

Bart Laeremans  
Gemeenteraadslid  
Nieuwe Schapenweg 2  
1850 Grimbergen  
02 270 26 88

Aan het gemeentebestuur van Grimbergen  
Prinsenstraat 3  
1850 Grimbergen

Grimbergen, 21 december 2016

Geachte burgemeester,  
Geachte leden van het schepencollege,  
Geachte collega's uit de gemeenteraad,

In het kader van het openbaar onderzoek inzake de mogelijke afschaffing van de zogeheten 'buurtweg nr. 3' op Parking C wens ik als gemeenteraadslid volgende bezwaren te laten gelden.

1. De betrokken buurtweg is vandaag nog in gebruik. Dat blijkt ondubbelzinnig uit de beslissing van de deputatie van Vlaams-Brabant dd. 24 augustus 2006, waarbij een klein gedeelte van de weg werd afgeschaft. De deputatie stelde toen het volgende: "Op het terrein blijkt dat de resterende weg gebruikt wordt als toegangsweg naar parking C van de Heizel.[...] De gedeeltelijke afschaffing van buurtweg nr. 3 is een regularisatie van een bestaande toestand. Het resterende gedeelte van de weg wordt nog gebruikt."

Aangezien de weg nog steeds in gebruik is als toegangsweg naar Parking C en de kans groot is dat deze parking voorlopig gewoon gehandhaafd blijft, is het voorlopig niet opportuun dat de weg wordt afgeschaft.

2. Het afschaffen van de weg moet dienen voor de realisatie van een reusachtig commercieel project dat de draagkracht van de omgeving ver te buiten gaat. De plannen voor dit project staan volkomen haaks op de duidelijke en bindende richtlijnen van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoerings Plan (GRUP) dat voor het "Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel" (VSGB) werd uitgewerkt en die met name over Parking C het volgende stellen:

De volgende hoofdactiviteiten zijn **niet toegelaten**:

- grootschalige kleinhandel
- afvalverwerkingsbedrijven
- **bedrijven die omwille van de schaal en het ruimtelijk impact niet verenigbaar zijn met de omgeving** (blz 310).

Het is duidelijk dat de bouw van een grootschalig nationaal voetbalstadion, dat tegelijk zal dienen als thuisstadion van een belangrijke nationale voetbalploeg én als locatie voor grootschalige evenementen, enorme bijkomende verkeersstromen zal genereren. Daarnaast komt er bovendien, ook op Parking C, een reusachtig commercieel gebouw van 166.000 m<sup>2</sup>.

Onloochenbaar gaat het hier om “*bedrijven die omwille van de schaal en het ruimtelijk impact niet verenigbaar zijn met de omgeving*” en die bijgevolg krachtens de bindende verordeningen van het GRUP niet kunnen worden toegelaten.

Op diezelfde bladzijde 310 van het GRUP worden bovendien zeer duidelijke limieten ingeschreven inzake ruimtegebruik:

*“De totale vloeroppervlakte van de verschillende kantooractiviteiten samen is beperkt tot 20.000 m<sup>2</sup> en de totale vloeroppervlakte van de verschillende recreatieactiviteiten samen is beperkt tot 50.000 m<sup>2</sup>.”*

Deze heldere en bindende limieten worden in de plannen van Ghelamco op een hoogst flagrante wijze overtreden: de totale oppervlakte voor het stadion is meer dan 350.000 m<sup>2</sup>, dus zeven maal meer dan toegelaten. In het stadion zelf is bovendien een kantooroppervlakte voorzien van meer dan 19.800 m<sup>2</sup>. Op een al te doorzichtige wijze wordt nu gesteld dat in het commercieel gebouw naast het stadion (‘campus’ geheten) 0 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte wordt voorzien, terwijl er maar liefst 40.000 m<sup>2</sup> wordt voorbehouden voor bedrijven. Dit komt neer op manifest en openlijk bedrog.

Dit betekent dat noch het stadion, noch het commercieel gebouw enige kans maken om op een wettige wijze te worden vergund. Mocht dat toch gebeuren, zal de vergunnende instantie op een behoorlijk gênante wijze worden teruggefloten door de hogere politieke of gerechtelijke instanties.

Om deze reden is het ten zeerste ongepast om de onwettige betrachtingen van de stad Brussel en van Ghelamco te faciliteren via de afschaffing van de buurtweg. De aanwezigheid van de buurtweg is een gepast obstakel waarmee kan verhinderd worden dat een megalomaan en grootstedelijk project, dat de draagkracht van Grimbergen ver overschrijdt, zou gerealiseerd worden. Om deze reden is het ten zeerste noodzakelijk om de weg te handhaven.

3. De stad Brussel en het Brussels gewest zijn van plan ook zelf publieke en andere activiteiten te organiseren op Parking C. In de erfpachtovereenkomsten en de samenwerkingsovereenkomst met Ghelamco zijn door Brussel tal van verplichtingen opgelegd aan de erfpachthouder die een verregaande inmenging van de stad Brussel en het Brussels gewest impliceren op Grimbergs grondgebied. Zo lezen we op blz. 7 van de ontwerpakte van 19 juni dat, in ruil voor de aanzienlijke subsidies door de stad Brussel aan Ghelamco voor de uitbating van het stadion, onder meer wordt voorzien in gratis kantoorruimte voor de stad Brussel en de vzw Tentoonstellingspark van Brussel “**met het oog op de vestiging van hun diensten**”.

Ook worden allerlei voorwaarden opgelegd inzake de zichtbaarheid van de stad Brussel in en rond het stadion (nota bene met het Franstalige logo BXL!) en worden **zelfs taalvoorwaarden** opgelegd door de stad inzake de signalisatie (blz 9). Op blz. 11 van deze tekst lezen we vervolgens dat de politie van de stad Brussel en andere hulpdiensten zullen instaan voor de handhaving van de openbare veiligheid.

Over al deze zaken heeft de stad Brussel, althans voor zover wij weten, op geen enkel moment overleg gepleegd met de gemeente Grimbergen.

Daarnaast blijkt uit de teksten en plannen dat ook het Brussels Hoofdstedelijk Gewest activiteiten zou gaan ontwikkelen op Parking C. Zo zou er volgens de MER-documenten een stelplaats van de MIVB worden voorzien onder het paviljoen in het park. Dit betekent dat het Brussels Gewest publieke activiteiten en zelfs tewerkstelling zou gaan organiseren in Grimbergen. Daarnaast is er nog de onduidelijkheid inzake de uitbating van de Parking. De bouw hiervan wordt deels gefinancierd door de stad Brussel en het Brussels Gewest. Alles wijst erop dat beide instanties samen met Ghelamco ook op dit vlak activiteiten aan de dag zullen leggen in Grimbergen.

Het behoort niet tot de bevoegdheid van de stad Brussel noch van het Brussel Gewest om dit soort activiteiten te ontwikkelen op het grondgebied van Grimbergen, laat staan dat het in hun bevoegdheid ligt om aan stedelijke ontwikkeling te doen in Grimbergen.

De afschaffing van de buurtweg is noodzakelijk om dit soort onwettige activiteiten mogelijk te maken en dient bijgevolg een onwettig doel.

Ook om deze reden is het niet verantwoord om de buurtweg af te schaffen.

4. Vandaag behoort de eigendom van de weg toe aan de gemeente Grimbergen. Door hem te verkopen aan de stad Brussel staat Grimbergen de facto zijn bevoegdheid over Parking C af aan Brussel en verliezen we onze controle over de ontwikkelingen. In normale omstandigheden, wanneer men respect zou betonen voor Grimbergen, dan zouden onze gemeente als mede-eigenaar van de grond van Parking C volop mee betrokken worden in de uitwerking van de plannen. We zouden ook betrokken geweest zijn bij de erfpachtovereenkomsten. Dit was allemaal niet het geval. Grimbergen werd met minachting behandeld en voortdurend voor voldongen feiten geplaatst. Toen ontdekt werd dat de buurtweg een obstakel vormde, werd niet de gebruikelijke administratieve procedure tot afschaffing gevolgd (waarbij inspraak van de bevolking geldt), maar werd Grimbergen op een arrogante en respectloze wijze voor de vrederechter gesleurd met de leugen dat de weg al 30 jaar in onbruik zou zijn. De vrederechter heeft deze leugen op voortreffelijke wijze doorprikt.

De kans is zeer reëel dat de huidige plannen voor Parking C zullen worden afgewezen omdat ze in strijd zijn met het GRUP. Daarom is het zeker van belang dat Grimbergen eigenaar blijft van de grond van de buurtweg, zodat de gemeente in de toekomst volop betrokken kan blijven bij alle plannen en ontwikkelingen die voor Parking C worden uitgewerkt. Ook om deze reden mag de buurtweg niet worden afgeschaft.

5. De realisatie van het Eurostadion en aanhorigheden zal leiden tot **een enorme toename van verkeer** op de Ring ten noorden van Brussel. Vandaag reeds is dit traject, tussen de E19 in Machelen en de E40 in Groot-Bijgaarden, oververzadigd. Tijdens het grootste deel van de dag zijn er files. De bouw en uitbating van een veelvuldig gebruikt stadion zal de situatie nog veel problematischer maken. Er wordt immers gesproken van een 50-tal evenementen per jaar en een permanente uitbating van een groot aantal horecazaken op een oppervlakte van 34.000 m<sup>2</sup>.

De handhaving van de voetweg kan er toe bijdragen dat dit onheil ons bespaard wordt en dat we niet worden getroffen door een permanent verkeersinfarct. Dit is immers bijzonder nadelig voor elkeen die op regelmatige wijze gebruik maakt van de Ring, maar ook voor talloze bedrijven in onze streek.

6. De buurtweg is in het verleden altijd een belangrijke verbindingsweg geweest voor voetgangers en fietsers tussen de Strombeekse wijk Trefthoek enerzijds en Wommel (Panoramastraat) en de Lakense wijk Verregat anderzijds. Via de voetgangersbrug over de A12 werd Wommel op die manier zelfs verbonden met het centrum van Strombeek-Bever. Dat een klein gedeelte van deze buurtweg in 2006 formeel werd afgeschaft, doet geen afbreuk aan het belang van deze lokale verbinding. Hij werd –alvast tot aan de zeer recente aanleg van de berm langsheen de afrit Romeinsesteenweg- wel degelijk nog steeds gebruikt door inwoners van de wijk Trefthoek, zo is gebleken uit de procedure bij de Vrederechter.

Bovendien kan niet worden uitgesloten dat bij toekomstige ontwikkelingen op Parking C de afrit van de Ring verplaatst zou worden of ondergronds zou worden gebracht. Op dat moment kan de oorspronkelijke voetweg opnieuw in zijn volledigheid worden in gebruik genomen.

Actueel is het bovendien helemaal niet zeker of de voetweg zal vervangen worden door een volwaardig alternatief, waardoor de Trefthoek op permanente wijze met Parking C (en via Parking C met Wommel) verbonden blijft. Alles wijst er integendeel op dat de terreinen van Parking C een groot deel van de tijd zullen afgesloten worden en slechts af en toe zullen opengesteld worden voor de buurtbewoners. Door de schimmige erfpachtconstructies is het overigens erg onduidelijk of Parking C (en de paden die erop zullen liggen) volgens de actuele plannen een publiek dan wel een privaat karakter zal hebben.

Ook om deze reden is het belangrijk dat de voetweg voorlopig zou worden gehandhaafd.

7. Tenslotte -in zeer ondergeschikte orde- moeten we vaststellen uit de dadingsovereenkomst tussen Grimbergen en de stad Brussel dat de voetweg niet aan een correcte prijs zou worden verkocht. We stellen heel wat vragen bij het schattingsverslag dat hiervoor werd opgesteld. Het betrokken kantoor hanteerde drie verschillende benaderingen om telkens tot hetzelfde resultaat van ongeveer 150 euro per vierkante meter te komen. Daarbij werden o.i. ernstige inschattingsfouten gemaakt.

Bij de benadering als bouwgrond komt men tot een gemiddelde bouwgrondprijs in Grimbergen tussen 2010 en 2014 van 300 m<sup>2</sup>. De bouwgrondprijs in Strombeek-Bever ligt vandaag evenwel een heel stuk hoger dan in de rest van Grimbergen. Bovendien is het volkomen verkeerd om deze prijs dan nog eens te halveren omdat de grond niet zou gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg. Men dient het project van het nationaal stadion en aanhorigheden (parking, campus, paviljoen) te beschouwen als één gezamenlijk project. Dat project is wel degelijk gelegen aan goed uitgeruste wegen, met name de Romeinsesteenweg en de Ring. Men had dus minstens moeten vertrekken van een bouwgrondprijs van 300 euro (wat nog uiterst goedkoop is) en niet van 150 euro.

Een benadering als industriegrond is gewoon niet correct omdat dit niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige mogelijkheden van deze toplocatie.

De benadering als projectgrond tenslotte gebeurde volkomen foutief en zelfs misleidend. Men gaat uit van volkomen achterhaalde cijfers op basis van een oude MER-studie. In die studie van december werd nog gesproken van het absurde cijfer van 78.000 m<sup>2</sup> horeca, terwijl dit in de nieuwe MER-studie van april 34.200 m<sup>2</sup> is. De cijfers zijn echter vooral zeer selectief: er wordt enkel gesproken van het stadion zelf en niet van de nevengebouwen, waarvan de parking en de campus enorme oppervlaktes vertegenwoordigen. Alleen al het stadion zelf heeft een exploiteerbare oppervlakte van 396.000 m<sup>2</sup>. Die van de campus bedraagt 166.000, en van het paviljoen 9.000. De ondergrondse parking (de grootste ter wereld) en de parkzone van 167.000 m<sup>2</sup> laten we gemakshalve buiten beschouwing. Zelfs als we het stadion met een kwart reduceren (ondergrondse oppervlakten), dan nog komen we aan een totaal van 475.000 m<sup>2</sup> exploiteerbare oppervlakte of 3,5 keer meer dan de 135.000 m<sup>2</sup> waarvan MESO uitgaat.

Vermits het in casu wel degelijk en onloochenbaar om een projectgrond gaat, had men moeten vertrekken van een correcte grondprijs van 525 euro per m<sup>2</sup>.

Aangezien de weg in totaal een oppervlakte zou beslaan van 3.716 m<sup>2</sup>, zou een correcte prijs 1.950.900 euro geweest zijn in plaats van de voorziene 557.400. **Grimbergen ontvangt dus 1.393.500 euro te weinig.** De gemeente wordt hier op een gekwalificeerde wijze benadeeld.

Met dank voor nuttig gevolg en hoogachtend,

Bart Laeremans  
Gemeenteraadslid  
Fractievoorzitter Vernieuwing