



Vzw nr 4444.546.91  
RPR Brussel

Sterrebeek, 27 september 2022

Zetel:  
Felix Timmermanslaan 24  
1933 Sterrebeek  
e-mail: [info@sterrebeek2000.be](mailto:info@sterrebeek2000.be)  
website: [www.sterrebeek2000.be](http://www.sterrebeek2000.be)

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

Betreft : Openbaar onderzoek voor het bouwen van twee meergezinswoningen (28 app)  
Tramlaan 54, 58, Zavelstraat 15, 19, 23 en 25 OMV\_2022090646

Geachte Dames, Heren,

Gelet op

1. de doelstellingen van STERREBEEK 2000 vzw, met ondernemingsnummer 4444.546.91, die onder andere omvatten, zoals beschreven in de statuten (publicatie in het staatsblad van 2021\_07\_19 onder nummer 21090116)
  - *het nastreven van een leefbare ruimtelijke ordening met aandacht voor de verkeersleefbaarheid en het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het beheer van open en groene ruimte, landschappen, monumenten, cultureel erfgoed en het dorpschoon;*
  - *het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het beheer van het leefmilieu en van een leefbare woonomgeving. Dit impliceert het beperken van alle vormen van milieuhinder, waaronder alle vormen van geluidshinder, verkeersoverlast, geurhinder, lichthinder,...;*
  - *het nauwlettend opvolgen van alle plannen, initiatieven en activiteiten van plaatselijke, provinciale, gewestelijke, federale, Europese en internationale overheden en instellingen, alsmede van de privésector die voor Sterrebeek en omgeving van belang zijn. De vereniging houdt daaromtrent rekening met de ervaring, percepties, inzichten en meningen van de bevolking en brengt deze onder de aandacht van de betrokken overheden.*
2. Het feit dat STERREBEEK 2000 aantoonde deze doelstellingen na te streven door onder andere het lidmaatschap in de GECORO en de milieuvadvisraad van Zaventem, en door verschillende initiatieven en acties aangaande ruimtelijke ordening in het verleden (zie [www.sterrebeek2000.be](http://www.sterrebeek2000.be)),
3. Het feit dat STERREBEEK 2000 als procesbekwame vereniging kan optreden namens een groep wiens collectieve belangen zijn bedreigd of geschaad, in deze de goede en correcte ruimtelijke ordening en het naleven van de bestaande verordeningen en reglementering.

**dient de vereniging STERREBEEK 2000 vzw bezwaar in tegen vermelde aanvraag met volgende argumenten:**

### **1) Onvolledigheid van de plannen**

In het dossier zijn geen zijdelingse doorsneden aanwezig van de gebouwen t.o.v. de links en rechts liggende percelen.

Hierdoor kan men geen oordeel vellen over het reliëf t.o.v. deze percelen.

In het bijzonder is het onmogelijk te evalueren of er al dan niet een keermuur moet geplaatst worden links van het linkse gebouw om het hoogteverschil met het naastliggende voetbalveld (4<sup>de</sup> afd. sectie B, 342 e12) op te vangen en of hier aan de 45° regel wordt voldaan.

**Bezwaar: het dossier moet worden aangevuld met de nodige sneden zodat het project terdege kan beoordeeld worden. Een nieuw openbaar onderzoek met volledige plannen dringt zich op.**

## **2) Ontoegankelijkheid van de tuin voor alle bewoners**

De tuin aan de achterzijde van de meergezinswoning heeft geen inrichting en creëert aldus weinig meerwaarde.

Deze gemeenschappelijke tuin is enkel bereikbaar voor de bewoners met een gelijkvloers terras. **Er is geen enkele doorsteek vanuit de gemeenschappelijke gangen naar de tuin.**

De bewoners van de eerste en tweede verdieping worden zo de toegang tot de tuin op een veilige manier ontzegd.

In de verantwoordingsnota lezen we: *"De achtertuin is op 3 plaatsen toegankelijk vanaf de 4 gemeenschappelijke inkom zones. Zo is de achtertuin ook (deels) toegankelijk voor de hoger gelegen appartementen".* En verder *"Tuinzone: de inrichting van de tuin tot kwalitatieve open ruimte maakt deel uit van de positieve beleving van het ontwerp. 3 paden zorgen ervoor dat (een deel van) de private (achter)tuin ook maximaal bereikbaar is voor de bewoners van de bovenliggende verdiepingen".*

Op het inplantingsplan zien we dat deze 3 toegangsplaatsen alleen paden zijn aan de zijkanten van de gebouwen. De inwoners van de appartementen op verdiepingen +1 en +2 worden zo verplicht om langs de straatzijde en langs de gebouwen de tuin te betreden. Hierdoor kan de tuin zelf niet afgesloten worden voor de veiligheid en privacy.

Op deze manier is de tuin ook zeer moeilijk of zelfs onmogelijk toegankelijk voor personen met een rolstoel.

De tuin beantwoordt derhalve niet aan de toegankelijkheidstoets.

Alle inwoners moeten de mogelijkheid hebben om de gemeenschappelijke tuin te betreden via de gemeenschappelijke gang en een deur die toegang geeft tot de tuin.

**Bezwaar: STERREBEEK 2000 vindt het daarom noodzakelijk om de gangen op het gelijkvloers door te trekken naar de tuin.**

## **3) Dorpszichten worden verstoord; bouwblokken niet op schaal en korrel van het dorp**

In de verantwoordingsnota lezen we: *"Relatie gebouw met het dorp. Het project heeft een hedendaagse uitstraling, maar moet wel een dorps karakter bewaren. We waken erover dat het een project op maat van de gemeente is. We doen dit onder andere door het geheel de korrel, variatie van een dorpsgemeente te geven en het creëren van nieuwe zichten zodat een open relatie met de dorpskern en zicht op de kerktoren mogelijk wordt."*

En verder: *"Door de aanwezigheid van het naastgelegen voetbalveld en het kerkhof ertegenover is veel open ruimte. De bebouwing in de onmiddellijke omgeving langs de Tramlaan bestaat voornamelijk uit woningen (eengezins- + meergezinswoningen) en kleinschalige commerciële activiteiten /horeca in een amalgaan van stijlen en architectuur. De achtergelegen Zavelstraat is veeleer gekenmerkt door relatief veel smalle diepe percelen, met meer gesloten bebouwing en variabele bouwdiepten en de typische koterij in de achtertuin. Het ontwerp integreert zich qua schaal en programma in de omgeving en behoudt het architecturale karakter en de schaal of korrel van het dorp."*

*Met het volumespel en de afwisseling van materialen trachten we het geheel de korrel van het dorp te geven. Door meer openheid te creëren, worden er nieuwe zichten vanop de Tramlaan naar het dorp gecreëerd. Het geheel krijgt een uitgesproken groen karakter. De aanleg zoekt aansluiting bij het natuurlijke niveau.”*

We zien niet in hoe het inplannen van 2 bouwblokken op de plaats van 2 woningen, midden bomen en groen, nieuwe zichten naar het dorp zal creëren, noch hoe 2 bouwblokken met in totaal 28 appartementen zich qua schaal en programma in die groene omgeving zouden 'integreren' en het bestaande architecturale karakter en de schaal of korrel van het dorp zouden behouden.

Integendeel, de zichten naar de dorpskern worden onderbroken en twee eengezinswoningen worden vervangen door 2 appartementsblokken, die de verstedelijking van het dorp verder zal accentueren.

De huidige open relatie met de dorpskern met veel groen (zie foto's hieronder) wordt door het project verstoord.



De inplanting van 2 bouwblokken met 3 bouwlagen zal bovendien voor de huizen in de Zavelstraat een belemmerd uitzicht bezorgen, en ook voor extra inijk zorgen.

De schuine zijde van het linker bouwblok draagt bij tot een verstorend zicht en past niet in de omgeving.

**Bezwaar: STERREBEEK 2000 vzw vindt dat het voorgestelde project, bestaande uit twee blokken appartementen, zich zowel qua schaal als programma onvoldoende integreert in de omgeving en bijdraagt tot een verstedelijking van het architecturaal karakter, de schaal en de korrel van het dorp. STERREBEEK 2000 vzw vraagt dat in plaats van het neerpoten van twee standaard blokken met een maximum aantal appartementen naar een bouwproject met meerdere, kleinere volumes wordt gestreefd die het dorpskarakter respecteren, moderniseren en verduurzamen.**

#### **4) Gezondheid**

**Bezwaar: Er is geen asbestinventaris in het dossier beschikbaar van de af te breken woningen. Het is onduidelijk welke maatregelen de aanvrager zal nemen om de gezondheid in de omgeving te waarborgen tijdens de werken.**

**Besluit:**

**STERREBEEK 2000 v.z.w. is niet gekant tegen een bouwproject van appartementen in de betrokken zone op voorwaarde (i) dat aan alle wettelijke normen en vereisten wordt voldaan en (ii) het ontwerp zich qua schaal en programma duurzaam in de omgeving 'integreert' met respect voor het bestaande architecturale karakter en de schaal of korrel van het dorp.**

**Dit is niet het geval voor de aanvraag zoals ingediend (zie onze bovenstaande bezwaren).**

**STERREBEEK 2000 v.z.w. vraagt daarom dat de gemeente de aanvraag in zijn huidige vorm niet goedkeurt.**

Met de meeste hoogachting,

Luc Caluwaerts  
Voorzitter

Jos Jonckers  
Bestuurslid