

# Een nieuwe zeedijk langs de Schelde

Langs de oever van de Schelde, tussen Antwerpen en de Rupelmonding, worden oude industrieterreinen ingevuld met exclusieve woonprojecten. In tijden waarin we moeten ontharden en ruimte geven aan water, lijkt dat moeilijk te verantwoorden. ‘We moeten de guts hebben om te zeggen: genoeg.’

Door **Ine Renson**

Dronebeelden **Sébastien Van Malleghem**

Zaterdag 28 augustus 2021 om 3.25 uur



De oude Electrabelsite in Schelle werd opgekocht door Karel Cardoen, vroeger ceo van de gelijknamige autoketen.

Hij was de ongelukkige die het telefoontje kreeg. Het was eind 2008, vanuit het kantoor van Bekaert kwam verpletterend nieuws: de staaldraadfabriek op de Scheldeoever in Hemiksem zou sluiten. Luc Bouckaert (CD&V) – toen schepen van Ruimtelijke Ordening, vandaag burgemeester – besepte dat dit een bloedbad zou betekenen voor zijn arbeidersgemeente. Tijdens de hoogdagen werkte op den Bekaert 1.500 man.

Het bestuur ging koortsachtig op zoek naar alternatieven. ‘We zochten kmo’s of watergebonden bedrijven die zich vlak bij de Antwerpse haven wilden nestelen. Helaas. Op een overslagbedrijf na, dat vooral vrachtwagens door onze gemeente wilde sturen, was er geen interesse.’

Na jaren vissen gooide Boeckeaert het over een andere boeg. Een nieuw ruimtelijk plan herbestemde de industriekaai tot woongebied. Een consortium van drie ontwikkelaars

hapte toe: Compagnie Het Zoute, het Gentse Odebrecht en het Brugse Novus Projects kregen de site van 25 hectare voor 30 miljoen euro in handen. Op de betonvlakte waar tot 2016 het fabrieksgebouw stond, verrijzen de komende jaren 625 wooneenheden. Daarnaast plant de gemeente een woonzorgboulevard met 167 woonunits.

## Goldrush

Die ontwikkeling staat niet op zichzelf. Op de rechteroever van de Schelde ten zuiden van Antwerpen verrijst een snoer van woonprojecten op oude industrieterreinen. We fietsen de Scheldedijk af, landinwaarts. Wanneer we de industrie in Hoboken achter ons laten, zijn de appartementsblokken van Hemixveer een eerste baken. ‘Verborgен parel aan de Schelde’, staat op een werfbord van ontwikkelaar Vooruitzicht. Meteen daarna de Bekaertvlakte waar de komende jaren appartementen en woningen worden opgetrokken. Ten zuiden daarvan, op de plek waar Rupel en Schelde samenvloeien, staat de herbestemming van de oude Electrabelsite in de steigers. Van hieruit gaan we verder de Rupeldijk op, waar we van Niel tot Rumst het ene appartementencomplex na het andere tegenkomen. Van Antwerpen tot Rumst gaat het over meer dan 2.000 wooneenheden, die exclusief wonen langs het water in het vooruitzicht stellen.



De appartementsblokken van Hemixveer, ‘verborgen parel aan de Schelde’.

Aan de samenvloeiing van Rupel en Schelde, in het polderdorp Schelle, is het uitzicht inderdaad magisch. Op de oude turbinehal na, herinnert op de vlakte van 70 hectare nog weinig aan de oude elektriciteitsfabriek die in haar topdagen een van de grootste steenkoolcentrales van Europa was. De turbinehal is het ideale decor voor tv-makers. In de kelders zit een paintballbedrijf. Het gebouw kan gehuurd worden voor events. Maar op deze zomerse vrijdagmiddag is er weinig beweging.

Ook met deze site heeft Electrabel, dat na een brand in 2000 de elektriciteitsproductie stopzette, jaren geleurd. Geen industriële speler wilde erin. De plek was te slecht ontsloten voor verkeer, het aan te kopen pakket te groot. Behalve de oude fabrieksterreinen had Electrabel ook weilanden en andere gronden te slijten. Tot in 2016 Karel Cardoen toehapte. Cardoen was na de verkoop van zijn gelijknamige autoketen overgestapt op grote vastgoedprojecten.

# ‘De vastgoedlogica krijgt telkens weer de overhand. Het unieke landschap langs onze stromen wordt geprivatiseerd. En de klimaaturgentie verliest men helemaal uit het oog’ Evert De Baere

Landschapsarchitect Stramien

De eerste plannen die Cardoen de wereld in stuurde, maakten gewag van een datacenter en duurzame energieopwekking die ingeplugd kon worden op de hoogspanningslijn langs de site. Hij wilde bedrijven als Amazon, Google, Facebook en Microsoft naar Schelle brengen. ‘Maar die waren niet geïnteresseerd’, vertelt hij. ‘Uiteindelijk ging de provincie de piste van wonen, cultuur en recreatie verkennen.’

In het nieuwe plan komen naast de turbinehal 300 woonunits. De hal wordt beschermd erfgoed en krijgt een invulling als cultuurhub met horeca. Er is sprake van een zwembad. En een groot publiek toegankelijk park. Daartoe wordt het gewestplan aangepast, en worden de industrie- en gemeenschapsgronden deels omgezet in bouwgrond, en deels in natuur.

Voor nogal wat buurtbewoners is dit een onverteerbaar scenario. ‘Met dit project geven we de laatste groene oever langs deze kant van de Schelde en de Rupel uit handen’, zegt Evert De Baere. De landschapsarchitect (Stramien) woont in de tuinwijk naast de site, waar vroeger werknemers van Electrabel werden gehuisvest. ‘Cardoen koopt goedkopere industriegrond, maar krijgt er deels bouwgrond voor in de plaats. Waarom worden ontwikkelaars op hun wenken bediend? De unieke Rupeloever van Niel tot Rumst viel al ten prooi aan bouwwoede. Voor vastgoedbedrijven zijn die rivierboorden de nieuwe goldrush. Zo krijgt straks ook de Scheldeoever het uitzicht van de Belgische kust.’

## Lokroep

Over de Rupeldijk fietsen we met De Baere en zijn buurvrouw Els Gepts, die stedenbouwkundige is, landinwaarts, richting Niel. In Schelle heb je nog uitzicht op beemden en polders. Daarna begint het residentiële waterfront. ‘Vroeger had je hier de ene steenbakkerij na de andere’, wijst De Baere. ‘De Rupelse baksteen was wereldvermaard. De baksteen in onze maag, die werd hier gebakken.’

Waar de bakstenen fabrieken met hun droogloodsen stonden, staan nu woonblokken, hier en daar geflankeerd door een nieuwe verkaveling. De Baere en Gepts zien de ironie van die evolutie. ‘Erfgoed maakt plaats voor kustarchitectuur, die volledig is losgekoppeld van het landschap en zijn geschiedenis. Het verleden wordt uitgewist, alles gaat op in een amalgaam van gebouwen.’

Voor de van oudsher arme Rupelgemeenten is de lokgroep van de verstedelijking te groot, beseft De Baere. ‘Eindelijk kunnen ze meegaan in de vaart der volkeren. Die projecten brengen tweeverdieners, een nieuw elan, een park, een fancy cultuurhal. Zo wordt iedereen meegezogen in die droom.’

Burgemeester Boeckart van Hemiksem ontkent niet dat zijn arbeidersgemeente hier wel bij vaart: ‘Het is fijn dat we aantrekkelijk worden voor middenklassers. We krijgen een andere identiteit. Maar we hebben wel onze les geleerd. Een waterfront zoals in Temse willen we niet. Voor het zeedijkgevoel langs de Rupel wil ik passen. Wat mij betreft is ook Hemixveer nog te veel een massieve wand.’

# ‘We creëren 30 hectare bijkomend groen. Het wordt een duurzaam en vooruitstrevend project waar Vlaanderen fier op zal zijn’

Karel Cardoen Projectontwikkelaar

De ontwikkelaars zijn stellig: er komt geen muur van gebouwen. ‘We breken de site net open voor de buurt’, zegt Karel Cardoen. ‘We creëren 30 hectare bijkomend groen. Het wordt een duurzaam en vooruitstrevend project waar Vlaanderen fier op zal zijn.’

Stefan Franck, directeur projectontwikkeling bij Odebrecht, en Joris Vrielynck, algemeen directeur bij Compagnie Het Zoute, benadrukken dat ze met hun project de met beton verzegelde Bekaertsite de facto óntharden. Ze tonen een schets van het masterplan, ontworpen door het gerenommeerde Rotterdamse bureau West 8. Zoals het nu voorligt, komen er appartementen langs de dijk, en daarachter in etages woningen rond binnentuinen. ‘Waar wordt nog in één pennentrek 8 hectare park gecreëerd? Dit project betekent winst voor de natuur. We richten de site autoluw en duurzaam in, met vooruitstrevende technieken die onder meer warmte en koeling onttrekken aan de Schelde.’

## **Vlaams bouwcomplex**

Volgens critici zijn duurzame bouwtechnieken naast de kwestie. Misschien is de enige juiste keuze in tijden waarin we moeten ontharden en in kernen gaan wonen om langs deze oever gewoon níét meer te bouwen. ‘Die optie wordt niet bekeken’, hekelt Els Gepts. ‘Voor een elektriciteitscentrale was dit een evidente locatie: afgelegen van het dorp, bij de rivier voor de aanvoer van steenkool en water, en onder het hoogspanningsnet. Maar niet elke invulling past hier. Dit project overstijgt de schaal van ons kerkdorp. De plek is slecht ontsloten, er is slechts één toegangsweg. Er zijn toch veel betere plekken voor woonontwikkeling? Schelle heeft een mooi masterplan 2030 voor verdichting in het centrum.’

‘Bovendien,’ zegt De Baere, ‘hypothekeer je elke duurzame ontwikkeling in dit mondingsgebied. Deze open ruimte is essentieel om de regio van ademruimte te voorzien. Combineer dat met alternatieve energieopwekking. Of waarom mikken we niet op een overslaghub voor de binnenvaart richting Brussel en Charleroi, die ons kan helpen bij de transitie naar klimaatneutraal transport?’

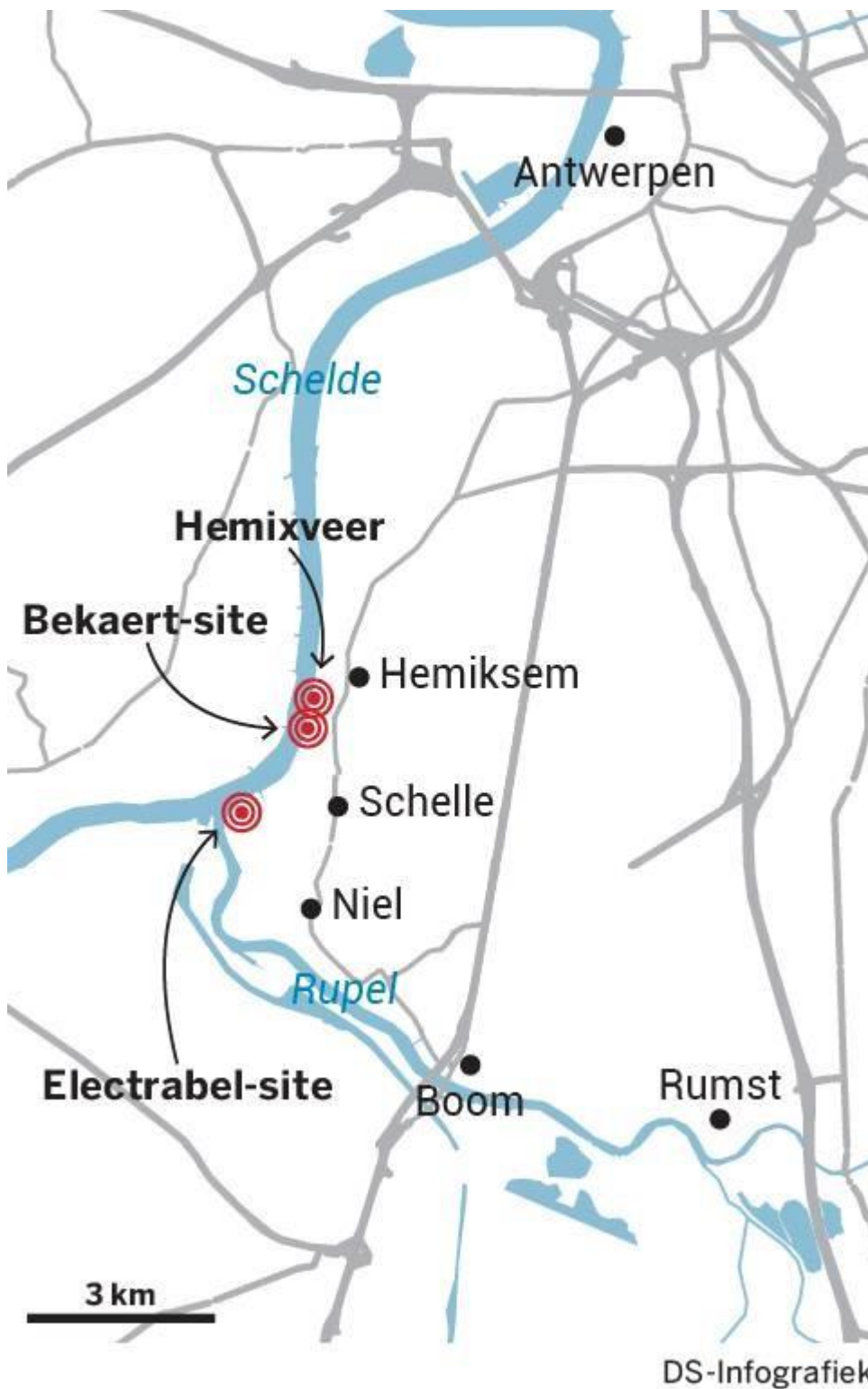




De Bekaertsite in Hemiksem, waar de komende jaren appartementen en woningen worden opgetrokken.

Hij zucht. ‘Telkens weer krijgt die vastgoedlogica de overhand. Je ziet hoe het Vlaamse bouwcomplex in gang schiet: de overheid faciliteert, ontwikkelaars met veel geld investeren omdat de rente laag is, de banken verschaffen bouwleningen en hypotheek, de bouw zorgt voor jobs en de Vlaming is blij dat hij op een unieke plek kan wonen. Zo wordt het unieke landschap langs onze stromen geprivatiseerd. En de klimaaturgentie verliest men helemaal uit het oog.’

Met het laatste rapport van het VN-klimaatpanel en de watersnood van deze zomer in het achterhoofd, is de kwestie over de ecologische draagkracht nochtans urgenter dan ooit. Op de dijk ter hoogte van Schelle passeren we een pompgemaal. ‘Doordat de Schelde alsmaar dieper wordt uitgebaggerd, wordt het water bij hoogtij met grote kracht stroomopwaarts gestuwd’, legt De Baere uit. ‘Daarom moet de dijk hoger. De beken achter deze dijk die het zuiden van Antwerpen afwateren, liggen lager dan de rivier, dus bij hoogtij moet dat water worden overgepompt. Maar wat als er een regenbom valt boven Antwerpen? Dan staat Schelle onder water. We zitten hier op het eindpunt van een afwateringsgebied. Om dat water plaats te geven, is het beter dat je de open ruimte zo veel mogelijk waardeert.’



Ook voor Joris Van Reusel, architect en docent architectuur aan de KU Leuven, is het helder: deze terreinen moet je met rust laten. Van Reusel groeide op nabij de Hobokense Polder, en boog zich met zijn studenten onder meer over een zinvolle invulling van het geplaagde polderdorp Doel. ‘Alle biodiversiteitswijzers staan op rood, waterrijke natuur is hier onze grootste behoefte. De rivier heeft ruimte nodig. De Kruibeekse potpolder aan de overkant neemt een deel van de druk weg, maar dat volstaat niet. Het is niet in het belang van steden als Antwerpen en Rupelmonde dat we hier nog bouwen. Je moet hier water bufferen, zodat die steden later niet onder water komen te staan.’

Het probleem, zegt Van Reusel, is dat we de beslissing over dit soort kwetsbare gebieden overlaten aan gemeentebesturen, die onder druk staan van vastgoedspelers.

‘Je zou hier een team van ecologen of stedenbouwkundigen over moeten laten oordelen. Een architect of projectontwikkelaar zal altijd wel een “duurzaam” verhaal uit zijn mouw schudden. Vaak is dat niet meer dan greenwashing. Je kan ook duurzaam bouwen op de maan. We hebben vooral de guts nodig om te zeggen: nu is het genoeg.’

De onthardingsopgave waar Vlaanderen voor staat, is immens. Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen moet het aandeel verharding in de open ruimte (gebieden met bestemming natuur, landbouw, bos of groen) met een vijfde verminderd zijn tegen 2050. Om woon- en industriegebied te verluchten zijn er Vlaamse subsidies en proeftuinen ontharding. Die gaan in het tempo van een speelplaats hier en een parkeerterrein daar. Op de Bekaertsite zou in één keer 25 hectare uitgebroken kunnen worden. Die kans wordt niet benut.

## **Poortwachter**

Burgemeester Boeckeaert was dat idee nochtans genegen. Een jaar of zes geleden liet hij een ballonnetje op bij de Vlaamse overheid. ‘Dit had een ideale plek voor boscompensatie kunnen zijn’, zegt hij. ‘Ik ben met dat idee zelfs tot bij de minister van Ruimtelijke Ordening (toen Joke Schauvliege, red.) gegaan. Maar ook daar vingen we bot.’ Wat ook speelde: Bekaert wilde 30 miljoen euro voor de site. Dat geld kon de gemeente niet ophoesten.

‘De bouwwoede langs de Rupel en de Schelde is niet alleen landschappelijk en ecologisch rampzalig, ook sociaal is het een immorele evolutie’ **Joris Van Reusel** Architect en docent architectuur KU Leuven

Het is onzinnig om die verantwoordelijkheid op de kap van de armlastige gemeenten te schuiven, vindt Joris Van Reusel. ‘Alle overheden moeten samen aan de bak. Leg fondsen uit verschillende beleidspotten bijeen. Wat is het ons waard dat we straks niet met de voeten in het water staan? 30 miljoen euro? Ik dacht het wel. In het licht van de honderden miljarden die voorzien zijn in de Europese Green Deal is dat peanuts.’

Die bredere ruimtelijke visie ontbreekt. Projecten worden bekeken als afzonderlijke vastgoedoperaties, zegt stedenbouwkundige Els Nulens. Met haar bureau Blauwdruk Stedenbouw nam ze de voorbije jaren al verscheidene Rupelgemeenten onder de loep. ‘Je krijgt een aaneenschakeling van gemiste kansen, zoals de muur die stukje bij beetje opgetrokken werd langs de oevers van de Rupel. Ik zeg niet dat je nergens mag bouwen; soms is het nodig om een gebied te versterken. Maar altijd met respect voor de identiteit van de gemeente, en volgens de logica en de draagkracht van het landschap.’

De provincies zouden die rol als poortwachter voor goed ruimtelijk beleid moeten opnemen, zeggen alle architecten en planners die we spraken. Ze hebben kennis van het terrein maar zitten ver genoeg van de lokale belangen. ‘Helaas,’ zegt Nulens, ‘is visionair en ruimtelijk denken ver te zoeken. De provincies zweven van het ene dossier naar het andere, vaak met de klemtoon op protocollen en procedures.’

## **Woningnood**

Bij Luc Lemmens, Antwerps gedeputeerde bevoegd voor Ruimtelijke Ordening, valt die kritiek op een koude steen. ‘Wij spelen onze rol bij de ontwikkeling van de vervuilde industriegronden. Met de Electrabelsite zijn we al een paar jaar bezig. Uit de stuurgroepen met adviesinstanties en betrokkenen kwam telkens weer naar boven dat

je de unieke turbinehal moet beschermen en de site versterken met een verwevenheid aan functies.'

De cultuurhal, eventueel een zwembad en 300 woningen vindt Lemmens te verantwoorden. 'We creëren vooral ook 30 hectare groen bij. Zo waken we erover dat het voldoende open blijft. Het alternatief is dat er toch weer industrie komt. Wij maken de site weer toegankelijk. En wat het klimaat betreft: we zetten maximaal in op de berging van water en natuurontwikkeling. Het wordt duurzamer dan het nu is.'

Lemmens benadrukt dat Hemiksem en Schelle binnen de structuurplannen voor de regio Antwerpen ingekleurd zijn als gemeenten waar de bijkomende woningnood kan worden opgevangen. Maar die structuurplannen zijn gedateerd en houden geen rekening met de huidige klimaatprojecties. De vraag is ook of je de oevers vol moet bouwen als er in de kernen nog mogelijkheden zijn. 'Terecht', knikt Lemmens. 'Maar wonen aan het water is nu eenmaal aantrekkelijk. Wij vinden ook dat we meer naar de gemeentekernen moeten kijken voor verdere verdichting. Maar ik verzeker u, dat is niet evident. Zeker als je in de hoogte wil gaan, komen alle omwonenden in opstand.'

## **Elitair**

Langs de oevers van de Schelde in Hemiksem proberen we ons voor te stellen hoe de betonnen vlakte die Bekaert achterliet straks tot leven zal komen. Geen kmo's, geen groot bos, maar huizen en een park. 'We hebben altijd met onze rug naar het water geleefd', zegt burgemeester Bouckaert. 'Nu keren we ons naar de rivier. Dat de gemeente nieuw leven wordt ingeblazen, is al bij al niet slecht'.

Ook de ontwikkelaars bekijken het zo: 'We creëren open structuren en groene corridors', zeggen Vrielynck en Franck. 'In feite geven we de rivier terug aan de bewoners.'

Voor Joris Van Reusel zijn dat vastgoedpraatjes. 'De ervaring leert dat het duur wonen zal zijn. De bouwwoede langs de Rupel en de Schelde is niet alleen landschappelijk en ecologisch rampzalig, ook sociaal is het een immorele evolutie. Je claimt de rivier als elitair landschap voor wie het zich kan veroorloven. Wie op de eerste rij zit, heeft geluk. De rest van het dorp zit letterlijk in de schaduw.'