



Sterrebeek, 24 mei 2020

vzw nr 4444.546.91
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: OMV_2020018395 Openbaar onderzoek voor het bouwen van groepswoningen + handelsruimte met parkeergelegenheden, gelegen aan de Du Roy de Blicquylaan 1 te 1933 Zaventem Afdeling 23082, sectie E, perceel 183A, 183B, 80T.

Geachte,

Naar aanleiding van voorliggend project, wenst STERREBEEK 2000 vzw volgende bezwaren te formuleren

1) De voorziene verkaveling beantwoordt niet aan het initiële masterplan en Project-MER voor de omvorming van het hippodroomgebied tot golfsite met wooneenheid.

Het masterplan en Project-MER, goedgekeurd op 2013-12-06, gaat er vanuit dat in de betreffende zone woningen met ondersteunende functies worden aangelegd.
De vergunning voor assistentiewoningen in 2017 was conform de voorziene invulling.

Een "gewijzigde visie vanwege de bouwheer omtrent het programma" (zie B26 beschrijvende nota D11_20-02-2020 final.pdf, p.2) kan de bestemming naar nog meer "gewone" wooneenheden niet wijzigen zonder dat een nieuw Project-MER wordt opgesteld.

Een masterplan en project-MER, dat gebruikt werd bij de motivatie en goedkeuring van het GRUP VSGB, kan achteraf niet naar believen worden aangepast. Het nieuwe masterplan/inrichtingsplan (zie inrichtingsplan.pdf), bij de aanvraag gevoegd, is bijgevolg onaanvaardbaar en onwettig.

Wij merken terloops op dat het initiële project, waarvoor een draagvlak bij de bevolking werd gezocht, in het verleden stelselmatig werd uitgehouden ten voordele van al maar meer wooneenheden.

Zo was er op 2005-04-21, bij een voorstelling van het project in de GECORO door Probel, sprake van een **25-tal nieuwe wooneenheden** naast de bestaande woningen, die zouden worden omgebouwd.

In januari 2006 werd dit in een Kennisgeving MER nogmaals bevestigd voor een **totaal van 60 wooneenheden** (bestaande inclus).

Op 2006-06-01 werd op een persvoorstelling van het Golflife center aangehaald dat men de bestaande woningen in de mate van het mogelijke zal restaureren en dat er een aantal nieuwe woningen en appartementen komen. "Zo ontstaat een **kleine woonzone van een zestigtal wooneenheden**", aldus uitspraken in de pers.

Op 2009-10-21 konden we dit ook in o.a. het Laatste Nieuws lezen: een 60-tal woningen en daarnaast woonzorgzone.

In de periode van de afbakening van het Vlaams Strategisch gebied rond Brussel (VSGB) en o.a in de Aanvullende bijzondere richtlijnen milieueffectrapportage van 2012_06_29 (p.3 en 4) is plots **sprake van een residentieel gedeelte met 85 wooneenheden** en een **woonzone met ondersteunende functies met 120 wooneenheden** (3 bouwlagen) met ondergrondse parking. Voor de ondersteunende functies worden bovengrondse parkings voorzien.

In het goedgekeurde Project-MER (p.9) onder Wonen wordt de woonzone met ondersteunende functies bevestigd:

*"Ook wonen wordt op deze grote site voorzien: naast de zone van de bestaande woningen die er vanaf het eerste begin gestaan hebben en steeds bewoond zijn geweest, waar appartementen en grondgebonden woningen voorzien zijn, wordt ook, op de plaats van de vroegere paardenstallen een woonzone met ondersteunende functies ingericht. **Heel wat ruimte wordt ingevuld in deze zone voor vb. een buurtwinkel, een kinderkribbe en kinderboerderij, speelplein en tandarts**".*

In hetzelfde Project-MER (p. 41 en 71) worden de aantallen opnieuw verhoogd **naar 98** wooneenheden voor het residentieel gedeelte en 120 voor de woonzone met ondersteunende functies.

De verkaveling, rechts van de golfingang en goedgekeurd in 2014, benadert reeds de in het project-MER aangekondigde 120 wooneenheden (individuele loten + 3 appartementsblokken).

Een bijkomende woonbestemming van 67 woningen kan niet aanvaard worden (Zie ook hieronder Woondichtheid). Het totaal aan woningen van 245 overstijgt de in het Plan-MER aangekondigde 218 (98+120) wooneenheden.

2) Te hoge woondichtheid

Met de 67 woningen komt met tot een dichtheid van 30,1 wo/ha in de zone van de aanvraag. Om deze hogere dichtheid te motiveren verwijst men naar omzendbrieven waarin men woondichtheid definieert als *"de brutodichtheid; dit wil zeggen het totaal aantal woningen voorzien in de betrokken woonwijk gedeeld door de totale oppervlakte, met inbegrip van alle infrastructuur en alle voorzieningen, die behoren tot de normale uitrusting van het woongebied"*.

De beschrijvende nota beschouwt daarom o.a. het hotel en kantoor als voorziening op buurtniveau waardoor men deze oppervlakte meerekent om de dichtheid aldus kunstmatig te verkleinen tot 23,29 wo/ha, in de buurt van het streefcijfer van het VSGB.

Dit is een wel erg vrije interpretatie van de omzendbrief.

Het nabijegelegen hotel en kantoor kan men moeilijk aanzien als infrastructuur en voorziening voor het woongebied.

STERREBEEK 2000 is van mening dat er teveel wooneenheden op een te kleine oppervlakte worden voorzien.

3) Geen kindvriendelijke invulling

Verder is er **geen sprake meer van een kindvriendelijke invulling** naast de woningen, zoals vermeld in het project-MER.

In het volledige project is geen ruimte voorzien voor een speelplein, noch een kribbe of kinderboerderij.

Gezien het hoge aantal bewoners op de totale site, is het wenselijk dat een speelplein met zowel voorzieningen voor kleinere kinderen (klimrekken/touwen, glijbaan, draaimolens enz.) alsook eenvoudige spelinfrastructuur (basketbal- minivoetbal) voor jongere niet-georganiseerde sporters worden aangelegd.

Het niet realiseren van de assistentiewoningen creëert ruimte om dergelijke kind/jeugd vriendelijke bestemmingen te realiseren.

4) Geen privétuinen

In de beschrijvende nota schrijft de aanvrager: *"De bestemmingen passen in het ruime Masterplan met een groene drager en ruime open stroken tussen de bebouwingen. De typologie van de woningen gaat uit van grondgebonden woningen, rug aan rug gebouwd. waar elke woning een toegangsdeur heeft die rechtstreeks uitgaat op het toegankelijk domein (publiek of semi-publiek) en waar elke woning buitenruimte heeft onder de vorm van een **private tuin** en/of terras"*.

Op de plannen zien we geen privétuinen. Dit vermindert de groene ruimte voorzien in het Masterplan.

5) De voorziene parkeergelegenheid is ontoereikend

5.1) Er zijn 2 ruimtes voorzien voor vrije beroepen (zie Beschrijvende nota). Nochtans is er slechts 1 parkeerruimte voorzien voor vrije beroepen.

Er worden voor de detailhandel 11 parkeerplaatsen voorzien.

Op het grondgebied van de aanvrager is er nergens plaats voor 13 bovengrondse parkeerplaatsen. Het is weinig waarschijnlijk dat klanten gaan gebruik maken van de ondergrondse plaatsen. Anderzijds laat de parkeerverordening het gebruik van de openbare weg niet toe.

De aanvrager is verplicht om deze plaatsen bovengronds te voorzien op eigen terrein.

5.2) Er wordt een afwijking gevraagd op de tussenafstand van de fietsplaatsen (37,5 cm i.p.v. 75 cm).

De aanvrager motiveert dit door de mogelijkheid om fietsen op verschillende hoogtes te stallen. **De gevraagde afwijking voor breedte van fietsstallingen is onaanvaardbaar.** Men moet integendeel rekening houden met extra ruimte, nodig bij nieuwe fietstrends: speedpedelecs, bakfietsen, e.a.

6) Mobiliteitstudie moet herzien worden

De aanvrager vermeldt dat *"De invloed van de mobiliteit is beschreven in de MOBER die deel uitmaakt van de goedgekeurde project-MER. De Project-MER is als bijlage bijgevoegd bij de indiening van het project. (zie p.10 Inrichtingsplan.pdf)"*.

In het project-MER werd echter uitgegaan van woningen met ondersteunde functies. Op p. 87 van het MER lezen we onder 6.4.5.2.3 Woonzone met ondersteunende functies: *"Op de site zijn ook 120-tal woningen voorzien die een kleiner volume betrekken dan de woningen uit de vorige alinea waarvan **het doelpubliek een ouder karakter heeft**"*. Dit is nu niet meer het geval.

Indien men de wijzigingen van het aangevraagde project wil doorzetten, is een nieuw project-MER noodzakelijk.

7) Waterhuishouding

In de motivatienota-inrichtingsplan (p.9) wordt aangehaald dat op langere termijn een vijver- en kanaalstelsel wordt voorzien waaraan de hemelwaterafvoer wordt gekoppeld. Dit werd ook reeds aangehaald en beloofd bij de aanvraag voor de 2 verkavelingen in 2014 (toenmalige motiveringsnota (blz 26) en bij de toelichtingnota). Toen vroegen we reeds om dit expliciet op te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften. Blijkbaar zonder gevolg.

STERREBEEK 2000 is van mening dat dit niet langer mag uitgesteld worden.

Dit is een concrete maatregel die op een duurzame manier inspeelt op de snelgroeiende waterproblematiek in onze gemeente en volledig in lijn is met de Vlaamse Waterbeleidsnota (2020-25).

8) Openbaarheid van het dossier

In de beschrijvende nota wordt verwezen naar verschillende bijlagen in het omgevingsloket

- het project-Mer als bijlage D1
- brandweerverslag addendum B34B

Op het omgevingsloket is hiervan niets beschikbaar (zie <https://omgevingsloket.omgeving.vlaanderen.be/publiek/?openbaaronderzoek#openbaaronderzoekprojectdetail/projectuuid=tMumoPOVSuOxAjDMAOHCYw>)

Het is spijtig dat men hiervoor, in tijden van Corona, naar de dienst Ruimtelijke Ordening moet gaan om dit in te kijken.

STERREBEEK 2000 stelde reeds meermaals vast, naar aanleiding van andere dossiers, dat alle documenten niet altijd beschikbaar zijn op het online loket. Met uitzondering van de auteursrechtelijk beschermde plannen, vindt STERREBEEK 2000 dat alle andere documenten online ter inzage moeten liggen.

Besluit:

STERREBEEK 2000 hoopt dat het gemeentebestuur met deze bezwaren rekening zal houden en de aanvraag niet zal goedkeuren.

Met de meeste hoogachting,

Luc Caluwaerts
voorzitter STERREBEEK 2000 vzw

Hugo Leonard
ondervoorzitter