

‘Het gewestplan staat de bouwshift in de weg. Schaf het af’

RUIMTELIJKE ORDENING Het gewestplan, gul in bouwgrond, timmert de bestemming van elke vierkante meter grond vast. Experts willen het opdoeken om wat ons rest aan open ruimte te redden. De vraag is wat er in de plaats moet komen.

Al jaren is Vlaanderen in de ban van de gevreesde bouwstop, ondertussen verveld tot de beter verteerbare term ‘bouwshift’. Toch komt er niets van in huis. Elke dag wordt 7 hectare open ruimte ingepalmd. Er liggen nog ruim 1 miljoen bouwmogelijkheden vast in het gewestplan, vaak op slecht gelegen plaatsen.

Dat het niet lukt om de bouwwoede te keren, ligt grotendeels aan het gewestplan zelf: een bundeling van 48 regionale plannen die vijftig jaar geleden werden opgesteld om orde in de chaos te brengen. Gemeenten die een ruimtelijk beleid willen voeren, botsen frontaal op die bijbel waar mensen met bouwgrond eeuwige rechten uit putten.

Twee jaar geleden deden Tom Coppens en Guy Vloebergh, professoren ruimtelijke planning aan de Antwerpse universiteit, in een opiniestuk in deze krant (*DS 8 oktober 2018*) de provocerende oproep het gewestplan af te schaffen. Hun collega's Pascal De Decker en Hans Leinfelder van de KU Leuven haakten hierop in. Samen richtten ze

een denktank op, met drie denktafels. In een eerste hoorden ze de levende getuigen die de plannen mee opstelden. In een volgende staken ze hun licht op bij de nieuwe generatie planners, op zoek naar scenario's voor verandering. Ten slotte toetsten ze die voorstellen bij een groep juristen, economen en politicologen om de maatschappelijke implicaties in te schatten. Het resultaat van dat denkwerk wordt vanaf vandaag voorgesteld in de tentoonstelling *BWMSTR Label. Inspire to expire*, in De Singel in Antwerpen.

Eigen grond eerst

‘Uit de gesprekken met de ancients hebben we veel geleerd’, vertelt Vloebergh. ‘Hun plannen waren visionair. Voorheen kon je bouwen aan elke uitgeruste weg. Zij wilden daar structuur in brengen, zones voor wonen (rood), natuur (groen) en landbouw (geel) afbakenen, en de resterende open ruimte beschermen. Maar er zat ook een politieke ondertoon in. Zo heeft het plan van Halle-Vilvoorde veel verkavelingspro-

jecten tegengehouden. Dat was mee ingegeven door de strijd om de uitdijende hoofdstad en de bijhorende verfransing van de Vlaamse rand tegen te houden.’

Gaandeweg werden de plannen uitgekleeft. Ze waren onderhevig aan realpolitiek en lobby, waarbij veel op maat werd bijgekleurd. ‘Mensen stapten naar het gemeentebestuur en als het moest tot bij de minister, om eigen grond “rood” te laten kleuren’, zegt Hans Leinfelder. ‘Of je had socialewoningmaatschappijen die hadden geïnvesteerd in afgelegen gronden, die ze niet in waarde wilden zien verminderen’, vult Vloebergh aan.

Vervolgens kwamen voorschriften die het plan in regelgeving vertaalden en het uithouden. De fameuze opvulregel bijvoorbeeld, die toeliet om tussen bestaande woningen een nieuwe woning op te trekken op niet-bebouwbaar perceel, zadelde ons op met ruim 3.000 kilometer aan lintbebouwing.

‘Je kunt die regelgeving niet los zien van het onderliggende woonmodel’, zegt De

Decker. ‘Dat ging uit van eigen woningen op goedkope gronden die ruim voorradig moesten zijn.’ Ook de verwachte economische ontwikkeling werd vastgepind, met uitgebreide zones voor bedrijventerreinen. Volgens de professoren ademen de plannen de vooruitgangsgedachte uit waar politici en planners van doordrongen waren.

Speculatie belonen

Wat vooral opvalt: ze waren bedoeld om hooguit tien jaar mee te gaan. Gemeenten moesten ze verfijnen in bestemmingsplannen. ‘Het was nooit de bedoeling dat we ons er een halve eeuw later nog aan zouden vastklampen’, zegt Coppens. ‘Opties om op bepaalde plekken projecten te realiseren evolueerden naar een eeuwig bouwrecht. Geen enkel land ter wereld pakt het op die manier aan.’

De plannen hypothekeren onze toekomst, dus we moeten we ervan af, menen de profen. In Engeland werden na de Tweede Wereldoorlog alle bouwrechten teruggetrokken. Nederland trekt zelfs



Door de opvulregel konden nieuwe woningen komen op niet-bebouwbaar perceel. Gevolg: 3.000 kilometer lintbebouwing, zoals hier in Hulshout.

© Agentschap Informatie Vlaanderen



Ondanks de berichten over klimaatverandering, het verlies aan biodiversiteit en de nood aan een duurzamere voedselproductie blijft Vlaanderen verhard.

© Fred Debrock

'Het was nooit de bedoeling dat we ons een halve eeuw later nog aan het gewestplan zouden vastklampen'

Tom Coppens

Specialist ruimtelijke ordening

bouwvergunningen in als het ruimtelijke beleid daarom vraagt. Hier lijkt zoiets onmogelijk. De vorige minister van Omgeving, Joke Schauvliege (CD&V), bedacht voor wie bouwrechten zou verliezen een planschaderegeling tegen de huidige marktprijzen. Haar opvolgster Zuhail Demir (N-VA) lijkt hierop te willen doordruwen. De kostprijs van de bouwshift zou voor de gemeenten in de miljarden euro's lopen, en dus onbetaalbaar zijn. 'Het is absurd,' zegt De Decker, 'want je beloont speculatie. Veel van die gronden zouden nooit worden bebouwd, omdat ze te slecht gelegen zijn of er geen vraag naar is.'

Maar Vlamingen beschouwen ze nu eenmaal als een belegging waaraan je niet mag raken. 'Dat is begrijpelijk, daarom moet je een overgangsregeling uitwerken,' suggereert Leinfelder. 'Je kunt zeggen: je hebt nog een aantal jaar, en daarna dooft je bouwrecht uit.' In Nederland kijkt men naar de werkelijk geleden schade en naar de houding van de eigenaar', knikt Coppens. 'Als je onlangs bouwplannen ontwikkelde, krijg je een vergoeding volgens de marktprijs. Wie tien jaar heeft gewacht, krijgt een pak minder. Dat is fair. Vinden we het echt rechtvaardig dat iemand die ooit een afgelegen stuk grond kocht of erfde en daar geen concrete plannen mee heeft toch de volle pot krijgt?'

Gemeentefinanciering op de schop

Die schaderegeling is nog niet rond, ze moet nog een lange juridische weg passeren. 'Maar door ons daarin vast te rijden, verliezen we het grotere plaatje uit het oog', meent De Decker. De vraag is wat er in de plaats moet komen als we de gewestplannen afschaffen. Je wilt geen willekeur vanuit de gemeenten. Ook daar zit een angel. Gemeenten worden voor de helft gefinancierd door de inkomsten uit het vastgoed en de inkomens van hun burgers en bedrijven. Ze hebben er dus belang bij dat er wordt gebouwd. 'Ook dat systeem moet op de schop', meent De Decker. 'Je kunt geen bouwstop doorvoeren zonder aanpassing van de gemeentefinanciering.'

Nochtans zijn lokaal de geesten al wat gerijpt. 'Veel gemeenten willen hun resterende open ruimte beschermen', stelt Vloerbergh. 'In Evergem, Beersel of Sint-Pieters-Leeuw gaat het bestuur voor een verdere inname van de open ruimte liggen. Ook al vuren advocaten van bouwheren salvo's af. Maar het is geen optie de lokale besturen massaal voor de kosten te laten opdraaien.

Daarom moeten de spelregels veranderen.' Leinfelder: 'Je zou de gemeenten kunnen laten beslissen welke harde bestemmingen ze nog mogen realiseren, terwijl de Vlaamse overheid toekijkt of ze niet te kwistig zijn. Het doel is dat die gemeentelijke plannen effectief bijdragen aan de bouwshift.' Het zal drastisch moeten, zegt Coppens. 'Volgens de principes van de betonstop kunnen we maximaal een vierde van de resterende 80.000 hectare aan harde bestemmingen in de open ruimte innemen. De rest moet sneuvelen.'

In de tentoonstelling doen de professoren een voorzet met verschillende scenario's, van een volledige afschaffing van het plan tot opties om alleen de resterende woongebieden te laten vallen of het plan niet langer als een bindend recht te beschouwen. 'We geven het keuzemenu, zonder te zeggen welke maaltijd we moeten eten.'

'Bedrijven merken dat de uitdijende bebouwing bijdraagt aan de files. Daar houden ze niet van'

Hans Leinfelder

Specialist ruimtelijke ordening

Zelfbouwers en ontwikkelaars

Zullen onze beleidsmakers er iets van lusten? 'Veel lokale politici geven toe dat het zo niet verder kan', zegt Coppens. 'Alleen durven ze dat niet luidop te zeggen. Daarom hebben ze de hulp nodig van Vlaanderen.'

En wat met de druk van grondeigenaars, ontwikkelaars en bouwfirmas? 'Het draagvlak voor de bouwshift neemt toe', denkt Leinfelder. 'Bedrijven merken dat de uitdijende bebouwing bijdraagt aan de files. Daar houden ze niet van.' 'Ook de grote ontwikkelaars zijn voor de shift', knikt Coppens. 'De villabouw buiten het centrum is niet langer hun doelgroep. Dat doen hun concurrenten, de 'zelfbouwers' en kleine aannemers. Er is ruimte voor verandering. Wij willen het debat opengooien, want de tijd dringt. Elke dag hoor je berichten over de klimaatverandering, het verlies aan biodiversiteit en de nood aan een duurzamere voedselproductie. Toch blijven we verhard.'

Ine Renson

BWMSTR Label. Inspire to expire, van 16.10.2020 tot 10.01.2021 in De Singel in Antwerpen. Met steun van het Departement Omgeving, het Team Vlaams Bouwmeester, het Vlaams Architectuurinstituut en de Vlaamse vereniging voor ruimtelijke planning.

Bebossing stuit op verzet Boerenbond

GRONDGEBRUIK Er moet 4.000 hectare bos bijkomen tegen 2024. 'Niet op landbouwgrond', reageert de Boerenbond.

De Boerenbond is niet opgezet met de plannen voor bosuitbreiding die overal in Vlaanderen gesmeed worden. De bond uitte zijn bezorgdheid bij de gemeentebesturen.

Landbouwgebied gebruiken voor nieuw bos, vindt de organisatie niet kunnen. 'Die grond moeten we behouden voor de professionele land- en tuinbouw', laat woordvoester Vanessa Saenen weten. 'Wij zijn niet tegen bebossing, maar we willen dat dit doordacht gebeurt. In het verstedelijkte Vlaanderen is de druk op het agrarisch gebied groot. De landbouwgrond is geen 'restruimte', maar vruchtbare grond. Die hebben we nodig voor onze voedselproductie.'

De organisatie verwijst naar het Vlaamse regeerakkoord. Daarin staat dat er voor bebossing eerst naar 'niet-beboste als bos bestemde gebieden of waar mogelijk natuurgebieden' gekeken wordt. 'Maar daarvoor zien wij geen enkele garantie', zegt Saenen.

Er is volgens de Boerenbond nog 26.000 hectare beschikbaar in groene bestemmingen. 'Toch grijpt de overheid naar grond van openbare besturen die in agrarisch gebied liggen en verpacht zijn aan landbouwers.' Als ze toch naar agrarisch gebied kijkt, kan dat voor de Boerenbond alleen binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan en een 'landbouweffectenrapport'.

4.000 hectare bos extra

'Ik betreur dit initiatief van de Boerenbond enorm', reageert de minister van Natuur, Zuhail Demir (N-VA). Demir heeft van meer bos een speerpunt gemaakt. Ze wil dat er 4.000 hectare bos bijkomt in Vlaanderen tegen 2024. 'We hadden verwacht dat ook veel landbouwers hier hun schouders onder zouden zetten.'

Het kabinet van Demir stelde vast dat gemeenten vergunningen voor bebossing weigeren, vaak met landbouwargumenten. Kleine projecten in Diksmuide, Aalter, Willebroek en Wortegem-Petegem kregen al een njet van de gemeente. 'Dit staat haaks op het

enthousiasme dat ik bij de burgemeesters en schepenen bespeurde op het eerste boscongres, vorige week, ook die van landbouwgemeenten. Er is wel degelijk een draagvlak.'

De Boerenbond ging in beroep tegen de vergunning voor een bosproject van 10 hectare in Hassele op grond van de intercommunale Limburg.Net, een initiatief van Bos+.Net. De deputatie van Limburg verklaarde zich onbevoegd, waardoor het project toch doorgaat.

'Landbouwgrond is geen 'restruimte', maar vruchtbare grond, die we nodig hebben voor onze voedselproductie'

Vanessa Saenen

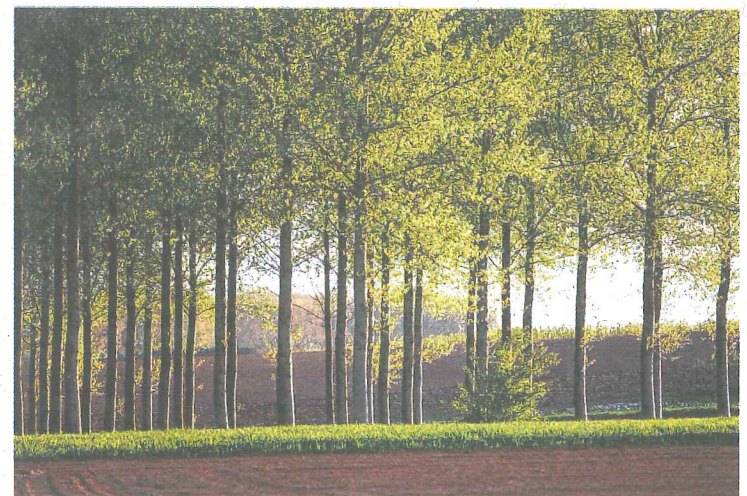
Woordvoester Boerenbond

De minister begrijpt niet 'dat het soms landbouwers zelf zijn die gronden aanbieden ter bebossing en dat er dan toch protest van de organisaties komt'. Voor de Boerenbond volstaat de toestemming van de individuele eigenaar niet, omdat bebossing de ruimere agrarische structuur kan aantasten.

Niet pesten

De Boerenbond hamert op overleg. 'Dat er vandaag nog onvoldoende is', zegt Vanessa Saenen. Demir spreekt dat tegen. 'We hebben overleg gehad: met de Boerenbond, het departement Landbouw en Visserij, Bioforum, Groene Kring, het Agrobeheercentrum en het ABS. De landbouworganisaties erkennen dat er goede redenen zijn om te investeren in bosuitbreiding. Tegelijk vragen ze ons rekening te houden met de landbouwbedrijven en hun behoefte aan voldoende geschikte grond. Het blijft onze prioriteit om te bebossen in groene gebieden. Het ligt niet in onze bedoeling om landbouwers te pesten of weg te jagen.'

Tom Ysebaert



Bossen en boeren, een lastige verhouding. © belga