



Hoeilaart

Vlaams
Groen
Landelijk

MAART 2022, NR. 1 | V.U.: PHILIPPE GHEKIERE, GUILLAUME DEKLEERMAEKERSTRAAT 4, 1560 HOEILAART



hoeilaart@n-va.be



www.n-va.be/hoeilaart



N-VA Hoeilaart

Beste Hoeilander,

Met het Koldamproject – een bouwproject van maar liefst 93 appartementen – dreigt Hoeilaart zijn dorpskarakter en ziel te verliezen. Ondanks honderden bezwaren van Hoeilanders keurde het gemeentebestuur het project zonder meer goed. De projectontwikkelaar krijgt vrij spel ten koste van de werkgelegenheid van De Serrist en de leefbaarheid van de huidige inwoners van de Overijsesteenweg en de Koldamstraat.

Dit moet stoppen. N-VA Hoeilaart blijft zich verzetten tegen dit megalomane bouwproject. Het gaat over het welzijn van uw dorp, Hoeilaart. Deelt u onze mening? Kom dan onze rangen versterken. Mail naar hoeilaart@n-va.be of bel Myriam Warson op het nummer 0498 17 67 36.

Edouard Van Zuijlen

Voorzitter N-VA Hoeilaart



PS Neem de tijd om dit huis-aan-huisblad grondig te lezen. Het gaat over de toekomst van uw gemeente.

Onze gemeente heeft niet nog eens 93 appartementen nodig Hoeilaart is bouwwoede van gemeentebestuur beu

De oprichting van een actiecomité, een betoging van een honderdtal Hoeilanders, 150 bezwaren en een petitie met meer dan 400 handtekeningen: het bewijs dat veel Hoeilanders het niet eens zijn met de huidige werkwijze van het gemeentebestuur. Ook N-VA Hoeilaart vindt dat het Koldamproject de draagkracht van onze dorpskern overstijgt.

“Willen we van Hoeilaart een voorstad van Brussel maken?”, vraagt Myriam Warson zich af. “Verbrusseling gaat hand in hand met verstedelijking, ont nederlandse, mobiliteitsproblemen en het ontnemen van groene ruimte. Een onbegrijpelijke beslissing. Laten we wel duidelijk zijn: N-VA Hoeilaart is niet tegen de bouw van appartementen op de Koldamsite, maar wel tegen de omvang van het project. Het project moet kleinschaliger en het moet ook andere functies hebben dan uitsluitend wonen.”

Ter verdediging van het Koldamproject beweert burgemeester Tim Vandenput (Open Vld) dat Hoeilaart over 15 jaar een 700-tal woningen nodig heeft. Maar wat is de echte woningnood van de eigen bevolking? Laten we dit even schetsen aan de hand van onderstaande berekening.

	Volgens de burgemeester	Volgens de N-VA
Totale bevolkingsaan-groei over 15 jaar	1.300 inwoners	1.389 inwoners
Aantal inwoners per woning	1,85 inwoners	2,46 inwoners
Aantal woningen volgens de totale bevolkingsaan-groei	700 woningen (1.300/1,85)	565 woningen (1.389/2,46)
Verhouding natuurlijke t.o.v. totale bevolkingsaan-groei (2011-2021)	29,25 % (246 natuurlijke aan-groei en 595 immigrerende inwoners op een totale aan-groei van 841 inwoners)	
Aantal woningen voor eigen bevolking over 15 jaar	205 woningen (29,25 % x 700)	165 woningen (29,25 % x 565)
Jaarlijkse behoefte aan wonin-gen voor eigen bevolking	14 woningen (205/15)	11 woningen (165/15)

Aanbod overstijgt lokale woningbehoefte

Conclusie: om de natuurlijke aan-groei van de eigen bevolking op te vangen, hebben we jaarlijks 11 tot 14 woningen nodig. Het contrast met de plotse toename van 93 appartementen kan niet groter zijn. Met dit project komen er in één klap 229 inwoners bij (93 x 2,46). “Dat er nood is aan woningen voor onze jeugd klopt, maar wij vinden het een verkeerde beeldvorming dat dit project in de eerste plaats voor de Hoeilanders is bedoeld”, zegt Myriam Warson. “Zij hebben een voorkeurecht gedurende de eerste zes maanden, maar daarna wordt de verkoop vrijgesteld van criteria. Onze berekeningen tonen aan dat het aanbod de lokale woningbehoefte ruimschoots overstijgt.”



Myriam Warson
N-VA-bestuurslid



Hoeilaart is bouwwoede van gemeentebestuur beu

Hoeilaart heeft geen nood aan een bouwproject met 93 appartementen: zoveel is duidelijk. “Het is niet aan Hoeilaart om de bevolkingsgroei van Brussel zomaar op te vangen met het risico op verdere betonning van onze dorpskern en landelijke gebieden”, zegt Myriam Warson.



▲ *Het Koldamproject houdt geen rekening met de draagkracht van de omgeving.*

De Vlaamse Regering heeft met N-VA-minister van Omgeving Zuhair Demir zopas een historisch akkoord rond de bouwshift bereikt. Die omvat twee zaken: enerzijds de afschaffing van overtollige en slecht gelegen bouwgronden om onze open ruimte

te sparen en anderzijds een slimme verdichting op goed gelegen locaties. Dat het Hoeilaartse gemeentebestuur bij de herziening van het ruimtelijk structuurplan heeft beslist om het grootste deel van de woonreservegebieden (17 hectare) niet te ontwik-

Ongebreidelde appartementisering is nefast voor het dorpskarakter en de mobiliteit

N-VA Hoeilaart grijpt het Koldamproject aan om de appartementisering van het centrum aan de kaak te stellen. Flatgebouwen rijzen als paddenstoelen uit de grond en het centrum wordt in een mum van tijd een muur van appartementen met de uitstraling van middelmatige kustarchitectuur. Los van te lelijk, te veel en te snel, leidt dit tot bijkomend verkeer. En dat baart ons grote zorgen.



▲ *De N-VA wil de gevolgen op de mobiliteit nú grondig laten onderzoeken, voor het te laat is.*

Bij bouwprojecten vanaf 100 woningen wordt een mobiliteitstoets opgemaakt. Dat is een vrij eenvoudige manier om de mobiliteitseffecten van een project in te schatten. Het Koldamproject valt met 93 appartementen net onder die grens van 100 woningen. Toch kan het gemeente-

bestuur steeds zo'n mobiliteitstoets vragen als de specifieke omstandigheden dat rechtvaardigen. Niet zelden is zo'n mobiliteitstoets de eerste opstap naar een uitgebreidere studie, een zogenaamd 'mobiliteitseffectenrapport'. Uit de eerste toets kan immers blijken dat er toch een negatieve impact op de mobiliteit kan zijn. Ook zijn cumulatieve effecten met andere bouwprojecten mogelijk die individueel onder de ondergrens van een mobiliteitseffectenrapport vallen (wettelijk verplicht vanaf 250 woningen), maar samen toch een aanzienlijke verkeersimpact veroorzaken. Ook dan wordt best een mobiliteitsdeskundige ingeschakeld om een mobiliteitseffectenrapport op te maken als verplicht onderdeel van de vergunningsaanvraag, opdat het bestuur met kennis van zaken een beslissing kan nemen.

N-VA wil duidelijkheid over mobiliteit

Het kruispunt van de Koldamstraat met de A. Biesmanslaan heeft een beperkte draagkracht en is vandaag al zwaar belast met de Delhaize op de hoek tegenover het Koldamproject. Daarnaast zijn in het centrum nog tal van andere projecten in



▲ *Het gemeentebestuur heeft geen visie en geeft projectontwikkelaars vrij spel.*

kelen is nobel, maar die beslissing kwam er pas na hevig verzet van de bevolking en de oppositie om Hoeilaart groen en landelijk te houden. Al gaat het nog vooral om versnipperde gebieden met lage natuurwaarden en kan er tegelijk op andere plekken in de open ruimte wel nog aanzienlijk worden bijgebouwd. Volgens N-VA Hoeilaart kan en moet het meer zijn: geen ontwikkelingen meer buiten de kern, zoals op Sloesveld of de kmo-site op Desbeck.

Gevaarlijk precedent

In het centrum kunnen we slim verdichten in verhouding tot de woningbehoefte en de draagkracht van de omgeving. Niet zoals het Koldamproject, waarbij één gebied vlak in onze dorpskern quasi volledig wordt ommuurd door flatgebouwen. Bovendien is het project in zijn geheel gericht op privaat wonen. Je kan de ontwikkelaar zijn winstbejag moeilijk kwalijk nemen, die bouwt liefst het maximale, maar het is de taak van het bestuur om de opportuniteiten hiervan te beoordelen. Niet enkel in termen van extra woningen, maar ook in functie van de rest van Hoeilaart. De dorpskern is tenslotte van iedereen en nieuwe ontwikkelingen moeten het leven voor alle Hoeilanders, ook de huidige inwoners, aangenamer maken. Koldam is daarom een gevaarlijk precedent voor de toekomstige gebieden die nog ontwikkeld kunnen worden. Denk aan de stationsomgeving van Hoeilaart, de hoek J. Jolystraat/J.B. Charlierlaan en de Brusselsesteenweg. Dreigt hier ook eenzelfde ziellose appartementisering die meer lasten dan lusten oplevert?

uitvoering of gepland die, net zoals het Koldamproject, onder de grenzen van een mobiliteitsstudie vallen. Hoewel al die projecten op zichzelf misschien relatief beperkt in omvang zijn, gaat het in totaliteit over heel wat bijkomende woningen dicht bij elkaar. Hieronder maken we voor u de optelsom. Duidelijkheid over de mobiliteit is voor N-VA Hoeilaart dan ook absoluut noodzakelijk om toekomstige verkeersinfarcten aan het Koldamkruispunt te voorkomen en de mobiliteit in het centrum leefbaar te houden.

Gemeentebestuur is gul voor projectontwikkelaars

Om alles te begrijpen, moeten we even terug in de tijd. Sinds 2016 is in Hoeilaart het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kern' van kracht. Dat plan legt alle juridische bouwmogelijkheden voor het centrum vast. Hierin worden vier projectzones aangeduid voor de ontwikkeling van nieuwe woningen en appartementen, al dan niet met handel op het gelijkvloers en specifiek één woonzorgcentrum. Het plan spreekt van zo'n 185 bijkomende woningen, hoewel de totale terreinoppervlakte van de vier projectzones een kleine 3 hectare

bedraagt met telkens ruime bouw-mogelijkheden, zowel op het terrein zelf als in de hoogte. Het bestuur is hierdoor op zijn zachtst gezegd nogal gul geweest voor de projectontwikkelaars.

Het gaat om deze projectzones:



- Zone A: Hoek J. Jolystraat/J.B. Charlierlaan: nog niet ontwikkeld, maar met eenzelfde appartementspotentieel als het Koldamproject;
- Zone B: Binnengebied Mariën: gerealiseerd met 40 woningen;
- Zone C: Project Koldam: gepland en in aanvraag voor 93 appartementen;
- Zone D: Project Brusselsesteenweg: gepland en in aanvraag voor 73 assistentiewoningen en appartementen, maar zit

Waarom vraagt N-VA Hoeilaart om dit project te herzien? Onze bezwaren:

- 1 Zijn de **prijzen** van de appartementen betaalbaar voor de Hoeilanders?
- 2 De **monotone benadering** van wonen: enkel een-, twee- of drie-kamerwoningen?
- 3 Is er voldoende **parking**? De parkeernorm wordt immers niet opgenomen. De huidige parkeerdruk is al hoog. Waarom niet een semipublieke parking creëren om de parkeernorm te halen?
- 4 De appartementisering bedreigt onze **'dorpelijkheid'**, zeg maar de leefbaarheid. Het gaat meer specifiek een leefbare **mobiliteit** in het centrum.
- 5 Een strategische centrumlocatie wordt **monofunctioneel** opgevat. Het gaat om een versterking van het kernwinkelhart, pop-up's, horeca, lokalen voor kleine bedrijven, een parking of collectief groen? Het volledige terrein gaat op aan de appartementen, het wordt gedeactiveerd in plaats van opengesteld voor alle inwoners.
- 6 In hoeverre is dit project **duurzaam** (klimaat, energie, welzijn, gezondheid)? De hoge kwaliteitseisen heeft het bestuur gesteld die verder gaan dan het Koldamproject.
- 7 Er gebeuren diverse **overtredingen** van het ruimtelijk uitvoeringsplan door de promotor, zoals een vijfde bouwlaag, overschrijding van de bouwhoogte, overschrijding van de parkeernorm.

vast in beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Tel daarbij nog de lopende projecten aan de Lauwersstraat/Matstraat (16 appartementen en één woning) en de Marcel Félicéstraat (28 appartementen). Als we de projectzones A en D buiten beschouwing laten, zijn dat in totaal al 178 extra woningen op enkele jaren tijd. De zones A en D bieden nog een potentieel van 160 woningen. Het ruimtelijk uitvoeringsplan maakt dus een ruime onderschatting, nu blijkt dat de projectontwikkelaars steeds de maximale bouwrechten uit het plan putten en het bestuur dat laat gebeuren, zonder visie en zonder bijkomende maatregelen.

Ingrijpen voor het te laat is

Het bestuur heeft een zorgplicht om bij nieuwe ontwikkelingen te streven naar een goede ruimtelijke ordening en een duurzame mobiliteit. Worden er negatieve effecten op de mobiliteit verwacht? Dan kan er tijdig worden bijgestuurd in de vergunningsbeslissing of kan de vergunning desnoods geweigerd worden. Al deze ontwikkelingen samen hebben

zien?

laartse jeugd?

ieslaapkamerappartementen.

ehaald (tekort van 30 plaatsen) en de om meer auto's uit het straatbeeld te

r de eigenheid van onze dorpskern en

offerd aan wonen: waarom geen voor verenigingen, semipublieke onen, waardoor deze locatie wordt

obiliteit, milieu ...)? Welke het wettelijk noodzakelijke?

ngsplan ten voordele van de bouw-whoogte en het niet respecteren van

Niet op maat van Hoeilanders

De burgemeester neemt zijn eigen wensen voor werkelijkheid door Hoeilaart een veel hogere woningnood toe te schrijven dan nodig. Als het bestuur werkelijk de jonge mensen in Hoeilaart wil houden door een betaalbaar woonaanbod te creëren, zou het beter samenwerken met Vlabinvest. Onder provinciale sturing en met de steun van de Vlaamse overheid voert Vlabinvest een actief grond- en woonbeleid, samen met de lokale besturen en initiatiefnemers. Het biedt betaalbare kavels, huur- en koopwoningen aan in de Vlaamse Rand rond Brussel, zodat mensen met een klein tot middelgroot inkomen in hun buurt kunnen blijven wonen. Het bestuur geeft zelf aan dat de jeugd behoefte heeft aan nieuwe woonvormen zoals co-housing en tiny houses. In het Koldamproject is daarvan niks te merken. Of je nu als koppel je eerste woning zoekt, na een relatiebreuk op zoek moet naar iets nieuws of als gepensioneerde uit je vrijstaande woning wil: iedereen wordt gedwongen tot dat tweeslaapkamerappartement van 70 m² met minimaal groen in de binnenruimte. Dit is architectuur zonder maatschappelijke meerwaarde en dat kan ongetwijfeld beter.

Ga zo maar door over de negatieve gevolgen van het project. Kortom: we missen kwaliteitsgaranties dat dit gaat om een duurzaam project, zowel voor de bewoners van de nieuwe appartementen als voor de inwoners van Hoeilaart. Het gaat tenslotte om een strategische locatie in ons centrumgebied die veel meer potentieel biedt dan wat nu op de tafel ligt. “De N-VA durft met iedereen in debat te gaan over dit project. We zullen ons ten stelligste verzetten tegen dit monolithische project en indien nodig verdere stappen ondernemen. De ontwikkeling van Hoeilaart moet op het tempo gebeuren van de eigen noden en niet op maat van het financiële winstbejag van de zoveelste projectontwikkelaar die ons dorpskarakter en onze leefbare kern bedreigt”, besluit Myriam Warson.

ontegensprekelijk een impact op de mobiliteit in het centrum. Eens de gebouwen er staan is het te laat en kan de gemeente het zelf oplossen.

Te snel en te veel bijgebouwd

Samengevat klagen we twee dingen aan. Ten eerste wordt er te snel en te veel bijgebouwd in het centrum onder het mom van ‘verdichting’ en uitsluitend gericht op wonen. Hoeilaart is goed gelegen en biedt ontwikkelingskansen, maar verdichten betekent niet enkel meer woningen. Het moet gepaard gaan met voorzieningen, openbaar groen en goed openbaar vervoer, zodat het voor iedereen aangenamer leven wordt. Het Koldamproject is puur gericht op de private bewoners en sluit door zijn ontwerp, met hoge en aaneengesloten appartementenblokken, deze strategische locatie af van de rest van het centrum in plaats van ze te activeren. Concreet vrezende we voor de impact op de mobiliteit. Nu al met het Koldamproject en de vele kleintjes, maar zeker als in de toekomst ook nog de zones A en D worden gerealiseerd (lees: volgebouwd zoals bij Koldam).

Open ruimte buiten kern niet beschermd

Ten tweede heeft die verdichting in de kern niet tot gevolg dat de open ruimte buiten de kern wordt gevrijwaard, nu het bestuur geen helderheid verschaft over de kmo-zone op de Desbecksite en het woonuitbreidingsgebied Kelleveld. Beide zijn openruimtegebieden die het risico lopen om te worden aangesneden voor bedrijven of woningen en ook hier moet duidelijkheid over komen.

Conclusie: grondig mobiliteitsonderzoek is noodzakelijk

N-VA Hoeilaart wil dat – in het kader van het Koldamproject – de mobiliteit grondig onderzocht wordt nu duidelijk is dat alle projecten samen tot heel wat bijkomend verkeer zullen leiden in een omgeving die vandaag al dreigt dicht te slibben. Wij willen dat wordt nagegaan of het verkeerssysteem in het centrum de mobiliteit als gevolg van de nieuwe activiteiten en plannen nog op kwalitatieve wijze kan verwerken. Wat is de impact op de verkeersveiligheid, de verkeersleefbaarheid, de sociale verdeling van mobiliteit en het milieu? Een mobiliteitseffectenrapport is volgens ons de beste manier om hierover uitsluitsel te geven. Dat is het minste wat het bestuur van de projectontwikkelaar kan vragen in ruil voor de royale bouwrechten op Koldam, waarbij zelfs het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt overtreden op het vlak van bouwlagen en -hoogte. We moeten een ‘hit-and-run’ vermijden, waarbij de ontwikkelaar snel bouwt, casht en vertrekt, maar de Hoeilanders dagelijks met de nadelen blijven zitten, zoals een forse toename van de mobiliteit en de aantasting van ons dorpskarakter bij deze ongebreidelde appartementisering van het centrum.





N-VA heeft een hart voor Hoeilaart

Een mooie vrijdagochtend was het, enkele dagen voor het grote feest van de liefde. Een zeldzame dag in februari waarop de weergoden goedgeluimd aan de dag begonnen. En wij mochten erbij zijn. Meer nog, wij hadden een opdracht. En wat voor één!

Gewapend met een glimlach (weliswaar verborgen achter een mondkapje) en een grote lading heerlijke gelukskoekjes mochten we de bezoekers van de wekelijkse markt verblijden. Een mens zou al van minder vrolijk worden.

Een klein gelukje

En succes hadden we! Onze valentijnskoekjes werden vlot aan de man/vrouw gebracht. Een gecamoufleerde wederkerige glimlach (alweer dat mondkapje!) was hartverwarmend voelbaar. Wat een koekje-met-een-boodschap – elk koekje bevatte een geluksbriefje – met liefde gegeven toch teweegbrengt. Ook enkele plaatselijke handelaars kregen een bezoekje, en uiteraard een koekje. N-VA Hoeilaart bracht een beetje liefde en geluk onder de doenders. En dat deed deugd!



Tot volgend jaar!

Hallo!

**SPREEK OVERAL IN VLAANDEREN NEDERLANDS,
DUS OOK IN HOEILAART.**



NOTEER NU AL IN UW AGENDA
**Sofagesprek met politieke
toppers van de N-VA**

Zondag 26 juni

Felix Sohie Centrum

Vlaams minister **Ben Weyts**
heeft al toegezegd.

Iedereen welkom!

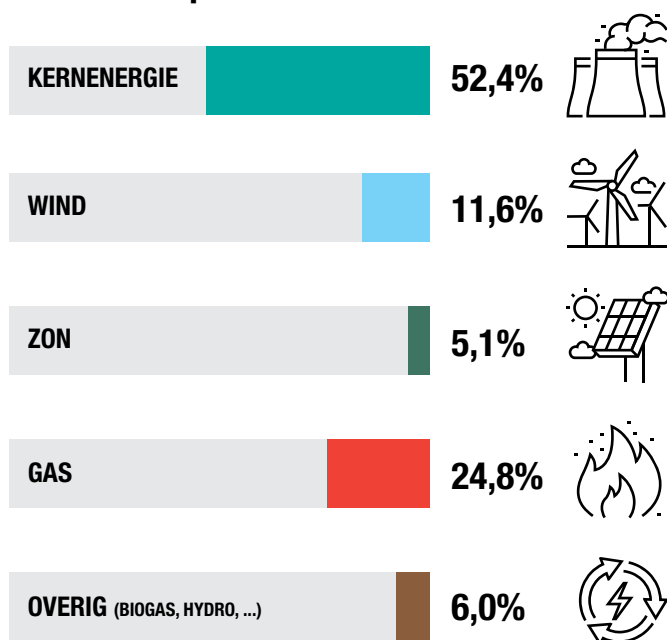
Kerncentrales sluiten is vergissing van de eeuw

De Belgische kerncentrales waren in 2021 goed voor meer dan de helft van onze stroomproductie. Tegelijkertijd stoten ze amper CO₂ uit.

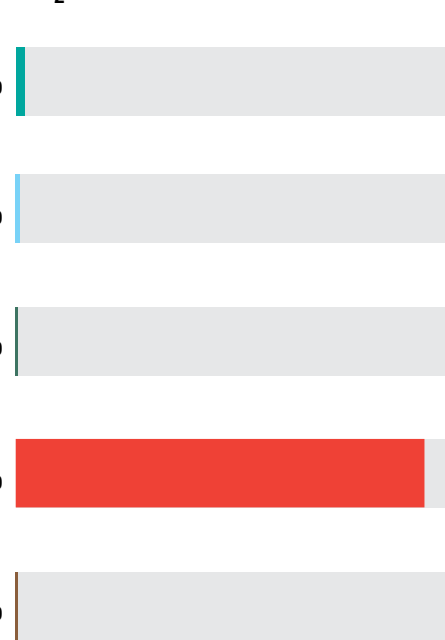
Het is onbegrijpelijk dat de federale regering onze goedkoopste en meest klimaatvriendelijke energiebron wil uitschakelen. Dat is de vergissing van de eeuw.



Elektriciteitsproductie in 2021



CO₂-uitstoot in 2021



Bron: Eia en UNECE

De N-VA kiest voor betrouwbare, betaalbare en duurzame energie.

Wij passen voor het paars-groene recept dat de kerncentrales wil sluiten, vervuilende gascentrales wil bijbouwen en onze energieprijzen afhankelijk zal maken van Rusland. De N-VA kiest voor een realistische energiemix waarin kernenergie een rol blijft spelen en waarbij onze energievoorziening betrouwbaar, betaalbaar en duurzaam blijft.

Nog vragen over kernenergie? U vindt de antwoorden op www.kernenergie.vlaanderen.

