



Sterrebeek, 11 mei 2015

VZW
Erkende streekgebonden vereniging

Secretariaat:
p/a Felix Timmermanslaan 24
1933 Sterrebeek

Aan het College van Burgemeester
en Schepenen van en te Zaventem.
Diegemstraat 37,
1930 Zaventem

Betreft: aanvraag tot verkavelingsvergunning door MATEXI VLAAMS-BRABANT N.V. en D+A CONSULT N.V., voor 50 loten of 73 wooneenheden aan de Voskapelstraat te 1933 Zaventem en met als kadastrale omschrijving, afdeling 04 Sectie C nummer(s) 40F, 40E, 43F, 41C2, 23, 42K2, 22A.

Geachte,

STERREBEEK 2000 herinnert de gemeente aan de voor het gebied geldende stedenbouwkundige voorschriften onder artikel C9.1.2 uit het GRUP-VSGB.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;
- de bestaande of gewenste woondichtheid.
- de inpassing in de omgeving.

Inplanting van de woningen

De voorziene woningen zijn in strijd met de bestaande woondichtheid en slecht ingepast in de omgeving en aldus niet in overeenstemming met artikel C9.1.2 uit het GRUP-VSGB.

- Met uitzondering van de open bebouwing op kavels 3 tot 10, zijn de woningen aaneengeschaald in rijen van 6 woningen en worden er bovendien 3 blokken voor meergezinswoningen voorzien op kavels 50 en 51. Deze aaneengesloten opstelling is totaal niet in overeenstemming met de bestaande open bebouwing langs de Voskapelstraat en de Mechelsesteenweg en past niet met het achterliggend open landschap.
Bezwaar: STERREBEEK2000 vraagt de gemeente om de verkavelaar te verplichten de bebouwing een meer open karakter te geven, bijvoorbeeld door de blokken van 6 op te delen (2x3 of 4+2). Ook de meergezinswoningen zijn te groot.

Bovendien wordt in de meeste kavels slechts een bouwbreedte van 6m voorzien, hetgeen weinig mogelijkheden toelaat wat betreft interne invulling.

Bezwaar: STERREBEEK2000 vraagt de gemeente een minimum kavelbreedte van 7m op te leggen.

We zijn ervan overtuigd dat met deze maatregelen de verplichte woondichtheid van 25we/ha kan behaald worden vermits men in het ingediende plan ruim boven deze doelstelling ligt (32,42 wooneenheden/ha).

- voor de woningen waarvan de tuinen uitgeven op woningen aan de Voskapelstraat en de Mechelsesteenweg worden 2 bouwlagen (+ eventueel hellend dak) voorzien.
De bestaande woningen langs de Voskapelstraat of de Mechelsesteenweg hebben meestal 2 bouwlagen maar door het sterk hellend reliëf slechts één bouwlaag aan de achterzijde, grenzend aan de verkaveling.
Bezwaar: STERREBEEK2000 vraagt de gemeente op deze kavels (kavels 35 tot 41 en kavels 3 tot 8) slechts 1 bouwlaag toe te laten (+ hellend dak) of 2 bouwlagen met plat dak.
- De meergezinswoningen op loten 50 en 51 zijn totaal niet ingepast in de omgeving.
Er worden 2 bouwlagen voorzien met een hellend dak (nok tot 15m) of een derde bouwlaag indien voor een plat dak gekozen wordt.
Deze hoogte toelaten op het hoogste punt van de verkaveling, grenzend aan het resterend agrarisch gebied is ontoelaatbaar.
**Bezwaar: STERREBEEK2000 vraagt de gemeente op kavels 50 en 51 slechts 1 bouwlaag met hellend dak of 2 bouwlagen met plat dak toe te laten.
Bovendien kan men zich de vraag stellen of nog extra appartementsblokken nodig zijn, gezien het recente aanbod in de gemeente.**
- De woningen op kavels 17 tot 28 hebben geen aansluiting met hun respectievelijke garages. Bovendien wordt verkeerdelijk de indruk gegeven dat er een woonerf gecreëerd wordt door een wandel/fietsweg in te tekenen achter de woningen. Door hier ook een strook te voorzien met grasdallen (wellicht voor de brandweer) laat men toe dat hier ook wagens doorgaan of zich parkeren.
Bezwaar: STERREBEEK2000 vraagt de gemeente de kavels zo te laten intekenen dat garages/carports aansluiting hebben met de woningen of tussen de woningen worden voorzien zoals bij bv. kavels 35 tot 41. Aan de achterzijde van de loten kan de fiets/wandelweg dan toegang geven tot een tuinhuis/fietsenstalling.
- De woningen op kavels 11 tot 16 hebben alleen een verder gelegen parkeerplaats.
Bezwaar: STERREBEEK2000 vraagt de gemeente voor deze kavels eveneens een garage/carport op te leggen aansluitend aan de woning.
- De aanvraag vermeldt de 45° regel voor de bouwdiepte van de woningen en meergezinswoningen.
Hierbij wordt evenwel vermeld dat deze wordt uitgemeten vanaf een hoogte van 0,5m t.o.v. het hoogste punt van het perceel.
Mede door een mogelijke dakhelling van 45°, kunnen, door het sterk hellend reliëf, hierdoor woningen ontstaan die sterk uitsteken t.o.v. het landschap (nokhoogte).
Bovendien is het onduidelijk wat wordt bedoeld met perceel.
Bezwaar: STERREBEEK2000 vraagt de gemeente de 45° regel op te leggen t.o.v. het bestaande maaiveld en dit per kavel of gebouvvolume.
- Alleen voor een beperkt aantal kavels zijn de tuinhuisjes/bergingen ingetekend (weliswaar zonder afmetingen). Door dit vrij te laten in de andere kavels en rekening houdend met de toegelaten afmetingen kan een wildgroei ontstaan.
Bezwaar: STERREBEEK2000 vraagt dat voor alle loten de tuinhuizen en bergingen zouden worden ingetekend met opgave van maximale afmetingen vergelijkbaar met de reeds ingetekende tuinhuizen.
- Hoewel er kleine kavels worden voorzien en ook meergezinswoningen, toont de verkavelaar op geen en enkele wijze in het dossier cijfermatig aan dat de norm van 40% bescheiden woningen op de verkaveling wordt behaald.
Bezwaar: STERREBEEK2000 vraagt dat het dossier wordt aangevuld met deze cijfers.

Mobiliteit of immobiliteit

- De mobiliteitsstudie is te eng opgesteld.
De cijfers houden wel rekening met een nog niet aangevraagde inplanting van LIDL maar houden geen rekening met de te ontwikkelen woonzone tussen Voskapelstraat en Bosdellestraat, de geplande verkaveling tussen Vossemelaan en Waalsestraat en de te ontwikkelen woonzone aan de Moorselsteenweg-Vossemelaan.
Ze gaat voorbij aan de dagelijkse hinder die de omwonenden ondervinden van de lange files langs de Voskapelstraat. Ze hebben nu reeds moeite om van hun oprit weg te rijden tussen de file.

Bezwaar: De conclusie als zou de ontsluiting langs de Voskapel de bijkomende verkeersgeneratie naar Mechelsesteenweg en E40 kunnen verwerken, is voor STERREBEEK2000 totaal onaanvaardbaar.

In de zin van artikel C9.1.2 uit het GRUP-VSGB is de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid wat schaal en ruimtelijke impact betreft NIET verenigbaar met de omgeving.

Aangezien men de indruk wekt dat Wegen en Verkeer wel een aansluiting op de Mechelsesteenweg toelaat voor de parking-LIDL, is het wenselijk de verkaveling te ontsluiten langs dezelfde toegang op de steenweg en de toegang langs de Voskapelstraat te schrappen. Op die manier wordt het kruispunt Mechelsesteenweg-Voskapelstraat ontlast.

Het Vlaams Gewest en haar administratie heeft de betreffende zone in het GRUP-VSGB van landbouwgebied omgevormd tot woonzone. Zij moet er dan ook maar voor zorgen dat er een ontsluiting komt langs de gewestweg.

Reeds bij het openbaar onderzoek bij het GRUP-VSGB bracht STERREBEEK2000 een negatief advies uit voor deze woonzone onder meer omwille van de moeilijke/onmogelijke ontsluiting.

- Anderzijds is het onaanvaardbaar dat de verkavelaar reeds een ontsluiting voor fietsers en wandelaars langs de Mechelsesteenweg kan aanhalen als een pluspunt, terwijl voor de inplanting van een LIDL nog geen vergunning werd aangevraagd.
Bezwaar: Deze noodzakelijke ontsluiting kan maar in de verkaveling worden opgenomen indien de verkavelaar ook eigenaar is van deze doorgang. Indien dit niet zo is, kan de verkaveling onmogelijk worden goedgekeurd.
- Langs de Voskapelstraat tussen de weg van de verkaveling en het kruispunt met de Mechelsesteenweg is er niet eens een behoorlijk fietspad.

Wegenis

- Ontsluiting van de verkaveling: zie hierboven.
- Rooilijn: aangezien STERREBEEK2000 vzw niet akkoord is met de huidige inplanting, dient onze **vereniging expliciet bezwaar in tegen de geplande rooilijnen.**
- Tussen de voorziene wegenis en de mogelijke toekomstige uitbreidingen voorziet de verkavelaar een kleine grasstrook.
Het lijkt erop dat dit later kan gebruikt (misbruikt) worden om deze grasstroken aan een hoge prijs te verkopen aan toekomstige verkavelaars in de uitbreidingen.
Bezwaar: STERREBEEK2000 vraagt de gemeente deze grasstroken te schrappen uit de verkaveling en duidelijke afkoopvoorwaarden vast te leggen in de voorschriften. De rooilijn moet ook worden doorgetrokken tot op de perceelsgrens.
- De toegang tot de ondergrondse garage van het gebouw op lot 51 is niet aangegeven op de plannen.
- Voor loten 50 en 51 zijn grasstroken voorzien met een naastliggende strook met grasdallen.
Bezwaar: het mag niet de bedoeling zijn om deze grasstroken als parkeerruimte of doorgang te laten gebruiken door de bewoners van de meergezinswoningen.
- In de veronderstelling dat de ontsluiting toch zou gebeuren langs de Voskapelstraat, moet de gemeente ernstig nadenken over het geplande **verkeersplateau in de Voskapelstraat.** Immers, vroeger was er reeds een verkeersdrempel op dezelfde plaats, die werd verwijderd op vraag van de omwonenden. Het afwisselend remmen en optrekken ter hoogte van een dergelijke constructie wordt als zeer hinderlijk ervaren.
- De voorziene doorgang naar de Mechelsesteenweg is weliswaar zo ingericht dat de brandweer er ook kan doorgaan maar er moeten maatregelen genomen worden met door de brandweer wegneembare paaltjes om sluipverkeer uit te sluiten.
- Volgens de omwonenden is de riolering in de Voskapelstraat niet aangepast om de extra afwatering op te vangen. Ook dit pleit voor een volledige afwatering en doorgang naar de Mechelsesteenweg.

Onvolledigheid van de plannen

- Er zijn geen afmetingen opgegeven o.a. van de voor- en achtertuinen, bouwdiepte, detail van wegenis, e.a.
- De doorsneden zijn onvolledig. Zo zijn er geen profieltekeningen van de loten waardoor er meer duidelijk zou kunnen komen inzake opvang van het reliëf en helling van bermen.
- Voor een dergelijke verkaveling zou een maquette moeten worden opgelegd, die bij het dossier wordt gevoegd.

Informatie

- STERREBEEK2000 betreft het dat noch de gemeente, noch de verkavelaar enig initiatief genomen hebben om de omwonenden te informeren op een infovergadering. Ook de GECORO werd niet geïnformeerd.

STERREBEEK2000 vzw tekent daarom bezwaar in tegen de geplande aanvraag en verzoekt de gemeente de aanvraag in deze vorm niet goed te keuren.

Met de meeste hoogachting,

Luc Caluwaerts
voorzitter STERREBEEK 2000 vzw

Hugo Leonard
ondervoorzitter