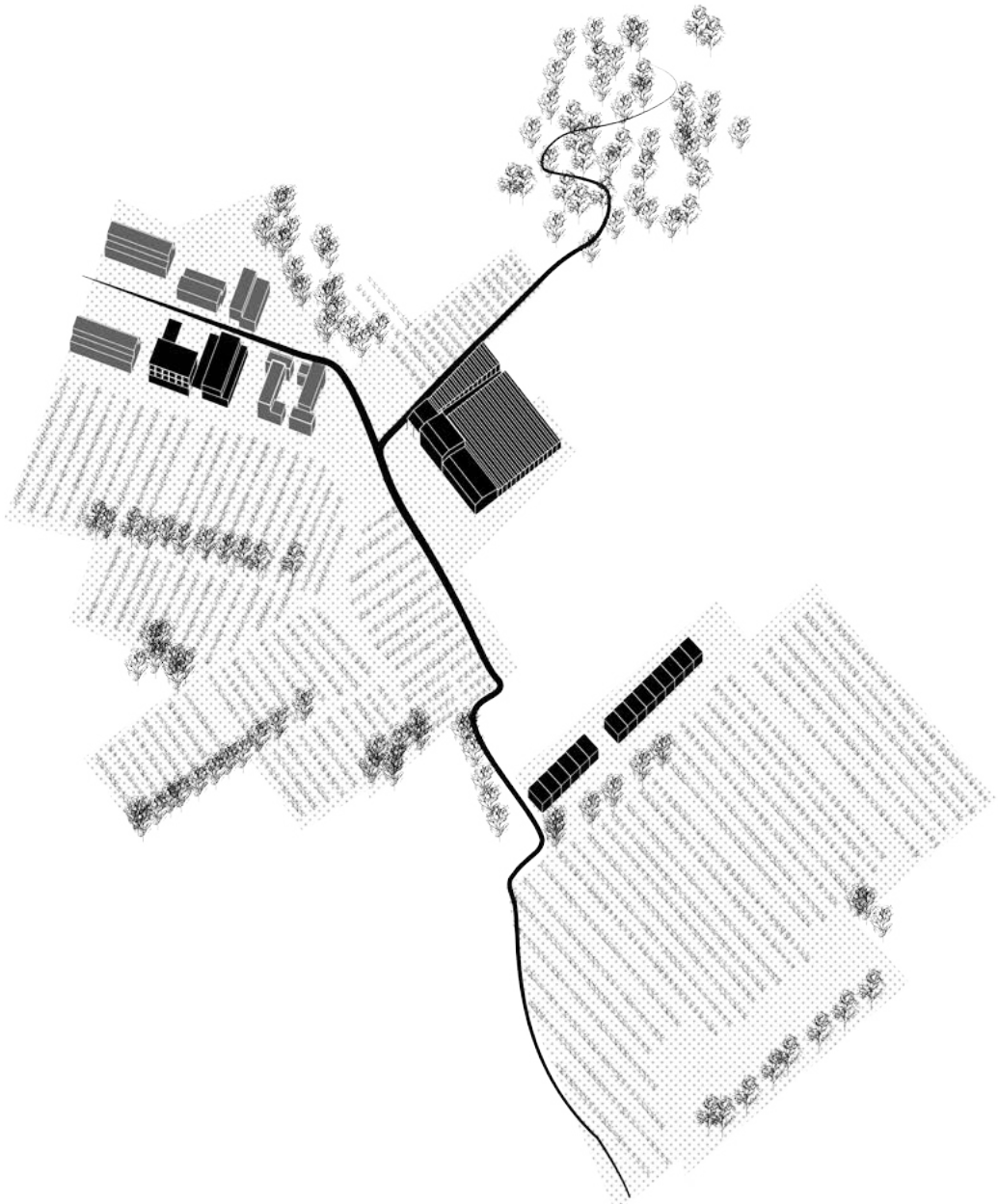


Ferme Alaise

Ontwerpend onderzoek naar het bestendigen van landbouwkamers door integratie van een productief woonlandschap.



© Copyright KU Leuven

Without written permission of the thesis supervisor and the authors it is forbidden to reproduce or adapt in any form or by any means any part of this publication. Requests for obtaining the right to reproduce or utilize parts of this publication should be addressed to Faculteit Ingenieurswetenschappen, Kasteelpark Arenberg 1 bus 2200, B-3001 Heverlee, +32-16-321350.

A written permission of the thesis supervisor is also required to use the methods, products, schematics and programs described in this work for industrial or commercial use, and for submitting this publication in scientific contests.

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van zowel de promotor als de auteurs is overnemen, kopiëren, gebruiken of realiseren van deze uitgave of gedeelten ervan verboden. Voor aanvragen tot of informatie i.v.m. het overnemen en/of gebruik en/of realisatie van gedeelten uit deze publicatie, wend u tot Faculteit Ingenieurswetenschappen, Kasteelpark Arenberg 1 bus 2200, B-3001 Heverlee, +32-16-321350.

Voorafgaande schriftelijke toestemming van de promotor is eveneens vereist voor het aanwenden van de in deze masterproef beschreven (originele) methoden, producten, schakelingen en programma's voor industrieel of commercieel nut en voor de inzending van deze publicatie ter deelname aan wetenschappelijke prijzen of wedstrijden.

KU LEUVEN

i FACULTEIT
INGENIEURSWETENSCHAPPEN

Ferme Alaise: een ontwerpend onderzoek naar het bestendigen van landbouwkamers door integratie van een productief landschap.

Sara De Sterck
Ruben Vanvlasselaer

Thesis voorgedragen tot het behalen
van de graad van Master of Science in de
ingenieurswetenschappen:
architectuur

Promotoren:

Yuri Gerrits
Barbara Oelbrandt
Ward Verbakel

Assessoren:

Jo Decoster
Leo Van Broeck
Bram Vandemoortel
Liesl Vanautgaerden
Louise de Vos

Abstract

Ferme Alaise: Een ontwerpend onderzoek naar het bestendigen van landbouwkamers door integratie van een productief woonlandschap.

De tweedeling tussen stad en platteland is doorheen de jaren vervaagd. Het woonideaal van het 'landelijke wonen' deed menig Vlaming naar het platteland verhuizen. Deze kolonisatie van het platteland resulteerde in een warboel aan verkavelingen en woonlinten. De perceelsgewijze invulling van de randen van de historische, rurale onderlegger leidde tot een verstening van de agrarische structuren waardoor de uitgestrekte akkers transformeerden naar landbouwkamers: open ruimte plekken die langs hun randen ingesloten zijn door bebouwing.

De vraatzucht van de urban sprawl aan het productieve landschap werd verder in de hand gewerkt door een toenemende landbouwdevaluatie. Door globalisering trad een anonimisering en onderwaardering van de lokale voedselsystemen op waarbij bodembeheer, natuurdiensten en een lokale afzetmarkt bijkomstigheden werden. De plekken van voedselproductie zijn niet langer verbonden met het sociale weefsel van de maatschappij, maar worden door de gelukzoeker op het platteland aanzien als een witte vlek op de kaart.

Vandaag staat het platteland voor nieuwe woonuitdagingen. De demografische tendens van vergrijzing en de nood aan sociale woningbouw zet de resterende open ruimte onder druk. Het huidige beleid ruimtelijke ordening focust op verdichten nabij en in welgelegen kernen om een hoger ruimtelijk rendement te bekomen.

Twee centraal gelegen landbouwkamers in Maleizen, een gehucht van de gemeente Overijse, komen in het vizier. Deze twee open ruimtes bezorgen het kruispuntdorp haar openheid en identiteit. Door deze begeerde kamers te verdichten dreigt het dorp haar openheid te verliezen en te vervreemden van haar productieve verleden. Daarnaast is het kruispuntdorp op zoek naar een nieuwe plek van centraliteit die ze graag de vorm van een plein met stedelijke allures ziet aannemen.

Aan de hand van een architecturaal ontwerpend onderzoek overstijgen we in deze thesis het zoneringsdenken dat landbouw en wonen strikt scheidt, en gaan we op zoek naar nieuwe of vergeten allianties tussen boer en burger.

Een nieuwsoortig socio-economisch landbouwsysteem waarin de boer opnieuw een centrale en identiteitsvormende plek krijgt in de maatschappij gaat op zoek naar de win-wins bij het combineren van een woonweefsel met landbouw. Deze symbiose tussen woongelegenheden en landelijke productie noemen we een **productief woonlandschap**: een plek waar nieuwe woonvormen op een duurzame manier aan het landschap bouwen en de boer naast voedseldiensten ook maatschappelijke en ecologische diensten levert.

Dit gedachtegoed wordt belichaamd door Ferme Alaise, een boerderij voor de 21ste eeuw die zich over meerdere sleutelposities van Maleizen verspreidt en inspeelt op de verdichtingsvraag. Langs een wandelpad vormen drie straffe figuren een weerwoord op de verkavelingen en linten: **de Productiewijk, de Seniorenerre en de Agrorand**. Ze organiseren de open ruimte en geven kruispunt dorp Maleizen een centrum op haar maat. Bij deze geherinterpreteerde boerderij vullen woonweefsel en productief landschap elkaar aan en vrijwaren ze bovendien elkaars bestaan. De open ruimte is de bouwsteen van het wonen en omgekeerd.

▼ *Lente* door Jean Brusselmans, 1935

Bron: KMSKA/www.lukasweb.be



Inhoud

01 Intro

- 08 Voorwoord
- 09 Leeswijzer
- 10 Situering
- 14 Fotoreportage

02 Een geel-groen lappendeken

- 28 Landbouwplateaus van de Dijlevallei
- 30 Microreliëf
- 32 En het landschap, ze glooide voort
- 34 De nood aan een actief landschapsbeheer

03 Het boerenland bewoond

- 38 Van ruraal naar residentieel
- 46 Op de kruising van twee verschillende steenwegen
- 52 Stedelijke antwoorden voor een landelijk gehucht

04 Ferme Alaise

- 56 Productief woonlandschap
- 60 Bestendigen van de landbouwkamers
- 62 Landbouwer van de toekomst
- 64 Allianties tussen boer en burger
- 66 Groen- en waterbeheer
- 68 Een coöperatief proces

70 De Productiewijk

92 De Seniorenserra

112 De Agrorand

05 Outro

- 128 De zending
- 130 Bibliografie

01 Intro

Voorwoord	08
Leeswijzer	09
Situering	10
Fotoreportage	14





Voorwoord

Het afgewerkte product van *Ferme Alaise* zoals u het voor u ziet is de synthese van vele discussies, uren verloren slaap, wekelijkse breakdowns, maar gelukkig ook veel ontwerp plezier. In dit boek willen we u meenemen doorheen een verhaal over Maleizen, landbouw en de Vlaamse landelijke woonwens. Voor we dit doen, reflecteren we kort over het voorbije jaar en dienen we een aantal mensen te bedanken.

Een thesis maak je niet alleen, of in ons geval ook niet met twee. Een bijzondere dank gaat daarom uit naar onze promotoren, Barbara, Ward en Yuri. Bedankt voor de vele opmerkingen, referenties en soms broodnodige aanmoedigen. Daarnaast willen we onze dank uitten aan de vele andere personen die ons pad gekruist zijn gedurende dit thesisjaar: CSA-boer Brecht voor zijn interessante inzichten omtrent de landbouw van de toekomst, Edith Catry van de dienst Omgeving van Overijse voor de *inside information* omtrent Overijse's plannen voor Maleizen en de familie Schrijnwerkers voor de uitleg over de bessenteelt.

Tenslotte willen we onze vrienden, familie, het zwarte goud, de nalezers en de stem achter de kast bedanken. Zonder hen had het zoveel moeilijker geweest.

Sara De Sterck
Ruben Vanvlasselaer



**Studio Ruimtelijk
Rendement**

*Naar een hoger
ruimtelijk rendement
in de Vlaamse nevelstad
rond het Zoniënwoud*



**Studio De Sterck
Vanvlasselaer**

Ferme Alaise

Ferme Alaise moet gelezen worden als het vervolg op het gemeenschappelijke boek *Ambigu Zoniënland: Naar een hoger ruimtelijk rendement in de Vlaamse nevelstad rond het Zoniënwoud*.

Dit boek sluit vooral aan bij de thematiek beschreven in het hoofdstuk *Boeren boven*. Dit algemenere, blauwe boek is het product van tien studenten. *Ferme Alaise* van ons twee.

Woordenschat

Kruispunt dorp

Een dorp of gehucht dat historisch gegroeid is op de kruising van twee steenwegen. Buiten deze steenwegen is er geen andere belangrijke richtinggevendende stedenbouwkundige infrastructuur die het publieke leven faciliteert. Een kleine kerk vormt het sluitstuk.

Landbouwkamer

Een langs haar randen ingesloten stuk landbouwgrond ten gevolge van een perceelsgewijze invulling van de randen van de historische, rurale onderlegger.

Vermaatschappelijking

(In deze thesis) Het opnieuw voorzien van een betekenisvolle plek van landbouw en de landbouwer in de maatschappij.

Landschapsdiensten

Het geheel van activiteiten die de kwaliteit van het landschap vrijwaren of verbeteren.

Productief woonlandschap

Een gemeenplaats waar nieuwe woonvormen bouwen aan het landschap, waar allianties tussen boer en burger kunnen plaatsvinden.

Zoneringsdenken

Een strikte scheiding tussen verschillende programma's die leidt tot monofunctionele weefsels.

Situering

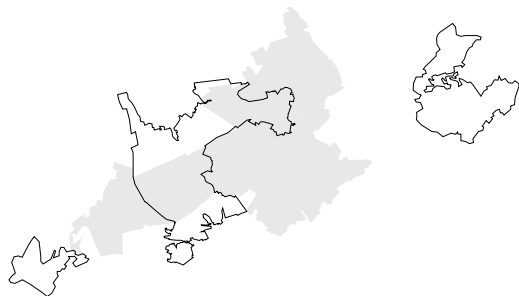
Situering thesisstudio

Het Zoniënwood, gelegen op de grens tussen de drie Belgische gewesten, is een groene long voor de hoofdstad. Naast haar unieke ecologische waarde, biedt ze recreatie en een toevluchtsoord om de drukte van de stad te ontlopen. In 2008 verbinden de drie gewesten zich ertoe om via een samenwerkingsovereenkomst meer dan 5000 hectare Zoniënwood en omliggende natuur te versterken in haar fauna en flora (Coördinatieteam Zoniënwood, z.d.).

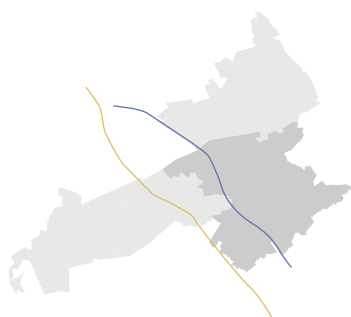
In het verlengde hiervan is het **Horizon+ project** ontstaan als strategisch project van de vier Vlaamse Zoniëngemeenten: Sint-Genesius-Rode, Hoeilaart, Overijse en Tervuren. Horizon+ heeft een dubbele ambitie. Enerzijds wil men onthaalpoorten voor het woud ontwikkelen die de druk erop verlichten. Anderzijds wilt Horizon+ natuurverbindingen creëren die het Zonienwoud opnieuw in relatie stellen tot de resterende eeuwenoude groenstructuren van het Heverleebos, Meerdaalwoud en het Hallerbos. Het is o.m. binnen deze ambities dat de ontwerpstudio Ruimtelijk Rendement zich kadert (Provincie Vlaams Brabant, z.d.).

Situering Overijse

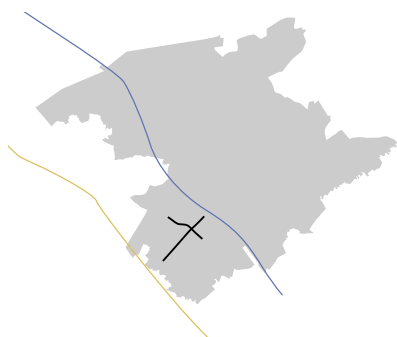
In Overijse, een van deze Zoniëngemeenten, bevindt zich onze eigen site: Maleizen. Vlak aan de taalgrens, tussen spoor- en snelweg ligt het landelijke kruispunt dorp dat een rijke landbouw- en druivengeschiedenis kent. Deze schemert door in de dagdagelijkse realiteit: de wip in de speeltuin heeft de vorm van een tractor, het gemeenschapscentrum heet *De Rank*, en het enige restaurant is *De Oude Schuur*. Daarnaast heeft de druiventeelt een hoge welvaart naar deze streek gebracht.



*Horizon+ gemeenten, Hallerbos,
Zoniënwoud, Meerdaalwoud en Heverleebos*



Overijse, autostrade, spoorweg

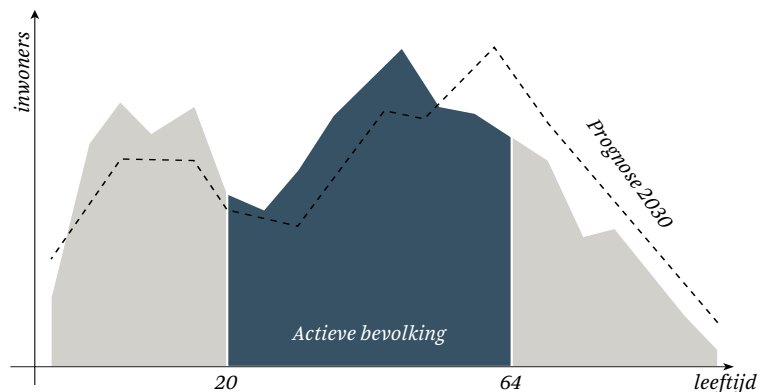


Kruispuntdorp Maleizen

Nabij het centrum van Maleizen ligt nog veel open ruimte in de vorm van landbouwkamers en uitgestrekte velden. Het gehucht wordt goed bediend door het openbaar vervoer. Op een boogschuit van het centrum ligt het station Terhulpen waar de trein richting Brussel stopt. Een regionale buslijn verbindt daarenboven het gehucht met het centrum van Overijse en de grootstad Brussel. Om die reden wordt de open ruimte langsheen de Terhulpsesteenweg aangehaald in de Bouwmeesterscan als de plek om de verwachte bevolkingstoename en een deel van de beloofde 145 sociale woningen op te vangen (Bouwmeesterscan Overijse, 2019). Deze verdichtingsopgave, in dit kleine gehucht, is de aanleiding geweest voor dit ontwerpend onderzoek.

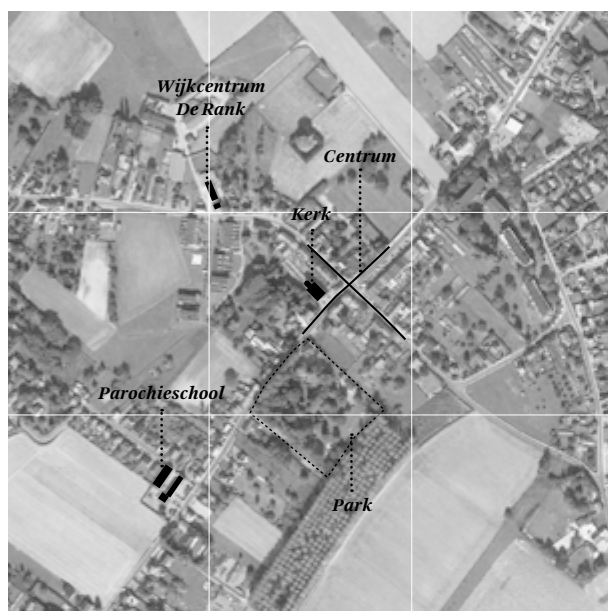
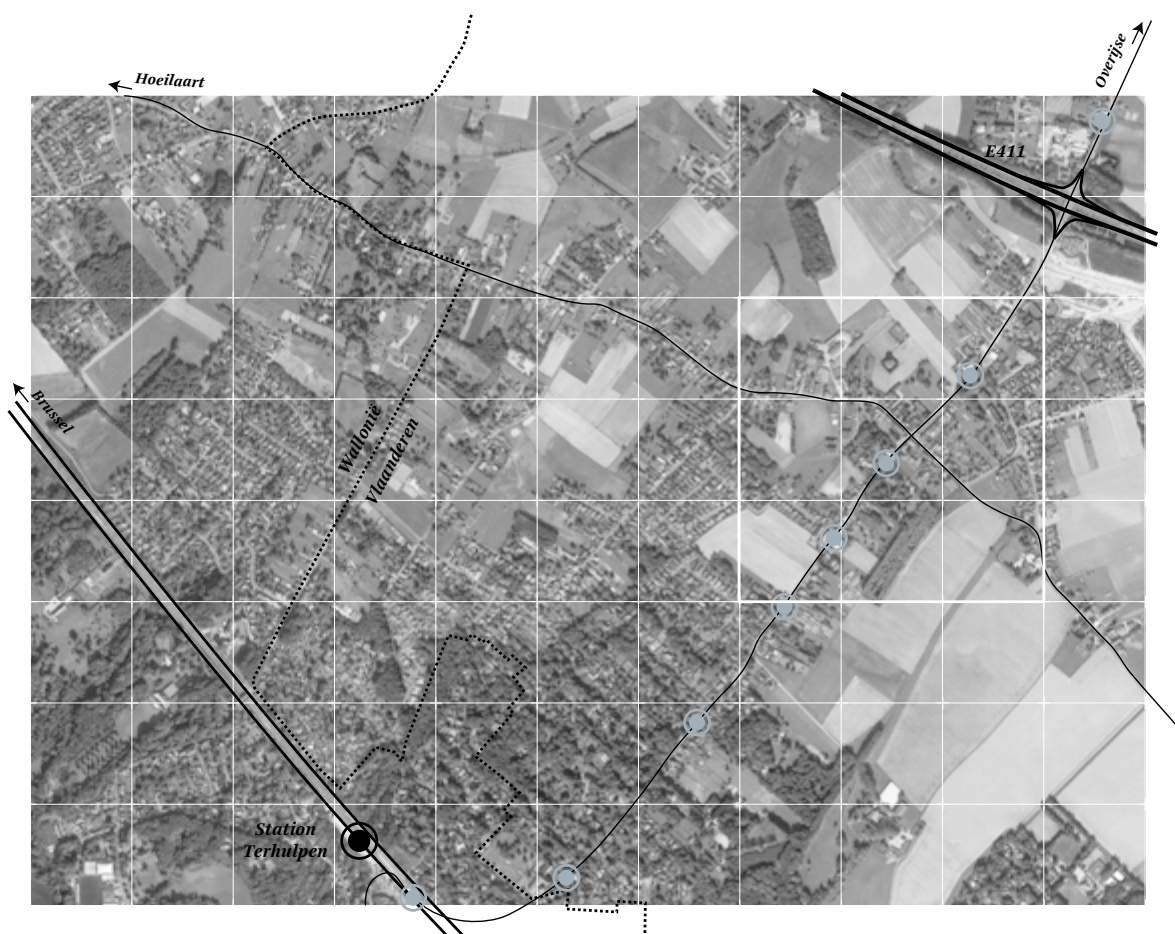
Demografie

In 2019 telde Overijse 24.164 inwoners met een grote actieve en jonge bevolking die de komende jaren licht zal vergrijzen. Tegen 2030 wordt verwacht dat 23,36% van de bevolking 64+ is (Statistiek Vlaanderen, 2018).



▲ Demografie Maleizen

Bron: grafiek gebaseerd op data van
(Statistiek Vlaanderen, 2018)



▲ Situering Maleizen

Rasterafstand: 500 m

Bron: afbeelding uit Google Earth

○ bushalte

◀ Situering Maleizen

Positionering van de belangrijkste publieke gebouwen en gebouwen voor het gemeenschapsleven van de Maleizenaars

Rasterafstand: 500 m

Bron: afbeelding uit Google Earth

Fotoreportage







Hof Ter Holst - 13de eeuwse pachtboerderij



*Boerderij geconverteerd
tot woningen*





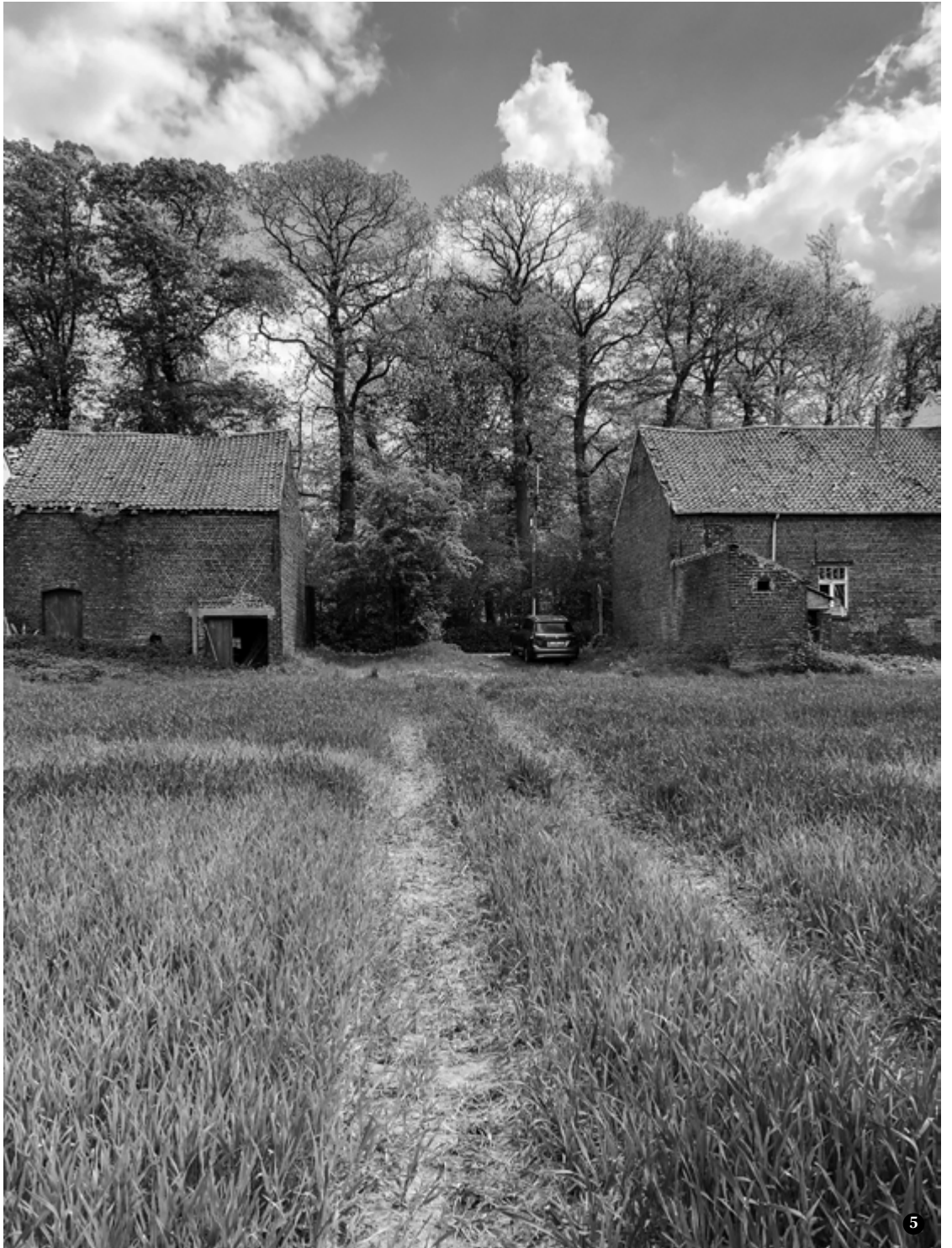
Parochieschool Maleizen



Centrum Maleizen









*Kernverdichtingsproject
Blauwendries*



02

Een geel-groen lappendeken

Landbouwplateaus van de Dijlevallei	28
Microreliëf	30
En het landschap, ze glooide voort	32
De nood aan een actief landschapsbeheer	34

Bovenop de plateaus van de Dijlevallei huist landbouw en creëert ze schilderijtjes van glooiende akkers. In dit hoofdstuk bespreken we de kwaliteiten en problemen van zulke glooiende landschappen.

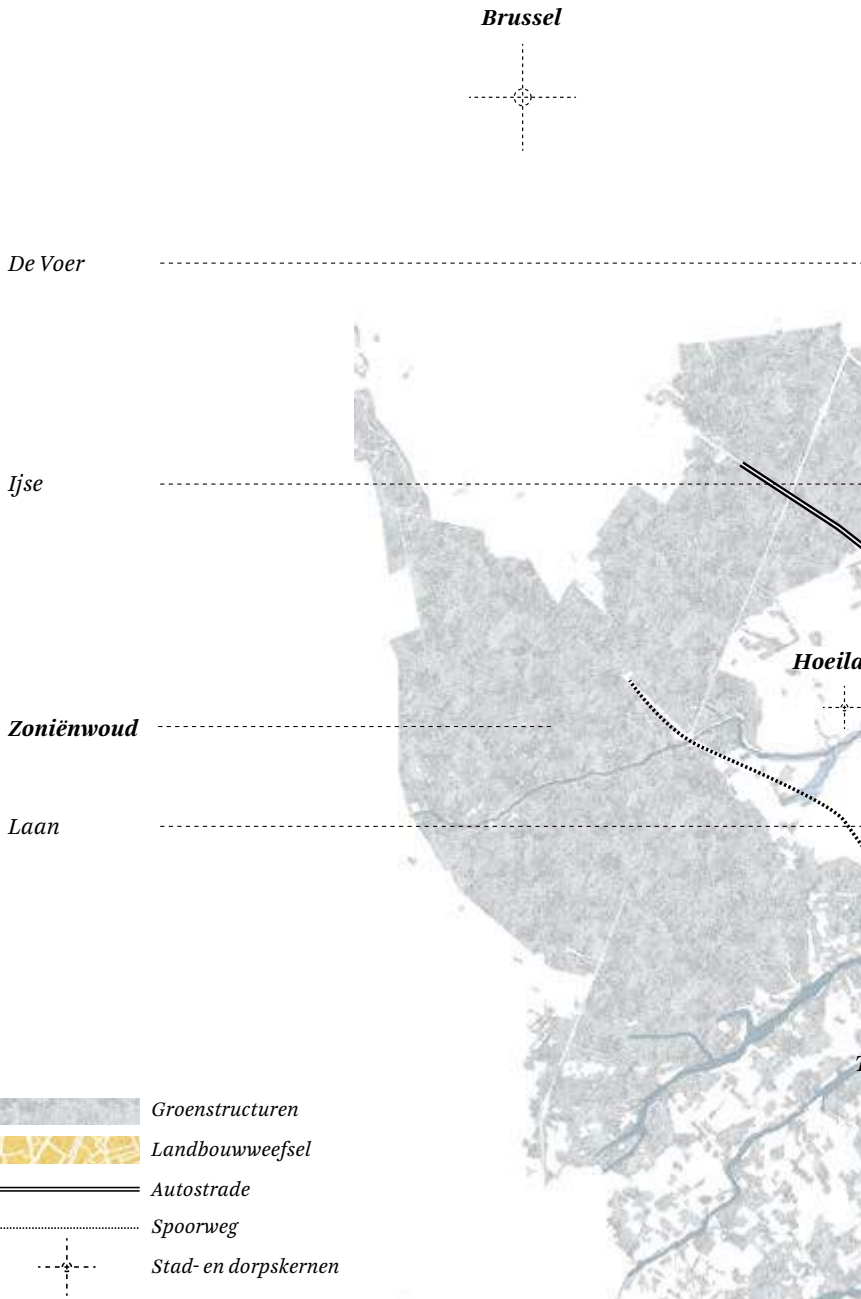




Landbouwplateaus van de Dijlevallei

Ten oosten van het Zoniënwood snijden de zijarmen van de Dijle door het landschap en creëren ze van noord naar zuid een sequens van valleien en plateaus. De valleien zijn overwegend groen en bevatten onder andere de kernen van Overijse en Tervuren, maar bovenop de tussenliggende plateaus zwaait landbouw de plak.

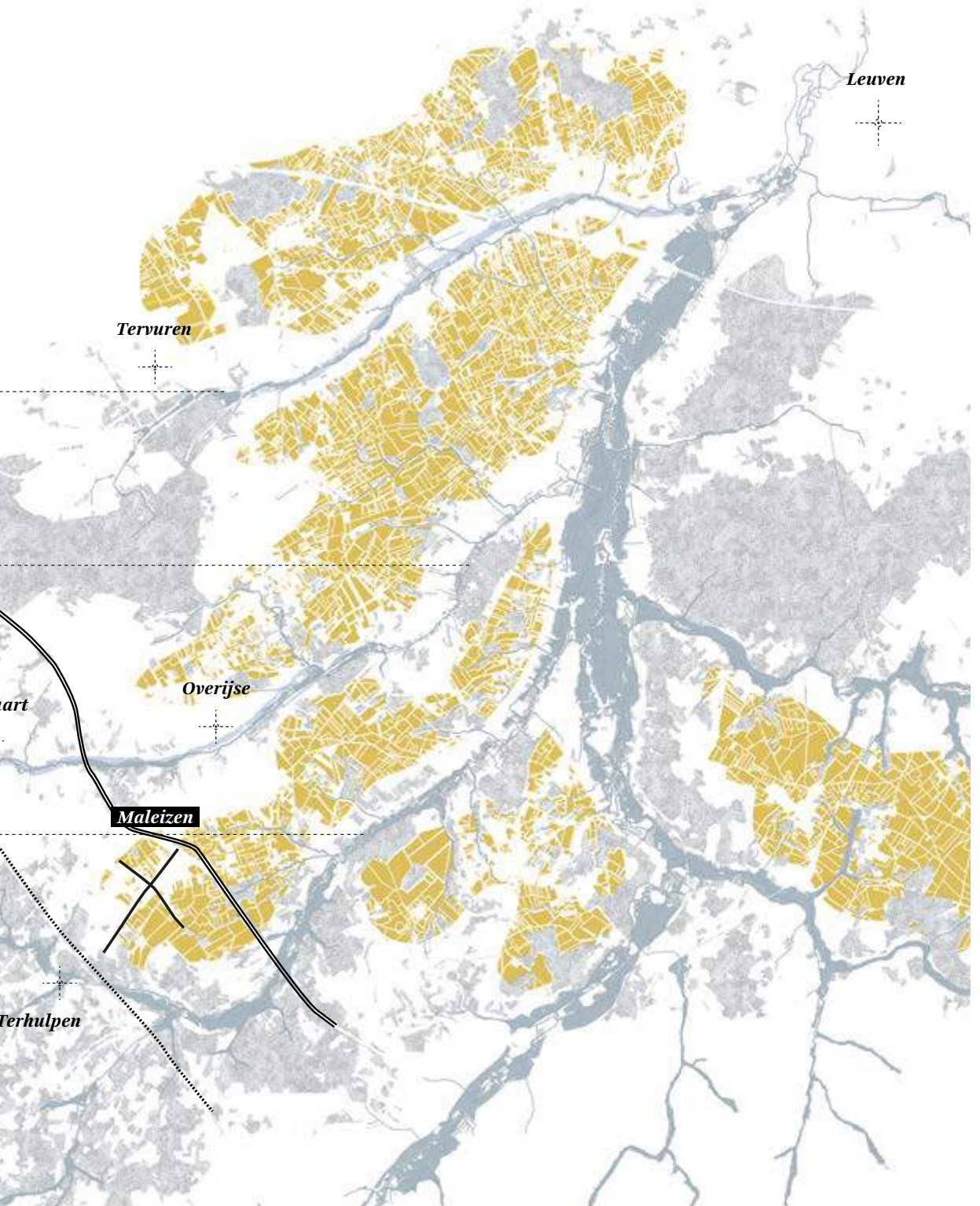
In Maleizen is het niet anders, het reliëf creëert er weidse landschappen en de glooiende akkers zijn er vaak beeldbepalend.



► **Landbouwplateaus**

Naar analogie met de vele topografische kaarten die landbouw als witte vlek op de kaart tonen, is in deze kaart het bebouwde weefsel wit gelaten. De focus ligt hier op het resterende en duidelijk gefragmenteerde landschap.

Bron: data en informatie uit Sonian Forest Workshop, KU Leuven



Microreliëf

In tegenstelling tot wat hun naam doet vermoeden zijn de hoger gelegen landbouwplateaus tussen de zijarmen van de Dijle niet zo plat. Het glooiende landschap vertoont kleine hoogteverschillen.

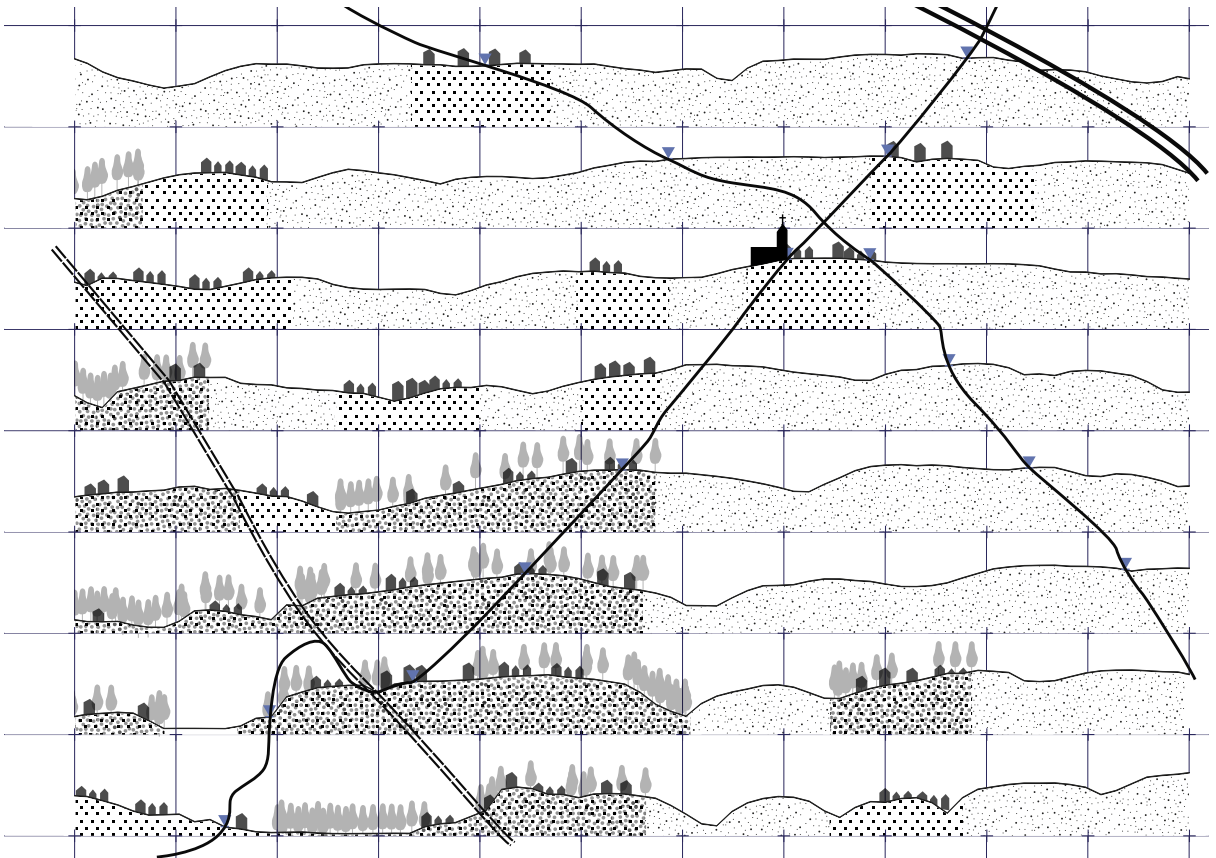
Anders dan de dorpen in de buurt lopen de steenwegen van Maleizen niet langs de vallei, maar over de kammen. Als gevolg hiervan liggen de meeste landbouwpercelen op de flanken en in de dalen (zie figuur Topografiekaart Maleizen). Dit zorgt voor een sterke beleving van de agricultuur (zie figuur Abstracte landschapssnede onderaan) en bepaalt de beeldwaarde van Maleizen.


Het landschap zorgt echter ook voor een aantal problemen. De combinatie van het heuvelige landschap van zandleemgronden en landbouwpercelen op de flanken en in de dalen is de perfecte cocktail voor erosieproblemen (Departement leefmilieu, natuur en energie, 2011). Daarboven hebben de gronden in de dalen het meeste last van de overstomingsproblematiek.

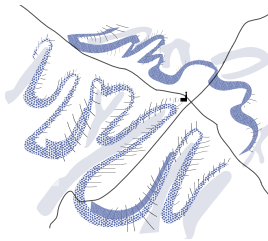
► Abstracte landschapssnede

De steenwegen liggen hoger dan de landbouwkamers.





-  Bosverkavelingsweefsel
-  Verkavelingsweefsel
-  Landbouwweefsel
-  Boomrijke gebieden
-  Bebouwing

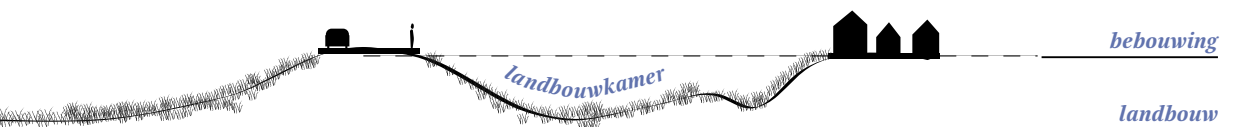


▲ Topografiekaart Maleizen

De topografiekaart toont acht schematische landschapssneden die vertellen op welke hoogte de verschillende weefsel zich bevinden. Onderaan wordt schematisch de kammenstructuur en overstromingsgevoelige gebieden weergegeven.

Rasterafstand: 500 m

Bron: data uit Geopunt



En het landschap, ze glooide voort

► Landbouwkamer van Maleizen

De landbouwkamer toont zichzelf aan de passant op de steenweg. Het glooiende landbouwlandschap is bepalend voor de beeldwaarde en identiteit van Maleizen.

De titel van deze pagina *En het landschap ze glooide voort* is een verwijzing naar het citaat van Werumeus Buning: “*En de boer, hij ploegde voort*” over de arbeidersstaking uit de jaren 30. De boer was hierbij het symbool voor hard werk en stabiliteit (Laura Eskens, z.d.). Naar analogie hiermee toont deze schilderachtige foto het onverstoord landschap, terwijl achter het struikgewas een zeer niet-landelijk stukje architectuur komt piepen.





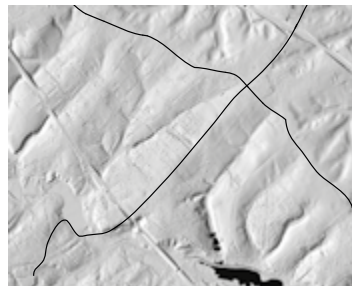
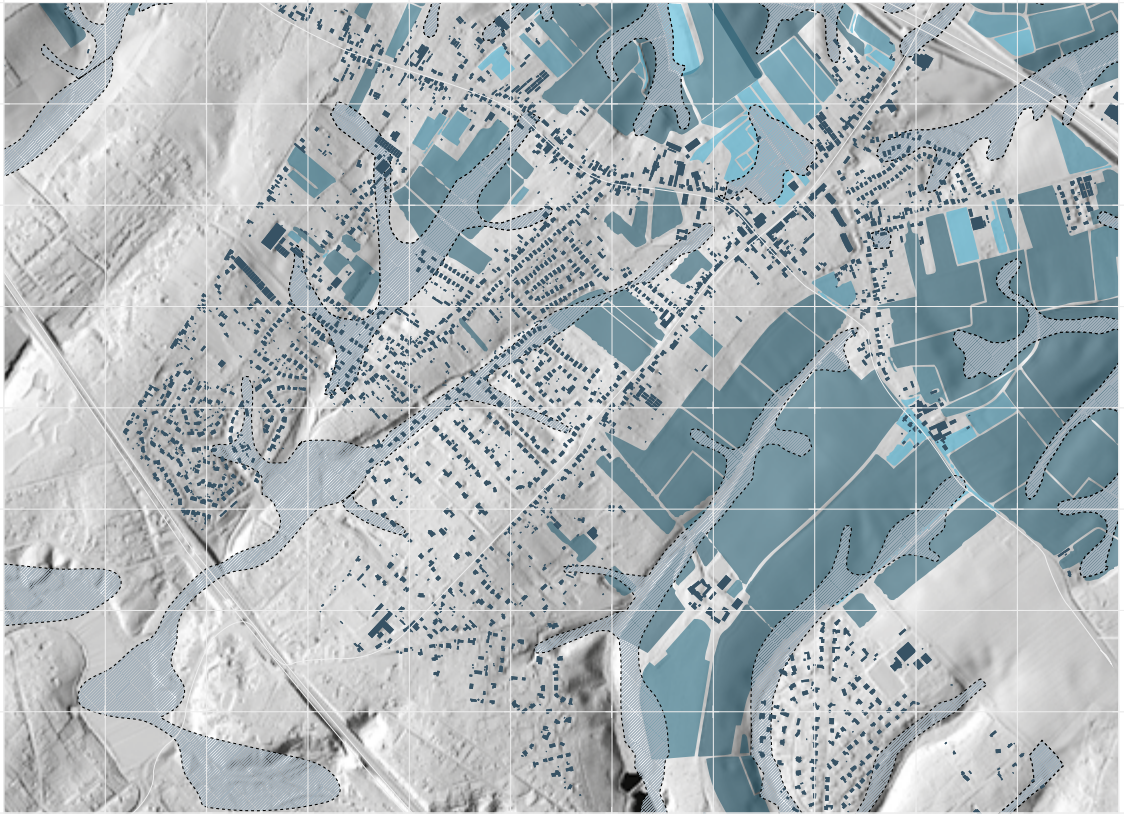
De nood aan een actief landschapsbeheer

De grootste landschappelijke uitdagingen voor Maleizen zijn de erosie- en overstromingsproblematiek. Maleizen is gelegen in de zandleemstreek, een bodemgrond die uitermate vruchtbaar en geschikt is voor landbouwteelt, maar ook sterk gevoelig is aan erosie. Daarnaast zorgen machinale bewerking en intensieve neerslag voor een versterking van de erosieproblemen (zie ook Ambigu Zoniënland, hoofdstuk Boeren boven, 2019).

Maleizen heeft in de dalen en op de flanken van haar microreliëf redelijk wat overstromingsgevoelige gronden. Tot overmaat van ramp liggen er in deze zones delen van het woonweefsel.

In het *Open Ruimte Offensief* spreekt Architecture Workroom Brussels over het verborgen landschap dat steeds vaker van zich laat horen: “dit is het landschap waar vorige eeuw de meeste verkavelingen en inspiratieloze fermettes als een tapijt over uitgerold zijn” (Open Ruimte Offensief AWB, 2013). De woningen in overstromingsgebied verstoren niet alleen het glooiende landschap, maar staan steeds vaker met hun voeten in het water.

In de toekomst zal de waterproblematiek door de klimaatverandering enkel toenemen. Langere periodes van droogte en kortere periodes van hevige regenval kunnen leiden tot waterschaarste en een verhoogd overstromingsgevaar door waterovervloed (Operatie Open Ruimte AWB, z.d.; Landbouwrapport 2018).



▲ Overstromings- en Erosiegevoeligheidskaart

De landbouwgronden, gelegen in de dalen en op de flanken, zijn onderhevig aan erosie en hebben een hoge overstromingskans. Daarboven liggen er ook woningen in overstromingsgevoelige gebieden.

Rasterafstand: 500 m

Bron: data uit Geopunt

03

Het boerenland bewoond

Van ruraal tot residentiëel	38
Op de kruising van twee verschillende steenwegen	46
Stedelijke antwoorden voor een landelijk gehucht	52

Net zoals de rest van de Druivenstreek vormt ook Maleizen een gegeerde plek om te wonen. In wat volgt bespreken we hoe het landschap evolueerde en welke ambities de gemeente vooropstelt.





Van ruraal tot residentieel

Vlaanderen kenmerkt zich al van voor de industrialisering door een verstrooid netwerk van kernen met daartussen ketens van kleinere nederzettingen. Deze verspreide kernen waren traditioneel gezien productief van aard en de teelten dienden vooral voor lokale consumptie. Ook Maleizen ontstond als een klein productief lint. In een tijdspanne van tweehonderd jaar veranderde het gehucht echter van ruraal gehucht naar een glazen dorp tot een hoofdzakelijk residentieel gebied.

De streek rond het Zoniënwoud is erg gegeerd om te wonen. Het is dicht bij de grootstad gelegen, goed bereikbaar, maar toch nog rustig en dorps. Onder andere de ‘rurale idylle’, een romantische visie op het platteland deed de Brusselaar naar het platteland verhuizen en veranderde het productief landschap in een venshikking van twee werelden: de wereld van het wonen en de wereld van agricultuur. Het platteland had iets mythisch, iets rustiek en was klaar om getemd te worden (Bervoets, 2012). Deze verstedelijking zet de open ruimte onder druk. Landbouwgronden worden ingeruild voor lucratieve bouwgronden en grondspeculatie doet de prijs voor landbouwgronden stijgen. De boer geraakt moeilijker aan land en moet het platteland met steeds meer geïnteresseerden delen, waartegenover de boer vaak financieel minder sterk staat (ILVO-KU Leuven, 2015, Ambigu Zoniënlant, hoofdstuk Boeren boven, 2019).

“Stad en platteland blijven vandaag in Vlaanderen naar elkaar toegroeien. De vraag is maar in welke mate het Vlaamse platteland hiervan profiteert.” (Bervoets, 2002)

De bewoning van het landschap gebeurt vooral in verkavelingen en kleinschalige woonvormen aan een lint. De uitgestrekte glooiende landschappen worden verstoord door dit parasitaire wonen. Ze spreken de taal van deze grote open ruimtes niet. De robuuste landschapsbouwende figuren van vroeger zoals solitaire vierkantshoeves en langsgevelboerderijen maken plaats voor kneuterige landschapsconsumerende verkavelingen. De nieuwe bewoning baseert zich bovendien op de bestaande rurale structuren van steenwegen en veldwegen waardoor het landschap versnipperde en landbouwkamers ontstonden (De Meulder, Schreurs, Cock & Notteboom, 1999). Door deze verstedelingsgolven verandert de relatie tussen dorp en het landschap. De rijke landbouwactiviteit wordt naar de achtergrond verschoven. Het platteland transformeert van productieplek van de boer tot recreatiedomein en thuishaven van de stedeling (van den Bout & Ziegler, 2002).

Vandaag wordt er naar het platteland gekeken als een plek waar goed ontsloten kernen verdicht en versterkt zullen moeten worden om zo een antwoord te bieden op de demografische ontwikkelingen van vergrijzing en gezinsverdunding (Vlaamse Woonraad, 2012). Dit heeft gevolgen voor het reeds aanwezige weefsel. De open mazenstructuur dreigt te veranderen in een ondoordringbaar versteend geheel (Ryckewaert, 2002). In wat volgt wordt de evolutie en de uitdagingen van boerendorp Maleizen uit de doeken gedaan.



▲ Verkaveling in Overijse

Een miniverkaveling ontwricht het landschap. Het platteland heeft nood aan landschapsbouwende typologieën.

Bron: VZW De Rand

Landschapsbouwend

De architectuur is ingebed in haar omgeving, het natuurlijke landschap wordt gerespecteerd en zelfs versterkt. Rekening houdend met topografie, waterlopen en rurale structuren eerbiedigt ze de identiteit van haar context.

Landschapsconsumerend

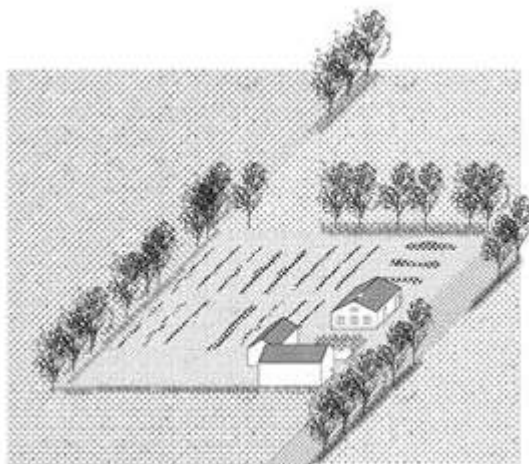
De architectuur distantieert zich van haar omgeving. Woning en landschap zijn twee aparte entiteiten. Het landschap vormt het kader, het toneel dat vanuit de woning aanschouwd wordt, maar dat tegelijkertijd onrecht wordt aangedaan door het op die manier te bewonen.

18de eeuw

De steenwegen die Maleizen met Hoeilaart en Overijse verbinden zijn de levensader voor het dorp. Hun belangrijkste functie is het mogelijk maken van de cultivatie van dit gebied.

De rurale nederzetting bestond voornamelijk uit zelfvoorzienende boerderijen en familiebedrijven die werkten als pachthoven. De gesloten hoeve Hof ter Holst is daarvan het meest frappante voorbeeld. Sinds de 13de eeuw staat deze figuur fier in het landschap en ook vandaag blijft ze als fors object de open ruimte structureren. De boerderijen en pachthoven waren georganiseerd volgens een logica van productie. De teelt en de bewerking van het land waren de bestaansredenen van deze hoeves. De lay-out van de gebouwen staat dan ook volledig in teken van deze nijverheid (Gemeente Overijse, z.d.).

-  Boerderij
-  Bos
-  Velden
-  Serreweefsel
-  Verharde wegen
-  Veldwegen
-  Spoorweg en station



► Hoeve met omliggende velden

Een hoeve met erf en omliggende landen grenzend aan een steenweg. Bomenrijen bakenen percelen af.



► Uitgestrekte velden

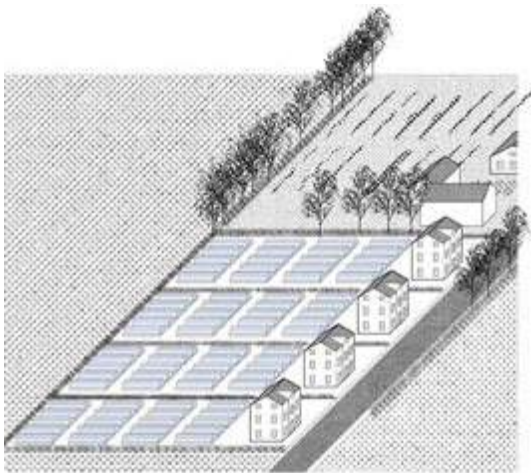
In de 18de eeuw vertoont de Hoeilaartsesteenweg reeds een hoge productieve activiteit. Wegen die doorlopen tot in het bos duiden op een grote connectie tussen landbouw en het bos.

Bron: Geopunt, Ferrariskaart (1777)

Eind 19de eeuw

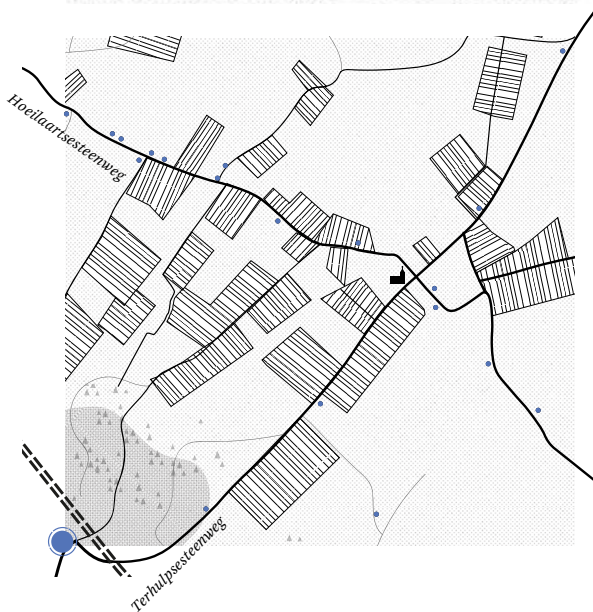
De druiventeelt in serres doet vele boeren omschakelen van teelt en verandert het landschap in sneltempo. De boerderijen met hun omliggende landen worden aangevuld met weelderige serristenvilla's met achterliggende serres op lange en smalle plots. Het geel-groene lappendeken wordt een schitterend glazen dorp. Serreteelt heeft genoeg aan een lang smal perceel waardoor de uitgestrekte velden grenzend aan de steenweg beetje bij beetje verdwijnen.

De komst van het station veroorzaakt een wijziging in de onderlinge verhouding tussen de twee steenwegen. Voorheen domineerde de weg naar Hoeilaart, maar na de komst van het station Terhulpen vormde de Terhulpesteenweg de belangrijkste as doorheen het dorp. Met de trein werden de druiven immers naar Brussel gebracht, de belangrijkste afzetmarkt voor de druiventeelt. Daarnaast maakte het station het platteland vlot bereikbaar voor de stedeling. (Gemeente Overijse, z.d.).



◀ Serristenvilla met serres

Een nieuw type bewoning en productie doet zijn intrede. Vooraan staat er een weelderige villa en achteraan staan serres opgesteld.



◀ Nieuwe teelt, nieuw landschap

De serrepercelen veranderen het landschap drastisch. Weidse glooiende akkers maken plaats voor lange smalle percelen.

Bron: Geopunt, Popp (1842-1879)

Eind 20ste eeuw

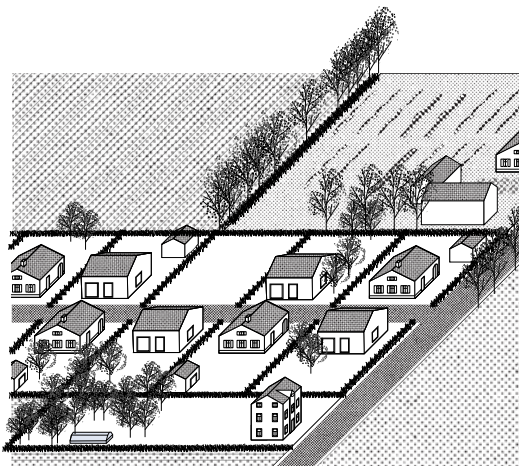
Door de hoge energieprijzen zijn de meeste serres verdwenen. De identiteitsbepalende productie werd ingeruild voor een wanorde van verkavelingen en residentiële linten met ellenlange tuinen. In tweede orde ontstond er een vrijplaats waar een paard kon staan of een moestuin gehouden kon worden (Bervoets, 2012). De rurale idylle van het platteland en de open ruimte brengen een dynamiek van stadsvlucht op gang (van den Bout & Ziegler, 2002). Gemotiveerd door de rustige ligging, de nostalgie van het rustieke en de goede bereikbaarheid dankzij spoor- en snelweg worden verkavelingen gretig rondgestrooid over het landschap. De blokvormige percelen en de brede fermettes creëren een ander straatbeeld. De luikjes rond de ramen en de kruiwagen met planten proberen de illusie hoog te houden, maar de oprit en de tuin bewijzen dat men hier niet woont om het land te bewerken. Het productief landschap wordt woonlandschap (Vermeulen, 2002). Ze enten zich enkel op de weg en niet op de vruchtbare omliggende velden. En de boer, die wijkt noodgedwongen uit (van den Bout & Ziegler, 2002).

-  Boerderij
-  Bos
-  Velden
-  Serreweefsel
-  Lintbebouwing
-  Verkaveling
-  Verharde wegen
-  Veldwegen
-  Spoorweg en station
-  Snelweg E411
-  Bushaltes

► Resterende serrepercelen en verkaveling

“Er ontstaat een gradiënt tussen woning en landbouw. Productieve logica is vervangen door een logica van het perceel: zich richtend naar de tuin. Relatie met de achterliggende gronden en met het landschap verdwijnt.”

(De Meulder et al., 1999)



► Landbouwkamers ontstaan

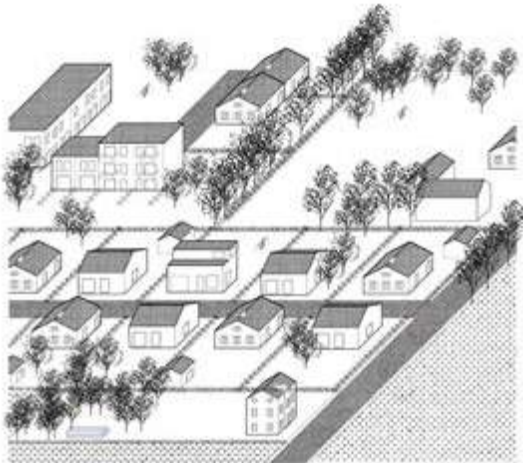
Linten en verkavelingen omranden agrarische velden. Landbouwkamers ontstaan.

Bron: Geopunt, Orthofotomozaïek 2018

21ste eeuw

Landelijk wonen blijft een woonwens dat vele Vlamingen aspireren. “Een verkaveling zorgt immers voor rust, privacy, speelruimte voor de kinderen en een garage voor de auto.” (Devisch & Roosen, 2016). De grote villa in een weidse omgeving met een grote tuin is echter vaak niet de realiteit. Woningen worden standaardobjecten en verkavelingen zielloos. De lieflijke aspecten van landbouw worden graag geaccepteerd, maar visuele hinder, geur of lawaaioverlast worden als ontwrichtend voor de buurt beschouwd (van den Bout & Ziegler, 2002).

De huidige strategie van de Vlaamse overheid draait rond verdichten rond punten met een hoge knoopwaarde (Ruimte Vlaanderen, 2016). Vergrijzing en gezinsverdunding genereren immers een nood aan nieuwe en andere woonvormen (De Bruyn, 2018). Door de nabijheid van het station en regionale buslijn op de Terhulpssteenweg vormt centrum Maleizen een interessante plek om te verdichten. Grote figuren die de taal van de stad spreken worden ingepland in de dorpskern die haar identiteit verliest.



◀ Kernversterking en verdichting

Rijwoningen, gekoppelde woningen en appartementen zorgen voor verdichting.



◀ Opvullen van landbouwkamers

“De inbreiding van kernen in combinatie met de hedendaagse verkavelingspraktijk resulteert in een fundamentele overgang van een open naar een gesloten ruimtelijke structuur. De uitgestrekte open ruimtes binnen de rastermazen verdwijnen.” (Ryckewaert, 2002) De open ruimtes aan de steenweg dreigen ingevuld te worden.

Bron: Geopunt, Orthofotomozaïek 2018

Vier representatieve luchtfoto's van dezelfde schaal tonen de schaalevolutie die doorheen de jaren heeft plaatsgevonden: van grote hoeves, over restanten van serreweefsel tot kneuterige verkavelingen en kernversterking.

► Hof ter Holst

De grote figuur van Hof ter Holst te midden van akkers organiseert de open ruimte.

Bron: Google Earth



► Serrepercelen

Uitgerekte percelen worden vandaag nog slechts hier en daar gebruikt voor tuinbouw. Op de meeste plaatsen zijn ze herbestemd voor villa's aan een lint of omgevormd tot een verkaveling.

Bron: Google Earth





► Verkaveling

Vlaanderen verkavelingswoede transformeerde het platteland drastisch. De grote figuren die op het niveau van het landschap praten en de open ruimte structuren zijn verleden tijd. De eigen woning op het eigen kleine perceel is het woonideaal.

Bron: Google earth



► Kernversterking

Nieuwe grote figuren breken met de kleinschaligheid van de verkavelingswoningen, maar zijn noch eerbiedig voor het dorp noch structurerend voor het landschap.

Bron: Google earth

Op de kruising van twee verschillende steenwegen

Maleizen is een kruispunt dorp, een dorp waar het centrum bestaat uit twee steenwegen met op het kruispunt een kerk. Deze twee steenwegen kennen een verschillende evolutie. Beiden zijn ze gebaseerd op rurale structuren, maar waar het rurale karakter bij de Hoeilaartsesteenweg nog duidelijk aanwezig is, slibte de Terhulpssesteenweg dicht. Doordat ze bovenlokale structuren zoals de E411 en het station verbindt staat het centrum onder druk.

De komst van een nieuw bedrijventerrein zal deze drukte nog doen toenemen. Daarnaast is er amper ruimte voor fietser of voetganger of is deze in zeer slechte staat. Mits een herprofilering van deze steenweg of aandacht voor de zwakke weggebruiker vormt deze dynamische corridor echter een ideale plek om te verdichten dankzij haar uitstekende connectiviteit (Bouwmeesterscan Overijse, 2019).

► Hoeilaartsesteenweg

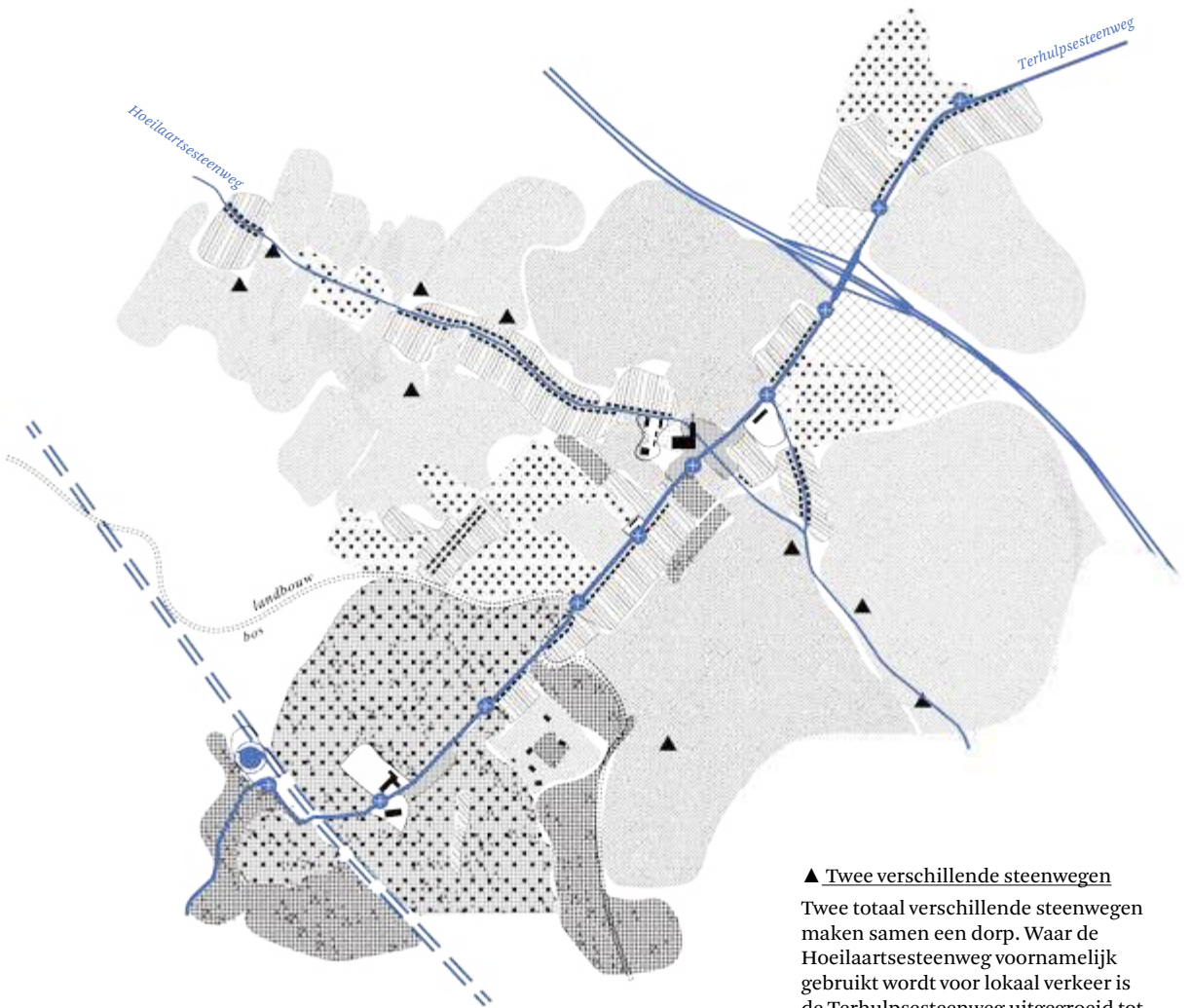
Deze verkeersas is gericht op lokaal verkeer en geeft daardoor een rustigere indruk.



► Terhulpssesteenweg

Supralokaal verkeer zet het dorpsleven onder druk.





▲ Twee verschillende steenwegen
 Twee totaal verschillende steenwegen maken samen een dorp. Waar de Hoeilaartsesteenweg voornamelijk gebruikt wordt voor lokaal verkeer is de Terhulpssteenweg uitgegroeid tot een belangrijke verbindingsweg.
 Bron: Geopunt, Orthofotomozaïek 2018

- ▲ Boerderij
- ⊕ Bushalte
- Station
- ▣ Densere bebouwing
- ▣ Verkaveling
- ▣ Lintbebouwing
- ▣ Bos
- ▣ Anomalie
- ▣ Landbouw
- ▣ Kmo-zone

De Terhulpssteenweg rijgt verschillende plekken aan elkaar. Vertrekkend in Terhulpen richting Overijse passeer je bosverkavelingen, serreweefsel, een bedrijventerrein en hier en daar wat akkers. Op de figuur aan de rechterkant is voor beide steenwegen weergegeven hoe ver de zichten vanop de steenweg reiken. Dit parelsnoer aan sferen van de Terhulpssteenweg bestaat voornamelijk uit bewoning, maar achter deze stenen muur van bebouwing liggen er weidse vergezichten verscholen. Het landschap is verstopt, maar waar ze zichzelf sporadisch tussen de woningen toont is de verwondering des te groter.

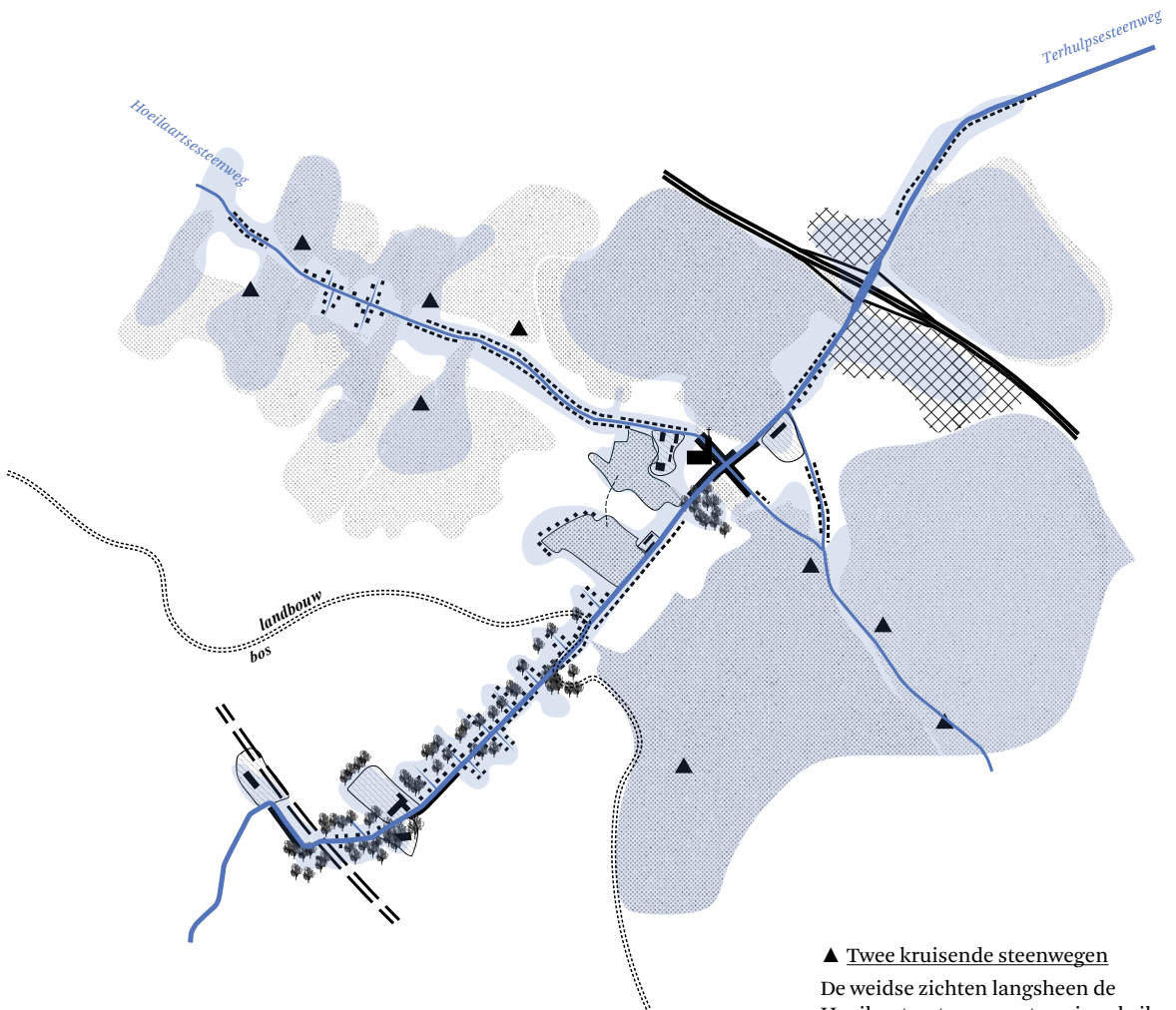
Waar er bij de Terhulpssteenweg een opeenvolging van diverse plekken is, is de Hoeilaartsteenweg homogener. Dankzij grote akkers langsheen deze weg is het landschap sterk aanwezig in het straatbeeld. De sequens aan boerderijen zet de landelijke identiteit van Maleizen extra in de verf.

Op de kruising komen deze twee steenwegen samen, maar een coherent geheel vormen ze niet. De rustige rurale steenweg botst met de drukke verkeerscorridor. Het centrum dat eigenlijk niet meer is dan dit kruispunt bestaat uit een veredelde parking. Maleizen is dan ook op zoek naar een alternatief, een dorpskern waar de burger en niet de auto centraal staat. Twee centrale landbouwkamers nabij de kruising lijken elkaar de hand te reiken (zie figuur twee kruisende steenwegen). Deze open ruimte is zichtbaar vanop beide steenwegen. Voor de Hoeilaartsteenweg zijn het slechts enkele van vele landbouwpercelen, maar voor de Terhulpssteenweg zijn het de enige en dus waardevol.



► Tussen de mazen

Achter de woningen schuilen de glooiende velden, wachtend op een nieuw verhaal.



▲ Twee kruisende steenwegen

De weidse zichten langsheen de Hoeilaartsesteenweg staan in schril contrast met de sporadische zichten vanop de Terhulpssteenweg.

Bron: Geopunt, Orthofotomozaïek 2018

- ▲ Boerderij
- Reikwijdte zichten
- Dichte bebouwing
- - - Verkeveling
- - - Lintbebouwing
- Bos
- Anomalie
- Landbouw
- ◇ Kmo-zone



► Centrum Maleizen

Tussen de velden ligt Maleizen. Landbouw dringt tot diep in de kern en geeft het dorp openheid. Een kerkje en een dorpspleintje - dat eigenlijk niet meer is dan een parking - definiëren het centrum dat door de verschillende verstedelijkingsgolven verrommelde tot een allegaartje van herbestemde hoeves, appartementsblokken en vrijstaande villa's.

Bron: VZW De Rand



Stedelijke antwoorden voor een landelijk gehucht

Het wordt verwacht dat het inwonersaantal van Overijse de komende jaren beperkt zal stijgen, maar dat er wel een **sterke vergrijzing** zal optreden (Statistiek Vlaanderen, 2018). Daarnaast is Overijse ertoe verbonden om de komende jaren **145 extra sociale woningen** te voorzien. Anticiperend op deze demografische tendensen drukken verschillende BPA's, RUP's en de Bouwmeesterscan hun ambities en verwachtingen voor Overijse uit en daar speelt het gehucht Maleizen een rol in (zie figuur Stedelijke ambities voor Maleizen).

Volgens de Bouwmeesterscan biedt de goede bediening door het openbaar vervoer en de beschikbare reeds versnipperde open ruimte kansen om een antwoord te bieden op de demografische tendensen (Bouwmeesterscan Overijse, 2019; RUP 06, 2019; BPA 49, 1994).

BPA 49 schreef in 1994 de mogelijkheid uit om de volledig centraal gelegen landbouwkamer van Maleizen verder aan te snijden voor bewoning in de vorm van meergezinswoningen en een traditionele verkaveling. Slechts een deel van deze kernverdichting is gerealiseerd, maar dit jaar kwam deze plek opnieuw in het vizier. De Bouwmeesterscan haalde deze landbouwkamer aan als te verdichten plek mits de Terhulpesteenweg herdacht werd.

Naast de demografische uitdagingen kampt Maleizen ook met het probleem van de geringe publieke ruimte en de druk van het doorgaand verkeer op het centrum. RUP 06 zette de deur open voor een nieuw plein aan de Terhulpesteenweg met twee flankerende bouwblokken met 'zicht op het landschap'.

Zowel de verdichtingsplannen en het verbeteren van de publieke ruimte zijn zaken die het gemeenschapsleven in Maleizen ten goede zouden kunnen komen. Er moet inderdaad een weerwoord komen op de vele vrijstaande woningen in de verkavelingen en aandacht voor de publieke ruimte is inderdaad op zijn plaats. We maken echter de kanttekening dat de taal van de plannen die van bovenaf komen een stedelijk vocabularium heeft dat niet op maat is van het kleine gehucht.

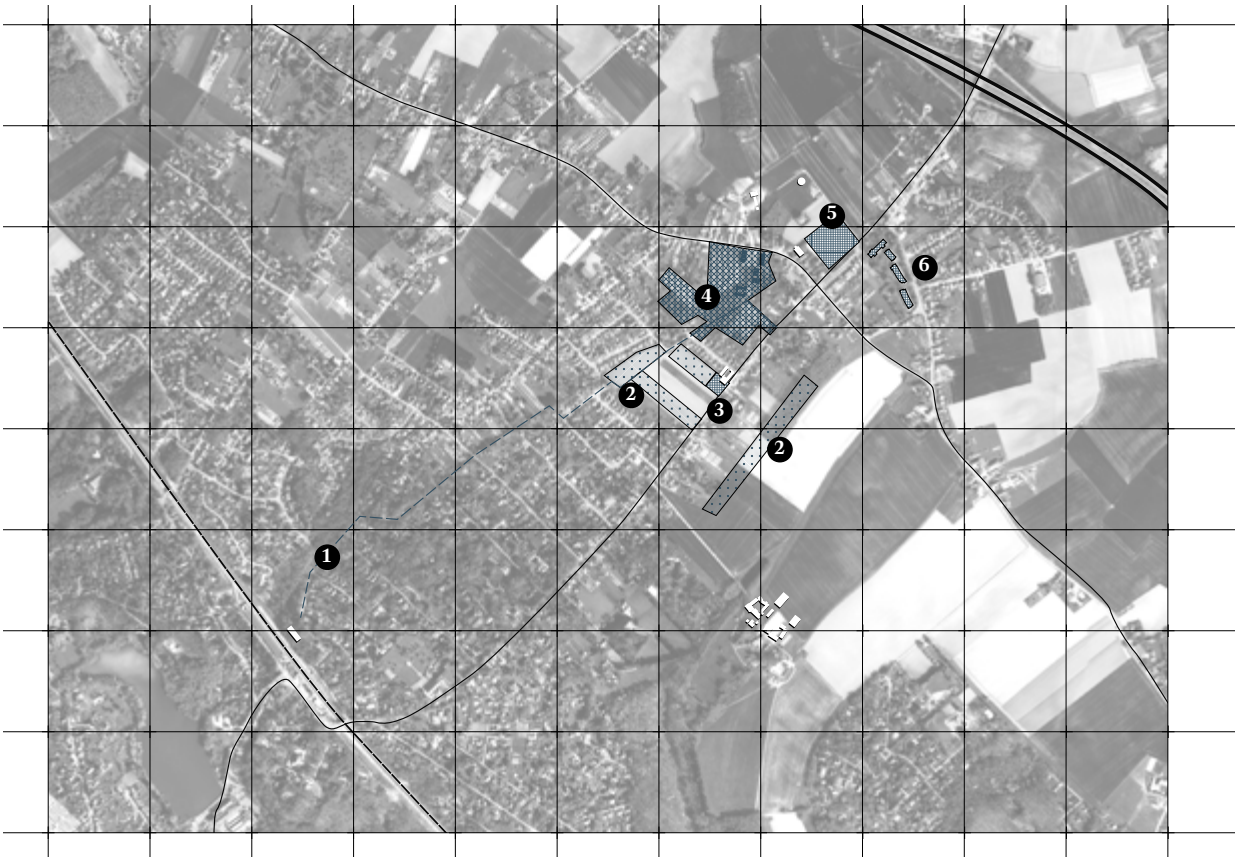
Heeft het dorp baat bij een groot stedelijk plein met pleinwanden en 'zicht op het landschap'?

Is dit de gepaste publieke ruimte voor dit boerendorp?

Is het neerploffen van grote blokkendozen in landbouwkamers de toe te passen strategie om de verdichtingsvraag op te lossen?

Is dit zoneringsdenken tussen landbouw en wonen de ideale oplossing voor Maleizen en zijn er geen nieuwe woonvormen denkbaar waar de combinatie van deze twee werelden net voor poëzie zorgt en ruimtelijk rendement?

Er wordt kennelijk geworsteld met het formuleren van een gepast antwoord op de specifieke noden van Maleizen. Het is binnen deze consternatie dat Ferme Alaise zich schrijft als **experiment** dat wél een gepast antwoord probeert te vormen.



▲ Stedelijke ambities voor Maleizen
 Omwille van haar goede bereikbaarheid worden verschillende strategische projecten voor Maleizen uitgestippeld.
Rasterafstand: 500 m

Bron: data uit Geopunt, informatie via Gemeente Overijse; Bouwmeesterscan

-  RUP 06
-  BPA 49
-  Bouwmeesterscan
-  Fietsroute

- 1 **Bouwmeesterscan**/ Omdat de Terhulpsesteenweg een zeer smal straatprofiel heeft, is er vaak geen plek om een fatsoenlijk fietspad te voorzien. De bouwmeesterscan raadt daarom aan om een (recreatieve) **fietsroute** doorheen de groene woonweefsels te trekken, die het centrum van Maleizen met het station van Terhulpen verbindt.
- 2 **Bouwmeesterscan**/ De bouwmeesterscan stelt de realisatie van woningen voor aan de randen van de resterende landbouwkamers. Hier suggereren ze **woonuitbreiding met oriëntatie naar landschap**: “De kern van Maleizen biedt kansen voor verdichting als de mobiliteit op een duurzame wijze georganiseerd wordt. Interessant is dat er op wandelafstand van de kern van Maleizen nog veel open, maar toch al gefragmenteerde ruimte is die voor verdichting zou kunnen worden ingezet.”
- 3 **RUP 06**/ De lagere school van Maleizen barst uit haar voegen en zoekt ruimte om haar **speelplaats uit te breiden**. Er zijn plannen om deze uit te breiden naar de naastgelegen landbouwkamer.
- 4 **BPA 49**/ De landbouwkamer in het centrum van Maleizen is in het verleden reeds aangesneden voor **kernverdichting** (fase 1). De tweede fase waarbij de rest van de landbouwkamer gefragmenteerd werd voor vrijstaande woningen is nooit gerealiseerd.
- 5 **RUP 06**/ Een **nieuw dorpsplein** zou een aanvulling moeten vormen op het bestaande dorpsplein - feitelijk niet meer dan parking en frietkot.
- 6 **RUP 06**/ De oude kantoorgebouwen worden herbestemd tot een gemengd woonproject met **koopwoningen en sociale woningen**.



04 Ferme Alaise

Productief woonlandschap	56
Bestendigen van de landbouwkamers	60
Landbouwer van de toekomst	62
Allianties tussen boer en burger	64
Groen- en waterbeheer	66
Een coöperatief proces	68
04.01 De Productiewijk	70
04.02 De Seniorenserra	92
04.03 De Agrorand	112



Productief woonlandschap

Voor we duiken in het strategische project van Ferme Alaise stellen we een aantal structurerende vragen en ambities voorop.

1. Kunnen we in Maleizen via verdichting sociale- en ouderenwoningen realiseren, die ook aan het landschap bouwen?

In plaats van landbouwkamers verder te verkavelen en op te vullen met kleine percelen, villa's of stedelijke woonblokken, wordt er ingezet op nieuwe figuren die aan het landschap bouwen. Gerichte en compacte woonontwikkelingen die het natuurlijke landschap eerbiedigen vangen de demografische ontwikkelingen op. De landbouwkamers onder druk zijn de start van een nieuw verhaal.

2. Kunnen we boer en burger, producent en consument vandaag weer dichter bij mekaar brengen?

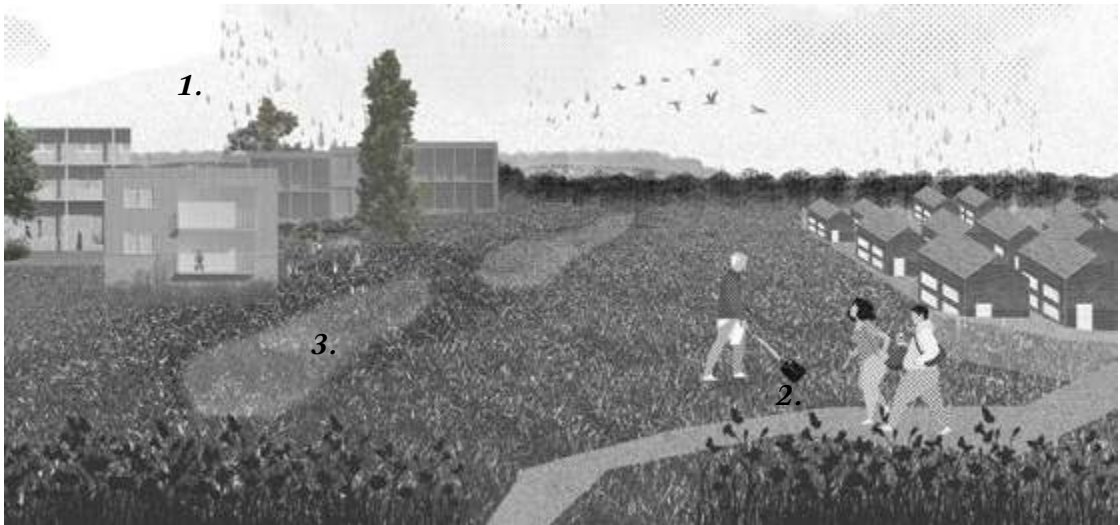
Voedsel is een intrinsiek onderdeel van de maatschappij, maar de afstand tussen boer en bord is groot. Er is nood aan een **vermaatschappelijking** van het landbouwsysteem en alhoewel korteketen-initiatieven als CSA en hoeveverkoop een goed startschot zijn, is er meer te winnen voor de boer.

Carolyn Steel introduceert in haar boek *De Hongerige Stad* het concept van **Sitopia**. Dit wordt door haar naar vorgeschoven als: "de ideale stad (utopia) waarbij voedsel (sitos) de verbindende factor is." (Steel, 2011). De boer van de toekomst bengelt niet langer onderaan het agrobusinesscomplex, maar gaat allianties aan met de burger en overheid in lokale coalities. Wanneer het zoneringsdenken tussen landbouw en bewoning overstegen wordt, ontstaan er win-wins.

De centraal gelegen landbouwkamer vormt een goede plek voor een lokale voedselstrategie en kan daarnaast de rol van centrumfunctie op maat van het dorp op zich nemen. De uitrol van een productief en zacht netwerk over de landbouwkamer, integreert de open ruimte in het weefsel van de gemeenschap. Een route voor de zachte weggebruiker wordt gevormd. De landbouwkamer wordt beleefd.

3. Welke landschappelijke diensten kunnen goed gelegen landbouwkamers vandaag aan de gemeenschap leveren?

We mogen niet vergeten wat het belang van de open ruimte voor de gemeenschap is, met name wanneer deze landbouwgrond is. Naast het behoud van het identiteitsbepalende open en agrarisch karakter van Maleizen kan de landbouwkamer nog een heel aantal diensten leveren.



▲ Schematische weergave van drie thema's voor Maleizen

De waterboer van de toekomst speelt een actieve rol in het waterbeheer van de bredere omgeving (Open Ruimte Offensief, AWB, 2013). Door middel van een gezond bodembeheer wordt de passieve watercapaciteit van de bodem verhoogd en voorkomt de boer de contaminatie van het grondwater. Daarnaast kunnen waterbekkens en wadi's een steeds belangrijkere rol spelen in het doorkomen van langere periodes van droogte.

De boer kiest voor een teelt die afgestemd is op de specifieke noden van de plek. Een meerjarige teelt met diepere wortels biedt oplossingen voor erosieproblemen, maar houdt daarnaast ook CO₂ langer in de grond vast.

Deze symbiose tussen woongelegenheden en landelijke productie noemen we een productief woonlandschap: een plek waar nieuwe woonvormen op een duurzame manier aan het landschap bouwen en de boer naast voedseldiensten ook maatschappelijke en ecologische diensten levert.

Negen conceptschema's leggen stapsgewijs de strategie voor het productief woonlandschap uit voor Maleizen's twee meest centraal gelegen landbouwkamers.

Landbouwkamer

De kamers die doorheen de jaren gevormd zijn tonen zich in het weefsel van Maleizen: vanaf de hoger gelegen steenwegen kan de voorbijganger blikken werpen in de kamer. De kwaliteiten van deze openheid moeten behouden en uitgespeeld worden.

Twee netwerken

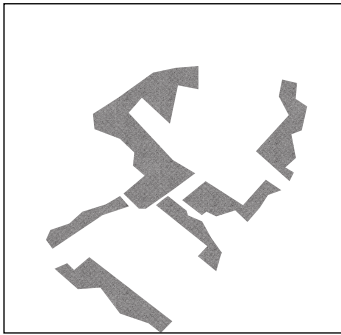
De landbouwkamer geeft openheid aan de kern van Maleizen, maar is langs de andere kant niet zo toegankelijk. Twee netwerken, een productief voor landbouw en een zacht netwerk voor de Maleizenaar, moeten de landbouwkamer beleefbaar maken en een alternatieve route voor zacht verkeer vormen voor de drukke Terhulpesteenweg.

Drie strategische projecten

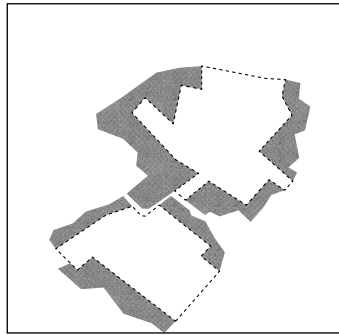
Waar de twee netwerken elkaar kruisen liggen kansen om strategische projecten te realiseren, die tegelijk de onafgewerkte bouwblokken van de kern van Maleizen vervolledigen. Grote figuren structureren het geheel en vormen een weerwoord voor de ruimtelijke dispersie rondom.

Het ensemble noemen we **Ferme Alaise**.

<i>Ferme</i>	<i>Fr. (zelfstandig naamwoord); complex van cultuurgronden met de daarop staande gebouwen</i>
<i>Ferm</i>	<i>Nl. (bijvoeglijk naamwoord); flink</i>
<i>Maleizen</i>	<i>Nl. (plaats); gehucht van Overijse</i>
<i>Être Alaise</i>	<i>Fr. (werkwoord); ontspannen zijn, zonder zorgen</i>



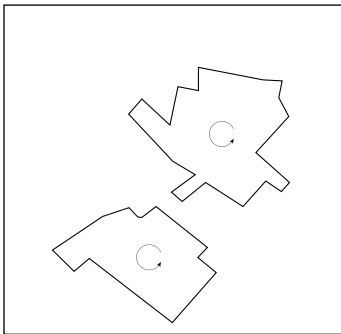
De woekerende bebouwing ...



*... heeft doorheen de jaren
landbouwkamers gevormd ...*



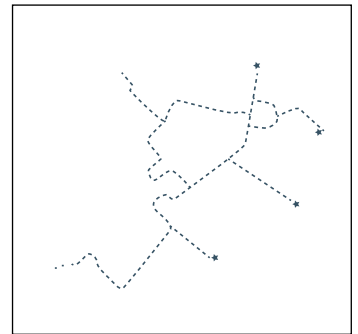
... die zich in het weefsel tonen.



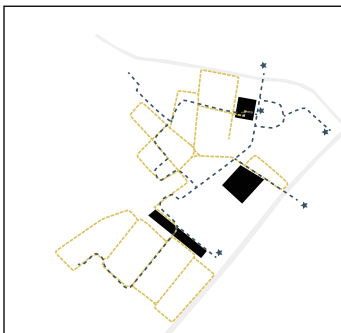
*De landbouwkamer die
voorheen niet beleefbaar was ...*



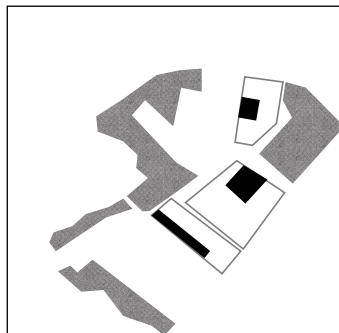
*krijgt een fijnmazig productief
netwerk en ...*



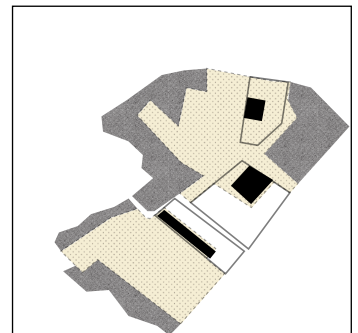
*... een netwerk voor zachte
mobiliteit dat de connectie legt
tussen verschillende publieke
gebouwen en plekken.*



*Op de knooppunten tussen
plekken en paden komen
strategische projecten die ...*



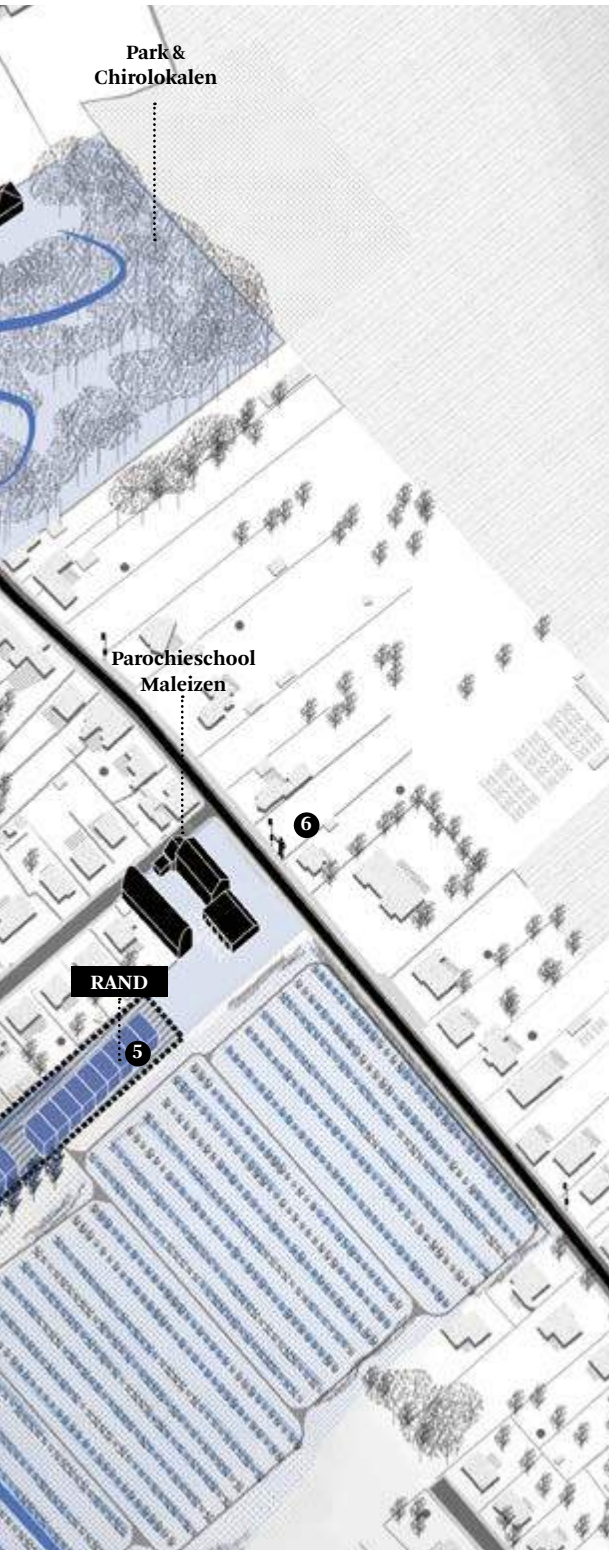
*... door hun stedenbouwkundige
inplanting de bouwranden
afwerken en ...*



*... een coëxistentie van wonen
en landbouw genereren.*

Bestendigen van de landbouwkamers





Ferme Alaise nestelt zich in de landbouwkamer. Deze nieuwsoortige boerderij verleent Maleizen de centraliteit en samenhang waar ze naar zocht. Ze haalt de stedelijke figuren niet naar het platteland, maar creëert een publieke ruimte op de schaal van het dorp: in plaats van een stedelijk plein wordt er een wandelpad gecreëerd die belangrijke plekken van het dorp verbindt. Het landelijke karakter wordt omarmd.

Drie nieuwe figuren spreken de taal van het landschap en structuren samen met de bessenstruiken en paden de open ruimte.

- 1 Een teelt van verschillende **bessen** is erg arbeidsintensief en heeft geen nood aan grote uitgestrekte velden. Een paar hectare is reeds genoeg om rendabel te zijn (zie Ambigu Zoniënland, hoofdstuk Boeren boven, 2019). Zowel blauwe bessen- als frambozenstruiken worden geplant.
- 2 Twee **oude en slecht gelegen woningen worden op termijn gesloopt** en maken plaats voor een waterzuiveringsbekken. Gesterkt door twee bomenrijen rijken de twee landbouwkamers elkaar de hand.
- 3 **Productiewijk**
Een logistiek platform werkt de reeds gerealiseerde kernversterking Blauwendries af. De wijk wordt opgenomen in een groter verhaal en ontleent haar legitimatie om de landbouwkamer te bewonen van dit logistieke platform.
- 4 **Seniorenserre**
Seniorenwoningen naast een grote serre zijn een alternatief voor de grote verkavelingsvilla. Warmteuitwisseling met de naastgelegen serre biedt energiewinsten.
- 5 **Agrorand**
Een mix van sociale en koopwoningen vormt een antwoord op de verdichtingsvraag. Ze zijn ontsloten langs een collectief woonerf en laten landbouw in de achtertuin toe.
- 6 Een goede **busverbinding** op de Terhulpssteenweg naar centrum Overijse en station Terhulpen maken Brussel bereikbaar en counteren de nood aan individueel autobezit. Autodeelpunten beperken daarnaast het aantal auto's en nodige parkings.
- 7 Het gebrek aan ruimte voor voetganger en fietser op de Terhulpssteenweg wordt opgevangen door een **recreatieve fiets- en wandelroute** doorheen de landbouwkamer.

Landbouwer van de toekomst

De anonimisering en globalisering van het voedselsysteem hebben de herinnering aan de handen die de vruchten telen doen verdwijnen. Ons voedsel reist de halve wereld rond en in de supermarkt liggen de Vlaamse appels naast de Argentijnse (Landbouwrapport, 2018). Er is nood aan nieuwe lokale voedselstrategieën die producent en consument dicht bij elkaar moeten brengen (Landbouwrapport 2016). **“Lokale voedselstrategieën zijn samenwerkingen waarbij burgers, beleidsmakers, boeren en andere lokale actoren een voedselsysteem verbeteren. Het zet voedselproductie en –consumptie op de agenda en realiseert hiermee klimaatdoelen, sociale doelen en economische doelen.”** (Netwerk lokale voedselstrategieën, z.d.).

economisch

Het conventionele landbouwsysteem bestaat uit vele tussenschakels die elk een graantje willen meepikken. De landbouwer is vandaag niet instaat een economische zelfredzaamheid hieraan te koppelen waardoor subsidies van bovenaf noodzakelijk zijn.

Door de lage prijzen voor hun producten zetten meer en meer boeren in op directe verkoop aan consumenten. Dit kan in de vorm van CSA-coöperaties, buurderijen, hoevewinkels etc. Op deze manier krijgt de buur meer waar en eer voor zijn producten. In het boek *Ambigu Zoniënlend*, hoofdstuk Boeren boven wordt beschreven welke kansen de nabijheid van hoogwaardige afzetmarkten, zoals de grootstad Brussel en de welvarende Zoniëngemeenten bieden. Uit deze analyse schuift *Ferme Alaise* een bessenboerderij naar voren. Een teelt die erg arbeidsintensief is, met een korte houdbaarheid waardoor lokale handel en korte keten als muziek in de oren klinken (*Ambigu Zoniënlend*, hoofdstuk Boeren boven, 2019).

sociaal

Het sociale doel wijst op gezond en toegankelijk voedsel en op de band tussen boer en burger. Bessen plukken is een erg eenvoudige handeling wat kan leiden tot diverse werknemers. Van seizoensarbeiders over ouderen tot zelfs kinderen of zwakbegaafden.

Een lokale voedselstrategie kan de school en plaatselijke chiro betrekken bij de teelt en door o.a. schooltuinen maken de leerlingen kennis met landbouwproductie. Daarenboven bevordert korte keten het gemeenschapsgevoel (advies IPO, 2015).

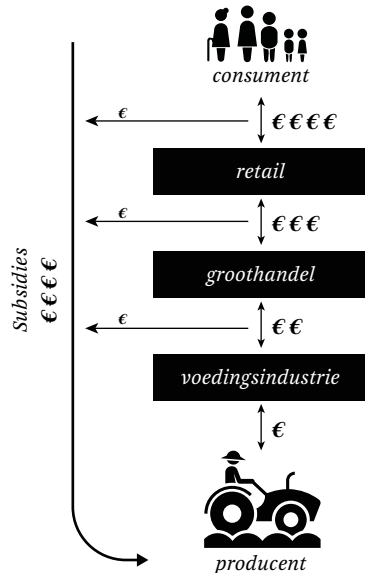
ecologisch

Tenslotte zet de lokale voedselstrategie in op ecologische doelen aangezien ze kansen biedt om kringlopen van nutriënten te sluiten (advies IPO, 2015). De boerderij kan inzetten op alternatieven voor de agressieve kunstmest die een bedreiging voor de water- en bodemkwaliteit vormt (*You are here, Cultivation is permanent restoration*, 2018).

Natuurinclusieve landbouw staat voor een landschapsbeheer waar de landbouwer een belangrijke rol in opneemt. Hij moet hierin ondersteund worden aangezien investeringskosten vaak hoog zijn en de landschapsdienst zoals waterberging vaak iemand anders ten goede komt (*Open Ruimte Offensief AWB*, 2013). De boer zou hier dan ook correct vergoed voor moeten worden.

Ferme Alaise zet de boer centraal. De landbouwer van de toekomst is een vermaatschappelijkte boer, een boer die meer diensten biedt dan enkel voedselproductie en die niet langer onderaan de keten hangt, maar een betekenisvolle plek inneemt binnen de maatschappij.

Van onderaan de keten...



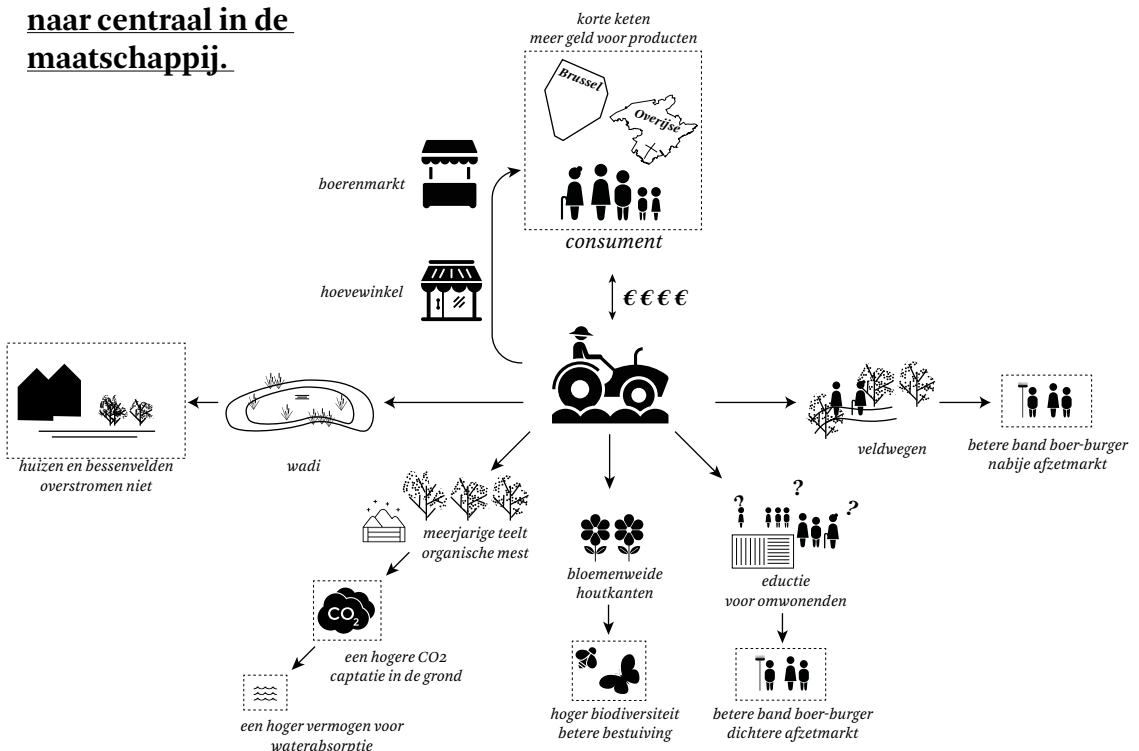
◀ Landbouwer van de toekomst

De producent staat onderaan de keten en de afstand tussen boer en burger is groot. Door in te spelen op subsidies houdt hij het hoofd boven water, maar daardoor neemt hij niet altijd de meest duurzame beslissingen. Zijn landbouwbeleid wordt van hogerhand gestuurd.

De boer kan een grotere rol opnemen in de maatschappij door sociale en landbouwdiensten uit te voeren.

Bron: schema gebaseerd op ABC complex uit Landbouwrapport 2018 en advies IPO, 2015

naar centraal in de maatschappij.



Allianties tussen boer en burger





Ferme Alaise stelt zich op langsheen het wandelpad en laat de passant de landbouwwereld ontdekken. Langs deze route worden nieuwe publieke voorzieningen georganiseerd: een hoevewinkel, educatiecentrum, een speelparkje... ❶

Ze stelt haar verschillende functies uit en nodigt de voorbijganger uit voor bezoek. Seniorenwoningen spelen in op de vergrijzende bevolking en moestuintjes op school introduceren landbouw bij de jeugd.

- ❷ In een **hoevewinkel** worden lokaal geteelde bessen en afgeleide producten verkocht. Op de grote nabijgelegen parking worden frequent boerenmarkten georganiseerd voor de boeren uit de buurt. De afstand van boer tot bord wordt verkleind.
- ❸ De steile helling is onbruikbaar voor de teelt van bessen. Een **bloemenweide** vormt een landschapsbalkon waarop het bessenveld overschouwd kan worden.
- ❹ **Educatiecenter**
Een polyvalente zaaltje wordt uitgerust om Maleizenaars, kinderen en senioren uit te leggen hoe bessen geteeld worden. Ze kan daarnaast gebruikt worden voor andere kleine activiteiten zoals bingoavonden.
- ❺ De krappe **speelplaats** van de parochieschool wordt vergroot en opengemaakt naar de naastgelegen landbouw. Een **educatieve moestuin** die door de lokale boer onderhouden wordt, laat de kinderen kennismaken met tuinieren.
- ❻ **Participatietuin**
Omdat zien tuinieren doet tuinieren, kunnen jong en oud een kleine moestuin houden nabij de logistieke ruimtes van de boerderij. De boer ondersteunt dit met kennis en logistiek.
- ❼ **Helpende handen**
Bessen plukken is een eenvoudige, maar arbeidsintensieve taak. Jobstudenten, kinderen op boerderijkamp en werklustige senioren kunnen altijd een handje toesteken in ruil voor wat bessen.
- ❽ **Compost**
Afwal en compost van omwonenden wordt gebruikt als organische meststof voor de participatietuinen.
- ❾ **Veldwegen**
Tussen de bessenstruiken zijn er kleine paadjes waarop geogd en gewandeld kan worden.

Groen- en waterbeheer





In de context van klimaatmitigatie tegen de effecten van de opwarming van het klimaat, speelt open ruimte een centrale rol.

De problematiek van erosie en run-offs wordt onder meer getackeld door de teelt van meerjarige plantensoorten. De droogteproblematiek wordt enerzijds beantwoord door een captatie en hergebruik van het grijs- en regenwater en anderzijds door buffer- en zuiveringsmaatregelen te integreren in het landschap. Daarnaast dienen de verschillende maatregelen een sensibiliserend effect bij bewoners en passanten teweeg te brengen.

- 1 Een **productief netwerk** maakt de verschillende velden bereikbaar voor de tractor.
- 2 De **geschrante plaatsing** van de rijen bessenstruiken vermijdt water run-offs van de flanken van de heuvels. Het afstromende water wordt nog verder afgeremd door strategisch geplaatste bloemenweides.
- 3 **Bloemen, houtkanten en bomenrijen** zorgen ervoor dat vruchtbare grond niet zonder rem wegvloeit. Ze zorgen voor een buffer tussen bewoning en productie en verbeteren de biodiversiteit.
- 4 **Verzamelpunt biomassa**
Snoeihout wordt verzameld en gebruikt als brandstof voor de verwarmingsinstallatie die vorst in de serre tegenhoudt.
- 5 **Regenwatercaptatie**
De grote hoeveelheid regenwater vanop de serredaken wordt opgeslagen in een waterbuffer onder de seniorenwoningen. Bij hevige neerslag wordt overtollig water afgevoerd naar de nabijgelegen wadi.
- 6 Het grijs water wordt niet afgevoerd naar de rioleringen, maar via **open grachten** naar een lager gelegen rietveld geleid waar dit gezuiverd wordt. Na zuivering kan dit water opnieuw gebruikt worden om de struiken te besproeien.
- 7 **Grond delen**
De ongebruikte tuinen achteraan lange percelen kunnen beschikbaar gesteld worden voor de boer. De boer krijgt er grond bij en de eigenaars moeten deze zone niet langer onderhouden. In ruil krijgen ze een deel van de oogst of een vergoeding.

Een coöperatief proces

Om het eerder besproken **productief woonlandschap** te realiseren zijn er verschillende actoren nodig die elk hun eigen programma hebben waarbij verschillende winsten te boeken vallen. Voor de ene actor is dit een economisch voordeel, voor de andere een maatschappelijke meerwaarde (Vuistregels voor meerwaarde, Team Vlaams Bouwmeester, 2016).

Binnen het kader van *Ferme Alaise* zien we, onder meer door de specifieke condities van de site, de noodzaak voor de lokale overheid om een vorm van **publiek entrepreneurschap** te tonen. Deze term wordt in de pilootprojecten Klimaatwijken omschreven als een nieuwe rol die de lokale overheid opneemt om de nodige regie uit te voeren om strategische publieke projecten te doen slagen (Verkenndend Onderzoek Klimaatwijken, 2019).

De meeste gronden van de site zijn momenteel in handen van de gemeente Overijse, waardoor de gemeente veel slagkracht heeft om een ecologische, sociale en maatschappelijke meerwaarde met het strategisch project *Ferme Alaise* te realiseren. De water- en erosieproblematiek, het gebrek aan centraal plein en de wens voor een lokale voedselstrategie creëren de nodige hefboom en maatschappelijk draagvlak.

Dat nieuwssoortige strategische landbouwprojecten moeilijk van de grond komen, heeft verschillende redenen. Ten eerste is landbouw bij uitstek nooit de meest innovatieve sector geweest (Landbouwrapport, 2018). Nog belangrijker, en hier wordt de voortrekkersrol van de lokale overheid nogmaals geïllustreerd, is de grote investering die van beginnende boeren, doorgaans niet de meest kapitaalkrachtigen, gevraagd wordt. In Overijse, onder meer door de nabijheid van de hoofdstad, is de speculatie op landbouwgrond niet anders (zie Ambigu Zoniënland, hoofdstuk Boeren boven, 2019).

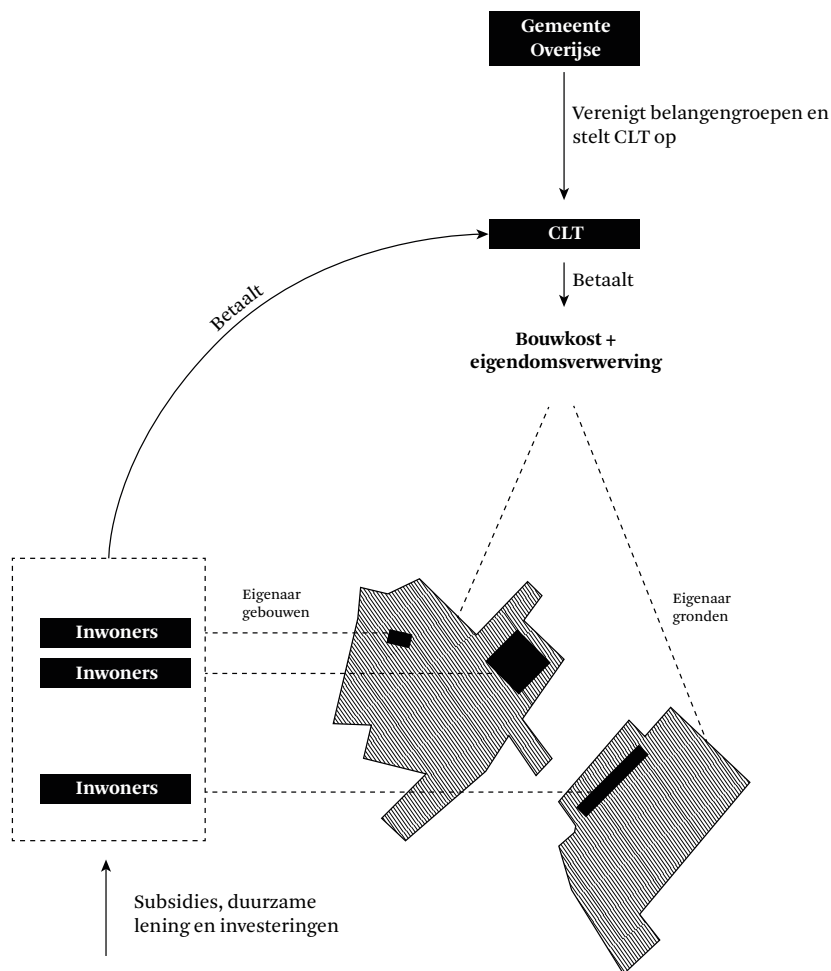
De gemeente Overijse, die aan zet is om het proces te starten, brengt de verschillende actoren, belangengroepen en Maleizenaars samen en luistert naar hun mening omtrent het project. Onder meer de Vlaamse Landmaatschappij, Landelijke Gilde en Watergroep kunnen waarde aan *Ferme Alaise* hechten. Deze gesprekken en akkoorden vertalen zich naar een nieuw pilootproject waar participatie van de omwonende en nieuwe boer(en), en nieuwe bewoners centraal staat.

Door middel van een **Community Land Trust (CLT)** kan een eigendom verwerving gedaan worden, waar omwonenden mee in kunnen stappen en delen van hun lange ongebruikte gronden kunnen doneren in ruil voor een oogstaandeel. De CLT kan hierin ondersteund worden door subsidies van de overheid die een lokale voedselstrategieën wilt realiseren, of door duurzame investeringsprogramma's van bankenfondsen. Ook de coöperatie *De Landgenoten* voorziet beginnende boeren van grond waarvan ze zelf moeilijk de aankoop kunnen financieren.

In drie fases worden vervolgens de die drie architecturale ingrepen gerealiseerd die zich in het productief landschap nestelen én het mee creëren: **De Productiewijk, de Seniorenserre** en tot slot **de Agrorand**. *Ferme Alaise* is een feit en wordt onderhouden door de landbouwcoöperatie.

Community Land Trust

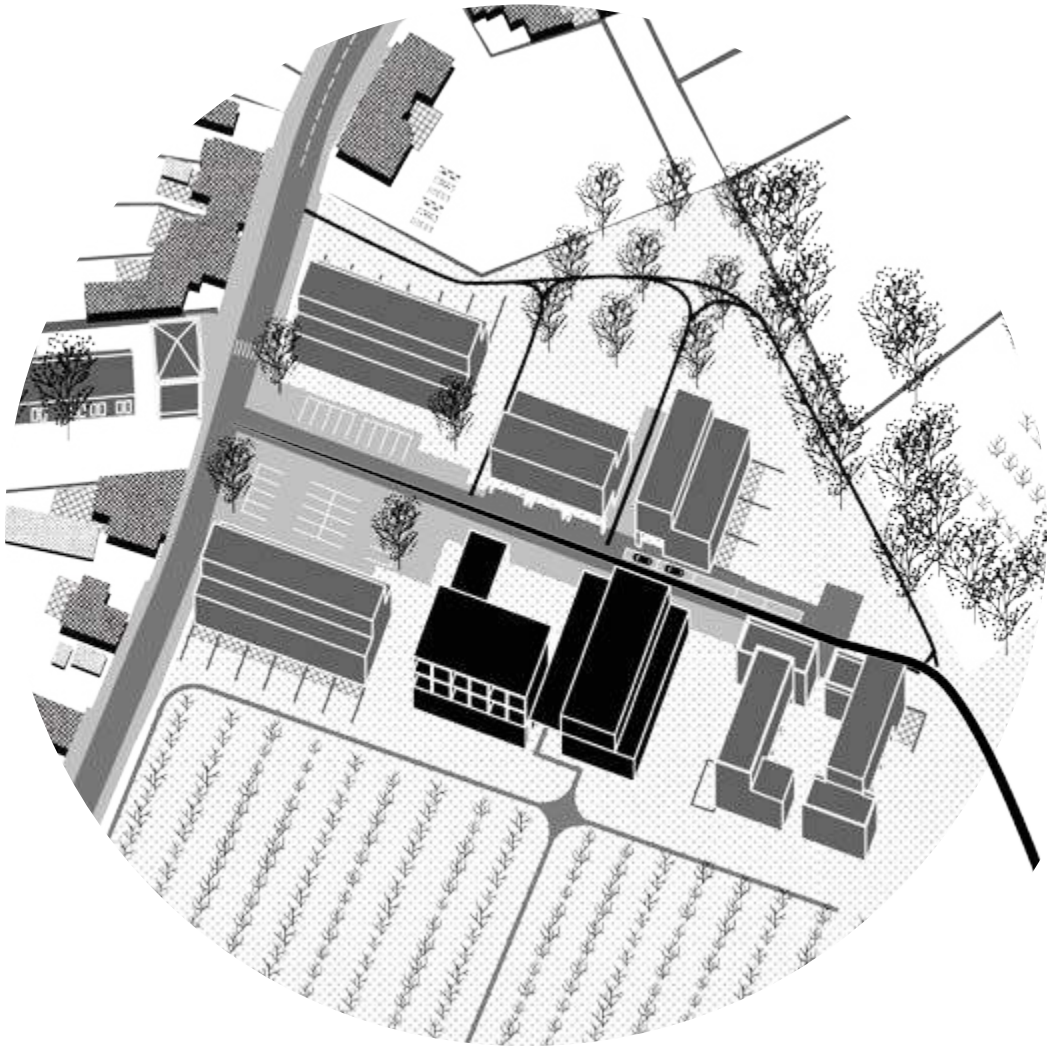
“Een CLT verwerft gronden door aankoop of giften met de bedoeling om deze voor altijd in beheer te houden [...]. Het basisprincipe is dat de gronden voor altijd de eigendom blijven van de CLT, terwijl de woning die op de grond staat, wel eigendom wordt van de bewoner. De gronden worden verwijderd van de private markt, waardoor ze niet meer worden blootgesteld aan speculatie en snelle prijsstijgingen.” (Transitie duurzame ontwikkeling, 2013).



▲ Een coöperatief model

Bron: Schema gebaseerd op *Designing the future*, AWB, 2018; Team Vlaams Bouwmeester

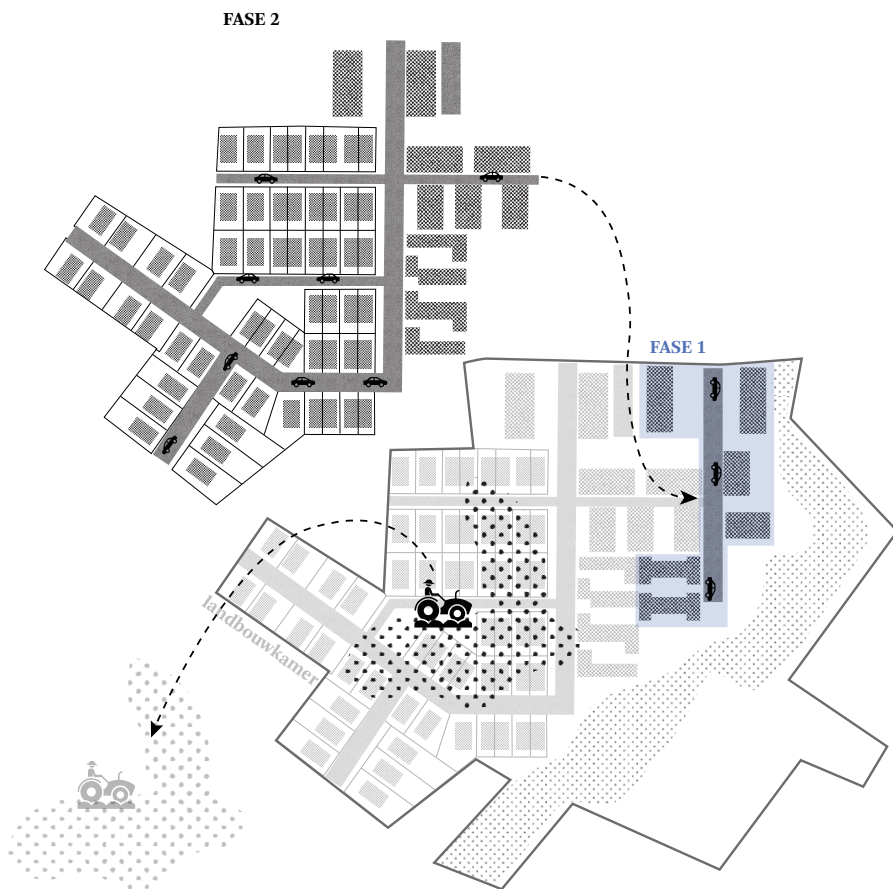
04.01 De Productiewijk



Een alternatieve verdichtingsstrategie

Tendens

De gangbare manier van verdichten in landelijk gebied bestaat vaak uit het opvullen van de mazen (zie 03 Het boerenland bewoond). Grote lappen (landbouw)grond worden verkaveld en elk perceeltje krijgt zijn eigen huis. De centraal gelegen landbouwkamer kreeg reeds haar eerste bewoners met bijhorende percellering (zie figuur een onvolledig ensemble). In de holte van deze vijf blokken zou een tweede fase aantakken. De verdichtingsvraag is opgelost, maar voor landbouw is er geen plek meer. Ze verhuist naar verdere oorden.

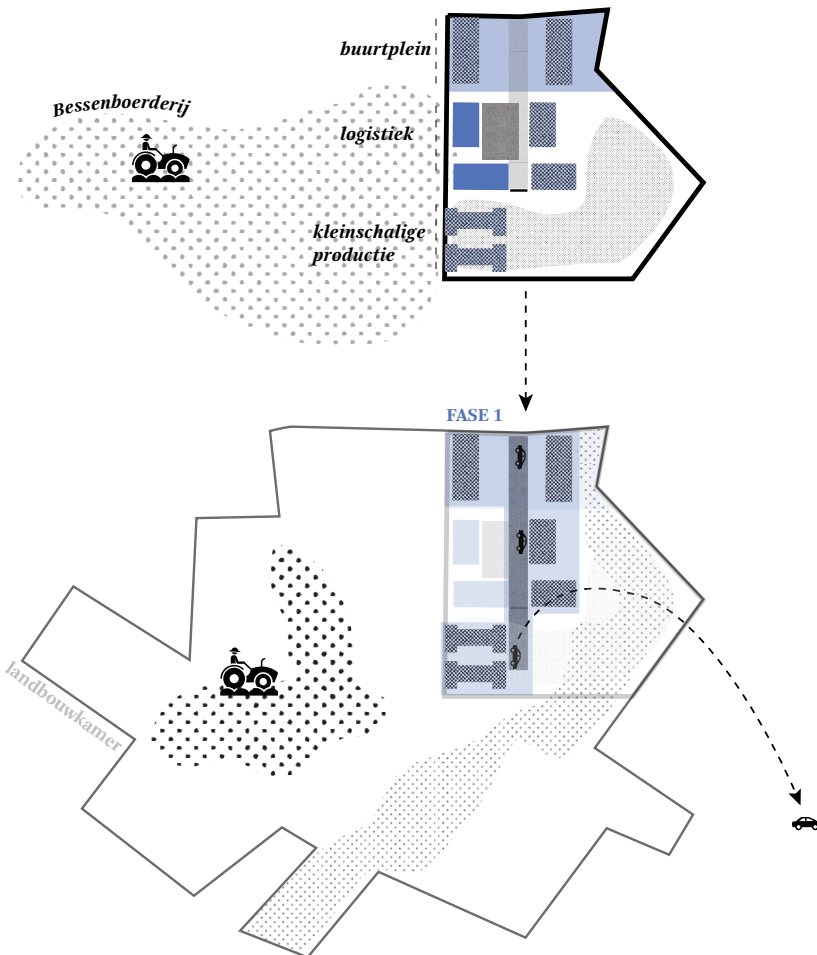


◀ Een onvolledig ensemble

De huidige meergezinswoningen spelen in op de verwacht bebouwing uit fase 2.

Productiewijk

Fase twee is nooit gerealiseerd. Ondertussen is het tien jaar later en worden traditionele verkavelingen in vraag gesteld. De ruimtelijke soep van kleine verkavelingen en de verrommelde kern vraagt om structuur. In het onafgewerkte ensemble nestelt zich een nieuwe figuur, een boerderij waar wonen en productie schrijven aan een nieuw verhaal. Ze stopt verdere aansnijding van de landbouwkamer af en vrijwaart zo de landbouwkamer van Vlaanderens verkavelingswoede. De reeds bestaande meergezinswoningen worden deel van het landbouwgebeuren en introduceren een nieuwe schaal die tegengewicht biedt aan de rondgestrooide kneuterige verkavelingen: de Productiewijk.



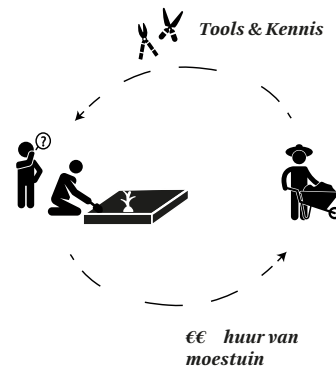
▲ Een vervolledigd ensemble

Het productieve verhaal herdefiniëert de wijk. De open ruimtes - voorheen grasperkjes - krijgen een nieuwe functie gericht op de werking van de boerderij. Waar voorheen de auto de wijk domineerde, krijgt de open ruimte van de wijk een productieve focus.

Een productieve open ruimte

De bestaande open ruimte van de wijk wordt herdacht vanuit twee verschillende perspectieven. Enerzijds vanuit de noden en wensen van de burger en anderzijds wordt er gekeken naar welke productieve rol deze ruimtes zouden kunnen opnemen. Op die manier is elke plek een meerwaarde voor boer én burger en vormen ze de ruimtes waar productie en wonen elkaar raken.

- 1 In participatietuinen kunnen omwonenden moestuinieren met raad en ondersteuning van de landbouwer. Omwonenden die in hun appartement niet de mogelijkheid hebben om te moestuinieren, krijgen deze nu wel. De participanten betalen een kleine som als huur voor een deelmoestuin, maar krijgen er groenten, kennis en ondersteuning voor in de plek.



- 2 Een grid van kersenbomen verleent het grasveld achter de woningen structuur. Deze bomen zorgen niet enkel voor kersen, maar ook voor privacy voor de bewoners.
- 3 Een buffer tussen woningen en bessenvelden wordt gecreëerd door een veldweg, een bloemenstrook en de private tuin. De bloemenstrook zorgt voor een aangenaam zicht voor bewoners en is goed voor de biodiversiteit.
- 4 De grote parking voor de Rank wordt slechts sporadisch gebruikt. Deze parking kan de gewenste functie van dorpsplein opnemen en wekelijks de plaats zijn waar een boerenmarkt kan doorgaan en boeren uit de streek hun producten kunnen verkopen.

Hoeilaartsesteenweg

A

B

3

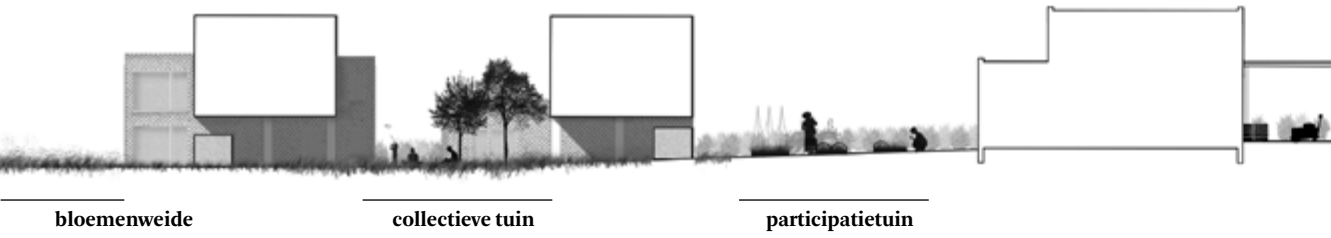
4

1

2



Snede A

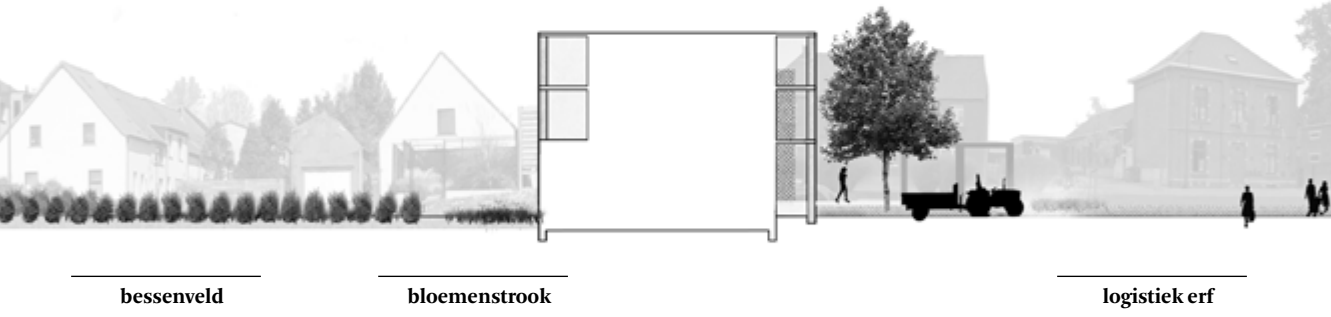


bloemenweide

collectieve tuin

participatietuin

Snede B



bessenveld

bloemenstrook

logistiek erf



logistiek erf

boerenmarkt
of parking

Hoeilaartsesteenweg



private tuin

kersentuin

private tuin



► Participatietuinen

De voorheen ongedefiniëerde open ruimtes krijgen een bestemming. Ze accentueren daarnaast ook doorzichten naar de achterliggende bessenelden.



De bessenboerderij

Ferme Alaise specialiseert zich in bessen en ander kleinfruit zoals frambozen en kersen, maar hoe werkt zo'n bessenboerderij nu net? Bessen zijn broze producten en moeten met zorg behandeld worden. Ze mogen niet gewassen worden of in de zon blijven staan. Van zodra het fruit geplukt is, doorloopt het verschillende stappen alvorens het de consument bereikt.

OOGST

STRUIK

handmatige pluk



Helpende handen

Omwonenden, jobstudenten, leerlingen uit de lagere school,... kunnen een handje toesteken.



Seizoensarbeiders

5kg/uur - 400kg/maand
Een voorzichtige pluktechniek waarbij het dons van de besjes niet beschadigd wordt, verhoogt de houdbaarheid.

machinaal

'Over the row harvester'

Machine schuift over bessenstruiken en schudt zo de bessen van de struik. Dit wordt enkel tijdens het hoogseizoen gedaan wanneer de pluk teveel manuren zou vragen. Machinale pluk beschadigt soms de bessen.



Bessen worden niet gewassen. Dit doet het rottingsproces versnellen.

verzamelen bessen

Mobiele opslag

De geplukte bessen blijven best niet in de zon omdat ze dan snel bederven. Daarom worden ze verzameld in aanhangwagentjes die geregeld naar de hoeve rijden.



veldkoeling

Plotse koeling

Meteen na het plukken begint het fruit langzaam te bederven. Een snelle temperatuursdaling zorgt ervoor dat het fruit langer bewaard kan blijven.

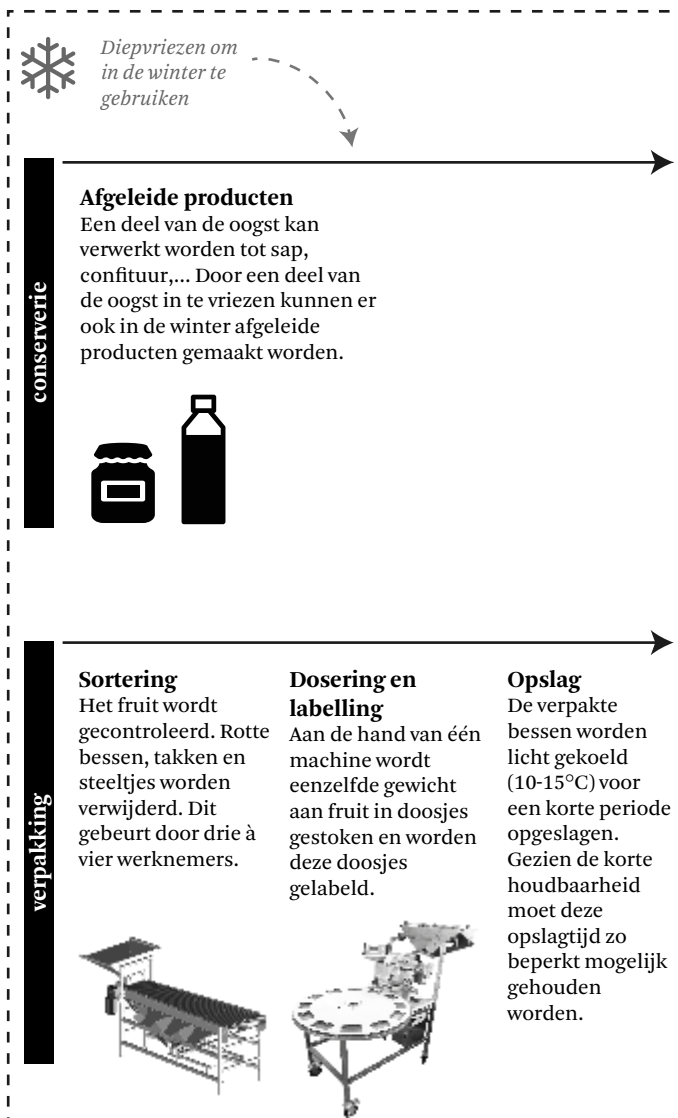


▼ Werking van een bessenboerderij
 De boerderij heeft in totaal 8ha aan bessenvelden. Dit is een kleine tot middelgrote bessenboerderij die een realistisch landbouwverhaal met een lokale afzetmarkt kan uitbouwen.

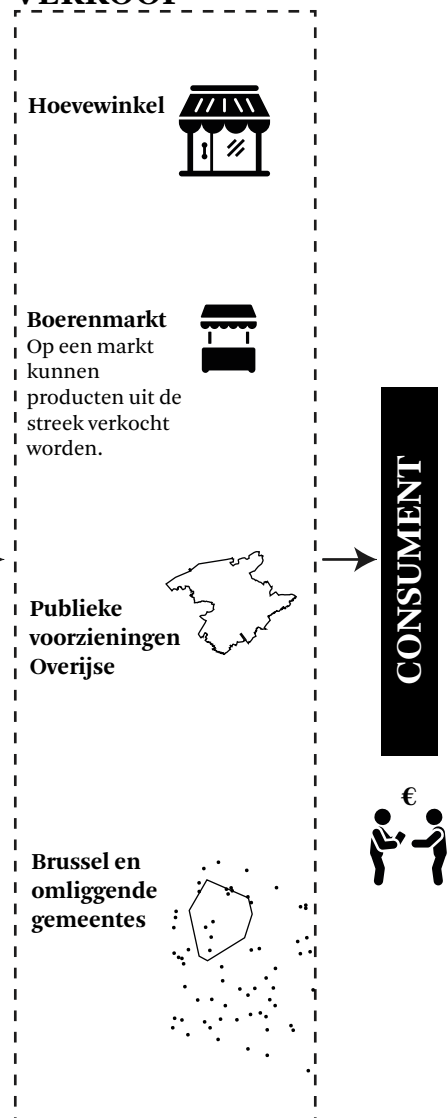
Bron foto's: Krebeck, z.d.

Schema gebaseerd op: Telefoongesprek en Thomas Creekfarm

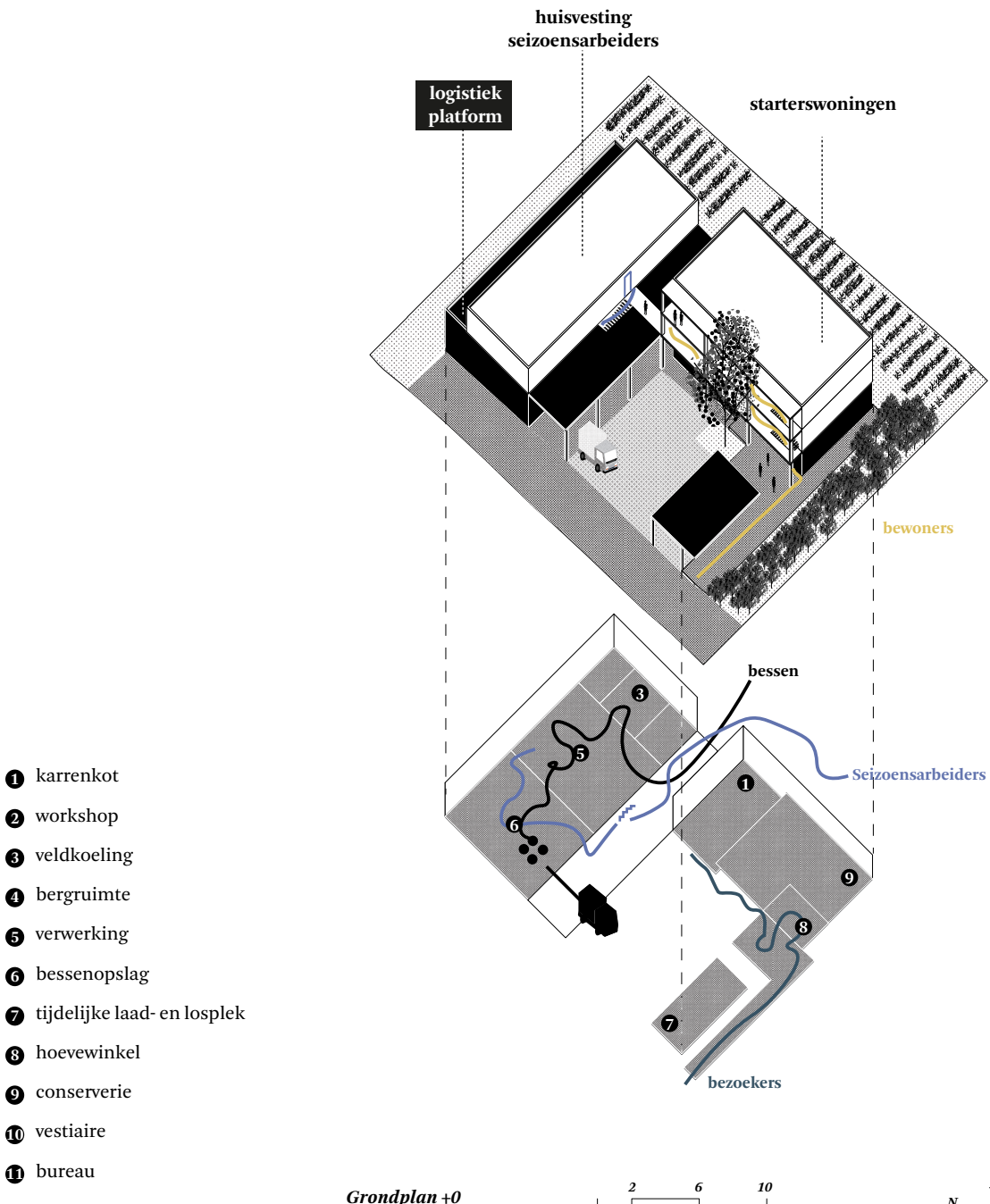
VERWERKING

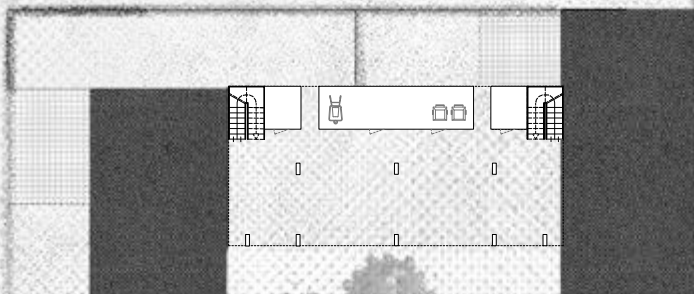
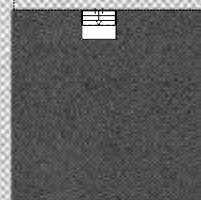
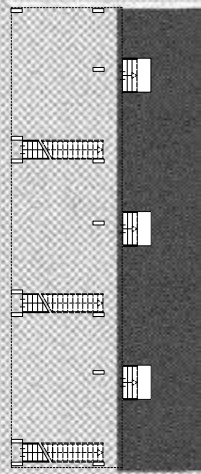
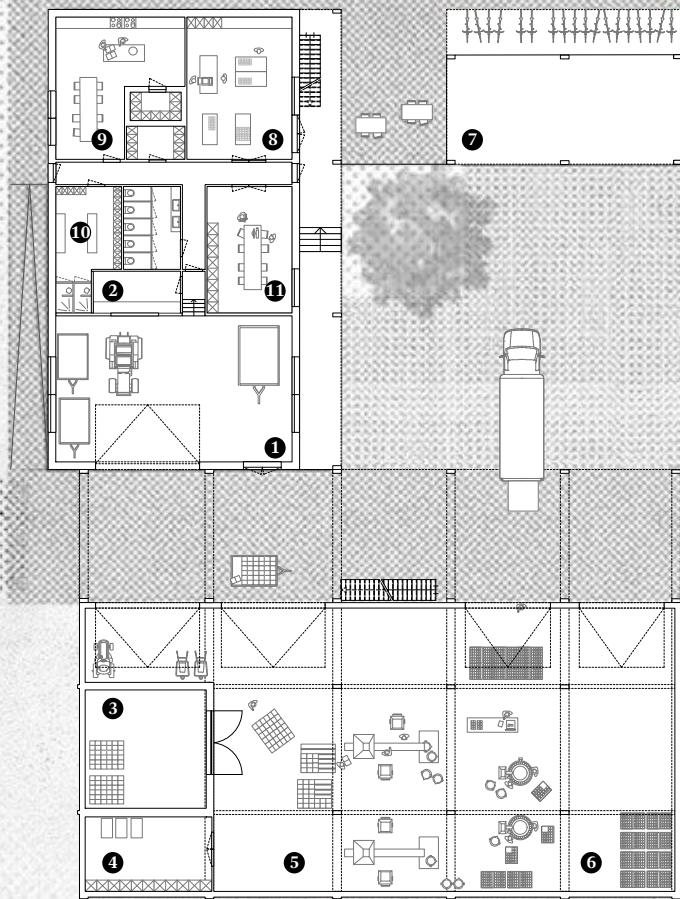


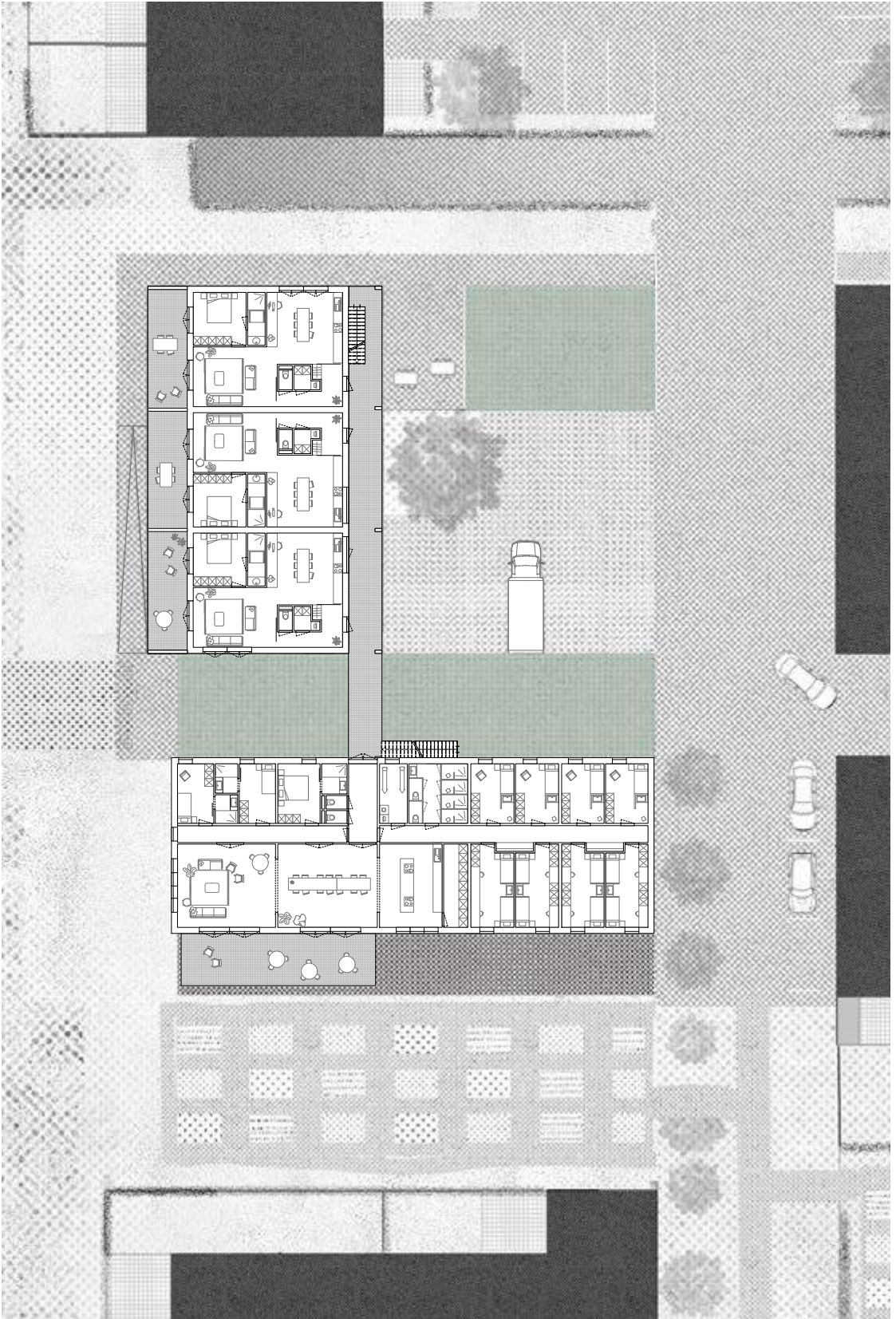
VERKOOP

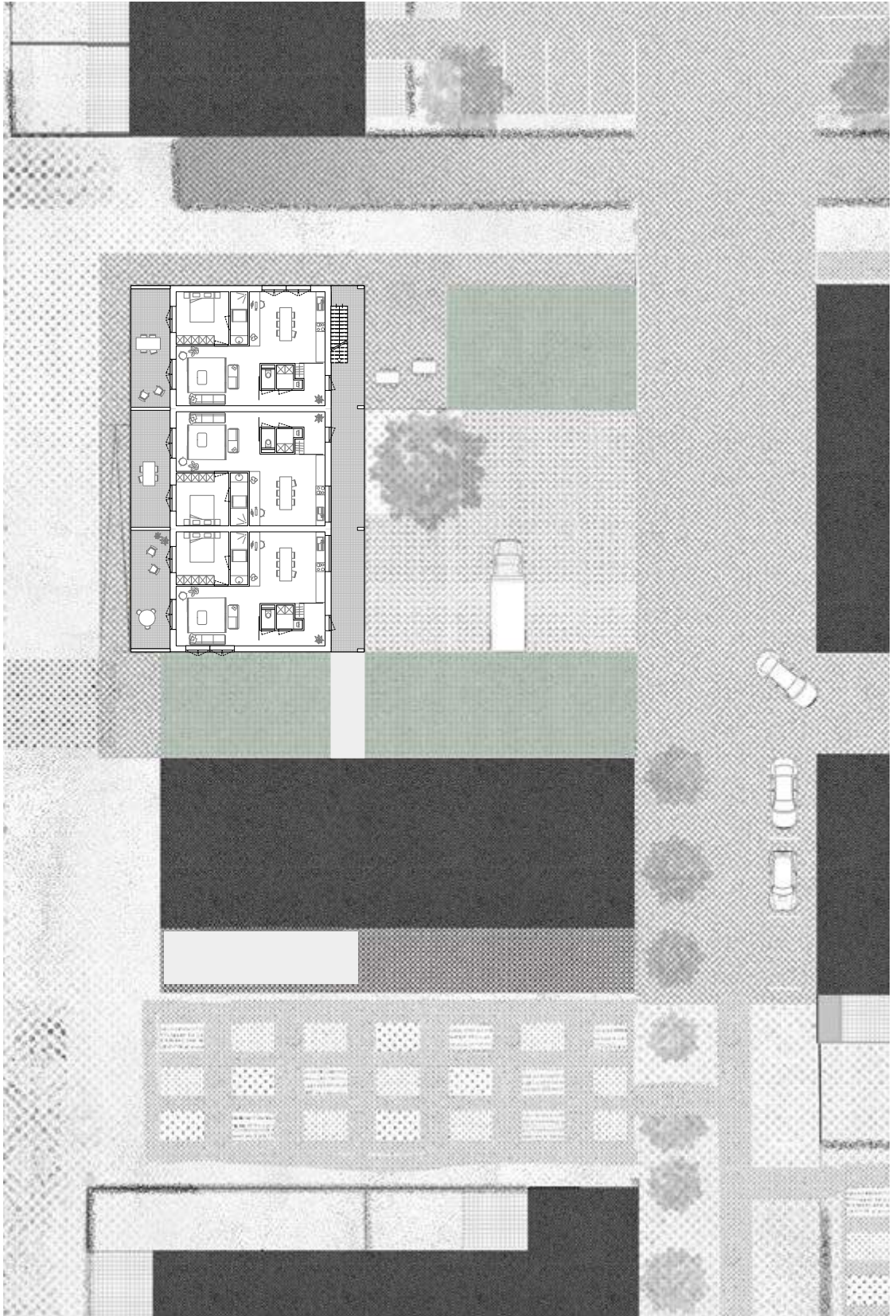


De verschillende functies en stromen worden rond een erf georganiseerd. Op de gelijkvloers bevindt zich de logistiek van de boerderij. Daarboven is er plek voor de huisvesting van de seizoenarbeiders en zes starterswoningen. De verschillende stromen zoeken elkaar op, maar treden niet in conflict.

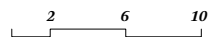








Grondplan +2



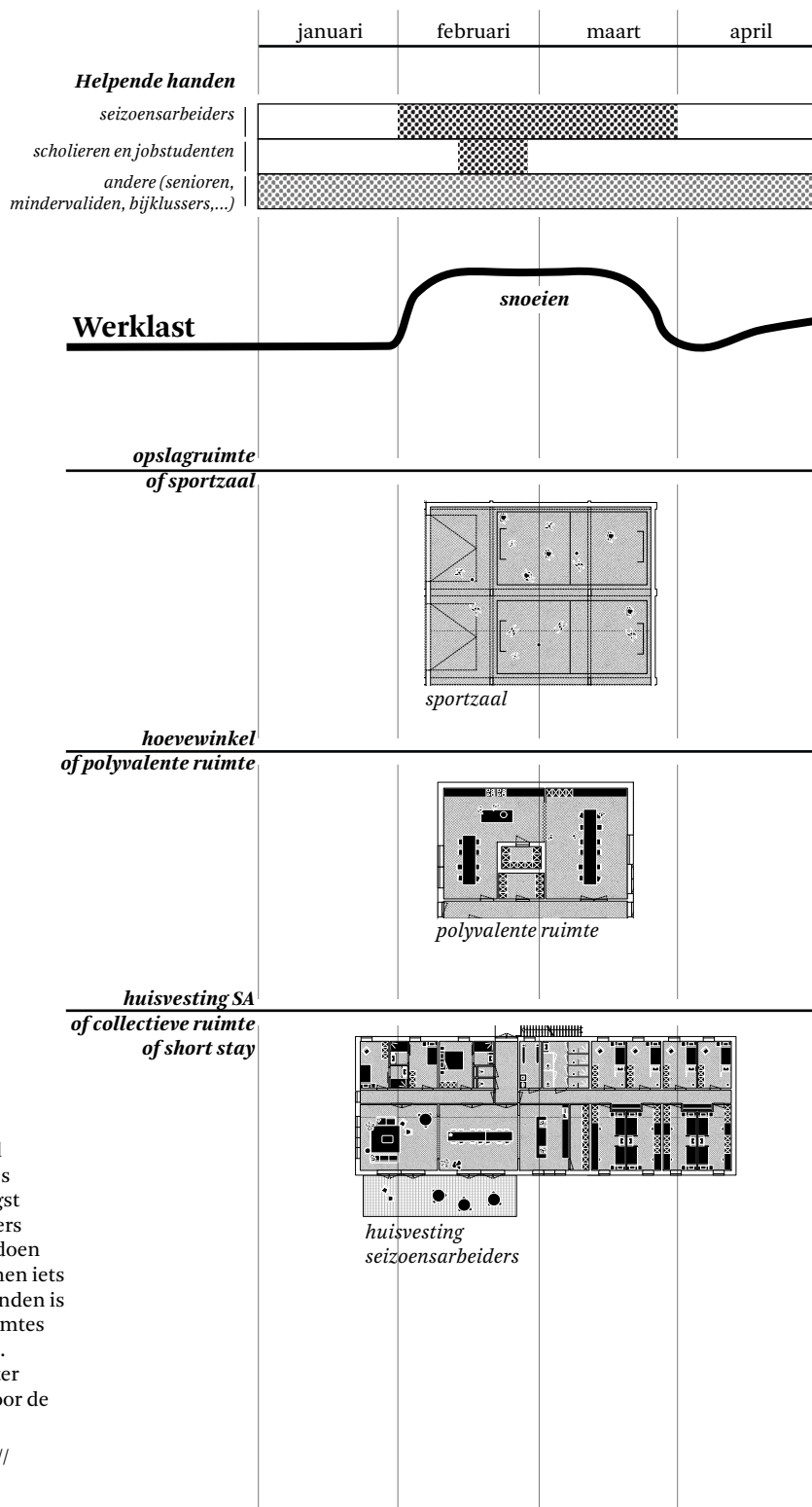


► Gemeenschappelijk erf

Langsheen de route vormt het erf het culminatiepunt van bedrijvigheid. Hier wordt alle logistiek van de boerderij georganiseerd. Het erf opent zich en nodigt uit tot ontdekking.



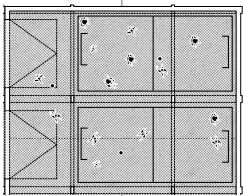
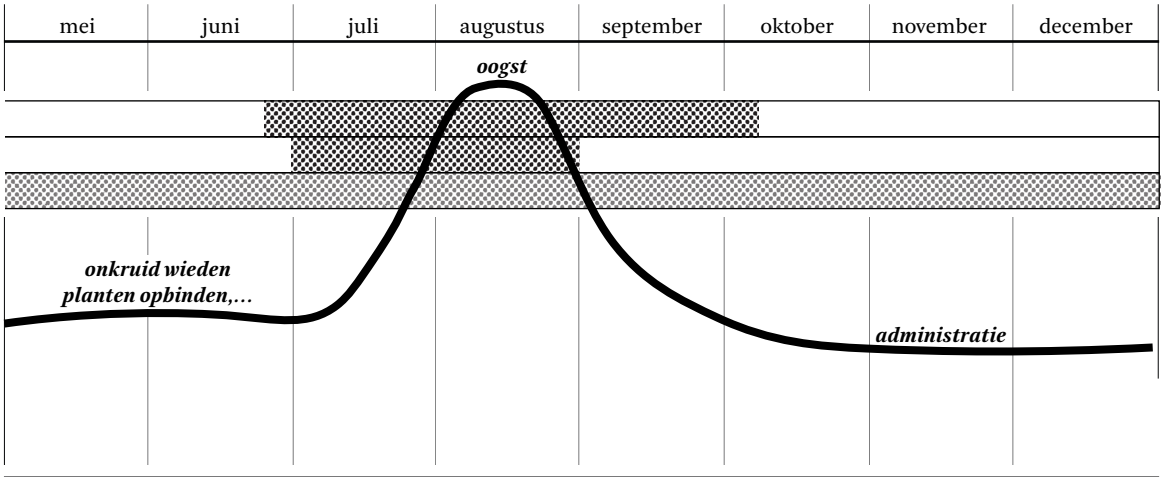
Seizoensveranderingen



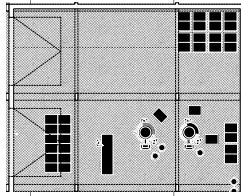
► **Meervoudig gebruik**

In de zomermaanden is er erg veel bedrijvigheid op de boerderij. Alles draait om de verwerking en de oogst van de bessen. De seizoensarbeiders nemen hun intrek, jobstudenten doen vakantiewerk en ook anderen komen iets bijverdienen. Tijdens andere maanden is de boerderij in rust en kunnen ruimtes een andere functie op zich nemen. Zo kan de opslagruimte in de winter dienst doen als een sportzaaltje voor de plaatselijke school en jeugd.

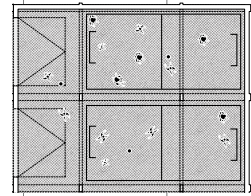
Bron: schema gebaseerd op: <http://www.houtwal.be/> en <https://www.blauwebessenbedrijf.nl/>



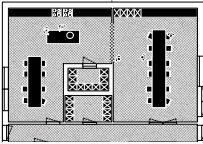
sportzaal



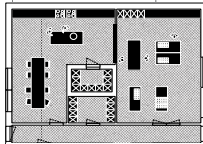
opslag



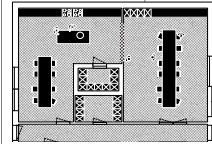
sportzaal



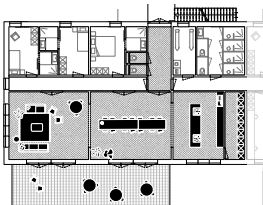
polyvalente ruimte



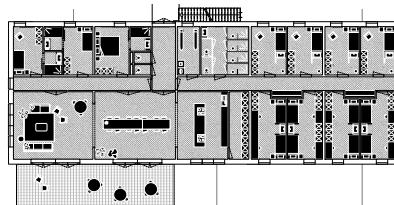
hoevewinkel



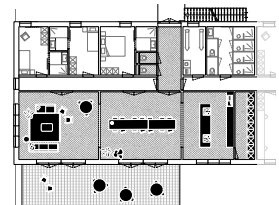
polyvalente ruimte



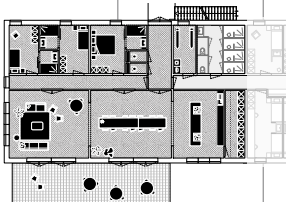
collectieve ruimte



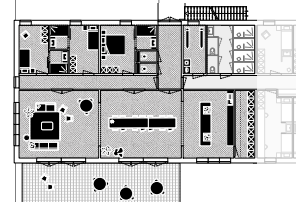
*huisvesting
seizoensarbeiders*



collectieve ruimte



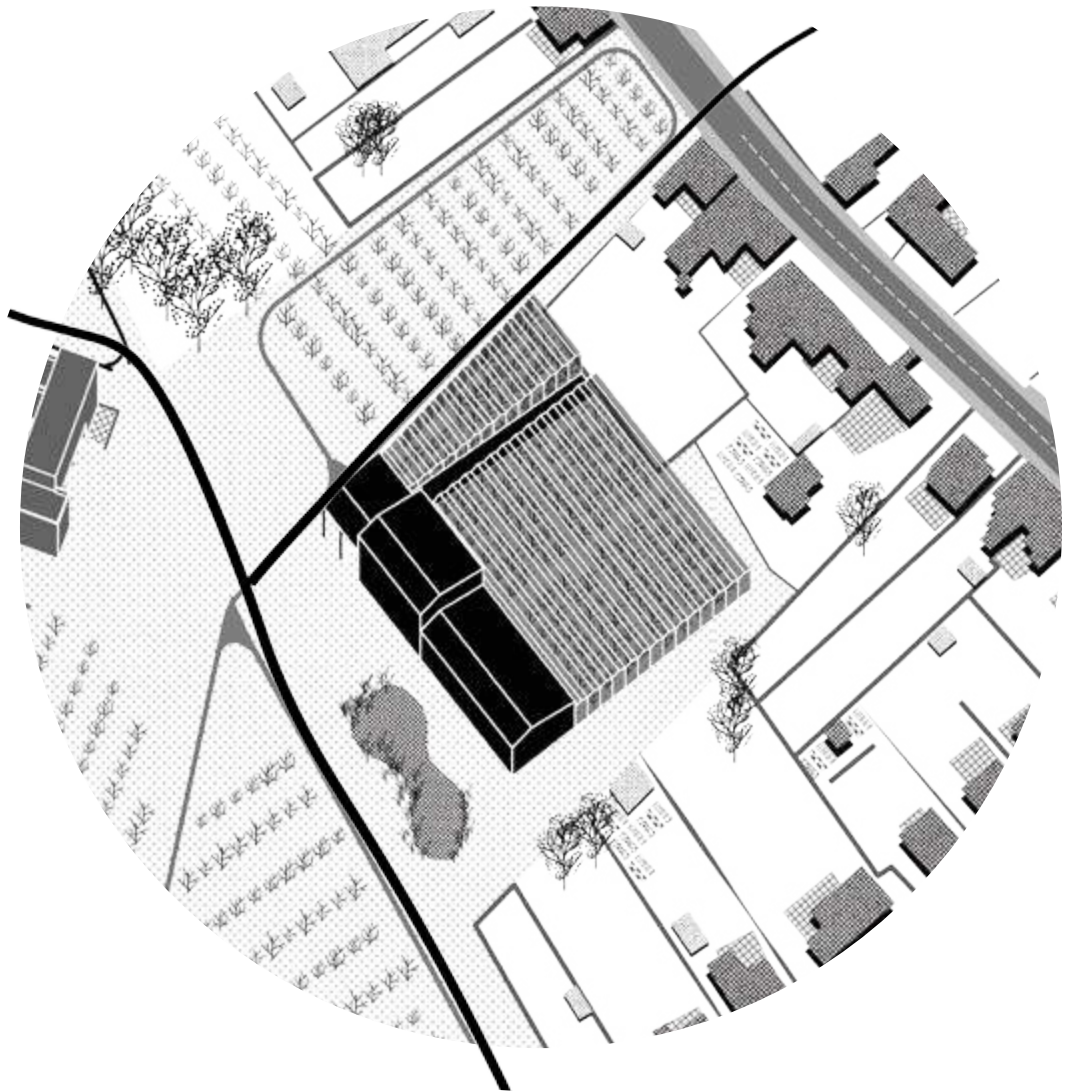
short stay



short stay



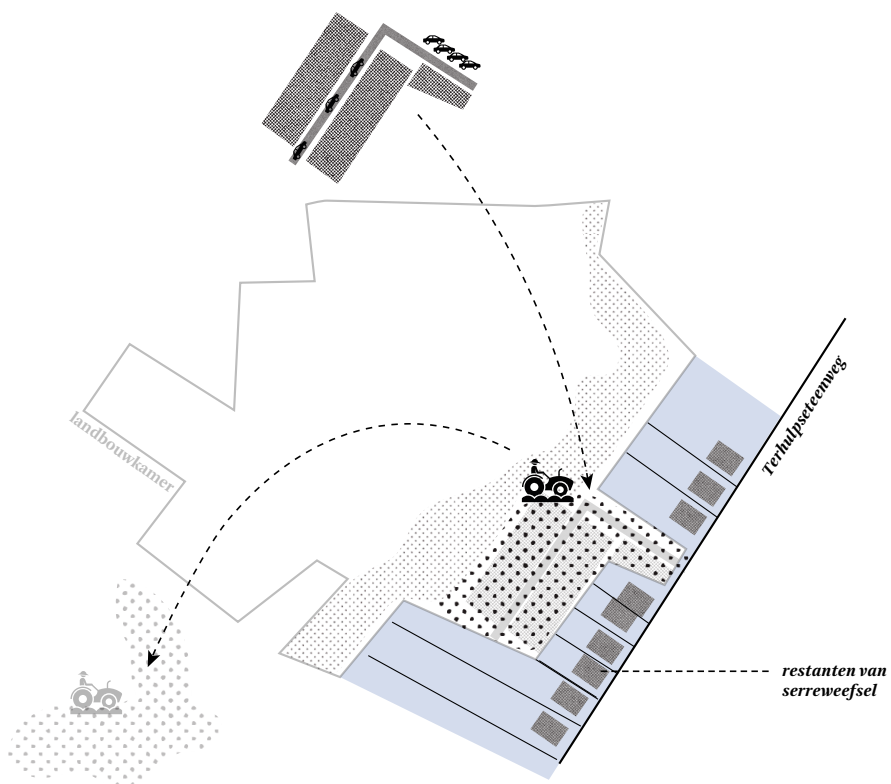
04.02 De Seniorenserre



Een alternatieve verdichtingsstrategie

Tendens

De landbouwkamer toont zich naar de steenweg via een kleine opening in de muur van lintbebouwing. Een L-vormige straat wordt achter de bebouwing getrokken en twee grote meergezinswoningen worden neergepoot. De doorkijk naar het landschap gaat verloren. De steenweg slibt verder dicht en landbouw verhuist.



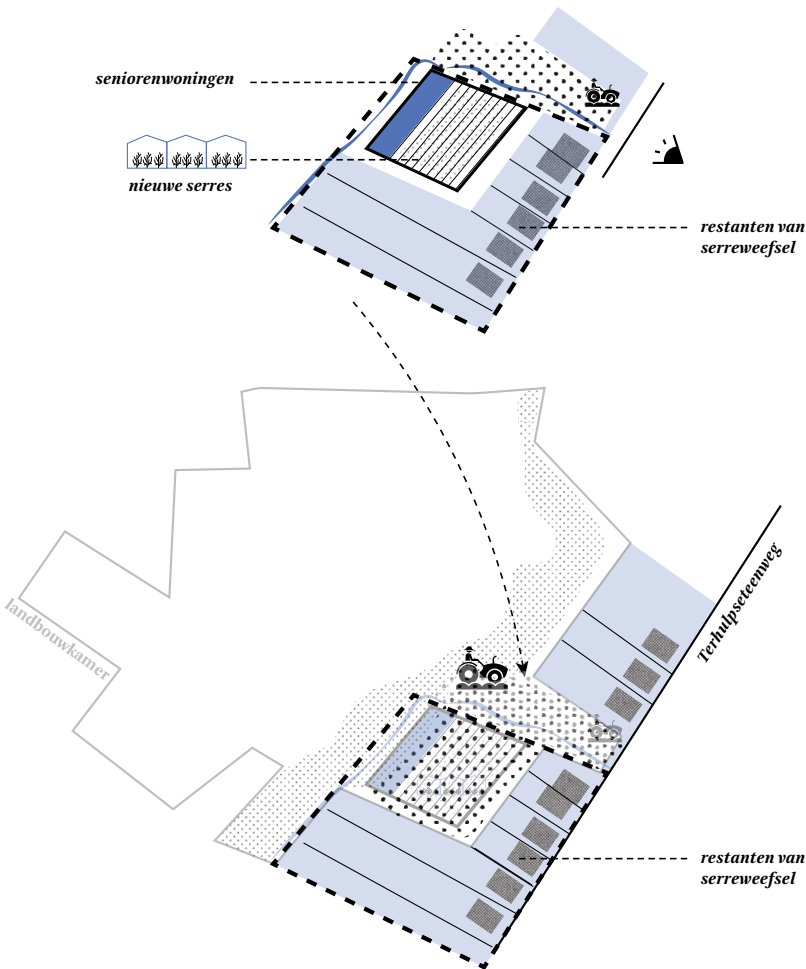
► Een laatste blik

Tussen twee schuurtjes toont het achterliggende landschap zich. Door ondoordachte verdichting dreigen deze kostbare doorzichten verloren te gaan.

Schema boven gebaseerd op ontwerpvoorstel A2D Architecture to design

Seniorenserre

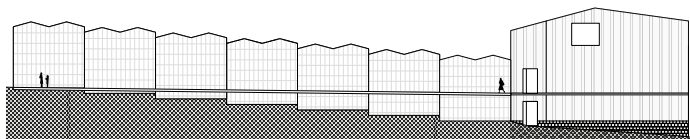
Een nieuwe serre wordt achter de lintbebouwing geplaatst. Gekoppeld aan de serre zijn ouderen woningen die warmtewinsten uit de serre kunnen halen.



Deze forse figuur herintroduceert de schaal van de grote glazen warenhuizen. De Seniorenserre maakt het achterliggende bouwblok af en laat rondomrond zacht verkeer toe. De voorkant van deze figuur bevindt zich niet aan de steenweg, maar richt zich net naar de agricultuur. Om de productiviteit tot aan de steenweg voelbaar te maken, worden de bessenstruiken tot aan de straat doorgetrokken.

Inplanting en randcondities

- ❶ Het pad rond de serre vormt een extra ontsluiting voor de percelen van de omliggende buurtbewoners.
- ❷ Voor de ouderenwoningen zijn een aantal parkeerplaatsen voorzien, deze zijn gepositioneerd aan het eind van de horizontale passerelle. Hier is ook een autodeelpunt voorzien. Ernaast is een fietsenstalling voor bewoners en bezoekers.
- ❸ De horizontale passerelle maakt van de agricultuur een spektakel. Terwijl het landschap daalt, blijft de passerelle vrijwel horizontaal. Het heeft iets didactisch: langs deze publieke route kunnen bezoekers, inwoners, maar ook wandelaars en andere geïnteresseerden blikken werpen in de serre. Eerst staan ze face-to-face met de bessen, maar even verder zien ze de werking van de serre van bovenaf.



- ❹ Om het teeltseizoen te spreiden, en vriesdagen te overbruggen, moet de serre bijverwarmd worden. Een opslagpunt voor het drogen van biomassa is noodzakelijk voor de bio-WKK-installatie.
- ❺ De passerelle deelt de serre op in twee delen. Het grootste deel wordt gebruikt voor de reguliere kweek van frambozenbessen.
- ❻ Het kleinere trapeziumvormige stuk dient voor de opkweek van jongere planten die nood hebben aan specifieke klimaatcondities (temperatuur, vochtigheid, ...).
- ❼ De grote wadi die in het verleden aangelegd is geweest blijft behouden en speelt een rol bij de buffering en infiltratie van regenwater.



1

4

5

7

3

2

6



Juxtapositie van programma's

- ❶ Op de hoek van de seniorenserre gebeurt er heel wat. Onder een dubbel hoge luifel is een dynamische en productieve plek waar bewoners toekomen, de passerelle aankomt, kratten met fruit tijdelijk opgesteld staan tot ze weggevoerd worden, ... De inverse hoek zorgt er bovendien voor dat de achterliggende serre zichtbaar wordt in het landschap.
- ❷ Onder de passerelle die de serre in twee deelt is een logistieke ruimte waar de nodige installaties voor ventilatie en luchtbehandeling staan. Ook is er hier bergplek voor gereedschap, een transpallet, ...
- ❸ De **serregang** is een bijzondere serre langswaar de woningen ontsloten zijn. De bewoners kunnen hier zelf groenten en fruit in potten en moestuinbakken kweken en worden hierin ondersteund door de boer.
- ❹ Moestuintjes van de bewoners worden door de lokale boer onderhouden.
- ❺ Aan de luifel is een polyvalente ruimte gelegen. Leerlingen van verschillende scholen kunnen hier op uitstap komen en onderwezen worden over de bessenwereld. Daarnaast wordt de ruimte meestal gebruikt door de inwoners van de Seniorenserre. Hier kunnen ze hun wekelijkse filmavond organiseren, spaghettiavond houden, of de kinesist aan huis laten komen.



4

2

1

3

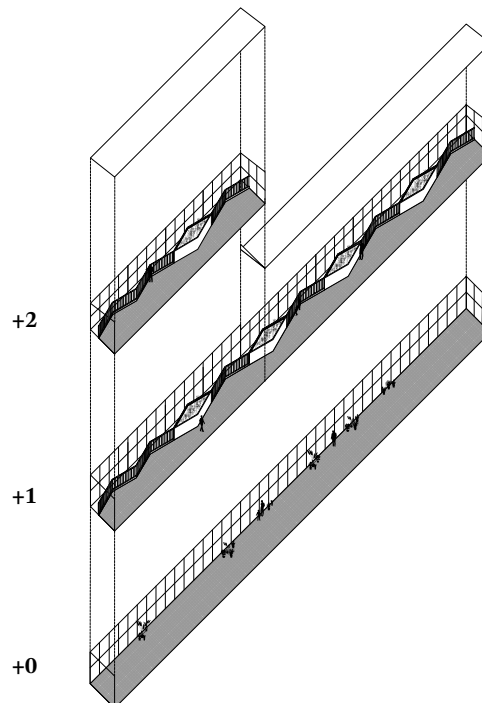
3

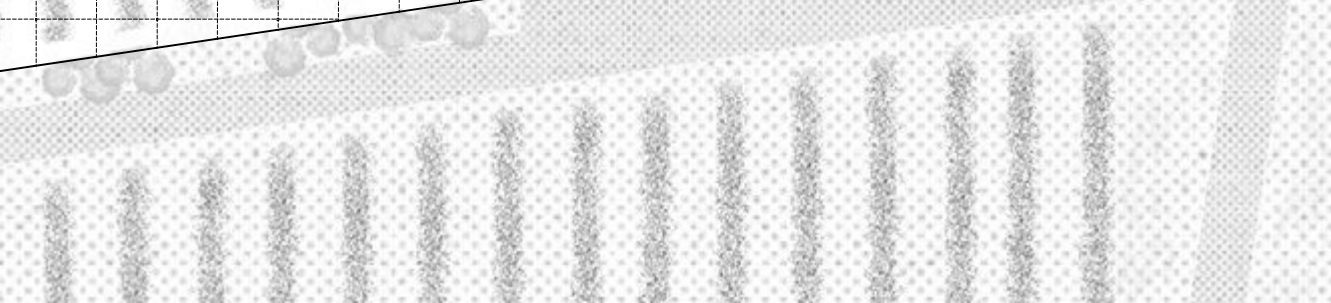
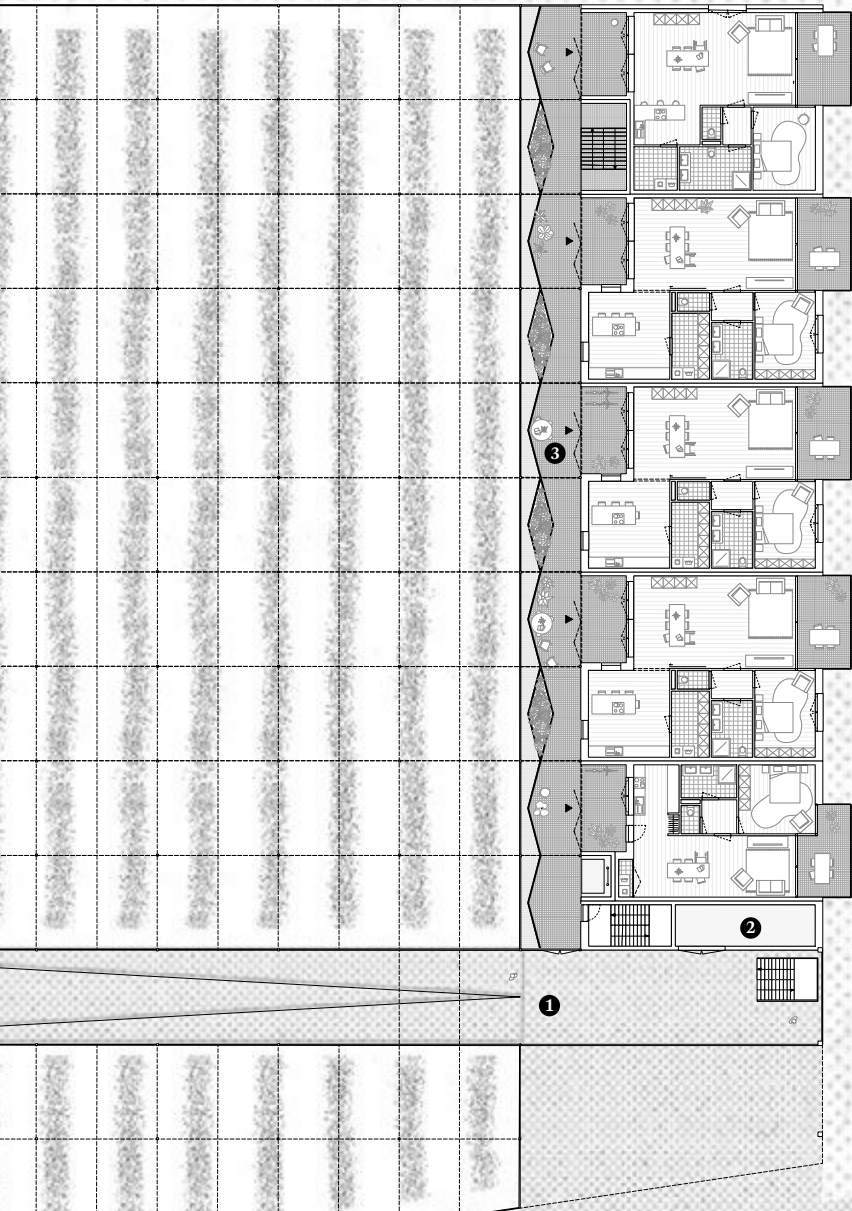
5

De serregang, een bijzondere serre

De serregang is een mediator tussen de landbouwproductie en het wonen die haar functie als circulatieruimte ruimschoots overstijgt. Het ritme van de productie en seizoenen bepaalt het tussenklimaat, de lichtinval, en heel soms zelfs de geur. In het plukseizoen wordt de noeste arbeid van de seizoensarbeiders vanuit de gang gadeslagen: dit is spektakelarchitectuur!

- ❶ De publiek toegankelijke passerelle die vrijwel horizontaal blijft vanaf haar vertrekpunt, komt aan op de eerste verdieping. Op deze mezzanine is een buitentrapp en een extra ontsluiting voor de woningen.
- ❷ Logistieke ruimte voor o.m. de collectieve verwarmingsinstallatie.
- ❸ Om voldoende licht op de onderste verdiepingen te krijgen, kartelt de balustrade en worden verschillende plekken met verschillende sferen gecreëerd. Aan de **tussenkamer** van elke woning is een verblijfsplek, terwijl ernaast een grondbak is voor te moestuinieren. Onderstaande axonometrie verduidelijkt dit.

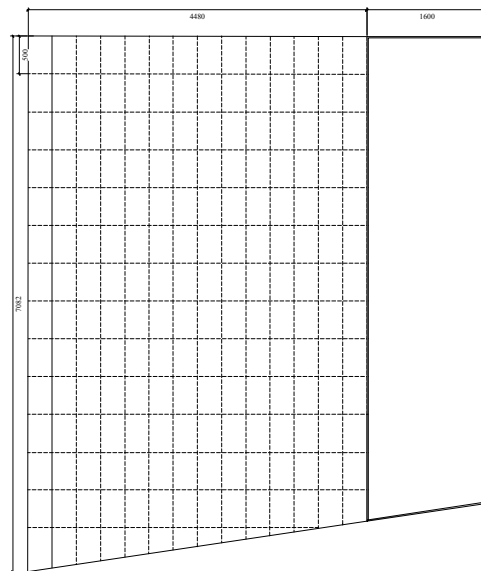
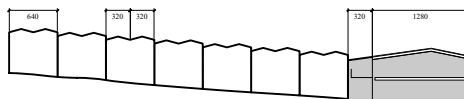




Een structurele geleding

Voor de structuur van de serre is gekozen voor een Venlo kas, een internationaal gebruikt type. De Venlo kas wordt in een aantal gestandaardiseerde maten gemaakt.

Uit de veelheid aan maten is gekozen voor een maatvoering die herhaald kan worden in de afmetingen van de woningen en de serregang (zie onderstaand schema).



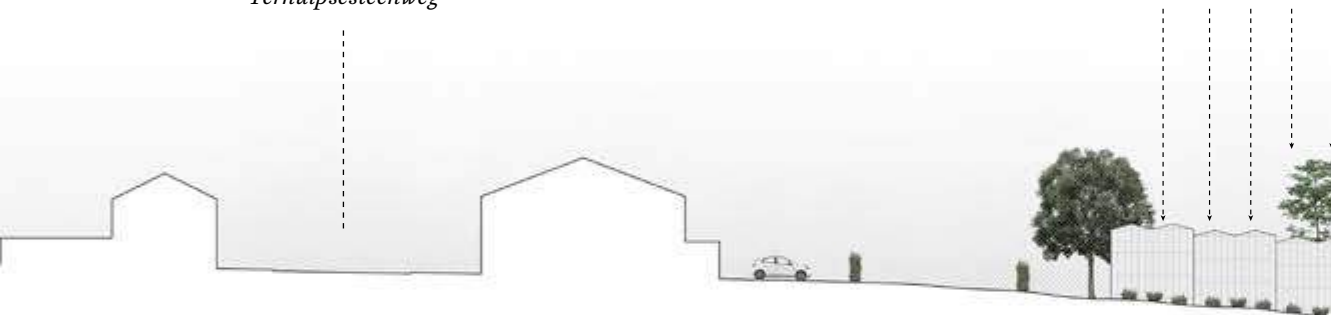


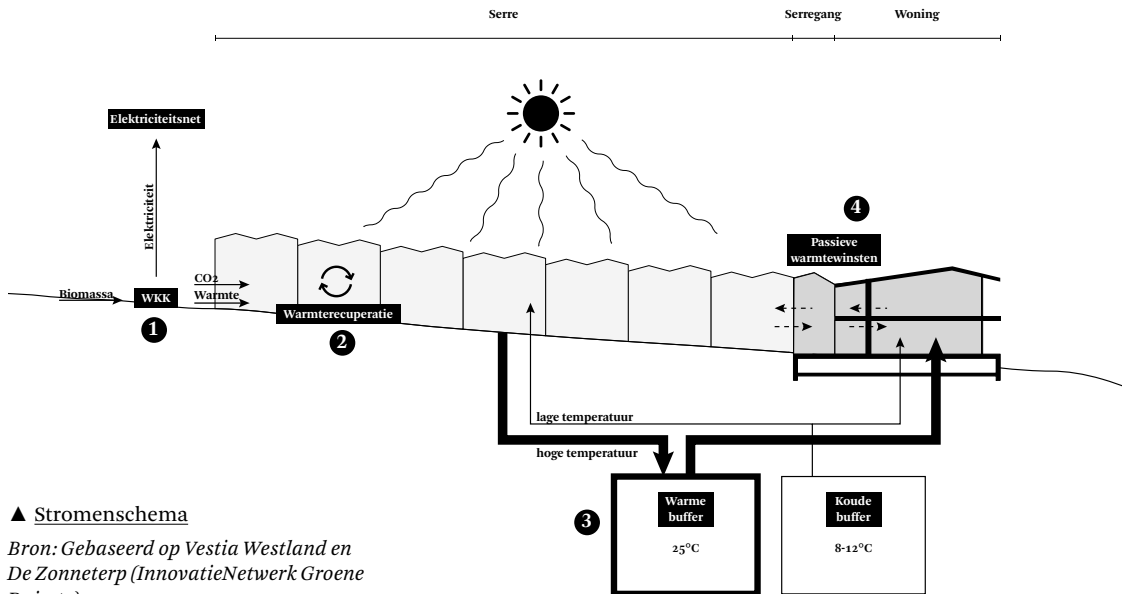
Gebruik van reststromen

De specifieke randvoorwaarden van de Seniorenserra, zijnde de nabijheid van de grote gesloten kas, levert een aantal win-wins op voor de inwoners en boer. Er is volop ingezet op het gebruiken van reststromen die dreigen verloren te gaan. Restwarmte, regenwater, elektriciteit, maar zelfs CO₂ en biomassa worden hergebruikt.

- ❶ De warmtekrachtkoppeling-installatie werkt op biomassa. Deze biomassa kan snoeihout zijn van de bessenstruiken, of boomhout van het naburige park en de bomen die op de site gelegen zijn. De WKK-installatie dient vooral voor het bijverwarmen wanneer het vriest. Bij het verbranden van biomassa komt CO₂ vrij dat als meststof voor de planten in de serre geïnjecteerd wordt. De elektriciteit die als bijproduct geproduceerd wordt, wordt opgeladen op het elektriciteitsnet.
- ❷ Wanneer de luchtvochtigheidsgraad in de serre te hoog oploopt moet de lucht ververst worden met drogere buitenlucht. Om niet te veel warmteverliezen te creëren, vindt er een eenvoudige warmterecuperatie plaats.
- ❸ Een collectief warmteregelingssysteem tussen de serre en woningen beantwoordt aan de warmte- en koelingsvraag. De overtollige zonnewarmte van de serre wordt in een grondwaterbuffer opgeslagen en kan gebruikt worden om de woningen te verwarmen.
Omgekeerd kan koud water uit een koude buffer gebruikt worden om in de zomer de serre of woningen te koelen.
- ❹ De serre en serregang hebben passieve warmteverliezen naar elkaar toe. In de winter moet de serregang hierdoor niet apart verwarmd worden en besparen de woningen energie.

Terhulpssteenweg

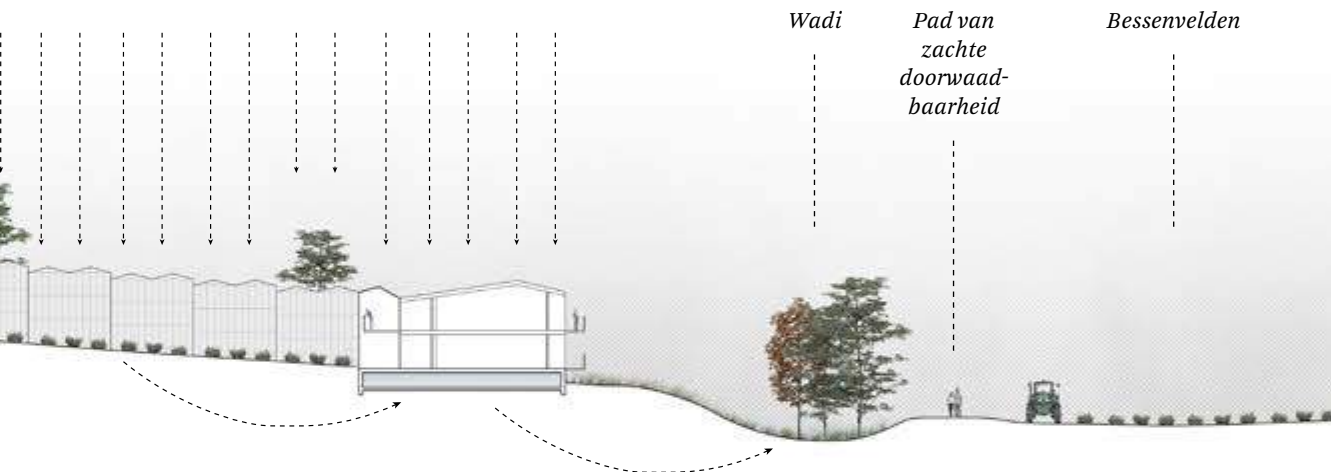




▲ **Stromenschema**

Bron: Gebaseerd op Vestia Westland en De Zonneterp (InnovatieNetwerk Groene Ruimte)

Tenslotte toont onderstaande snede de weg die het regenwater aflegt. De planten in de serre hebben bijzonder veel water nodig, waardoor een waterbassin noodzakelijk is. Dit bassin, waar het regenwater in opgeslagen wordt, zit uitgelijnd onder de woningen en serregang. Wanneer het bassin vol zit, loopt deze over in de nabijgelegen wadi.



De seniorenwoning

Oppervlakte

98 m² // 11 m² tussenkamer // 14 m² buitenterras

Beschrijving

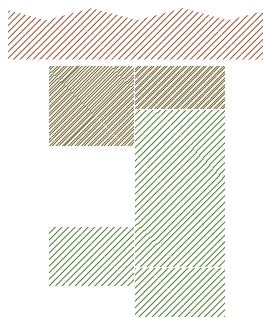
De woningen in de seniorenserre zijn ontworpen voor 55-plussers. Meer specifiek hebben ze als doelgroep medioren en senioren waarvan de kinderen het huis uit zijn, en hun fermette in de verkaveling willen inruilen voor een compactere simplex appartement.

Elke woning heeft een private buitenruimte langs de kant van de wadi, waarlangs de senioren kunnen uitkijken overheen de bessenelden.

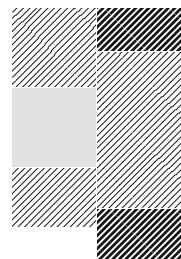
Daarnaast beschikt elke woning over een tussenkamer die aan de serregang geschakeld is. Hier kunnen ze ontbijten, burens ontmoeten, maar ook bijvoorbeeld hun e-bikes stallen. De tussenkamer functioneert als privacy buffer voor de bewoners, maar in het verlengde ervan wordt een leuke plek in de productieve serregang gecreëerd.

Alhoewel de woning compacter is dan een typische vrijstaande villa, zijn er verschillende ruimtes en sferen gecreëerd in het open plan. De keuken, eetkamer en leefkamer lopen in elkaar over, maar kunnen

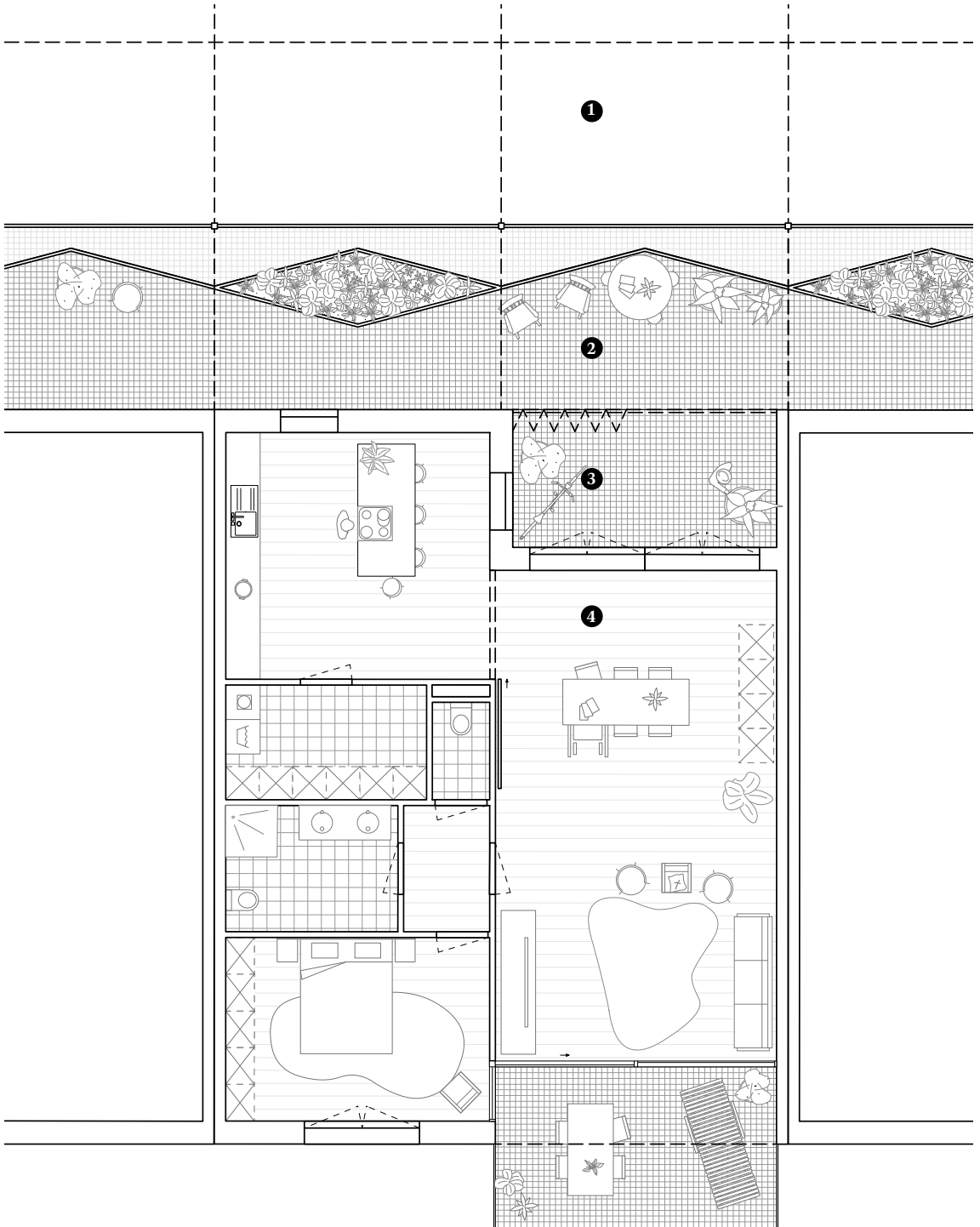
- ① Serre
- ② Serregang
- ③ Tussenkamer
- ④ Woning



*privacy
gradiënt*

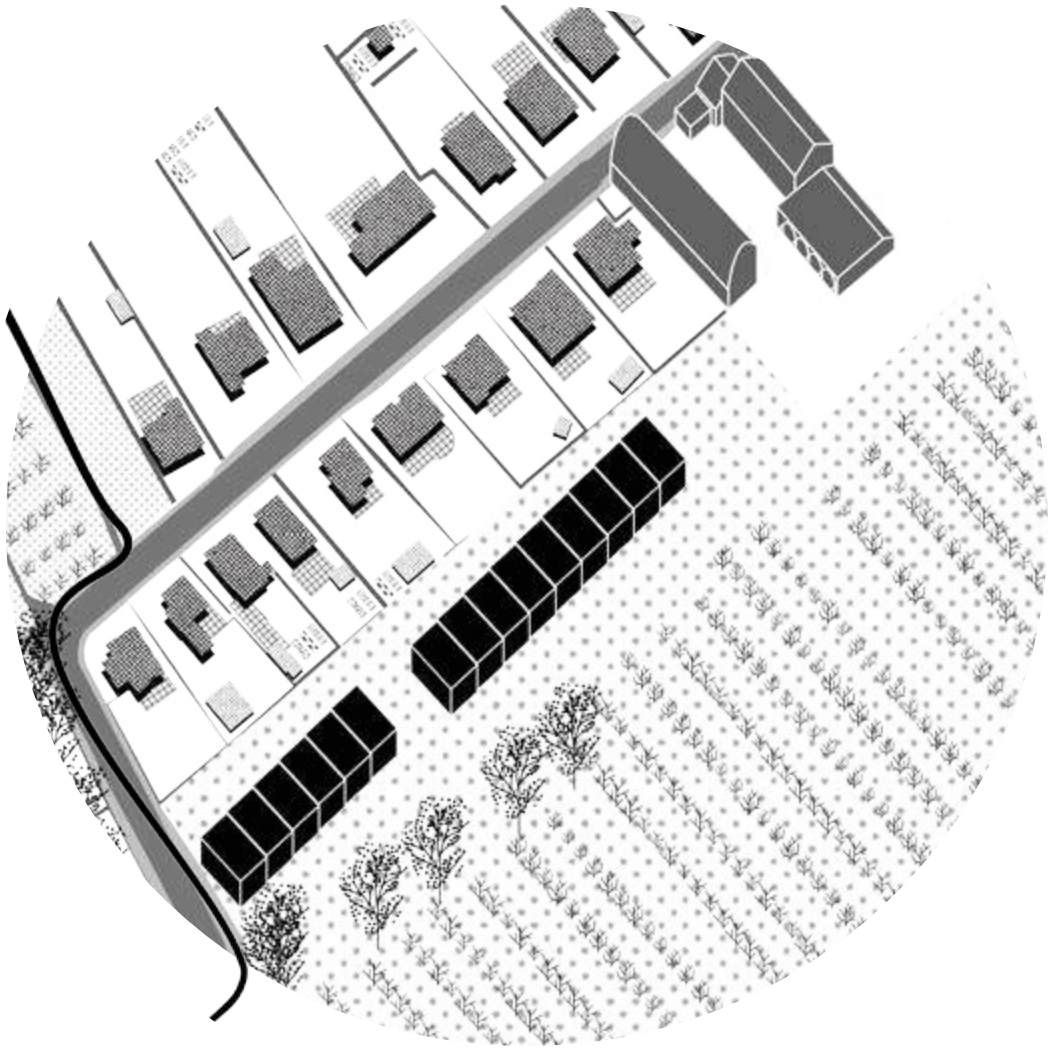


organigram



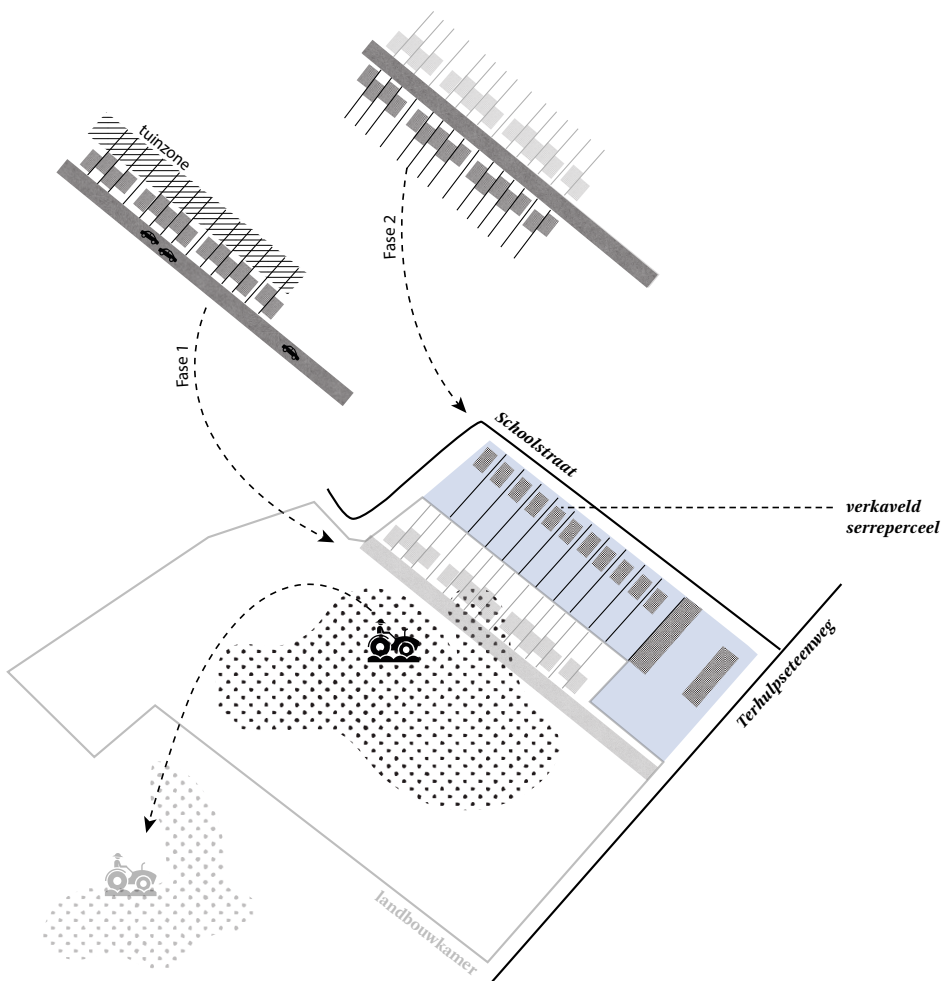


04.03 De Agrorand

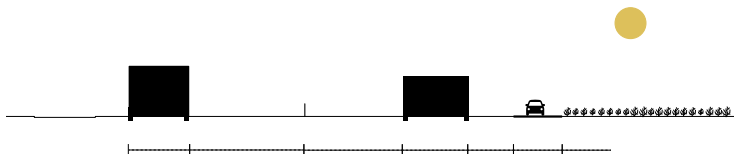


Tendens

Achter het verkavelde serreperceel wordt op wat nu landbouwgrond is een nieuwe strook woningen met bijhorende straat gebouwd. De woningtypes die hier zouden komen focussen op het individuele perceel. Een jammerlijk noordgerichte tuin is een noodzakelijk kwaad want privacy gaat voorop. In de toekomst is het mogelijk dat het systeem zich herhaalt en er steeds meer van de landbouw afgesnoept wordt.



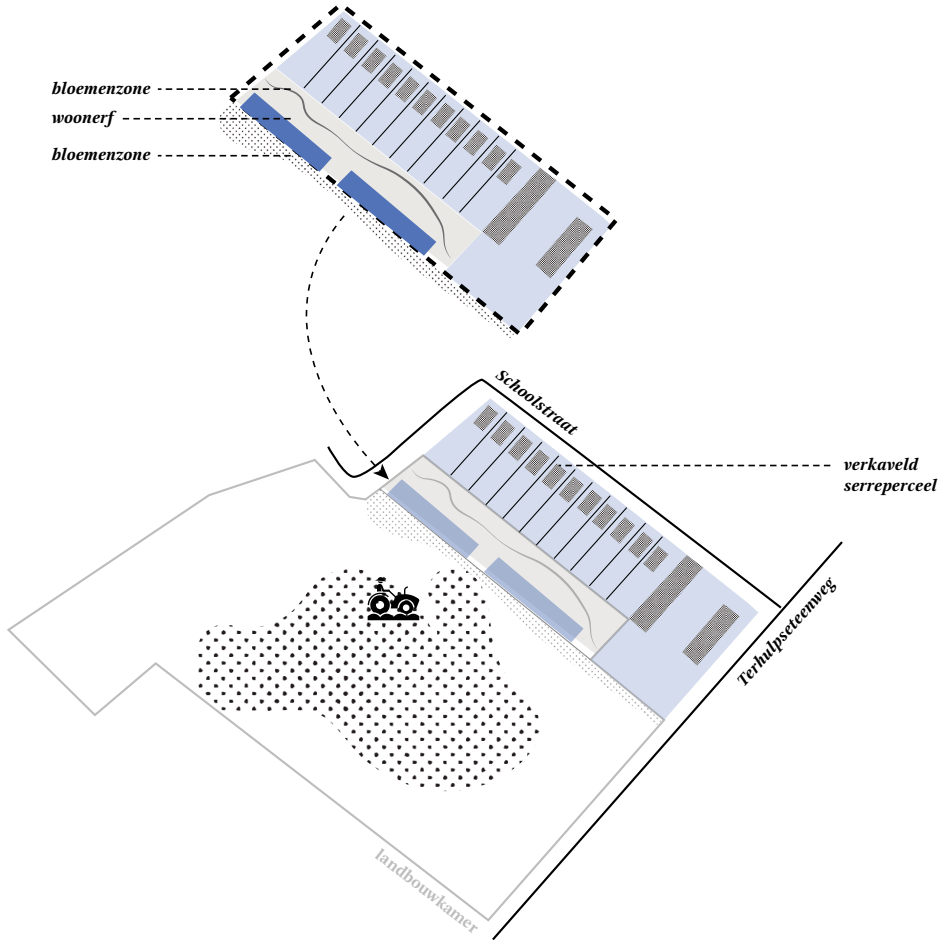
► Tuin tegen tuin, straat tegen landbouw



Agrorand

De agrorand introduceert een nieuwe schaal die de missing link vormt tussen het achterin gelegen en met hagen omlijnde klein grut aan fermettes en het open landschap.

De Agrorand is ontstaan als experiment en zoektocht naar een tool waarmee de gefragmenteerde landbouwkamers als het ware beschermd worden tegen verdere kolonisatie. Door haar stedenbouwkundige inplanting, die anders is dan de business-as-usual ontstaan extra woon- én landbouwkwaliteiten.



◀ Een nieuw ensemble

Opnieuw worden er allianties gezocht: een privacy-regelende bloemenstrook zorgt voor een hogere biodiversiteit en geeft tegelijkertijd schaduw aan de woningen.



Het landschap bewoond!

De mens heeft het landschap altijd bewoond. In de sequens van verschillende plattelandstypologieën, waar ook de fermette en landelijke rijwoning instaan, werkt de agrorand aan een nieuw elan.

De agrorand zegt vaarwel aan de kneuterige fermettes en introduceert een schaal in het landschap om U tegen te zeggen. Dit is het landschap bewoond!

- ① Een wilde bloemenstrook vormt de buffer tussen de woningen en de bessenrijen ernaast. De strook is meer dan een privacybuffer: stuifmeelrijke bloemen trekken bijtjes aan die zorgen voor een natuurlijke bestuiving van de nabijgelegen bessenstruiken. Bovendien zorgen de bloemen voor een verhoging van de biodiversiteit, wat zich vertaalt naar een aantrekking van natuurlijke vijanden van de insecten die een gevaar voor de bessen(struiken) vormen.
- ② Daar waar momenteel de grootste erosieproblemen zijn wordt aan agroforestry gedaan: een bomenrij verstevigt de grond en de bladeren die in de herfst van de bomen vallen zijn een natuurlijke bemesting voor de bessenstruiken. In de zomer zorgt de bomenrij daarnaast voor schaduw voor de achtergelegen woningen.
- ③ In ruil voor een kleine bijdrage worden de moestuinen voor de bewoners door de boer onderhouden. Hij levert ook kennis, advies, en indien nodig materiaal (potgrond, voedingsstoffen, ...).
- ④ Opslagplaats voor het werkgerief voor de moestuintjes; bijenhotel en stelplaats voor een aantal fietsen.
- ⑤ Door een recente verbouwing is de school verdubbeld in aantal leerlingen en voldeed de speelplaats niet meer, deze wordt uitgebreid zoals ook in RUP 06 voorgesteld werd. Bij de school zijn er ook een aantal schooltuinen voor de leerlingen voorzien. De tuintjes zijn er niet enkel voor educatieve doeleinden, maar zijn ook sensibiliserend. Al doende leren de kinderen over de oorsprong van hun eten.
- ⑥ Inrit voor de ondergrondse parking. Een aantal autodeelpunten en minstens één parkeerplaats per woning is voorzien. Daarnaast is er hier plek voor een aantal technische ruimtes.





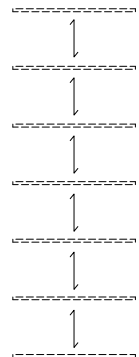
De gemeente Overijse heeft momenteel een tekort aan sociale woningen. De Agrorand komt hierin tegemoet. Om een goede sociale mix te creëren bestaan de 20 woningen van de Agrorand voor de helft uit sociale woningen en de andere helft particuliere woningen. Ze zijn allen ontsloten langs het autovrije woonerf.



Structuur

Onder het kleinste van de twee bouwblokken zit een ondergrondse parking die bediend wordt vanaf de Schoolstraat. Er is minstens een parkeerplaats per woning om een autovrij binnengebied mogelijk te maken.

De structurele logica van de parking in helling vertaalt zich naar de schijvenstructuur van de bovengelegen appartementen.

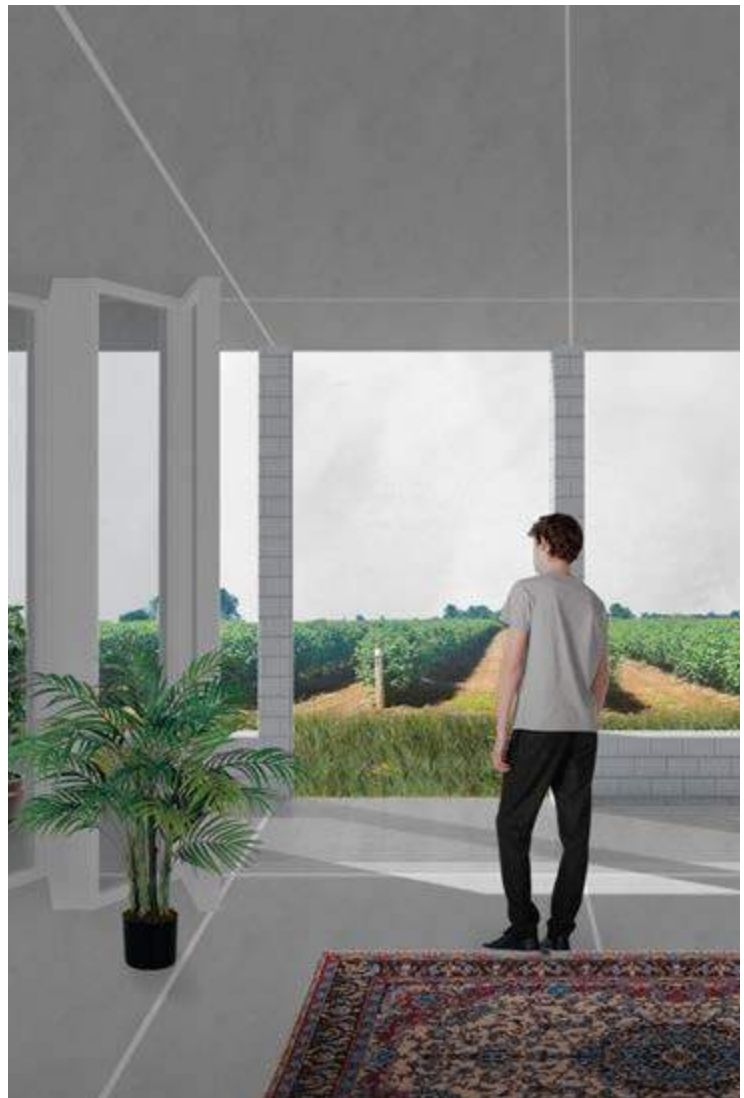




Schoolstraat

Gradiënt voor het woonlandschap

De noeste arbeid op de velden komt heel dicht tot bij de woningen. Tussen de leefruimtes en het veld zijn er een aantal (privacy) gradiënten. Dezelfde *loggia*-typologie als op de verdieping erboven geeft uit op een bloemenstrook. Deze verhoogt de biodiversiteit en wordt onderhouden door de boer, maar kan ook door de bewoners gebruikt worden om te kuieren.



wonen

bloemenstrook

veldweg

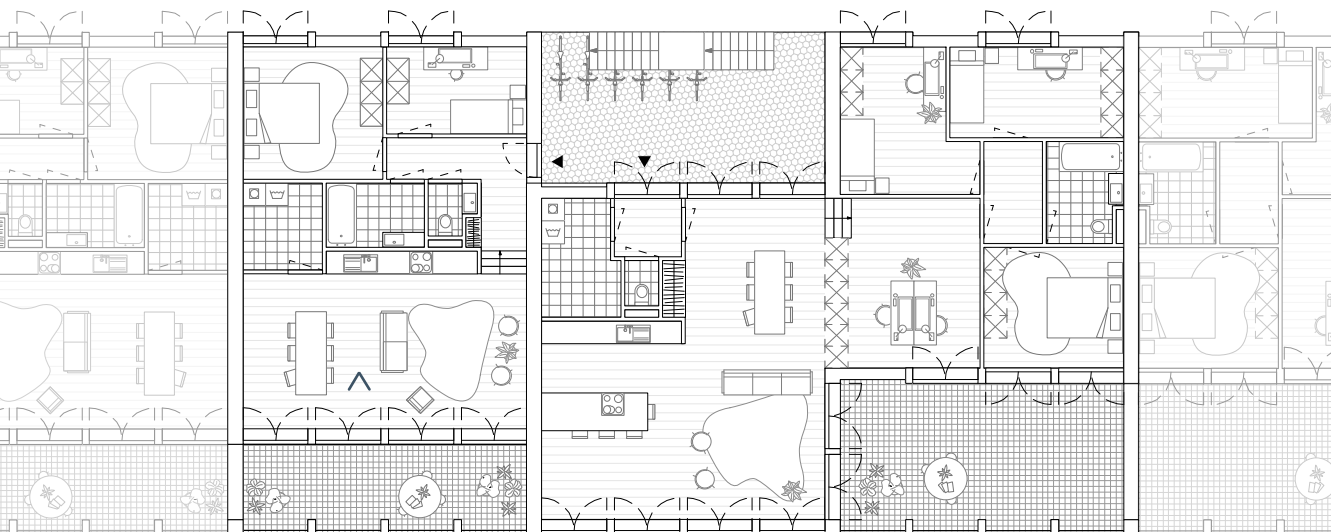
bessenstruiken



Twee typologieën

Beide woningtypes hebben langs de kant van de bloemenstrook een uitpandig, maar overdekt terras, geïnspireerd door de *loggia*-typologie. Vanop deze zuidgerichte terrassen zijn weidse vergezichten over de naastliggende landbouwgronden mogelijk. Er is bewust gekozen om de nijverheid en bedrijvigheid dicht bij het woongebeuren te laten komen. Het beeld hiernaast toont een vader die zijn kind vertelt over de bessen, de bijtjes en het ritme van de wisselende seizoenen.

Type sociale woning	2/3	75 m ² // 15 m ² terras
Type particuliere woning	3/4	129 m ² // 27 m ² terras



Sociale huur- of koopwoning

Particuliere woning

Grondplan +1

1 3 8

N



05 **Outro**

De zending	128
Bibliografie	130





De zending

Deze thesis vormde een pleidooi voor het samenvoegen van twee werelden: landbouw en wonen. Het ene hoefde de andere niet uit te sluiten. Integendeel, er zat een verhoging van het ruimtelijk rendement in de combinatie. Aan de hand van drie projecten toonden we welke mogelijkheden er ontstaan wanneer wonen en landbouw samen bedacht worden.

Hierbij dienen we echter op te merken dat het in dit project gaat om een bessenplantage waar er ingezet is op korte keten en sociaal engagement. Eenzelfde verhaal schrijven nabij een maïsveld vergt een andere narratief en andere oplossingen. Kan Ferme Alaise uitgevoerd worden? Het zou kunnen, maar we beweren niet dat dit van een leien dakje zal gaan. In deze thesis reikten we reeds de eerste stappen aan, maar we geven toe dat ook wij hiermee geworsteld hebben. Toch vragen we aan de gemeente: laat deze kans niet glippen. Investeer niet in een stedelijk plein met zicht op de akkers, maar betrek de landbouw in de zoektocht naar een centrum. Probeer het huidige discours van kernverdichting te herdenken en zet in op nieuwe woonvormen die de taal van het landelijk dorp spreken.

De drie projecten vormen een architecturaal equivalent van structurerende landschappelijke elementen zoals bomenrijen, wadi's, lanen etc. Ze bouwen aan het landschap, maar elk op een andere manier. Waar de productiewijk de bestaande wijk opneemt in een productief verhaal, leunt de agrorand als het ware tegen de helling en zet ze het landschap in de verf.

Het begrip 'bouwen aan het landschap' ontleenden we uit de literatuur. Het bood ons een leidraad en belette ons het landschap te vergeten. Zijn we in dit opzet geslaagd? We vinden van wel, al moeten we toegeven dat 'bouwen aan het landschap' een moeilijk te

evalueren begrip is. Wij gaven slechts een voorbeeld van hoe het kan. Een andere uitwerking had misschien even kwalitatief kunnen zijn. Het blijft een ambigu begrip.

Zijn we dan wel radicaal genoeg geweest? In deze thesis namen we reële uitdagingen als de verdichtingsopgave, de nood aan sociale woningen en de zoektocht naar een kwalitatief centrum als startpunt. We onderzochten hoe dit een positief verhaal kan vormen voor de reeds versnipperde open ruimte. In plaats van deze woonvraag te verzoenen met de landbouwkamers hadden we ook het omgekeerde kunnen doen: kijkend vanuit het landbouweefsel naar het reeds bestaande woonweefsel zouden er evengoed potenties ontstaan kunnen hebben. Het is een piste die wij niet bewandeld hebben omdat het bestaande woonweefsel veeleer een private eigendomsstructuur heeft wat de zaak complex maakt. In ons voorstel daarentegen is de grond van een van de twee landbouwkamers in handen van de gemeente Overijse wat de gemeente meer daadkracht geeft. Hier zouden sneller winsten geboekt kunnen worden. Het sluit een reorganisatie van het gebied bovendien niet uit.

Tenslotte willen we beklemtonen dat we niet geloven dat *Ferme Alaise* dé toe te passen strategie is voor elke landbouwkamer. Het blijft een experiment dat kansen naar boven tracht te halen. Wij geloven dat door allianties op te zoeken zowel het 'landelijke wonen' als 'de landbouw' er beter van zou worden. We dromen ervan dat een dergelijke bessenboerderij het startschot kan zijn van een nieuw elan voor dit dorpje en bij uitbreiding de hele Druivenstreek. Een elan dat draait om korte keten, dat inzet op de nabijheid van hoogwaardige afzetmarkten en die bovenal boer en burger dichter bij elkaar brengen. Pas dan zal de witte vlek op de kaart niet langer wit zijn.

Referenties

01 Intro

Coördinatieteam Zoniënwood. (z.d.). Samen voor een robuuster Zoniënwood. Geraadpleegd op 15 januari op <http://www.zonienwood.be/over-het-woud/samen-voor-een-robuster-zonienwood/>.

Provincie Vlaams Brabant. (z.d.). Project Horizon+. Geraadpleegd op 21 mei 2019 op <https://www.vlaamsbrabant.be/wonen-milieu/wonen-en-ruimtelijke-ordering/projecten/gebiedsgerichte-projectwerking/horizonplus/index.jsp>.

Statistiek Vlaanderen. (2018). Jouw gemeente in cijfers: Overijse. Geraadpleegd op 15 mei 2019 op <https://www.statistiekvlaanderen.be/monitor-jouw-gemeente-in-cijfers>.

Team Vlaams Bouwmeester, Departement Omgeving, Vlaamse Landmaatschappij, Agentschap voor Natuur en Bos, de vereniging van de Vlaamse Provincies en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten. (2019). Bouwmeesterscan Eindrapport Overijse. Geraadpleegd op 18 mei 2019 via https://www.vlaamsbouwmeester.be/sites/default/files/uploads/BMSCAN_Overijse_Blauwdruk_Palmbout_Lama_20190312_def.pdf

02 Een geel-groen lappendeken

Architecture Workroom Brussels. (2013). Open Ruimte Offensief.

Architecture Workroom Brussels. (z.d.). Operatie Open Ruimte.

Laura Eskens, (z.d.). En de boer, hij ploegde voort. Geraadpleegd op 10 april op: <https://cultuurgeschiedenis.be/en-de-boer-hij-ploegde-voort/>.

Platteau, J., Lambrechts, G., Roels, K. & Van Bogaert, T. (2018). Landbouwrapport. Geraadpleegd op 9 april 2019 via <https://lv.vlaanderen.be/nl/voorlichting-info/publicaties-cijfers/studies/sectoren/landbouwrapport-2018>.

Studio Ruimtelijk Rendement. (2019). Ambigu Zoniënland, Boeren boven, 64-93.

Vanhaecke H. en Vandekerchove, L. Departement leefmilieu, natuur en energie, (2011). Praktijkgids water in de land- en tuinbouw, katern erosie.

03 Het boerenland bewoond

Bervoets, W. (2012). Het Vlaamse platteland. Agora magazine, Jaargang 28 (1),32-33.

De Bruyn, J. (2018). Designing the future. Brussel: Architecture Workroom Brussels.

De Meulder, B., Schreurs, J., Cock, A., & Notteboom, B. (1999). Patching up the Belgian Urban Landscape. Consumption and Territory, OASE, (52), 78-113. Geraadpleegd op

18 mei 2019 via <https://oasejournal.nl/en/Issues/52/PatchingUpTheBelgianUrbanLandscape>.

Devisch, O., Roosen, B. (2016). Verkavelingsverhalen. Mechelen: Public Space.

Gemeente Overijse. (z.d.). Maleizen. Geraadpleegd op 18 mei 2019 via <http://www.overijse.be/content/572>.

Gemeente Overijse. (2013). RUP 06. Geraadpleegd op 13 maart 2019.

Gemeente Overijse. (1994). BPA 49. Geraadpleegd op 13 maart 2019.

ILVO-KU Leuven. (2015). Brussel als kans! Win-wins voor het Pajottenland op vlak van landbouw, kernversterking en recreatie, uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen. Geraadpleegd op 10 mei 2019 via https://www2.ruimte.vlaanderen.be/ruimtelijk/docs/BRV/Expertenadvies_Pajottenland.pdf

Ruimte Vlaanderen. (2016). Witboek, Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, p. 124

Ryckewaert, M. (2002). De minimale rationaliteit van woonpatronen in Nevelstad Vlaanderen. Het land in de stad, OASE, (60), 49–62. Geraadpleegd op 18 mei 2019 via <https://www.oasejournal.nl/nl/Issues/60/TheMinimalRationalityOfHousingPatternsInFlandersNevelstad>

Studio Ruimtelijk Rendement. (2019). Ambigu Zoniënland, Boeren boven, 64-93.

Statistiek Vlaanderen. (2018). Jouw gemeente in cijfers: Overijse. Geraadpleegd op 15 mei 2019 op <https://www.statistiekvlaanderen.be/monitor-jouw-gemeente-in-cijfers>.

Team Vlaams Bouwmeester, Departement Omgeving, Vlaamse Landmaatschappij, Agentschap voor Natuur en Bos, de vereniging van de Vlaamse Provincies en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten. (2019). Bouwmeesterscan Eindrapport Overijse. Geraadpleegd op 18 mei 2019 via https://www.vlaamsbouwmeester.be/sites/default/files/uploads/BMSCAN_Overijse_Blauwdruk_Palmbout_Lama_20190312_def.pdf

Van den Bout, J., & Ziegler, F. (2002). Living in the Country, or Inhabiting the Landscape. Urbanism Out of Town, OASE, (60), 63–76. Geraadpleegd op 18 mei 2019 via <https://www.oasejournal.nl/en/Issues/60/LivingInTheCountryOrInhabitingTheLandscape>

Vermeulen, P. (2002). Platteland in de Nevelstad. Het land in de stad, OASE, (60), 103–108. Retrieved from <https://www.oasejournal.nl/nl/Issues/60/CountrysideInTheNevelstad>

Vlaamse woonraad (2012) Ruimte en Wonen. Aanbevelingen van de Vlaamse Woonraad. Uitgeverij Pol Van Damme, Brussel

04 Ferme Alaise

Architecture Workroom Brussels. (2013). Open Ruimte Offensief.

Architecture Workroom Brussels. (2013). Open Ruimte Offensief.

Interbestuurlijk plattelandsoverleg (IPO). (2015). Lokale voedselstrategieën. Geraadpleegd op 31 mei via: [https://www.vlm.be/nl/SiteCollectionDocuments/IPO/IPO-advies%20-%20Lokale%20voedselstrategie%C3%ABn%20\(web\).pdf](https://www.vlm.be/nl/SiteCollectionDocuments/IPO/IPO-advies%20-%20Lokale%20voedselstrategie%C3%ABn%20(web).pdf).

Netwerk lokale voedselstrategie. (z.d.). Geraadpleegd op 23 mei 2019 via : https://www.lokalevoedselstrategie.be/wat-wie/?fbclid=IwAR3URkKtejmG0b0MYmpRjHTV_VKljNqGdlUI44bfcVXLDII3awKDl2t-5qY.

Platteau, J., Lambrechts, G., Roels, K. & Van Bogaert, T. (2018). Landbouwrapport. Geraadpleegd op 9 april 2019 via <https://lv.vlaanderen.be/nl/voorlichting-info/publicaties-cijfers/studies/sectoren/landbouwrapport-2018>.

Platteau, J., Van Gijseghe, D., Van Bogaert, T., Vuylsteke A. (2016). Landbouwrapport. Geraadpleegd op 4 juni 2019 via: https://lv.vlaanderen.be/sites/default/files/attachments/lara2016_digi.pdf.

Steel, C. (2013). Hungry city: How food shapes our lives. London: Vintage.

Studio Ruimtelijk Rendement. (2019). Ambigu Zoniënland, Boeren, boven, 64-93.

Team Vlaams Bouwmeester et. al. (2016). Vuistregels voor meerwaarde.

Van Den Driessche, M., Rédelé, S., Oelbrandt, B., Van Steenkiste, J. (2019). Verkennend Onderzoek Klimaatwijken.

Vlaamse Overheid. (2013). Transitie duurzame ontwikkeling.

You are here, cultivation is permanent resoration. (2018). Lecture.

Beelden

*Figuren die niet gerefereerd zijn,
zijn door de auteurs gemaakt.*

Abstract

Schilderij Lente door Jean Brusselmans (1935). Geraadpleegd op 3 juni 2019 via <https://lukasweb.be/en/artwork/spring>

01 Intro

Pag 12: Grafiek gebaseerd op Statistiek Vlaanderen. (2018). Jouw gemeente in cijfers: Overijse. Geraadpleegd op 15 mei 2019 op <https://www.statistiekvlaanderen.be/monitor-jouw-gemeente-in-cijfers>.

Pag 13, 14: Luchtfoto's. Geraadpleegd op 2 mei 2019 via Google Earth

02 Een geel-groen lappendeken

Pag 28: Herwerking data uit Sonian Forest Workshop (2018)

Pag 31: Hoogteprofielen. Geraadpleegd op 21 februari 2019 via Geopunt.be

Pag 35: Potentiële bodemerosiekaart per perceel (2018). Geraadpleegd op 8 maart 2019 via Geopunt.be

03 Het boerenland bewoond

Pag 39: Luchtfoto verkregen van vzw De Rand

Pag 40: Ferrariskaart (1777). Geraadpleegd op 4 april 2019 via Geopunt.be

Pag 41: Popp (1842-1870). Geraadpleegd op 4 april 2019 via Geopunt.be

Pag 42, 43: Orthofotomozaïek (2018). Geraadpleegd op 4 april 2019 via Geopunt.be

Pag 44-45: Luchtfoto's. Geraadpleegd op 1 juni 2019 via Google Earth

Pag 47, 49: Orthofotomozaïek (2018). Geraadpleegd op 4 maart 2019 via Geopunt.be

Pag 50: Luchtfoto verkregen van vzw De Rand via mail

Pag 53: Gebaseerd op Gemeente Overijse. (z.d.). Maleizen. Geraadpleegd op 18 mei 2019 via <http://www.overijse.be/content/572.>; Gemeente Overijse. (2013). RUP 06. Geraadpleegd op 13 maart 2019.; Gemeente Overijse. (1994). BPA 49. Geraadpleegd op 13 maart 2019.; Team Vlaams Bouwmeester, Departement Omgeving, Vlaamse Landmaatschappij, Agentschap voor Natuur en Bos, de vereniging van de Vlaamse Provincies en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten. (2019). Bouwmeesterscan Eindrapport Overijse. Geraadpleegd op 18 mei 2019 via https://www.vlaamsbouwmeester.be/sites/default/files/uploads/BMSCAN_Overijse_Blauwdruk_Palmbout_Lama_20190312_def.pdf

04 Ferme Alaise

Pag 63: Schema gebaseerd op: Platteau, J., Lambrechts, G., Roels, K. & Van Bogaert, T. (2018). Landbouwrapport. Geraadpleegd op 9 april 2019 via <https://lv.vlaanderen.be/nl/voorlichting-info/publicaties-cijfers/studies/sectoren/landbouwrapport-2018;> Interbestuurlijk plattelandsoverleg (IPO). (2015). Lokale voedselstrategieën. Geraadpleegd op 31 mei via: [https://www.vlm.be/nl/SiteCollectionDocuments/IPO/IPO-advies%20-%20Lokale%20voedselstrategie%C3%ABn%20\(web\).pdf](https://www.vlm.be/nl/SiteCollectionDocuments/IPO/IPO-advies%20-%20Lokale%20voedselstrategie%C3%ABn%20(web).pdf).

Pag 69: Schema gebaseerd op: De Bruyn, J. (2018). Designing the future. Brussel: Architecture Workroom Brussels.;

Pag 81: Foto's. Geraadpleegd op 12 mei 2019 via <https://krebeck.com/en/obst-und-gemuese-erntemaschinen/harvester-860p/>

Pag 81: Schema gebaseerd op telefoongesprek (18 mei 2019) Fam. Schrijnwerkers van Blauwe Bessenplantage Schrijnwerkers; Thomas Creekfarm (z.d.). Two Ways to Harvest Blueberries and Why We Do Both. Geraadpleegd op 13 mei 2019 via <https://thomascreekfarms.com/two-ways-to-harvest-blueberries-and-why-we-do-both/>

Pag 88: Schema gebaseerd op: Blauwe Bessenbedrijf. (z.d.). Oogsttijd. Geraadpleegd op 14 mei 2019 via <https://www.blauwebessenbedrijf.nl/>; Houtwal. (z.d.). Oogsten en bewaring van Blauwe bessen. Geraadpleegd op 14 mei 2019 via <http://www.houtwal.be/>

Pag 107: Schema gebaseerd op Vestia Westland. Geraadpleegd op 9 april 2019 via https://www.gemeentewestland.nl/fileadmin/documenten/wonen_bouwen_en_verhuizen/klimaatbrochure_hoogeland_2018-02-14febr_x.pdf; InnovatieNetwerk Groene Ruimte (z.d.). de Zonneterp. Geraadpleegd op 10 april 2019 via <http://www.zonneterp.nl/zonneterp.pdf>

Vandaag staat het platteland voor nieuwe woonuitdagingen. De demografische tendens van vergrijzing en de nood aan sociale woningbouw zet de resterende open ruimte onder druk. Het huidige beleid ruimtelijke ordening focust op verdichten nabij en in welgelegen kernen om een hoger ruimtelijk rendement te bekomen.

Twee centraal gelegen **landbouwkamers** in Maleizen, een gehucht van de gemeente Overijse, komen in het vizier. Deze twee open ruimtes bezorgen het kruispuntdorp haar openheid en identiteit. Door deze begeerde kamers te verdichten dreigt het dorp haar openheid te verliezen en te vervreemden van haar productieve verleden. Daarnaast is het kruispuntdorp op zoek naar een nieuwe plek van centraliteit die ze graag de vorm van een plein met stedelijke allures ziet aannemen.

Aan de hand van een architecturaal **ontwerpend onderzoek** overstijgen we in deze thesis het zoneringsdenken dat landbouw en wonen strikt scheidt, en gaan we op zoek naar nieuwe of vergeten allianties tussen boer en burger.

Een nieuwsoortig socio-economisch landbouwsysteem waarin de boer opnieuw een centrale en identiteitsvormende plek krijgt in de maatschappij gaat op zoek naar de win-wins bij het combineren van een woonweefsel met landbouw. Deze symbiose tussen woongelegenheden en landelijke productie noemen we een **productief woonlandschap**: een plek waar nieuwe woonvormen op een duurzame manier aan het landschap bouwen en de boer naast voedseldiensten ook maatschappelijke en ecologische diensten levert.

Dit gedachtegoed wordt belichaamd door Ferme Alaise, een boerderij voor de 21ste eeuw die zich over meerdere sleutelposities van Maleizen verspreidt en inspeelt op de verdichtingsvraag. Langs een wandelpad vormen drie straffe figuren een weerwoord op de verkavelingen en linten: **de Productiewijk, de Seniorenserra** en **de Agrorand**. Ze organiseren de open ruimte en geven kruispuntdorp Maleizen een centrum op haar maat. Bij deze geherinterpreteerde boerderij vullen woonweefsel en productief landschap elkaar aan en vrijwaren ze bovendien elkaars bestaan. De open ruimte is de bouwsteen van het wonen en omgekeerd.