

## het verhaal

# “Was ons budget ongelimiteerd, dan hadden wij ook een vrijstaand huis op *den buiten* gekocht”

Nergens in Vlaanderen werd de voorbije jaren zoveel grond aangesneden voor woningen als in Deinze, en tegen de zin van het lokale bestuur in. Maar de bewoners, die zijn er gelukkig. Wil de Vlaming wel een bouwshift, of blijven we dromen van een groot huis in het groen? “Dat kortzichtig protest tegen hoger bouwen moet stoppen.”



## DSonderzoekt

Met satellietbeelden en artificiële intelligentie brengt *De Standaard* voor het eerst visueel in kaart **hoeveel open ruimte er in Europa verloren is gegaan tussen 2018 en 2023**.

In Europa verdwijnt waardevolle natuur, Vlaanderen bouwt in sneltempo de weinige open ruimte vol die ons nog rest. En dat ondanks de bouwshift. Het onderzoeksproject *Green to grey* is een samenwerking van *De Standaard* met 39 journalisten uit elf landen.

“Er is toch een betonstop?” Dat flitste door het hoofd van Katrien Remory (43) toen ze naar huizen kwam kijken in de nieuwbouwwijk Lalys in Astene, een deelgemeente van Deinze. Ze woont hier nog maar pas, maar ze woont hier graag, zegt ze. Er is veel contact met de burens, veel groen in de wijk en haar halfopen huisje is groter dan het appartement in Gent waaruit ze verhuisde. Maar ze is ook vóór de betonstop of bouwshift, de officiële naam van de afspraak om tegen 2040 niet meer te bouwen in open ruimte. Een kwestie van gezond verstand, vindt ze, “onze manier van bouwen is al te lang te kwalijk geweest”. En dus voelt ze zich een beetje schuldig, zegt ze, omdat ze hier is komen wonen, in een van de grootste bouwprojecten die er in Vlaanderen bijkwamen de afgelopen jaren.

Uit onderzoek van *De Standaard* en Eu-

ropese partners naar de bouwwoede in Europa blijkt dat Vlaanderen de onvermoeibare koploper is inzake bouwdrift, hoewel open ruimte hier schaarser is dan overal elders in Europa. Van elke 1.000 km<sup>2</sup> restend natuur- en landbouwgebied in Vlaanderen werd de afgelopen zes jaar opnieuw 6,7 km<sup>2</sup> ingenomen. Een derde van ons grondgebied is ingenomen voor bebouwing, de helft ervan is verhard. Alleen Malta, een rots met huizen op, scoort slechter. Deinze behoort tot de grootste verharders van Vlaanderen.

Lalys, ‘de Leie’ in de taal van Molière, vult samen met de Buiskouter, een naburige wijk, de laatste lege vlekken in de brede sliert van bebouwing die al decennia vanuit Deinze opruikt. Wie, zoals *De Standaard* in het onderzoek Van groen naar grijs, vanuit de lucht kijkt, ziet hoe zich tussen Deinze en Gent stilaan een aaneengesloten betonnen lint vormt. De drijvende kracht daarachter is de Vlaamse woondroom: een huis in het groen, liefst vrijstaand en op een zo ruim mogelijk perceel. De Vlaming is geen stadsmus: in weinig andere regio’s met eenzelfde hoeveelheid inwoners, telt de grootste stad slechts een half miljoen inwoners (Antwerpen). Een kwart van de Vlamingen woont in lintbebouwing. Maar echte plattelandsbewoners zijn we ook niet. Of toch niet langer, aangezien we amper nog platteland hebben.

Zelfs Katrien Remory, die het anno 2025 “niet meer realistisch en nodig” vindt om groot te wonen, droomt stiekem van die typisch Vlaamse stek, “en dan vooral van een gigantische tuin”. En ook Alissa De Smet en Arnaut De Neef, die met hun baby in Lalys op wandel zijn, zijn eerlijk: “Mocht ons budget ongelimiteerd zijn geweest, dan zouden ook wij een vrijstaand huis op *den buiten* hebben gekocht, net als al onze vrienden.” Toch zijn ze gelukkig met hun kleinere nieuwbouwwoning in de Buiskouter. In een leven in de stad had het koppel geen zin. “Je staat er te veel stil in het verkeer.” Hier vinden ze rust en groen, kunnen ze vlot van en naar het werk rijden, genieten ze van het buurtgevoel en van hun zuinige woning. Het is de Vlaamse woondroom in een lichtversie.



“Onze manier van bouwen is al te lang kwalijk geweest”

**Katrien Remory**

Woont in de nieuwbouwwijk Lalys



In Deinze wordt al spontaan in de hoogte gebouwd. © Jimmy Kets

## Geuzennaam “Immo Deinze”

“Met bouwen is het niet anders dan met kleren, eten en auto’s: je koopt wat je kunt betalen”, zegt Johan De Vlieger, ceo van Bosto en voorzitter van EmBuild Oost-Vlaanderen. Dat bedrijf bepaalt al decennia mee het gezicht van Vlaanderen, ook in Lalys bouwt het mee. “Die grote woningen op veel grond zijn niet meer betaalbaar voor veel gezinnen vandaag, die steeds vaker eenoudergezinnen of singles zijn.” Het maakt dat in de woningenmarkt wel degelijk al een bouwshiftrevolutie merkbaar is. Niet zozeer ingegeven door overtuiging of doortastend beleid – de bouwshift is nog altijd niet in wetten gegoten – wel door noodzaak, namelijk betaalbaarheid.

Vandaag worden al meer appartementen gebouwd dan huizen, en 70 à 80 procent van de nieuwbouw komt op plekken waar al werd gebouwd – vaak is dat zogenaamde vervangingsbouw: oude grote huizen vervangen door meer en kleinere woningen. Maar evengoed vreten wijken als Lalys en Buiskouter nog altijd de laatste kruimels open ruimte aan. Ze hebben een dubbel gezicht. Ze bestaan dan wel uit compacte en weldoordachte woningen, met veel groen en waterdoorlatende collectieve parkings, en ze mogen dan wel legaal zijn gebouwd: ze blijven exponenten van een ongebreidelde bouwdrift. En ze staan



De nieuwbouwwijk Lalys in Astene, Deinze: een Vlaamse woondroom in een lichtversie. © Jimmy Kets

symbool voor de lastige keuzes die Vlaanderen in zijn ruimtelijke ordening moet maken.

Rutger De Reu (CD&V), de burgemeester van Deinze, waarvan Astene een deelgemeente is, was geen voorstander van het aansnijden van deze percelen. Maar in Astene stonden wetten in de weg om de nieuwe bebouwing tegen te gaan. “Dat gebied is wat heet ‘kleinstedelijk gebied’, daarin mag gebouwd worden. Ook de provincie was voor”, zegt schepen van Stedenbouw Bart Van Thuyne (CD&V).

Maar het is niet omdat ze zich er niet konden tegen verzetten, dat ze lijdzaam toekeken, onderstreept De Reu. Alle betrokken bouwpromotoren werden samen gezet en moesten met een masterplan komen. Ze kregen ook aardig wat voorwaarden opgelegd. De provincie legde 25 woningen per hectare op, in plaats van de klassieke 15, en de stad zette in op de vergroening van de publieke ruimte en een duurzame wijk. Van Thuyne: “We wilden de wijk ook aansluiten op de fietssnelweg tussen Gent en Kortrijk die erlangs loopt. De grond daarvoor hebben de ontwikkelaars gratis aan ons moeten afstaan.” Die zogenaamde “kosteloze grondafstand”, waarbij een grondeigenaar een deel van zijn grond afstaat voor nutsvoorzieningen of publiek nut als voorwaarde voor een bouwvergunning, zetten ze in Deinze vaak in. “En we trekken geregeld zelf de portefeuille open om grond en gebouwen te verwerven op plekken in de stad waar we plannen mee hebben.” Het levert de stad bij de oppositie weleens de naam “Immo Deinze op”, zegt Van Thuyne. “Wij dragen het als een geuzennaam. Dit kost geld, ja, maar de maatschappelijke meerwaarde is niet uit te drukken in geld.”

En de les is geleerd: sinds de verkaveling van Buiskouter en Lalys geeft Deinze geen vergunningen meer voor verkavelingen buiten woongebied en in woonuitbreidingsgebied. Het past in het beleid om jonge inwoners naar de stad te halen. Vanuit het bureau van de burgemeester wijst schepen Van Thuyne naar een werf waar huizen zijn gesloopt die door de stad zijn gekocht. “Zo kunnen we een groen park aanleggen



**“Het juridisch kader maakt het voor lokale besturen bijna onmogelijk om de bouwshift uit te voeren”**

**Rutger De Reu (CD&V)**  
Burgemeester Deinze

naast de nieuwbouwappartementen. Meer publiek groen is broodnodig voor de leefbaarheid van de stad.”

Ontharden: het is een dwingend verzoek die de stad bij elk nieuw bouwproject stelt, ze streven naar 50 procent bij elk nieuw bouwproject. Dat is ook nodig, Deinze is een van de meest verharde gemeenten en heeft de tweede hoogste onthardingsopdracht van alle Vlaamse gemeenten: 150 hectare. Het verzoek doet projectontwikkelaars spontaan in de hoogte bouwen, wat de binnenstad versterkt, vindt het stadsbestuur. Maar wekt die verappartementisering geen weerstand op? De Reu schudt het hoofd: “Hier wordt amper in beroep gegaan tegen dat soort projecten. Omdat wij praten, praten, praten. Eerst met de projectontwikkelaar, die we overtuigen om te kiezen voor kwaliteit. Dat betekent dat elk project ook iets moet betekenen voor de buurt, niet enkel voor de bewoners – bijvoorbeeld door een publieke tuin aan te leggen. Daarnaast gaan we altijd in gesprek met omwonenden. Soms overtuigen wij hen, even vaak vragen zij van ons nodige aanpassingen.”

#### Weg met het Gewestplan

Ik rijd de stad uit, naar de dorpen rond Deinze: Grammene en Meigem, Bachte Maria Leerne en Ooidonk. Hier is nog

open ruimte, hier zijn nog kouters. Maar ze worden aangevreten door de onstuitbare lintbebouwing – lichtbruine neofermenten, beige pastorijtjes, witte kubussen.

Onstuitbaar is ook de demografische groei, denkt Johan De Vlieger van Bostoën. “Al die mensen moeten toch kunnen wonen? En toch hebben politici in Vlaanderen geen visie op hoe we willen wonen, bouwen en ondernemen op dit lapje grond.” Ook de burger is kortzichtig, vindt hij. Toen hij laatst op een lezing vroeg wie Barcelona een aangename stad vond, gingen alle vingers in de lucht. “En toen zei ik dat geen enkel gebouw in het centrum lager is dan vijf verdiepingen. Je kon een speld horen vallen. Dat kortzichtig protest tegen hoger bouwen in Vlaanderen moet stoppen.”

En wat doet zijn bedrijf en sector zelf? De Vlieger verwijst naar de omslag richting kleiner en hoger bouwen, en vervangingsbouw. Hij voelt ook wel iets voor een radicaal idee dat ook experts ruimtelijke ordening zoals Tom Coppens (UA) voorstaan: de Gewestplannen afschaffen. Die zijn opgevoerd begin jaren 70 en kennen de bouwsector erg veel grond toe – veel te veel, is de consensus onder de meeste experts. Wordt die grond de komende jaren effectief volgebouwd, dan wordt Vlaanderen één grote bouwwerf. Daar profiteert een bedrijf als Bostoën toch ook van? De Vlieger geeft geen krimp. “Die plannen zijn 50 jaar oud, het is absurd dat zij nog steeds bepalen hoe en waar wij mogen bouwen. We moeten met alle stakeholders rond tafel gaan zitten en plannen uitwerken voor de komende 50 jaar. Er is ruimte genoeg om iedereen te laten wonen, ook zonder extra open ruimte aan te snijden.”

Ook burgemeester De Reu hekelt dat in Vlaanderen tot begin de jaren 90 alles kon. “Er was geen plan, iedereen bouwde waar en hoe hij het gedacht had. Het resultaat is ruimtelijke chaos.” Het is verbazend dat net een christendemocratische burgemeester dit pleidooi voert: die ruimtelijke chaos is het gevolg van meer dan 100 jaar katholiek en christendemocratisch bestuur. Geïnspireerd door de pauselijke encycliek *Reum Novarum* (1891), dat het eigendoms-

bezit van woningen stimuleerde, werd een één-tweetje opgezet met de liberalen, voor wie het eigendomsrecht heilig is. Met een eigen huisje en tuintje werd het werkvolk uit de stad gehouden – daar zouden ze toch maar socialist worden. Daarvoor werd gade één van de dichtste spoor- en wegen netwerken ter wereld aangelegd om forenzen massaal van en naar Brussel en andere steden te krijgen. Die huizen en infrastructuur vraten zoveel en zo snel open ruimte, dat zelfs een goede katholiek als koning Boudewijn al in 1958 met “leedwezen en ongerustheid” vaststelde “hoe het rustiek uitzicht van sommige onzer steden en landschappen hoe langer hoe meer in het gedrang werd gebracht. Ik vrees dat banaliteit en smakeloosheid ons land overrompelen.” Geen 10 jaar later concludeerde de wereldvermaarde architect Renaat Braem dat wij in “het lelijkste land ter wereld” leven. En dan moesten de Gewestplannen nog worden opgesteld – uiteraard onder auspiciën van een CVP’er, Jos de Saeger.

Het kan verkeren: in Deinze doen burgemeester en schepen een oproep aan de Vlaamse regering en aan hun partijgenoot Jo Brouns, minister van Omgeving. Rutger De Reu: “Het juridisch kader maakt het voor lokale besturen bijna onmogelijk om de bouwshift uit te voeren. Wij konden de wijken Lalys en Buiskouter niet tegenhouden.” En dan is er nog de financiële molensteen genaamd de ‘planschade’. Die liberale trofee uit de vorige Vlaamse regering bepaalt dat als besturen bouwgrond willen herbestemmen, ze eigenaars de volledige actuele marktwaarde van hun grond moeten uitbetalen – en niet langer de geïndexeerde aankoopwaarde. In het beste geval lopen de kosten daarvan op tot 2 miljard euro, berekende Hogent. Worst case scenario? 31,5 miljard euro. Die kosten vallen vooral lokale besturen in de nek, voor velen zijn ze onbetaalbaar. Toch wordt al woonuitbreidingsgebied geschrapt, ook Deinze plant dat met ettelijke hectares te doen. “Kan minister Brouns dat ook, vraag ik mij af. Hij wil 30.000 hectare woongebied herbestemmen naar natuur en landbouw. Hoe zal hij dat betalen?”

**Simon Demeulemeester**