

Januari 2023



# Projectoproep

*voor het uitbouwen van een landbouwproject  
op een terrein van 0,71ha in*

## Ganshoren



BRUXELLES ÉCONOMIE ET EMPLOI  
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

<b>1. Doel van de projectoproep</b>	<b>3</b>
<b>2. Context van deze projectoproep</b>	<b>3</b>
<b>3. Voorstelling van het terrein</b>	<b>3</b>
<b>4. Toegankelijkheids- en gebruiksmodaliteiten</b>	<b>4</b>
<b>5. Selectieprocedure</b>	<b>5</b>
5.1 Procedure	5
Terreinbezoek / Infosessie / Projectoriëntatiesessie	5
Volledige kandidatuur	5
Jury	5
5.2 Ontvankelijkheidscriteria voor de kandidaturen	5
5.3 Evaluatiecriteria voor de projecten en de kandidaten	6
De algemene criteria	6
Criteria met betrekking tot landbouw- en technisch beheer	6
Persoonlijke vaardigheden	6
Projectbeheer	7
<b>6. Contactpersonen</b>	<b>7</b>



## 1. Doel van deze projectoproep

Deze projectoproep wil een agro-ecologisch (stads-landbouw-)project dat professioneel, levensvatbaar en overdraagbaar is en dat tewerkstelling creëert, de mogelijkheid geven om op te starten op een terrein dat zich in Ganshoren bevindt.

Het geselecteerde project is bij voorkeur een tuinbouwproject, eventueel met een groot aandeel fruit- en kleinfruitproductie. Het kweken van kleinvee is toegestaan, maar moet bijkomstig blijven. Het voorgestelde project mag gedragen worden door een individu of een collectief van personen die zich samen aanbieden.

Het project is in de eerste plaats gericht zijn op voeding, voor de bewoners van Ganshoren en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

## 2. Context van deze projectoproep

Deze projectoproep wordt mogelijk gemaakt door de wil van de Gemeente Ganshoren om professionele, biologische voedsellandbouwprojecten te steunen die zorg dragen voor de bodem. Daarom kende de Gemeente Ganshoren het beheer van het terrein toe aan de coöperatieve Terre-en-vue via een erfpachtovereenkomst van 27 jaar.

Het geselecteerde landbouwproject zal op zijn beurt het terrein huren van de coöperatieve Terre-en-vue voor een gelijke duur.

Het terrein dat deel uitmaakt van de projectoproep situeert zich op de scheidingslijn tussen een zone met hoge biologische waarde (het moeras van Ganshoren) en een dichte woonwijk, met veel sociale woningen (de Villawijk). Het geselecteerde project zal een open houding aannemen en een strategie (methodologie) toepassen om zich te integreren in de wijk en banden te smeden tussen de omwonenden, de landbouwactiviteit en de ruimtes waar de natuur beschermd wordt.

## 3. Voorstelling van het terrein

Het terrein dat via deze oproep ter beschikking gesteld wordt situeert zich in de Bosstraat in Ganshoren, tegenover de tennisclub Charles-Quint. Die wordt hierboven aangegeven in het groen.

**Vorige bestemming:** op het terrein werd tot 2018 aan conventionele landbouw gedaan (eerst akkerbouwgewassen en daarna hooiland, de voorbije 15 jaar) en is op dit moment vrij. Uit bodemonderzoeken blijkt dat er een humusgehalte is van 4% en een korrelsamenstelling die typisch is voor fijne leem. De granulometrie en de chemische bodemonderzoeken zijn gewoon verkrijgbaar op aanvraag.

**Huidige bestemming:** van west naar oost (en van noord naar zuid) ligt op het terrein een fitnesszone in open lucht, een bosje en een zone met collectieve moestuinen. Een stadskwe-



kerij die omkaderd wordt door het Centre d'Ecologie Urbaine werd opgericht in de herfst van 2022 op een perceel van 650 m<sup>2</sup> ten oosten van de fitnessstoestellen. De rest van het terrein, voor een totale oppervlakte van 0,71 ha en gelegen in het oosten, maakt deel uit van deze projectoproep.

**Toekomstige bestemming:** het deel ten westen van het terrein bevindt zich in een Natura 2000-gebied en het oostelijke deel ligt in een Natura 2000-habitat. De voorschriften van deze klassering moeten dus in elk geval gerespecteerd worden. In het N2000-gebied mag elk type project ontwikkeld worden, ook als daarvoor de bodem bewerkt moet worden. In het gedeelte N2000-habitat mag de bodem niet bewerkt worden, dus zal deze zone vooral moeten bestaan uit een boomgaard met hoogstammen / halfstammen en/of weiland.

Het terrein ligt ook in een groene zone volgens het gewestplan en dus werd een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd om de uitbouw van een professionele tuinbouwactiviteit toe te laten. De vergunning is afgeleverd en laat in overeenstemming met het plan het volgende toe:

- Tuinbouwactiviteit met respect voor de Natura 2000-voorschriften ;
- De aanleg van een nutsweg tussen de Vandervekenstraat en de installaties met een hek dat toegang verleent tot de site. Deze weg moet doorlatend zijn (gebruik van grind of doorlatende platen) ;
- Het aanplanten van een lage haag rond het terrein ;
- Het creëren van een opslagzone van 30m<sup>2</sup> voor compost en ander organisch materiaal, waarrond een heg aangeplant zal worden om de visuele impact te beperken ;
- Het plaatsen van twee (maritieme) opslagcontainers (6m\*2,5m\*2,5m) met daartussen een afdak, type pergola ;
- Het plaatsen van 4 serres (~26m\*7m\*3m) en een kweek-serre ;
- De aanleg van een wateropvangbekken van 75m<sup>2</sup>



#### 4. Toegankelijkheids- en gebruiksmodaliteiten

Het terrein is eigendom van de Gemeente Ganshoren. Terre-en-vue CVBA SO is erpachter van de terreinen sinds de maand augustus 2022 en dit tot 31 december 2048. In die hoedanigheid is de coöperatieve Terre-en-vue verantwoordelijk voor de identificatie van een landbouwproject dat overeenstemt met de visie van de Gemeente Ganshoren voor dit terrein. Het landbouwproject dat zich zal vestigen op dit terrein zal een contract tekenen voor het gebruiken van de grond met de CVBA SO Terre-en-vue. De periode van de terbeschikkingstelling zal overeenstemmen met de duur van het project met een maximum van 26 jaar (het einde van de erfpacht). Het contracttype dat Terre-en-vue voorstelt voor de terbeschikkingstelling is een modelhuurcontract, zoals dat gebruikt wordt door Terre-en-vue (zie bijlage 1).

- De huur dient betaald te worden elke eerste dag van november voor het lopende jaar. De berekening van de huur volgt de berekening van de wettelijke pachtprizen voor de landbouwstreek in kwestie (minder dan 350€/jaar voor het hele terrein).
- Een plaatsbeschrijving van de terreinen zal opgemaakt worden voor de terreinen overhandigd worden aan de weerhouden kandidaten.
- Om de landbouwer(s) en Terre-en-vue samen te laten evolueren wordt een jaarlijks opvolgingsmoment georganiseerd en de Gemeente Ganshoren wordt uitgenodigd om deel te nemen.

Bovenop de contractvoorwaarden moedigen we de huurder(s) aan om in communicatie (in de media, op het web en op drukwerk...) te vermelden dat ze ondersteund worden door Terre-en-vue en de Gemeente Ganshoren.



## 5. Selectieprocedure

### 5.1 Procedure

#### *Terreinbezoek / Infosessie / Projectoriëntatiesessie*

Het bezoek helpt om de plek te leren kennen, met zijn specifieke eigenschappen en context. Een eerste bezoek is voorzien op woensdag 1 februari 2023 om 11u ter plaatse. Een tweede bezoek is voorzien op donderdag 16 februari 2023 om 15u.

**Deelname aan een van de twee terreinbezoeken is verplicht en maakt deel uit van de ontvankelijkheidscriteria voor de kandidaturen.**

Aansluitend bij deze twee bezoeken wordt op vrijdag 17 februari van 12u tot 13u een infosessie georganiseerd per videoconferentie, zodat de kandidaten hun vragen kunnen stellen. Deelname staat vrij, maar wie wil deelnemen moet vooraf inschrijven. Deelname aan deze sessie is geen ontvankelijkheids criterium.

Een optionele voorbereidende sessie om jullie kandidaturen steviger te maken wordt georganiseerd op op 17 februari 2023, van 14u tot 16u. Het aantal plaatsen wordt beperkt tot 15 personen, inschrijven is verplicht.

Het adres en het programma worden tijdig per mail bezorgd aan de ingeschreven deelnemers. Deelname aan de sessie is geen selectie criterium.

#### *Volledige kandidatuur*

De kandiderende projecten worden verzocht om een volledig dossier dat rekening houdt met de ontvankelijkheidscriteria en de selectiecriteria voor de projecten in te dienen (de criteria komen hieronder aan bod).

De kandidaten moeten ons ten laatste op 28 februari 2023 om middernacht bereiken. Controleer of de ontvankelijkheidscriteria gerespecteerd worden voor de kandidatuur ingediend wordt.

#### *Jury*

De jury zal maximum 5 projecten selecteren op basis van hun kandidatuur. Deze projecten zullen hun kandidatuur face-to-face voorstellen aan de jury op 8 maart 2023 tussen 9u30 en 12u (locatie te bepalen).

**De uiteindelijke selectie van het project zal plaatsvinden op 10 maart 2023 en het project zal zich kunnen beginnen vestigen vanaf die datum.**

### 5.2 Ontvankelijkheidscriteria voor de kandidaturen

Om weerhouden te worden moet de kandidatuur volgende elementen bevatten:

- Kandidaten zullen hun productie overwegend richten op het Brussels Hoofdstedelijk Gewest via korte ketens,
- Kandidaten nemen deel aan een terreinbezoek.
- Het sjabloon van de kandidatuur is volledig ingevuld, inclusief de bijlagen.
- De volledige kandidatuur wordt toegestuurd voor de einddatum.
- Het voorgestelde project beantwoordt aan de doeleinden van de projectoep, die in punt 1 vermeld worden.





### 5.3 Evaluatiecriteria voor de projecten en de kandidaten

De onderstaande evaluatiecriteria vervatten de geschiktheidscriteria die zullen toelaten om de projecten en kandidaten te evalueren tijdens de selectiegesprekken.

#### **De algemene criteria**

- Het project richt zich op het voeden van de lokale menselijke bevolking en gaat er contacten mee aan
- Het project is professioneel, leefbaar en overdraagbaar
- Het project toont respect voor het milieu
- Het project streeft naar een agro-ecologisch benadering en respecteert minstens het lastenboek voor de biologische landbouw
- Het project streeft naar maximale autonomie van de productiecyclus
- Het project schrijft zich in in lokale circuits (bevoorrading, distributie)
- Het project heeft een positieve impact op de veerkracht van het voedselsysteem in Brussel en integreert zich volop in de buurt
- Het project creëert werkgelegenheid
- Het project wil relaties opbouwen tussen burgers onderling en tussen burgers en landbouwers

#### **Criteria met betrekking tot landbouw- en technisch beheer**

- Theoretische en praktijkkennis van agro-ecologische productie
- Technische en commerciële vaardigheden. Kennis van de theorie en de praktijk van commercialisering en aankopen: benodigde werktijd, distributiemethoden, verpakken en voorbereiden, verkoopmethoden, commerciële praktijken, prijsbepaling, zelfpluk, leveranciers, onderhandelingen,...
- Kennis van de realiteit met betrekking tot landbouw in de Belgische context, werklast en evolutie van de markt

#### **Persoonlijke vaardigheden**

- Ondernemingszin. De kandida(t)e is verantwoordelijk, zelfstandig en onafhankelijk, spant zich in, schat risico's in (op financieel, ecologisch, sociaal, persoonlijk vlak), neemt beslissingen en initiatieven en neemt er verantwoordelijkheid voor op, knoopt partnerschappen en samenwerkingen aan, omringt zich met geschikte personen, creëert meerwaarde en staat in voor zijn eigen verloning. Heeft aandacht voor markttendensen, is stressbestendig, organiseert zich en coördineert.
- Heeft een fysieke conditie in overeenstemming met het project
- Is coherent met betrekking tot zijn noden. Is zich bewust van de eigen persoonlijke noden, zowel op het vlak van werktijd, engagement, realisme ten opzichte van financiële noden en de trajecten tussen terrein en verblijfplaats.
- Kan overweg met administratief beheer. Kan dossiers opstellen, rekeningen bijhouden, communiceren met klanten, administratieve verplichtingen nakomen...
- Pedagogische vaardigheden. Kan kennis overdragen via workshops, animaties, zowel voor volwassenen als kinderen.

## Projectbeheer

- Heeft een veelbelovend businessmodel dat de volgende elementen omschrijft:
  - Een waardevoorstel dat de voordelen van het product vastlegt, de overwonnen problemen en de meerwaarde voor de klanten,
  - De beoogde klanten,
  - De communicatie-aanpak en de relatie met de klant,
  - De distributiemethode,
  - De belangrijke partners,
  - Essentiële hulpbronnen,
  - Gerealiseerde en uitbestede taken,
  - Betalingswijze en etappes die opbrengsten genereren.
- Heeft een landbouwmodel dat de productiemethode omschrijft.
- Heeft een financieel plan dat het businessmodel becijfert over 3 jaar. Dit toont een economische leefbaarheid aan en de pertinentie en het realisme van de activiteit. Het geeft de kosten weer, het verwachte zakencijfer, de financiële noden en het toelaatbare inkomen.
- Heeft een passend juridisch statuut.

## 6. Contactpersonen

De kandidaten kunnen voor al hun vragen contact opnemen met [antoine@terre-en-vue.be](mailto:antoine@terre-en-vue.be) of [maarten@terre-en-vue.be](mailto:maarten@terre-en-vue.be)

