



vzw nr 4444.546.91
RPR Brussel

Zetel:
Felix Timmermanslaan 24
1933 Sterrebeek

e-mail: info@sterrebeek2000.be

website: www.sterrebeek2000.be

Sterrebeek, 20 november 2022

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

Betreft : Openbaar onderzoek PROJECT VOOR GROEPSWONINGBOUW - 3 woningen +
meergezinswoning (12 app) Mechelsesteenweg 303 OMV_2022090651

Geachte Dames, Heren,

Gelet op

1. de aanvraag voor een omgevingsvergunning, ingediend op 24/10/2022, door G-CUBE IMMO BVBA, Bieststraat 2 te 3500 Hasselt voor het bouwen van 3 eengezinswoningen en 1 meergezinswoning op een terrein, gelegen Mechelsesteenweg 303 te 1933 Zaventem, kadastraal bekend: Afdeling 4, sectie C, perceel 20C2, 20D2, 20E2, 21C, 226L3
2. de doelstellingen van STERREBEEK 2000 vzw, met ondernemingsnummer 4444.546.91, die onder andere omvatten, zoals beschreven in de statuten onder artikel 2.2 (zie 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 privé-sector 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.*
3. 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),
4. 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) De aanvraag is niet conform met het RUP Sterrebeek RUP_23094_214_00007_00001

Het perceel met nummer 20c2 ligt binnen het gemeentelijke RUP Sterrebeek (**RUP_23094_214_00007_00001**), terwijl de rest van de site deel uitmaakt van het gewestelijke RUP VSGB.

De meergezinswoning moet bijgevolg op perceel 20C2 voldoen aan artikel 2 "woongebied" van het RUP.

Artikel 2.2 verfijnt de inplanting van het gebouw:

2.2.1.: Plaatsing hoofdgebouw

*"De voorbouwlijn van de nieuw op te richten hoofdgebouwen dient waar mogelijk de voorgevelbouwlijn van aanpalende percelen **binnen de zonegrens te volgen**, anders maximaal 6m uit de rooilijn, behoudens wanneer andere vereisten gelden vanwege bestaande gewestelijke rooilijnplannen en achteruitbouwstroken".*

De Provinciale diensten maakten naar aanleiding van een vorige aanvraag OMV_2021111007 volgende opmerking: *"Het goed ligt aan een gewestweg die een rooilijn en minimale achteruitbouwstrook vooropstelt. Het gebouw wordt ingeplant op de bouwlijn. De achteruitbouwstrook is een minimale afstand van de rooilijn die behouden moet blijven, maar legt geen maximum vast. De voorgevellijn van de panden op de aanpalende percelen ligt enkele meters naar achteren en in toepassing van artikel 2.2.1 moet deze lijn gevolgd worden. **Uit de aanvraag blijkt geen aanleiding tot een afwijking van de voorgevellijn die vanaf de woning op nummer 317 aangehouden wordt.** Opnieuw is er één uitzondering in het straatbeeld, met name de supermarkt enkele percelen verder. Ook deze uitzondering kan geen aanleiding geven tot een fundamentele wijziging van het straatbeeld hier."*

De verwijzing van de aanvrager naar het nieuw in aanbouw zijnde appartementsblok rechts van de aanvraag kan dus ook geen aanleiding geven tot een afwijking.

De aanvraag voldoet niet aan artikel 2.2.1. met betrekking tot de plaatsing van het hoofdgebouw in lijn met de hoger gelegen woningen vanaf nummer 317. De aanvraag moet zich richten op de woningen binnen het gemeentelijk RUP STERREBEEK en niet op deze van het GRUP-VSGB.

2.2.2.: Bouwhoogte hoofdgebouw

In het gemeentelijk RUP Sterrebeek wordt in artikel 0.10 de bouwhoogte gedefinieerd als: *"de totale hoogte van een bouwwerk inclusief bovenzijde nok, gemeten vanaf de boordsteen van de aanpalende openbare weg. Indien het perceel langs meer dan één zijde grenst aan een aanpalende openbare weg, wordt de bouwhoogte gemeten langs de zijde van de voorgevelbouwlijn".*

Artikel 2.2.2 legt de bouwhoogte vast op 11,00 m.

Op basis van de doorsneden (document BA_groepswoningbouw_T_N_YY.pdf) en het inplantingsplan (BA_groepswoningbouw_I_N_1.pdf) leiden we volgende bouwhoogte af:

- Aan de rechterzijde van perceel 20C2 dat in het RUP Sterrebeek ligt, ligt de boordsteen op ca. 70,52m.
- Links van het gebouw ligt de boordsteen op 71,15m
- Voor bepaling van de bouwhoogte geldt de laagste boordsteenmeting, zijnde 70,52m.
- Volgens de doorsnede ligt de nulreferentie van de benedenverdieping van het gebouw op 72,50m.
- De hoogte van het gebouw is 9m30.
- Het hoogste punt van het gebouw komt zo op 81,80m (72,50+9,30)
- Het verschil met de boordsteen is **11,28** (81,80-70,52).

Indien we rekenen vanaf het laagste punt van de boordsteen aan de rechterzijde van het hele gebouw, (percelen binnen VSGB) dan komt men zelfs aan een bouwhoogte van **12,35m** (81,80-69,45m).

In de motiveringsnota bevestigt de architect de afwijking van 28cm. De aanvrager motiveert de afwijking door artikel 4.4.1. van het VCRO aan te halen en ook door te verwijzen naar hogere gebouwen, vergund binnen het VSGB.

STERREBEEK is van oordeel dat er geen afwijkingen kunnen worden toegelaten op het RUP die een precedent kunnen vormen voor andere projecten.

Het gebouw voldoet derhalve niet aan de bepaling van maximale bouwhoogte.

Bezwaar: De meergezinswoning beantwoordt bijgevolg niet aan het RUP Sterrebeek.

2) De aanvraag is niet conform met de Gemeentelijke verordening inzake parkeervoorzieningen.

2.1. Interpretatie van "Ondergronds"

Volgens artikel 6.1.3. van de parkeerverordening wordt "*Ondergronds bepaald als de bouwlaag gelegen onder het bestaande maaiveld gemeten vanaf de straatzijde. De bovenzijde van deze bouwlaag mag maximaal 1,00 m boven het bestaande maaiveld gemeten vanaf de straatzijde uitkomen.*"

Het maaiveld aan de straatzijde bevindt zich op ca. 70,52m.
De bovenzijde van de ondergrondse garages bevindt zich op ca. 72,50m.

Dit is 2 meter boven het bestaande maaiveld aan de straatzijde.

Aangezien een deel van de parking zich binnen het gemeentelijk RUP bevindt, zijn de definities van bouwlagen en bovengrondse verdiepingen zoals bepaald in artikel C9.1.5 van het GRUP-VSGB, hier niet toepasbaar.

Volgens de parkeerverordening kan deze bouwlaag dus niet als een ondergrondse bouwlaag over haar volledige breedte beschouwd worden.

2.2. Ondergrondse autostandplaatsen

Volgens artikel Art. 4.1 §5. van de Parkeerverordening "*is het toegelaten om maximaal 2 voertuigen in rechte lijn achter elkaar te parkeren, op voorwaarde dat deze behoren tot dezelfde woonegelegenheid en minstens 1 parkeerplaats rechtstreeks toegankelijk is. Deze bepaling geldt enkel voor woonegelegenheden*".

In het ontwerp worden parkeerplaatsen P18 en P12 ingetekend achter P17 en P11.

Aangezien het hier om een meergezinswoning gaat, is er geen garantie dat deze parkeerplaatsen respectievelijk behoren tot dezelfde woonegelegenheid, tenzij dit in de koopacte wordt vastgelegd.

3) Gemeenschappelijke tuin

De gemeenschappelijke tuin van de meergezinswoning is niet bruikbaar als gemeenschapstuin. Er is op het inplantingsplan geen bereikbaarheid voor de bewoners voorzien. Een talud zonder trappen belemmert de toegang.

De tuin biedt geen meerwaarde voor het project en zijn bewoners en dient alleen als groendak voor de garage en om de groenindex te verantwoorden.

Er is ook geen enkele doorsteek vanuit de gemeenschappelijke gangen naar de tuin.

De bewoners worden zo de toegang tot de tuin ontzegd.

De tuin beantwoordt derhalve niet aan de toegankelijkheidstoets.

Conclusie:

STERREBEEK 2000 v.z.w. vraagt de gemeente de aanvraag niet te vergunnen.

- **de aanvraag voldoet niet aan het RUP Sterrebeek RUP_23094_214_00007_00001.**

De voorgevellijn volgt deze van de aanpalende percelen niet, zoals artikel 2.2.1 voorschrijft. De bouwhoogte van 11,00 m, vastgelegd in artikel 2.2.2, wordt volgens de definitie ervan in artikel 0.10 overschreden.

- **de aanvraag voldoet niet aan de gemeentelijke parkeerverordening.**
 - o De garage kan volgens artikel 6.1.3. van de parkeerverordening niet als ondergronds worden beschouwd over de volledige breedte.
 - o Het is onduidelijk of achter elkaar liggende parkeerplaatsen zijn toegelaten voor meergezinswoningen.

- de **gemeenschappelijke tuin** van de meergezinswoning wordt **niet ingericht** en is **niet bereikbaar voor de bewoners**. Hij biedt geen meerwaarde voor het project.
- **STERREBEEK 2000 stelt vast dat een meergezinswoning met meer dan 10 appartementen moeilijk, zometer onmogelijk te realiseren is op de betrokken percelen, zonder in tegenspraak te zijn met de gemeentelijke verordeningen.**
- **Misschien moet de aanvrager overwegen om het aantal appartementen te verminderen of om op de percelen enkele eengezinswoningen te voorzien, waarvoor geen ondergrondse garage verplicht is en die beter kunnen ingepast worden in het reliëf.**

Met de meeste hoogachting,

Luc Caluwaerts
Voorzitter

Jos Jonckers
Bestuurslid

mail info@sterrebeek2000.be