

Vlaams bouwmeester Leo Van Broeck: 'De betonstop is niet iets wat je in één keer realiseert'



Michel Vandersmissen Redacteur van Knack

25/09/18 om 21:00 - Bijgewerkt om 21:38
Uit **Knack** van 26/09/18

De lintbebouwing en de ruimtelijke wanorde kosten de Vlaamse overheid zo'n 30 miljard euro per jaar. Vlaams bouwmeester Leo Van Broeck herlas voor *Knack* het standaardwerk van architect Renaat Braem, *België, het lelijkste land ter wereld*, en moet vaststellen dat de toestand nog is verslechterd.



Leo Van Broeck: 'Ik ben als een brandweerman die zijn sirenes opzet. Ons huis staat in brand.' © Marcel Lennartz

'Een wandelgids in de Belgische jungle', zo omschreef **Renaat Braem** in 1968 het pamflet waarin hij ons land het lelijkste van alle landen noemde. De architect en stedenbouwkundige beschreef hoe Vlaanderen eruitzag als 'een krankzinnig bijeengenaaid lappendeken. God weet van welk afval bijeengeknoeid, en daarop door een woest geworden reus de inhoud van hele bazaars blokkendozen rondgestrooid, met verachting neergesmeten, om ervanaf te zijn. Daartussen een warboel van wegen en straatjes, kriskras in alle richtingen, schijnbaar slechts luisterend naar de wet van de angst voor de leegte.'

Hij beschreef hoe voor de huizen langs Vlaamse steenwegen 'alle denkbare en onmogelijke kleuren werden gebruikt, van hevig geel, flauwwit en savooigroen tot giftig violet, van goedkope blauwe inkt tot het vuile zwart van rioolwater.' Hij zag hoe 'de innerlijke mens zich kan versterken in *auberges* met geruite gordijntjes en smeedijzeren uithangborden, in *rôtisseries* met pseudovakwerkgevels en in *fritures* met uitgezaagde chef-koks.'

Vijftig jaar later herlas huidige Vlaamse bouwmeester **Leo Van Broeck** het standaardwerk van Braem, en hij schrok. 'Niet omdat het zo dramatisch klinkt, wel omdat de tekst nog zo fris en actueel is. Wij zijn in die vijftig jaar nauwelijks opgeschoten. Ik begrijp dat sommigen vinden dat Braem nogal schreeuwerig overkomt, maar dat is een ambulance of een brandweervagen ook.'

Kwatongen beweren dat ook u weleens lijdt aan profileringsdrang.

Leo Van Broeck: Dat is niet waar. Ik ben als een brandweerman die zijn sirenes opzet, want ons huis - of erger: onze planeet - staat in brand.

Wat zou Renaat Braem denken mocht hij terugkeren?

Van Broeck: Hij zou trots mogen zijn omdat hij visionair onze huidige problemen zag aankomen. Maar ik vrees dat hij toch vooral ontgoocheld zou zijn omdat wij er nog altijd niet in geslaagd zijn om de ruimtelijke ordening anders aan te pakken.

Is België nog altijd het lelijkste land ter wereld?

Van Broeck: Het gaat eigenlijk niet over lelijkheid. Braem zegt dat de verrommeling een symptoom is van een ongezond levende maatschappij. En die toestand is nog verergerd. Pas de laatste jaren is de architectuur er iets op vooruit gegaan. We tekenen betere gebouwen en stedenbouwkundige plannen omdat steeds meer architecten eindelijk inzien dat het zo niet verder kan. Helaas volgen de burgers en de overheid te traag.

De toestand is verslechterd?

Van Broeck: De lintbebouwing en de verkavelingen zijn sinds Braem het probleem aankaarte alleen maar toegenomen. De ruimtelijke verrommeling van Vlaanderen is erger dan 50 jaar geleden. Duizenden hectaren natuur zijn sindsdien bebouwd. Onze lucht is verknoid. Overal hangt fijnstof, en we blijven bossen kappen. Braem had het vijftig jaar geleden al over een 'ecocide', een massamoord op onze natuur. Onze welstand werd gemeten in rook: hoe meer vervuiling, hoe meer rijkdom... voor enkelen. Die fout maken we nog altijd. Is de auto echt belangrijker dan de mens, vroeg hij zich af. Is er ondertussen beterschap, vindt u? De auto eet nog altijd onze open ruimte op en is een statussymbool geworden. De auto dient niet alleen voor mobiliteit maar is een *raison d'être* op zichzelf geworden.



© 'Ugly Belgian Houses', Hannes Coudens, uitgeverij Borgerhoff & Lamberigts

Braem had een heel pessimistisch mensbeeld. Zo schreef hij dat 'onze soortgenoten amorfe radertjes zijn in een sociaal geheel dat slechts de optelling van de vele monden, penissen en uterussen schijnt, gedreven door angst voor vernietiging'.

Van Broeck: Pessimisme is ten onrechte iets negatiefs zeggen over onze toekomst, maar wat hij schreef geldt nog altijd. Hij was messcherp en meedogenloos, maar een schop onder je kont kan ook deugd doen.

In welke mate zijn architecten mee schuldig aan de 'verrommeling' van ons land?

Van Broeck: Architectuur komt uit een traditie van schoonheid en stijl. Het modernisme heeft geprobeerd om dat te doorbreken, maar ook dat is mislukt en werd al snel een stijl. Architecten wilden in de eerste plaats een mooi gebouw tekenen en hun klanten tevreden houden. Ze waren niet of onvoldoende bezig met de plek waar dat gebouw moest komen. Daarnaast is democratie de dictatuur van de middelmaat, beleidsmakers doen wat de mensen denken. Die middelmaat moet omhoog door het kennisniveau over ruimtelijke ordening te verhogen, bij de bouwers én de architecten. Dat laatste gebeurt tegenwoordig ook, tijdens hun opleiding.

Braem schreef ook over de kwalijke rol van speculanten en projectontwikkelaars.

Van Broeck: Op hen moet je niet altijd schieten. Dat zijn soms gewoon onze eigen pensioenfondsen, of beursgenoteerde bedrijven die een normale winstmarge nastreven. Dat kun je hen niet verwijten. Nee, hét grote probleem is de immer stijgende grondwaarde. Om wonen betaalbaar te maken moeten we grond uit de economische markt halen.



© 'Ugly Belgian Houses', Hannes Coudens, uitgeverij Borgerhoff & Lamberigts

Renaat Braem vond dat de overheid eigenaar zou moeten zijn van bouwgrond, en niet de speculanten.

Van Broeck: In veel landen is dat ook zo. Zwitserland heeft bijvoorbeeld een sterk coöperatief woonmodel. Grond is zoals water en lucht. Iedereen moet kunnen ademen, en dus mag je zuurstof niet commercieel verkopen. Dat moet ook gelden voor ruimte en grond. De aarde is onze moeder, en je eigen moeder verkavel je niet.

In Duitsland, Oostenrijk en Zwitserland kunnen mensen aandelen met woonrecht verwerven in plaats van één welbepaalde woning te kopen.

Van Broeck: Dat gebeurt in de zogenaamde 'Genossenschaften' of coöperatieven. De grootste en ook de rijkste projectontwikkelaar van Zwitserland is een burgercoöperatie. Die kan meer geld bieden voor een duur stuk bouwgrond aan het station in Zürich dan om het even wie, inclusief de rijkste projectontwikkelaar. Die coöperatie heeft duizenden woningen in portefeuille. De meeste mensen wonen daar tegen de kostprijs.



© 'Ugly Belgian Houses', Hannes Coudémys, uitgeverij Borgerhoff & Lamberigts

Hoe werkt dat systeem?

Van Broeck: Je wordt lid van een coöperatie en je betaalt maandelijks een bedrag waarmee je een stuk huur betaalt, een deel gaat naar de energiekosten en een deel naar aandelen met woonrecht in de coöperatie. Na een aantal jaren heb je zo ongeveer de waarde van het huis in aandelen. Niet van één specifieke woning, maar van een recht op 'een' woning. Als het gezin groter wordt, kun je overstappen naar een grotere woning, zonder dat er een vastgoedtransactie aan te pas komt, want je bouwt woonrechten op in alle woningen van de coöperatie. Maar ook het omgekeerde kan. Als de kinderen het huis verlaten, kun je terug naar een kleiner huis of naar een serviceflat of een zorgwoning. De coöperatie heeft het hele gamma woningen in bezit, en dus blijf je je hele leven binnen die wooncoöperatie. In Zürich had het coöperatief een aandeel van 20 procent op de vastgoedmarkt. Het stadsbestuur besliste onlangs om dat te verhogen tot 30 procent.

Wilt u de grond 'nationaliseren'?

Van Broeck: Nee, dat is een communistische oplossing, en we weten allemaal dat zo iets niet lukt. Als alle bezit naar de staat gaat, krijgen we een vorm van staatskapitalisme.

Grond is niemands eigendom maar moet collectief worden beheerd. De overheid moet het bodemgebruik collectief managen. Ontwikkelaars kunnen dan nog altijd rendement maken op basis van een 'recht van opstal' (*het recht om te bouwen op grond waarvan je de eigenaar niet bent, nvdr*).

En die overheden beslissen dan wat en waar gebouwd mag worden?

Van Broeck: Ja, net zoals vandaag. Maar ook welke gebouwen versleten zijn en afgebroken moeten worden. Je moet dat traag doen. Als we elk jaar één procent van ons patrimonium zouden vervangen, en het indien nodig op een betere locatie heropbouwen, dan zou je dat over vijftig jaar visueel wel merken.

Braem pleitte in 1968 voor meer hoogbouw. Ben u het daarmee eens?

Van Broeck: Nee. Ik pleit vooral voor een goeie mix van hoog en laag, en vooral voor meer kwaliteit en voor selectieve verdichting - niet overal maar alleen op de juiste plekken. Dat kan soms met meer bouwlagen, maar vooral ook met rijwoningen met een tuin. Alles hangt af van de locatie. Je moet appartementen durven te mengen met rijwoningen, en je moet verschillende bouwhoogtes naast elkaar durven te zetten.

Waarom is de Vlaming zo bang van hoogbouw in zijn buurt?

Van Broeck: Dat komt door de traditie van sociale woontorens met geconcentreerde kansarmoede. Hoogbouw werd vroeger vooral gebruikt voor sociale woningen. Als een gemeente morgen 2000 kansarmen in een verkavelingswijk zou steken, dan is het daar 's nachts ook niet altijd veilig. Ons land heeft bijna geen traditie van kwalitatieve hoogbouw voor meer gegoede mensen.

Hoe komt dat?

Van Broeck: Waarom hebben wereldsteden zoals Vancouver, New York, Buenos Aires en Londen een mooie dansende skyline van hoge en lage gebouwen, terwijl wij opgescheept zitten met een eentonige 'Atlantikwall' tussen De Panne en Knokke, waar elke kavel even hoog is en de dijk een halve dag in de schaduw ligt? Als je ergens hoog bouwt, moet je ervoor zorgen dat de burens laag blijven, zodat het licht erdoorheen kan. Ik heb liever een staande toren van honderd meter op de juiste plek tussen laagbouw dan een liggende toren gevormd door een rij aaneensluitende appartementen van elk acht verdiepingen hoog, zoals aan onze kust. Wie hoog bouwt, moet luchtrechten delen met zijn burens en hen daarvoor financieel compenseren.

Hoe moet dat gebeuren?

Van Broeck: Door te stoppen met ervan uit te gaan dat elke perceel-eigenaar een oncommunicatieve idioot is die niet kan samenwerken, en dus exact hetzelfde mag doen met zijn perceel als alle burens. Dat moet worden vervangen door solidair denken en bouwrechten beter te verdelen. Verdichten betekent ergens bouwrechten afnemen en ze elders bijtellen. Jaren geleden is dat gelukt met de ruilverkavelingen voor de boeren. We kunnen dat net zo goed en even pijnloos doen met bouwgronden.

Hoe gaat dat precies in zijn werk?

Van Broeck: Een gemeente heeft bijvoorbeeld twee kavels: eentje in een open ruimte waar je twee bouwlagen hoog kunt bouwen, en aan ander in de buurt van het station, ook voor twee bouwlagen. Straks moet het mogelijk zijn om het bouwrecht op het platteland af te nemen en het te compenseren door op de kavel bij het station een gebouw neer te zetten van zeg maar zes of zeven bouwlagen.

Dan krijg je geheid overal buurtcomités die actievoeren tegen de 'appartementisering' van hun dorp.

Van Broeck: Je moet ook geen konijnenkoten meer bouwen, maar wel woningen die even leuk en functioneel zijn als een verkavelingsvilla. Ik heb het dan over appartementen met daktuinen, grotere terrassen, collectieve ruimtes waar je je fiets kunt schoonspuiten, of een gemeenschappelijke kluskelder met gedeelde werktuigen in plaats van de zoveelste koterij in een privétuin. En als je een voldoende aantal appartementen of rijhuizen combineert in één project kun je er zelfs een groot gemeenschappelijk zwembad aanleggen.

Interessant, dat zeker. En toch zal het aantal klachten tegen die bouwvergunning niet te tellen zijn.

Van Broeck: Er is veel inciviek egoïsme in ons land. Daar moet je tegenin gaan. Je kunt een land niet herschikken als de mensen denken dat er niets mag veranderen, als 'mijn' uitzicht of 'mijn' privacy absoluut is.

Hoe gaat u al die fermette-eigenaars overtuigen?

Van Broeck: Met betere woningen die betaalbaarder zijn en beter gelegen zijn. En met het argument dat de waarde van hun verkavelingsvilla zal blijven dalen. De ouders van mijn buurman woonden jarenlang in een grote villa met alles erop en eraan, inclusief tennisveld. Die villa had een hypotheekwaarde van 950.000 euro. De eigenaars zijn ondertussen te oud geworden voor hun villa met een tuin van een halve hectare. Die niet geïsoleerde woning met een stookolierekening waar je een hartaanval van krijgt, met een duur tuinonderhoud, en waarvoor je elke dag twee uur in de file moet staan om er te raken, staat nu al drie jaar te koop voor 450.000 euro - en geen kopers in zicht. Als burgers dat in hun portefeuille gaan voelen, zullen ze op den duur wel van gedachte veranderen.

Wist u trouwens dat files het risico van echtscheidingen en burn-outs verhogen? Bewoners van verkavelingen hebben ook vier keer meer kans op verkeersongevallen dan wie in de kern van een dorp of stad woont.

En toch dromen velen nog altijd van een vrijstaande villa in het groen.

Van Broeck: De bui die Braem zag hangen, is een wolkbreuk geworden. Maar het aantal jongeren dat voor dat oude woonmodel blijft kiezen, is aan het verminderen. Ik voel dat tijdens de lezingen die ik daarover geef.

Waar u ook zegt dat vrijstaand bouwen 'crimineel' is.

Van Broeck: Dat heb ik nooit zo gezegd. Ik heb wel gezegd: nu nog nieuwe verkavelingen bijmaken als lokaal bestuur is misdadig tegenover de natuur en de bevolking.

Gebeurt dat nog veel?

Van Broeck: Minder dan vroeger. Ook omdat er gewoon minder ruimte rest om te verkavelen. Maar tegelijk zien we sommige gemeenten nog rap-rap verkavelen in het licht van de aankomende betonstop. Rond 1855 schreef een Fransman al dat bossen kappen en industriële uitstoot ons ecosysteem om zeep zouden helpen. In 1896 schreef **Svante Arrhenius**, een Zweedse natuur- en scheikundige, dat broeikasgassen de aarde zouden opwarmen - hij kreeg later de Nobelprijs voor de Scheikunde. We weten het dus al 160 jaar, en toch gaan beleidsmakers nog te vaak door met verkavelen en het vermoorden van de natuur.

Omdat het geld opbrengt.

Van Broeck: Maar nee, integendeel. Een verkavelingsvilla kost de overheid ontzettend veel geld aan wegenbouw, rioleringen, dure huisvuilophaling en postbezorging. Alleen de fiscaal aftrekbare bedrijfsauto's die nodig zijn om naar de afgelegen villawijken te rijden, kosten de overheid al 4 miljard euro per jaar.

Is er al berekend wat verkavelingen ons kosten?



©'Ugly Belgian Houses', Hannes Coudémys, uitgeverij Borgerhoff & Lamberigts



©'Ugly Belgian Houses', Hannes Coudémys, uitgeverij Borgerhoff & Lamberigts

Van Broeck: Het Vlaams Instituut voor Technologisch Onderzoek (VITO) heeft over enkele maanden een studie klaar. Uit de eerste resultaten blijkt dat overheidskosten van onze slechte urbanisatie enorm zijn, tot 30 miljard euro per jaar. Zo is de infrastructuur circa vijftien keer duurder per woning in het buitengebied dan in de kern van dorpen of steden.

Daar kan de overheid aardig wat scholen en ziekenhuizen mee bouwen.

Van Broeck: Maar ook parken, fietspaden, waterstofbussen... Met zulke bedragen kun je een hele samenleving ombouwen. Als mensen beseffen dat ze minder belastingen hoeven te betalen als ze meer in inbreidingsgebieden gaan wonen, zullen ze snel overtuigd raken.

Dan kunnen we straks bulldozers inzetten om de Vlaamse lelijkheid langs steenwegen af te breken.

Van Broeck: Nooit onder dwang of met agressieve afbraakcampagnes. De grootste urgentie is om de *mindset* van de burgers te veranderen, zodat ze zelf beseffen dat we anders moeten gaan wonen. De tweede prioriteit is om die verbouwing van ons landschap traag aan te pakken, kavel per kavel. Breek af wat versleten en uitgeleefd is. Zorg dat de mensen hun spaargeld of hun grondwaarden elders kunnen realiseren, waar ze een waardevast patrimonium op beter bereikbare locaties kunnen krijgen, bijvoorbeeld dicht bij scholen, winkels en openbaar vervoer. Zo groeien dorpen uit tot ministadjes, omringd door open ruimte. Dat is landelijker wonen dan in een zogezegd groene verkaveling. Dat betekent niet meer hoogbouw, wél divers bouwen. Hoog waar het moet, laag waar het kan. Ik zeg ook niet dat we kleiner moeten gaan wonen, zoals sommigen beweren. In een project van cohousing woon je net groter door de gemeenschappelijke ruimtes die je erbij krijgt.

Velen denken dat u als bouwmeester van alles wilt afpakken: groot wonen, een tuin hebben enzovoort.

Van Broeck: Het is net het tegenovergestelde: er komt van alles bij! De prefactor van het wonen moet omhoog door meer gezonde lucht, minder files, minder procedures, minder Raad van State. Meer natuur, betaalbaarder wonen, beter openbaar vervoer. Het alternatief zal beter en leuker zijn. Dat is de essentie van mijn verhaal.

Moet de Vlaming de baksteen in zijn maag opgeven?

Van Broeck: Die baksteen is niet verkeerd, wel de plek waar we hem leggen.

Misschien zijn lintbebouwing, koterijen en een rommelige ruimtelijke ordening een onderdeel van de zogenaamde Vlaamse identiteit?



©'Ugly Belgian Houses', Hannes Coudenys, uitgeverij Borgerhoff & Lambregts

Van Broeck: Totaal niet. In de negentiende eeuw waren er in Vlaanderen geen verkavelingen. Het is een illusie om te denken dat de huisvesting in *suburbia* tot het culturele erfgoed van de Vlaming behoort. Wij doen dat pas sinds zestig jaar. Voordien bestond Vlaanderen uit steden en compacte dorpen met rijwoningen, en daarrond een mooi onbebouwd platteland met natuur, landbouw en vierkantshoeves.

De verkavelingstrend werd aangemoedigd door de toenmalige katholieke partij, omdat ze vreesde dat de socialisten te veel greep kregen op de arbeiders in de stad?

Van Broeck: (knikt) De open ruimte was vroeger een electoraal strijdtoneel, en daar betalen we nu nog altijd de prijs voor.

De geplande betonstop moet de inname van open ruimte terugbrengen tot nul hectare per dag.

Van Broeck: Europa verplicht alle lidstaten om tegen 2050 te stoppen met het bebouwen van open ruimte. De Vlaamse overheid vindt dat het sneller moet gaan, omdat de toestand hier erger is.

Tegen 2040 moet de betonstop een feit zijn. Is Vlaanderen daarin ambitieus genoeg?

Van Broeck: Nee, maar ik vrees dat veel vroeger niet meer mogelijk is. 2040 is over twintig jaar. In de vastgoedsector is dat bij wijze van spreken *morgen*.

Is 2040 überhaupt haalbaar?

Van Broeck: De betonstop is niet iets wat je in één keer realiseert. Veel gemeenten zijn daar trouwens al mee bezig. Grimbergen heeft net 42 hectare woonuitbreidingsgebied omgezet in natuur, met financiële compensaties voor de grondeigenaren. Ze hadden daarvoor wel een wisselmeerderheid nodig, en dat zes maanden voor de verkiezingen. Chapeau. Ook Kortrijk, Mechelen, Wevelgem en nog heel wat andere steden en gemeenten zijn goed bezig. De kentering is dus begonnen, maar ze moet nog verder uitzaaien.

Is dit een thema bij de gemeenteraadvierkiezingen?

Van Broeck: Enorm. Ik weet dat er lokaal heel veel debatten en lezingen worden georganiseerd. Veel burgers zijn mee, en verzetten zich tegen het rooien van het laatste stuk bos voor enkele villa's. Politici zijn nog te vaak bang om de zaken duidelijk te stellen. Als je goed uitlegt wat er nodig is en burgers inspraak geeft, zullen de meeste bewoners dat begrijpen. Mensen zijn niet zo dom. Communicatie is de sleutel om de verandering op gang te brengen. Gent is trouwens ook goed bezig, net als Antwerpen, zoals met de plannen tot verdichting van de slachthuisite.

Dat project krijgt veel tegenwind.

Van Broeck: Onterecht. Wij hebben het masterplan bekeken en goedgekeurd. Het is een mooi project. Bovendien is het nog máár een masterplan. De gebouwen zijn nog niet eens in detail ontworpen. Burgers moeten ook niet te snel denken dat alles corrupt is. De meeste politici zijn hard werkende mensen. We moeten hen helpen, in plaats van te roepen dat ze zakkenvullers zijn.

Tot slot: bent u optimistisch of pessimistisch over de komende vijftig jaar?

Van Broeck: Ik ben verscheurd. We staan voor een uniek moment. We hebben de kritische drempel van wat de planeet aankan overschreden. We zijn met te veel mensen. In 2023 staat de teller op acht miljard bewoners, terwijl 2,5 à 3 miljard mensen eigenlijk het maximum is om elke soort op aarde voldoende plaats te geven. Qua klimaatbeheersing is het al te laat. Ik ben bang voor onze kinderen en kleinkinderen. Het wordt de volgende eeuw echt niet plezierig, zelfs als het niet tot een oorlog komt. Maar anderzijds begint de oplossing zich ook af te tekenen. (*aarzelt*) Hoe sneller we daarvoor kiezen, hoe meer kansen we behouden. Ik ben geen doemdenker die zegt dat alles slecht is, maar we moeten ook de waarheid durven te zeggen. Net zoals Renaat Braem dat 50 jaar geleden deed.



Naar aanleiding van de 50e verjaardag van Het Lelijkste Land ter Wereld geeft het Vlaams Architecteninstituut het werk van Renaat Braem opnieuw uit, aangevuld met een tekst van de Vlaamse bouwmeester Leo Van Broeck. Op 28/09 brengt acteur Dimitri Leue in deSingel (Antwerpen) de voorstelling Braempraat of het lelijkste land ter wereld.

Leo Van Broeck

- 1958: geboren in Antwerpen
- 1981: studeert af als ingenieur architect (KU Leuven)
- Sinds 2006: hoogleraar architectonisch en stedenbouwkundige ontwerpen (KU Leuven)
- 2007: richt met Oana Bogdan het architectenbureau Bogdan & Van Broeck op
- 1 september 2016: wordt Vlaams bouwmeester

Reageren op dit artikel kan u door een e-mail te sturen naar lezersbrieven@knack.be. Uw reactie wordt dan mogelijk meegenomen in het volgende nummer.