



BETONWOEDE



Hier blijft ruimtelijk afval gewoon staan

Over één ambitie van de Vlaamse overheid wordt zelden gerept: een vijfde van de verharding in open ruimte moet worden gesloopt tegen 2050. 'Misschien is dit wel de manier om af te raken van huizen in oude verkavelingen die niet meer in trek zijn.'

INE RENSON
FOTO'S FRED DEBROCK

Op de steenweg van Deinze naar Kruisem staat een villa met een bijgebouwtje. Er zitten geen ramen en deuren in. Aan de bouw van de fermette in bruine baksteen werd 30 jaar geleden begonnen, en dan stopte het plots. Ze staat plompverloren in de velden. Een typisch voorbeeld van een zonevreemde woning die in de plaats mocht komen van een oude hoeve. Maar blijkbaar is niemand gehaast om er in te trekken.

Vijftien kilometer verderop, in Dentergem, staan midden in landbouwgebied drie groene loodsen. Ze lijken niet meer in gebruik. In de gleuven van het betonnen terrein groeit gras. Voor de loodsen staat een hek dat afgesloten is met een verroeste ketting en prikkeldraad. De site is enkel bereikbaar via kleine straatjes.

'Het kan niet de bedoeling zijn hier zwaar verkeer af en aan te laten rijden', zegt Ruben Joye. Hij is landschapsarchitect en stedenbouwkundige en geeft les aan het KASK (Hogeschool Gent). Met collega's van de faculteit Architectuur van de KU Leuven begeleidde hij het project 'Ruimte voor sloop' in opdracht van de Vlaamse Bouwmeester. Studenten gingen op zoek naar afgedankte constructies die langzaam wegwijnen in het landschap. Alleen al in de eigen omgeving verzamelden ze 276 voorbeelden. Hun oogst is confronterend en roept vragen op. Waarom blijven die gebouwen als littekens in het landschap staan?

Nonchalance

We rijden door naar Wielsbeke, een deelgemeente van Harelbeke waar langs een oude Leiearm een vervallen vlasfabriek staat. Ze

heeft iets van een bunker. De bakstenen schouwtorent er als een scheve antenne bovenuit. Het pand staat zeker al leeg van 'na den oorlog', zegt een buurvrouw die met een hondje onder de arm in haar voortuin staat. Storen doet het de buurt niet. De verkrotte fabriek staat op een weiland, de koeien van de huidige eigenaar - een boer - schuilen er voor wind en regen. 'Mensen zijn het gewoon dat die gebouwen blijven staan, ze stellen zich er geen vragen bij', zegt Ruben Joye. 'Soms kleven er herinneringen aan. Maar door ze te slopen, kun je het uitzicht herstellen en de omgeving opwaarderen. Al vinden sommigen dat je dit soort panden net moet houden als relict uit het verleden. Ik begrijp dat. Maar er zijn voorbeelden met een mooiere erfgoedwaarde dan dit. Deze streek heeft veel oude vlas- of dakpannenfabrieken. Houd er enkele in stand en maak ze toegankelijk voor bezoekers. Dan kun je de rest afbreken en zoeken naar andere manieren om het verleden in het landschap op te roepen.'

Vlaanderen staat vol met afgedankte constructies. Ons landschap is bezaaid met leegstaande loodsen en bedrijfsgebouwen, vervallen fabrieken, kazernes, stationsgebouwen of hoeves. Ontelbaar zijn de verlaten parkings of industrieterreinen, werkloze bruggen, wegen en vliegvelden, nooit afgewerkte woningen, in onbruik geraakte waterbekkens, dancings, hotels of maneges.

Er spreekt nonchalance uit.

'Ruimtelijk afval' noemt Hans Leinfelder het, de hoofddocent Ruimtelijke Planning van de KU Leuven die het project 'Ruimte voor sloop' mee coördineerde. 'We zijn wereldkampioen in afval sorteren, maar extreem nonchalant met afgedankt patrimonium. Dat laten we in de open ruimte slingeren.' Er is altijd wel een reden waarom die constructies blijven staan. Vaak hopen de eigenaars er op een dag nog iets mee te doen. Fabrieken worden verlaten, omdat nieuwe productietechnieken een moderner gebouw vragen. Het oude blijft achter omdat de sloopkosten te hoog zijn. Soms ra-

ken panden, zoals huizen of hotels, niet af uit geldgebrek. Nieuwe eigenaars van vervallen zonevreemde gebouwen speculeren op herbestemming.

Doorgaans is het onze ruimtelijke wetgeving - een gedrocht vol koterijen en uitzonderingen - die sloop in de weg staat. 'In Vlaanderen mag je zonevreemde constructies heropbouwen en uitbreiden tot 1.000 kubieke meter', zegt Leinfelder. 'Functiewijzigingen in landbouwgebied worden gul toegestaan. Uitzonderingen zijn de regel geworden. Bouwrechten gelden voor eeuwig. Waarom zou je dan afbreken, als dat de waarde van je perceel doet dalen? Doordat we zoveel achterdeuren openlaten, blijven die gebouwen gewoon staan.'

Klok terugdraaien

Nochtans kunnen we het ons in het dichtbebouwde Vlaanderen niet permitteren morsig om te springen met ruimte. Meer, tegen 2050 moet de verharding in het buitengebied (met bestemming landbouw, natuur, bos of groen) met een vijfde verminderd zijn. Die ambitie werd door de vorige Vlaamse regering opgetekend in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en is overgenomen door de nieuwe minister van Omgeving Zuhair Demir (N-VA). Het is een nog ingrijpendere doelstelling dan de veelbesproken betonstop, maar vreemd genoeg wordt er zelden over gerept.

'Wereldvreemd', noemt Leinfelder die opgave. Ook ambtena-

'Mensen zijn het gewoon dat die gebouwen blijven staan. Soms kleven er herinneringen aan. Maar door ze te slopen, kun je het uitzicht herstellen en de omgeving opwaarderen'

RUBEN JOYE
Stedenbouwkundige



Deze **zonevrije villa** in Deinze werd in 1989 gebouwd maar **nooit afgewerkt**. Komt hier ooit nog iemand wonen? Of zou de eigenaar ze beter afbreken?

• Vervolg van blz. 11

ren bij het Departement Omgeving wisten niet wat ze hoorden. Het betekent dat we ruim 8.000 hectare verharding moeten slopen, wat overeenkomt met de oppervlakte van de stad Gent binnen de R4. Het gaat regelrecht in tegen de trend om te blijven bouwen, ook op het platteland.

Hoe pakken we dat aan? Verlaten en afgedankte constructies opruimen kan een begin zijn. Hier valt misschien een draagvlak voor te vinden, denken Joye en Leinfelder. Maar om onze ruimtelijke wanorde te corrigeren, moeten we verder gaan. Het grootste deel van de verharding in openruimtegebied bestaat uit woonhuizen en wegen. Ook daar zal in geknipt moeten worden. Als je een afgelegen woning wegneemt, kun je meteen de hele straat uitbreken. 'Gemeenten moeten nadenken welke woningen ze op termijn willen schrappen, bijvoorbeeld in landbouwgebied of langs een rivier', zegt Leinfelder.

'Zo onzinnig is dat niet. Binnen afzienbare tijd worden we geconfronteerd met huizen die vrijkomen in verkavelingen en linten uit de jaren 60 of 70. Met hun slechte energieprestatie, hun kleine keukentjes en ligging beantwoorden ze niet meer aan de eisen van jonge gezinnen. Gaan we daar geld in blijven steken? Misschien is slopen wel de manier om ervan af te geraken.' Volledige linten en fout woekerende verkavelingen gaan we op die manier niet opruimen, zegt Leinfelder. Maar met wat gerichte ingrepen kun je de klok wel een beetje terugdraaien.

Handel in sloopcertificaten

De vraag blijft hoe we dat gaan betalen. Bejaarden krijgen voor hun woning niet altijd de prijs waarop ze hoopten, maar hun spaarpot zit wel in dat huis. Daar

ga je niet zomaar met de sloopkamer door. Professoren zoals Hans Leinfelder denken na over formules om sloop op een systematische manier te financieren. 'Je zou kunnen werken met een soort recupelbijdrage voor nieuwbouw en verbouwingen. Een percentage van de bouwkosten wordt in een fonds gestort, waarmee we elders slecht gelegen gebouwen afbreken. Zoals je bij de aankoop van een nieuwe wasmachine een bijdrage betaalt voor de recyclage van een oude.'

Een gelijkaardig idee is dat van de sloopcertificaten. Ook bij de Vlaamse overheid wordt daarover nagedacht. Een projectontwikkelaar die een nieuwe site wil bouwen, moet eerst voldoende sloopcertificaten aankopen. Daar kun je een markt voor opzetten. Eigenaars die een gebouw willen afbreken, krijgen certificaten die ze kunnen verkopen aan ontwikkelaars. Een beetje zoals de handel in CO₂-emissierechten. Met dat soort systemen wordt in het buitenland al geëxperimenteerd, zoals in New York, waar eigenaars van wolkenkrabbers hoger kunnen bouwen als ze het 'luchtrecht' van lagere gebouwen afkopen.

In Vlaanderen zijn dat soort formules nog nagenoeg onbekend terrein. Het vergt een cultuur waarbij je onderhandelt met ontwikkelaars. Die is hier nog niet doorgedrongen. Wel worden schoorvoetend dingen weggegomd. In 2018 lanceerde de Vlaamse overheid de proeftuinen ontharding, waarbij de voorbije twee jaar in totaal 10 miljoen euro werd uitgekeerd aan 45 projecten. Er zitten veel *quick wins* bij, zoals het vergroenen van speelplaatsen, het ontharden van publieke ruimten of het verwijderen van een weg, maar ook enkele opgaven die dieper snijden. Zo wordt in Ardoeie een varkensboerderij omgeturnd tot een plukboerderij, het gros van de stallen wordt afgebroken. In de Zennevallei bij

'Doordat we zoveel achterdeuren openlaten in onze ruimtelijke wetgeving, blijven die gebouwen gewoon staan'

'Om de sloop te financieren, zou je kunnen werken met een soort recupelbijdrage voor nieuwbouw en verbouwingen'

HANS LEINFELDER
Ruimtelijke Planning KU Leuven

Halle breekt de lokale overheid een industriële site af, waarna de natuur vrij spel krijgt.

Daarnaast nemen overheden zelf initiatieven. In Rekem bij Lanaken begon het Agentschap Natuur en Bos deze zomer met de afbraak van het iconische kinderopvangcentrum Molenberg. Het verlaten complex, waar 'verzwakte' kinderen op adem konden komen, lag midden in het Nationaal Park Hoge Kempen. Het bestuur van Deinze probeert de binnenstad te ontharden, herwaardeert water en trage wegen en ver-

smalt brede straten in oude verkavelingen door asfalt te vervangen door groen. Zaventem zet in op groene corridors om de 'groene kamers' van de stad met elkaar te verbinden.

Vast voor 100 jaar

Intrigerende voorbeelden, maar met die sprokkel alleen komen we er niet, zegt Michaël Stas, medewerker Ruimtelijke Transformatie bij het Departement Omgeving die de proeftuinen coördineert. 'De proeftuinen dienen als vingeroefening, om te inspireren en kennis op te doen. Opschalen zal alleen lukken als de obstakels voor sloop verdwijnen. Je gaat in tegen de politieke drijfveer om te blijven groeien. Het besef moet doordringen dat open ruimte een eindige grondstof is. Dat vergt een mentale switch. En een dwingend de hand van de overheid.'

Concrete situaties tonen hoe lastig overheden het hebben met het idee om te schrappen. In Waregem rijden we met lector Ruben Joye langs de Mirakelsite, een verlaten industrieel complex van 2,3 hectare. Ooit zaten er een vlasroterij en weverij in. De site wordt omgeven door landbouw, maar even goed door bebouwing. Het is een van de plekken die werden opgenomen in de oefening voor 'Ruimte voor sloop'. 'Dit zou een geweldig potentieel voor ontharding kunnen zijn', zegt ruimtelijk planner en landschapsarchitect Gert-Jan Timmerman, die de plek voor een afstudeerproject onder de loep nam. Maar de eigenaar van de site, de intercommunale Leiedal, heeft andere plannen. De Mirakelsite wordt heringericht tot kmo-zone.

'Er is veel vraag naar bedrijfskavels', zegt projectverantwoordelijke Tine Claeys. 'We hergebruiken oude sites om zo weinig mogelijk open ruimte aan te snijden. Tegelijk denken we na over ontharding. Dit vonden we geen optimale plek, omdat ze naar ons gevoel niet echt in open ruimte ligt. Er zijn oude industriële sites in de regio die daar beter voor geschikt zijn, en waar we met de betrokken besturen nadenken over sloop.'

Een industriezone herbestemmen levert inkomsten op, open ruimte niet. Financieel is slopen niet evident, geeft Claeys toe. 'Zelfs als we een grote pot subsidies hadden, zouden we hier toch kiezen voor een economische invulling. Maar altijd met gedeeltelijke ontharding, waterberging en groenbuffers.'

Een twijfelgeval, zegt Ruben Joye, terwijl we om het gebouw heen lopen. 'Een echt open gevoel heb je hier niet. En dit perceel staat effectief ingekleurd als industriegebied. Maar dit zijn kansen om bij te sturen. Ooit was dit landbouwzone, de bestemming werd omgezet naar industrie om een zonevreed bedrijf rechtzekerheid te geven. Moet dit voor altijd zo blijven? Als je echt de klok wilt terugdraaien, moet je ergens beginnen te snoeien. Het was moedig geweest, dat hier te doen. Door opnieuw te bouwen, zet je alles weer vast voor 100 jaar.'

Waarom ontharden?

• **14 procent van Vlaanderen is verhard.** Twee derde daarvan zijn wegen, opritten en terrassen, een derde bestaat uit gebouwen, waarvan de helft woningen. We hebben dubbel zoveel verharding als gemiddeld in Europa, en zijn koploper na Malta.

• **Bijna 40 procent van die verharding ligt buiten de kern,** in de 13.000 kilometer lintbebouwing, of meer afgelegen in het buitengebied. Zo is 10 procent van het landelijke deel van Vlaanderen verhard.

• In het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, dat we vooral kennen van de 'betonstop', staat een ambitieuze doelstelling waar weinig over wordt gerept: tegen 2050 moeten we de verharding in de open ruimte (met bestemming landbouw, bos, natuur en groen) met minstens 20 procent terugschroeven. **Ruim 8.000 hectare moet worden gesloopt, of een oppervlakte van de stad Gent (zonder haven) binnen de R4.** Hoe we dat op grote schaal gaan aanpakken, is nog niet duidelijk. Minister van Omgeving Zuhal Demir (N-VA) werkt instrumenten uit en legt de bal in het kamp van de lokale besturen.

• Die ontharding is nodig om de ruimtelijke wanorde te corrigeren. Ze is ook **essentieel in de strijd tegen de klimaatverandering.** Vergroenen maakt een beter waterbeheer en meer CO₂-opslag door planten en bodem mogelijk, gaat het hitte-eilandeffect tegen en draagt bij tot de biodiversiteit. (Ire)

Elke dag worden 12 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.



Drie verlaten loodsen op een verhard terrein in Dentergem, tussen akkers en velden. Een ideale locatie om vrachtwagens af en aan te laten rijden is dit niet. ©



Deze vervallen vlasfabriek langs een oude Leiearm in Wielsbeke ligt al decennia te verkommen. Een waardevol relict? Of geven we de site beter terug aan de natuur?