

Balans van 45 jaar Noordwijk

Brussel-Stad/Schaarbeek/Sint-Joost-ten-Node vrijdag 1 april 2011, 08u10

Volgend jaar is het 45 jaar geleden dat het Manhattanproject het licht zag. Een wijk, vergelijkbaar met de Marollen, moest tegen de vlakke voor acht kantoorstorens en twee autosnelwegen. Emeritus hoogleraar en oud-buurtbewoner Albert Martens maakt de balans op.



Professor emeritus Albert Martens in de nieuwe Noordwijk. "Het is toch een mooie wijk,' zeggen mijn studenten dan. Maar bent u hier al eens 's nachts komen wandelen?" (© Bart Dewaele)

Het is een onvermoed manco aan het internet. Over recente geschiedenis, pakweg van de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw, valt heel weinig te vernemen op het wereldwijde web. De decennia lijken wel tussen de plooiën van de tijd te zijn gevallen.

Net in die periode was Brussel het schouwtoneel van een weinig benijdenswaardige gebeurtenis. De Noordwijk moest eraan geloven. 53 hectare zou met de grond gelijk gemaakt worden. Duizenden gezinnen moesten op zoek naar een nieuw onderkomen. In naam van de vooruitgang hadden de nationale overheid en drie Brusselse gemeenten in 1967 het plan opgevat om er, naar Amerikaans model, een kantoorwijk neer te poten met acht hoge torens en twee autostrada's.

Professor Albert Martens (K.U.Leuven) heeft het allemaal meegemaakt. Als jonge doctoraatstudent sociologie was hij in de jaren 1960 in de Noordwijk komen wonen, en hij heeft zich met hand en tand tegen de kaalslag verzet. Om die recente Brusselse geschiedenis in herinnering te brengen, heeft Martens zopas een tweetalige website gelanceerd, www.quartiernord.be, waar, naast tal van documenten, drie boeken over de Noordwijk te lezen zijn die niet meer in omloop zijn.

Martens heeft tegelijk ook een update gemaakt met de laatste ontwikkelingen, want volgens hem laat het Manhattanplan zich nog tot vandaag voelen. "Veel is er niet veranderd. Kijk maar naar wat de bewoners meemaken die nu moeten wijken voor het treinviaduct in de Vooruitgangstraat." Onteigeningen, verkrotting, geen perspectief meer op een toekomst voor de wijk. De haves en de have-nots. De mechanismen zijn nauwelijks veranderd.

Professor Martens laat een recente pagina zien uit het magazine *Point de Vue*. In de society-rubriek staan foto's van Armand De Decker (MR, senator) in gezelschap van een aantal *captains of industry* en van betonboeren Patrick en Alain De Pauw, zonen van Charly De Pauw. Ook Jean Demannez, de PS-burgemeester van Sint-Joost-ten-Node, laat zich opmerken. Een collusie tussen vastgoed en politiek? Zoals vroeger? Martens glimlacht, maar zegt niets.

In een recent wetenschappelijk artikel dat Martens aanbood aan *Belgeo*, het tijdschrift van de Belgische geografen, heeft hij onderzocht wat er veertig jaar na de drie Bijzondere Plannen van Aanleg, die het Manhattanproject vorm moesten geven, van geworden is. Drie BPA's, want de Noordwijk ligt op drie gemeenten. Martens: "Dat maakte de wijk erg kwetsbaar. Het is klassiek in Brussel: een wijk die zich uitstrekt over verschillende gemeenten, kan zich moeilijk handhaven tegen vastgoedprojecten. Grensgebieden zijn zwakke plekken. Kijk maar naar de Europese wijk of de Zuidwijk. De verschillende overheden worden er tegen elkaar uitgespeeld, en de bewoners zijn de dupe."

Martens haalt de mosterd voor zijn analyse bij de Deense onderzoeker Bent Flyvbjerg. Die onderzocht tal van megaprojecten in de wereld en stelt vast dat de risico's vaak verkeerd worden ingeschat. Zo gaan de projectontwikkelaars uit van een zero-friction-maatschappij: ze zijn niet voorbereid op maatschappelijke weerstand. Ze schatten ook vaak de kosten en de baten verkeerd in, maken foute prognoses (bijvoorbeeld inzake verkeersstromen), en uiteindelijk liggen de resultaten vaak ver van wat aanvankelijk gepland is.

Toegepast op de Noordwijk geeft dat opzienbarende resultaten. Negentig procent van de geplande afbraak is inderdaad doorgegaan. Maar dan: de autosnelwegen zijn er niet gekomen. De voetgangerssokkel, die metershoog boven de begane grond een volledige nieuwe voetgangerszone moest creëren, is maar voor vijf procent gerealiseerd. Er was 1,6 miljoen vierkante meter kantoor gepland, er is maar 65 procent van neergezet. Er zouden veertienduizend mensen komen wonen, het zijn er vandaag minder dan de helft. En het Manhattanproject ging maximaal uit van 75.000 banen: dat zijn er maar 21.000 geworden.

Symbolisch voor die mislukking is de Zenithoren. Die is al een jaar klaar, maar staat helemaal leeg. De teller van de kantoorleegstand in de Noordwijk staat vandaag op 125.000 vierkante meter.

Martens: "Mijn analyse toont dankzij Flyvbjerg goed aan waar megaprojecten in de stad toe kunnen leiden. Het is alsof we zouden zeggen: 'We willen naar Mars vliegen', vervolgens eindigen we op de maan, en dan zeggen we zelfvoldaan: 'We zijn toch ver geraakt.'"

Volgens Martens is het interessant om te becijferen hoeveel inkomsten de gemeentelijke overheden misgelopen zijn door de aanslepende stadsontwikkeling. Voor Schaarbeek bedragen alle kosten voor onteigening, afbraak en herinrichting (geïndexeerd) 45 miljoen euro, voor Sint-Joost-ten-Node zelfs 190 miljoen. En daar is de inkomstenderving door het jarenlang laten braakliggen van de terreinen niet eens bijgerekend. Pas sinds enkele jaren lopen er kantoobelastingen voor de Noordwijk binnen. Martens: "Het Manhattanplan is verkocht als een plan om Brussel een nieuw economisch elan te geven, maar het heeft de overheden alleen maar handenvol geld gekost."

We wandelen nog even naar de Voorstadsstraat, waar het voor Martens allemaal begon. Het huis waar hij gewoond heeft, staat er niet meer. Op die plaats staat nu een soort kopie, een verre reminiscentie aan de Brusselse architectuur. De straat is wel nog een woonstraat, een van de weinige in de Noordwijk, maar ze ligt midden tussen het kantoorgeweld. Martens: "Mijn studenten zeggen weleens: 'De Noordwijk is toch mooi?' Wat moet ik daarop zeggen? Loop hier 's nachts eens?"

Steven Van Garsse © Brussel Deze Week