

### Over bouwpauses, kansenkavels én politieke moed

*De auto, die vanaf 1965 voor velen steeds betaalbaarder wordt, ontketent in Vlaanderen een ongebreidelde particuliere bouwwoede. Vanaf dat moment verandert de ruimte tussen de steden en dorpen in een versteend landschap van veelal vrijstaande woonhuizen. Want de ideale Vlaamse woning is een vrijstaand huis met een tuin en liefst drie slaapkamers, ongeacht het aantal kinderen. Deze ontwikkeling heeft tot een enorme ruimtelijke versnippering geleid, met tegelijkertijd een onhoudbare impact op het milieu. 'Nu nog vrijstaand bouwen is crimineel', aldus Leo Van Broeck, Vlaams Bouwmeester van 2016 tot 2020. Alternatieven zijn dus hard nodig...*

'Elke dag worden 12 voetbalvelden open ruimte ingenomen in Vlaanderen', schrijft journalist Ine Renson op de website van dagblad *De Standaard*. Ze was te gast bij de derde Buitenkans-bijeenkomst die inzoomde op de sterke suburbanisatiegolf in Vlaanderen. De afgelopen jaren analyseerde ze voor de krant de ontwikkelingen die ze typeerde als 'een uitdijende betonvlek'. Renson schreef er een aantal kritische artikelen over.

De beschikbaarheid van de gezinsauto, de lage grond- en woningprijzen in de rurale gebieden, een algemene welstandsverhoging en een kortere werkduur zorgden vanaf de jaren 1965 voor een enorme uitbreiding van de weginfrastructuur en daarmee een explosieve groei van de automobiliteit. Daarbij is de verwerving van een eigen woning decennialang door de machtige katholieke partij in België sterk aangemoedigd. Deze ontwikkelingen, in combinatie met de fiscale aftrek van woonkosten en kosten woon-werkverkeer, bouwpremies, leninggaranties en de afwezigheid van enige vorm van doeltreffende bouwbeperking, werkten de enorme ruimtelijke versnippering in de hand. Vlamingen wonen inmiddels niet meer in een dorp of stad, maar ergens in het nevelgebied daartussen.

Verdichten is daarom sinds enkele jaren het nieuwe credo, met als gevolg dat Vlaanderen 'verappartementiseert'. Met name in de Belgische Noorderkempen is sprake van een ongebreidelde bouw van gestapelde, ziellose appartementencomplexen die snel en zonder aandacht voor een gezonde en toekomstbestendige woonomgeving worden gerealiseerd. Bovendien rukken megastallen op in de grensoverschrijdende riviervalleien met vergaande invloed op het milieu. Ze veroorzaken stikstof, geurhinder, mobiliteits- en gezondheidsproblemen. 'We zijn onze dorpen in ijlt tempo aan het verknoeien', stelt Renson.

### Vechten tegen de bierkaai

De situatie is nijpend. Dat is ook fraai zichtbaar op de [interactieve kaart](#) die De Standaard maakte van de 'bouwwoede'. De versnippering is gigantisch en tegelijk is ook de milieulast enorm. De vele vrijstaande huizen hebben een forse ecologische voetafdruk. Verspreid wonen leidt tot veel reisbewegingen met de auto en is daarmee slopend voor het milieu. Bovendien lopen de onderhoudskosten van wegen en riolering enorm op en is openbaar vervoer nauwelijks efficiënt te organiseren. 'En, het erge is', zo stelt Renson, 'de wetgeving zit zo in elkaar dat er geen prikkel is om te veranderen.'

Toch zijn er uitzonderingen. 'Wuustwezel was bijvoorbeeld de eerste gemeente in Vlaanderen met een bouwpaauze, een periode van twee jaar waarin geen bouwvergunningen voor meergezinswoningen werden uitgegeven totdat een nieuwe ruimtelijke visie gereed is', vertelt Dieter Wouters, burgemeester Wuustwezel en de tweede gast die tijdens de bijeenkomst aan het woord kwam. Hij stelt dat een bouwpaauze in goede samenwerking met lokale architecten en ontwikkelaars zeker kan werken en dat zij de uitgangspunten die in de ruimtelijke visie worden geformuleerd grotendeels opvolgen. Inmiddels, wordt de pauzestrategie in meerdere gemeenten gevolgd, maar wordt deze tegelijkertijd nu juridisch aangevochten. Hierdoor bestaat de kans dat deze maatregel binnenkort niet meer mag worden toegepast.

Via de chat kwam de vraag naar wat de bouwwoede veroorzaakt. Is er sprake van een woningnood, of heeft het vooral met de cultuur van zelfbouwen te maken? Renson denkt dat het argument van woningnood wordt

overschat. Via de chat werden in aanvulling hierop cijfers genoemd: 'In het Vlaamse Gewest nam het aantal private huishoudens toe van 2.552.000 in 2007 tot 2.769.000 in 2017, of een groei van 9%. Volgens onze vooruitberekening zal dit aantal verder stijgen tot 2.940.000 in 2027, of een groei van 6% (...) Er is wel degelijk een woningnood, vooral kwalitatieve dan, want het patrimonium van woningen is erg laag van kwaliteit. In de sociale markt is het erger. Vlaanderen kampt met een stevig tekort aan sociale woningen. Er staan evenveel mensen op de wachtlijst als het beschikbare aanbod huurwoningen.' De genoemde cijfers zijn afkomstig van de website [Statistiek Vlaanderen](#).

### **Een integrale benadering en de kracht van ontwerp**

Marianne Verhoeven, partner bij Verhoeven de Ruijter landschapsarchitecten, was de derde gast die tijdens de Buitenkans-bijeenkomst aan het woord kwam. Ze was met name uitgenodigd om te laten zien hoe in de Nederlandse context de kracht van ontwerp wordt ingezet bij complexe ruimtelijke opgaven om zo nieuwe oplossingsrichtingen te verkennen en te verbeelden. Ze lichte het project [de Schakelkast](#) toe, een van de finalisten van de [Eo Wijers Prijsvraag](#) 2019-2020. Deze prijsvraag wordt jaarlijks georganiseerd door de Eo Wijersstichting genoemd naar Leonard Wijers (1924-1982), een van de stamvaders van de Nederlandse ruimtelijke ordening. De stichting maakt zich sterk voor de inzet van regionaal ontwerp bij de aanpak van bovenlokale vraagstukken.

Verhoeven werkte met een multidisciplinair team aan een gebiedsvisie voor het gebied de Kempen en de Grootte Heide. In het team zaten vertegenwoordigers uit de landbouwsector, landschap- en natuurbeheer, de economie en het onderwijs. In het gebied spelen een aantal urgente vraagstukken. Veel sectoren werken momenteel naast elkaar in aan hun eigen oplossingsrichtingen. Echter, niet voor alles is er ruimte, de opgaven moeten op elkaar afgestemd worden. De aanpak van belangrijke vraagstukken zoals de transitie van de reguliere landbouw naar een kringlooplandbouw, klimaatadaptatie en overgang naar een circulaire economie loopt dan ook stroef. Er is sprake van gebrekkige verbindingen tussen beleid, kennis en de dagelijkse praktijk. Bovendien is er gebrek aan regie en eigenaarschap binnen de bestaande structuren.

Door samen, met de betrokken partijen, naar de opgaven te kijken en vervolgens de inzichten en kennis te koppelen aan verbeeldingskracht ontstaan vernieuwende perspectieven, betoogde Verhoeven. 'Niet alles kan, maar met systeemintegratie kan meer dan men denkt.'

Met haar team heeft ze drie hoofddoelstellingen voor het onderzochte gebied geformuleerd die elkaar kunnen versterken als er in samenhang aan wordt gewerkt. Dit zijn:

1. Een veerkrachtig natuurlijk systeem,
2. Duurzame verdienmodellen waar het gaat om het rendement en niet om de maximale omzet en
3. Een sterke gebiedsbeleving. Zo versterkt een veerkrachtig natuurlijk systeem het ecologisch functioneren van natuurgebieden, terwijl er tegelijkertijd een economisch perspectief blijft voor landbouwbedrijven die afhankelijk zijn van een gezonde bodem en beschikbaarheid van water.

Het team stelt de Schakelkast voor als intermediaire speler met een aantal hoofdtaken. In de eerste plaats het verder ontwikkelen van integrale gebiedsgerichte aanpakken op basis van de regionale toekomstvisie. De Schakelkast, feitelijk een team van specialisten, faciliteert en jaagt deze gebiedstrajecten aan, stelt met bewoners en ondernemers gebiedsdoelen op en zorgt voor kennisintegratie van systemen in dat proces.

Daarnaast speelt de Schakelkast een rol in het aanjagen, faciliteren en verbinden van initiatieven uit de regio; het opzetten van innovatienetwerken in samenwerking met ketenpartners en het verbinden van vraag en aanbod binnen de keten. Verhoeven presenteerde als voorbeeld een meer landschapsinclusieve woonstrategie.

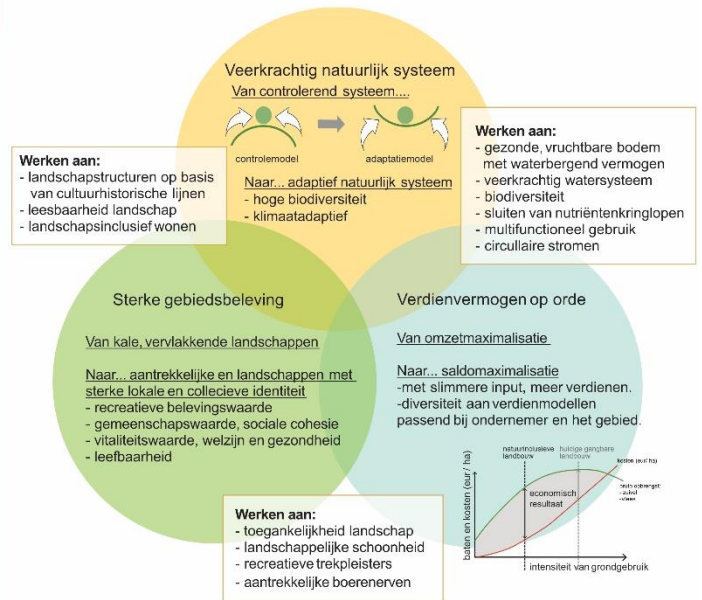
Kernwaarden daarbij zijn: 1. een vitale en sociale woongemeenschap;

2. welbevinden en gezondheid;

3. waterbuffering, biodiversiteit en landschapsversterking. Belangrijk is dat hier de nieuwe wooneenheden worden ingepast in een groen landschap met struiken en bomen, met waterbergingscapaciteit op het terrein en

met ruimte voor initiatieven van bewoners. Zij kunnen participeren in kleinschalige landbouw of in het beheer van een voedselbos. Deze gemeenschappelijke landschapsinclusieve benadering zou ook een alternatief model kunnen zijn voor de Vlaamse situatie, waar voornamelijk het accent ligt op de ontwikkeling van particuliere kavels langs doorgaande wegen.

Hoofdproblematiek	Hoofdoelstellingen	Systeemvoorwaarden	Gebiedsbouwenstenen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Droogte</li> <li>Wateroverlast</li> <li>Te hoge CO2 + stikstofuitstoot</li> <li>Ecologische schade</li> <li>Slechte waterkwaliteit</li> <li>Uitputting gronden</li> <li>Uitspoeling mineralen</li> <li>Onhoudbare verdienmodellen</li> <li>Achteruitgang gebiedsbeleving</li> <li>Vervlakking landschapskenmerken</li> <li>Ondernemer en bewoners beperkt verbonden met het landschap en voedselproductie</li> <li>Nutriënten komen van ver en weer afgevoerd</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Veerkrachtig natuurlijk systeem</li> <li>Verdienvermogen op orde</li> <li>Sterke gebiedsbeleving</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veerkrachtig watersysteem</li> <li>Gezonde, vruchtbare bodem met waterbergend vermogen</li> <li>Samenhangende landschappelijke structuur</li> <li>Versterking biodiversiteit en (realistische) natuur</li> <li>Nutriëntenkringloop stapsgewijs sluiten</li> <li>Integratie stad/dorp met buitengebied</li> <li>Aantrekkelijk en fijnmazig recreatief netwerk</li> <li>Diversiteit ondernemersperspectieven</li> <li>Energie: juiste toepassingen op juiste plek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gebiedswaterplan</li> <li>Gebiedsbelevingsplan</li> <li>Gebiedsgrondstrategie</li> <li>Plan voor landschapsinclusieve woonmilieus</li> <li>Klimaatadaptief bosplan</li> <li>Shelterbelplan</li> <li>Adaptief gebiedsteelplan</li> <li>Gebiedskringloopplan</li> </ul>

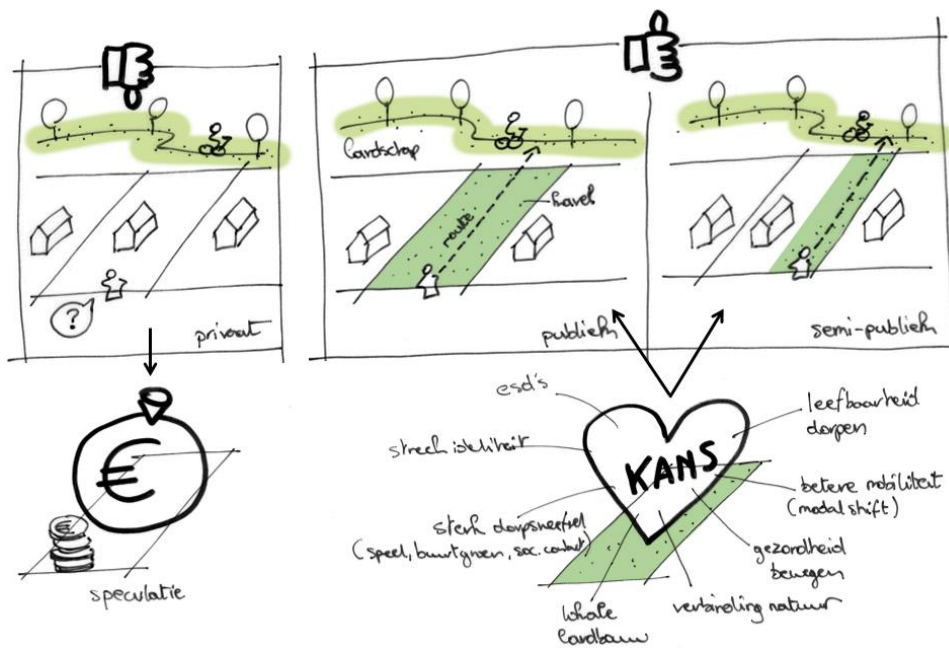


Afbeelding uit De Schakelkast

### Instrumenten om plekken open te houden

De door Verhoeven gepresenteerde case bleek een eyeopener voor een groot aantal Belgische deelnemers aan de bijeenkomst. Dit soort gemeenschappelijke, integrale en multidisciplinaire benaderingen van complexe vraagstukken worden hier nog nauwelijks toegepast. Toch lopen hier ook interessante onderzoekstrajecten, maar op een kleiner schaal. Studie- en ontwerpbureau [Omgeving](#) en [Atelier Romain](#) doen op initiatief van [Regionaal Landschap de Voorkampen](#) (RLDV) een ontwerpend onderzoek naar zogenaamde kansenkavels. Over dit onderzoekstraject vertelde Ines Van Limbergen, algemeen coördinator bij het RLDV.

Deze studie is erop gericht om manieren te vinden waarop open percelen en bouwgronden ook daadwerkelijk 'open' kunnen blijven. Kansenkavels kunnen bijvoorbeeld open stukken zijn aan een weg met veel lintbebouwing of bouwgrond in een afgelegen woonwijk met beperkte voorzieningen grenzend aan open ruimte. Dergelijke bouwgronden hebben een hoge 'open ruimte waarde', een schaars goed in het dichtbebouwde Vlaanderen. In de regel worden deze percelen door private partijen ontwikkeld. De link met het achterliggende landschap gaat daarbij vaak volledig verloren. Tegelijk kunnen dit soort percelen ook kansen bieden voor de lokale gemeenschap. Op deze plek kan bijvoorbeeld speel- en buurtgroen worden ontwikkeld. Ook kan zo'n plek bestemd worden voor kleinschalige lokale landbouw (pluktuin). Kortom, open plekken bezitten de potentie om sociaal contact te bevorderen en om gezondheid en beweging te stimuleren. Van Limbergen noemde ook de kansen voor natuurverbinding, meer biodiversiteit en het creëren van nieuwe fiets- en wandelverbindingen.



### Regionaal Landschap de Voorkampen - Kansenkavel

Eén van de mogelijkheden is om het volledige perceel open te houden met een publieke invulling. Als tussenoplossing kan het perceel deels ontwikkeld en deels open gehouden worden. De aanpak van kansenkavels wordt momenteel getest. Gemeente, eigenaars en buurtbewoners krijgen daarbij verschillende ontwerpen en keuzes voorgelegd in workshops. Door het gesprek aan te gaan kan de meerwaarde van de open ruimte worden blootgelegd.

Als de kansenkavel geen eigendom is van de overheid, bieden overeenkomsten of verwerving mogelijk een oplossing. Het project Kansenkavels startte midden 2019 in drie gemeenten: Wuustwezel, Willebroek en Geel. De eerste resultaten van de [open ruimte scans](#) zijn momenteel beschikbaar. De Antwerpse Regionale Landschappen heeft de ambitie om kansenkavels na de testfase vanaf 2021 als ruimtelijk instrument in te zetten.

### Politieke moed

De gemeente Wuustwezel verkent naast de eerder genoemde bouwpausé ook andere mogelijkheden in de zoektocht om meer grip te krijgen op de lokale ruimtelijke ontwikkelingen. Momenteel werkt de gemeente aan een reglement dat spelers met bouwplannen zal verplichten bij te dragen aan de gemeenschap. Per wooneenheid gaat ongeveer 1.800 euro in een fonds waarmee de gemeente vervolgens kavels met 'open ruimte' wil opkopen, zodat deze ook onbebouwd blijven. De 'verdichter' betaalt als het ware om open ruimte te creëren. Het kan perfect, als je een transparant instrument ontwikkelt.

Edith Wouters van AR-TUR pleitte tenslotte voor een sterkere hogere overheid die heldere kaders stelt, maar om dat te realiseren is politieke moed nodig. En juist die ontbreekt er, omdat het privébelang van lokale bewoner, die uiteindelijk ook stemt, vooralsnog zwaarder weegt dan het algemeen belang van open ruimte.

*De bijeenkomst Land-bouw-dorp vond plaats op woensdag 2 juni 20.00-21.45 uur. Organisatie: [AR-TUR](#), namens [Buitenkans](#): Brabants Kempens Architectuur Netwerk. Te gast waren: Ine Renson, onderzoeksjournalist De Standaard; Dieter Wouters, burgemeester gemeente Wuustwezel; Ines Van Limbergen, adviseur Regionaal landschap de Voorkampen; Marianne Verhoeven, landschapsarchitect en partner Verhoeven de Ruijter landschapsarchitecten Gesprekleiding: Lisa Peters. Verslag: René Erven.*

[Kijk hier](#) de opname van de bijeenkomst terug Buitenkans #3/5 Land-bouw-dorp 2juni