

# Bouwshift focust ten onrechte op kleine bouwloten

19-04-2021 De Standaard - [Ine Renson](#) - Pagina 1



**De Vlaamse regering verkijkt zich bij de bouwshift op woongebieden. Zij vormen slechts een fractie van het probleem. De grote terreinen, onder meer in haven- en industriezones, zijn de echte inzet, maar daarover wordt niet gerept.**

De bouwshift maakt veel los in Vlaanderen. Toch vaart de Vlaamse regering deels blind bij de beleidskeuzes over dit delicate onderwerp. Dat blijkt uit een rapport van de Hogeschool Gent. Het onderzoekscentrum Duurzaam Ruimtegebruik en Mobiliteit bracht voor elke Vlaamse gemeente in kaart welke percelen nu een natuur- of landbouwgebruik kennen, maar onder druk staan door een harde bestemming. De omvang van die gronden blijkt kleiner dan tot nu werd aangenomen. 'Van de 75.000 hectare gronden met een harde bestemming - zoals infrastructuur, woon-, industrie-, haven- of recreatiegebied - blijkt dat 15.000 hectare vandaag wordt ingenomen door water. De kans dat die kanalen, meren of plassen worden ontwikkeld, is klein', zegt projectcoördinator Peter Lacoere.

Van de overige 60.000 hectare heeft 20.000 een bestemming waar natuur of groen een grote rol speelt, zoals park of recreatiegebied. De harde kern van de betonproblematiek zit dus bij 40.000 hectare. 'Daar bevindt zich de echte inzet van de bouwshift.'

## Ontzaglijke bedragen

De Vlaamse regering dreigt zich met haar instrumentendecreet, dat de bouwshift moet realiseren, van focus te vergissen, blijkt uit het onderzoek. Ze verkijkt zich op de woonuitbreidingsgebieden, die tot 2040 onder een stolp kunnen worden geplaatst. Maar die vormen met 15 procent van de 60.000 hectare slechts een fractie van het probleem. Volgens de onderzoekers leidt het de aandacht af van onder meer de industrie- en havenzones die met hun grote aaneengesloten gebieden amper worden meegenomen in de discussie.

Het ruimtebeslagrisico is het hoogst in de havengemeenten Brugge-Zeebrugge, Antwerpen-Beveren en Gent-Evergem. Ook in Genk en enkele andere Limburgse industriegemeenten toont

de kaart van de Hogeschool Gent een grote clustering van bedreigde gronden. 'Daar is de meeste winst te halen', bevestigt Lacoere. 'Maar daarover gaat het debat niet. Dat focust op wonen, terwijl alle woonbestemmingen samen maar een derde van de bedreigde oppervlakte omvatten. Die stolp op woonuitbreidingsgebied is een eerste stap, maar volstaat niet. We moeten ook beslissen welke grote terreinen, vaak in bezit van bedrijven, havenbedrijven en gemeenten, nog ontwikkeld mogen worden. En welke vergoeding tegenover een herbestemming staat. Als we die grote lappen grond tegen de volle marktprijs zullen vergoeden, spreken we over ontzaglijk grote bedragen.'

## Het echte debat

De kleine grondbezitter loopt ten onrechte in de kijker. Nu lijkt het alsof vooral de kleine percelen binnen bestaande woonzones het probleem vormen. Dat klopt niet, zegt Lacoere. '90 procent van de gebieden onder ontwikkelingsdruk is groter dan 1 hectare en sluit aan bij de open ruimte. Meer dan de helft ligt verder dan 50 meter van een uitgeruste weg.'

De kleine bouwloten hoeven dus niet de inzet te worden van de bouwshift, stelt Lacoere. 'Ook hier moeten we kijken naar de grote eigenaars, die aangesloten gebieden bezitten: families, gemeentes, OCMW's, ontwikkelaars en huisvestingsmaatschappijen. De kleine man met zijn lapje bouwgrond zal het verschil niet maken.'

Die vaststelling heeft implicaties voor de planschaderegeling - de achilleshiel in het instrumentendecreet die de bouwshift onbetaalbaar dreigt te maken. In de versie die nu op tafel ligt, komen ook gronden op meer dan 50 meter van een uitgeruste weg in aanmerking voor planschade. Het aantal gronden met een planschaderegeling zou daardoor meer dan verdubbelen, becijferde Hogeschool Gent.

Die gronden buiten de nieuwe planschaderegeling houden of ze beperkter vergoeden, zou de bouwshift meteen een stuk betaalbaarder, en dus realistischer, maken, suggereren ze. 'Maar dan moet het debat gevoerd worden over wie het echt gaat', zegt Lacoere. 'De grote eigenaars en wat die voor hun verder gelegen gronden moeten krijgen.'

Bekijk de kaart met gronden die nog ontwikkeld kunnen worden op [www.standaard.be/ruimtebeslag](http://www.standaard.be/ruimtebeslag)