

# Stop zinloos en armtierig verkavelen

**Voor huizen in goedgekeurde verkavelingen waarvoor duidelijke richtlijn vastgelegd zijn, moet een meldingsplicht volstaan, zo stelde Open VLD vorig week. Maar zo'n vrijheid, blijheid heeft voor Peter Swinnen allang zijn grenz bereikt.**

2 FOTO'S



PETER SWINNEN

**Wie?** Vlaams Bouwmeester, collectief bewoner en architect.

**Wat?** Vlaanderen moet inzetten op collectief wonen, want de limieten van het ongebreidelde verkavelen zijn bereikt.

De verrommeling van Vlaanderen is al lang geen nieuws meer. Tot vijftig jaar terug mocht er in de contreien zowat alles overal gebouwd worden, zonder enige overkoepelende visie. Het is pas sinds 1962, met de eerste 'Wet op de Stedenbouw', dat de overheid poogt om via ruimtelijke planning individuele en gemeenschappelijke belangen structureel op elkaar af te stemmen.

Amper een halve eeuw later blijkt dat de Vlaming de individualistische 'vrijheid blijheid' van weleer maar matig wenst af te leggen. De nood aan een visionaire ruimtelijke ordening gebaseerd op de meerwaarde van collectiviteit is nochtans hoger dan ooit. Het uitgestreken effect veroorzaakt door verkavelingen en ondiepe lintbebouwing legt immers een immense druk op de maatschappij. De noodzakelijke investeringen voor wegeninfrastructuur, openbaar vervoer, rioleringen en andere nutsvoorzieningen zijn disproportioneel groot. Door haar inefficiënt nederzettingspatroon verliest Vlaanderen nodeloos veel gemeenschapsgeld. Het verlies van open ruimte en de onmogelijke druk de mobiliteit krijgt men er gratis bij.

De individualisering van de Vlaamse wooncultuur kan en moet beschouwd worden als een project zijn limieten overschreden heeft. Een fundamentele kwaliteitssprong, die wezenlijk rekening houdt met belangrijke maatschappelijke uitdagingen zoals grondschaarste, betaalbaarheid, milieubescherming, mobiliteit, vergrijzing en gezinsverdunding, kan niet uitblijven. Het villaatje of de verkaveling is niet langer het antwoord, net zoals het modale kerngezin niet langer de norm is.

het realiseren van collectieve maatschappelijke doelstellingen.

### **Verrommeling nemen we er dan bij?**

Het recent decreetvoorstel van volksvertegenwoordigers Mercedes Van Volcem en Dirk Van Mechelen (Open VLD) tot afschaffen van bouwvergunningaanvragen voor al goedgekeurde verkavelingen doet evenwel elke ruimtelijke ambitie verstommen. Van Volcem en Van Mechelen willen 'in bepaalde gevallen' de bouwvergunning inruilen voor een loutere meldingsplicht, een instrument dat Vlaanderen sinds 2010 toepast voor tuinhuizen en koterijen tot 40m<sup>2</sup> groot. De praktische voordelen van een meldingsplicht zijn overduidelijk: de bouwer kan veel sneller van start gaan en bespaart zich samen met de vergunningverlenende instantie een pak administratieve rompslomp. Het extra verrommelend effect op het landschap wordt er oogluikend voor lief bijgenomen.

Dat net Van Volcem en Van Mechelen dit decreetvoorstel aan het Vlaams Parlement presenteren, is verbazingwekkend heten. Beiden hebben zich in het verleden immers bewezen als voorstanders van een intelligente en maatschappelijk verantwoorde ruimtelijke ordening. De betrachting van Van Volcem en Van Mechelen om de bouwregels op een dergelijke wijze te simplificeren, lijkt louter in kaart te spelen van een reeds te passieve en ongeïnspireerde woningmarkt in Vlaanderen. De afschaffing van bouwvergunningen voor woningen op al goedgekeurde verkavelingen is een kritiekloze aanmoediging voor het ongegeneerd voort versnipperen van Vlaanderen.

Het kan nochtans anders én collectiever. De interessante collectieve woonvoorbeelden liggen historisch voor het grijpen. Denk maar aan 20ste-eeuwse tuinjwijken zoals Le Logis en Floréal in Watermaal-Bosvoorde, ontstaan vanuit een coöperatieve vennootschap en inzettend op een breed areaal aan geïntegreerde groene stedelijke woonomgeving met geschakelde gezinswoningen, appartementen, winkels, crèches en een sociaal centrum. Of de 19de-eeuwse Familistère in Guise, opgericht door de industrieel André Godin, die zijn werknemers en hun familie een aangename woonomgeving wilde bieden. De 2.000 inwoners van zijn Sociaal Paleis konden behalve een genereuze huisvesting genieten van een zwembad, een theater, een school, een publiek park, moestuinen,...

Een meer recent voorbeeld van geïntegreerd stedelijk wonen is het Londense Barbican Complex. In een brutalistische stijl zonder weerga bieden 2.000 appartementen gegroepeerd rond groene plein en magistrale waterpartijen een unieke stedelijke ervaring, en dat op slechts 16 hectare (125 wooneenheden per hectare). Ter vergelijking, Vlaanderen gaat in zijn Structuurplan uit van 15 à 25 wooneenheden per hectare.

### **Daag de markt uit**

Al deze voorbeelden van collectief wonen kapitaliseren op het delen van functies, bieden hogere garanties voor een aangepast levenslang wonen en voorzien daarenboven de maatschappij van kwaliteitsvolle publieke ruimte. Collectief wonen betekent immers winsten boeken – sociaal, financieel, ecologisch én ruimtelijk.

Welke maatschappelijke winsten boekt men op de verkavelingen gesteund door het voorstel van Van Volcem en Van Mechelen?

Stop dus met Vlaanderen zinloos en armtierig te verkavelen. Daag de markt uit om nieuwe collectieve woonmodellen te ontwikkelen. Zet in op collectiviteitswinsten en geïntegreerde woonomgevingen maatschappelijke meerwaarde, zodat wonen minder defensief wordt. En voor de nog te bouwen woningen in de al vergunde verkavelingen: maak het als overheid nét moeilijker om een typische bouwvergunning te verkrijgen, zodat de bevolking eindelijk kan beseffen hoeveel maatschappelijke lasten die kavels veroorzaken. Moedig dus de collectieve bewoner aan, alsook die woningproviders bereid om buiten de lijntjes te kleuren in plaats van degenen die een zoutloze verkavelingsdroom

