

Het bouwproject van 93 appartementen A. Biesmanslaan (project C): een analyse

De voorbije weken wordt er via de sociale media krachtig van gedachten gewisseld over het bouwproject aan de A. Biesmanslaan – Koldamstraat. Zoals gebruikelijk op Facebook e.d. valt het vooral op met hoe weinig dossierkennis mensen hun opmerkingen formuleren. Iedereen heeft natuurlijk het recht zijn mening te spuien maar de democratie zou sowieso meer hebben aan een degelijk en gefundeerd debat. Bij gebrek hieraan schrijf ik mijn mening dan maar neer. De bagger van de sociale media lees ik achteraf wel. Nu zaterdag wordt er trouwens vreedzaam gewandeld tegen deze verstedelijking. Misschien kan onderstaande tekst helpen tussen het bos de bomen te zien.

1. Voor alle duidelijkheid ...

- a) Dat er op de site aan de A. Biesmanslaan nieuwe bouwprojecten komen, is logisch. Er bestaat al een aantal jaren een RUP (ruimtelijk uitvoeringsplan) dat vastlegt wat wel en wat niet kan en dat de invulling moet gebeuren in samenspraak met alle grondbezitters. Het debat gaat dus niet over het bouwen op zich maar over de schaalgrootte van wat nu voorligt.
- b) Alle politieke partijen hebben de voorbije jaren herhaaldelijk uitgekapt met de slogan 'betaalbaar wonen voor jonge Hoeilanders'. Schepen Joy Sergeys, onze jongste schepen, heeft daar de voorbij verkiezingen een strijdpunt van gemaakt en velen zijn haar daarin met wisselend resultaat voorafgegaan. Over het principe bestaat er dus grote eensgezindheid. Of dit bouwproject daar een degelijk antwoord op biedt, daar lopen de meningen sterk over uiteen.

2. De grootte en vorm van het project

- a) De vraag stelt zich waarom dit project zo grootschalig is (megalomaan volgens sommigen). Is 93 appartementen wel de juiste keuze? De projectontwikkelaar kiest voor zoveel mogelijk units en vanuit zijn standpunt is dat logisch maar het gemeentebestuur kan hier gemakkelijk een rem opzetten en voor minder gaan. Het tegendeel is gebeurd, er worden uitzonderingen op het RUP toegestaan om aan de 93 te komen. Meerderheidspartij 'Pro Hoeilaart' praat dit in een digitaal pamflet goed door te stellen dat het groot aantal appartementen de prijs zal drukken. Moeten we daar nu uit begrijpen dat in het belang van betaalbaar wonen onze gemeente zo vol mogelijk moet gebouwd worden?
- b) Wanneer je als overheid de kans krijgt om mee te bepalen hoe een groot gebied in het centrum van de gemeente ontwikkeld wordt dan verwacht je toch wat creativiteit en inzicht in 'ruimtelijke ordening'. Er zijn voldoende mooie voorbeelden uit Vlaanderen, Nederland, Denemarken en Duitsland van hoe je dit best aanpakt. Door te kiezen voor 100% appartementen en bijvoorbeeld geen ruimte voor te behouden voor, ik zeg zo maar wat, een privé kinderdagverblijf of voor een sociale ontmoetingsruimte voor o.a. senioren, of voor een wijkcentrum of openbaar groen ... doet men geen enkele inspanning om dit project in lijn te leggen met de modernste inzichten van leefbaar wonen. Dit project gaat meer dan 200 jonge en oudere mensen samenbrengen op een kleine oppervlakte maar neemt geen enkel initiatief op het vlak van leefbaarheid of sociale cohesie. Sta me toe dit zeer 'oubollig' te noemen: een gemiste kans.

3. Voorrang geven aan jonge Hoeilanders?

- a) De toverformule om de eigen jonge bevolking voorrang te geven bij de aankoop of huur van een woning is nog niet gevonden maar er zijn enkele tools zoals de sociale betrokkenheid van een koper, bijvoorbeeld door al jaren lid te zijn van een Hoeilaartse vereniging, en die bieden een lichtpunt dat in het verleden, bij de ontwikkeling van de wijken Het Leen I en II en Palloker, relatief goed functioneerde. Voor dit project zegt de gemeente te hebben bekomen dat de Hoeilaartse jongeren vanaf de toekenningsdatum van het de omgevingsvergunning (de bouwtoelating) en na de beroepsperiode, vier maanden voorrang krijgen om te kopen en dat de gemeente er zal over waken dat de verkoopprijs op voorhand vastligt. Kadert dit echt binnen de doelstelling 'betaalbaar wonen voor jonge Hoeilanders' of is dit, zoals critici beweren, een schijnargument.
Zo snel mogelijk verkopen zonder iets van de prijs te moeten afdoen, is de natte droom van elke projectontwikkelaar en liefst voor de eerste steen gelegd is. De jonge Hoeilanders onder tijdsdruk zetten, hij moet binnen de termijn beslissen, is zonder twijfel een goede marketingtruc en als dat gekoppeld kan worden aan een niet onderhandelbaar prijskaartje, dan maakt dat de projectontwikkelaar alleen maar blij. En dan hebben we het nog niet over de gratis reclame van de voorbije en volgende maanden in de gemeentelijke digitale en gedrukte media en de pers. De boodschap dat de jonge Hoeilanders zich moet haasten, is dus duidelijk.
- b) Het ook raar dat in de voorwaarden niet is opgenomen dat de jonge Hoeilanders ook zelf moet wonen in het appartement dat hij koopt. Een vergetelheid of een bewuste keuze?
- c) Toch nog even stilstaan bij de verkoopprijs. Die wordt bepaald door de markt, door vraag en aanbod. Is die te hoog dan stopt de verkoop. Wie gehaast is, betaalt vaak meer dan wie geduld heeft. Stel dat na de 4 maanden voorrang voor de jonge Hoeilanders en daarna de 2 maanden voorrang voor alle andere Hoeilanders, de verkoop toch niet zo vlot loopt dan zou de prijs wel eens kunnen dalen en wie gaat dat controleren? Vanaf de 6^{de} maand volgt de projectontwikkelaar automatisch de markt.
- d) Alle projecten die de laatste jaren in het centrum gerealiseerd zijn: KBC, De Waterkant, Delhaize, Lindenhof, Medisch Centrum, hebben zich stukgebeten op het probleem van het grondwater met vaak hoge meerkosten tot gevolg en pompen die 24u/24 moeten draaien om de kelders droog te houden. Elke koper zal zeer op zijn hoede moeten zijn dat die meerkosten niet zomaar doorgerekend worden. De A. Biesmanslaan ligt immers nog lager en dus problematischer.
- e) Waarom is dit project plots het uithangbord van 'betaalbaar wonen voor jonge Hoeilanders'? Zijn al onze jonge mensen dan zo kapitaalkrachtig? Sinds 2015 zijn er in Hoeilaart geen sociale woningen of appartementen meer gebouwd en er zit geen enkel dossier in de pijplijn. Waarom wordt bijvoorbeeld niet, zoals bij het project 'Den Travoo', voor een percentage (20 à 25%) sociale woningen gekozen? Wat met het bindend sociaal objectief? Vallen de niet-kapitaalkrachtige Hoeilanders uit de boot? Zijn we zo niet bezig een bepaalde bevolkingsgroep te bevoordelen en een andere te benadelen?

4. Een prima investering voor alle Hoeilanders?

- a) Ik vermeldde het al, na de vier maanden voorrang voor de jeugd, krijgt elke Hoeilander aan een met de gemeente vastgestelde prijs, twee maanden voorrang op de rest van de wereld. Voor wie voldoende spaarcenten heeft, kan dit interessant zijn op voorwaarde dat je niet te duur koopt natuurlijk en je geduld hebt want het zal nog even duren voor alles gebouwd is. Hopelijk stijgen de interesten niet te snel en zorgt het grondwater niet voor onverwachte meerkosten.
- b) Dergelijke appartementen worden vaak aan senioren verkocht die hun oude dag liever in het centrum wonen. We kunnen maar hopen dat hun oude huis dan verkocht wordt aan jonge Hoeilanders, al zal meestal de meestbiedende de gelukkige koper zijn. Misschien moeten we daar eens een voorkooprecht voor creëren?
- c) De 93 appartementen hier samen met het project in de Raymond Lauwerstraat, het project (Belgacom) in de Marcel Félicéstraat, het project (Durabrik) in de Edmond Vandervaerenstraat, het project in J. Jolystraat (pastorietuin), het project (tiny houses) in de Kasteelstraat, het project in de Jos Denayerstraat (de lijst is niet volledig) ... maken duidelijk dat er de komende jaren vooral mensen van buiten Hoeilaart zullen aangetrokken worden want er is geen enkele woonbehoeftestudie op basis van de demografische evolutie van onze bevolking, die stelt dat Hoeilaart zo snel en zoveel woongelegenheden moet bijcreëren. De losse kavels en kleine verkavelingen hebben we nog niet eens vermeld. Het wordt een hele uitdaging om onze gemeente haar Vlaams karakter te laten behouden. Maar ligt onze burgemeester daar wakker van? Kort samengevat: te veel en te snel.

5. Zorgt de grootte van het project voor goedkopere prijzen?

- a) Meer appartementen op een perceel grond betekent goedkoper bouwen maar dat uit zich meestal niet in een lagere verkoopprijs omdat die in de eerste plaats door de markt bepaald wordt. Aangezien er vandaag amper aanbod is, ligt die prijs hoog. Maar of dit project aan de A. Biesmanslaan nu uit 93 of 70 appartementen bestaat, het zou weinig invloed hebben op de verkoopprijs.
- b) Hoe de markt zal reageren op het grote aanbod aan appartementen dat rond dezelfde periode te koop komt, dat is koffiedik kijken. De prijzen kunnen onder druk komen te staan, maar dan zeker niet in het begin.

6. Wat met mobiliteit en parking?

- a) In het reeds vermeldde pamflet stelt meerderheidspartij Pro Hoeilaart dat *'door extra woningen in de kern te voorzien, mensen minder afhankelijk worden van de privéwagen'*. Als voorbeeld wordt de wandelafstand naar de scholen vermeld. Hierbij gaat men wel iets te gemakkelijk voorbij aan het feit dat onze basisscholen overvol zitten en dat er vandaag reeds te weinig plaats is voor Hoeilaartse kinderen. Jonge gezinnen zullen de auto nodig hebben om hun kinderen naar Overijse, Brussel of Leuven te brengen, want veel uitbreiding mogen we van de scholen niet meer verwachten. De ondergrondse parkeerplaats is trouwens niet in de prijs inbegrepen en wie dus geen koopt (om budgettaire redenen bv.) zal ergens anders een zeldzame plek moeten vinden.

- b) Het gemeentelijk RUP (ruimtelijk uitvoeringsplan) voor deze site, door de gemeente zelf opgesteld en door de gemeenteraad goedgekeurd, voorziet in 1,5 parkeerplaats per woongelegheden. Uiteindelijk wordt dat voor dit project maar 1,2. Waarom wordt hier een uitzondering toegestaan? Hetzelfde gebeurde bij het project 'Belgacom' in de M. Félicéstraat. Waartoe dient een regelgeving als men er zich toch niet aan houdt? Hebben we plots te veel parkeerplaatsen in het centrum? Geldt dit nu voor alle projecten of wordt dat bepaald 'à la tête du client'?

7. Inspraak en informatie

- a) Ondanks de openbaarheid van bestuur maakt ons gemeentebestuur het niet gemakkelijk om als burger goed geïnformeerd te zijn. De verslagen van de GECORO (de gemeente adviesraad voor ruimtelijke ordening) moet je als burger schriftelijk aanvragen, je kan ze niet rechtsreeks via www.hoeilaart.be raadplegen. Transparant is anders, terwijl deze raad voor dit project een hele reeks opmerkingen heeft interessante opmerkingen heeft geformuleerd.
- Rond het bouwproject is sinds een week een openbaar onderzoek ingesteld dat voorafgaat aan de omgevings(bouw)vergunning. De documenten zijn enkel ter inzage op de dienst Omgeving, na afspraak, ondanks het feit dat het hele dossier in digitale vorm bestaat. Je moet veel zin en tijd hebben om je als burger goed te informeren.
- b) De snelheid waarmee Hoeilaart volgebouwd wordt is de zaak van elke Hoeilander en in een moderne democratie zou het open bestuur alle mogelijke inspanningen leveren om de bevolking te betrekken bij de toekomstplannen. In Hoeilaart is er amper ruimte voor inspraak en participatie en doet het bestuur er alles aan om debatten te muilkorven. De Coronacrisis heeft daar nog een schepje bovenop gedaan. Hoe is het mogelijk dat in het Vlaanderen van 2021 alles boven onze hoofden beslist wordt zonder onze mening te vragen? Het antwoord van de burgemeester kennen we. Voor de verkiezingen heeft OpenVLD een velletje papier met enkele infantiele vragen in alle bussen gestoken – zij noemen het hun grote referendum – om dan op de eerste gemeenteraad zonder schroom te stellen dat zij, op basis daarvan, de wensen van de bevolking kennen en verdere inspraak en participatie dus niet nodig is. Een van de pijnlijkste stellingen die ik ooit op de gemeenteraad gehoord heb.
- c) Op de infovergadering over het bouwproject van 17 november 2021 jl. stond de burgemeester vooraan en vertelde de aanwezigen hoe blij hij was met dit project. Ook tijdens de vraagstelling kwam hij geregeld tussen. Is het logisch dat een burgemeester zich zo openlijk schaart achter een privéproject, nog voor het openbaar onderzoek gestart is? Het getuigt van weinig ethiek en mijns inziens intimideer je zo iedereen die een kritische vraag wenst te stellen. Er is niks verkeerd met een infovergadering, integendeel, al vond ik ze bijzonder amateuristisch, maar een burgemeester heeft daar geen rol in te spelen. Je kan onmogelijk tegelijkertijd rechter en partij zijn.

8. Het probleem van Koldamstraat 9

- a) Er is wat eigenaardigs aan de hand met het openbaar onderzoek over het volledige bouwproject. De Koldamstraat 9, de gebouwen van de familie Loits waar de drukkerij is gevestigd zijn mee opgenomen in de omgevingsaanvraag terwijl er geen enkel akkoord is tussen de projectontwikkelaar en de familie, laat staan dat er al een

gesprek geweest is. De projectontwikkelaar stelde op de infovergadering nochtans zeer duidelijk dat het akkoord zo goed als rond was. De burgemeester sprak dit niet tegen terwijl beide partijen heel goed wisten dat dat niet zo is. Waarom wordt de waarheid hier geweld aangedaan?

- b) Kan er wel een omgevingsvergunning afgeleverd worden als er geen akkoord is met Koldamstraat 9? Is de essentie van een RUP niet dat alle partijen akkoord moeten gaan? Wordt de familie Loits het recht ontnomen om zelf te beslissen wat er met hun gebouw en hun drukkerij gebeurt? Is het vrij ondernemerschap in Hoeilaart afgeschaft? Is dit de liberale reflex van ons gemeentebestuur? Het weekblad De Serrist mag dan wel stoppen omdat het gehuurde bedrijfspand nu eigendom is van de projectontwikkelaar en die het wenst af te breken, dat betekent nog niet dat de succesvolle drukkerij in de eigen gebouwen moet sluiten. Is er iemand bezig om voor dit probleem een degelijke oplossing te vinden en de werkgelegenheid te vrijwaren?

9. Wie heeft er belang bij dit project?

- a) Meestal is zo'n vraag makkelijk te beantwoorden als je uitzoekt wie er beter van wordt. In dit geval lijkt het ons logisch dat dat in de eerste plaats de projectontwikkelaar is. Hoe meer appartementen hij kan bouwen op eenzelfde oppervlakte, hoe beter hij ervan wordt. Dat kan je hem moeilijk kwalijk nemen, dat is immers het doel van zijn bedrijf.
- b) De grondeigenaars hebben, op de familie Loits na, hun gronden verkocht. Hoe meer de projectontwikkelaar mag bouwen, hoe ruimer zijn onderhandelingsmarge met wie zijn grond verkoopt. Ook hen kan weinig verweten worden, het is logisch dat je probeert om een maximum aan Euro's te krijgen per m². De VZW De Eekhoorn, een initiatief van de Hoeilaartse liberale verenigingen, was eigenaar van een belangrijk deel van de grond en passeert dus mee langs de kassa. Eerlijkheid vereist ons te melden dat een belangrijk deel van de opbrengst van de verkoop van De Eekhoorn volgens onze informatie naar goede doelen is gegaan, naar de beide basisscholen en het woonzorgcentrum. Een mooi gebaar.
- c) Waarom het gemeentebestuur dit project zo hartelijk steunt, is mij een raadsel. Het is een gemiste kans om een modern project te helpen realiseren dat beantwoordt aan de eisen van de hedendaagse ruimtelijke ordening. Aan een projectontwikkelaar zelfs uitzonderingen toestaan op het RUP, zoals een extra bouwlaag, zodat uit elke vierkante meter het maximum kan gehaald worden, dat is niet in het belang van de Hoeilaartse gemeenschap. Misschien moet de reden van de steun niet onmiddellijk in de eigen gemeente gezocht worden. Stoute tongen binnen OpenVLD beweren zelf dat het meer te maken heeft met netwerking en verkiesbare plaatsen op nationale verkiezingslijsten. Het ene plezier is het andere waard. Laat ons hopen dat dit niet opnieuw waar is.

Conclusie

- a) Je moet nog niet zolang in Hoeilaart wonen om te zien dat de verstedelijking van onze gemeente bijzonder snel voortschrijdt, te snel. Er komen de volgende vijf jaar zoveel gezinnen bij dat men zich terecht de vraag kan stellen of we dit allemaal aankunnen. Is het drinkwaternetwerk hierop voorzien? Kan het elektriciteitsnet dit zomaar aan? Wat met de andere nutsvoorzieningen? Wat met de scholen, de

gemeentelijke infrastructuur voor jeugd, cultuur en sport? Wat met de beschikbare hoeveelheid parkeerplaatsen en het vlotte verkeer in onze straten die vandaag al in slechte staat zijn? Wat met de integratie van die nieuwe bevolking. Is er eigenlijk wel iemand bezig om alle op ons afkomende problemen op kaart te zetten en een studie op te starten over hoe je al die problemen integraal kan aanpakken? Ik vrees van niet.

- b) Het bouwproject aan de A. Biesmanslaan is maar een van de vele initiatieven die ons in sneltempo naar verstedelijking leidt. Willen we dat wel? Wordt het geen tijd dat het gemeentebestuur een sterk signaal krijgt dat we niet zomaar met alles akkoord gaan en dat we duidelijk en tijdig geïnformeerd willen worden over wat een beperkte groep beleidsmensen met onze gemeente van plan is?
- c) Waar stopt de verstedelijkingsambitie van deze meerderheid? Welke is de beleidsvisie op korte en lange termijn? Waarom vind ik daar niets over terug?
- d) De vreedzame wandeling tegen verstedelijking, nu zaterdag, is een goede gelegenheid om het signaal te geven dat het zo niet verder kan. Zoveel kansen gaan we niet meer krijgen. Steek mee je nek uit voor een leefbaar Hoeilaart.

Misschien zien we elkaar wel, nu zaterdag aan het gemeentehuis om 14u30.

Jan Van Assche

P.S.: Ik was tussen 1994 en 2018 politiek actief waarvan 18 jaar gemeenteraadslid (van 2000 tot 2018) voor CD&V en drie jaar schepen van Openbare Werken en Milieu (van 2004 tot en met 2006). Drie jaar geleden ben ik uit de politiek gestapt. Aan u om te oordelen of mijn mening objectief en onafhankelijk kan zijn.