

De Standaard



RUIMTELIJKE ORDENING

'Het gewestplan staat de bouwshift in de weg. Schaf het af'

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.

Ine Renson

Donderdag 15 oktober 2020 om 3.25 uur



<p></p><p>Door de opvulregel konden nieuwe woningen komen op niet-bebouwbare percelen. Gevolg: 3.000 kilometer lintbebouwing, zoals hier in Hulshout.</p><p>Agentschap Informatie Vlaanderen</p>

Door de opvolregel konden nieuwe woningen komen op niet-bebouwbare percelen. Gevolg: 3.000 kilometer lintbebouwing, zoals hier in Hulshout.
© Agentschap Informatie Vlaanderen

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 bouw mogelijkheden 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](https://www.standaard.be/cnt/dmf20181007_03817135) (https://www.standaard.be/cnt/dmf20181007_03817135). (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 BMWSTR 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 verkavelingsprojecten 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 realpolitik en gelobby, 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.

‘Opties om evolueerden naar een eeuwig bouwrecht. Geen enkel land ter wereld pakt het op die manier aan’

Tom Coppens

Professor ruimtelijke ordening

Vervolgens kwamen voorschriften die het plan in regelgeving vertaalden en het uitholden. De fameuze opvulregel bijvoorbeeld, die toeliet om tussen bestaande woningen een nieuwe woning op te trekken op niet-bebouwbare percelen, 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 proffen. In Engeland werden na de Tweede Wereldoorlog alle bouwrechten teruggetrokken. Nederland trekt zelfs 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 Zuhal Demir (N-VA) lijkt hierop te willen doorduwen. 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?’



<p>Ondanks de berichten over de klimaatverandering, het verlies aan biodiversiteit en de nood aan een duurzamere voedselproductie blijft Vlaanderen verhard. Fred Debrock</p>

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

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 Vloebergh. ‘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.’

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

Hans Leinfelder

Professor ruimtelijke ordening

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 zál 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.'

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 bouwfirma's? '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 verharden.'

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.

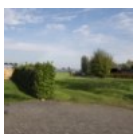
Verschenen op donderdag 15 oktober 2020

LEES MEER



04/03/2021 | Wonen er voor architecten alleen maar witte mensen in de stad?

(https://www.standaard.be/cnt/dmf20210303_98185032)



27/02/2021 | 'Stolp' over bouwgrond dreigt eigendomsrecht te schenden

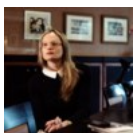
(https://www.standaard.be/cnt/dmf20210226_97961899)



26/02/2021 | Vertimmer het akkoord over de bouwshift

(https://www.standaard.be/cnt/dmf20210225_98146372)

17/03/2021 | 'Het was alsof de bom voor een tweede keer ontplofte, maar nu op mentaal vlak'



(https://www.standaard.be/cnt/dmf20210316_98071324)



17/03/2021 | Opinie | Bisschop Bonny: 'Ik voel plaatsvervangende schaamte voor mijn Kerk'

(https://www.standaard.be/cnt/dmf20210316_98069552)

[ndaard.be/extra/stat](https://www.standaard.be/extra/stat)