



DE CORRESPONDENTEN

HOEVEEL BETON WILLEN WE NOG?

BETONWOEDE



De Vrienden van de Zwalmse Dorpen ijveren voor een kwalitatieve invulling van lokaal erfgoed: 'We willen niet dat streekidentiteit wordt vervangen door eenheidsworst'

‘We zijn onze dorpen in ijltempo aan het verknoeien’

We moeten dichter bij elkaar gaan wonen. Het perverse neveneffect van die mantra is dat onze dorpen volgebouwd worden met appartementen. Na het platteland helpen we nu ook de gemeentekernen om zeep. Met verdichting als schaamlap.

INE RENSON, FOTO'S FRED DEBROCK

ROZEBEKE Het Zwalmse Rozebeke, in de Vlaamse Ardennen, is een van de mooist bewaarde dorpen van Vlaanderen. De kasseien waar menige Flandrien de tanden op stukbeet, glimmen van de regen. Er staat een genadeloos strakke wind. Wanneer de zon doorbreekt, worden we overvallen door de schoonheid van dit postkaardorp. Het is niet zonder reden een geliefd filmdecor.

De oude bakstenen schuur van een dorpshoeve heeft al veel wielertoeristen begeleid in hun klim naar de kerk. De schuur lijkt gebouwd voor de eeuwigheid, maar de hoeve erachter is een bouwval. Bomen groeien uit de ramen en door het dak. Het had weinig gescheeld of hoeve én schuur waren verdwenen. Dan zouden we het dorp nu binnenfietsen langs een nagelnieuwe verkaveling.

‘Vijf jaar geleden hing er plots een geel papier met “Bekendmaking verkavelingsaanvraag”, vertelt Marie Wynants. Ze woont met haar gezin op het dorpsplein. ‘Het oude boerenkoppel was gestorven, de vier kinderen wilden verkavelen. Acht loten, twee voor elke erfgenaam. Op zo’n schilderachtige locatie kon dat veel geld opbrengen.’

‘Huizen en appartementen komen in de plaats van fabrieken, brouwerijen, winkels of banken. Want ze brengen meer op. Plekken om samen iets te doen, verdwijnen. En daarmee ook de sociale cohesie’

MARIE WYNANTS

Vrienden van de Zwalmse Dorpen

Wat Wynants en enkele dorpsgenoten al jaren vreesden, lag plots op tafel. ‘Je hebt 30 dagen om te reageren’, zegt ze. ‘We wisten dat in het naburige Nederzwalm enkele mensen een gelijkaardig project probeerden tegen te houden. We hebben de krachten gebundeld. Zo zijn de Vrienden van de Zwalmse Dorpen ontstaan, een collectief dat ijvert voor een kwalitatieve invulling van lokaal erfgoed.’

De Vrienden verzamelden de buurt voor een infoavond. Om de plannen tastbaar te maken, had Geert Pauwels, een architect uit Nederzwalm, een 3D-tekening gemaakt van de site. De burens waren gealarmeerd. ‘De meesten beseften: als ze die oude schuur vervangen door acht woningen met opritten, is het authentieke karakter van het dorp om zeep’, zegt Anna Verhoeve, een van de Vrienden uit Nederzwalm. Weg filmdecor, enter middelmatigheid.

Oude boel platgooien

Die avond was het begin van een hevige strijd, waarin de gemeente toch vergunde en de Vrienden in beroep gingen. Ze deden ook een tegenvoorstel. ‘Wij waren niet mordicus tegen ontwikkeling’, zegt Verhoeve. ‘We suggereerden een woonerf met geclusterde woningen en openheid naar het kerkplein, waarbij de schuur en de oude gevel van de stallen behouden bleven.’



De eigenaar verkocht de site uiteindelijk aan een ontwikkelaar. Die ging met de buurt in gesprek. Ondertussen was onder impuls van de Vrienden het dorpsgezicht beschermd. Elk plan zou voortaan aan strengere normen moeten voldoen. ‘Dat haalde veel druk van de ketel’, zegt Verhoeve. ‘Ook voor de toekomst, want rond het kerkplein staan nog twee dorpshoeves en het zou jammer zijn mochten die ooit verkaveld worden.’ Voor de eerste hoeve kwam er een compromis. ‘Er komt een woonsite die het plein zal versterken in plaats van het te verknoeien’, zegt Wynants. ‘We hadden geluk. Onze nachtmerrie werd een droomscenario.’

Ze zucht. ‘We hebben wel vijanden gemaakt in het dorp. Families van de andere hoeves organiseerden een tegenpetitie. Die mensen hebben het gevoel dat je hun erfenis afneemt. Ik begrijp dat. We proberen hen duidelijk te maken dat ze meer uit hun project zullen halen als ze de charme van het dorp bewaren. Velen beseffen niet hoe uniek het hier is. Ze denken: “Oude boel, platgooien en iets nieuws zetten.”’

Ondertussen hebben de Vrienden de handen vol. Voor Pauwels waren de alarmbellen een eerste keer afgegaan bij de plannen van een ontwikkelaar om een oude hoeve in de buurt van zijn mooie pastoriewoning in Nederzwalm te vervangen door een appartementsblok met drie bouwlagen. 'Totaal buiten proportie voor dit kleine dorp', zegt hij. Na het verzet van de Vrienden werd het ap-partementsgebouw vervangen door een woonerf.

'De nood aan kleinere woonunits is inspiratieloos vertaald naar één standaardproduct: de fetisj van het tweekamerappartement'
MICHAEL RYCKEWAERT
Professor stedenbouw

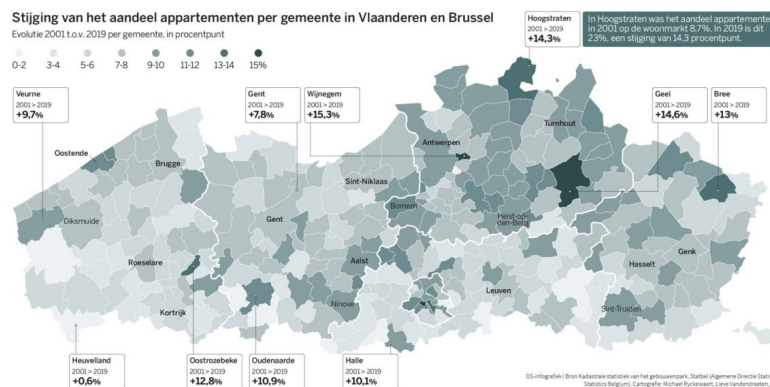
Even later redde de groep het oude dorpschooltje van de sloop. Het is een typisch voorbeeld van hoe een 'landelijke school' er volgens de richtlijnen van de Expo 1913 moest uitzien. Het bestuur zag de waarde er niet van, en wilde er een parking. In Paulatem gingen de Vrienden in het verweer tegen het plan om een prachtig gelegen boerderij naast de kerk te slopen en te verkavelen. 'Het eerste concept met rijwoningen beten-

kende een lint dat elk zicht op de beekvallei van Beerlegem zou wegnemen', zegt Pauwels. Ook hier leidde overleg tot een nieuw voorstel, waarbij de boerderij geïntegreerd wordt in een woonerf.

Slaapdorpen

Zo gaat het maar door. 'Telkens als er gele papieren verschijnen, houden we ons hart vast', zegt Verhoeve. 'Dan moeten we snel zijn, want als de bulldozers beginnen, is het te laat. Er wordt massaal verkaveld in de Zwalmstreek. Het voorbije anderhalf jaar waren er vijf aanvragen voor verkavelingen van oude hoeves. Ook oude schooltjes, gemeentehuizen en pastorieën moeten eraan geloven. We spreken over drie à vier beeldbepalende sites per dorp. Door hun omvang bieden ze mogelijkheden voor ontwikkelaars. Wat doen we met die panden? Als je daar de vastgoedlogica op loslaat, blijft er van de 12 Zwalmse dorpen straks niets meer over.'

Het vorige bestuur zag geen probleem. 'De redenering was altijd: "Doe op je grond wat je wil", zegt Pauwels. In een opiniestuk reageerde de lokale Open VLD-voorzitter Emiel De Geyter, die de vorige legislatuur in de meerderheid zat, dat 'eigendomsrecht voorop staat' en dat ze wilden verhinderen dat de dorpskerken 'afglijden tot een Zwalmse Bokrijk met leegstand en verloedering'.



Gemeentebesturen zien vaak de voordelen van appartementen en verkavelingen. Ze brengen vers bloed in dorpen die leeglopen. De ironie, zegt Wynants, is dat net die vastgoedlogica de dorpen nog meer doet doodbloeden. 'Het worden slaapdorpen. Huizen en appartementen komen in de plaats van fabrieken, brouwerijen, winkels of banken. Want ze brengen meer op. Plekken om samen te zijn of samen iets te doen, verdwijnen. En daarmee ook de sociale cohesie.'

'We moeten ons ook afvragen of het wel slim is veel extra inwoners aan te trekken', zegt Verhoeve. 'In Rozebeke is er geen school, geen kinderopvang, geen werk, geen station, geen winkel. Alleen een bakker. Voor alles heb je de auto nodig. Meer mensen trekken vooral meer verkeer aan, wat een dorp als dit niet kan slikken. Compacter wonen in kernen, ja, maar niet elk dorp leent zich daartoe.'

Verdichten is de mantra vandaag. Maar volgens de Vrienden van de Zwalmse Dorpen hebben we hiermee het paard van Troje binnengehaald. 'In het kern-dorp Munkzwalm zijn onder het mom van verdichting veel lelijke appartementen gebouwd. Daar hebben we de strijd opgegeven. Ook in het naburige Zingem of Asper rijd je tussen muren van appartementen. Streekidentiteit maakt plaats voor eenheidsworst.'

Kustarchitectuur naast de kerktoren

De vraag is of we in naam van de verdichting geen onomkeerbare vergissingen begaan. In alle Vlaamse gemeenten rijzen grijze, witte, beige en zwarte blokken op. Het is vaak middelmatige kustarchitectuur naast de kerktoren. Na de open ruimte, zegt professor Stedenbouw Tom Coppens (UA), zijn nu ook de dorpskernen vogelvrij. 'Kernversterking is een argument voor betonboeren om zo veel mogelijk winst te maken. Dat verhaal is ontspoord. De regelgeving die de wildgroei vroeger in toom hield, wordt uitgeschakeld onder het mom van de bouwshift. Ontwikkelaars krijgen te vaak vrij spel. Overal zie je nu ziellose appartementen met weinig groen. Villa's worden opgedeeld tot jumbofermettes. Het is pure cherrypicking die het draagvlak voor de verdichting uitholt.'

Die golf van appartementenbouw in plattelandsgemeenten blijkt uit de cijfers. 'In 2001 telde de gemiddelde gemeente in het buitengebied net geen 6 procent appartementswoningen', berekende professor Stedenbouw Michael Ryckewaert (VUB). 'In 2019 is dat bijna 12 procent.' Een opvallende inhaalbeweging zien we in Limburg, de Kempen en de corridor tussen Brussel en Antwerpen (*zie kaart*). In Hoogstraten is het aandeel appartementen in die periode gestegen met 14,3 procentpunt tot 23 procent van de woonmarkt. Ook Bree heeft vandaag een kwart appartementen in het patrimonium. In het West-Vlaamse Oostrozebeke racete het aandeel appartementen van 5 naar 18 procent.

Die toename is in wezen het probleem niet, zegt Ryckewaert. 'Appartementen beantwoorden aan een demografische nood die samengaat met de vergrijzing en de evolutie naar kleinere gezinnen. Het probleem is wat je ziet wanneer je door onze gemeentekernen loopt. De nood aan kleinere woonunits is inspiratieloos vertaald naar één standaardproduct: de fetisj van het tweekamerappartement. Of het nu pas afgestudeerden zijn die willen samenwonen, of gepensioneerden die van hun grote villa af willen, iedereen moet daar maar in passen. Dat is makkelijker dan in een waaier aan opties te voorzien. Terwijl maatwerk net is waar zowel de bewoners als de dorpen naar snakken.'

Bij rijwoningen is er contact via het raam en de voordeur. En zo'n woningen haken in op de droom van de Vlaming om een eigen tuintje te hebben'

JEROEN RUITENBEEK
Palmbout Urban Landscapes

Het huis van de bomma



Ook Ryckewaert fileert genadeloos de 'verdichtingsgolf zonder visie'. 'We zijn onze dorpen in ijltempo aan het verknoeien. Vlaanderen heeft dat discours van verdichten in de markt gezet, en de verantwoordelijkheid afgeschoven op de gemeenten. Terwijl die vaak de expertise missen om daarover te beslissen. Wat is kwalitatief compact wonen? Op welke plekken doen we dat het best? We hebben geen instrumenten gecreëerd om dat te beoordelen. Alles kan zomaar. Het hangt af van het beoordelingsvermogen van lokale ambtenaren en politici. De beslissingen die ze nemen, zijn niet vrijblijvend. Die lelijke blokken staan er ettelijke decennia.'

De druk om in te stemmen met projecten is enorm, getuigen burgemeesters. Stilaan groeit verzet. In Wuustwezel voerde burgemeester Dieter Wouters drie jaar geleden een tijdelijke bouwstop in voor appartementen. 'Ik zag het fout lopen. We wilden onszelf tijd geven om een visie te ontwikkelen.' Dat hij de stop zonder overgang invoerde, veroorzaakte ophef. 'Niet zozeer bij de grote spelers. Die waren blij dat er spelregels zouden komen. Vooral de kleine lokale ontwikkelaars waren gefrustreerd. Mensen die het huis van de bomma hebben gekocht om er appartementen van te maken, en nu vaststellen dat het op die plek niet meer mag. Ze hebben gegokt en verloren. Maar leg het maar uit aan je dorpsgenoten, dat je weigert wegens "voortschrijdend inzicht". Als een grote bouwpromotor boos is, heb ik daar veel minder last van.'

Schoorvoetend volgen andere gemeenten het voorbeeld. Ook Malle voert een bouwpaauze voor appartementen in. Verschillende gemeenten kwamen in Wuustwezel informeren hoe de noodrem kan werken. Daar is de bouwstop ondertussen voorbij, in het centrum van Wuustwezel kunnen weer appartementen gebouwd worden. Als pasmunt wil Wouters het buitengebied beschermen. 'We moeten verdichten om open ruimte vrijwaren. Elke ontwikkelaar kent die zin. "Burgemeester", zeggen ze, "ik kom u helpen met de opgave om te verdichten." Steevast vergeten ze het tweede deel van de redenering. Verdichten is geen doel op zich.'



Wuustwezel werkt nu 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 kavels in open ruimte wil 'vrijkopen'. 'Ik heb lang gedacht dat we de bouwwoede machteloos moesten ondergaan', zegt Wouters. 'Nu besef ik dat wij de hefboom hebben om iets te veranderen. Het kan perfect, als je een transparant instrument ontwikkelt. De verdichter moet betalen om open ruimte te vrijwaren. En hij zal het doen ook, want hij wil vooral blijven bouwen.'

Bier en seitan

Binnen de vastgoedsector daagt stilaan het besef dat bouwen om te cashen geen duurzaam recept is om de bouwshift te realiseren. 'Er is in het verleden te weinig nagedacht over kwalitatieve woonprojecten', geeft Olivier Carette toe. Hij is gedelegeerd bestuurder van UPSI-BVS, de koepel van de vastgoedsector. 'We zijn ons bewust van onze maatschappelijke verantwoordelijkheid. De tijd is voorbij dat we alleen schoendozen bouwden. We moeten leefplekken ontwikkelen, waar de Vlaming graag wil wonen. Professionele spelers gaan in zee met bekende kantoren van architecten en planners. We denken na over projecten waar functies gemengd worden, met voldoende groen en speelruimte. We herontwikkelen stadskankers en brownfields, duurzaam en circulair.'

Misschien moeten we ook af van de fetisj dat verdichten alleen met appartementen kan gebeuren, vindt planner Jeroen Ruitenbeek van Palmbout Urban Landscapes. 'Ik vind het jammer dat de traditie van de rijwoningen verloren is gegaan. Daarmee maak je levendige straten. Er is contact via het raam en de voordeur. Als je dat allemaal vervangt door appartementen, krijg je een anoniem, doods straatbeeld. Rijwoningen kun je in een behoorlijke dichtheid bouwen, ze haken beter in op de identiteit van dorpen en op de droom van de Vlaming om een eigen tuintje te hebben.'

De strijd in de Zwalmse dorpen legt ook een andere engel bloot. De opgave is niet alleen om mensen dicht bij elkaar te laten leven. Op veel plaatsen is de uitdaging net om levendige dorpen te maken, met winkels en voorzieningen. 'Blaas de ambachten nieuw leven in', suggereert Geert Pauwels. 'Wij zijn een streek van bierbrouwers. Breng dat terug. Open keramiekateliers, of waarom niet, een seitankweker of een andere nichesector binnen de landbouw. Vul dat aan met kantoren en kinderopvang. En gezellige restaurantjes. Koester het unieke dorpskarakter, het is zowat het enige wat we hebben. Dan is een oude hoeve met een brouwerij en twee gezinnen interessanter dan drie kavels.'

Je moet de fierheid over dat dorp weer aanwakkeren, zeggen de Vrienden. Voor hen bracht de nood ook een deugd: om het decor dat onder druk stond in beeld te brengen, organiseerden ze wandelingen en retrokoersen. 'Dat heeft mensen bij elkaar gebracht', zegt Wynants. 'Ze gingen met andere ogen naar hun dorp kijken. "Zie eens hoe schoon het hier is. Wij wonen écht in een filmdecor."' Dat, voor zolang het duurt tenminste.

Bekijk de evolutie van het aantal appartementen in uw gemeente op www.standaard.be/appartementen (https://www.standaard.be/cnt/dmf20191115_04718057)

Elke dag worden er 12 voetbalvelden open ruimte ingenomen in Vlaanderen. En we zijn al een van de meest verstedelijkte gebieden in de wereld. Hoe kijkt het dorp naar die uitdijende betonvlek? Wanneer ontsteekt de woondroom in bouwwoede? Is een mobiliteitsshift nog mogelijk? Wie verkoopt het land uit? En wat zijn de gevolgen? Ine Renson opent de ogen met sociologisch inzicht en prangende cases.