

Politiek & Economie

'De betonmolens staan hier voorlopig nog niet stil'

'De betonhoofdstad van Vlaanderen', luidt de weinig eervolle bijnaam van **Hoogstraten**. 'We zijn daar niet trots op. Ik wil echt van die titel af', zegt burgemeester Marc Van Aperen. Of de bouwshift van de regering-Jambon helpt de betonmolens te bedaren valt te betwijfelen.

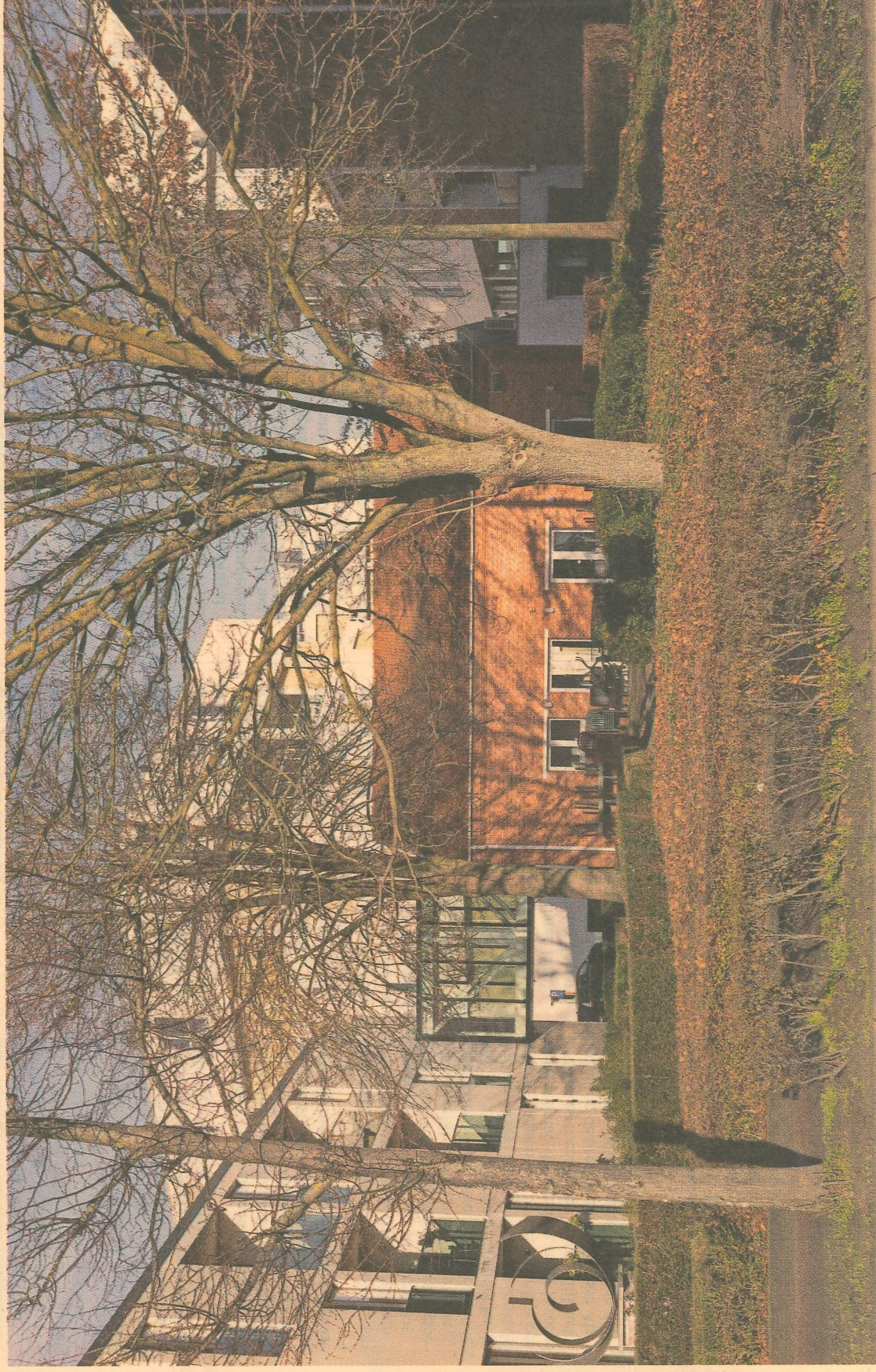
DAAN BLEUS

Wanneer je de autostrade arijdt, kom je op een lang lint in een groen bijlartvlak dat leidt naar het centrum van Hoogstraten. Aan weerskanten van de gewestweg passeer je met tussenpozen van enkele honderden meters alleenstaande huizen, fermettes en kolossale vee- en kippenstallen. Tussen de bebouwing door zijn er weilanden en akkers zover je kan zien.

Naarmate je het centrum nadert, schieten in het hinterland serres als champignons uit de grond. Even later zie je aan je rechterkant een bedrijventerrein, waar een groot deel van de grond braakligt en hijskranen verklappen dat er volop gebouwd wordt. Vlak voor het centrum van dit door-deweekse stadje ligt er nog een werv waar een projectontwikkelaar grote blokken bouwt. In de stad krielt het van de auto's, de drukke gewestweg smijdt het centrum nejes in twee.

Hoogstraten is een kleine stad in de Noorderkempen, gelegen aan de Nederlandse grens. De ruimtelijke ordening hier heeft veel weg van die van de modale Vlaamse gemeente, maar dan in overtreffende trap. Een blik op het landschap bevestigt wat in het Betonrapport van Natuurpunt uit 2018 staat: Hoogstraten is tegen de sterren op open ruimte aan het verslinden. Wekelijks wordt hier meer dan een halve hectare - een volledig voetbalveld - ingenomen. Daarom doopte Natuurpunt de aardbeienhoofdstad in zijn rapport om tot de betonhoofdstad.

'We zijn daar niet trots op. Ik wil echt van die titel af, maar voorlopig staan de betonmolens hier nog niet stil', zegt Marc Van Aperen, sinds 2019 de burgemeester van Hoogstraten. Meer dan tien jaar geleden keurde de gemeente de plannen goed voor een bijkomend industriegebied van 60 hectare en een woongebied van 45 hec-



In Hoogstraten wordt wekelijks meer dan een halve hectare - een voetbalveld - open ruimte ingenomen. © SISKI VANDECASTEELE



In Hoogstraten wordt wekelijks meer dan een halve hectare - een voetbalveld - open ruimte ingenomen. © SISKI VANDECASTEELE

landen en akkers zover je kan zien. Naarmate je het centrum nadert, schieten in het hinterland serres als champignons uit de grond. Even later zie je aan je rechterkant een bedrijventerrein, waar een groot deel van de grond braakligt en hijskranen verklappen dat er volop gebouwd wordt. Vlak voor het centrum van dit door-deweekse stadje ligt er nog een werv waar een projectontwikkelaar grote blokken bouwt. In de stad knoelt het van de auto's, de drukke gewestweg snijdt het centrum netjes in twee.

Hoogstraten is een kleine stad in de Noorderkempen, gelegen aan de Nederlandse grens. De ruimtelijke ordening hier heeft veel weg van die van de modale Vlaamse gemeente, maar dan in overtreffende trap. Een blik op het landschap bevestigt wat in het Betonrapport van Natuurpunt uit 2018 staat: Hoogstraten is tegen de sterren op open ruimte aan het verslinden. Wekelijks wordt hier meer dan een halve hectare - een volledig voetbalveld - ingenomen. Daarom doopte Natuurpunt de aardbeienhoofdstad in zijn rapport om tot de betonhoofdstad.

'We zijn daar niet trots op. Ik wil echt van die titel af, maar voorlopig staan de betonmolens hier nog niet stil', zegt Marc Van Aperen, sinds 2019 de burgemeester van Hoogstraten. 'Meer dan tien jaar geleden keurde de gemeente de plannen goed voor een bijkomend industriegebied van 60 hectare en een woongebied van 45 hectare. Door de schaalvergroting in de landbouw zijn de jongste jaren ook nog eens honderden hectaren buitengebied verhard. Zo palmde een tuinbouwbedrijf 13 hectare open ruimte in en plantten tientallen landbouwbedrijven stallen van duizenden vierkante meters voor de 20.000 koeien, 200.000 varkens en 2 miljoen kippen die Hoogstraten intussen tellt.

Van Aperen wil net als vele andere Vlaamse burgemeesters de betonwoede bedaren. Maar veel gemeentebesturen blijven onvoldoende gewapend tegen assertieve projectontwikkelaars of industriële landbouwers, zegt Hans Leinfelder, hoofd-docent aan de faculteit architectuur van de KU Leuven. 'Ze kampen met een tekort aan opgeleid personeel en verilzen vaak beroepsprocedures die tegen de weigering van een omgevingsvergunning worden aangespannen bij de bestendige deputatie'.

Financiële hefboomen

Nochtans zitten de gemeentebesturen sinds vorige week in de cockpit om de bouwshifft uit te voeren. De Vlaamse regering wierp de gemeentes met haar Instrumentendecreet die verantwoordelijkheid toe. Het decreet beoogt dat er minder gronden verkaveld worden en dat minder verspreid gebeurt. De betonsnelheid - het tempo waarin open ruimte verdwijnt - moet tegen 2040 op nul hectare liggen.

De lokale besturen krijgen met het decreet twee opties om verdere verkaveling tegen te gaan. Een eerste optie is een stopte plaatsen over woonuitbreidingsgebieden. De gemeente doet vervolgens 20 jaar niets: ze laat de status van de grond onveranderd en weigert omgevingsvergunningen. Zo schuift ze de factuur door naar de Vlaamse regering, die in 2040 het heft in handen neemt. De regering moet dan de

eigenaars vergoeden voor de zogenaamde planschade, het waardeverlies wanneer de grond wordt herbestemd tot natuur- of agrarisch gebied.

Met de tweede optie kunnen gemeenten een stap verder gaan. Ze kunnen voor 2040 zelf woonuitbreidingsgebieden herbestemmen. De planschade is dan voor hun rekening. Daar knelt het schoentje.

'De Vlaamse overheid zegt: 'We zetten een stopt op over het overaanbod aan gronden en we kijken in 2040 wel wat er door de gemeenten weggewerkt is.' Maar als ze ervoor iets willen doen, draaien ze nog altijd op voor de kosten', zegt Leinfelder. 'Ze laten ons in de kou staan. De gemeentekas kan de betonstop niet aan', waarschuwt ook Van Aperen.

Tussen nu en 2040 belooft de Vlaamse regering 2,4 miljard euro vrij te maken voor de gemeenten, maar de vraag is of dat voldoende is. In het Vlaams Parlement circuleerden woensdag uiteenlopende bedragen - van 8 miljard tot 31 miljard - voor de planschade, waarvan de gemeentes moge-

De regering laat ons in de kou staan. De gemeentekas kan de betonstop niet aan.

Marc Van Aperen
Burgemeester van Hoogstraten



Ook serres nemen tientallen hectaren in. © SISKI VANDECASTEELE

lijk een fractie zelf moeten ophoesten. Minister van Omgeving Zuhair Demir (N-VA) wijst erop dat het moeilijk in te schatten is wat de totale kost uiteindelijk wordt, omdat dat afhangt van de waarde van de te herbestemmen gronden.

Het is volgens Leinfelder vooral nefast dat niet gesleuteld wordt aan de averechts financiële prikkels die de gemeenten krijgen. 'Als lokale besturen niet in bijkomende ontwikkeling voorzien om inwoners aan te trekken, verilzen ze potentiële inkomsten via belastingen, zoals de aanwieling op de personenbelasting en de opentemen op de ontroerende voorheffing', zegt hij.

De diagnose

Er wordt gevreesd dat het decreet dat voorligt een pleister op een houten been is. Met 80.000 hectare beschikbare gronden in Vlaanderen kunnen we volgens Leinfelder niet talmen tot 2040. Gemiddeld verdwijnt 6 hectare open ruimte per dag in Vlaanderen. Ongeveer 14 procent van de open ruimte is effectief verhard door beton, maar het beslag van woningen en tuinen, industrie en commerciële activiteiten, recreatie, serres en verkeersinfrastructuur bedraagt ruim 33 procent van de Vlaamse open ruimte.

Dat ruimtebeslag is bovendien erg dif-fuus. Ongeveer 29 procent van de huizen is gebouwd langs een lint omgeven door landerijen. Daarbovenop is nog eens 12 procent verspreid gebouwd, zoals in een afgelegen straat, veld of bos. Meer dan 40 procent van onze bebouwing situeert zich buiten de stads- en dorpskernen. Kortom: de Vlaamse ruimtelijke ordening is een splinterbom, met heel wat collateral damage.

De massale verharding brengt in eerste instantie de biodiversiteit in gedrang en leidt ertoe dat regenwater onvoldoende in de grond kan sijpelen, waardoor de grond-

watreserves moeilijker aangevuld raken. Daarnaast vergroot het de kans op overstromingen in lageregelegen gebieden. Ook de infrastructuurkosten rijzen de pan uit door onze ruimtelijke ordening. Voor lintbebouwing is het dubbel zo duur om wegen en riolering aan te leggen als in de stad. Het prijskaartje bedraagt 2.222 euro aan infrastructuurwerken per woning in lintbebouwing. Bij verspreide bebouwing kosten die liefst 7.000 euro per woning.

De organisatie van performant openbaar vervoer in zo'n uitgezaaid landschap is bovendien een lastige klus. Het gevolg is dat de Vlaaming voor heel wat verplaatsingen de auto in moet. Huishoudens op het platteland hebben gemiddeld anderhalve auto, terwijl dat in de stad maar een auto per gezin is. Amper 25 procent van de inwoners van het platteland verplaatst zich met het openbaar vervoer. De voelbare gevolgen zijn files en luchtverontreiniging.

Die diagnose stelde de Vlaamse regering ook al in vorige legislaturen. Daarom blies de regering-jambon de plannen voor een betonstop van de regering-Bourgeois vorige week nieuw leven in.

Alleen biedt deze regeling volgens Leinfelder weinig soelaas. 'Men heeft geen plan van aanpak goedgekeurd. De regering heeft afgelijnd welke tools ingezet moeten worden, maar zonder na te denken hoe die kunnen worden omgezet om het gewenste effect te hebben', zegt Leinfelder. 'Je kan als gemeente wel vooruitstrevend beleid willen voeren, maar deze regeling schrikt dat af. Mocht ik een gemeente besturen, dan zou ik zo jaar niets doen.'

Dat is de burgemeester van Hoogstraten evenwel niet van plan. 'Niets doen ligt niet in onze aard. We hechten veel belang aan een duurzame ruimtelijke strategie en werken daarvoor aan een ambitieus plan. Maar we zullen met creatieve oplossingen moeten komen', zegt Van Aperen.

6

Gemiddeld verdwijnt 6 hectare open ruimte per dag in Vlaanderen.