



‘Het verschil in grondwaarde tussen natuurgebied en bouwgrond kan al gauw factor honderd bedragen.’ © Jimmy Kets

Wonen in de stad? Schaf eerst het gewestplan af

We weten het al lang: we wonen te verspreid. Waarom lukt het niet om daar verandering in te brengen? Tom Coppens en Guy Vloebergh zien een verklaring.



TOM COPPENS EN GUY VLOEBERGH

Wie? Hoofddocent en gastdocent stedenbouw en ruimtelijke planning (UAntwerpen).

Wat? Veel gebieden die als bouwgrond bestemd zijn bevinden zich op slechte locaties. De regering zou de bestemming van bepaalde gebieden die nog niet bebouwd zijn over enkele jaren kunnen laten vervallen.

De resultaten van het CurieuzeNeuzen-onderzoek doen de discussie over onze gebrekkige ruimtelijke ordening weer oplaaien. Deskundigen pleiten al lang voor een meer geconcentreerde ruimtelijke ordening in Vlaanderen, ook al voor er enig besef was van de effecten op de volksgezondheid. Maar dat lijkt maar niet te lukken. De reden ligt vooral bij het bestaande aanbod aan bouwgronden in de gewestplannen. Die werden ongeveer 45 jaar geleden opgemaakt. In die plannen werd voor heel het grondgebied vastgelegd welke gronden konden ontwikkeld worden als bouwgrond (de rode gebieden) en welke gronden bestemd zijn voor natuur (groen) of landbouw (geel). Door een zeer optimistische inschatting van de economische en demografische groei in de jaren 70, maar ook door dienstbetoon en lobbywerk van grondeigenaren en gemeenten werd er veel meer rood voorzien dan noodzakelijk. De lintbebouwing werd veeleer verder bestendigd dan een halt toegeroepen.

Ondertussen liggen er nog een miljoen bouw mogelijkheden in de gewestplannen vast, vaak op slechte locaties (waterzieke gronden, langs drukke en ongezonde wegen) en bovendien ver van alle voorzieningen. Veel van die bouwgronden liggen in woonlinten, die we niet verder meer zouden mogen laten groeien. Het aanbod overtreft vele malen de toekomstige vraag naar bouwgronden, zelfs in de meest optimistische bevolkingsprognoses.

Bang voor schadeclaims

Door de invoering van de gewestplannen werden sommige gronden veel waard. Het verschil in grondwaarde tussen natuurgebied en bouwgrond kan al gauw factor honderd bedragen. Tegelijk werd in de wet op de stedenbouw bepaald dat de grondeigenaar recht heeft op de zogenaamde planschade na een herbestemming van de bebouwbare zone op het gewestplan naar een niet-bebouwbare zone.

Elke poging om de slecht bestemde gronden te neutraliseren, stuitte op hevig verzet van de eigenaars

De gewestplannen en de planschaderegeling werken als een molensteen in de ruimtelijke ordening. Elke poging om die slecht bestemde gronden te neutraliseren, stuitte op hevig verzet van de eigenaars. Tegelijk deinzen gemeenten en de Vlaamse overheid terug voor de schadeclaims die potentieel boven hun hoofd hangen wan-

neer ze gronden herbestemmen. De kosten lopen al gauw in de miljarden euro's. Voor lokale politici in kleine gemeenten is het bovendien vaak politieke zelfmoord om de bouwgronden van hun kiezers onbebouwbaar te maken.

Minister van Omgeving Joke Schauvliege (CD&V) hoopt om via verhandelbare rechten de factuur betaalbaar te houden. Maar een team van experts die hierover een studie hebben uitgewerkt, kwam tot de conclusie dat verhandelbare ontwikkelingsrechten weinig soelaas zullen bieden. Anderen pleiten voor een zachte aanpak van verleiden en stimuleren, waarbij dorpskernen en steden aantrekkelijker worden gemaakt. Het verleden leert dat ook dat weinig zin heeft, zolang er nog een enorm aanbod van goedkopere gronden buiten de kernen ligt.

Geef eigenaars tijd

We formuleren daarom een nieuw voorstel: zet de fouten uit het verleden recht en schaf het gewestplan af. Dat kan bijvoorbeeld door alle niet-gerealiseerde woongebiedbestemmingen buiten de afgebakende stedelijke gebieden per decreet te laten vervallen wanneer ze binnen een afzienbare periode, bijvoorbeeld drie jaar, niet gerealiseerd zijn. Gebieden die tegen dan niet bebouwd zijn, kunnen pas bebouwd worden als er een nieuw plan wordt opgemaakt dat de bestemming als bouwgrond (her)bevestigt. Zonder bestemmingsplan kan de feitelijke toestand, meestal natuur of landbouw, eenvoudigweg behouden blijven.

De werkwijze biedt enkele voordelen. De regeling zou ineens voor heel Vlaanderen kunnen doorgevoerd worden. Omdat de afschaffing per decreet geregeld wordt, hoeft de compensatie niet de gebruikelijke planschaderegeling te volgen. Tegelijk krijgen de eigenaars die hun gronden willen valoriseren een laatste kans om de bestemming te realiseren. Overheden kunnen vervolgens opnieuw planmatig te werk gaan en alleen die gronden als woongebied bestemmen die goed zijn uitgerust met voorzieningen en openbaar vervoer volgens de principes van het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Ze hebben daarvoor voldoende tijd in de overgangsperiode en ze staan niet langer meer met de rug tegen een planschademuur.

Duinendecreet

Zal de regeling leiden tot een rush op bouwgronden met een onzeker statuut in de overgangsperiode? Wellicht gedeeltelijk, maar het is onwaarschijnlijk dat de eigenaars van de bouwmogelijkheden massaal leegstaande nieuwbouwwoningen zullen bouwen, waar demografisch geen vraag naar is. Bovendien is een gedeeltelijke oplossing met een overgangsperiode te verkiezen boven geen oplossing en blijven aanmodderen.

Het idee is niet van de pot gerukt. In het verleden werden de duinen in Vlaanderen beschermd tegen verdere bebouwing door het zogenaamde ‘duinendecreet’. In de meeste Europese landen geldt overigens een blanco bestemming: waar geen bestemmingsplan bestaat, mag er niet gebouwd worden. Nederland heeft in de krimpregio’s al geëxperimenteerd met een intrekingsbeleid op basis van beleidsinitiatieven die te maken hebben met de ‘voorzienbaarheid’. Daar worden zelfs afgeleverde bouwvergunningen terug ingetrokken.

Met dit voorstel gooien we de knuppel in het hoenderhok. Natuurlijk zal het juridisch en technisch moeten worden verfijnd, maar we moeten het een kans geven.