

# RUIMTE. VOOR. SLOOP.

<b>2</b>	INTRO
<b>4</b>	FEITEN
<b>10</b>	VERHALEN
<b>16</b>	BELEID
<b>20</b>	ONTWERP





# INTRO.

“Waar men gaat langs Vlaamse wegen, komt men u, bebouwing, tegen.” Deze variant op de vroegere verering van Maria verwijst treffend naar de wildgroei van bebouwing in Vlaanderen door het ongeremde bouwen en uitbreiden van woningen, bedrijvigheid, winkels, recreatieve terreinen en wegen buiten de steden en de woonkernen. Uit het recente Ruimterapport 2018 van de Vlaamse overheid blijkt er bijvoorbeeld meer dan 13.000 kilometer lintbebouwing te zijn. Hiermee is Vlaanderen een van de slechtste leerlingen in de Europese klas op het vlak van urban sprawl. De meeste andere landen kennen immers een sterke concentratie van hun verstedelijking rond grotere centra.

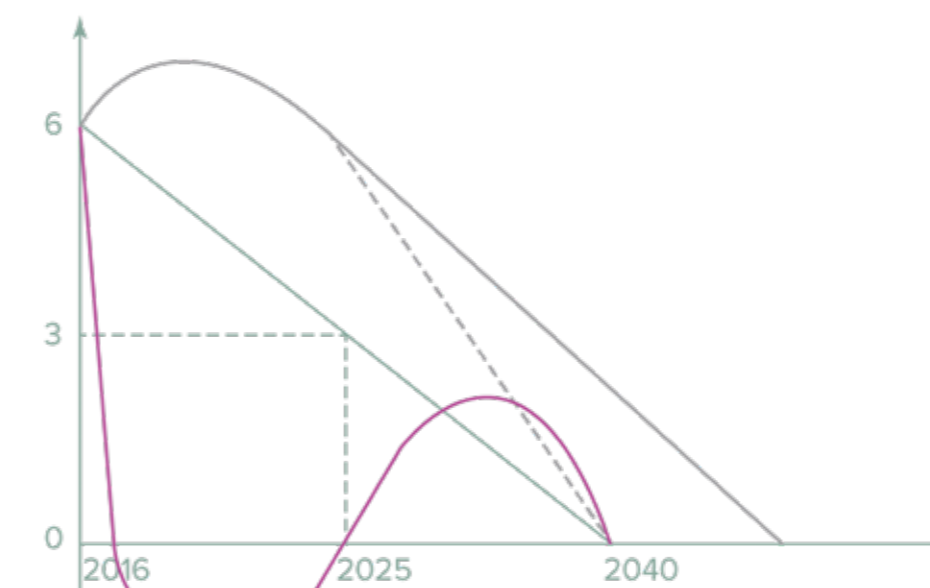
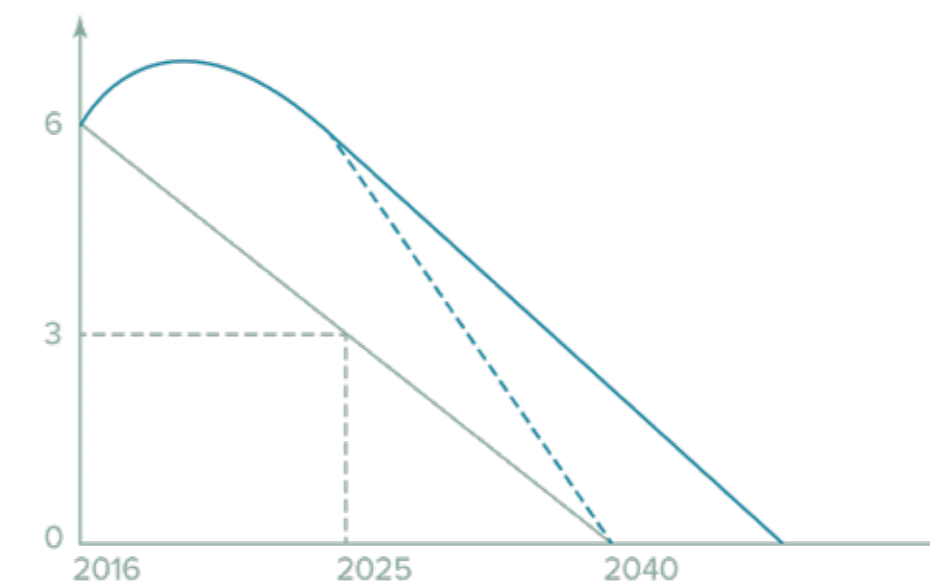
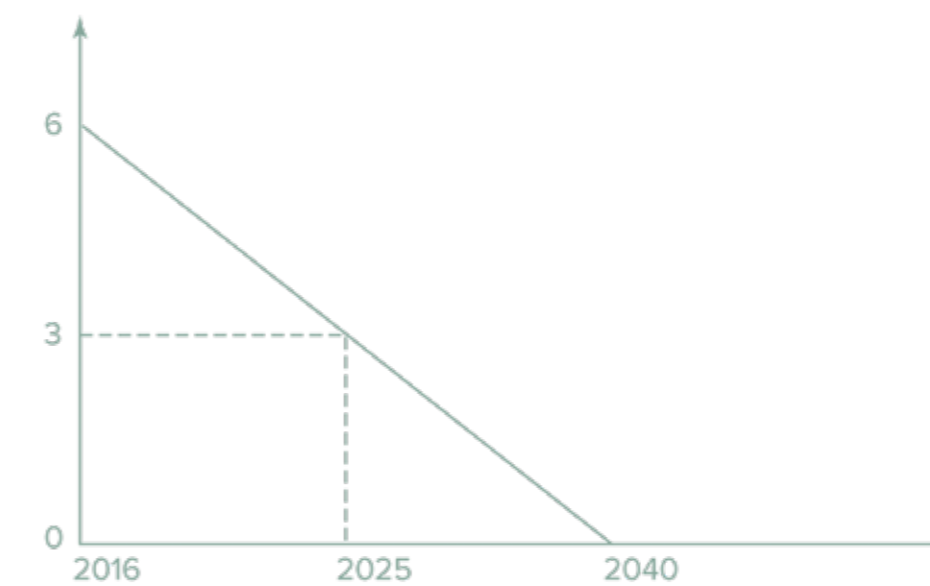
Het wordt intussen ook steeds duidelijker dat de urban sprawl onze samenleving heel wat kost en zal blijven kosten. Er zijn niet alleen de dagelijkse directe economische kosten voor de aanleg en het onderhoud van nutsvoorzieningen zoals transport-, energie-, drinkwater- en afvalwaterinfrastructuur. Er zijn ook de indirecte economische kosten als gevolg van bijvoorbeeld tijdverlies in files. Op langere termijn zijn er nog veel grotere maatschappelijke kosten, zoals de gevolgen voor de gezondheid van milieuverontreiniging en het verlies aan levensnoodzakelijke natuurlijke processen door versnippering van de open ruimte.

De aanleiding om de kosten van urban sprawl te begroten is het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen dat in 2016 werd goedgekeurd. In dat document formuleert de Vlaamse regering de ambitie om het dagelijkse verlies aan open ruimte te verminderen van 6 hectare in 2016 naar 0 hectare in 2040. Door de ruimte die we vandaag gebruiken om te wonen, te werken, te verplaatsen en te ontspannen (inclusief de bijbehorende parken en tuinen) efficiënter te benutten, moet ook de vraag afnemen om nieuwe open ruimte aan te snijden. Die beleidsambitie om ‘het ruimtelijk rendement binnen het bestaand ruimtebeslag te vergroten’ wordt in de volksmond en in de media ‘de betonstop’ genoemd. Strategieën om die te realiseren zijn onder meer: de ruimte intensiever benutten, eenzelfde ruimte voor verschillende activiteiten gebruiken, be-

staande onderbenutte terreinen en gebouwen hergebruiken, en bij de ontwikkeling van nieuwe terreinen anticiperen op het feit dat behoeften in de toekomst kunnen wijzigen. Maar omdat de betonstop stapsgewijs zal verlopen, gaat er voor het jaar 2040 nog ongeveer 20.000 hectare extra open ruimte in Vlaanderen verloren. Dat komt overeen met de oppervlakte onder de schuine lijn in de eerste grafiek. Op korte termijn veroorzaakt de aankondiging van de betonstop helaas een averechts effect. De neiging van de gemiddelde Vlaming om nog snel het onderste uit de kan te halen alvorens mogelijkheden worden ingeperkt, heeft ertoe geleid dat de inname van open ruimte in 2017 opnieuw is gestegen tot 7 hectare per dag. Het illustreert in ieder geval dat elke vertraging van de betonstop betekent dat er nog meer open ruimte zal verloren gaan, namelijk de oppervlakte onder de blauwe lijn in de tweede grafiek.

Tegen 2050 wil de Vlaamse regering ook de bestaande verharding in de open ruimte met minstens een vijfde terugdringen. Verharding doet zich voor wanneer de bodem bedekt wordt met artificiële, ondoorlatende materialen (woningen, wegen, constructies ...) waardoor essentiële ecologische processen worden belemmerd. Met een verhardingsgraad van 14 procent wordt Vlaanderen in Europa trouwens alleen voorafgegaan door het eiland Malta! Het is dus de op een na slechtste leerling van de klas. Wat de regering in het Witboek nalaat, is de betonstop en de ontharding expliciet aan elkaar te koppelen. De verharding in de open ruimte zou op de schaal van Vlaanderen bijgevolg kunnen verminderen terwijl het ruimtebeslag gelijk blijft of zelfs nog toeneemt. De paarse lijn in de derde grafiek koppelt daarom beide ambities: het aansnijden van bijkomende open ruimte voor stedelijke functies gaat eerst of tegelijk gepaard met de verwijdering van bestaand ruimtebeslag op een andere locatie. Zo’n feitelijke verwijdering van bestaand ruimtebeslag is maar mogelijk door bestaande gebouwen, constructies en verhardingen te slopen, waardoor ook het bijbehorende perceel, bijvoorbeeld met de tuin, aan het bestaande ruimtebeslag kan worden onttrokken. Verder kan de afbraak van één enkele constructie ook aanleiding geven tot het verwijderen van honderden meters weg die vandaag enkel worden onderhouden voor de ontsluiting van die ene constructie. Op schaal van Vlaanderen is er door de voorgestelde koppeling van betonstop en ontharding met andere woorden mathematisch geen netto verlies aan open ruimte. De toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van wonen, werken, recreëren en verplaatsen wordt op die manier met andere woorden een nuloperatie.

Overtuigd van deze logica stelden de Faculteit Architectuur van de KU Leuven en het KASK van de Hogeschool Gent zich in 2017 kandidaat



voor een BWMSTR-label. Met het toekennen van dat label ondersteunt de Vlaamse Bouwmeester vernieuwende en beleidsrelevante ideeën uit de onderzoeks- en ontwerp praktijk in de prille beginfase. De Vlaamse Bouwmeester was onmiddellijk enthousiast over het idee om, parallel aan de betonstop, bewustwording te creëren over de maatschappelijke meerwaarde van het slopen van gebouwen, constructies of verharde oppervlakken. Door eerst te focussen op leegstaande, on- of ondergebruikte elementen in de open ruimte, bouwen we behoedzaam aan het maatschappelijk draagvlak voor sloop. Het BWMSTR-label ‘Ruimte voor sloop’ gaat met andere woorden heel bewust controverses uit de weg over gebouwen die vanuit planningsoogpunt misschien vrij ongelukkig midden in de open ruimte staan, maar die nog bewoond of gebruikt worden. Evenmin gaat het om leegstaande of ondergebruikte constructies in een voor de rest bebouwde en gebruikte omgeving, waarvoor herbestemming voor de hand ligt. Het BWMSTR-label gaat wel degelijk over het verwijderen van het ‘ruimtelijke afval’ dat het gevolg is van een ongeremde urban sprawl. Zeer gelijkaardig aan ander menselijk consumptiegedrag blijken constructies die ooit voor een welbepaalde functie of activiteit werden opgetrokken op een bepaald moment immers niet langer te voldoen aan de verwachtingen of behoeften. Vaak worden ze dan eenvoudigweg verlaten, maar niet opgeruimd. Ze kwijnen langzaam weg en verworden tot ruïnes. Soms richt de eigenaar elders een nieuwe constructie op die wel tegemoetkomt aan de eisen van hedendaagse bedrijfsprocessen, energetische verwachtingen of emotionele behoeften. Ook dan blijft het oude gebouw verweesd in de open ruimte achter. In het kader van het BWMSTR-label gingen studenten en docenten uit de opleidingen architectuur, landschapontwikkeling en stedenbouw en ruimtelijke planning op zoek naar overtuigende voorbeelden van leegstaande of onderbenutte elementen in de Vlaamse open ruimte. De willekeurige screening leverde een oogst van meer dan tweehonderd gebouwen, constructies en verhardingen op. Vervolgens analyseerden ze enkele cases meer diepgaand. Met behulp van ontwerpend onderzoek verkenden ze de zin en onzin van sloop van een aantal constructies. Doorheen het onderzoeksproces boden lezingen door experts inspiratie aan de studenten en een breder publiek. De tentoonstelling in de Singel wil ten slotte elke bezoeker aanspreken om zelf na te denken over de uitdaging om delen van de Vlaamse open ruimte te heroveren. Het BWMSTR-label gaat op die manier op zoek naar zowel de fysieke als de mentale ruimte voor sloop.



# FEITEN.



© De Cleene De Cleene

Volgens het Ruimterapport 2018 van het Departement Omgeving is 14 procent van Vlaanderen verhard. Twee derde ervan bestaat uit wegen, opritten en terrassen. Het andere derde is daadwerkelijk bebouwd, waarvan ongeveer de helft met woningen. Bijna 40 procent van de bebouwing ligt trouwens niet in een of andere kern, maar maakt deel uit van de meer dan 13.000 kilometer lintbebouwing of staat ergens apart in de open ruimte. Alles samen is uiteindelijk 10 procent van het meer landelijke gedeelte van Vlaanderen verhard. Dat stemt overeen met 100.000 hectare, of één derde van de provincie West-Vlaanderen. Dat valt op het eerste gezicht misschien qua oppervlakte best mee, maar het verspreide karakter zorgt voor een grote versnippering van het Vlaamse landschap. De verharding gaat bovendien gepaard met een zeer extensief ruimtebeslag omdat 33 procent van de oppervlakte van Vlaanderen gebruikt wordt voor allerlei menselijke activiteiten. Om te wonen is er immers niet alleen een woongebouw met bijbehorende oprit, terras en ontsluitingsweg nodig. Het gebouw beschikt ook over een omhaagde tuin, een omheinde paardenweide en een buurtpark of speelbos in de nabijheid. 250.000 hectare van het meer landelijke gedeelte van Vlaanderen is zo ruimtebeslag. Dat betekent dat elke vierkante meter bebouwing en verharding in landelijk Vlaanderen op zijn beurt 2,5 vierkante meter ruimtebeslag genereert.

In het kader van het BWMSTR-label werd een willekeurige screening uitgevoerd van de verharding in de open ruimte, in de vorm van leegstaande of onderbenutte gebouwen, constructies en verhardingen. Elke student werd gevraagd minstens één voorbeeld te beschrijven in zijn of haar directe leefomgeving. Dat leverde uiteindelijk meer dan tweehonderd cases op van voornamelijk verlaten woningen, bedrijfssites, landbouwwoningen en bedrijfsgebouwen. Hoewel bedrijfsterreinen en historische bouwwerken de grootste omvang bleken te hebben, zijn het toch vooral de vele kleinere woningen, landbouwsites en andere constructies die bepalend zijn voor de totale oppervlakte aan verharding. Deze eerste, niet-systematische screening bracht al meer dan 170 hectare op aan leegstaande constructies en verhardingen in de open ruimte! In elke provincie werd voor die potentieel te ontharden oppervlakte telkens op zoek gegaan naar een welbekend project in diezelfde provincie dat verantwoordelijk is voor een in omvang gelijkaardige, aangesloten verharding. Zo kan de sloop van de gebouwen, constructies en verhardingen uit de screening de verharding compenseren van de MSC PSA European containerterminal aan het Bevrijdingsdok in Antwerpen, het bedrijfsterrein van Bombardier in Brugge, Flanders Expo in Gent, de par-

king van de Grenslandhallen in Hasselt en de Heizelparking in Brussel.

Het is heel moeilijk om uit de louter visuele screening af te leiden waarom de betrokken constructies blijven leegstaan. Omdat verschillende ervan duidelijk al langer leeg staan, lijkt speculatie in afwachting van een nieuwe, winstgevende ontwikkeling niet de eerste drijfveer, met uitzondering voor de grotere bedrijfssites. Als een eigenaar echt uit zou zijn op verkoop of verhuur vormen langdurige leegstand en bijbehorend verval immers net obstakels voor potentiële kopers of huurders. Het valt echter niet uit te sluiten dat de eigenaars van de leegstaande constructies blijven hopen op wijzigingen in het ruimtelijke beleid die de ontwikkelings- en herbouwmogelijkheden aanzienlijk verruimen, waardoor de verkoop weer aantrekkelijker wordt. Dat impliceert dat de sloop van de constructie een dergelijke piste onherroepelijk uitsluit. Drijfveren voor de leegstand die meer voor de hand lijken te liggen, zijn de sloopkosten en de lage tot onbestaande kost om de constructie leeg te laten staan. Ten slotte zijn ook meer emotionele verklaringen mogelijk, zoals de herinneringen en verhalen die aan een gebouw vasthangen, de substantiële angst voor verandering of het gevoel dat de sloop van het gebouw een blijk geeft van falen.

Door het niet-representatieve en het onvoldoende systematische karakter van de screening heeft het weinig zin om een ruimtelijk-geografische typologie op te maken die bijvoorbeeld refereert aan de ligging van de constructie (in een lint of eerder afgelegen). Omdat de studenten hun waarnemingen kort beschreven, is het wel mogelijk om een typologie van oorzaken van leegstand in de open ruimte op te maken:

1. Constructies die in onbruik zijn geraakt omdat er op de bewuste plek geen vraag meer is naar de oorspronkelijke activiteit. Hiertoe behoren in de eerste plaats de vele landbouwbedrijfsetels en -gebouwen die vrijkwamen omdat de landbouwer zijn activiteiten heeft stopgezet. Overblijvende landbouwers zijn wel geïnteresseerd in de landbouwgrond, maar de gebouwen blijken vaak moeilijker in te passen in de eigen bedrijfsvoering. Daarnaast bevat deze groep ook militaire infrastructuur, zoals bunkers, vliegvelden, loodsen en delen van kazernes, die door een inkrimping van de strijdmacht niet of onderbenut worden. Defensie wil de constructies echter om strategische redenen (nog) niet slopen. Ook parkings, zowel op publiek of privaat domein, kunnen op een bepaald moment niet langer nodig zijn op de betrok-

ken plek. Hetzelfde geldt voor nutsvoorzieningen, zoals infrastructuur voor drinkwatervoorziening.

2. Constructies die oorspronkelijk werden opgericht voor activiteiten die zich ondertussen op een andere locatie hebben gevestigd omdat de ruimtelijke eisen drastisch zijn veranderd. Wijzigingen in productietechnieken en -processen, maar ook gewijzigde milieue- en energetische voorwaarden, kunnen immers tot gevolg hebben dat activiteiten niet langer in te passen zijn in de oorspronkelijke constructie. Voorbeelden zijn maalderijen, vlasfabrieken, steenbakkerijen en pannenfabrieken, waarvan de ambachtelijke technieken vervangen zijn door geautomatiseerde productieprocessen. Andere bedrijfsruimten, industriehallen en loodsen kwamen vrij door het verplaatsen van de oorspronkelijke activiteit naar een nieuw gebouw ... denk bijvoorbeeld aan autogarages, kleine bedrijven en boogloodsen. Ook kleinschalige landbouwwoningen en -loodsen voldoen niet langer aan de eisen van een modern landbouwbedrijf.

3. Constructies die nooit afgewerkt raakten of leeg kwamen te staan om financieel-economische redenen, zoals een faillissement van de bouwheer of eigenaar. De screening bevat voorbeelden van hotels, cafés, dancings, maneges en pretparken.

4. Woningen waarvan de bouw nooit werd afgerond. Verandering van plannen, familiale aspecten zoals echtscheidingen, bouwovertradingen en andere onduidelijke redenen liggen aan de oorzaak van de leegstand. Andere woningen brandden (gedeeltelijk) af en werden heropgebouwd noch gesloopt.

5. Restanten van grotere complexen die niet volledig werden gesloopt. Verschillende toegangswegen leiden naar bedrijven of woningen die er niet langer staan.

6. Historische elementen, zoals een kasteelruïne, een kapel, een molen of een voormalig stationsgebouw. Tenzij de erfgoedwaarde noopt tot behoud moeten eigenaars vaak een tijdrovende declasseringsprocedure doorlopen voor ze de constructie kunnen slopen.

Wanneer we de constructies met andere woorden typeren op basis van de oorzaak van hun leegstand, geven zij in het algemeen een indruk van nonchalance, van het achterlaten van 'ruimtelijk afval' bij verhuizing naar een nieuwe locatie of, helaas, van een beperkte wil tot opruimen.

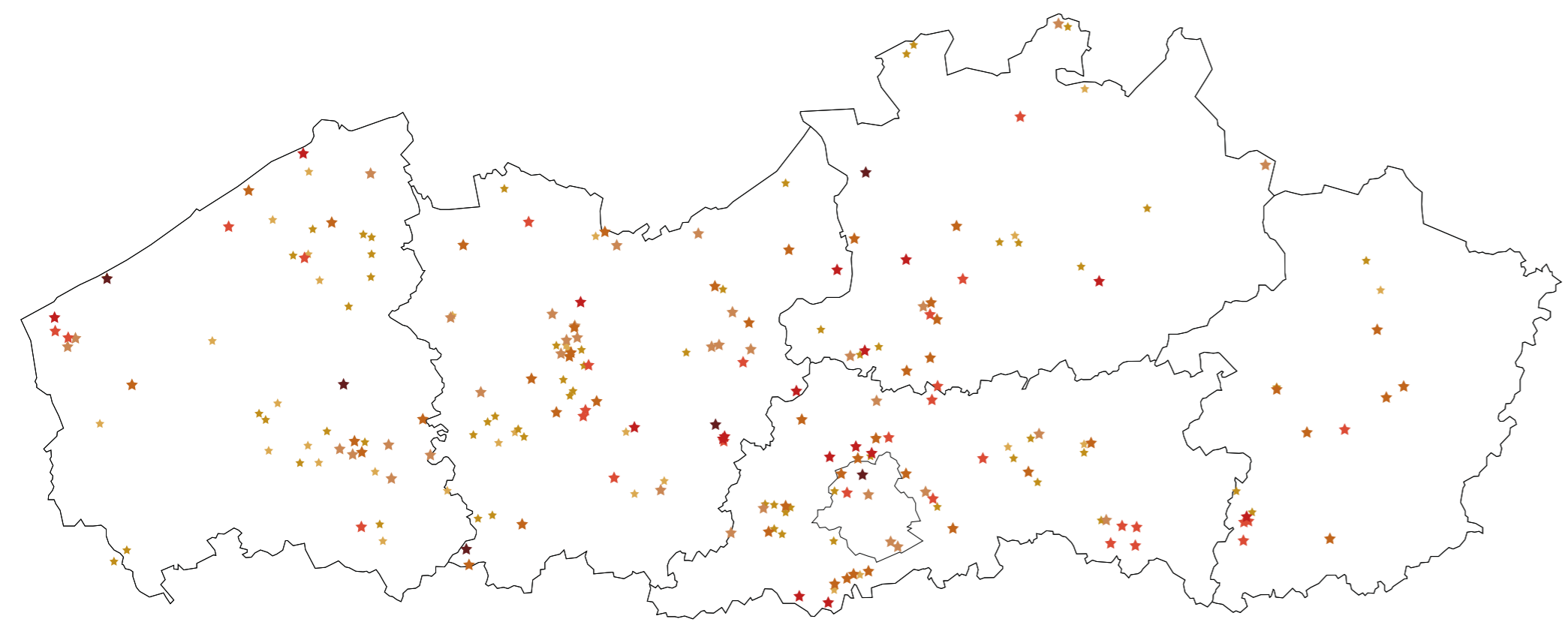


↓ De willekeurige screening door studenten van leegstaande en onderbenutte gebouwen, constructies en verhardingen in de open ruimte kende een vrij goede geografische spreiding en bevatte constructies van verschillende omvang.

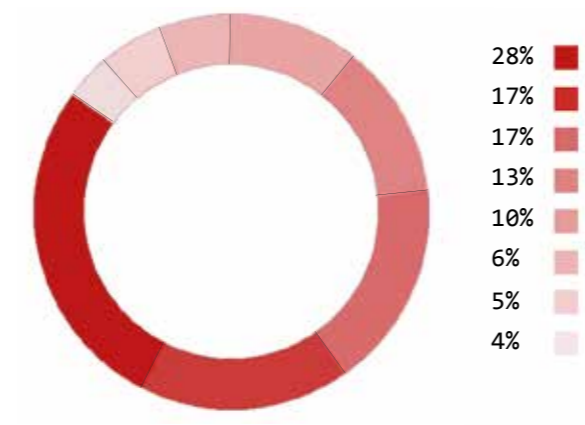
© Timmerman & Van Hoek

**Oppervlakte**

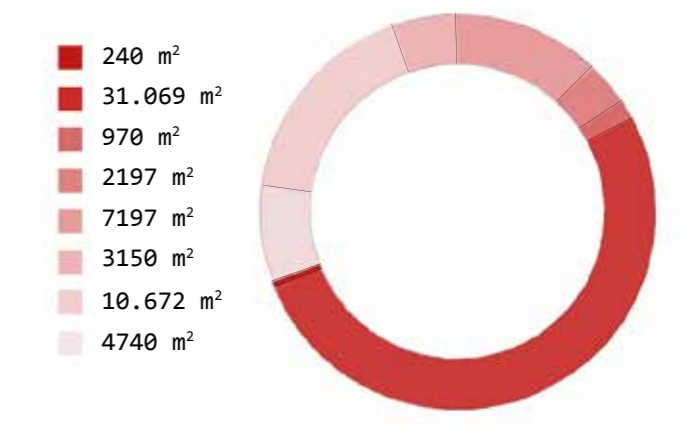
- ★ 0 - 100 m<sup>2</sup>
- ★ 101 - 500 m<sup>2</sup>
- ★ 501 - 1000 m<sup>2</sup>
- ★ 1001 - 5000 m<sup>2</sup>
- ★ 5001 - 15000 m<sup>2</sup>
- ★ 15001 - 50000 m<sup>2</sup>
- ★ > 50001 m<sup>2</sup>



**AANDEEL HARDE KLONTERS PER TYPOLOGIE**



**GEMIDDELDE OPPERVLAKTE CONSTRUCTIE PER TYPOLOGIE**



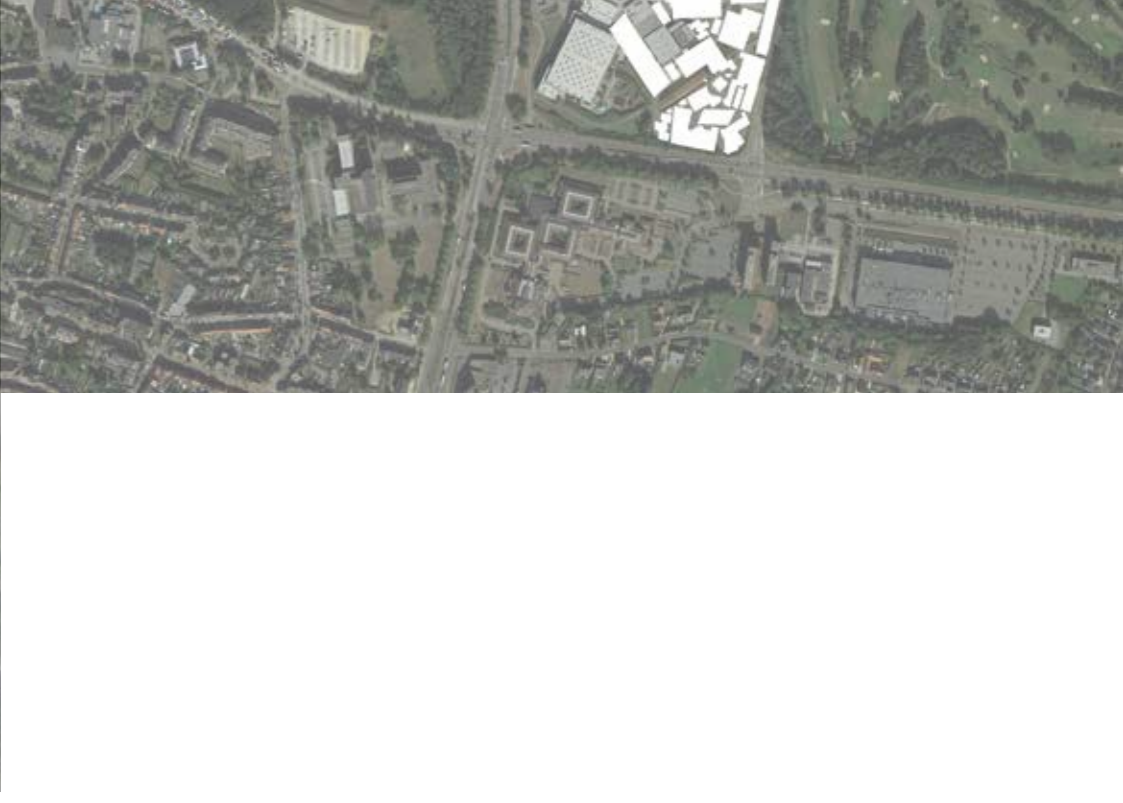
↑ Vooral de bedrijfsterreinen en historische bouwwerken uit de screening blijken een grote omvang te hebben, maar het zijn toch vooral vele kleinere woningen, landbouwsites en andere constructies die bepalend zijn voor de totale oppervlakte aan verharding.

© Vanryckeghem & Vanwalleghem



➤ De projectie van de potentieel te ontharden oppervlakte in een provincie door de sloop van de geïnventariseerde gebouwen, constructies en verhardingen op een welbekend project in dezelfde provincie (van links naar rechts): het bedrijfsterrein van Bombardier in Brugge, Flanders Expo in Gent, de MSC PSA European containerterminal aan het Bevrijdingsdok in Antwerpen, de Heizelparking in Brussel en de parking van de Grenslanndhallen in Hasselt.

© Timmerman & Van Hoek





Een eerste groep omvat constructies die in onbruik zijn geraakt omdat er op de bewuste plek geen vraag meer bestaat naar de oorspronkelijke activiteit. Voorbeelden zijn vrijgekomen landbouwbedrijfszetels en -gebouwen, militaire infrastructuur, parkings en nutsvoorzieningen.



Een tweede groep bestaat uit constructies die werden opgericht voor een activiteit waarvan de ruimtelijke eisen ondertussen drastisch zijn veranderd waardoor hervestiging naar een nieuw gebouw nodig werd. Voorbeelden zijn ambachtelijke bedrijfsruimten, andere bedrijfsruimten, loodsen, autogarages en kleinschalige landbouwstallen.



© Lamoot, Vermeersch, Peeters, Chantrie & Peynsaert, Vanhorenbeeck, Cornelis, Wijnants, Lombaert, Rogge & Degezelle, Verbraeken & Yzewyn, Wijnants, De Neve, Pauwels, Lamoot, Ganseman, Brandt, Nevejan & Oelbrandt, Michaloueva & Welvaert



Een derde groep zijn constructies die nooit afgewerkt raakten of die, na een periode van activiteit, leeg kwamen te staan door bijvoorbeeld een faillissement. Voorbeelden zijn hotels, cafés, dancings, maneges en pretparken.

Een vierde groep zijn woningen waarvan de bouw nooit werd afgerond door verandering van plannen, familiale aspecten zoals echtscheidingen, bouwovertredingen en andere onduidelijke redenen. Andere woningen brandden af en werden heropgebouwd noch gesloopt.

Constructies in een vijfde groep zijn het restant van een groter complex dat niet volledig werd gesloopt



De laatste groep bevat historische elementen die vaak eerst een tijdrovende declasseringsprocedure moeten doorlopen voor ze kunnen worden gesloopt.

© Trimeche, Cornelli & Vandaele, Van Nieuwenhuyse, Matthijsen, Declercq, Verhulst, Pattyn & Meuris, Baert & Bartholomeus, Dernau, Vermeersch, Van Troys, Schoukens, Vermeersch, De Keyser, Verhulst, Brandt, Vanhorenbeeck



# VERHALEN.



© De Cleene De Cleene

Leegstaande of onderbenutte gebouwen, constructies en verhardingen zijn in principe tijdelijke fenomenen. Ze getuigen van een vroeger gebruik en wachten meestal op een nieuwe invulling. Die tijdelijkheid krijgt een vrij permanent karakter wanneer de leegstand of onderbenutting veel langer duurt dan voorzien. In hun ongebruikte staat lijken deze constructies trouwens vaak aan de aandacht van het beleid te ontsnappen. Aangezien 'lege' gebouwen net als 'braakliggende' gronden moeilijk in een categorie te vatten zijn, blijven ze vooreerst onder de radar van wetenschappelijke analyses. Moeten we ze immers typeren op basis van het voorbije of van het toekomstige gebruik? Omdat ze niet vastgesteld worden, is het risico groot dat ze evenmin aan bod komen in de visievorming voor het gebied waarin zij voorkomen. Daardoor onderschatten we de rol die ze vaak spelen in het dagelijkse leven en in de persoonlijke herinneringen en verhalen van individuen. De aanwezigheid van een constructie kan immers voor een individu een belangrijk element vormen in het geven van betekenis aan zijn of haar leefomgeving.

Waar wetenschappelijke analyses abstractie maken van leegstaande constructies, start elk degelijk onderzoek naar de mogelijke sloop van een constructie met een grondige analyse van de historische en huidige situatie. Uit kaartenreeksen kunnen we in de eerste plaats afleiden of een gebouw of verharding een lange voorgeschiedenis heeft, of net niet. De constructie kan altijd dezelfde functie hebben gehad, maar ze kan ook voortdurend andere types activiteiten hebben gehuisvest. Verder kunnen we op basis van de positionering ten opzichte van andere elementen in het landschap bepalen hoe de constructie of de verharding doorheen de tijd, dus ook vandaag, positief of negatief heeft geïnterfereerd met de grotere natuurcomplexen, watersystemen en landschappelijke structuren in de ruimere omgeving. Was en is ze een logische toevoeging aan het landschap, of staat ze er haaks op? Met andere woorden: het is cruciaal om de scope van het onderzoek open te trekken van de sloop van een individueel gebouw naar de betekenis ervan in een ruimere context. Het verwijderen van één unieke constructie kan immers de leesbaarheid van de historische gelaagdheid van een volledig landschap definitief verstoren. Het slopen van slechts enkele van vele gelijkaardige, leegstaande constructies schaadt het landschappelijke verhaal meestal minder of zelfs helemaal niet.

Naast het feitelijke verhaal over een constructie is er dat van het beleid. Een analyse van de vergunningshistoriek geeft inzicht in de standpunten van de overheid doorheen de tijd over wijzigingen in het gebruik van een gebouw. Daarmee wordt ook duidelijk hoe vaak het gebouw van eigenaar is veranderd, wie de huidige eigenaar is, en of de leegstand al dan niet het gevolg is van een bouw-overtreding. Indirect illustreert de vergunningshistoriek ook de beleidsprioriteiten binnen de betrokken gemeente. Weinig gemeenten liggen wellicht wakker van leegstaande of ondergebruikte constructies en verhardingen in de open ruimte. Door een gebrek aan beleidsconti-

nuit over legislaturen heen is het bovendien moeilijk voor een gemeente om prioriteiten te stellen op het vlak van vergunningen- en handhavingsbeleid. Het dagelijkse beleid rond leegstaande constructies is dan geen onderdeel van een groter verhaal, maar beperkt zich meestal tot een louter juridisch-technische afweging: wat zeggen bestemmingsplannen, uitvoeringsplannen en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening over het al dan niet voortbestaan van de constructie op de betrokken plek? Een dergelijk type van afwegingen beklemtoont de nood aan een voldoende wervend verhaal over de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gemeentelijk grondgebied, een verhaal dat vervolgens kan doorwerken in doordachte beslissingen en keuzes over leegstaande constructies.

Voor een aantal van de leegstaande constructies gingen we ook op zoek naar het verhaal van de omwonenden. Door toevallige passanten aan te spreken en aan te belen bij burens kregen we een beeld over hoe sterk de constructie betekenis geeft aan hun leefomgeving. Opvallend was dat de betrokkenen de leegstand vaak ervaren als een vanzelfsprekendheid en dat ze in het dagelijkse leven nauwelijks nog wordt opgemerkt. Ze is als het ware niet meer zichtbaar aanwezig. Omwonenden hebben nooit anders geweten dan dat het gebouw er stond en zijn bijna vergeten dat het er nog staat. Wanneer de betrokkene dan nog waardevolle herinneringen aan het leegstaand gebouw heeft – de vroegere inwoners waren goede vrienden, een eerste kus of sigaret, een kamp met vrienden – is het duidelijk dat de eventuele sloop van het gebouw, zelfs als het leeg staat, gevoeliger ligt. Andere leegstaande constructies zijn dan weer een doorn in het oog, worden bedacht met dorpsmythes en achterdocht, of gelinkt aan alle mogelijke kwaad zoals vandalisme, sluikestorten of drugsgebruik. Ook voor de huidige of voormalige eigenaar maakt de constructie deel uit van de eigen persoonlijke geschiedenis. Een leegstaande constructie hoeft geen erfgoedwaarde te hebben om bij personen herinneringen op te roepen. Omwille van die vaak emotionele band met het gebouw betekent slopen afscheid nemen van een tastbare, betekenisvolle plek. Sloop gaat dan gepaard met een vorm van rouwproces.

Tot slot bleken ook experts op verschillende manieren een eigen verhaal te construeren rond leegstaande constructies. De docenten keken elk vanuit een verschillende discipline naar dezelfde voorbeelden. Daardoor kregen de interne discussies over de meerwaarde van sloop van bepaalde constructies een complexe gelaagdheid. Ruimtelijke planners schatten vooral de winst aan open ruimte in, terwijl architecten meer naar de representativiteit van het gebouw op zich keken. Landschapsontwerpers hadden dan weer vooral oog voor de positie en meerwaarde van de constructie in het landschap. Tel daar nog eens de verhalen vanuit het beleid, de omwonenden en de eigenaars bij op, en het wordt duidelijk dat de veelheid van betekenissen inhoudt dat de besluitvorming over sloop of hergebruik van een leegstaande constructie in de open ruimte best in een open en participatief proces verloopt.





↕ Een vroeger militair vliegveld staat haaks op een achttien-de-eeuws damboordpatroon van dreven en bossen dat zichtbaar is op de Ferrariskaart. Het landschap maakt ook deel uit van het Natura 2000-netwerk. Vandaag wordt het vliegveld alleen nog gebruikt voor recreatieve luchtvaart. Gehele of gedeeltelijke ontharding van het vliegveld kan bijdragen tot het herstel van het natuurlijke landschap.

© Geopunt en Areoclub Brugge



↓ Een leegstaande vakantiewoning staat midden tussen de restanten van een boscomplex dat ten tijde van de Ferrariskaart veel uitgestrekter was. De betrokken omgevingsambtenaar stelt vandaag: "Los van het juridische is het inderdaad geen locatie om een woning op te richten. Maar natuurlijk is er die juridische context waarop principe van rechtszekerheid zit. Zolang deze verkaveling als 'niet vervallen' beschouwd wordt, hebben deze mensen recht om te bouwen." Niet alle passanten zijn die mening toegedaan: "Ik ben voor het slopen van dit gebouw, en liefst ook van de twee andere hier aan de rand van het bos. Dat hoort hier toch niet, natuur moet natuur blijven."

© Geopunt en Loomans & Roels



↑ Een nooit afgewerkt hotelcomplex uit de jaren 1970 is vandaag een ruïne van twee verdiepingen hoog in een groter groengebied. Naast de pikante verhalen over speculerende eigenaars trekt de plek heel wat jongeren aan en inspireert ze graffiti-artisten.

© Dijkman, Le Roy en Geopunt

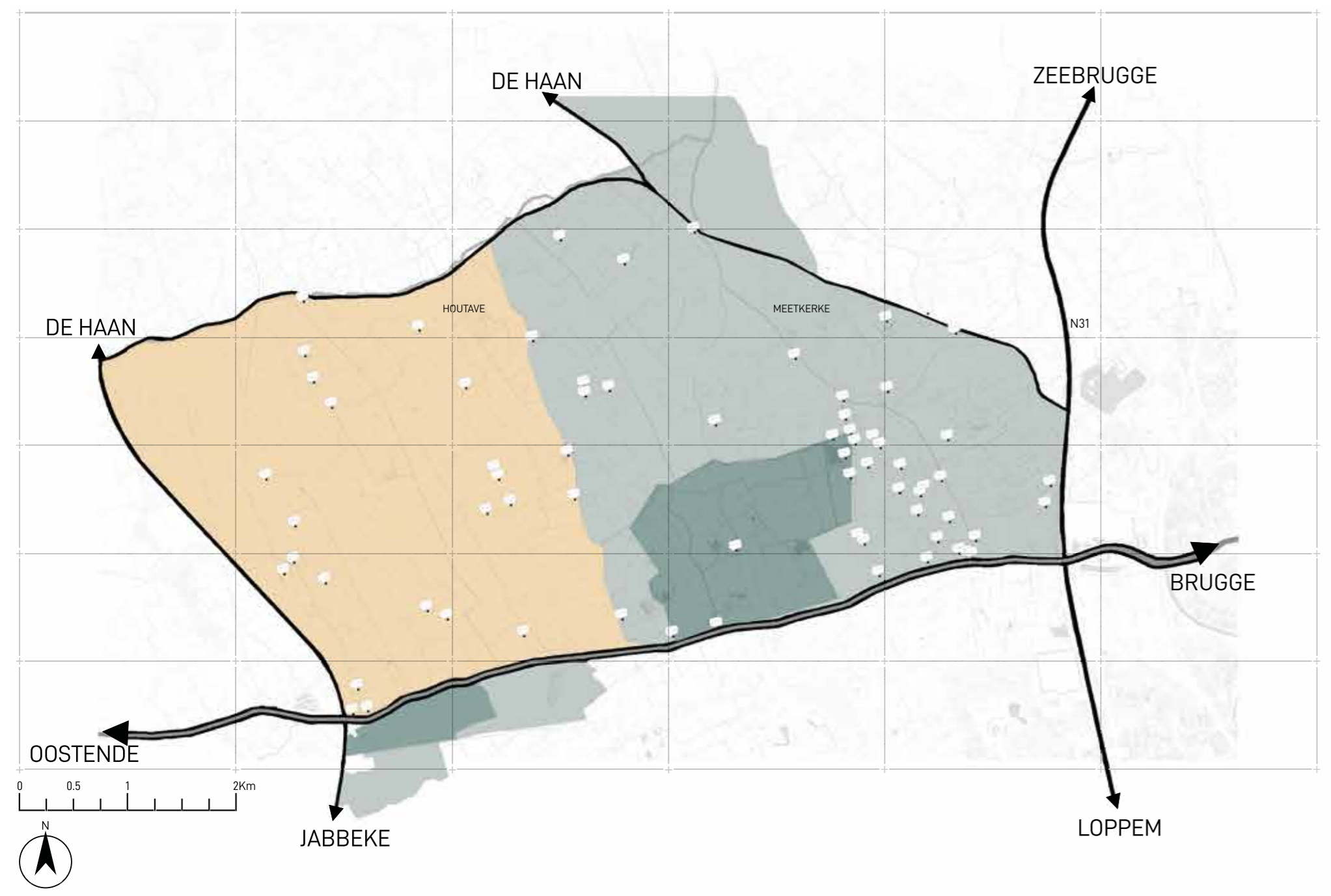




↕ De aanwezigheid van twee leegstaande landbouwbedrijfszetels nodigt uit om alle kleinere sites in kaart te brengen. Zo kunnen we de uitspraak over de sloop van één bedrijfszetel in een groter landschappelijk verhaal plaatsen.  
© Balthazar, Ledure & Verdoodt

LEGENDE

- Vogelrichtlijngebieden
- Landbouwgebied
- Grote eenheid natuur Meetkerkse Moeren
- Kleine boerderijen (1/2 volumes)



→ Geconfronteerd met de vraag naar een mogelijke sloop van deze oude pannenfabriek antwoordt een omwonende: "We zijn al zoveel kwijt van vroeger. Jammer van de betekenis en geschiedenis die we verliezen." Een vroegere werknemer van de fabriek heeft een andere mening: "Hoe sneller het weg is, hoe beter. Wat kan men ermee, met iets dat verkrot is?"  
© Timmerman



→ Deze woning staat al jaren leeg. De eigenaar werd veroordeeld voor een bouwovertrading, maar weigert de constructie af te breken. Omwonenden vinden het "een schande dat het er op die manier blijft staan. Wij noemen het wel vaker het spookkasteel." Een directe buur ziet het als een probleem: "Iedereen weet ervan, maar niemand ligt er wakker van, maar qua onveiligheidsgevoel speelt dat wel mee."  
© Timmerman

→ Een nooit afgewerkte woning waarvan omwonenden zeggen: "Ik heb daar geen problemen mee. Mij is 't al gelijk."  
© Van Mechelen & Himpe





# BELEID.



Het zou te simplistisch zijn om de oorzaak van de alomtegenwoordige verharding in Vlaanderen enkel aan 'de baksteen in de maag' van de Vlaming toe te schrijven. Het lang uitblijven van een consistente visie en concrete beleidsinstrumenten met betrekking tot ruimtelijke ordening in België en Vlaanderen zorgde ervoor dat het ongebreidelde volbouwen, betonneren en asfalteren gedurende een heel lange periode vrijwel ongemoeid kon gebeuren en in zekere zin zelfs door de overheid gestimuleerd werd. Zo ondersteunde de wet-De Taeye het private initiatief voor het bouwen van goedkope woningen. Dat werd vaak eerder gestimuleerd in kleinere gemeenten dan in grotere agglomeraties, wat een ruimtelijke 'explosie' van het dorp veroorzaakte.

In 1962 werd met de 'Wet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en stedenbouw' de hoopvolle ambitie "s lands natuurschoon ongeschonden te bewaren" uitgeschreven. Pas in 1972 werd dat vertaald in een instrument dat de regels en het beleid hanteerbaar en afdwingbaar maakte: de gewestplannen. Eenvoudig verliep de opmaak van die gewestplannen niet; de laatste werden pas in 1980 definitief vastgesteld. De ruime inkleuring van woongebieden, onmiddellijk aangevuld met een reeks afwijkingsregels zoals de opvulregel, de mogelijkheid om af te wijken met bijzondere plannen van aanleg en het latere minidecreet voor de uitbreiding van bedrijven, leidde tot een ware afwijkingsdoctrine en een ad-hocbeleid. Ruimtelijke ordening werd gereduceerd tot een passief en volgzaam vergunningenbeleid dat bovendien aan slagkracht ontbrak door het zwakke handhavingsbeleid. De hoofdvraag in de uitvoering van het ruimtelijke beleid bestond – en bestaat vandaag vaak nog altijd – vooral uit de louter juridisch-technische beoordeling of het voorwerp van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag verenigbaar is met de bestemming. Door een gebrek aan inhoudelijke afweging zat de ruimte-inname in de jaren 1980–1990 dan ook niet verwonderlijk tussen 11 en 14 hectare per dag.

De impact van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), dat er op enkele jaren tijd in slaagde de dagelijkse ruimte-inname tot 6-7 hectare te reduceren, illustreert dat beleid wel degelijk een invloed heeft op het ruimtebeslag, en bijgevolg op de verhardingsgraad. Die wetenschappelijk onderbouwde langetermijnvisie werd in 1997 goedgekeurd. Daarmee kreeg het ruimtelijke beleid opnieuw een belangrijk inhoudelijk fundament en was er sprake van een ware trendbreuk met het verleden. Ruimte werd erkend schaars en waardevol te zijn, en met de leuze 'Vlaanderen open en stedelijk' probeerde men

verspreide verstedelijking tegen te gaan en open ruimte te vrijwaren. De doelstellingen werden echter nooit helemaal omgezet in wetgeving. Inbreiding, kernversterking en de herontwikkeling van brownfields kregen wel de nodige aandacht, maar tegelijkertijd bleef een 'ijzeren voorraad' van bouwrijpe en voor woningen en bedrijven bestemde terreinen minstens even belangrijk. In de periode 1995–1998 maakte Vlaams minister Eddy Baldewijns moedig komaf met het decennialange gedoogbeleid inzake bouwovertradingen. Illegale constructies en bouw-misdrijven werden ambtshalve gesloopt. De beelden die daarvan in de media verschenen, droegen wellicht niet bij tot het creëren van een draagvlak voor of het openen van een maatschappelijke discussie over 'sloop'. De initiatieven beperkten zich tot het activeren van een handhavingsbeleid, aangezien ze zich enkel richtten op bouw-overtredingen. Er zat geen structurele visie achter die de wenselijkheid van 'ruimtelijke afval' actief in vraag stelt.

In het eerste decennium van de eenentwintigste eeuw verwaterden de aanvankelijk sterke beleidsintenties in een geliberaliseerd vergunningenbeleid. Dat hield de bestaande verhardingsgraad in stand en werkte het zelfs nog meer in de hand. Kleine zonevrije woningen kunnen vandaag, als basisrecht, uitbreiden tot maximum 1000 kubieke meter, ongeacht het oorspronkelijke volume. Een belangrijke voorwaarde voor verbouwing, herbouw of uitbreiding is dat het moet gaan om een niet-verkrotte, zonevrije woning. De interpretatie van 'verkrotting' wordt beleidsmatig echter gereduceerd tot 'niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit'. Een gebouw kan bijgevolg een verkrotte of zelfs zeer verkrotte aanblik bieden, maar toch nog voldoen aan alle stabiliteitseisen en dus aanspraak maken op de 'basisrechten voor zonevrije constructies'. Daarnaast werden een hele reeks 'kleine werken op en rond een gebouw' vrijgesteld van vergunning (of gereduceerd tot een 'melding') waardoor extra verhardingen en bijgebouwen vlot gerealiseerd kunnen worden. De voorbije decennia nam het aantal professionele landbouwbedrijven gestaag af (tussen 2005 en 2015 met 30 procent). In plaats van vrijkomende landbouwbedrijfsgebouwen als een opportuniteit aan te grijpen om na te denken over de sloop ervan en zo actief te ontharden en open ruimte te herstellen, liet nieuwe regelgeving 'zonevrije functiewijzigingen' net toe. Gebouwcomplexen worden zo bestendig door nieuwe functies te introduceren op plekken waar ze potentieel veel hinder veroorzaken en waar de gebouwen wellicht beter zouden verdwijnen. Los van het verhardingsvraagstuk introduceerde dit een dynamiek waar een vastgoedlogica lijkt te primeren op de kwaliteit van

de open ruimte. Onderzoekster Anna Verhoeve toonde aan dat naar schatting 64 procent van alle ondernemingen binnen het agrarisch gebied niet-agrarisch van aard zijn. Slechts 15 procent wordt maar vergund geacht!

Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) moet een nieuw keerpunt worden in het Vlaamse ruimtelijke beleid. De visie en ambities van dat BRV zijn lovenswaardig: van 6 hectare per dag in 2016 naar 0 hectare ruimtebeslag per dag in 2040. Tegen 2050 moet de bestaande verharding in de open ruimte met minstens een vijfde teruggedrongen zijn. Maar het BRV is in zijn finale versie nog niet goedgekeurd of in de praktische uitwerking ervan (in onder meer de codextrein en het instrumentendecreet) vallen elementen te lezen die de ambitie ondergraven en die bij een ondoordachte toepassing de open ruimte juist extra onder druk zullen zetten. Zo krijgen niet-be-roepslandbouwers de mogelijkheid een stal voor weidedieren op te richten in agrarisch gebied tot 200 vierkante meter grondoppervlakte, kunnen historisch gegroeide tuincentra een planologisch attest aanvragen om hun zonevrije activiteiten verder te zetten en eventueel uit te breiden, en lijkt het statuut van 'landschappelijk waardevol' agrarisch gebied definitief uitgehouden te worden. De convenant-contractbenadering uit het instrumentendecreet creëert de mogelijkheid om (tijdelijk) een activiteit uit te voeren die afwijkt van de bestemming.

Vlaanderen maakte onlangs 5 miljoen euro aan subsidies vrij voor 23 'proeftuinen ontharding' waarin de strategische visie rond ontharding uit het BRV praktisch zal worden toegepast. De proeftuinen moeten leiden tot een concrete ontharding, maar ook tot kennisopbouw en -deling over hoe ontharding mogelijk wordt. Op die manier kunnen we hopelijk de omslag inzetten van een praktijk van uitbreiding naar een transformatie van al gebruikte/verharde ruimte.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ontstond destijds mee vanuit een golf van collectieve verantwoordiging en een sterke sense of urgency. Net voordien, in 1995, leverde het eerste Milieu- en Natuurrapport Vlaanderen heel wat wetenschappelijke kennis over processen van milieu- en natuurverstoring en legde het linken met het ruimtelijke beleid. Met de klimaatmarsen van vandaag lijkt er meer dan ooit, vanuit de samenleving zelf, een basis te zijn voor een nieuwe collectieve verantwoordiging, en klinkt de roep naar een sterker en ambitieuzer beleid steeds luider.



↓ Voor het perceel met dit vervallen vakantiehuisje blijft de oude verkavelingsvergunning van 1966 tot op vandaag vergunningsgrond hebben, ondanks de ligging in 'bosgebied' volgens het gewestplan. Het gemeentelijke beleid zit gewrongen tussen het besef dat dit geen goede locatie is om in de toekomst nog verder te bouwen enerzijds, en de juridische context met rechtszekerheid voor de eigenaar anderzijds.

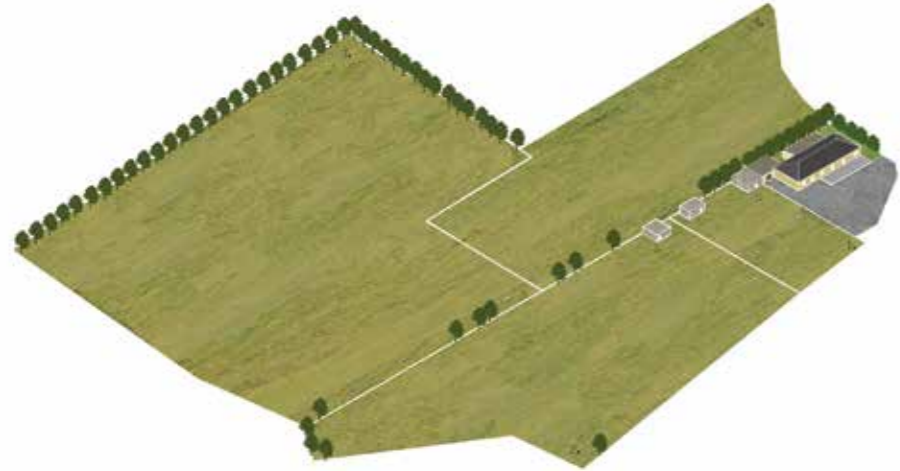
© De Cleene De Cleene



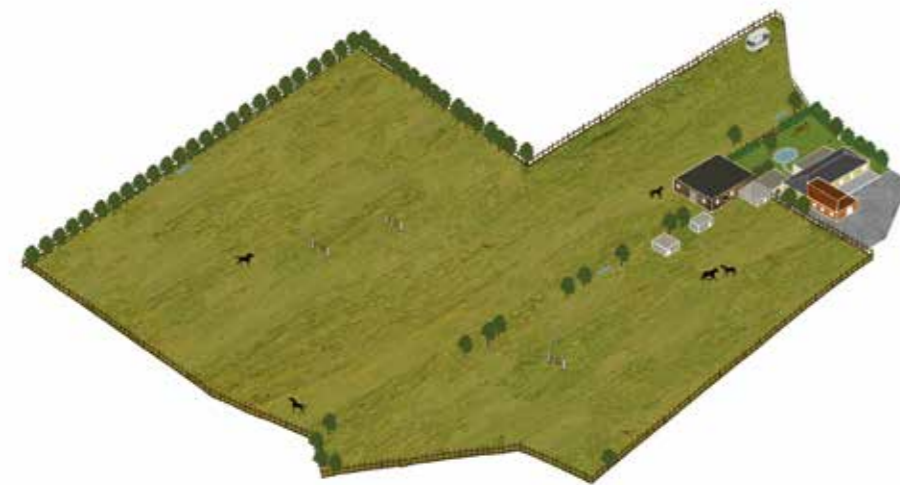
↙↓ Dit gebouw werd in 1969 vergund als 'bungalow met herberg', maar die ging in 2016 failliet. Vandaag heeft het louter een woonfunctie, na een periode van leegstand. Het gebouw en de ruime verharde zone errond liggen in het natuurlijke overstromingsgebied van een rivier. Het gebouw heeft geen architecturale waarde. Mocht het niet in natuurgebied maar in agrarisch gebied liggen, zou de impact op de omgeving van het juridische ontwikkelingspotentieel, als gevolg van de bestaande regelgeving, enorm zijn.

© Van der Haegen, Joye en Geopunt

Bestaande toestand



Hypothetische toestand



→ Een voormalig serrecomplex doet dienst als stockageplek voor caravans en campers. Niet-agrarische economische activiteiten nestelen zich vaak in landbouwbedrijfsgebouwen die hun oorspronkelijke functie verloren. Ze bestendigen daarmee de bestaande ruimte-inname en de 'verrommeling' in plaats van die in vraag te stellen.

© Vloebergh



↓ In de periode 1995-1998 nam Vlaams minister Eddy Baldewijns het initiatief tot ambtshalve sloop van bouwovertreidingen.

© ZB, Krantenbank Zeeland, Provinciale Zeeuwse Courant, 10 juni 1998 | pagina 19

# Illegale weekendhuisjes tegen de vlakte

door Bart De Clerck

In diverse Vlaamse gemeenten, onder meer in de Noorderkempen en het Waasland, worden bewoners van weekeindeverblijven sinds enige tijd strafrechtelijk vervolgd. Hierbij maakt de overheid een onderscheid tussen bewoners die 'permanent' wonen in een gebied dat volgens de gewestplannen is ingekleurd als verblijfsrecreatiegebied en personen die een weekeindeverblijf betrekken in een natuurgebied. In heel Vlaanderen zouden zo'n 12.000 gezinnen in een woon-onzekere situatie verkeeren. Sedert enkele maanden heeft de vlaamse overheid al menig huisje laten afbreken, zelfs als het al meer dan tien jaar geleden is dat het gebouwd werd.

Een groene specht vliegt weg, meesjes spelen in de dikke den- en bomen van de Brechtse Heide, de baan ligt een heel eind weg. Met laarzen aan de voeten ploeteren een man en een vrouw door een slijkweg in dit beschermd landschap. Wat verder staat hun weekendhuisje, een van de vele tientallen met welluidende namen als Zonneweelde, Casa Esperanza en Nooit Gedaan. De weg naar de Brechtse Heide is één modderpoel, stromend water is er niet, elektriciteit evenmin. Zo embarmelijk als hier is het niet overal gesteld met de weekendhuisjes, maar het bestaat. 'Afbreken', is sinds enige tijd het devies van de Vlaamse overheid.

**Kas**  
Dat de bewoners het daar niet mee eens zijn, hoeft geen betoog. Bewoners van een weekendhuisje dat zonder bouwvergunning of toelating werd opgetrokken, hebben dat meestal gedaan in een tijdsgeest waarin alles kon en mocht. Ze kregen vaak mondeling toelating van de burgemeester, werden zelfs gestimuleerd om te komen, spekten de kas van de lokale middenstand en kregen in ruil van de gemeente soms gas en elektriciteit. De overheid moet met die



Het slopen van illegaal optrekkje gebeurt vaak onder protest.

foto Wim Daneels

tijdsgeest rekening houden, vooraleer de bulldozer en de sloophamer los te laten op de buitenverblijven van goedmeend burgers", stelt het Nationaal Comité Weekendverblijven (NKW). Deze groepering werpt zich al jaren op als verdelger van de duizenden bedreigde huisjes in Vlaanderen, Herselt, Waterloo, Vorselaar, Stekene, Brecht, Schilde. Ze staan op de Vlaamse landkaart geregistreerd als gemeenten met heel wat zondagse inwijkelingen, stedelingen die er in hun caravan, bungalow of steenhuis komen genieten van hun weekendrust. Jarenlang werd de aanwezig-

heid gedoogd, er werden wel processen-verbaal opgesteld, er kwamen wel vonnissen van rechtbanken, maar op het terrein bleef alles ongewijzigd. En nu plots zet Vlaams minister van Ruimtelijke Ordening Eddy Baldewijns er de beuk in. Er wordt intussen al gesloopt, wat de minister bij het NKW de bijnaam Eddy Baldozer of Eddy Baldewijns opleverde. NKW-voorzitter Lode Lambrechts wil nog wel protesteren bij elke sloop, maar wil eigenlijk en echte oplossingen krijgen aan de onderhandelingstafel. De enige uitweg die het comité zelf ziet zitten en de volgende

weken zal verdedigen bij parlementsliden, is een tweeledige. Eén, een amnestieregeling voor alle bouwovertreidingen met weekendhuisjes. Twee, een nieuwe wetgeving op bouwsmisdrijven. „Eris nu echt sprake van een heksenjacht op alles wat onwettig is. De meeste mensen hebben de bouwovertreiding onbewust gedaan. Laat de overheid vooral ophouden met de kleine man aan te pakken, terwijl de grote jongens het kunnen regelen met geld", zegt Lode Lambrechts. **Belasting**  
Absurd wordt de toestand helemaal als de overheid jaren-

lang ook belasting heft en daardoor laat blijken dat ze op de hoogte is van de bestaande toestand", stelt de comitévoorzitter. De eigenaars van de weekendhuisjes betalen inderdaad belasting op het tweede verblijf. Inmiddels hoopt het Nationaal Comité Weekendverblijven dat nergens nog illegale bouwswels worden gesloopt, tot een akkoord bereikt is met de bevoegde Vlaamse minister van Ruimtelijke Ordening. Lode Lambrechts zelf zegt dat hij met het dossier van de weekendverblijven al wel 21 ministers heeft versleten.



# ONTWERP.



© De Cleene De Cleene

Slopen wordt meestal sterk individueel bekeken vanuit het voordeel dat een of meerdere personen er kunnen uithalen: het gebeurt doorgaans om meer ruimte, meer licht of minder onderhoud te hebben. In het beste geval wordt ook nagedacht over hoe slopen van één bepaald gebouw, een infrastructuur of verharding voordelen kan opleveren voor de omgeving. Wij pleiten ervoor om verder te gaan, en vanuit de aandacht voor de ruimere omgeving sloop op een strategische manier in te zetten. Een gebiedsgerichte visie op de ruimtelijke ontwikkeling met aandacht voor de fysieke en mentale potenties voor sloop is daarvoor essentieel. Landschap speelt daarbij een belangrijke rol als onderlegger. De ambitie moet zijn: versterking van de landschappelijke structuur en identiteit. Op die manier wordt sloop meer dan een doel op zich. Het is een middel voor kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling. We gingen dan ook aan de slag om die denkwijze in plannen en ontwerpen te vertalen. We leerden eruit dat denken over sloop inherent deel van het ruimtelijke ontwerpproces kan zijn als het binnen elke fase specifiek onder de aandacht wordt gebracht.

Bij een gebiedsanalyse verdient de vraag naar ontharding en de potenties voor het creëren van open ruimte specifieke aandacht. De ligging van het gebied, en de vraag naar wonen, mobiliteit en voorzieningen op die plek, kunnen een idee geven van de vraag naar en de mogelijkheden voor ontharding. Ook cijfers over de aanwezige verharding, het ruimtebeslag en de leefdichtheid bieden indicaties om de nood aan open ruimte en groen in te schatten. Aandacht voor natuur, landbouw en recreatie biedt dan weer inzicht in de toestand en het functioneren van de niet-bebouwde ruimte. Daarnaast verdient het landschap specifieke aandacht, als structurerend element binnen de verstedelijkte ruimte. We gaan na welke elementen de landschappelijke identiteit van de plek bepalen en wat de fysisch-ruimtelijke structurerende dragers zijn. Er gaat ook aandacht naar zichten, beeldragers en specifieke samenhang, en hoe die de landschappelijke beleving en leesbaarheid bepalen. Globaal lijkt dit alles verdacht veel op een 'traditionele' gebiedsanalyse. Maar in plaats van op zoek te gaan naar ruimtelijke kwaliteit door gebouwen, infrastructuur of verhardingen toe te voegen, gaan we na hoe wegnemen, slopen en ontharden een meerwaarde kunnen bieden.

Met het oog op ruimte voor sloop ligt een belangrijke focus op de gebruikswaarde, functie en kwaliteit van infrastructuur, bebouwing en verharding. Sturende vragen daarbij zijn: wat zijn overbodige elementen of structuren, wat is ongebruikt of niet functioneel, wat is afgeleefd of onbruikbaar? Wat bebouwing betreft, beschouwen we

huizen en hun bijgebouwen meestal als één geheel. Dat geldt ook voor andere constructies, zoals serres, bedrijven ... Om ruimte voor sloop te creëren overwegen we elk element op zich. De focus gaat ook naar verhardingen en aanwezige bijgebouwen, zoals koterijen, tuinhuizen, loodsen of carports. Daarbij gaat de analyse verder dan het grondplan: ook het uitzicht, de toestand en de functie van alle constructies moeten in rekening worden gebracht. Op het vlak van infrastructuur gaat aandacht naar het soort weg (verhard, onverhard of tweesporenbeton ...), de dimensie ervan (een- of tweerichtingsverkeer, met of zonder vrijliggend fietspad ...), de functie (auto- of fietsverkeer, wandelen, paardrijden ...) en de kwaliteit ervan. En ten slotte verdienen ook potenties voor sloop binnen de open ruimte specifieke aandacht: in hoeverre vinden we daar ongebruikte verharde parkings, onderbenutte opslagplaatsen of kapotte serres?

Deze analyse vormt de aanleiding voor een zoektocht naar patronen, typologieën en deelruimten met specifieke potenties in functie van sloop. Mogelijk is er een patroon aan overtollige wegen dat leidt naar een aftands vakantiehuis in het bos? Misschien blijkt dat van alle serres vooral die vanaf een bepaalde grootte er meestal verloederd bij liggen? Heeft een bepaalde deelruimte ten opzichte van de leefdichtheid weinig open ruimte, en net opvallend veel verkrotte bijgebouwtjes? Door dergelijke typologieën te detecteren kunnen we sloop 'opschalen' en kan het gelden voor meerdere constructies en in een ruimere omgeving. Ook verschuift de focus van het individuele belang naar de maatschappelijke meerwaarde van sloop. Zo kunnen we doordachte strategieën ontwikkelen en contextueel nadenken over welke positieve maatschappelijke effecten sloop kan hebben. Ongetwijfeld kan dat ook inspirerend werken voor andere plekken die met soortgelijke uitdagingen te kampen hebben.

Sloop is een gevoelig thema. Zoeken naar fysieke en mentale ruimte voor sloop moet daarom gekoppeld worden aan een grondige afweging. Dat vergt discussies over waarden met experts, opdrachtgevers, overheden, eigenaars en allerlei stakeholders. Onze oefening leerde alvast dat docenten en studenten uiteenlopende waarden hechten aan bepaalde constructies, afhankelijk van hun discipline en achtergrond. Hetzelfde geldt ongetwijfeld voor experts, opdrachtgevers en overheden. De betrokkenheid van allerlei stakeholders – en zeker de eigenaars – voegt daar nog een extra dimensie aan toe: op basis van hun doorleefde verhalen en herinneringen rond een plaats of een bepaalde constructie wordt een doordeeweeks afgeleefd schuurtje plots een brandpunt van lokale herinneringen. In die zin vergt sloop steeds een afweging

tussen verschillende visies en collectieve en individuele belangen.

Bekeken vanuit de ruimere omgeving en de maatschappelijke context hoeft sloop niet altijd beperkt te zijn tot het louter verwijderen. Ook gedeeltelijke sloop of bewust verval kan een optie zijn, net zoals activering, uitdoving of verplaatsing van functies. Evengoed kan er nagedacht worden over het verplaatsen of clusteren van constructies, waardoor verhardingen en opritten bijvoorbeeld optimaler benut worden. 'Ontpitting' of toename aan open ruimte blijft weliswaar de doelstelling; streefdoel is een verminderd ruimtebeslag; voor elke bijkomende constructie wordt er elders een verwijderd. Essentieel is bovendien dat er nagedacht wordt over hoe de vrijgekomen ruimte op een kwalitatieve manier zal worden gebruikt: wordt het een nieuwe groene ruimte, een schakel in het trage wegnennetwerk, een landbouwgrond met vergezicht of een plaats voor een goed ontsloten, compacte woonontwikkeling op maat van het dorp?

Ontwerpend onderzoek is een interessant instrument om die afwegingen te maken, op basis van toekomstscenario's. Die kunnen op verschillende schaalniveaus visualiseren hoe sloop de ruimte in de toekomst zal veranderen. Op die manier kunnen de voor- en nadelen van sloop afgewogen worden in overleg met stakeholders. De scenario's moeten bovendien rekening houden met het dynamische en onvoorspelbare karakter van de ruimte. Daarom worden een tijdshorizon en een tijdspad met de vooropgestelde planning in fasen van de ontwikkeling en sloop aangegeven. De afweging moet uiteindelijk leiden tot duurzame en strategische keuzes.

Dit project toont aan hoe sloop ingezet kan worden als een middel tot kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling. Dat betekent tegelijkertijd dat sloop nooit een doel op zich is, maar past in een veel bredere ambitie. Zo kan het streefdoel om een leesbaarder landschap te verkrijgen mee gerealiseerd worden met een strategie die de sloop van disfunctionele serres combineert met de clustering van actieve serres. Sloop kan ook een middel zijn om een betere bereikbaarheid voor fietsers en wandelaars te koppelen aan een samenhangende groenstructuur. En natuurlijk kan sloop ook gewoon een manier zijn om meer open ruimte, plaatsen voor ontmoeting, waterbuffers, doorzichten ... te maken. Zo'n aanpak biedt als voordeel dat allerlei functies en sectoren gezamenlijk aan bod komen. In het beste geval leidt dat tot een geïntegreerd plan, dat ook over de verschillende kostenposten heen gerealiseerd kan worden.

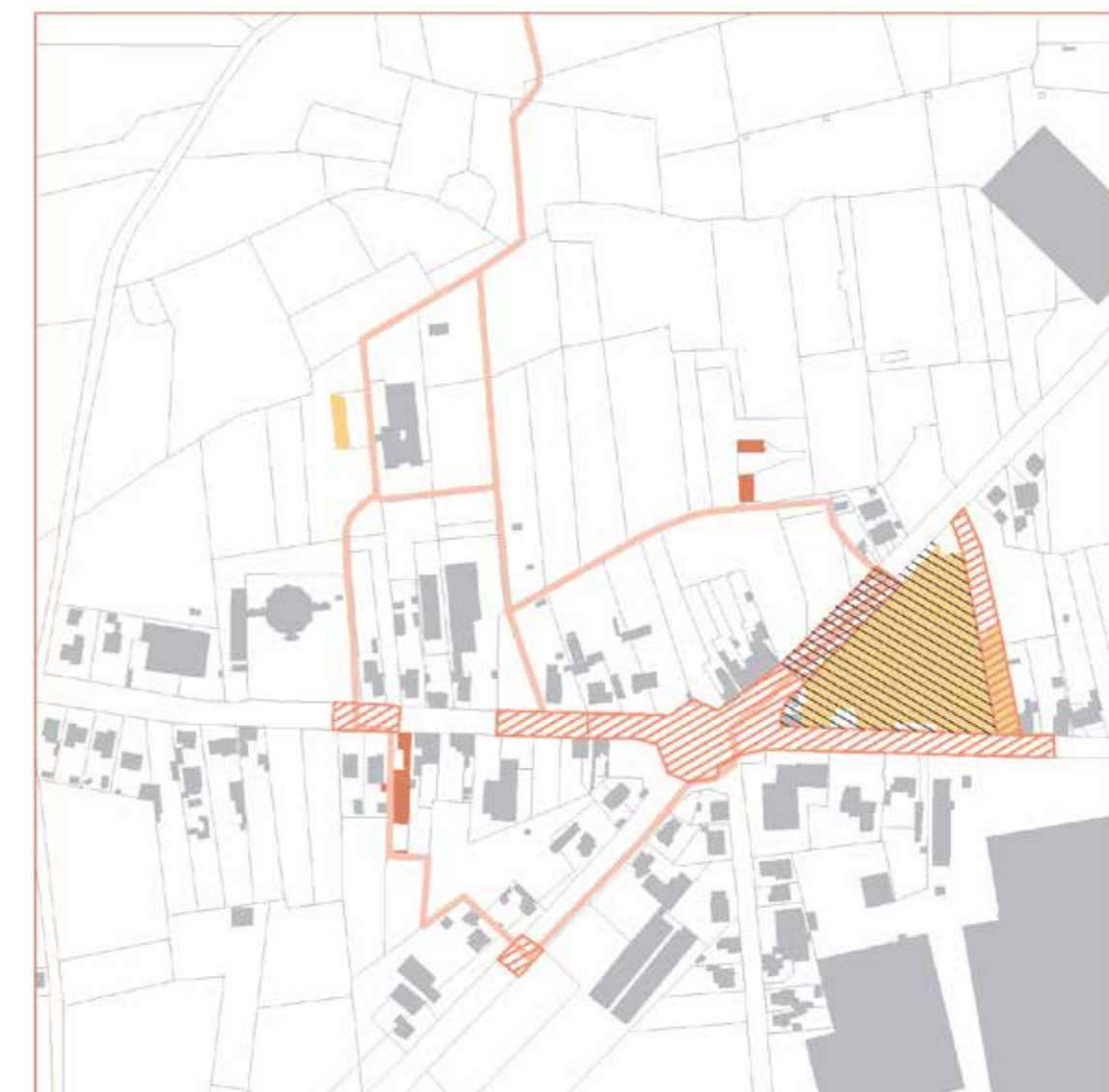




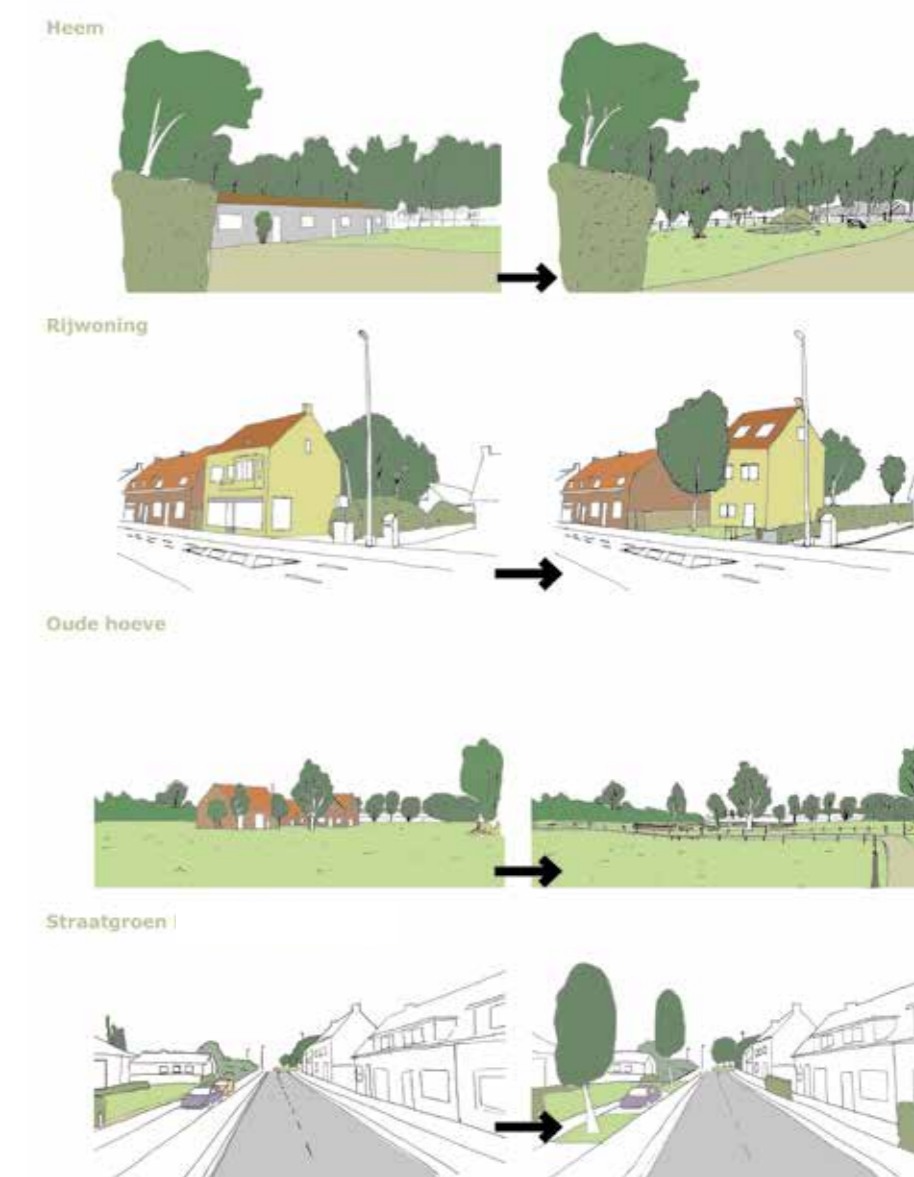
↑ **GEHUCHT VOOR**  
 ↓→ **GEHUCHT NA**

Momenteel is er weinig beeld- en leefkwaliteit in dit gehucht dat doorsneden wordt door een steenweg. Het is niet aantrekkelijk om er door te rijden en al zeker niet om er te wonen. Tijdens de analyse werd al snel duidelijk dat er potenties zaten in de vele leegstaande en onderbenutte gebouwen. In het toekomstbeeld maakt een oude industriële site plaats voor nieuwbouwwoningen en een dorpsplein. Enkele publieke parkeerplaatsen worden verplaatst en strategisch geclusterd zodat er ruimte vrijkomt om straatbomen te planten. Oversteekplaatsen worden veiliger en leesbaarder ingericht door groen aan te planten. Ze kaderen in het 'rondje door het gehucht', een netwerk van trage wegen waarlangs de bewoners zich opnieuw veilig kunnen verplaatsen. Dankzij een knip in de steenweg wordt een verkeersarm dorpsplein gecreëerd, terwijl de doorgang verzekerd blijft via een alternatieve route.

© Dehandschutter, Ravelingien & Sanic



- Step 1 (sloop hoeve+rijwoning / aanpassing perceel)
  - Step 2 (introduceren+herstellen trage wegen netwerk)
  - Step 3 (knippen in weg / vergroenen straten)
  - Step 4 (aankoop heem+fabriek / sloop heem+fabriek)
  - Step 5 (ontwikkeling plein + gebouwen)
- 1,3 kilometer aan trage wegen introduceren  
 1,2 hectare onthard  
 (fabrieksite, woning, heem, knip in weg, hoeve)**



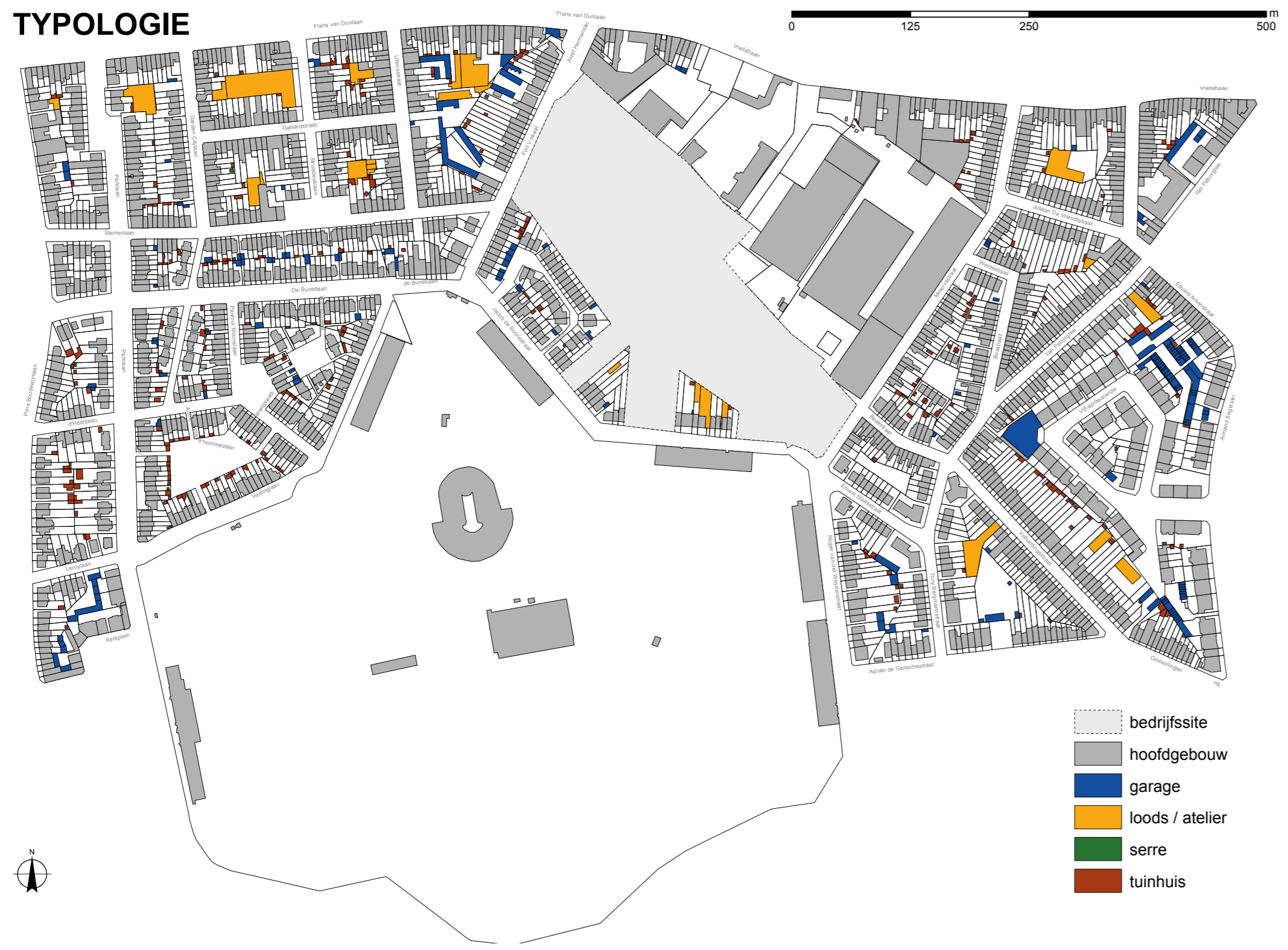


↓→ **BEDRIJFSSITE**

Het huidige ruimtegebruik in de buurt van deze voormalige industriële site bedraagt ongeveer 25.000 vierkante meter aan garages, loodsen/ateliers, serres en tuinhuisen. Die functies kunnen worden samengebracht in enkele waardevolle industriegebouwen op de site. De voorziene ruimte op de site bedraagt 19.000 vierkante meter. Uitgaande van een efficiënter ruimtegebruik is dat ruim voldoende om alle tuinhuisen, loodsen/ateliers en garages onder te brengen. Daarnaast zal er nog voldoende ruimte zijn voor andere voorzieningen zoals horeca, winkels, kleine bedrijven, co-working spaces, een feestzaal en andere voorzieningen. De nieuwe parkeerplaatsen op de site kunnen niet alle garages vervangen, maar een bijkomende parkeerregeling op het aanpalende bedrijventerrein kan een oplossing bieden voor de parkeervraag.

© Dessoy, Teerlinck, Torfs & Vercreaeye

**TYOLOGIE**





1  
Ontharding in bos



2  
Ontharding in  
landbouwgebied



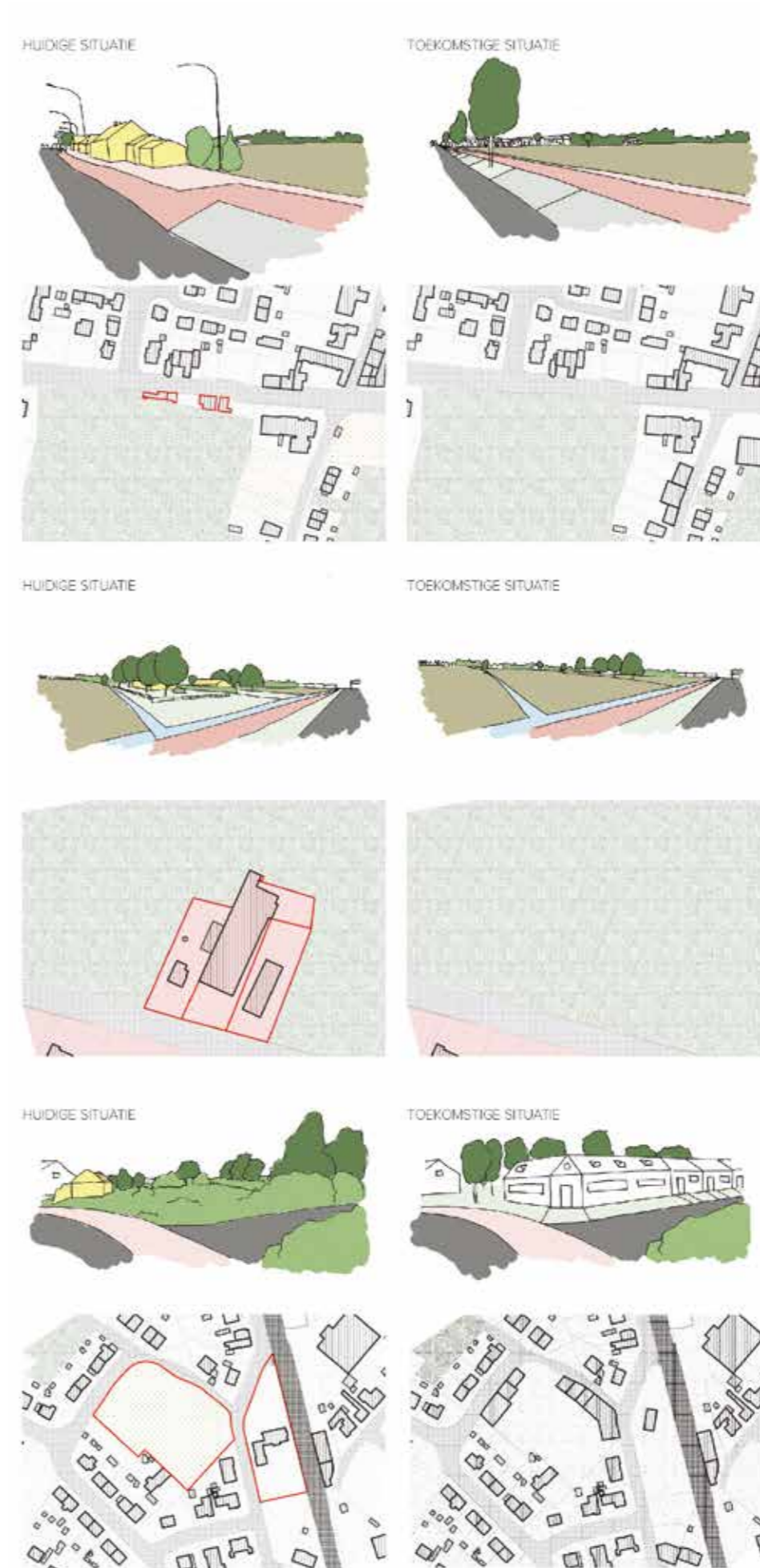
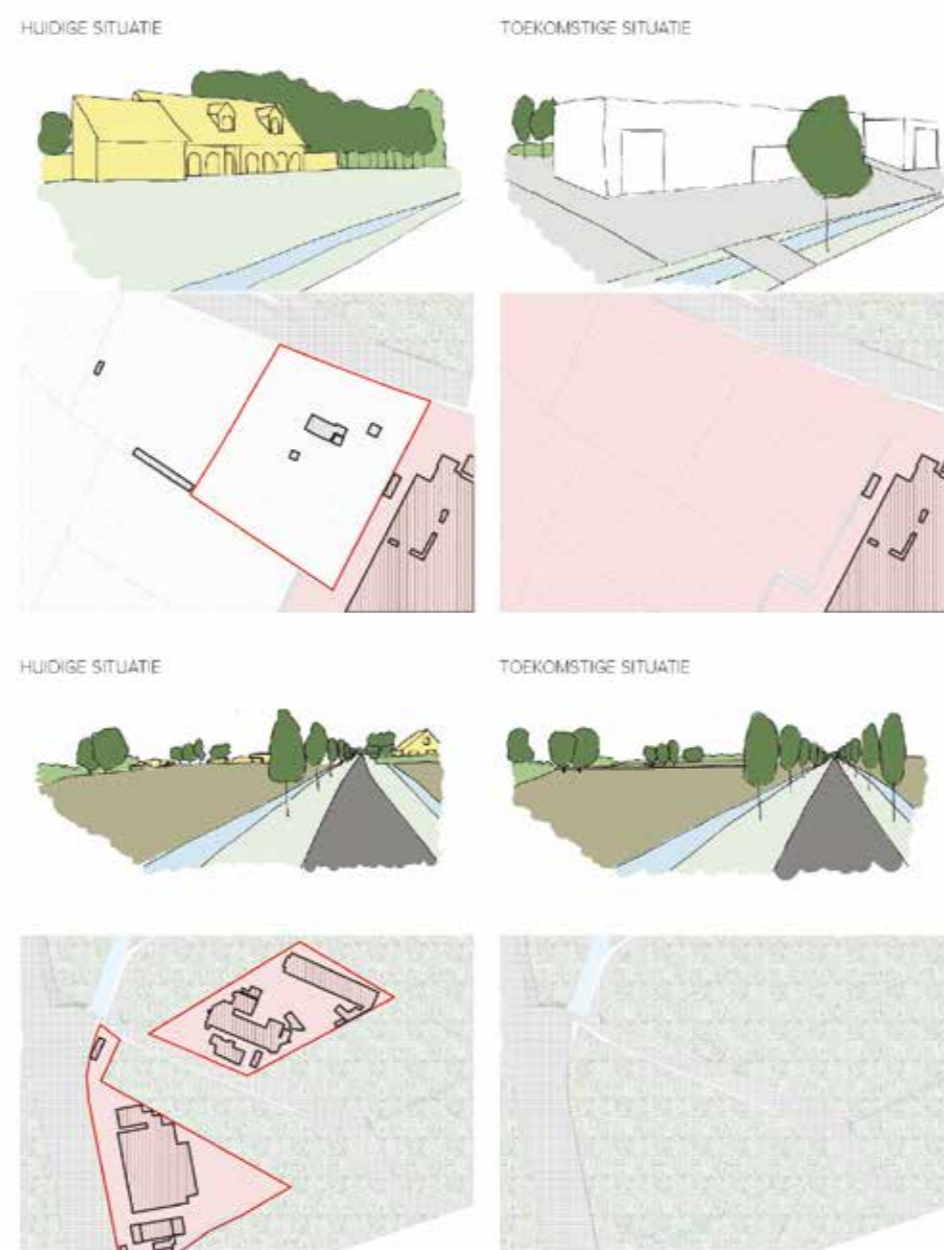
3  
Bloemenstrook langs  
landbouwpercelen



← **WEGEN**

Door het aantal kilometers aan verharde wegen in het buitengebied te beperken, worden waardevolle ruimten teruggegeven aan natuur, landbouw en recreatie. Daarvoor gebruiken we drie strategieën: ontharden van wegen voor landbouwgebruik, schrappen van overtollige wegen en aanleggen van ecologische corridors langs wegen.

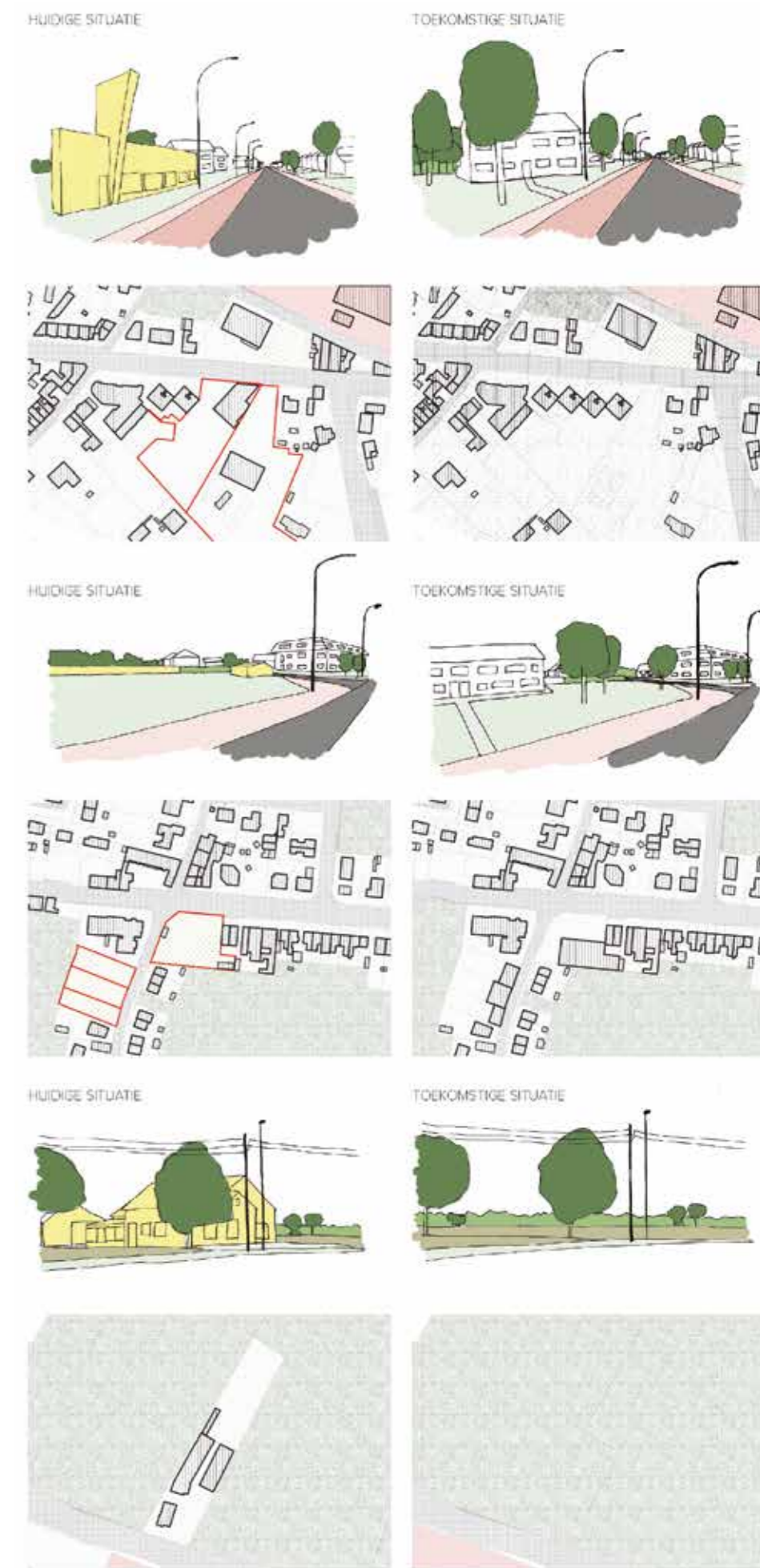
© Adams, De Keersmaecker & Van Vooren



↙ **TOEGANGSWEG DORPSKOM**

Deze visualisaties illustreren hoe wegnemen, slopen en ontharden een ruimtelijke meerwaarde kan bieden. Aan de hand van deze projecten wordt er een betere leesbaarheid gecreëerd langs een toegangsweg tot een dorpskom. Van verschillende percelen wordt de bestaande en toekomstige situatie weergegeven. Ze zijn gekozen omdat de huidige constructies in onbruik zijn, verkeerd gepositioneerd zijn of een verkeerde invulling hebben gekregen.

© Hoorens, Gosseye & Tubex





# RUMTE. VOOR. SLOOP.

## ORGANISATIE EN PRODUCTIE

Vlaams Architectuurinstituut, deSingel en Team Vlaams Bouwmeester

## CURATOREN TENTOONSTELLING

Ruben Joye, Hans Leinfelder, Bruno Notteboom, Sylvie Van Damme

## CONCEPT TENTOONSTELLING

Jolein Bergers, Michiel Decléene, Wouter Decorte, Bruno Notteboom, Babette Wyckaert

## HOOFD TENTOONSTELLINGEN

Bart Tritsmans

## PRODUCTIELEIDING

Nino Goyvaerts

## OPBOUW EN TECHNIEK

Veerle Vermeyen, Guy Anthoni

## PERS EN COMMUNICATIE

Egon Verleye

## FOTOGRAFIE

De Cleene De Cleene

## AUTEURS PUBLICATIE

Ruben Joye, Hans Leinfelder, Bruno Notteboom, Sylvie Van Damme

## GRAFISCHE VORMGEVING PUBLICATIE

Forest landschapsarchitectuur, Scarabar

## EXTERNE SPREKERS IN TRAJECT VAN BWMSTR LABEL

Jeroen Merckx, Hannah Schubert, Martijn Segers

## MET DANK AAN

Sofie De Caigny, Christoph Grafe, Céline Oosterlynck, Bart Tritsmans, Leo Van Broeck, studenten landschapsontwikkeling (HoGent-KASK), studenten architectuur en stedenbouw en ruimtelijke planning (KU Leuven-Faculteit Architectuur)

**BWMSTR**  
Team  
Vlaams  
Bouwmeester



SP\_TIE

**KU LEUVEN**

**P P U L**

deSingel

Vlaams  
**Architectuur**  
instituut

**Studenten:** Eveline Achten, Ewout Adams, Laura Adams, Vincent Adeyemo, Fatima-Zohra Ait El Maâti, Stephanie Alatraca, Dilek Arici, Maxime Audry, Leander Baeke, Eline Baert, Ina Baeteman, Marco Baeyens, Amber Bailliu, Linde Balthazar, Noy Bartholomeus, Brecht Beddeleem, Lauranne Berckmoes, Joséphine Beuselinck, Kristof Bonny, Marisa Borabo, Elias Boukari, Jasper Boussaert, Anneleen Brandt, Saar Bruneel, Lise Brusselmans, Camille Buyse, Maud Buytaert, Rani Callebaut, Lise Caluwé, Helena Camerlinck, Laurens Carpentier, Zoë

Cassady,

Jérôme

Cauwels,

Maxime

Chantrie

Matilde

Cilissen, Toon Claerhout, Leen Claessens, Ottelien Claeys, Silke Claeys, Wolf Compennolle, Jeroen Constant, Rosa Cooke, Lucas Cools, Jordi Coppens, Robbe Cornelis, Brecht Cornelli, Lennart Corthals, Emma Cottyn, Michiel Craeye, Jasper Criel, Gustave Curtil, Bruno Debaenst, Madeleine Debaere, Pieter De Blende, Anton De Boeck, Sophie De Boever, Hanne Deckers, Jora Declerck, Tars Declercq, Kristof De Cupere, Ilana De Dobbelaere, Gaëlle Degezelle, Tessa Degraeve, Margaux De Greef, Silke De Greef, Joppe Dehandschutter, Charles De Jonghe, Simon Dejonghe, Stijn De Keersmaecker, Arthur De Keyser, Elya Delanote, Simon De Leersnyder, Lonne Deliens, Judith De Loof, Sarah De Maesschalck, Gil Demanet, Jan De Meerleer, Anton De Meyer, Minne De Meyer Engelbeen, Ewaud De Neve, Isabelle De Pauw, Liedewij De Pestel, Moranne Depreeuw, Ruben Dernau, Jef De Saedeleer, Jessika Desmet, Victor De Smet, Yasmine De Smet, Friedel Dessooy, Jana De Timmerman, Maren Devits, Justine Devlamincq, Sonja Deweert, Joline De Wilde, Arthur Dewolf, Florian Du Ville, Laïla El Makhokhi, Lenka Engels, Ewout Ennaert, Jonas Ganseman, Charlotte Gauchez, Kitta Gazdag, Toon Geukens, Marjolein Geyskens, Keyvan Ghanbarpour Zalaki, Sofie Ghys, Laurens Godecharle, Alexis Goovaerts, Jasper Gosseye, Arne Hamal, Robin Hendrix, Lia Herbots, Maité Himpe, Yasmine Elena Homan, Korneel Hoorens, Gilles Horemans, Glenn Hoste, Amjad Hussein, Linde Huygens, Melisa Ince, Sven Jacobs, Mohanad Jammoul, Damita Jansens, Tugba Kogut, Arthur Kuipers, Timon Lamoot, Luis Langerock, Henri Lebbe, Wout Ledure, Louise Lefebvre, Carlijne Lelièvre, Tomàs Lepoutre, Maxime Le Roy, Bert Lescouhier, Estée Lievens, Eva Loomans, Katja Lorencic, Fran Lux, Helena Mat, Roy Matthijssen, Linde Meirlaen, Ward Merchiers, Jordi Merckaert, Olivier Meuris, Olga Michaloueva, Lies Michiels, Arne Milissen, Thibault Moerkerke, Jascha Moors, Marie Nevejan, Brenda Noerens, Joke Oelbrandt, Ajiri-Oghene Okpobresi, Ramses Parijs, Dries Pattyn, Elias Pattyn, Harm Pauwels, Babette Peckstadt, Ward Peetermans, Enver Peeters, Amelia Persyn, Rachel Peynsaert, Inne Pira, Maxim Pirard, Egon Pollers, Elise Pouleyn, Luna Put, Lisa Raats, Jasper Ravelingien, Linde Redant, Dieter Roels, Marie Roels, Elien Rogge, Robbe Roggemans, Sébastien Ronchetti, Simeon Rondas, Anne-Sophie Rooms, Eva Roose, Maaïke Ryckaert, Jeroen Rysselinck, Michiel Saelens, Tommy Sanic, Robbe Schelfhout, Jonah Scheppers, Brend Schoukens, Margot Schurmans, Milène Senden, Dries Sovereyns, Janne Teerlinck, Evelien Tempelaere, Lotte Thierens, Sarah Thorisaen, Lander Thys, Gert-Jan Timmerman, Simon Torfs, Sarah Trimeche, Jo Tubex, Tobias Tytgat, Lise Vaeyens, Aaron Van Acker, Anke Vanalderwerelt, Vincent Vanassche, Leonie Van Bellingen, Amélie Van Cauwenberghe, Alwies Vandaele, Wout Van den Abeele, Bob Van Den Berghe, Denté Vanden Brande, Sarah Noah van der Bijl, Kristof Vandergucht, Elise Van der Haegen, Vincent Vandewoude, Anton Van Dievoort, Kaat Van Extergem, Melanie Van Hecke, Hanne Vanherck, Laura Vanhoegaerden, Laurens Van Hoek, Elien Vanhorenbecck, Sebastiaan Vanhove, Niel Vankelecom, Simon Vankerkhoven, Ellen Van Mechelen, Pieter Van Nieuwenhuysse, Eva Van Nuffel, David Van Oostende, Emile Van Opbroeck, Björn Vanoverberghe, Jacob Van

Roeyen,

Auteurs: Ruben Joye - Hans Leinfelder

Sylvie Van Damme - Bruno Notteboom

Suzan

Vanryckeghem,

Pieter

-Jan Van

Steen, Kais Van Steendam, Michiel Vansteenkiste, Mathias Van Troys, Vincent Van Vooren, Marie Vanwalleghem, Margaux Verbeke, Nicky Verbraeken, Cisse Vercauteren, Mathijs Vercaeye, Hanne Verdoodt, Rens Verhulst, Maud Verjans, Marie-Lou Vermaerke, Stijn Vermeersch, Fien Vermeir, Floremie Vermeulen, Pierre Verraes, Reinout Vervae, Axelle Vincent, Renée Volckaert, Loïc Vossen, Jens Vrancken, Phaedra Welvaert, Tom Wijnants, Sylvain Wuyts, Joline Yzewyn