

Naar een trendbreuk in het ruimtegebruik

Chris Jacobson, wetenschappelijk medewerker bij ARGUS, het milieupunt van KBC en Cera

De Vlaamse Confederatie Bouw (VCB) trok eind augustus (niet voor het eerst) aan de alarmbel. Er is dringend nood aan meer bouwgronden, luidt het. De VCB hekelt dat de in het gewestplan aangeduide woonuitbreidingsgebieden veel te karig worden vrijgegeven en kijkt jaloers naar de oppervlakte herbevestigde agrarische gebieden de voorbije jaren. Die landbouw is, met 60% van de Vlaamse oppervlakte, pas ruimte verslindend, aldus de VCB. Ter vergelijking, de bestemde ruimte voor wonen in Vlaanderen, inclusief de woonuitbreidingsgebieden en gemengde gebieden, bedraagt 14,5%.

Inderdaad wordt bouwgrond – en vastgoed in het algemeen – in Vlaanderen steeds duurder. Sinds 2005 is de gemiddelde prijs van bouwgrond in Vlaanderen verdubbeld. De reden daarvoor is volgens vastgoedexperts geen kunstmatig gevolg van speculatie, foute kredietpolitiek, verkeerde fiscaliteit of wat dan ook, maar het gevolg van de schaarser wordende bouwgronden.

Tegelijk schat het Planbureau dat er in 2040 7,2 miljoen Vlamingen zullen zijn, zo'n 900.000 meer dan vandaag. Dat komt overeen met, pakweg 400.000 extra gezinnen, waarbij de trend naar steeds kleinere gezinnen, dus meer wooneenheden per aantal mensen, zich naar alle waarschijnlijkheid zal voortzetten.

We staan dus hoe dan ook voor een grote uitdaging. Hoe kan Vlaanderen z'n inwoners ook in de toekomst kwaliteitsvol huisvesten? Nieuwe gronden aansnijden dan maar? De resterende woonuitbreidingsgebieden makkelijker vrijgeven, zoals de VCB vraagt? Of het ruimtegebruik, zoals vastgelegd in het ruimtelijkeordeningsbeleid, grondig herbekijken en herverdelen? De ruimte anders gaan gebruiken misschien?

Het herbekijken van het ruimtelijkeordeningsbeleid, het formuleren van een duidelijke en actuele langetermijnvisie over het ruimtegebruik is sowieso

Reageer
op deze
column

Reageren via de blog
<http://blog.omgevingsrecht.be>

broodnodig. De situatie vandaag is helemaal anders dan die in de jaren 70 bij de opstelling van het gewestplan en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen van eind de jaren 90.

Als de voorbije decennia iets duidelijk is geworden, dan toch dat wij, in Vlaanderen, maar ook in de rest van de wereld, de grenzen van de milieugebruiksruimte hebben bereikt en daar in vele gevallen zelfs v er zijn overgegaan. Ruimte kan je, net als natuurlijke hulpbronnen, water en energie, niet zomaar bij creëren. Je kan er alleen maar zuinig mee omspringen. Daarin zijn we in het verleden schromelijk tekort geschoten. De open ruimte is kwistig en zorgeloos opgesoupeerd. Het gevolg vandaag is de huidige ruimtelijke wanorde die ons op verschillende manieren zuur opbreekt: mobiliteitsproblemen, een inefficiënte aansluiting op nutsvoorzieningen, tal van milieuproblemen, de leegstroom en verloederding van stadskernen, versnippering van natuur, aantasting van het sociale weefsel. Hierover worden boeken geschreven. Maar een rondrit door Vlaanderen zegt genoeg: veel open ruimte is er niet meer!

Nog meer open ruimte op de schop nemen – of *afpakken* van andere bestemmingen – voor nieuwe bouwgronden is verder wandelen op hetzelfde destructieve pad. Wat we nodig hebben is een nieuw duurzaam ruimtegebruik binnen strikt afgebakende fysische grenzen. Multifunctionaliteit, verdichting en inbreiding, maar ook kwaliteit en creativiteit zijn in deze nieuwe aanpak kernbegrippen. Verder ontwikkelen kan nog, maar binnen duurzame krijtlijnen.

Is dat onmogelijk? Helemaal niet, maar het zal wel moeite kosten, lees: geld en politieke moed. Dat is nu eenmaal  en van de basiswetten van de thermodynamica: om orde in een gesloten systeem te handhaven, moet je er voortdurend energie in blijven steken. Daar komen visie en beleid, en *last but not least*, handhaving om de hoek kijken.

Een moratorium op het gebruik van de open ruimte zou een belangrijke stap vooruit zijn. In plaats van telkens weer nieuwe open ruimte aan te snijden,

moet de nadruk liggen op inbreiding en verdichting van steden en dorpen. Het potentieel daarvan is nog enorm. Regelgeving die dit momenteel tegengaat moet zo snel mogelijk worden aangepast. Kwaliteitsvolle renovatie moet worden gestimuleerd, eerder dan nieuwbouw. Het wonen in stedelijke kernen aanmoedigen vraagt forse investeringen in de leefbaarheid van steden en dorpen. Dat betekent concreet het vergroenen en aantrekkelijker maken van stads- en dorpskernen, leegstand en verkrotting krachtdadig aanpakken, investeren in openbaar vervoer en een slimme, duurzame mobiliteit, bestrijden van overlast, investeren in het sociale weefsel van steden en gemeenten enz.

Dat zal meer moeite en geld kosten dan gewoon voortdoen zoals we bezig waren. Nogal wiesdes! Maar we krijgen er wel enorm veel voor terug en zo kiezen we voor de toekomst. De beslissingen inzake ruimtegebruik zijn nu eenmaal cruciaal om de transitie naar een duurzame samenleving te kunnen maken.

In plaats van telkens weer nieuwe open ruimte aan te snijden, moet de nadruk liggen op inbreiding en verdichting van steden en dorpen.

Hoe we deze ruimtelijke uitdaging aangaan zal door velen, in Vlaanderen en daarbuiten, met argusogen worden gevolgd. Slechts weinig regio's zijn tegelijk zo dichtbevolkt en economisch actief als Vlaanderen. Dat maakt onze regio tot een proeftuin voor ruimtelijk beleid. Laten we die rol opnemen. Door resoluut te kiezen voor een duurzaam ruimtegebruik zetten we Vlaanderen meer dan ooit als regio op de kaart. ■