

zaterdag 28 december 2019 - Binnenland

-
-
-
-
-
-



HOEVEEL BETON WILLEN WE NOG?

BETONWOEDE



Eddie Boelens (l.) in Grimbergen, op de gronden die hij mee van de betonmolens heeft gered:
'Het zou onverantwoord zijn om hier te bouwen.' Dieter Telemans

Verschillende gemeenten willen de bouwwoede op slecht gelegen gronden een halt toeroepen. Maar de nieuwe Vlaamse schaderegeling zet ze schaakmat. ‘We hebben de laatste hefboom voor een haalbare betonstop uit handen gegeven.’

‘Gaan we speculatie met bouwgrond echt belonen?’

Elke dag worden twaalf voetbalvelden open ruimte ingenomen in Vlaanderen. En we zijn al een van de meest verstedelijkte gebieden in de wereld. Hoe kijkt het dorp naar die uitdijende betonvlek? Wanneer ontsteekt de woondroom in bouwwoede? Is een mobiliteitsshift nog mogelijk? Wie verkoopt het land uit? En wat zijn de gevolgen? Ine Renson opent de ogen met sociologisch inzicht en prangende cases.

Ine Renson

Grimbergen Een uitgestrekt weiland aan de rand van een residentiële woonwijk in Beigem, een deelgemeente van Grimbergen. Regenwolken hangen laag over de velden, aan de horizon schemeren de contouren van de hoofdstad. ‘Prachtig’, glimlacht Eddie Boelens. Dat dit landschap in de Vlaamse Rand rond Brussel behouden blijft, is onder meer aan hem te danken. Tot vorig jaar waren deze tien hectare in het gewestplan nog woonuitbreidingsgebied. Boelens maakte er als voormalig schepen van Leefmilieu voor Groen een halszaak van om ze te vrijwaren van de betonmolens.

‘Het zou onverantwoord zijn om hier te bouwen’, zegt hij. ‘De gronden zijn slecht ontsloten, er is geen weg. In het dorp zijn, op een bakker en een apotheker na, geen voorzieningen, er is geen station of tramlijn. Wie hier zou bouwen, staat op een doordeweekse ochtendspits ruim een uur aan te schuiven richting Brussel. Bovendien had een woonbehoeftestudie uitgewezen dat er nog voldoende bouwmogelijkheden zijn in Grimbergen zonder deze landelijke gebieden aan te snijden.’

Het vorige gemeentebestuur besliste om dit en nog vier andere woonuitbreidingsgebieden in Beigem en Humbeek te herbestemmen – samen ruim 42 hectare. Dat gebeurde in april 2018 op een tumultueuze gemeenteraad die tot een gat in de nacht duurde. Het plan werd met een wisselmeerderheid goedgekeurd. Ook de CD&V van burgemeester Marleen Mertens was mee. Zij wilden vooral het landelijke karakter van de dorpen vrijwaren. Oppositiepartijen SP.A, Union Francophone en twee onafhankelijken stemden voor, coalitiepartij Open VLD schaarde zich aan de kant van tegenstander N-VA. De partij Vernieuwing onthield zich.

‘De Vlaamse overheid heeft nooit berekend hoeveel een betonstop tegen 2040 zou kosten met de nieuwe regeling. Ze vaart dus blind’ Peter Lacoere Docent Ruimtelijke Ordening

De tegenstanders wilden wachten op de nieuwe planschaderegeling die op de tafel van de Vlaamse regering lag. Die werd vorige week effectief goedgekeurd ([DS 26 december](#)). In de oude regeling kregen eigenaars 80 procent van de geïndexeerde aankoopwaarde van de stukken grond die op minder dan 50 meter van een uitgeruste weg liggen. De nieuwe regeling gaat uit van de volledige actuele marktwaarde, ongeacht de ligging.

Groen en CD&V haalden hun slag thuis maar betaalden een politieke prijs: ze werden uit het nieuwe bestuur gebonjourd. ‘Toch heb ik geen spijt’, zegt Boelens. ‘Met de nieuwe regeling zouden we er niet aan begonnen zijn. Voorlopig hebben we geen schadeclaims, volgens onze berekeningen kunnen die oplopen tot maximaal 2 miljoen euro. Dat is veel geld, maar het is doenbaar. Een nieuwe sporthal kost ook 7 miljoen euro. Het behoud van open ruimte heeft een waarde.’

Jackpot gewonnen

Er zijn wel meer Vlaamse gemeenten die gronden herbestemmen om open ruimte te vrijwaren. Brakel schraptte in 2017 al 71 hectare waardevol landschappelijk woon-uitbreidingsgebied. Omdat de gronden ver van een uitgeruste weg lagen, betaalde de gemeente geen cent schadevergoeding. In Evergem en Merelbeke liggen plannen op tafel om respectievelijk 165 en 55 hectare woonuitbreidingsgebied te schrappen en zo het dorps karakter van hun deelgemeenten te beschermen. Het draagvlak bij de omwonenden is groot. Maar de nieuwe schaderegeling die de Vlaamse regering goedkeurde, zet alles op de helling.

De prijs van ruimtelijke wanorde

Een betonstop invoeren kost de overheid miljarden euro's. Maar blijven bouwen buiten kernen heeft evenzeer een prijs. Hoe verspreider we wonen, hoe hoger de maatschappelijke kosten per huishouden. Die kosten tellen jaar na jaar op.

Hoeveel kost één huis aan infrastructuur (maatschappelijke kostprijs per gebouw per jaar)?

(wegen, nutsvoorzieningen, openbare verlichting)



Hoeveel kost één huis aan mobiliteit (maatschappelijke kostprijs per huishouden per jaar)?

(file, luchtvervuiling, lawaai, slijtage aan infrastructuur ...)



‘Het wordt onbetaalbaar’, zegt docent Ruimtelijke Ordening Peter Lacoere (Hogeschool Gent). Hij doctoreert aan de KU Leuven op de betaalbaarheid van de betonstop. Als het ons menens is met de ambitie om tegen 2040 geen open ruimte meer in te nemen, moet ongeveer 28.000 hectare bouwgrond- en industriegrond geschrapt worden. ‘De Vlaamse overheid heeft nooit berekend hoeveel dat zou kosten met de nieuwe regeling. Ze vaart dus blind’, zegt Lacoere. ‘Sommige steden hebben het zelf uitgerekend. Sint-Niklaas wou een groot gebied omzetten. Volgens de oude regeling zouden ze 73.000 euro betalen, bij de nieuwe 27 miljoen. Ze hebben de plannen stopgezet. Zelf berekende ik dat Brakel in het nieuwe scenario geen nul maar 43,7 miljoen euro zou betalen. Dat schetst het plaatje. Voor heel Vlaanderen lopen de verschillen in de miljarden.’

De gemeenten zullen de stok van de betonstop dus niet kunnen hanteren, of toch niet op die schaal. En zelfs als ze het zouden doen, is het maar de vraag of het zin heeft om miljarden uit te geven om de dingen gewoon te laten zoals ze zijn. Zeker bij de woonuitbreidingsgebieden, vaak afgelegen gronden die verpacht zijn aan landbouwers, is het absurd om de eigenaars de marktprijs voor bouwgrond te laten betalen, zeggen zowat alle experts. Lacoere: ‘Veel mensen hebben die grond destijds geërfd of voor een paar euro’s per vierkante meter gekocht. Het is correcter hen de geïndexeerde aankoopwaarde te geven, zodat alleen de werkelijke schade vergoed wordt.’

Met de nieuwe regeling winnen ze de jackpot, vindt professor Ruimtelijke Planning Tom Coppens (UAntwerpen). ‘Ze strijken bedragen op voor gronden die amper iets waard waren en misschien nooit ontwikkeld zouden worden. Gaan we die speculatie echt belonen? Zou het niet zinvoller zijn om die miljarden te investeren in openbaar vervoer en in de opwaardering van de kernen? Dat is misschien een efficiëntere manier om de bouwshift te realiseren.’



Opstand

De angel zit niet alleen bij de gulle schaderegeling, maar ook bij de gewestplannen zelf. Het recht om te bouwen lijkt daarin voor de eeuwigheid gebetonneerd. Een uitgebreide groep planners, juristen, economen en ambtenaren denkt daarom na over de vraag of we die plannen, die dateren uit de jaren 70, niet geheel of gedeeltelijk kunnen opdoeken. ‘Je kunt met uitdovende rechten werken’, zegt Hans Leinfelder, hoofddocent Ruimtelijke Planning (KU Leuven). ‘Je krijgt bijvoorbeeld nog vijf of tien jaar om te bouwen op je grond. Nadien vervalt je recht. Daarna bekijken we stap voor stap wat lokaal de woonbehoeften zijn en waar het verantwoord is om nog te bouwen.’

Als je dat doorvoert, krijg je toch een opstand? ‘Zo gebeurt het nochtans overal’, zegt Lacoere. ‘Ik ken geen enkel land waar elke vierkante meter afgedekt is met - bestemmingsplannen die ongelimiteerd gelden en waar de compensatieregeling zo royaal is.’

Alleen Israël heeft plannen die het hele land bedekken, maar die kunnen na 15 jaar zonder vergoeding gewijzigd worden. Een systeem als het onze bestaat nergens. Mijn buitenlandse collega's zijn verbijsterd als ze horen hoe wij het doen.'

Bij ons geldt het eigendomsrecht resoluut boven het algemene belang, zegt Lacoere. 'Dat maakt ruimtelijk beleid moeilijk. En met de nieuwe regeling van de Vlaamse overheid hebben we het laatste instrument voor een financieel haalbare betonstop uit handen gegeven.'