dezelfde kleurschakering te hanteren als de bestaande gebouwen;
- Elementen die gezien hun bouwhoogte opvallen in het landschap (bv. torensilos) worden idealiter uitgevoerd in een neutrale kleur (bv. grijs);
- Door het gebruik van twee verschillende gevelmaterialen (bv. silexbeton en houtprofielen) verkleint het gebouw optisch. De meer donkere materialen dienen bovenaan voorzien te worden en de lichtere kleuren onderaan. Donkere plinten maken het gebouw zwaarder en langer;

2.5. STAP 4: Beslissing en motivering

Bij de afweging (STAP 3) wordt met behulp van het *consent*-beginsel²⁹ in het overleg met de verschillende betrokken partners gestreefd naar één voorkeurscenario, voorzien van afdoende milderende maatregelen op maat van het voorkeurscenario. De betrokken partners kiezen het voorkeurscenario op basis van de gegeven scores op de afwegingsprincipes en op basis van de beoordeling van de impacten van de verschillende scenario's op het waardenkader.

De keuze voor het voorkeurscenario wordt gemotiveerd in het **vergadersverslag**. Een schets, die bij het verslag wordt gevoegd, maakt duidelijk welke keuzes werden gemaakt met betrekking tot de inplanting, oriëntatie, materiaalkeuze, vormgeving, schaal en functionaliteit van de nieuwe en/of bestaande volumes. In de motivering wordt aangegeven waarom bepaalde normen of afwegingsprincipes niet werden gevolgd en waarom het voorkeurscenario op basis van de beoordeling vanuit het waardenkader te verkiezen is. Tenslotte wordt in het verslag geëxpliciteerd hoe de milderende maatregelen een verzachtend effect hebben op de gemaakte keuze.

Op basis van het verslag kan de landbouwer en zijn ondersteuning aan de slag gaan en kan het eigenlijke aanvraagdossier worden opgemaakt. Uiteraard zal het dossier minstens moeten voldoen aan de bepalingen voor de samenstelling van een vergunnings-³⁰ of toelatingsaanvraag³¹. Afhankelijk van het type werken, de impact op de erfgoedwaarden en de voorgestelde milderende maatregelen kunnen bijkomende eisen worden gesteld door de vergunningverlener of door het agentschap Onroerend Erfgoed. Elementen die bijzondere aandacht verdienen bij de **samenstelling van het aanvraagdossier** worden dan ook best geëxpliciteerd tijdens de eindvergadering. Een aantal voorbeelden van elementen die in bepaalde gevallen bijzondere aandacht verdienen:

- Op terreinen met een potentieel hoge archeologisch waarde dienen de geplande graafwerkzaamheden met het oog op het plaatsen van een fundering of herprofilering van het reliëf zeer nauwkeurig te worden weergegeven;
- Bij het uitzuiveren van waardevolle bouwkundige elementen en de sloop van niet-waardevolle aanbousels dient bijzondere aandacht te worden besteed aan de afwerking van de vrijgekomen gevels, zowel naar materiaalgebruik als naar uitvoeringswijze;
- Bij de noodzakelijke aanplant van een groenscherm als milderende maatregel kan het bijvoegen van een planschema, situering aanplant, type beplanting, stamontrekken, ... worden gevraagd door de vergunningverlenende overheid;

Optioneel kan de beslissing ook worden geformaliseerd via een **projectvergadering** (zie 3.2.4). Via dit instrument krijgt het voorkeurscenario het statuut van een stedenbouwkundig attest. Een stedenbouwkundig attest geeft op basis van een plan aan of een overwogen project in redelijkheid de toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften en goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan.³² De bepalingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet meer worden gewijzigd of tegengesproken. Via de projectvergadering verkrijgt de landbouwer dus een zekerheid dat de gemaakte en gedragen beslissing perspectief biedt op het bekomen van vergunning ook wanneer er tijdens het eigenlijke vergunningstraject andere personen zouden worden betrokken.

²⁹ Het consent-beginsel houdt in dat een besluit pas genomen is, als geen van de aanwezigen een beargumenteerd en overwogen bezwaar heeft. Bij consensus zijn de deelnemers 'voor'; bij consentbesluitvorming zijn ze 'niet-tegen'.

³⁰ besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning

³¹ Art 6.3.2. van het Onroerendergoedbesluit van 16 mei 2014

³² Art 5.3.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

3. Procesluik

3.1. Betrokken actoren

Een geslaagd proces ontstaat wanneer de juiste actoren op het juiste moment bij het proces betrokken worden. Onderstaande actoren worden in dit verband als relevant beschouwd. De eerste 4 actoren moeten minstens betrokken worden bij het proces, terwijl de laatste 3 actoren en eventueel nog anderen optioneel te betrekken zijn, afhankelijk van de context of vraag van de landbouwer.

3.1.1. Landbouwer en zijn ondersteuning

De landbouwer zelf kent de site het best en heeft een bepaalde visie op de toekomst van het bedrijf. Hijzelf vormt de belangrijkste actor in het proces aangezien hij niet alleen het landschap en het erfgoed beheert, hij genereert uit het bedrijf ook een inkomen voor zichzelf en zijn gezin.

Afhankelijk van de aard van de vraag van de landbouwer laat hij zich in het proces bijstaan door een architect/deskundige met *knowhow* in landbouwtechnische- en/of erfgoedmateries. Tijdens de opmaak van het afwegingskader is gebleken dat deze kennis zelden te vinden is in één persoon of ontwerpbureau, waardoor de landbouwer in bepaalde gevallen beroep moet doen op 2 verschillende experts die samen een team vormen en onderling afstemmen.

3.1.2. Agentschap Onroerend Erfgoed

Gezien de hoeve in een bescherming gelegen is, is het agentschap Onroerend Erfgoed bevoegd voor het verlenen van advies³³ of een toelating³⁴. Het agentschap Onroerend Erfgoed beschikt voor de meeste beschermde sites over bronnen/literatuur en inventarisaties die erfgoedwaarden duiden. Daarnaast verduidelijkt het agentschap welke directwerkende normen er spelen vanuit onroerend erfgoed.

3.1.3. Departement Landbouw & Visserij

Het Departement Landbouw & Visserij bevoegd voor het verlenen van advies voor alle aanvragen die verband houden met landbouw³⁵, alsook voor alle aanvragen in gebieden die een agrarische bestemming hebben. Het departement staat in voor de invulling van de landbouwwaarden en kan de landbouwer bijstaan in het verzamelen van informatie met betrekking tot de van toepassing zijnde landbouwnormen.

3.1.4. Vergunningverlenende overheid

De vergunningverlenende overheid (meestal de gemeente) vormt een belangrijke actor aangezien deze redeneert vanuit overkoepelend ruimtelijke oogpunt en de verschillende adviezen en bijhorende voorwaarden coördineert en finaal verwerkt in de uiteindelijke vergunning.

³³ Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen (dd. 5/06/09)

³⁴ Art. 6.3 Onroerenderfgoedbesluit

³⁵ Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen (dd. 5/06/09)

3.1.5. Optioneel: Bedrijfsplanners

In het Vlaamse veld zijn diverse actoren actief waar de landbouwer beroep op kan doen in zijn streven naar een betere landschappelijke integratie van zijn bedrijf. Ondermeer de VLM, provincies, Regionale Landschappen, Inagro,.. De expertise en kwaliteit van deze bedrijfsplanners variëren sterk. De landbouwer kan via de bedrijfsplanners van de VLM of de provincie ook een **beheersovereenkomst** afsluiten voor het **onderhoud van de kleine landschapselementen** en waaraan een premiestelsel is gekoppeld.

3.1.6. Optioneel: Agentschap voor Natuur en Bos

Voor hoeves gelegen in de buurt van Speciale Beschermingszones, VEN-gebieden of bestemde bos/parkgebieden is het belangrijk om het Agentschap voor Natuur en Bos te betrekken bij de afweging. De direct werkende normen vanuit natuur kunnen immers een belangrijk impact hebben op het afwegingsproces. Het betrekken van het Agentschap voor Natuur en Bos kan bovendien mogelijk kansen bieden om *win-wins* te creëren die de beleidsvelden landbouw en onroerend erfgoed overstijgen.

3.1.7. Optioneel: Brandweer

Waar zich specifieke vragen voordoen met betrekking tot de brandveiligheid en/of toegankelijkheid kan ook de brandweer als adviespartij betrokken worden.

3.2. Procesprincipes

3.2.1. Het proces is secundair aan het doel van het afwegingskader

Onderstaand geschetst procesverloop mag geen doel op zich vormen. Het proces vormt een hulpmiddel om tot een evenwichtige oplossing te komen waarin de verschillende betrokken partijen aan bod komen. Het belangrijkste criterium is dat de **landbouwer het proces als een meerwaarde ervaart**. Mogelijk is in bepaalde cases de oplossing zo evident dat ze reeds duidelijk wordt bij het startoverleg. In dat geval is uiteraard een korter proces mogelijk.

3.2.2. Opbouwen van een vertrouwensrelatie

In veel gevallen bestaat een wederzijdse scepsis tussen de landbouwer en de overheid en tussen de beleidsvelden Landbouw & Visserij en Onroerend Erfgoed. Beide partijen hebben hun eigen expertise en visie. Ze gebruiken vakterminologie en zijn niet of te beperkt op de hoogte van elkaars visies, doelstellingen en regelgeving.

Van bij het begin moet gewerkt worden aan een vertrouwensrelatie tussen de verschillende partijen onderling. Vertrouwen is namelijk cruciaal wanneer sectorale belangen moeten worden overschreden om tot **geïntegreerde inzichten** te komen. Voorliggend afwegingskader kan helpen in het communiceren van het speelveld waarbinnen tot een oplossing kan worden gezocht en in het motiveren van keuzes.

In bepaalde gevallen is gebleken dat, om de vertrouwensrelatie te verbeteren, het betrekken van een vertrouwenspersoon een oplossing kan bieden. Een vertrouwenspersoon, bijvoorbeeld uit de lokale

overheid (GSA), geniet het vertrouwen van de verschillende partijen in het proces en is neutraal. Hij kan vanuit die positie de brug slaan tussen de landbouwer en het agentschap Onroerend Erfgoed.

3.2.3. Masterplan om visie op de toekomst te verduidelijken

De **vraag van de landbouwer** kadert vaak in een **langetermijnvisie** voor de ontwikkeling van het landbouwbedrijf. Zeker voor bedrijven met een hoge toekomstwaarde is het belangrijk om vanaf de start van het proces duidelijkheid te verschaffen over de plannen op lange termijn en welke ingrepen de landbouwer op langere termijn nog wil uitvoeren. Bij de afweging kan in dat geval geanticipeerd worden op deze geplande ingrepen, die nog geen onderwerp uitmaken van de aanvraag. De langetermijnvisie wordt verduidelijkt met behulp van een zogenaamd masterplan.

De opmaak van een masterplan kan gevolgd worden door de opmaak van een **beheersplan** voor de ontwikkeling van het onroerend erfgoed op de site voor een termijn van 20 jaar. In dat beheersplan is aangegeven hoe het (beschermde) erfgoed op termijn zou kunnen/moeten evolueren, wat de beheersdoelstellingen zijn en welke activiteiten er nodig zijn om de intrinsieke erfgoedwaarden te behouden. Het beheersplan kan een lijst omvatten van werken die vrijgesteld zijn van toelating en vormt het kader waarbinnen erfgoedpremies kunnen worden aangevraagd³⁶.

3.2.4. Optioneel: Projectvergadering als middel om het eindproduct van het proces te formaliseren

De projectvergadering is een bestaand overleginstrument³⁷ om het gevolgde proces en het eindproduct ervan te formaliseren. Als over de latere stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zal worden beslist door het schepencollege, wordt de projectvergadering aangevraagd (per beveiligde zending) bij het schepencollege. Aangezien voor het actieve landbouwbedrijven in beschermd erfgoed minstens het advies van het departement Landbouw & Visserij en het agentschap Onroerend Erfgoed moet worden ingewonnen kan het verzoek tot organisatie van de projectvergadering niet worden geweigerd.

De projectvergadering beoogt de procedurele afstemming tussen de betrokken organen en adviesinstanties. Het verslag van de projectvergadering geldt als een stedenbouwkundig attest (art. 5.3.1 VCRO³⁸) en biedt dus de nodige rechtszekerheid naar de aanvrager/landbouwer toe. Gezien het afwegingskader de actoren verplicht om zelf tot een afgewogen en gemotiveerde oplossing te komen, dient de toepassing van het instrument 'projectvergadering' niet om tot een doorgedrukte consensus te komen. Het instrument kan wel gebruikt worden om, indien gewenst door de landbouwer, het consensus te formaliseren in een verslag dat dezelfde waarde heeft als een stedenbouwkundig attest.

³⁶ <https://www.onroerenderfgoed.be/nl/beheer/>

³⁷ Besluit van de Vlaamse Regering betreffende stedenbouwkundige attesten, projectvergadering en stedenbouwkundige inlichtingen (dd 19/03/2010)

³⁸ Het stedenbouwkundig attest geeft op basis van een plan aan of een overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan.

3. **Kansen & bedreigingen** vanuit andere beleidsvelden: kunnen in overleg worden vastgesteld tussen de landbouwer en de vergunningverlenende (lokale) overheid;

Tijdens het startoverleg worden de resultaten van dit onderzoek op drie sporen samen overlopen.

STAP 2: Scenariovorming

De landbouwer en zijn experten-ondersteuning ontwikkelen op basis van de invulling van waardenkader, de normen en de set van afwegingsprincipes één of meerdere scenario's die een antwoord bieden op zijn vraag.

Wanneer het een bedrijf betreft met een grote toekomstwaarde dan kunnen uitbreidingen best gekaderd worden binnen een globale toekomstvisie op de site.

STAP 3: Afweging & motivering

Tijdens het vooroverleg worden de verschillende scenario's tegen elkaar afgewogen in functie van hun impact op de waarden. Waar nodig worden suggesties geformuleerd met betrekking tot betere varianten.

STAP 4: Beslissing

Als tijdens het vooroverleg een consensus wordt bereikt tussen de verschillende partijen kan onmiddellijk overgegaan worden naar stap 6. Wanneer de landbouwer dit wenst kunnen de standpunten van het vooroverleg worden geformaliseerd in een projectvergadering.

Tijdens het vooroverleg wordt duidelijk welke aspecten belangrijk zijn in de afweging en dus duidelijk moeten zijn bij de samenstelling van het dossier.

STAP 5: Vergunningen & toelatingsprocedure

Bedoeling van het afwegingskader is om de vergunnings- en toelatingsprocedure vlot te laten verlopen. Er bestaat op dit moment al een consensus tussen de verschillende betrokkenen en adviesverlenende partijen.

Anders dan bij toelatingsplichtige werken zijn vergunningsplichtige werken veelal onderworpen aan een openbaar onderzoek, waarbij omwonenden tijdens de vergunningsprocedure nog 'nieuwe' elementen kunnen aandragen die door de vergunningsverlener moeten worden behandeld. Wanneer het vooronderzoek 'spoor 3: kansen en bedreigingen' voldoende grondig is gebeurd zullen eventuele bezwaren preventief zijn ondervangen, waardoor bij stap 5 geen grote bijsturingen meer te verwachten zijn.

4. Concrete toepassing afwegingskader

Hieronder worden de verschillende waarden afzonderlijk gedefinieerd en toegepast op de hoeve Roden Duifhuize gelegen in de Moenstraat in Sint-Denijs (Zwevegem). De hoevegebouwen werden beschermd als monument en de hoeve werd samen met haar onmiddellijke omgeving beschermd dorpsgezicht.

4.1. Vraag van de landbouwer

De landbouwer werd in 2009 onteigend op de Losschaertsite in Zwevegem, zodat hij genoodzaakt was om zijn gemengd landbouwbedrijf (rundveehouderij + aardappelteelt) te herlocaliseren. Zijn oog viel op de recent leegstaande beschermde hoeve Roden Duifhuize (Sint-Denijs). De landbouwer wenste deze hoeve opnieuw aan te passen tot een volwaardig landbouwbedrijf.

Concreet wenste hij hiervoor een stalruimte voor 150 vleeskoeien, 200 m² stapelplaats voor aardappelen, drie sleufsilos voor het stapelen van veevoeders, 200 m² stalplaats voor landbouwmachines.

Daarnaast wenste de landbouwer het bestaande woonhuis aan te passen aan de huidige normen inzake wooncomfort en de overige vleugels van de vierkantshoeve in stand te houden door hierin een aantal functies onder te brengen: een hoeveslagerij waarin het vlees van de vleeskoeien rechtstreeks kon worden verwerkt en te koop aangeboden en hoefveterisme.

4.2. Normen

4.2.1. Milieu

VLAREM II

- Verplicht voorzien van ruimte voor de stockage van mest voor een periode van minstens 6 maanden.
- de vloer van de mestopslag moet verplicht (mestdicht) verhard zijn en tevens mag geen afspoeling mogelijk zijn.

4.2.2. Landbouw

Stalruimte voor rundvee (150 dieren)

- KB van 23 januari 1998 (BS 3/04/98) betreffende de bescherming van kalveren in kalverhouderijen legt een aantal minimale oppervlakenormen op voor het huisvesten van kalveren;
- Minimale stalruimte van 6,5m² per rund;
- Optimale natuurlijke ventilatie door stal te oriënteren haaks op de dominante windrichting (ZW);
- Indien de zijgevel gericht is naar het zuidwesten: doorlaatopeningen voorzien in beide zijgevels;
- Open nok voorzien;

- Gezien de landbouwer er voor kiest om een niet-regelbaar ventilatiesysteem te plaatsen is het aangewezen de muurhoogte op minstens 2 m te voorzien voor grootvee en minstens 2,5 m voor jongvee tot 8 maanden;
- Een dakhelling tussen 30 en 40%
- Jongvee jonger dan 6 maanden wordt omwille van de specifieke klimaateisen best apart van de volwassen runderen geplaatst
- staltemperatuur kalveren 0-30 °C / volwassen runderen -10 tot 25 °C
- De mogelijke stalsystemen voor vleesvee zijn:

| | |
|---------------------------|--|
| Kalveren tot 2 maand | indiv i duele boxen |
| Jongvee 2 - 6 maand | Ingestrooide groepshokken |
| Jongvee 6 - 24 maand | Ingestrooide groepshokken |
| Zoogkoeien | Ingestrooide groepshokken + bindstallen |
| Zoogkoeien + zoogkalveren | Ingestrooide groepshokken + nest voor kalveren + bindstallen |
| Vleesveestieren | Ingestrooide groepshokken |

Tabel 4 - normen stalsystemen³⁹

Opslag van ruwvoeder:

- Opslag van voeder dient te gebeuren op een ondoordringbare vloer;
- De silo dient afgewerkt te worden;
- Een citerne of mestkelder dient te worden voorzien om eventuele voedersappen op te vangen;
- Omwille van de hygiëne en ziekteoverdracht is het van belang dat de tractoren die het voeder bij de dieren brengen, geen looplijnen van het vee of mestgangen doorkruisen;
- Technische eisen sleufsilos: breedte max. 6 à 12 m, ruimte tussen 2 sleufsilos 0-2 m, wandhoogte max. 1 tot 4 m; afschot in lengterichting vloerplaat 1°.

Opslag van aardappelen en materialen

- De opslag van aardappelen gebeurt gescheiden van andere producten;
- Geen direct daglicht in de bewaarplaats;
- Bewaarruimte duidelijk afgescheiden van machineberging/werkplaats;
- Geen houten wandafwerking of afscheiding (kans op splinters);

4.2.3. Energie

- Gemiddelde K-waarde voor rundveestal $k < 1,2 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$
- Gemiddelde K-waarde voor aardappelen $k < 0,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$

³⁹ Departement Landbouw & Visserij, 2012: *Huisvesting van Vleesvee*, technische brochure, 118pp.

4.2.4. Onroerend Erfgoed

In het beschermingsbesluit voor de vierkantshoeve Roden Duifhuize (dd. 23/02/1983) zijn geen direct werkende normen opgenomen.

Binnen deze beschermingen zijn dus alleen de algemeen werkende directwerkende normen vanuit het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit van toepassing:

1. **Onroerenderfgoeddecreet;**
 - a. Actief behoudsbeginsel (art. 6.4.1.);
 - b. Passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3);
 - c. Cultuurgoederen (art. 6.4.5);
 - d. Sloopverbod voor beschermde monumenten (art. 6.4.7.);
2. **Onroerenderfgoedbesluit;**
 - a. Algemene voorschriften (art. 6.1.1.)
 - b. Generieke toelatingsplichten (art. 6.2.1 & 6.2.2);
 - c. Specifieke toelatingsplichten voor beschermde monumenten (art.6.2.4) en beschermde stads- en dorpsgezichten (art. 6.2.5);

4.2.5. Natuur

Geen

4.3. Waarden

Historische kaarten worden door het agentschap Onroerend Erfgoed gebruikt bij de erfgoedwaardering. Voor de case van Roden Duifhuize werd bij de erfgoedwaardering verwezen naar onderstaande historische kaarten. Ze bieden inzicht in de typologie van de hoeve, ouderdom van volumes/structuren, traditionele landschapslementen, voetwegen, etc.



Figuur 26 - Uittreksel Ferrariskaart (1771-1777) en landboeken van Sint Denijs (1769) en (1779) (bron: geopunt.be en archief Onroerend Erfgoed buitendienst West-Vlaanderen)

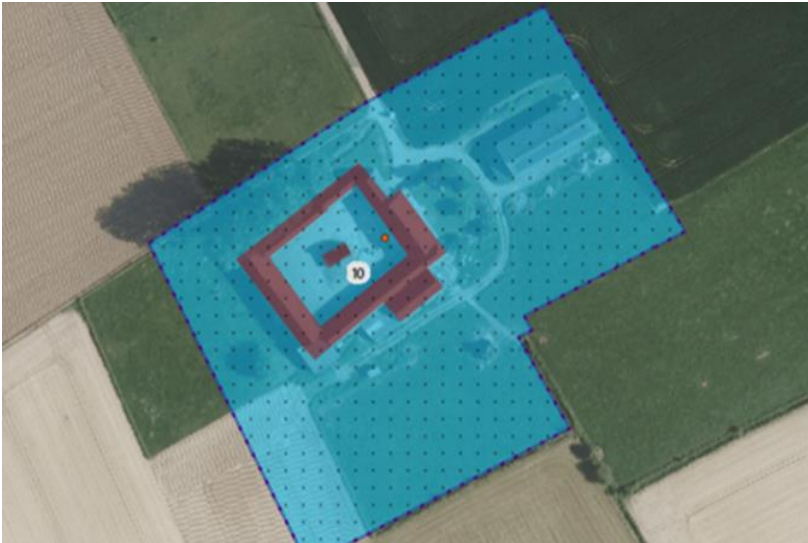


Figuur 27 - Uittreksel uit atlas der buurtwegen (1841) (bron: geopunt.be)

4.3.1. Erfgoedwaarde

Het beschermingsbesluit voor Roden Duifhuize dateert van 23/02/1983. Er is geen beschermingsdossier voorhanden. Het beschermingsbesluit beperkt zich tot onderstaande bepalingen:

- *Wordt beschermd als **monument** om reden van historische waarde: vierkantshoeve genaamd "Roden Duifhuize" meer bepaald: de woning, de ingangspoort en de duiventoren;*
- *Wordt beschermd als **dorpsgezicht** om reden van historische waarde: vierkantshoeve genaamd "Roden Duifhuize" en haar onmiddellijke omgeving zoals afgebakend op bijgaand plan.*



Figuur 28 - Uittreksel geoportaal onroerend erfgoed (bron: geo.onroerenderfgoed.be, maart 2016)

In de inventaris bouwkundig erfgoed⁴⁰ worden wel specifiekere erfgoedelementen aangedragen die de erfgoedwaarden van de hoeve specificeren.



Figuur 29 - aanduiding elementen met erfgoedwaarde op luchtfoto 2009 (bron: geopunt.be, maart 2016)

a. Poortgebouw en wagenhuis van 1828 (cf. gemetselde datering noordgevel). Brede rechthoekige toegangspoort, in oorsprong korbogig. Zoldering van zware moerbalken. Korbogige wagenhuispoort tussen lisenen. Lijstgevel afgelijnd door muizentandfries. Noordelijke zijpuntgevel met vlechtingen. Ten zuidwesten monumentale dwarsschuur met twee korbogvormige poorten. Gevels versterkt met drie zware steunberen. Het interieur bewaart zeven gebinten. Zijgevels met aandaken, vlechtingen en asemgaten.

b. Boerenhuis ten noordoosten van het erf gedateerd van 1822 (cf. gemetselde datering in de noordgevel). Witgeschilderd baksteenbouw onder zadeldak (pannen) met centraal kleine dakruiter. Zijpuntgevels met aandaken en vlechtingen. Lijstgevel afgelijnd door geprofileerde lijst. Licht getoogde vensters. Door een kleine dakkapel gemarkeerde deuren aan voor- en erfzijde gevat in typische 19de-eeuwse bakstenen omlijsting, bekroond door driehoekig fronton. Groot storend venster in de voorgevel (ca. 1930) en loggia aan de erfzijde (jaren 1960).

c. en d. Ten zuidoosten van het erf vleugel met stallen en centrale poort naar achterliggende akkers. Brede dakoversteken, aan de erfzijde tweemaal onderbroken door klimmende dakkapellen. Aangepast interieur. Recenter noordwestelijke stallen met rechthoekige muuropeningen onder betonnen of houten lateien.

e. Op het erf centrale beeldbepalende duiventoren door jaarankers gedateerd 1751. Gewitte baksteenbouw onder zadeldak. Geveltop met vlechtingen verfraaid met sieranker met initialen C.L.B (Colombier). Gaaf bewaarde verdieping met binnenin nisjes. Kleine aanbouw aan de zuidwestelijke zijde.

f en g. 18e-eeuwse schuur en stalvleugel aan de noordzijde in 1904 uitgebreid

h. Deels gedempte omwalling minstens opklimmend tot de 18e eeuw

⁴⁰ Historische hoeve Roden Duifhuize (ID: 81322)

j. Veldkapel vermoedelijk van 1822, beschaduwd door berken. Witgeschilderde gedrukte puntgevel bekroond door kruis. Rondbogige deuropeningen met ijzeren deur; bovenste deel met spijlen en pijlpunten. Bepleisterd en beschilderd interieur.

k. Monumentale taxusboom

l. Ten zuidoosten, buiten het erf een bakhuis met dubbele oven en centrale rookvang.

4.3.2. Locuswaarde



Figuur 30 - aanduiding elementen met locuswaarde op luchtfoto 2009 (bron: geopunt.be, maart 2016)

a. tracé van verdwenen voetweg tussen de Boeveriestraat en de kern van Sint-Denijs.

b. footprint van de deels gedempte historische 8-vormige omwalling. Omwalde hoeves zijn een typerend kenmerk voor het Kortrijkse ommeland waar uitzonderlijke grote dichtheden aan omwalde hoeves voorkomen.

c. footprint van hoeve met gesloten opstelling typerend voor de Vlaamse leemstreek .

d. tracé van bestaande voetweg tussen de hoeve Roden Duifhuize en de kern van Sint-Denijs.

4.3.3. Belevingswaarde

De ruimere landschappelijke context van de hoeve wordt bepaald door de relictzone "Heuvelstreek Zwevegem-Kooigem-Ingooigem". Volgens de landschapsatlas⁴¹ omvat deze relictzone getuigenheuvels, waardevolle bosgebieden en waardevolle vegetaties gebonden aan lijnvormige verkeersinfrastructuren. De heuvelrij vormt de waterscheidingslijn tussen Leie en Schelde. Het is een sterk golvend open landbouwlandschap met verspreide bebouwing, weinig perceelsrandbegroeiing en beboste topzones. Akkerland is hier prominent aanwezig.

⁴¹ Antrop M., Van Eetvelde V., 2005: De Landschapsatlas van Vlaanderen als kader voor een integrale landschapszorg, Gent, 105 pp.



Figuur 31 - Zichten op Roden Duifhuize vanuit de Moenstraat en Boeveriestraat omstreeks 2009 (bron: googlestreetview, maart 2016)

Door de openheid van het omliggende kouterlandschap heeft de hoeve Roden Duifhuize sinds oudsher een sterke zichtbaarheid in het landschap. De hoeve is dieper gelegen en enkel toegankelijk via een afzonderlijke toegangsweg.

De hoeve beschikt over een quasi 360° zichtbaarheid. De Moenstraat en Boeveriestraat laten toe om een beeld te vormen van de hoeve vanuit de noordzijde en de westzijde. Daarnaast is de hoeve zichtbaar vanuit de zuidelijke zijde van de oude spoorwegzate 'Doornik-Avelgem'. Het zicht vanuit de Moenstraat is echter het meest bepalend voor de beeldwaarde van de hoeve.

Typerend voor de beeldwaarde van de hoeve is het harmonische, doch complexe dakenspel: rood- en bruintinten, variabele nok- en kroonlijsthoogtes en oriëntaties rond een centraal erf.

De populierenrij aan de noordzijde van hoeve heeft een grote impact op het beeld van de hoeve en is gezien de landschappelijke context atypisch.

De historische voetweg die Boeveriestraat verbindt met de kern van Sint-Denijs zorgt ervoor dat het zicht vanuit de noordzijde ook een rol speelt in het lokale toeristisch-recreatief wandel- en fietsnetwerk.

4.3.4. Landbouwgebruikswaarde



Figuur 32 - aanduiding elementen met een landbouwgebruik op luchtfoto 2014 (bron: geopunt, maart 2016)

Op het moment dat de landbouwer de hoeve Roden Duifhuize overnam in 2009 waren de landbouwactiviteiten op de hoeve stopgezet. Het bedrijf beschikte op dat moment over circa 40 ha landbouwareaal. Het betrof ca. 2,5 ha huisweide en ca. 37 ha akkerland areaal.

De veldschuur ten oosten van de historische hoeve werd gebruikt voor het stapelen van hooi en het stallen van landbouwmachines. De schuur aan de westzijde werd gebruikt voor het stapelen van materialen aangezien de poortopeningen niet meer geschikt waren voor huidige landbouwmachines. De volumes gelegen aan de zuidzijde van het erf werden gebruikt voor het stallen van runderen (koeien) onmiddellijk aansluitend op de zuidelijk gelegen grasweiden.

4.3.5. Toekomstwaarde

Roden Duifhuize en omgeving is sinds de vaststelling van het gewestplan Kortrijk bestemd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied.



Figuur 33 - Uittreksel uit het gewestplan Kortrijk (bron: geopunt.be, maart 2016)

Sinds de overname van het bedrijf in 2009 beschikt het bedrijf opnieuw over bedrijfsopvolging. De landbouwer zelf heeft de ambitie om nog zo'n 15 jaar het landbouw bedrijf uit te baten en het bedrijf daarna over te laten aan zijn zoon die momenteel de opleiding agro-industrie volgt.

De bedrijfslocatie is ruimtelijk zeer geschikt om een gemengd landbouwbedrijf uit te baten. Het terrein is licht hellend en geniet van een zuidgerichte bezonning. De site is niet overstromingsgevoelig en de omliggend gronden zijn zeer vruchtbare en goed gedraineerde leemgronden. In de onmiddellijke omgeving bevinden zich geen storende lijninfrastructuren die het areaal versnipperen. Er zijn geen beleidsmatige aspecten die de landbouwtoekomst van het bedrijf hypothekeren.

4.3.6. Economische waarde

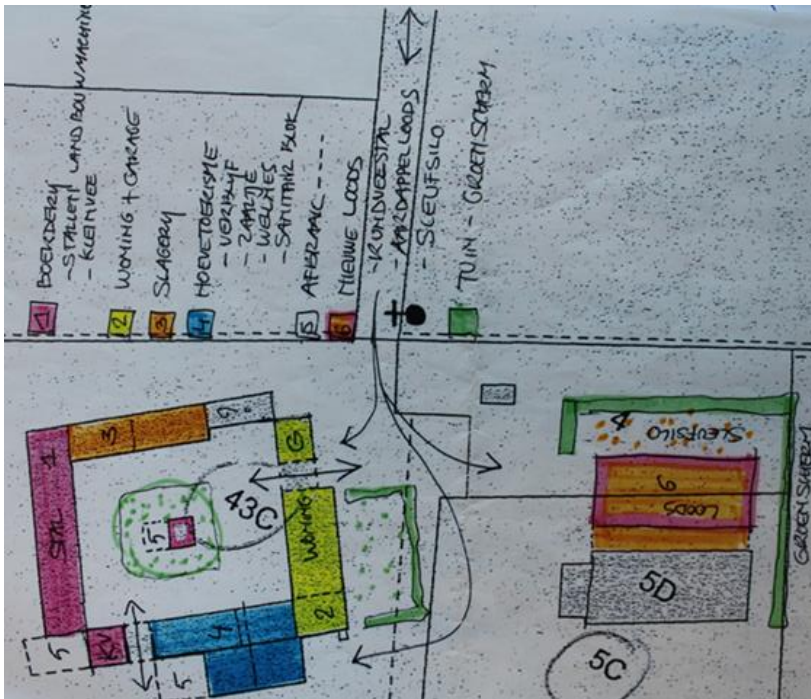
Hoewel het bedrijf in 2009 haar economische waarde, wegens stopzetting was verloren, had de hoeve gezien de bestaande volumes, het areaal en de beleidsmatige en ruimtelijke context de potentie om opnieuw uit te groeien tot een volwaardig landbouwbedrijf met een arbeidsinkomen van minstens 1 VAK⁴². Het landbouwbedrijf kon de oude gemengde bedrijfsvoering (rundveehouderij + aardappelteelt) in een hernieuwde toepassing overnemen.

Gezien de bestaande gebouwen niet meer voldeden aan de huidige normen inzake dierenwelzijn en voedselveiligheid waren investeringen noodzakelijk.

Gezien de vierkantshoeve bestond uit een grote hoeveelheid kleinschalige en waardevolle volumes betrof het bovendien een site die zich leende voor landbouwverbredingsactiviteiten (hoevewinkel en hoefvetoerisme). Gezien de bestaande gebouwen binnen de bescherming van het monument gelegen waren, kon de landbouwer beroep doen op erfgoedpremies voor de restauratie- en instandhoudingswerken.

4.4. Scenario-ontwikkeling

4.4.1. Scenario A



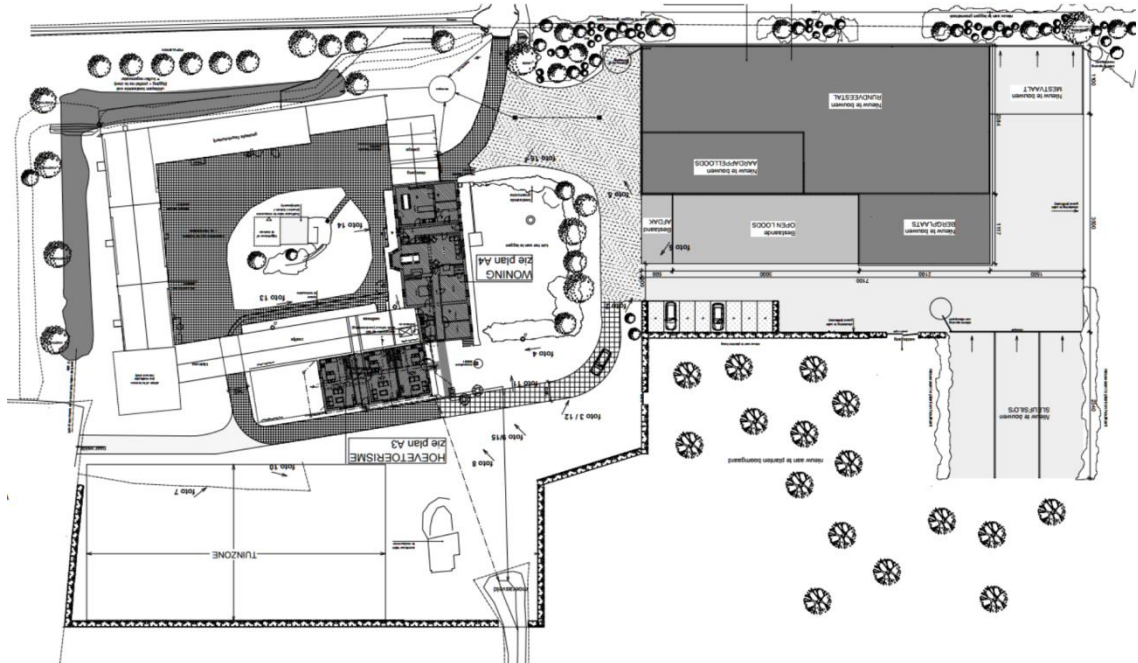
Figuur 34 - schema scenario A uit 2010 (bron: archief onroerend Erfgoed buitendienst West-Vlaanderen, Brugge)

Scenario A bestond erin om de bestaande historische schuur her in te richten in functie van het stallen van de landbouwmachines en voorzag in het onderbrengen van kleinvee. De bestaande oude veldschuur ten oosten van de vierkantshoeve zou verbouwd worden in functie van het stallen van machines en het stapelen van hooi. Ten noorden van de oude veldschuur zou een nieuwe kleinschalige rundveestal gebouwd worden met een gelijkaardig gabariet als de bestaande

⁴² Volwaardige arbeidskracht

veldschuur. In de noordelijke hoevevleugel kon de hoeve slagerij/winkel worden ingericht terwijl de zuidelijke hoevevleugel zich richtte op hoevetoeisme (3 verblijfseenheden). Scenario A voorziet in een landschappelijke integratie van de nieuwe loods door middel van een haag/houtkant.

4.4.2. Scenario B



Figuur 35 - ontwerp scenario B uit 2011 (bron: architecten Sileghem & Partners, gemeentearchief Zwevegem)

Scenario B verschilt van scenario A doordat de landbouwactiviteiten volledig worden geconcentreerd rond de oude veldschuur ten westen. De nieuw te bouwen landbouwbedrijfsgebouwen zijn hierdoor groter van schaal maar volledig aangepast aan de hedendaagse normen inzake dierenwelzijn en voedselveiligheid. Door de keuze voor een doorrijloods wordt de verharde oppervlakte/manoeuvrerruimte tot een minimum beperkt. De traditionele hoevegebouwen richten zich op de woonfunctie van de landbouwer en landbouwverbredingsactiviteiten (hoeve toerisme en hoeveslagerij). Voor de schuur (westvleugel) wordt in scenario B geen functie voorzien. Scenario B voorziet in de landschappelijke integratie van het geheel door gebruik van groenclusters aan de noordzijde en het herstel van een boomgaard aan de zuidzijde.

4.5. Afweging en motivering

4.5.1. Afweging ten opzichte van principes

| | | | Scenario A | Scenario B |
|-----------------|------|--|------------|------------|
| Inplanting | I | Streven naar een compacte opstelling van de hoevegebouwen | + | + |
| | II | Streven naar het behoud van de traditionele hoevetynologie | + | + |
| | III | Inpassing in bedrijfslogica | + | + |
| | IV | De uitbreiding/heroriëntering van het landbouwbedrijf mag het verval/verwaarlozing van de traditionele gebouwen niet inluiden | + | + |
| | V | De uitbreiding/heroriëntering van het landbouwbedrijf wordt aangegrepen als kans om het gebouwengeheel uit te zuiveren | + | + |
| Oriëntatie | VI | Streven naar uniformiteit in het gebouwengeheel | + | + |
| | VII | Volg de lijnen van het landschap | + | + |
| | VIII | Vermijden schermwerking | - | - |
| | IX | Optimaliseren van ventilatie | - | - |
| Functionaliteit | X | Om nieuwe inplantingen te beperken en om functieverlies/verval van bestaande gebouwen te vermijden, wordt gezocht hoe, via kleine ingrepen, het landbouwgebruik in bestaande volumes/bedrijfsruimtes kan worden ondersteund. | + | - |

tabel 5 - afwegingstabel principes voorbeeld Roden Duifhuize

Scenario's A en B krijgen een negatieve beoordeling ten opzichte van de afwegingsprincipes rond vermijden schermwerking en het optimaliseren van natuurlijke ventilatie. Beide scenario's opteren voor een inplanting parallel met de Moenstraat in functie van een inplanting parallel met de bestaande veldschuur (uniform gebouwengeheel) en parallel met de hoogtelijnen. Hierdoor is minder grondverzet noodzakelijk en hebben de scenario's een meer beperkte impact op het landschap.

Scenario A volgt in tegenstelling tot scenario B het afwegingsprincipe rond kleine ingrepen ter ondersteuning van de landbouwfunctie. **Scenario A scoort** bijgevolg globaal **beter** op de afweging ten opzichte van de afwegingsprincipes.

4.5.2. Afweging ten opzichte van waardenkader

| Erfgoedwaarden | impact | motivering | Landbouwwaarden | impact | motivering |
|------------------------------|--------|---|------------------------|--------|--|
| Erfgoedwaarde van het object | + | Scenario A heeft een gunstige impact op de erfgoedwaarden. Het woonhuis, de duiventoren, de kapel, hoefetuin, de noordelijke en zuidelijke vleugel worden hersteld. De aanvraag voorziet in de uitzuivering van een aantal waardevolle elementen en het verwijderen van storende recentere ingrepen. De aanvraag schaadt geen elementen die een erfgoedwaarde bezitten. | Landbouwgebruikswaarde | + | Scenario A heeft een gunstige impact op het landbouwgebruik van het omliggende landschap. De huisweide (2,5ha) wordt opnieuw begraasd door de runderen terwijl het omliggende akkerlanden opnieuw in bedrijf worden genomen in functie van veevoederproductie (mais) en aardappelteelt. Daarnaast voorziet scenario A in een hernieuwd landbouwgebruik van de westelijke vleugel (schuur) als opslagplaats voor landbouwmateriaal. |
| Locuswaarde | + | Scenario A respecteert de elementen met een locuswaarde (walgracht, gesloten typologie). De inplanting van de loods maakt het tracé van de verdwenen buurtweg opnieuw leesbaar die aan de noordzijde van hoeve passeert. | Toekomstwaarde | + | Scenario A ondersteunt de uitbouw van een evenwichtig en volwaardig landbouwbedrijf op lange termijn. |
| Belevingswaarde | - | Scenario A heeft slechts een beperkt negatieve impact op de belevingswaarde van de hoeve. De maatvoering van de nieuwbouwoods sluit aan op de bestaande open veldschuur maar heeft een gesloten karakter. | Economische waarde | + | Scenario A voorziet in het ontstaan van een duurzaam bedrijf waaruit minstens één VAK wordt gegeneerd. Het Scenario B behelst aanzienlijke investeringen maar zal op lange termijn rendabel zijn. Er kan gebruik gemaakt worden van erfgoedpremies om een deel van de kosten aan de beschermde volumes te recuperen. Door een maximaal gebruik van bestaande gebouwen moet een minder groot bijkomend volume gebouwd worden, wat op zich een besparing betekent ten opzichte van scenario B. |

tabel 6 - afwegingstabel waardenkader scenario A (Roden Duifhuize)

| Erfgoedwaarden | impact | motivering | Landbouwwaarden | impact | motivering |
|------------------------------|--------|---|------------------------|--------|--|
| Erfgoedwaarde van het object | + | Scenario B heeft een gunstige impact op de erfgoedwaarden. Het woonhuis, de duiventoren, de kapel, hoefetuin, de noordelijke, westelijke en zuidelijke vleugel worden hersteld. De aanvraag voorziet in de uitzuivering van een aantal waardevolle elementen en het verwijderen van storende recentere ingrepen. De aanvraag schaadt geen elementen die een erfgoedwaarde bezitten. | Landbouwgebruikswaarde | / | Scenario B heeft een gunstige impact op het landbouwgebruik van het omliggende landschap. De huisweide (2,5ha) wordt opnieuw begraasd door de runderen terwijl de omliggende akkerlanden opnieuw in bedrijf worden genomen in functie van veevoederproductie (mais) en aardappelteelt. Scenario B heeft een negatieve impact op het landbouwgebruik binnen de bestaande gebouwen. De traditionele gebouwen verliezen immers hun landbouwgebruik en worden enkel nog gebruikt als woonhuis en in functie van landbouwverbreiding. De aanvraag heeft een neutrale impact op de landbouwgebruikswaarde. |
| Locuswaarde | + | Scenario B respecteert de elementen met een locuswaarde (walgracht, gesloten typologie). De inplanting van de loods maakt het tracé van de verdwenen buurtweg opnieuw leesbaar die aan de noordzijde van hoeve passeert. | Toekomstwaarde | + | Scenario B ondersteunt de uitbouw van een evenwichtig en volwaardig landbouwbedrijf op lange termijn. |
| Belevingswaarde | - | Het grootschalige volume heeft een negatieve impact op de belevingswaarde van de hoeve en het landschap. Door de oriëntatie parallel met de Moenstraat wordt een deel van het doorzicht op het open landschap ten zuiden visueel afgeschermd. De loods heeft een afwijkende schaal, architectuur en materiaalgebruik ten opzichte van traditionele gebouwen. | Economische waarde | + | Scenario B voorziet in het ontstaan van een duurzaam bedrijf waaruit minstens één VAK wordt gegeneerd. Het Scenario B behelst aanzienlijke investeringen maar zal op lange termijn rendabel zijn. Er kan gebruik gemaakt worden van erfgoedpremies om een deel van de kosten aan de beschermde volumes te recuperen. Vanuit economisch oogpunt is het ook rendabel om de landbouwbedrijvigheid te clusteren rond één punt in vergelijking met een opsplitsing tussen het oude en het nieuwe gedeelte. |

tabel 7- afwegingstabel waardenkader scenario B (Roden Duifhuize)

Uit bovenliggende afweging blijkt **scenario A** een **gunstigere impact** te hebben op het waardenkader in vergelijking met scenario B. In het bijzonder scoort scenario A beter naar impact op de belevingswaarde en naar impact op de landbouwgebruikswaarde.

Gezien scenario A zowel beter scoort op de afwegingsprincipes als op de waarden gaat de finale voorkeur uit naar scenario A. Scenario B heeft wel een negatieve impact op de belevingswaarde.

4.5.3. Toepassing van milderende maatregelen

| Milderende maatregelen | | Scenario A |
|---------------------------------|---|------------|
| Landschappelijke integratie | de traditioneel landschappelijke context als leidend principe voor de integratie van hoevegebouwe | + |
| architectuur- /materiaalgebruik | inzetten op sobere en kwalitatieve architectuur/materialen in functie van de zichtbaarheid | + |
| schaal | gebruik van schaalverkleinende technieken om schaalbreuk te milderen | + |

tabel 8 - Toetsing van inzet schaal verkleinende technieken

Roden Duifhuize is gelegen in een kouterlandschap, de openheid van het landschap geeft de hoeve sinds oudsher een sterke zichtbaarheid. Omwille van deze sterke zichtbaarheid wordt ingezet op vormgeving/architectuur en materiaalgebruik om het nieuwbouwwolume samen met de traditionele hoeve in het landschap te integreren.

Vanuit landschappelijk oogpunt wordt een aantal landschappelijke structuren die zichtbaar zijn op de Ferrariskaart gebruikt om de integratie van de hoeve te bevorderen. De wal rond de oorspronkelijke hoeve wordt uitgegraven. Er wordt een haag heraan geplant rond de nieuwbouwoods en de boomgaard ten zuidoosten van de hoeve wordt geherintroduceerd.

De beoogde materiaalkeuze is kwalitatief en beoogd een verbetering van de integratie van het gebouw in het landschap. De gevelbekleding van de nieuwbouwoods wordt naar het open landschap voorzien in houtprofielen. De verharding rond de nieuwbouwoods wordt voorzien van een combinatie van betonmix met silexstenen om de overgang te maken met de kasseiverharding van het historisch erf.

Gezien de schaal van de nieuwbouwoods afwijkt van de traditionele gebouwen is het gebruik van schaalverkleinende technieken aangewezen. Volgende schaal-milderende technieken worden in scenario A voorgesteld:

- Gebruik van donkere dakconstructie;
- Verschuiving van de noklijn uit het centrum waardoor een asymmetrisch en optisch kleiner dak ontstaat;
- Het gebruik van meerdere materialen in de gevels ;

4.6. Beslissing en motivering

Scenario A is te verkiezen gezien dit scenario best scoort zowel bij de principes als naar impact op de erfgoed- en landbouwwaarden. Bovendien bevat scenario A een afdoend antwoord op de noodzakelijke milderende maatregelen zodat de impact op de beeldwaarde aanvaardbaar wordt.



Figuur 36 – Foto's van realisatie vanuit Moenstraat (linksboven), binnenkoer (rechtsboven), stalvleugel noord zonder hoeveslagerij (links midden), stalvleugel noord met hoeveslagerij (rechts midden), kopgevel nieuwe loods/stal (links onder) en stalvleugel noord buitenzijde (rechts onder), 2015. (bron: www.hoeveslagerijwillem.be en fotoarchief Atelier Romain)

5. Bronnen

- Agentschap Onroerend Erfgoed. 2015: *Inventarismethodologie Onroerend Erfgoed*, 5 pp.
- Antrop M., Van Eetvelde V., 2005: *De Landschapsatlas van Vlaanderen als kader voor een integrale landschapszorg*, Gent, 105 pp.
- Antrop M. 2007: *Perspectieven op het landschap, achtergronden om het landschap te lezen en te begrijpen*, Gent, 322 pp.
- Becuwe F. & Van Driessche T. & Vernimme N. 2015, *Naar een toekomst op maat, het herbestemmen van een historisch waardevolle hoeves (draftrapport)*, 93 pp.
- Boussery K. et al. 2006: *Agrarische architectuur, technisch bekeken*. POVLT, 69 pp.
- Departement landbouw en visserij, 2012: *Beoordelingskader Departement Landbouw en Visserij in functie van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen in agrarische gebieden*, 29pp.
- Departement Landbouw & Visserij, 2014: *Paardenhouderij en stedenbouwkundige vergunningen in agrarisch gebied*, 60pp.
- Departement Landbouw & Visserij, 2012: *Huisvesting van Vleesvee*, technische brochure, 118pp.
- Deweirdt, M. 2015: *De bescherming van het onroerend erfgoed in het Vlaams Gewest*, 343pp.
- Grontmij NV, 2013: *Toelichtingsnota RUP 'Markante zonevreemde woningen Borgloon'*, 109 pp.
- ILVO, 2010: *Agrarische architectuur, Sleutel voor de toekomst*, 42pp.
- Het oversticht, 2014: *Thema: ervenconsulent in Vlaanderen*, 13 pp.
- SumResearch & Maat-ontwerpers i.s.m. Publius, RAAP en vakgroep Architectuur en Stedenbouw, 2015: *Handboek Verankeren van erfgoed in ruimtelijk beleid*, agentschap Onroerend Erfgoed, 173 pp.
- Peccue B., Rogge E. & Joost D., 2010, *begeleidingswerkgroep 'Agrarische architectuur'*, 44pp.
- Tack G., Van den Brecht P. & Hermy M. 1993: *Bossen van Vlaanderen. Een historische ecologie*, Leuven.
- Trevois C.V. 1978: *Ontwikkelingsgeschiedenis van onze landelijke architectuur*, Antwerpen, Uitgeverij Danthe, 297 pp.
- Vlaamse bouwmeester, 2008: *Agrarische architectuur in Vlaanderen*, 77p.

6. Bijlagen

6.1. BIJLAGE 1: Selectie 40 landbouwbedrijven in erfgoedcontext

| Provincie | Gemeente | Adres | Nummer RO | Hoevernaam | Beschermingsvorm | Type landbouwbedrijf |
|-----------------|--------------------|-------------------------|-------------------|---------------------------------|---|------------------------------|
| ANTWERPEN | Duffel | Maltahoevelei 40 | 4.02/12009/102.1 | Grote Maltahoeve | monument + dorpszicht | paardenkwekerij |
| | Boechout | Hellestraat 89-91 | 4.02/11004/104.1 | Serrebedrijf bij Van Dyckhoeven | dorpszicht | serreteelt |
| | Boechout | Hellestraat 80 | 4.02/11004/104.1 | | gelegen aan de overzijde van een beschermd dorpszicht | serreteelt (tomaten) |
| | Wuuswezel | Achterbrug 27 | 4.02/11053/102.1 | Vloekenshoeve | dorpszicht + monument | gemengd |
| | Schilde | Goorstraat 41-43 | 4.01/11039/111.1 | Dobbelhoeve | dorpszicht + monument | biologisch |
| | Zandhoven | Bruggestraat 43 | 4.03/11054/104.1 | | landschap + dorpszicht | rundteelt |
| | Zandhoven | Draaiboom 76 | | | landschap | veeteelt |
| LIMBURG | Tongeren | Strijdmakerstraat 21 | 4.01/73083/229.1 | | dorpszicht + monument | gemengd |
| | Borgloon | Mettekovenstraat 1 | 4.01/73009/176.1 | Kasteelhoeve Gors-Opleeuw | monument + dorpszicht | rundvee |
| | Borgloon | Haagsmeerstraat 37 | 4.02/73009/125.1 | Oude Winning | omgeving dorpszicht + monument | rundvee |
| | Heers | Opheersstraat 111 | 4.02/73022/104.1 | Hoeve van Naveau | monument + rand dorpszicht | gemengd |
| | Heers | Monnikenlaan 51 | 4.02/73022/108.1 | Monnikenhof | monument + dorpszicht | akkerbouw |
| | Peer | Voortstraat 1 | | Sannenhof | monument + dorpszicht | melkvee |
| | Lommel | In de Hutten 10 | | | | |
| | Tongeren | Romeinse Kassei 523 | 4.04/73083/102.1 | | archeologische zone | gemengd |
| Heers | Peuskensstraat 14 | 4.02/73022/106.1 | | dorpszicht + monument | gemengd | |
| OOST-VLAANDEREN | Zomergem | Bosstraat 9 | 4.002/44080/106.3 | Goed van Rapenburg | Monument | gemengd |
| | Zwalm | Wijlegem 4 | 4.03/45065/103.1 | Abdijhoeve Hof te Wijlegem | landschap | rundvee |
| | Zottegem | Zwalmstraat 4 | 4.02/40000/101.1 | | dorpszicht | rundvee |
| | Zwalm | Machelgemstraat 1 | 4.02/45065/109.1 | Goed Ten Daele | monument + dorpszicht | rundvee |
| | Kruibeke | Kerkstraat 220 | 4.01/46013/112.1 | Geelhof | monument + dorpszicht | rundvee |
| | Aalter | Reigerbeekstraat 4 | 4.02/37015/203.0 | | dorpszicht | pluimvee |
| | Aalter | Artemeersstraat 14 | 4.002/44001/125.1 | | dorpszicht | melkvee |
| | Laarne | Lagen Heirweg 9 | 4.01/42010/130.1 | Cattenheye | monument | paardenkwekerij |
| | | | | | | |
| VLAAMS-BRABANT | Asse | Boven Vrijlegem 48 | 4.01/23002/142.1 | Hof ter Kalken | monument + dorpszicht | prei + aardappelen |
| | Galmaarden | Munkbaan 2 | 4.01/23023/125.1 | Heetveld | monument | rundvee |
| | Sint-Genesius-Rode | Grote Hutsesteenweg 112 | 4.002/23101/102.7 | Sint-Annahoeve | monument + dorpszicht | gemengd |
| | Halle | Wedemstraat 1 | 4.03/23027/101.1 | Hof te Weden | landschap | akkerbouw -melkvee |
| | Herne | Beverstraat 10 | 4.01/23032/121.1 | Hoeve Wilgendam | monument | gemengd rundvee-akkerbouw |
| | Pepingen | Camtemprestraat 3 | 4.002/23064/107.1 | Abdijhoeve | monument + dorpszicht | gemengd |
| | Landen | Sinte Gitterplein 1 | 4.04/24059/101.1 | | archeologische zone + landschap + zichtsveld monument | gemengd |
| | Halle | Pachtersweg 127 | 4.02/23027/107.1 | hoeve bij hof te Lorik | dorpszicht | veeteelt |
| WEST-VLAANDEREN | Knokke-Heist | Hazegrasstraat 75-83 | 4.02/31043/202.1 | | dorpszicht + omgeving monument en landschap | gemengd |
| | Veurne | Moerkerkestraat 1 | 4.03/38008/204.1 | | landschap | akkerbouw |
| | Koksijde | Pannekalsijde 4 | 4.03/38014/208.1 | hoeve in omgeving Ten Bogaerde | landschap | veeteelt |
| | Heuvelland | Terrierstraat 1 | 4.03/33039/201.1 | | landschap | akkerbouw + pluimvee |
| | Zwevegem | Moenstraat 10 | 4.01/34042/306.1 | Roden Duifhuize | monument | gemengd: rundvee + akkerbouw |
| | Alveringem | Steedamstraat 7 | 4.03/38002/705.1 | Steedamhoeve | landschap + gezichtsveld monument | gemengd |
| | Zuienkerke | Schoeringstraat 2-4 | 4.01/31042/710.1 | " Hof Schoeringe " | monument | gemengd |
| | Alveringem | Steedamstraat 7 | 4.03/38002/705.1 | Steedamhoeve | landschap + gezichtsveld monument | varkens |
| | Tielt | Strichtensgoedstraat | 4.01/37015/602.1 | Hoeve Strichtensgoed | monument + dorpszicht | gemengd |
| | Lo-Reninge | Vaartstraat 9 | 4.01/32030/732.1 | Pollinckhof | gezichtsveld monument + dorpszicht | opslag voeders |
| | Poperinge | Sint-Sixtusstraat 89 | 4.02/33021/348.1 | hoeve Abelehof | dorpszicht | veeteelt |

tabel 9 - overzichtstabel 40 onderzochte landbouwbedrijven in beschermd erfgoed

6.2. BIJLAGE 2: Samenstelling stuurgroep/werkgroep

6.2.1. Stuurgroep

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| Atelier Romain | Arnout De Waele |
| Atelier Romain | Brecht Vandekerckhove |
| Tri.zone | Jim Baeten |
| agentschap Onroerend Erfgoed | Gonda Callaert |
| agentschap Onroerend Erfgoed | Halewijn Missiaen |
| agentschap Onroerend Erfgoed | Koen Berwaerts |
| agentschap Onroerend Erfgoed | Inge Appermont |
| Departement Landbouw & Visserij | Ruth Huybrechts |

Tabel 10 - samenstelling stuurgroep

6.2.2. Werkgroep

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| Atelier Romain | Arnout De Waele |
| Atelier Romain | Brecht Vandekerckhove |
| Tri.zone | Jim Baeten |
| agentschap Onroerend Erfgoed | Koen Berwaerts |
| agentschap Onroerend Erfgoed | Inge Appermont |
| Departement Landbouw & Visserij | Ruth Huybrechts |
| Algemeen Boerensyndicaat | Lieven De Stoppeleire |
| Boerenbond | Saartje Degelin |
| SBB | Katrien Boussey |
| Departement Ruimte Vlaanderen | Inge Leenders |
| agentschap Onroerend Erfgoed | Frank Becuwe |
| agentschap Onroerend Erfgoed | Pol Vanneste |
| agentschap Onroerend Erfgoed | Jasmine Michielsen |
| agentschap Onroerend Erfgoed | Dominique Lormans |
| agentschap Onroerend Erfgoed | Inge Debacker |
| agentschap Onroerend Erfgoed | Guido Tack |
| Departement Landbouw & Visserij | Els Stevens |

Tabel 11 - samenstelling werkgroep

6.2.3. Testpanel

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| Atelier Romain | Arnout De Waele |
| Atelier Romain | Brecht Vandekerckhove |
| Tri.zone | Jim Baeten |
| agentschap Onroerend Erfgoed | Koen Berwaerts |
| agentschap Onroerend Erfgoed | Inge Appermont |
| Departement Landbouw & Visserij | Ruth Huybrechts |
| Boerenbond | Saartje Degelin |
| Departement Ruimte Vlaanderen | Inge Leenders |
| agentschap Onroerend Erfgoed | Pol Vanneste |
| agentschap Onroerend Erfgoed | Jasmine Michielsen |
| agentschap Onroerend Erfgoed | Dominique Lormans |
| agentschap Onroerend Erfgoed | Inge Debacker |
| Departement Landbouw & Visserij | Els Stevens |
| agentschap Onroerend Erfgoed | Sofie Van Turtelboom |
| agentschap Onroerend Erfgoed | Els Patrouille |
| agentschap Onroerend Erfgoed | Marc De Borgher |
| agentschap Onroerend Erfgoed | Ingrid Vanderhoydonck |
| agentschap Onroerend Erfgoed | Marika Strobbe |
| agentschap Onroerend Erfgoed | Jan Van Ormelingen |

Verontschuldigd voor het testpanel:

| | |
|------------------------------|----------------------|
| Algemeen Boerensyndicaat | Lieven Destoppeleire |
| agentschap Onroerend Erfgoed | Guido Tack |
| agentschap Onroerend Erfgoed | Frank Becuwe |
| SBB | Katrien Boussey |

Tabel 12 - Samenstelling Testpanel

6.3. BIJLAGE 3: Werktabel beoordelingsmomenten 40 actieve landbouwbedrijven in beschermd erfgoed

| Gemeente | Adres | hoevenaam | beschermingsvorm | type landbouwbedrijf | jaar | thema | advies OE | beoordelingselementen Onroerend erfgoed | advies LAND | beoordelingselementen Landbouw |
|----------|-------------------|---------------------------------|---|----------------------|------------------------------|---|----------------------|---|-------------|---|
| Duffel | Maltahoevelei 40 | Grote Maltahoeve | monument + dorpszicht | paardenkwekerij | 1998 2015 | verbouwen bedrijfsgebouw plaatsing van een mestzak | VG ? ? | gezien de hoeve typologie (langegevel) is de afwerking van het dak in de vorm van een lessenaarsdak te verkiezen en moet het bedrijfsgebouw versmald worden om de aansluiting te verbeteren | ? G | bestaand landbouw bedrijf in HAG gelet op de aara en de iigging is er vanuit landbouwkundig standpunt geen bezwaar tegen de voorgestelde plaatsing van de mestzak. |
| Boechout | Hellestraat 89-91 | Serrebedrijf bij Van Dyckhoeven | dorpszicht | serreteelt | 1999 2003 2007 | oprichten nieuwe bedrijfswoning herinrichten boerderij en slopen schuur verbouwen woonstalhuis en slopen wagenhuis verbouwen woonhuis | O G G G | leegstand historische hoevewoning en nieuwbouw woning buiten beschermingsperimeter ingrepen aan meest waardevolle woonhuis blijven beperkt tot het interieur de te slopen schuur is recenter (2e helft 19e eeuw) en was ongelukkig ingeplant tot tegen het waardevolle woonhuis ontwerp verbouwing woonhuis vanuit historische toestand: behoud gevelordonnatie, afwerking, geen invulling zoldering invraag brengt de intrinsieke erfgoedwaarden van de bebouwing niet in het gedrang. | ? | |
| Boechout | Hellestraat 80 | | gelegen aan de overzijde van een beschermd dorpszicht | serreteelt (tomaten) | 2000 2000 2006 | uitbreiding serrecomplex bouwen nieuwe bedrijfswoning plaatsen nieuwe buffertank + gascabine | G O | groenscherm rond het bedrijf inplanting op 15m van de straat gelegen in gezichtveld van het dorpszicht 'Dyckhoeve' vrijwaren erfgoedwaarden -> volumieuze en beeldverstorende infrastructuur verdoken inplanten ten opzichte van dorpszicht. Maximaal groenscherm + aangepaste kleurstelling (ipv | G G | Het betreft een beperkte uitbreiding van een groot volwaardig tuinbouwbedrijf met tomatenteelt. De bedrijfsgebouwen vormen een fysisch geheel Het betreft de bouw van een grote bedrijfswoning op een zeer groot dubbelvolwaardig glastuinbouwbedrijf met trostomatenteelt. de woning is bestemd voor bedrijfsleider en zijn inwonende vader, die beide voltijds op het bedrijf tewerkgesteld zijn. de nieuwe woning vormt een fysisch geheel met de bestaande bedrijfsgebouwen |
| Wuu | Achterbrug 27 | Vloeikenshoeve | dorpszicht + monument | gemengd | | | | | | |
| | Goorstraat 41-43 | Dobbelhoeve | dorpszicht + monument | biologisch | 1998 2001 | verbouwen stallen voor kalveren bestemmingswijziging omvormen schuur naar winkelruimte | VG G | Afbraak is sanering van huidige verwaarloosde toestand Baksteen ipv grijze betonstenen sluit beter aan bij de historische volumes (dubbel woonstalhuis, schuur, bakhuis) allen in baksteen opgetrokken. draagkracht van het monument wordt door de nieuwe functie niet overschreden. De productie en verkoop van biologische hoeveproducten past bij oorspronkelijk gebruik van de Dobbelhoeve. | G + O | volwaardig gemengd biologisch landbouwbedrijf uit met melkvee, legkippen, groententeelt en akkerbouw. Bijkomend wordt melk tot kaas verwerkt. |

| | | | | | | | | | | |
|-----------|-----------------------|--|---------------------------------|-----------|------|--|----|---|--|--|
| Schilde | | | | | | | | bestemmingswijziging heeft geen invloed op architectuur karakter van de schuur. | in principe kunnen land- en tuinbouwbedrijven hun eigen producten opslaan en commercialiseren op het eigen bedrijf. Het betreft dus in alle gevallen de eigen gekweekte producten, dus geen van derde aangekochte producten. Er dient niet alle middelen over gemaakt te worden dat de landbouwbedrijven met commercialisatie van de eigen productie niet evolueren naar pure commerciële, ambachtelijke of industriële bedrijven. Gelet op de ligging aan de rand van een agrarisch gebied met enkele particuliere woningen in de omgeving kan de regularisatie van de bestaande gebouwen en hun bestemming vanuit landbouwkundig standpunt gedoogd worden. bijkomende uitbreiding van de winkelruimte met nieuwe of om te vormen bestaande gebouwen en/of parking wordt vanuit het standpunt van een goede landinrichting ongunstig geadviseerd. | |
| Zandhoven | Bruggestraat 43 | | landschap + omgeving dorpszicht | rundteelt | 2000 | nieuwbouw van een rundveestal en loods voor landbouwalaam + sleufsilos + sloop varkensstal | G | Grens van het beschermde landschap werd vlak achter het bestaande landbouw bedrijf gelegd om het gave open landschap maximaal te vrijwaren Uitbreiding heeft slechts beperkte landschappelijke impact omdat gebouwen geconcentreerd zijn ingeplant (na herorganisatie en sloping van bestaande gebouwen). Er wordt niet geraakt aan lineaire landschapselementen | G | Uitbreiding in het kader van de modernisering van een gemengd landbouwbedrijf met de nieuwbouw van een runderenstal, een loods voor opslag van hooi en de bestaande oude varkensstal wordt gesloopt en de nieuwe gebouwen worden opricht aansluitend aan de bestaande gebouwen en vormen zodoende een fysisch geïntegreerd geheel. |
| Zandhoven | Draaiboom 76 | | landschap | veeteelt | 2012 | uitbreiden en renoveren stal en schuur | VG | werken geen invloed op waarden en kenmerken van het beschermde landschap geneer krijgt een uniformer uiterlijk door het verzamelen van het materiaal aan gebouwen in één volume. Deze schaaluitbreiding zal wel opvallen in het landschap. Hierdoor is aanplant bomenrij (zomereik) aangewezen. | | |
| Tongeren | Strijdmakkerstraat 21 | | dorpszicht + monument | gemengd | 2006 | aardappelloods berging veestal | O | principeel akkoord over uitbreiding bedrijf | | |
| | | | | | 2007 | bouwen van een aardappelloods | O | inplanting, volume, vormgeving, als materiaalkeuze dienen herbekend | | |
| | | | | | 2007 | bouwen van een aardappelloods | G | nieuwbouw moet gekoppeld worden aan globale aanpak van de site | | |
| | | | | | 2013 | toelating dakwerken rechtvleugel | O | verduidelijking gevelmaterialen (plint, beplanking, dakafwerking) aanpassing dakhelling op bestaande dakhellingen | | |
| | | | | | 2013 | vleesveestal + sleufsilos | O | inplanting, beperktere schaal, constructiewijze van de nieuwe loods + bekleding bestaande loods | | |
| | | | | | | | n | onvoldoende informatie over opbouw en toestand dakconstructie | | |

| | | | | | | | | | | |
|----------|---------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------|--------------|--|---------|--|--------|---|
| Borgloon | Mettekovenstraat 1 | Kasteelhoeve Gors-Opleeuw | monument + dorpszicht | rundvee | 2013 | sloop bestaande stal + nieuwbouw vleesveestal | VG + O | <p>nieuwe vleesveestal nodig voor leefbaarheid veebedrijf + helpt bij in standhouden gebouwen + boomgaarden en weilanden</p> <p>inplanting sluit aan bij de bestaande infrastructuur en snijdt niet al te veel in het waardevolle landschap.</p> <p>infiltratievoorzieningen + verharding heeft beperkte impact op het landschap</p> <p>na afbraak worden de bestaande gevels kwalitatief afgewerkt</p> <p>uitvoeringsprincipes -> schriftelijke toelating vragen na de sloop en voor de afwerking van de te behouden volumes</p> <p>topgevel schuur moet afwerkt worden met hout bekleding, identiek aan de beplanking aan de binnenzijde van de schuur.</p> <p>gezien omvang van het volume is onderhoud en herstel boomgaard noodzakelijk.</p> | G | <p>kadert in de modernisering en verdere uitbating van een gemengd landbouwbedrijf dat wordt uitgebaat onder de vorm van een landbouw vennootschap</p> <p>plannen stemmen bouwtechnisch overeen met wat voor de opgegeven bestemming en gebruik gangbaar en bedrijfseconomisch zinvol is.</p> <p>de lage verouderde landbouwseis pasten aan de oorspronkelijke schuur/stal die binnen de hedendaagse bedrijfsvoering en dierenwelzijnseisen nog maar weinig bruikbaar zijn worden afgebroken.</p> <p>de nieuwe rundveestalling wordt op de bestaande helling geïntegreerd.</p> <p>De bijkomende sleufsilos is verantwoord voor een zuivere en kwaliteitsvolle bewaring van de eigen betaalde ruwvoerders</p> <p>bijkomende verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor een voldoende manoeuvreerruimte voor de landbouwvoertuigen en natuurlijke ventilatie in de stal. Er wordt een samenhangend en compact woonerf gevormd.</p> |
| | Haagsmeerstraat 37 | Oude Wining | omgeving dorpszicht + monument | rundvee | 2004 | plaatsen van een mestzak toelating: vervangen van alle ramen in het woongedeelte | G | <p>constructie heeft geen negatieve impact op het landschap.</p> <p>aanvrager wenst geen gebruik te maken van onderhoudspremie</p> | G | <p>deze mestzak vormt qua inplanting een samenhangend geheel met de bestaande bedrijfsinfrastructuur</p> |
| Heers | Opheersstraat 111 | Hoeve van Naveau | monument + rand dorpszicht | gemengd | 2014 | toelating vervangen en herstellen buiten schrijnwerk | VG | <p>uitvoeringstekeningen voorleggen aan oe</p> <p>kleur wordt in overleg met onroerend erfgoed bepaald</p> | | |
| Heers | Monnikkenlaan 51 | Monnikkenhof | monument + dorpszicht | akkerbouw | 2011 | nieuwbouw aardappelloods | G | <p>ingeplant tussen bestaande loods en historische vierkantshoeve noodzakelijk voor de leefbaarheid van het bedrijf</p> <p>architectuur en inplanting binnen een groenscherm + boomgaard: OK</p> <p>uitbreiding loods dient te worden voorzien van éénzelfde houten beplanking als de bestaande</p> | | |
| Peer | Voortstraat 1 | Sannenhof, langgestrekte hoeve | monument + dorpszicht | melkvee | 2005 2008 | bouwen van een melkveestal restauratie dak en buitenmuren | VG G | <p>dakhelling van de stal moet grotere om aan te sluiten bij de bestaande gebouwen</p> <p>Gevels moeten bekleed worden met verticale houten beplanking</p> <p>betreft gesubsidieerde werken</p> | | |
| Lo | In de Hutten 10 | | | | 2004 | regularisatie loods + sleufsilos | G | <p>aantast</p> <p>de bouwwerken dateren van vóór de bescherming als landschap</p> | | |
| Tongeren | Romeinse Kassei 523 | | archeologische zone | veeteelt (varkens) | 2000 2000 | bouwen van een loods voor landbouwwerktuigen gewijzigde gevelmaterialen voor vergunde loods voor landbouwwerktuigen | | | G G | <p>de loods is verantwoord in het kader van de modernisering van de uitbating van dit volwaardig landbouwbedrijf met akkerbouw, kleinfruit en gesloten varkenshouderij</p> <p>de voorgestelde inplantingsplaats kan eveneens aanvaard worden.</p> <p>het gebruik van andere gevelmaterialen brengt eerder opgegeven bestemming niet in het gedrang</p> <p>wanneer om esthetische redenen een afwijkende (duurdere) bouwwijze wordt voorgeschreven zou dit ook een rendabele uitbating van het gebouw niet in het gedrang mogen brengen.</p> |

| | | | | | | | | | | |
|----------|-------------------|--------------------|-----------------------|---------|------|---|----|---|---|---|
| | | | | | 2003 | uitbreiden van een vleesvarkensstal | ? | | G | uitbreiding van een bestaande varkensstal bij een volwaardig landbouwbedrijf de uitbreiding integreert zich uitstekend in de bestaande gebouwen configuratie |
| Hee | Peuskensstraat 14 | Geslotenhoeve | dorpszicht + monument | gemengd | | | | | | |
| Zomergem | Bosstraat 9 | Goed van Rapenburg | Monument | gemengd | 2006 | bouwen van een loods na afbraak stro en hooiloods | G | ter vervanging van een bestaand grootschalig gebouw en omgeven wordt door andere grootschalige gebouwen | | |
| | | | | | 2006 | verwijderen en aanplanten knotwilgen | O | knotwilgen horen bij de cultuurhistorische en esthetische waarde van het beschermd erfgoed geen afdoende reden voor rooiing | | |
| | | | | | 2007 | plaatsen van zonnepanelen + regenputten | G | geen impact op het erfgoed | | |
| | | | | | 2008 | bouwen van een slachtkuikenstal + regularisatie van een bestaande loods | VG | valt buiten de beschermde zone. groenscherm (streekeigen combo hakhout en opgaande bomen) nodig om de visuele impact van het geheel en de beschermde site te beperken. | | |
| | | | | | 2009 | regularisatie sleufsilos | VG | valt buiten de beschermde zone. | | |
| | | | | | 2009 | nieuwbouw slachtkippenstal | VG | Ter integratie van de grootschalige gebouwen > opmaak erfgoed beplantingplan valt buiten de beschermde zone. | | |
| | | | | | 2009 | bouwen rundveestal | | Ter integratie van de grootschalige gebouwen > opmaak erfgoed beplantingplan | | |
| | | | | | 2009 | pré advies sloop en heropbouw schuur | O | beschermingsbesluit: beschermd als monument historische en wetenschappelijke waarde > sloop en heropbouw schuur met behoud voorgevel = niet mogelijk wel mogelijk: verbouwen bestaande schuur met restauratie dakgebinte, zijgevel, voorgevel en volume gebruiken als stalvleugel. Sloop aangebouwde volume onder lessenaarsdak | | |
| | | | | | 2010 | nieuwbouw slachtkuikenstal en mestvaalt | VG | grenzen aan de beschermde site landschapsbedrijfsplan (eikendreef + 2 hoogstamboomgaarden) werd goedgekeurd maar deze uitbreiding duidt op een gebrek aan groenscherm langsheen de ZO zijde. | | |
| | | | | | 2010 | aanleggen nieuwe betonverharding | G | werken kaderen in een actief landbouw bedrijf rond sleufsilot tussen bestaande en vergunde stallen de werken hebben geen negatieve impact op de erfgoed waarden historische zeer waardevolle site met verschillende landschappelijke en bouwkundige waardevolle componenten die één geheel vormen. Hierdoor is er in het verleden altijd geopteerd om nieuwe volumes buiten de beschermde site te lokaliseren. | | |
| | | | | | 2011 | plaatsen van een electriciteitscabine | O | voorgestelde inplanting zou de onderlinge samenhang tussen de landschappelijke en bouwkundige elementen visueel verstoren verharding van en naar de cabine is visueel storend in deze visueel aantrekkelijke landelijke context cabine moet buiten de als monument beschermde site ingeplant te worden. | | |
| | | | | | 2012 | nieuw aan te leggen weegbrug en betonverharding | G | werken situeren zich op het industriële gedeelte van het landbouw terrein. inplanting net naast de beschermingszone en gedeeltelijk ondergronds en daarom niet storend op de te regulariseren waterbekken geen opmerkingen gezien geen visuele impact op het beschermde gebied. | G | vrij geïsoleerde ligginge landbouwzetei. De uitbater van dit volwaardig landbouwbedrijf met mestkippenhouderij, melkveehouderij en rundveehouderij als voornaamste bedrijfsspeculaties. teneinde een beter zicht te krijgen op de inkomende goederen stromen en uitgaande goederenstromen op dit bedrijf wenst men de weegbrug aan te leggen. Deze constructies zijn noodzakelijk en toekomstgerichte milieutechnische investeringen voor dit bedrijf die een geheel vormen met de bestaande bedrijfsgebouwen configuratie. |

| | | | | | | | | | | |
|----------|--------------------|----------------------------|-----------------------|----------|--------------------------------------|--|------------------------|---|---|---|
| Zw | Wijlegem 4 | Abdijhoeve Hof te Wijlegem | landschap | rundvee | 1990 | herstelling bedaking na stormschade | G | dakbedekking dient te gebeuren met pannen van het zelfde uitzicht (vorm, kleur, formaat) | | |
| Zottegem | Zwalmstraat 4 | | dorpszicht | rundvee | 2012 2014 | vellen van 18 populieren préadvies: slopen van oude gebouwen en bouwen van nieuwe rundveestal. in functie van gelegenheidslandbouw | ? VG | ? nieuwe infrastructuur moet zich maximaal integeren in het bestaande landschap zonder afbreuk te doen aan de erfgoedwaarden van de omgeving hebben. voorstel materiaalkeuze (hout + bruinbeigetinten + silixbetonpanelen) wordt ondersteunt aanbeveling: gebruik van verschillende materialen in één grootschalig gevelvlak. gezien de ligging van de stal in de nabijheid van een waardevol open landschap (steenkouter) is de afwerking van de achterzijde ook van belang (bv. via houten spaceboarding) voldoende integratie via landschapseigen groenscherm (houtkant, bomenrij..) paplaurier heeft geen landschappelijke waarde moet bij voorkeur vervangen worden door gemengde houtkant. bestaande reliëf moet zoveel mogelijk behouden blijven. | G | aanvraag brengt geen landbouwbelangen in het gedrang |
| | | | | | 2014 | slopen van oude gebouwen en bouwen van nieuwe rundveestal. in functie van gelegenheidslandbouw | VG | bestaande stalling zijn verouderde en hebben geen erfgoed waarde. Geen bezwaar tegen de sloop en gedeeltelijke vervanging ervan. Nieuwe rundveestal op dezelfde locatie ingeplant en voorzien van beige silixbetonpanelen, houten spaceboarding.. Nieuwe verharding en constructies sluiten ruimtelijk aan de bestaande bedrijfsgebouwen. Rekening houdend met de locatie, de materiaalkeuze en de landschappelijke inkleding van de nieuwbouw wordt er geen impact op de erfgoedwaarde verwacht + mits aanplant bijkomende houtkant. | G | landbouwzete die dicht bij de bebouwingkern is gelegen . De aanvrager is een gelegenheidslandbouwer op deze site. gedeelte van de gebouwen zijn verouderd en niet meer functioneel en de aanvrager wenst ze te vervangen door een rundveestal + mestvaalt + erfverharding ter ontsluiting van het geheel. de constructies zijn noodzakelijk en toekomstgerichte investeringen voor dit bedrijf die enkel kunnen bijdragen tot een efficiëntere werkwijze, meer dierenwelzijn en een beter stalklimaat de gewenste constructies worden binnen het gevormde bedrijfsterrein gerealiseerd. |
| Zwalm | Machelgemstraat 1 | Goed Ten Daele | monument + dorpszicht | rundvee | 1994 1994 2005 2007 2010 | bouwen van een melkveestal uitbreiding melkveestal nieuwbouw aardappelloods + vernieuwen dak bestaande loods uitbreiden van een aardappelloods en wijzigen dakhelling. kappen van 28 canadapopulieren op 'tumulus' | O G VG G O | Voor motte en haar omgeving werd in samenhang met de kasteelsite en de dorpskom een beschermingsprocedure opgemaakt. De inplanting en het volume van de melkveestal zullen onomkeerbaar het gezicht van het noordoosten, oosten en zuidoosten op de motte, de nabije kasteelsite en de dorpskom verstoren. In dezelfde mate zal het gezicht van het noorden en noordweste op de motte en de aanpalende oude hoeve worden belemmerd. De motte en haar omgeving hebben een belangrijke archeologische waarde alternatieve inplanting langs de Machelgemstraat ter hoogte van de bestaande hangaar mits passend groenscherm. gezien voorbespreking geen bezwaren. gezien de werken plaatsvinden in een zone met hoge archeologische zone moet het verwijderen van de teelaarde gebeuren onder toezicht van een archeoloog. gezien de werken plaatsvinden in een zone met hoge archeologische zone moet het verwijderen van de teelaarde gebeuren onder toezicht van een archeoloog. het rooien van de bomen vormt een bedreiging voor de integriteit van de motte wel: verwijderen van de stammen en behoud van de stobben zonder gebruik van zware machines. Wortel verstoren het bodem archief. Motte mag niet betreden worden door dieren omwille van erosie dus voorstel afsluiting plaatsen in kastanjehout. voorstel gratis pilotprospectief met conditiebeschrijving en onderhoudsadvies. | | |
| Kru | Kerkstraat 220 | Geelhof | monument + dorpszicht | rundvee | 1988 | dichtbouwen bestaande jongveelooptal | | | | |
| ter | Reigerbeekstraat 4 | boerenhuis | dorpszicht | pluimvee | 2015 | préadvies: bouwen van twee kippenstallen | VG | afbakening dorpszicht vloeit voort uit de bezorgdheid omwille van de mogelijke impact op de windvang van de maalvaardige molen. volumes waardoor de impact op windvang groot is. (MB: bomen binnen straal 700m max. 8 tot 10m hoog) | | |

| Aal | | | | | | | OE akkoord mits orientatie stallen : haaks op de straat om 1. impact op windvang te beperken en 2. geen storende schermwerking te krijgen op het open landschap. silo's moeten achteraan kippenstallen worden geplaatst om windvang te beperken. bijkomend groenscherm in de vorm van hakhoutbos + knotwilgen ter hoogte van de perceelsgrens om grachtenstructuur te accentueren + visuele impact stallen te milderen. | | | |
|--------|--------------------|------------|------------|-----------------|------|--|---|--|---|--|
| Aalter | Artemeersstraat 14 | | dorpszicht | melkvee | 1995 | bouwen van een rundveestal voor 50 melkkoeien | VG | omwille van de windvang mag de beplanting niet hoger groeien dan de kroonlijsthoogte van de nieuwe stal | | |
| | | | | | 1999 | regularisatie herinricthing stal + sleufsilos | G | omwille van visuele aspecten geen wit gekleurde betonnen panelen maar silex betonpanelen. wrekken brengen het uitzicht van de omgeving niet in het gedrang en hebben evenmin nadelige invloed op het werken van de nabijgelegen molen. | | |
| | | | | | 2005 | préadvies herbouwen woonhuis | VG | gezien de geslotenheid van zijgevels van het oorspronkelijke boerenhuis worden de raamopeningen beter anders opgevat. | | |
| | | | | | 2005 | herbouwen woonhuis | G | het bestaande volume en gevelopbouw worden gerespecteerd. Gelet op de ligging is het schrijnwerk in de voorgevel, inclusief luiken, in hout uit te voeren met een specifieke profilering en opnieuw te schilderen in een vooraf overeengekomen kleur. | | |
| | | | | | 2014 | uitbreiden melkveestal | | uitbreiding wordt voorzien weg van het monument (molen). | G | het betreft hier een landbouwzotel met gelijkaardige en verspreide bebouwing in de omgeving. aanvrager is uitdater van een volwaardig gemengd landbouwbedrijf met melkveehouderij en varkenshouderij als voornaamse bedrijfsspeculaties en akkerbouw als nevenspeculatie en voornamelijk in functie van eigen voederwinning. De bedrijfsleider wenst zijn melkveetak uit te breiden en wil dan ook de bestaande melkveestal uitbreiden van de gelegenheid wordt gebruik gemaakt om een bestaande machine berging uit te breiden waardoor de werken noodzakelijk en toekomstgerichte investeringen. |
| e | Lagen Heirweg 9 | Cattenheye | monument | paardenkwekerij | 1999 | bouwen van een loods voor paarden. | G + O | loods ter vervanging van een bestaande varkensstal heeft een te dominant karakter ten opzichte van de woning en brengt het karakter van de omgeving in het gedrang. moet kleiner in omvang + wit gekalleid afgewerkt geen groenscherm binnen de omwalling gelet op de nabijheid van de als monument beschermde wal is het niet aanvaardbaar dat hierachter nog een nieuw afdak wordt geplaatst | | |
| | | | | | 2001 | bouwen van een afdak bouwen van een loods voor paarden + ruimte voor verwekte paarde melk + | G | | | |
| | | | | | 2001 | winkelruimte slopen en hermeten buitenmuren van het | G | aanvraag beperkt zich tot herbestemmingen zonder bijhorende werken. | | |
| | | | | | 2003 | woonhuis | G | bestaande daklijst die identiek is aan de daklijst van aanpalende stal dient hernomen te worden in de voorgevel. | | |
| | | | | | 2005 | aanleg sleufsilos bijkomende betonverharding | G | ligging buiten het monument. Gezien de inplanting geen bezwaren. | | |
| | | | | | 2006 | nieuwbouw van een stal voor melkpaarden | O | inplanting stal binnen afbakening omwalde site kan niet aanvaard worden. erfgoedwaarde, visuele herkenbaarheid en historische waarde worden geschaad door de inplanting van bijkomende volumes binnen de omwalling. Bijkomende stal voor melkpaarden kan in overweging genomen worden in aansluiting met de bestaande stallen buiten de omwalling. De aanleg van het perron kan aanvaard worden mits betere aansluiting bij het poortgebouw en een bescheidener volume. | | |
| | | | | | 2007 | bouwen van een stal voor melkpaarden | VG | aangepaste inplanting + gebruikte materialen vanuit archeologisch standpunt kan pas gestart worden met de werken wanneer de sporen zijn onderzocht door een archeoloog. uitgraven van de vroegere walgracht kan niet aanvaard worden. zonnepanelen worden voorzien op een nieuwe stalling langs de zijde van de woning. Gelet op de bestaande toestand van de gebouwen en daar de zonnepanelen niet zichtbaar zullen zijn. | | |
| | | | | | 2007 | zonnepanelen op bestaand dak | G | kunnen zij aanvaard worden. | | |
| | | | | | 2007 | renovatie poortgebouw | G | ? | | |

| | | | | | | | | | | |
|-------|--------------------|----------------|-----------------------|--------------------|------|---|-------|--|----|--|
| Laarn | | | | | 2010 | Vellen van 74 populieren | VG | De huidige populieren zijn reeds zo goed als volgroeid en houden door hun soort het risico op takbreuk in door hevige wind. Geen principiële bezwaren mits na het vellen vervangen door nieuwe streekeigen hoogstambomen aangeplant worden. nazorg na aanplant ifv uitgroei en uitval. | | |
| | | | | | 2010 | bouwen van een gebouwen voor eigen gefokte paarden + aanleg erfverhardingen | VG | maakt deel uit van een leefbaar landbouw bedrijf. grijze gladde betonplaten weinig esthetisch is en gezien dit gebouwd wordt aan de toegang tot de beschermde site. gebruik van baksteenmetselwerk + donkerkleurige silexpanelen zijn te verkiezen. | | |
| | | | | | 2015 | bouw stapmolen + longceercirkel | ? | | VG | aanvrager ter plaats een professionele paardenmelkerij / fokkerij uit toegespitst op educatie, zorgboerderij en pensioenstallen, kamers voor studenten en hoefveterisme. het is wenselijker om de constructie meer binnen de bedrijfsconfiguratie in te planten meer bepaald naast de buitenpiste achter de rundveestal. huidige inplanting wordt de constructie in het verlengde geplaatst van de buitenpisten waardoor er nog verder wordt ingesneden in de agrarische structuur er wordt de voorkeur gegeven aan 2 afzonderlijke kleinere constructies ipv alles te overkappen en hiermee weer een groot volume aan de site toe te voegen. |
| Asse | Boven Vrijlegem 48 | Hof ter Kalken | monument + dorpszicht | prei + aardappelen | 1979 | bijbouwen loods | VG | gezien de omvang van het gebouw moeten de snelbouwstenen wanden wit geschilderd worden, dakhellingen analoog met bestaande en dakbedekking in grijze materialen. | | |
| | | | | | 2012 | préadvies nieuwe preiloods | VG | nieuw volume noodzakelijk voor het verder uitbaten van de landbouwfunctie. Inplanting naast de oorspronkelijke hoeve gezien zo de historische landbouwfunctie in stand gehouden blijft. oorspronkelijke gebouwen van de hoeve mogen niet leeg komen, maar blijvend gebruikt worden voor landbouw. De max bouwdiepte gaat tot de achterkant van de bestaande machineloods/schuur. De voorgestelde inplanting is dus niet aanvaardbaar. Voorstel om huidige machineloods af te breken, zodat historische schuur kan hersteld worden en opnieuw vrijstaand zal zijn. Een nieuwe machinesloods kan ingeplant worden los van de schuur palend aan het nieuwe gebouw. 3D-simulaties moeten aantonen welke vormgeving zich het beste in de omgeving integreert (materiaalgebruik, volume, plat dak of zadeldak). | | |
| | | | | | 2014 | préadvies aardappelloods | G + O | bijkomende uitbreiding (preiloods + aardappelloods) past niet in het beschermd dorpszicht: OE is voorstander van herlocalisatie OE blijft bij standpunt dat een agrarische functie te verkiezen is in een boerderij. Daarom werd preiloods gunstig geadviseerd. Aardappelloods zal de openheid van het beschermde dorpszicht volledig te niet doen en de beschermde hoeve overschaduwden. Noden van het landbouwbedrijf zijn niet te verenigen met dit beschermd dorpsgezicht een meer kleinschaliger landbouwfunctie zou passender zijn. De aanvragers (jong koppel) hadden het moeilijk met de investering in de restauratie van het woonhuis en het wonen in een beschermd monument. OE stuurt niet aan op het verval van de hoeve. de ouders blijven de hoeve bewonen en in stand houden. | | |

| | | | | | | | | | | |
|--------------|-------------------------|----------------|-------------------------|---------|------|--------------------------------------|----|--|---|--|
| Galmaarden | Munkbaan 2 | Heetveld | monument | rundvee | 2011 | préadvies bouwen nieuwe stal | VG | nieuwbouw stal kan slechts in overweging genomen worden als de bestaande gebouwen volledig benut zijn. Gezien een groot deel van de site overstromingsgevoelig is wenst OE mee te denken aan een oplossing voor inplanting van een nieuwe stal hiervoor is een masterplan (totaalontwerp) nodig met een visie op de totaliteit van het gebouwen complex. te vermijden: leegstand huidige gebouwen voor bouw nieuwe stal. voor herbestemming bestaande gebouw wordt best gewerkt met architect die ervaring heeft met waardevol agrarisch erfgoed. Volgende elementen zullen rol spelen in de oordeling van een nieuw stalvolume: inplanting, materiaalgebruik en omvang. Nieuwe stal mag de draagkracht van de site niet overschrijden en dient zich qua materiaalgebruik en inplanting zo goed mogelijk te integreren op de site. Huidige gebouwen in slechte staat. OE vraagt om de nodige onderhoudswerken mee te nemen in het totaalproject. | | |
| | | | | | 2013 | bouw van een mestvaalt | G | geen invloed op het beschermde erfgoed | G | landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen in de vallei van de Mark. inplanting gebeurt na een ophoging ter bescherming tegen waterschade die de site in het verleden reeds meerdere malen heeft geteisterd. gelet op de vigerende mestwetgeving dringt er zich een overdekte mestvaalt op. het bestaande bedrijf beschikt over 120 runderen en een akkerland en weilandareaal van 52ha. gelet op de aard en de ligging zijn er vanuit landbouwkundig oogpunt geen bezwaren. |
| | | | | | 2015 | préadvies bouwen van een rundveestal | VG | als garantie op het onderhoud van de bestaande gebouwen stelt OE voor om de monumentenwacht te laten langskomen om een referentiesituatie te laten vaststellen. Op basis van dit verslag kan een onderhoudsplan opgemaakt worden, waarvoor een onderhoudspremie kan aangevraagd worden. eenzelfde hout afwerking als bestaande mestvaalt + ipv één groot dak moet het volume overdekt worden door middel van twee kleinere zadeldaken. de impact van de wand van de sleutsilo aan de straatkant wordt beperkt door de aanleg van een aarden wal. De wand aan de erfkant wordt afgewerkt met hout zoals de afwerking van de overdekte mestvaalt. | | |
| enesius-Rode | Grote Hutsesteenweg 112 | Sint-Annahoeve | monument + dorpsgezicht | gemengd | 2013 | restaureren schuur | ? | | G | betreft een volwaardig in uitbating zijnd gemengd landbouwbedrijf in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. restauratie is voorzien aan het dak van de oostelijk schuur van de geklasseerde hoeve gelet op de aard en de ligging is er vanuit landbouwkundig standpunt geen overwegend bezwaar tegen de voorgestelde werken. |
| | | | | | 2014 | bouwen van een machine loods | O | Het glooiend reliëf rond de sint-annahoeve is mede bepalend voor de historische omgeving van de beschermde hoeve. Deze aanmerkelijke reliëfswijziging is niet wenstelijk. | G | aanvraag in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. |

| | | | | | | | | | |
|--------------|-------------------------------------|---|---------|------|---|--|---|---|--|
| | | | | | 2013 | afbraak van verschillende loodsen en bouw van een nieuwe landbouwloods | VG | <p>eerdere opmerkingen: vermindering bouwhoogte, aanpassing materiaalkeuze, werd de verharding aan westelijke zijde opgeschoven (kant gracht neerhof), werd het afwateringssysteem beperkt en milderende maatregelen voor het archeologisch patrimonium voorzien</p> <p>beperkt negatieve impact op de erfgoedwaarde van het landschap + inplanting zorgt voor het beheer van de graslanden in het beschermde landschap.</p> <p>gezien de ligging in een beschermd landschap worden volgende voorwaarden opgegeven: nouten beplanking loods (verticaal) + meidoornhaag rond waterreservoir + opruimen landschap ten laatste 6 maanden na ingebruikname loods + vondstmeldingsplicht</p> | |
| Knokke-Heist | Hazegrasstraat 75-83 | dorpszicht + omgeving monument en landschap | gemengd | 2000 | verbouwen woning | G | <p>de bescheiden uitbreiding met een aangepast groenplan zal worden omkleed</p> <p>aanplantingen reeds uitgevoerd met inheemse soorten in de nabijheid van de hoeve vanuit historisch oogpunt.</p> <p>aan de achterkant werden een aantal vellingen uitgevoerd van bomen met vitaliteits- en stabiliteitsproblemen</p> <p>streven naar en betere ruimtelijke concentratie zit de bedrijfsindeling goed op lange termijn: overdekking mestvaalt, doorgang/toegang sleufsilo..</p> <p>aandacht voor gevel en dakafwerking streven naar een uniform beeld</p> <p>landschappelijke inkleding</p> <p>goede motivering opbouwen voor bijkomende loods</p> <p>aanvraag van een nieuwe loods en een herbouw van een bestaande loods die momenteel elders ingeplant is binnen het beschermde dorpsgezicht</p> <p>sloop van bestaande loods is goedgekeurd maar betekent niet dat deze elders binnen het dorpszicht kan worden opgericht gezien de aanzienlijke impact ervan.</p> <p>herbouw gekoppeld aan voorwaarden gebruik + motivering (bestaande loodsen, capaciteit op bedrijf, actueel gebruik/functie van deze loods in relatie tot bedrijf) + inplanting (zuinig ruimte gebruik, maximale bundeling met bestaande bedrijfsgebouwen)</p> <p>huidig ontwerp resulteert in aanzienlijke negatieve invloed op het dorpsgezicht door de invulling van open ruimte met bebouwing, schaligheid van deze bebouwing en visueel voorkomen van het gehele bedrijf</p> <p>het uitzicht van de loods sterk bepaald wordt door een buitenafwerking materiaalgebruik en kleurstelling</p> <p>er wordt gestreefd naar een uniform uitzicht + de twee loodsen worden tegen elkaar aangebouwd en hebben een gelijkaardige dimensie</p> <p>gelijkaardige gevelafwerking is wenselijk= kopgevels dienen afgewerkt te worden (bekleding met bruine staalplaat) en een donkere dakbedekking is aan te bevelen.</p> <p>bijkomende verharde strook (5m) op de plaats waar de loods afgebroken wordt kan niet aanvaard worden gezien zij voorbarig is want er bestaat onduidelijkheid over eventuele nieuwe bestemming en functie/gebruik van het gebouw (vml kaasfabriek)</p> <p>het voorgestelde beton is niet waterdoorlatend</p> <p>gezien de te verharde strook in dit ontwerp ingezaaid wordt met gras en aangezien alle nieuwe beplantingen rondom het landbouwbedrijf uiterlijk 1 jaar na oprichting aan de twee loods zal worden uitgevoerd</p> <p>de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende verharding rondom de bedrijfsgebouwen en heeft geen grote impact op het dorpsgezicht</p> <p>functie: gebouw voor paardenhouderij + personeelsgebouw + winkel/verkoopnt</p> <p>inplanting + afmetingen: 15m van bestaande gebouwen + 55m x 42m</p> <p>principeel geen bezwaar tegen een paardenhouderij en bijhorende stal</p> <p>dimensies van het gebouw wijken fundamenteel af en zijn veel groter dan bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving</p> | | |
| | | | | 2003 | uitbreiding aardappelloods bestemmingswijziging + raamopeningen | G | | | |
| | | | | 2004 | wijzigen | G | | | |
| | | | | 2004 | landschapsbedrijfsplan | G | | | |
| | | | | 2006 | vooroverleg: heroprichten bestaande loods + bouw nieuwe loods | VG | | | |
| | | | | 2006 | heroprichten bestaande loods en bouwen nieuwe loods | O | | | |
| | | | | 2007 | heroprichten bestaands loods + bouw nieuwe loods | VG | | | |
| | | | | 2007 | heroprichten bestaands loods + bouw nieuwe loods | G + O | | | |
| | | | | 2008 | heroprichten bestaands loods + bouw nieuwe loods | G | | | |
| | | | | 2008 | wijzigen verharding bij bestaand vergund landbouwbedrijf | G | | | |
| 2011 | bouwen africhtingsstal voor paarden | O | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|--------|-------------------|------------------------------------|-----------|-----------|---|--|--|---|
| | | | | | 2011 3PO bouwen paarden africhterij 2012 bouwen africhtstal voor paarden, regularisatie buitenpiste | VG | <p>inplanting aan de straatzijde zorgt ervoor dat nieuwe gebouw prominent aanwezig zal zijn in het straatbeeld en daardoor leidt tot een schaalbreuk tussen de bestaande kleinere bebouwing en nieuwe stal. Dit wordt beschouwd als een ontsiering van het dorpsgezicht.</p> <p>door de inplanting wordt het landelijk karakter van de hazegrasstraat aangetast het nieuwe gebouw wordt voorzien op een grasland aansluitend bij bestaande bebouwing de nieuwe aanbouwen voor sanitair en winkel + dakkapellen + poorten hebben geen eenvoudige vormgeving waardoor het gebouw ook opvallen zal zijn.</p> <p>inplanting gewijzigd achteraan de bestaande bebouwing</p> <p>nieuwe inrit moet minder breed en aansluiten bij de bestaande stallen</p> <p>kleur van het dak moet donker</p> <p>landschappelijke inkleding moet op grotere afstand van de nieuwe loods + streekeigen gebrek aan lange termijn visie</p> <p>regularisatie tremolen heeft gezien de inplanting, vormgeving ten aanzien van de omgeving heeft geen nadelige impact.</p> <p>buitenpiste schuift 3m op tov huidige inplanting. Omdat de paddocks ruimtelijk aansluiten op de nieuwe gebouwen en in functie staan van de paardenhouderij geen bezwaar na vooroverleg gabarit, kleurgebruik, inplanting aanzienlijk aangepast</p> <p>lange stal dus lichtstraat moeten onderbepalen worden.</p> <p>gevels moeten uitgevoerd worden in dezelfde kleurstelling in functie van landschappelijke integratie en uitzicht</p> <p>aanplant: speciëren van inheemse soorten + aanvullend aanplantingsplan op ruimere afstand van de bedrijfsgebouwen</p> <p>de uitgegraven grond in functie van de funderingen mag niet gebruikt worden om de omliggende graslanden op te hogen of depressies, grachten, poelen</p> | |
| Veurne | Moerkerkestraat 1 | | landschap | akkerbouw | 2006 verbouwen woning met volume vermeerdering | G | <p>volumeuitbreiding is beperkt in omvang en identiek afgewerkt als de bestaande woning zowel naar vormgeving als naar materiaalgebruik</p> | G |
| | | 2008 bouwen landbouwloods | | | VG | <p>nieuwe verharding rondom het nieuwe gedeelte van de woning is beperkt en sluit aan op de bestaande verharding vooraan de woning en bij voorkeur afgewerkt in grijsgetinte materialen. op te richten nieuwe loods is gelijkaardig qua nokhoogte, volume als bouwmaterialen aan de bestaande loods</p> <p>uitbreiding respecteert de bestaande kadastrale indeling en wordt gebundeld met de bestaande loods</p> <p>loods aan de overzijde van het bestaand erf</p> | | |
| | | 2014 bouwen loods voor aardappelen | | | VG | <p>visuele en ruimtelijke impact van deze uitbreiding is hierdoor aanvaardbaar</p> <p>nieuwe loods sluit aan op de bestaande aardappelloods en heeft dezelfde bouwmaterialen als de bestaande loods</p> <p>huidige bedrijfsgebouwen vormen een gebundeld geheel. De nieuwe loods wordt aangebouwd en sluit ruimtelijk aan op de cluster van bedrijfsgebouwen</p> <p>omwille van de indeling kan deze uitbreiding vanuit landschappelijke oogpunt aanvaard worden mits de nieuwe loods qua bouwhoogte en bouwmaterialen identiek is aan aanpalende bestaande aardappelloods.</p> <p>gezien de schaalgrote van de totaliteit van bedrijfsgebouwen en het ontbreken van een groenscherm is het aangewezen om een streekeigen aanplant te doen</p> | | |
| | Pannekalsijde 4 | hoeve in omgeving ten bogaerde | landschap | veeteelt | 2002 bouwen sleufsilos 2010 landschappelijk integratieplan bij nieuwe kippenstal 2011 bouwen kippenstal + landbouw berging, erfverharding, waterput, zonnepanelen | VG VG VG | <p>bepaling hoogte sleufsilos tot 1,5m + bijkomend groenscherm vanuit landschappelijk oogpunt is de uitbreiding van het betreffende bedrijf bespreekbaar voor zover de inplanting, volume en kleurstelling van de nieuwe stal landschappelijk aanvaardbaar zijn en voor zover de natuurwaarden niet geschaad worden.</p> <p>inplanting parallel aan bestaande kippenstal</p> <p>bouwmaterialen zijn afgestemd met de bestaande kippenstal (bruine silexpanelen + herfstbruine bedaking + bruine poorten)</p> <p>bijkomende betonverharding sluit aan op bestaande erfverharding is dienstig voor de bediening van de nieuwe kippenstal.</p> <p>zonnepanelen worden ingebouwd in zuidelijke dakvlakken van de bestaande loods.</p> | |
| | | | | | | | | <p>aanvrager baat ter plaatsen een professioneel landbouwbedrijf</p> <p>Gevraagde loods wordt gebouwd aansluitend aan de bestaande bebouwing en vormt er zodoende één geheel mee.</p> <p>gevraagde past in het kader van de uitbating van een actief landbouwbedrijf en zal de aanvrager toelaten het actief landbouwbedrijf verder uit te baten.</p> |

| | | | | | | | | | | |
|------------|-----------------|-----------------|-----------|------------------------------|---|--|--|---|---|--|
| Koksijde | | | | | 2014 | bouwen van een weegbrug | VG | gevraagde werken sluiten ruimtelijk aan op de bestaande landbouwbedrijfsstructuur en de inplanting, volumewerking en kleurstelling van de materialen is afgestemd op de bestaande bedrijfsgebouwen waardoor de landschappelijke impact beperkt blijft voorzover ruime landschappelijke integratie. weegbrug paalt aan en is gelegen ten westen van het landbouwbedrijf, is parallel georiënteerd met kippenstal. | G | weegbrug wordt gebouwd aansluitend aan de bestaande bebouwing en vormt er zodoende één geheel mee. De aanvraag is geïntegreerd in het bestaande gebouwen complex. |
| | | | | | | | | vanuit landschappelijk oogpunt kunnen de gevraagde werken aanvaard worden omwille van de ruimtelijke bundeling met de toegangsweg en de bestaande kippenstal. het betreft geen opgaande constructie waardoor de visuele impact beperkt blijft. betekent wel een verlies van huisweide welke in relatie tot de ertgplaats en het zicht op de woning en schuur gevrijwaard dient te blijven van bijkomende verhardingen of opgaande constructies. | | Uitbreiding zal de aanvrager toelaten het bedrijf op een duurzame manier verder uit te bouwen. |
| Heuvelland | Terrierstraat 1 | | landschap | akkerbouw + pluimvee | 2004 | herbouwen zijgevelwoning | G | beperkte verbouwingswerken identiek aan de bestaande toestand, doen geen afbreuk aan de waarden van het beschermd landschap. | G | aanpassing bedrijfswonings, geïntegreerd t.a.v. het bestaand bedrijfsgebouwencomplex, van het gevestigd gemengd landbouwbedrijf in homogeen agrarisch gebied. |
| | | | | | 2010 | bouwen pluimveestal, bergplaats, sleufsilos | G | vanuit het oogpunt van ruimtelijke bundeling en vanuit de landschappelijke draagkracht in situ bleek een uitbreiding parallel aan de bestaande pluimveestal de enige haalbare oplossing en tevens maximaal haalbare oplossing. | G | gelegen in open landschappelijk waardevol agrarische gebied en de aanvrager baat ter plekke een professioneel gemengd landbouwbedrijf uit. |
| | | | | | | | | dakkleur van de bestaande loods moet worden verdonkerd en zal éénzelfde kleur aannemen als de nieuwbouwstal | | nieuwe stal gebouwd aansluitend op bestaande bebouwing ook de sleufsilos is geïntegreerd t.o.v. bestaande infrastructuur. Het gevraagde zal de aanvrager toelaten het bedrijf op een duurzame manier verder uit te breiden. |
| | | | | | 2011 | bouwen pluimveestal en aanhorigheden | VG | grote zichtbaarheid van het bedrijf of de kemmelberg. voedersilo moeten ingeplant tussen de pluimveestallen het terrein ten noorden moeten ongewijzigd blijven. betere landschappelijke integratie van het bedrijf is aangewezen. maximaal landschappelijk aanvaardbare uitbreiding | G | alle gevraagde onderdelen van de bouwaanvraag betreffen reguliere gebouwen en infrastructuren noodzakelijk voor de verdere leefbare uitbating van het gevestigde landbouwbedrijf |
| | | | | 2014 | herbouwen schuur/stalling/functiewijziging naar vakantiewoningen, het bouwen van kleine stal en aanleg verharding | VG | gebouwen zijn niet opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed sloop kan aanvaard worden. aanvraag beantwoord aan de aandachtspunten van OE: volume, nok, kroonlijsthoogte en materiaalgebruik van het nieuw bijgebouw/vakantiewoning met inbegrip van de geslotenheid van de zichtbare voorgevel. de nieuwe stalling is een vervanging van de bestaande te slopen stalling en wordt achteraan op het perceel voorzien aansluitend op de reeds voorziene verharding ten behoeve van functionele ontsluiting bestaande betonverharding aan de straatzijde wordt omgevormd naar kasseibestrating. Deze worden aanvaard voor zover ze waterdoorlatend zijn (gevoegd) | | | |
| | Moenstraat 10 | Roden Duifhuize | monument | gemengd: rundvee + akkerbouw | 1985 | vellen populieren + herstellen duiventoren + slopen vervallen volume | VG | populieren kunnen gerooid worden voor zover zij vervangen worden door nieuwe aanplantingen de hoeve dient een gesloten geheel te blijven. recenter volume (garage) dat tegen de duiventoren is aangebouwd kan gesloopt worden. | | |

| | | | | | | | | | | |
|----------|------------------|---------------|--|---------|------|---|----|--|---|---|
| Zwevegem | | | | | 1992 | uitbreiden landbouwbedrijf | O | inplanting aardappelbergplaats kan aanvaard worden vorm van e voorgestelde loods + kroonlijsthoogte + dakhelling landschappelijk storend. voorgestelde materialen in bijzonder de gladde betonpanelen en lichtgrijze golfplaten zijn landschappelijk storend | | |
| | | | | | 2006 | vellen van bomen + herstel erfbeplanting | VG | omgevinge verharding en het groenscherm ontbreekt. de voorziene vellingen passen in een gerichte herwaardering van de erfomgeving begeleid in een gezamenlijk overlegd schetsmatig plan voor herstel van de erfbeplanting. de windvallige bomen hebben een dringende behandeling nodig in functie van de veiligheid voor omgevinge erfgoedwaarden. de boom aan de erftoegang vormt een bedreiging voor de aanwezige bovengrondse elektriciteitsleidingen. | | |
| | | | | | 2011 | plaatsen van zonnepanelen op oude open loods | G | heraanplant dient gepaard te gaan met één kleinbladige linde aan de achterzijde van de kapel. zonnepanelen hoewel zichtbaar vanuit het omliggende landschap niet waarneembaar vanaf de gebruikelijke openbare toegangsweg en niet gericht naar de erfzijde van het beschermd monument waardoor het dominante waardevolle blikveld ongewijzigd blijft donker omlijst type panelen zodat deze opgaan in de doffe kleurstelling van het dakvlak + niet volledig: algemeen uitzicht rustig en evenwichtig | | |
| | | | | | 2011 | verplaatsen electriciteitspaal om bouwen van een bestaande stal voor hoevetoerisme, het bouwen van een nieuwe loods met bijhorende buitenaanleg en de renovatie van een bestaande | G | buiten de perimeter van het beschermd dorpszicht. Storende luchtleidingen worden ondergronds gebracht | | |
| | | | | | 2012 | hoevewoning | VG | Voor alle facetten van de aanvraag werd vooraf overleg gepleegd en werden intussen diverse onderhoudspremies ingediend. | G | aanvraag kadert in een delocalisatie van een actief landbouwbedrijf dat gelegen was in woongebied. verbouwen woonhuis zal het wooncomfort verbeteren |
| | | | | | | | | De werken aan het boerenhuis zijn neutraal en positief voor de erfgoedwaarden van het pand. geïnterpreteerd als een recentere annex op de 18e eeuwse stalvolume. In het volume worden 3 studio's voor hoevetoerisme ingericht. De verdiepingsvloer, opgebouwd uit troggewelven in metselwerk wordt behouden. Me uitzondering van de langsgevel worden de andere gevels weinig tot niet aangepast. Opening voor nieuwe schuiframen in de langsgevel gebaseerd op een bestaande poortopening. Bouwsporen van stalraampjes en ankers worden waar mogelijk behouden. Binnen de vierkantshoeve, tussen stal en schuurvleugel en op de binnenkoer, naast de duiventoren wordt voorzien in afbraak van een storend afdak en een bijgebouw waardoor de historische gebouwen constellatie wordt uitgezuiverd. nieuwe loods met geïntegreerde stal en bergplaats ingeplant in relatie tot de noorttoegang van de historische hoevesite, aansluitend op de locatie waar zich een open loods bevond. Het volume is opgelijnd aan een voormalige voetwegverbinding tussen kapel en bouweriestraat, zonder deze te hypothekeren. Inplanting houdt daarna rekening met maximale herstelmogelijkheden van het vroegere boomgaard perceel op de zuidelijke georiënteerde heuvelflank. Het hoofdvolume loods is opgevat in een landschappelijk aanvaardbare lengte breedte verhouding (56m x 24m) en reliëfvolgend ingepast. Door de ontubbeling van het dak voor het hoofdvolume (aardappelloods + stal) enerzijds en het nevenvolume (nieuwe bergplaats) wordt een ruimtelijk verkleinend effect bekomen. het voorgestelde materiaalgebruik (donkerkleurige betonpanelen, hutten bebording, zwarte dakbedekking) is zorgvuldig, architecturaal gedetailleerd en verantwoord en werkt door de doffe kleurstelling verkleinend waardoor een inpassing wordt bevorderd in het open omliggende golvend leemlandschap. | | 3 studio's voor zijn aanvaard baar voor zover ze kaderen in tijdelijke bewoning bouw nieuwe loods: hedendaags landbouwbedrijf kunnen uitbaten dat voldoet aan actuele normen voor milieu en dierenwelzijn. |
| veringem | Steendamstraat 7 | Steendamhoeve | | gemengd | 2012 | toelating: restaureren duiventoren | VG | | | |
| | | | | | 2013 | toelating: verbouwen plinten + zolderdeur | VG | | | |
| | | | | | 2006 | toelating: onderhoud en herstel aan schuur | G | | | |
| | | | | | 2012 | bouwen van een varkenstal | | | G | gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied met verspreide bewoning. aanvrager baat ter plekke een professioneel gemengd landbouwbedrijf uit |

| | | | | | | | | | |
|-----------|---|----------------|------------|----------|------|--|----|---|---|
| Poperinge | Sint-Sixtusstraat 89 | hoeve Abelehof | dorpszicht | veeteelt | 1998 | plaatsen landbouwloods | O | <p>inplanting binnen het beschermd monument vormgeving en materiaalgebruik architecturaal-esthetisch niet inpasbaar binnen het beschermde dorpsgezicht</p> <p>voorgestelde groenaanleg is ontoereikend met betrekking tot de op te richten constructie nieuwe loods alleen aanvaardbaar wanneer alle recente bouwwerken op deze site rechtmatig vergund zijn.</p> <p>inplanting moet gewijzigd worden en dient aan te sluiten bij de bestaande loods in betonpanelen. De nok dient aan te sluiten met de nok van deze loods.</p> <p>groenaanleg is noodzakelijk en aardeophoping moet verwijderd.</p> <p>voorwaarden voorgaande bindende adviezen niet respecteerd + recente bedrijfsgebouwen vergund zonder adviesvraag aan OE = onrechtmatig vergund</p> <p>gevraagde uitbreidingen bevinden zich binnen het bestaande perceel van de hoeve vormgeving en materiaalgebruik sluit aan op de bestaande bedrijfsgebouwen bestaande hoppevelden dienen behouden te blijven.</p> <p>er dienen houtkanten + 2 kleinbladige linden geplant te worden bij de toegangsweg en beschermde kapel.</p> <p>negatieve impact van de oprichting van een constructie ter hoogte van de toegangsweg als omwille van de de onverenigbaarheid met de hogervermelde voorwaarde tot aanplanten zomerlinden beiderzijds toegangsweg.</p> | <p>hoeve complex is achterin gelegen in omgeving met verspreide residentiële en agrarische bebouwing in een golvend landschappelijk waardevol agrarisch gebied</p> <p>varkenstal voor 30-zeugen wordt aansluitend gebouwd bij de bestaande zeugenstal en vormt er zodoende één geheel mee.</p> <p>inplanting valt buiten de zone van de beschermde site.</p> <p>gevraagde past in het kader van de bedrijfsvoering en is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de recente normen van milieu- en dierenwelzijnswetgeving</p> |
| | | | | | 1999 | bouwen van een landbouwloods | VG | | |
| | | | | | 2006 | aanvraag tot uitbreiden emissie arme varkensstal | O | | |
| | | | | | 2006 | aanvraag tot uitbreiden emissie arme varkensstal | VG | | |
| | | | | | 2008 | plaatsen van een electriciteitscabine | O | | |
| | | | | | 2008 | declasseringsaanvraag | O | | |
| 2012 | bouwen van een emissiearme varkenstal voor zeugen | ? | G | | | | | | |

SumResearch
Urban Consultancy



tri.zone

PUBLIUS

Sum
Waterloolaan 90
1000 Brussel
+32 2 512 70 11
brussels@sum.be
www.sum.be

Atelier Romain bvba
Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent
+32 9 233 69 76
info@atelierromain.be
www.atelierromain.be

Tri.zone bvba
www.trizone.be
+32 475 430 418

Publius cvba
Beneluxpark 27B 8500
Kortrijk Belgium
t +32 (0)56 74 56 00
f +32 (0)56 74 56 01