

Gemeenteraad Hoeilaart van 24 januari 2022 (spreekrecht door Jan Montreuil)

Beste Voorzitter, geachte burgemeester, schepenen, gemeenteraadsleden, directeur, dames en heren.

Vooreerst wil ik u bedanken voor de mogelijkheid die geboden wordt om via dit spreekrecht de inspraak en burgerparticipatie m.b.t. het voorgestelde Koldamproject te kunnen uitoefenen.

Sinds de infovergadering van 17 november over het Projectgebied C op de A.biesmanslaan en de nieuwsbrieven van de gemeente heeft de bevolking kennis kunnen nemen van de plannen van projectontwikkelaar Odebrecht om op de Koldam site een gesloten gebouwencomplex van 93 appartementen te bouwen. Dit project blijkt tot stand gekomen te zijn in samenspraak en in samenwerking met het gemeentebestuur via een PPS.

Het zal u niet verwonderen dat menig Hoeilander met ongeloof en verbijstering heeft gereageerd op dit aangekondigd grootschalig project dat door velen wordt aan gevoeld als totaal buitensporig en de vrije baan maakt voor een verdere verstedelijking van de dorpskern in Hoeilaart.

Al snel werd ik aangeklampt door verontruste burgers en voelde ik de noodzaak om de bezorgdheden en verontwaardiging van deze burgers publiek te maken. Daarom besliste ik om een gesloten Facebookgroep “ Hoeilaart een dorp geen stad, leefbaar & betaalbaar wonen” op te starten om de Hoeilander spreekruimte te geven, te informeren en te sensibiliseren. Deze groep telt op vandaag meer dan 366 leden.

In een eerste reactie werden zwarte vlaggen uitgehangen en vervolgens werd in de groep het voorstel gedaan om een “vreedzame wandeling” te organiseren om te protesteren tegen de bouw van een grootschalig appartementencomplex in het centrum van Hoeilaart. De protestwandeling kende naar Hoeilaartse normen een verbazend succes met nagenoeg 100 deelnemers.

Gesteund door de vele aanmoedigingen vanuit alle geledingen van de Hoeilaartse samenleving werd een werkgroep opgericht om de protestacties verder te concretiseren. Een flyer werd opgesteld en rondgedeeld om de dorpsgenoten te sensibiliseren en aan te moedigen gebruik te maken van hun recht op inspraak door het indienen van een bezwaarschrift.

Het resultaat mag gezien worden, de Dienst Omgeving ontving, meer dan **160** bezwaarschriften, zowel van de gewone burger in de straat als van experts ruimtelijke ordening als van milieu en natuurverenigingen.

Intussen zijn we ook een online-petitie opgestart, laat me duidelijk zijn, niet tegen het project zelf gericht, maar vooral tegen de grootschaligheid, het gebrek aan inspraak en de negatieve gevolgen van de verstedelijking van de dorpskern waar we als Hoeilander ooit zo fier op waren. Deze petitie is vandaag al door meer dan **440** personen ondertekend.

Tot daar het parcours dat we reeds aflegden maar nu even concreet!

De hele argumentatie die het gemeentebestuur aanhaalt om dit megalomaan appartementencomplex te verantwoorden is een grote misleiding en behartigt allerminst de woonbehoefte van de eigen inwoners.

Dit appartementencomplex zou kansen moeten geven aan de Hoeilaartse jeugd en andere inwoners om een betaalbare woning te verwerven, dit zou dan gegarandeerd worden via een voorkeepsrecht tijdens een beperkte periode van 4 + 2 maanden. Dit voorkeepsrecht werd bedongen met de projectontwikkelaar in ruil voor het toestaan van afwijkingen op de RUP-voorschriften.

Het gevolg hiervan is dat het appartementencomplex nog meer ruimte in beslag zal nemen met voor de projectontwikkelaar de gunst om nog meer appartementen te kunnen bouwen en zijn winst te maximaliseren.

We kunnen ons voorstellen dat een deel van de 93 appartementen zullen worden aangekocht door Hoeilanders maar dat het overgrote deel van de appartementen zullen gaan naar inwoners van buiten Hoeilaart. Niet dat we tegen inwijking zijn maar wel tegen de massale instroom en verstedelijking die de socio-economische draagkracht van ons dorp ver overschrijdt.

In Hoeilaart, net als in andere Vlaamse randgemeenten, kennen we het fenomeen van “sociale verdringing” de eigen jeugd moet buiten Hoeilaart een woning zoeken omdat kavels en woningen heel duur zijn geworden door het prijsopbod van rijkere meestal Franstalige burgers van buiten de gemeente. Dit is geen kritiek maar het beleid heeft vooralsnog weinig instrumenten om op de private woonmarkt tussen te komen ten voordele van de eigen bevolking.

Des te meer zou voor de grotere projectgebieden in de kern de gemeente de regie moeten kunnen opeisen om een woonbeleid uit te tekenen ten voordele van de eigen bevolking. Timing en fasering van grote woonprojecten is daarbij essentieel. Het overaanbod van 93 appartementen creëert een onmiskenbare instroom waardoor het gevaar reëel is dat toekomstige generaties kandidaat-kopers worden uitgesloten omdat het potentieel aan beschikbare woningen of appartementen reeds sterk is verminderd.

Het gemeentebestuur beweert ook dat er tegen 2035 nagenoeg 1300 inwoners zullen bijkomen dit is volgens geraadpleegde experts correct en gebaseerd op de extrapolatie van de bevolkingsaanwinst uit het verleden. In vergelijking met de onze buurgemeenten is de bevolkingsgroei in Hoeilaart vrij hoog en voornamelijk, zoals reeds gezegd, gestuurd door immigratie. Voor deze 1300 inwoners zouden dan volgens het gemeentebestuur 700 woningen nodig zijn, dat betekent één woning voor een gemiddeld gezinsgrootte van 1,85 personen. Dit is koren op de molen van projectontwikkelaars, als we rekenen met een meer realistische inschatting van een gezinscoëfficiënt van 2,2 komen we aan 590 woningen. Indien we de woonbehoefte zouden afstemmen op de eigen bevolking, dus op basis van het natuurlijk saldo, dan zou één vierde van dit aantal meer dan voldoende zijn, afgerond naar boven betekent dit 150 bijkomende woningen over een periode van 15 jaar. Dit is een totaal andere schaal dan voorgehouden door het gemeentebestuur.

Spijtig genoeg moeten we vaststellen dat het woonbeleid van de huidige meerderheid enkel de belangen van de vrije markt en deze van de projectontwikkelaars ten goede komen en dat de LEEFBAARHEID EN EIGENHEID VAN ONS MOOIE HOEILAART WORDT OPGEOFFERD OM HET OM TE VORMEN TOT EEN VOORSTEDELIJK GEBIED.

HOE WE OOK ONS BEST DOEN, WE BEGRIJPEN NIET WAAROM HET BESTUUR DEZE KEUZE MAAKT.

De talrijke opmerkingen en bezwaarschriften die werden overgemaakt tonen duidelijk aan dat de bevolking het Koldamproject in zijn huidige vorm volledig afwijst. In dit korte tijdsbestek dat ons is toegemeten is het onbegonnen werk om alle kritieken en bezorgdheden van dit project op de lokale omgeving en Hoeilaartse gemeenschap toe te lichten.

De ingediende bezwaren die aan de Dienst Omgeving gerapporteerd zijn zult u ongetwijfeld bestuderen samen met het advies van GECORO. Wij rekenen in dit dossier op volledige transparantie dit betekent dat samen met de beslissing omtrent de aangevraagde omgevingsvergunning het advies van GECORO en de behandeling van de opmerkingen en bezwaren aan de bevolking worden medegedeeld.

Het is tijd om tot conclusies te komen en om via dit spreekrecht een aantal verzoeken te formuleren waarvan we mogen verwachten dat deze binnen een redelijke tijd door het gemeentebestuur zullen beantwoord worden.

1. Wij verzoeken het gemeentebestuur de aangevraagde omgevingsvergunning voor het Koldamproject te weigeren in verwijzing naar de ingediende bezwaren;
2. Wij verzoeken het gemeentebestuur tot publieke publicatie van de adviezen van GECORO en de behandelingen van de bezwaren;
3. Wij verzoeken het gemeentebestuur om een woon-behoefte onderzoek te laten uitvoeren met speciale aandacht voor een doelgroepen beleid en de vrijwaring en leefbaarheid van de dorpskern.
4. Wij verzoeken het gemeentebestuur geen vergunningen toe te staan voor de projectgebieden tot zolang de woon-behoeftestudie is uitgevoerd;
5. Wij verzoeken het gemeentebestuur om een actieve rol op te nemen in de projectgebieden van de kern door het gebruik te maken van het voorkeurecht van bouwgronden;
6. Wij verzoeken het gemeentebestuur participatie en inspraak te organiseren in het voortraject van de projectontwikkeling van de kerngebieden en niet a posteriori bij het openbaar onderzoek;
7. Wij verzoeken het gemeentebestuur een masterplan te ontwikkelen voor de projectgebieden rekening houdend met de input van de woon-behoefte studie en alle betrokken actoren

Bedankt iedereen dat u tijdens dit spreekrecht aandachtig geluisterd hebt.

Hoeilaart rekt op u!

JAN MONTREUIL