

Het einde van huisje, tuintje, boompje

27 mei 2016 19:21



door Peter De Groot

Gedaan met plompverloren fermettes in het groen. Vlaams minister van Ruimtelijke Ordening Joke Schauvliege (CD&V) wil dat we kleiner en dichter bij elkaar gaan wonen. Maar krijgt ze ooit haar zin?

Een crisisberaad. Niet meer, niet minder. Daarvoor kwamen de belangrijkste Vlaamse academici die met ruimtelijke planning bezig zijn afgelopen maandag bijeen. ‘We moesten íéts doen’, zegt Luuk Boelens, professor Ruimtelijke Planning aan de Universiteit Gent.

De professoren konden het niet langer aanzien. Over de drukst bebouwde lap grond van Europa worden dagelijks negen voetbalvelden vers beton uitgestort. Waarom hield niemand dat tegen? Waarom leek er zo weinig boven hun hoofden te bewegen, in de politiek bijvoorbeeld, om daar eindelijk iets aan te doen? Boelens: ‘We wilden overleggen. Gaan we samen een zo helder mogelijk geformuleerd plan opstellen en dat bij Joke Schauvliege afgeven? Of doen we iets anders?’

Maar toen hadden de professoren De Morgen nog niet gelezen. Daarin lekte Schauvliege de krijtlijnen van het nieuwe Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV), dat decennia van chronische ruimtelijke verrommeling in Vlaanderen een halt moet toeroepen. De CD&V-minister stak daarmee een voorzichtige teen in het water, fluisterde een vloek in de kerk. Want ze pleitte voor een radicale breuk met meer dan een halve eeuw Vlaamse wooncultuur.

Een streep onder het doe-maar-op-beleid, geboren na de Tweede Wereldoorlog en tot volle wasdom gekomen met het vooruitgangsoptimisme van de jaren zestig en zeventig, dat de deur tot op vandaag wijd openzet voor het bandeloos verkavelen van het Vlaamse land. Een einde van het offer van groen en open ruimte voor fantasietjes van bouwlustige Vlamingen en architecten met te veel vrijheid en te weinig smaak. Vlaanderen is anno 2016 een vastgoedbrij die zijn gelijke niet kent - met Ugly Belgian Houses is er zelfs een wereldwijd populaire website aan gewijd.

Maar nu is het welletjes, leek Schauvliege te stellen. De minister wil naar verluidt op korte termijn de verkavelingsvoorschriften afschaffen, waardoor te grote huizen kunnen worden afgebroken of verbouwd ten voordele van kleinere exemplaren of appartementen. Met een groennorm wil ze de stukken natuur in verkavelingen beter beschermen, en afdwingen dat vanaf 2050 elke vierkante centimeter ruimte die nog extra ingenomen wordt, gecompenseerd wordt. Alles samen moet het de Vlamingen dichter bij elkaar doen gaan wonen, en de overheid van een aantal gerelateerde hoofdbrekens verlossen.

Vlaanderen is erg dichtbevolkt, maar in de bebouwde zone zijn er maar weinig regio’s waar de mensen verder uit elkaar wonen. En dat kost miljarden. Aan rioleringen, elektriciteitskabels, gasleidingen en netwerken voor openbaar vervoer. Maar ook aan gemiste uren in de file en een lange lijst gezondheidsproblemen. De Vlaamse ruimtelijke ordening is ziek en maakt ziek. Wie in een verkaveling woont, heeft vier keer meer kans om om te komen bij een verkeersongeval, is langer op weg naar het werk en loopt daardoor een hoger risico op obesitas en zelfs op een

echtscheiding.

Grote ommekeer

Geen mens die betwist dat de tijd rijp is voor een ommezwaai. Maar komt die er ook? En komt daarmee een einde aan het tijdperk huisje, tuintje, boompje, het trio verkleinwoorden waarachter zo veel hardnekkige lelijkheid schuilgaat?

Leo Van Broeck, medeoprichter van het architectenbureau Bogdan & Van Broeck en voorzitter van de Koninklijke Federatie van Architectenverenigingen van België, is er vast van overtuigd. 'Dit is het begin van een zeer, zeer grote ommekeer', zegt hij.

'Je kan Schauvliege bekritisieren, omdat ze maar een betonstop voorstelt in 2050, terwijl die er al veel vroeger zou moeten komen. Het lijkt alsof je tegen de meest obese man van Europa zegt dat hij wat trager dikker moet worden, om hem te zien sterven op 210 in plaats van 240 kilo. Maar ik denk dat ze ambitieuzer is dan ze laat uitschijnen, en voorzichtig een draagvlak wil creëren. Schrijft u haar plan dus niet de vernieling in. Dat zou onterecht zijn.'

De geesten waren trouwens al aan het rijpen, stelt Van Broeck. 'Het huidige beleid levert zo veel problemen op dat steeds meer mensen openstaan voor verandering. Wie wil nog in een verkaveling wonen, een eind weg van een dorpscentrum waar de kleinhandel uitgestorven is omdat iedereen met de auto naar de Carrefour rijdt? Wie wil nog uren in de file naar zijn werk slijten? Vastgoed beweegt traag, de klassieke afschrijvingstermijn is dertig jaar. Wel, ik denk dat Vlaanderen er over dertig jaar anders zal uitzien. Er is geen andere optie.'

'Mensen zullen er gelukkiger en welvarender van worden, en dat zal de beweging nog versnellen. Op plaatsen die goed ontsloten zijn door openbaar vervoer, zal je dorpen compacter zien worden. Een dorp met een klein centrum, een paar winkels en 300 meter verderop de natuur die begint: ik geloof echt dat we dat terug gaan zien. Het is een misvatting dat mensen allemaal in een kruipkot in de stad moeten gaan wonen. Wonen op den buiten, dat zal nog altijd kunnen. Maar dan wel op een verstandige manier.'

Complexloos

De omslag is inderdaad al aan de gang, los van het beleid. Vlaanderen wordt grijzer en eenzamer, en die almaar grotere groep ouderen en singles duwt de markt al richting kleinere en efficiëntere manieren van wonen.

'Sinds een paar jaar is er een trendbreuk in het Vlaamse verhaal van huisje, tuintje, boompje', zegt Luuk Boelens, planoloog van de Universiteit Gent. 'Appartementen zijn meer in trek, mogelijk heeft dat met de vergrijzing te maken. En er is een jongere generatie voor wie het steeds minder evident is om eigenaar, bouwer én bewoner te zijn. Steeds meer jonge mensen huren: ze willen mobiel zijn en kiezen vaker voor bestaande woningen en een 'wooncarrière': ze schuiven op van een kleine naar een grotere woning. Als ze kopen, doen ze dat bewuster.'

En ze kijken complexloos naar alternatieven. Dat is ook zichtbaar in de data van Realo, de Gentse start-up achter een tool om vastgoed en de prijzen ervan te vergelijken. 'In Gent lokken de klassieke huizen met tuin nog altijd drie keer zo veel interesse als die zonder, en ze worden twee keer zo snel verkocht. Maar er is een enorme toename in de vraag naar cohousingprojecten, meestal met een gemeenschappelijke tuin. Binnenkort komen we met een aparte zoekfilter om in te spelen op die sterk stijgende vraag.'

Ook bij Mategi voelen ze dat de Vlaming verandert, en dat wil wat zeggen. De buurtontwikkelaar met de reputatie van Vlaanderens grootste verkavelaar wil zich vandaag vooral profileren met projecten die 'het nieuwe wonen' belichamen waar ook minister Schauvliege zo tuk op is.

Woordvoerder Bart Decaluwé: ‘Wij, de grote verkavelaar? Matexi is altijd een kind van zijn tijd geweest. Niemand hoeft zich schuldig te voelen over wat jaren geleden is gebeurd. Maar de tijden veranderen. Wij zetten al twintig jaar in op duurzame residentiële projecten in Vlaamse steden, maar vandaag hoe langer hoe meer.’

Hij noemt een lange lijst Vlaamse steden waar Matexi met succes ‘residentiële projecten met een hoge densiteit en groene dooradering’ aan de man bracht. Stedelijk, energiezuinig, en vlak bij winkels en openbaar vervoer. Het zijn de modewoorden in de sector.

Hoopgevend, vindt ook Jonas Van de Walle van Studio Plus. De architect werkt samen met Matexi aan zo’n project in het centrum van Roeselare, of all places. Op een terrein waar Dreamland en Gamma gevestigd waren, komt een project met 200 wooneenheden: een mix van appartementen, stadswoningen met tuin en kleine winkels. Er komen daktuinen, het aanpalende stadspark wordt verbreed en binnen de bebouwde zone komen gemeenschappelijke groene ruimtes.

‘Je ziet dat een deel van de bevolking, zowel in grotere steden als in dorpen, vooroploopt op het beleid’, zegt Van de Walle. ‘De vraag is er, maar het aanbod wordt nog te veel door het toeval bepaald. Er hangt nog te veel af van het samenspel tussen de lokale overheid, de projectontwikkelaar en het architectenbureau. Als die drie partijen ambitie hebben, zie je experimenten. Maar je hebt een beleid nodig om iedereen te verplichten mee te denken. Een delicate oefening voor Schauvliege, want zowel de bevolking, de lokale besturen als de privé-investeerders moeten dat dragen.’

Jumbo-appartementen

De oefening is zo delicaat dat sommige experts weinig vertrouwen hebben in een goede afloop. Ja, Schauvliege heeft de ambitie kenbaar gemaakt om het ruimtelijk beleid in Vlaanderen te hertekenen. Maar ze lijkt niet te verhinderen dat de resterende 40.000 hectare potentiële bouwgrond wordt opgedeeld en bebouwd. Architecten en ruimtelijke planners zijn het er nochtans over eens dat de al aangesneden oppervlakte volstaat om te voldoen aan de woonnoden van de Vlaamse bevolking én aan die van wie er in de komende decennia nog bijkomt.

Waarom drukt Schauvliege dan vandaag niet al op de pauzeknop? Omdat ze niet wil riskeren dat haar plan helemaal in duigen valt door veel te snel te gaan. De enige optie om het zieke ruimtelijke orderingsbeleid in Vlaanderen te genezen, lijkt het eerst nog wat verder uit de hand te laten lopen.

‘Bovendien zijn de analyse en de oplossingen die Schauvliege naar voren schuift in grote lijnen dezelfde als die van twintig jaar geleden’, zegt Tom Coppens, professor stedenbouw en ruimtelijke planning aan de Universiteit Antwerpen. ‘Ook het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen uit 1997 moest ervoor zorgen dat de steden versterkt en verdicht werden, en de resterende open ruimte en het groen bewaard.’

‘Maar door allerlei uitzonderingsmaatregelen die er nadien bijgekomen zijn, is er nog meer verkaveld en extra bouwgrond gecreëerd boven op de bestaande reserve. Zelfs in slecht ontsloten gebieden. In 2009 is nog bepaald dat tegen de wachtgevel (één zonder ramen, red.) van een woning mag worden bijgebouwd op een aanpalend perceel, zelfs als het om landbouwgrond gaat. En zo kan ik uit het blote hoofd nog tien aanpassingen opnoemen die alleen maar extra open ruimte hebben ingepalmd.’

Waarom die aanpassingen er kwamen? ‘Omdat de bouwsector, een enorme werkgever in dit land, goed kan lobbyen’, zegt Coppens droogjes. ‘De kaskoe van de nieuwbouw is al even op zijn retour, maar de sector wil die zo lang mogelijk in stand houden. Ook nieuwe bedrijventerreinen blijven open ruimte opslokken, terwijl er genoeg capaciteit beschikbaar is.’

In één adem waarschuwt hij voor het voornemen van Schauvliege om de verkavelingsvoorschriften te laten vallen.

‘Als de minister die compleet schraapt, geeft dat projectontwikkelaars de mogelijkheid om eender waar villa’s neer te halen en er een appartementsblok in de plaats te zetten. Nu al kopen promotoren villa’s op rond Antwerpen in de hoop dat ze er straks jumbo-appartementen van kunnen maken. Iedereen gaat dan dicht op elkaar wonen, en dat lijkt goed nieuws, maar als die villa’s op slecht ontsloten locaties gelegen zijn, krijg je nog meer mobiliteitsproblemen dan er al zijn.’

Ook zijn UGent-collega Luuk Boelens is bezorgd. De Nederlander merkt op dat het groene hart van Nederland al in de jaren zestig en zeventig werd ‘dichtgehamerd’. ‘Alleen kinderen van bewoners mogen er nog bouwen. En nee, in Nederland loopt ook niet alles gesmeerd. De deregulering creëert er ook kwalijke toestanden. Maar het is ongelooflijk dat de resterende potentiële bouwgrond in Vlaanderen in de komende decennia wordt aangesneden en volgeplamuurd. Dat betekent dat er veel bebouwing bij zal komen in de Westhoek, waar nog veel beschikbaar is maar eigenlijk geen vraag is.’

‘Dat is bouwen voor het volgende verkeersinfarct. In aanvulling op de mantra’s van Schauvliege heb je dan ook een duidelijk flankerend beleid nodig: niet alleen op het vlak van betonstop, verkaveling en bosaanleg, maar ook op het gebied van bedrijfsterreinen, sociaal-economisch welzijn, mobiliteit, duurzame landbouw, leefbaarheid. En dat allemaal geïntegreerd. Eerlijk gezegd, ik zie het niet in Vlaanderen.’

Zegeningen

Voor het beter wordt, ziet Boelens Vlaanderen eerst nog lelijker worden en verder wegzinken in ruimtelijke wanorde. ‘Tenzij Schauvliege veel ambitieuzer is dan ze laat uitschijnen, krijgt Vlaanderen eerst nog meer lintbebouwing, nog meer verkavelingen, nog meer files en nog meer luchtverontreiniging.’

Maar hij ziet ook lichtpuntjes. ‘Het beleid is zo ver doorgeschoten dat de bevolking zelf het heft in handen neemt om het leefbaar te houden. Je krijgt initiatieven van onderuit, omdat het van bovenuit maar niet komt. Kijk naar Ringland, de leefstraten van Lab van Troje en de kleine initiatieven rond energietransitie en (ouderen)zorg. Ik zou zeggen: Vlaamse overheid, tel uw zegeningen en zorg dat die initiatieven kunnen floreren.’

En dat crisisberaad van afgelopen maandag? Dat mondt over een paar weken uit in een rapport, het zoveelste over het Vlaamse huisje-tuintje-boompje-probleem. ‘Schauvliege zei eens dat de professoren ruimtelijke planning moeilijk te begrijpen zijn, omdat ze het nooit eens zijn. Dat klopt niet, en dat zullen we haar duidelijk maken. We zijn eensgezind en zullen onze mening helder ventileren. Let maar op.’

Bron: De Tijd

Advertentie



Tijd Connect biedt bedrijven, organisaties en overheden toegang tot het netwerk van De Tijd. De partners zijn verantwoordelijk voor de inhoud.

