



Vzw nr 4444.546.91
RPR Brussel

Sterrebeek, 4 november 2020

Zetel:
Felix Timmermanslaan 24
1933 Sterrebeek
e-mail: info@sterrebeek2000.be
website: www.sterrebeek2000.be

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

Betreft : Openbaar onderzoek OMV_2020014489, EULAERTS - Nossegem-
Mechelsesteenweg BA3
Voor het afbreken van 2 woningen en deel van de loods + bouwen van een
nieuwe handelsruimte + aanleg parking (Eulaerts/Aldi), gelegen
Mechelsesteenweg 432, 436, 438 te 1930 Zaventem, Afdeling 23057, sectie C,
perceel 14/02F2, 14/02G2, 14/02N2, 14/02R2, 14/02S2, 14/02T2, 14/02W2,
14/02X2, 14D

Geachte Dames, Heren,

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

**1) De aanvraag is niet conform met de verscheidene basisdoelstellingen van
het integraal handelsvestigingenbeleid (IHB) van het Vlaams Gewest in
tegenstelling met wat de aanvrager beweert.**

In de volgende punten bekijken we waarom aan deze basisdoelstellingen niet voldaan
wordt.

**1.1) Creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met
inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten**

a) Maximale concentratie van activiteiten

De aanvraag heeft **geen** betrekking op een vestiging die deel uitmaakt van een
concentratie van kleinhandel.

De aanvrager stelt verkeerdelijk dat er in de zone van de Mechelsesteenweg
verschillende andere kleinhandelzaken gevestigd zijn, zoals:

- Houthandel Moens: bevindt zich echter op de Leuvensesteenweg, niet op de
Mechelsesteenweg.
- Brasserie Bavaria: wordt heringericht, bestemming onbekend
- een autohandel: niet op de Mechelsesteenweg
- een kaas- en delicatessenwinkel: is nu frituur **MUST!**
- de Uitleendienst Kampeermateriaal: is geen kleinhandel en alleen voor
organisaties zoals jeugdverenigingen
- de BD-site: o.a. vooral groothandel Bruyette voor bakkerijen
- copywinkel: wordt niet meer uitgebaat.

Buiten de fietsenwinkel en Bio-planet is er geen andere kleinhandel in die zone van de Mechelsesteenweg.

b) *Maximaal hergebruik van de ruimte*

De aanvraag betreft **niet** de ingebruikname van een bestaand hoofdzakelijk vergund pand. Er wordt 1278 m² extra handelsruimte gebouwd (Aldi + Renmans).

c) *Vermijden van ongewenste kleinhandelslinten*

De nieuwe inplanting zal een schakel vormen voor een nieuw handelslint.

Dit werd ook reeds aangetoond in de weigering door de gemeente van de vorige aanvraag OMV_2018101378.

Bovendien is in de bedrijvenzone Zaventem-Zuid ook reeds een kleinhandelszone voorzien.

1.2) *Het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden;*

De aanvraag betreft **geen aanvulling op het aanbod in de kern.**

Het type en de omvang van de ontwikkeling draagt niet bij tot het gehele voorzieningenniveau.

In de onmiddellijke omgeving bevinden zich reeds een Bio-Planet en een Colruyt (wordt overigens al of niet bewust verzwegen in de motivering van de aanvraag).

In de primaire aantrekkingszone bevinden zich o.a. de Delhaize en Lidl te Sterrebeek.

In de secundaire aantrekkingszone bevinden zich verschillende Aldi-vestigingen (Zaventem, Sint-Stevens-Woluwe, Steenokkerzeel) en andere handelszaken met gelijkaardige voorzieningen.

De aanvraag is dus niet complementair aan het bestaande kleinhandelsaanbod, zoals de gemeente reeds stelde in haar weigering bij de eerste aanvraag.

1.3) *Het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit.*

a) *De parkeerzone is niet in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeervoorzieningen*

De aangevraagde locatie bevindt zich in een woonzone.

Volgens de geldende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeervoorzieningen moet bij nieuwbouwprojecten waarbij minimaal 50 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, minimaal 25% ondergronds worden gerealiseerd.

Dit is hier niet het geval.

In de mobiliteitsstudie beweert de aanvrager dat het ontwerp voldoet aan de parkeernorm van de gemeente Zaventem. Wat het aantal parkeerplaatsen betreft, is dit het geval maar dat is niet zo voor de verplichte ondergrondse plaatsen.

Bij het weigeren van vorige aanvraag OMV_2018101378 beklemtoonde de gemeente reeds het ontbreken van een ondergrondse parking.

b) Nieuwe inplantingen, die de verkeersstroom doen toenemen, zijn onaanvaardbaar

b.1) Verkeersdrukke zal niet afnemen

Bij elke nieuwe inplanting (cfr. LIDL te Sterrebeek) wordt in de mobiliteitsstudie de impact van het bijkomende verkeer geminimaliseerd. Ook hier is er sprake van een beperkte toename van het aantal bewegingen op de Mechelsesteenweg en aan het kruispunt N227xN2, maar elke beperkte toename komt bovenop de reeds aanwezige verkeersdrukke tijdens de spits.

De studie stelt dat de verkeersstromen zowel komende van de E40, van Sterrebeek/Everberg als van Nossegem/Steenokkerzeel, de laatste jaren verbeterd zijn. En dus dat de bijkomende verkeersstroom, die de inplanting met zich zal brengen, niet echt problematisch is wanneer je het vergelijkt met de verkeerssituatie in het recente verleden. Het feit dat de verkeerssituatie minder problematisch is geworden kan/mag geen excuus zijn om ze opnieuw problematischer te maken. Men moet het integendeel proberen zo te houden en zoveel mogelijk verder verbeteren gezien het hier toch reeds om een zeer drukke (en luchtvervuilde) verkeerszone gaat.

b.2) Hoe realistisch wordt de afslagstrook

De aanvrager stelt in de samenvatting van de mobiliteitsstudie: *"Er is een impact op de doorstroming op de bestaande wachtrij op de N227 richting het kruispunt N227xN2. Deze impact wordt weggewerkt door het **voorstel van Aldi om een centrale afslagstrook te voorzien**. De wachtrij zal in geval de afslagstrook wordt uitgevoerd, hoogstens enkele meters langer worden. Op zaterdag is er geen impact te verwachten, ook niet in het sensitiviteitsscenario"*.

De afslagstrook is **een voorstel**. Aldi zegt bereid te zijn om **vrijwillig een centrale afslagstrook** ter hoogte van de site aan te brengen. Het is niet duidelijk of Aldi ook de volledige kost hiervan zal opnemen.

In de verklarende nota wordt aangehaald *"Het ontwerp van de voorsorteerstrook, zoals opgenomen in huidige aanvraag, en een langere variant zijn op 26 mei besproken op de provinciale commissie verkeersveiligheid. Tijdens de vergadering konden de partijen zich vinden in beide voorstellen.*

In huidige aanvraag is de korte versie opgenomen waarvoor slechts beperkte aanpassingen aan het openbaar domein nodig zijn."

Uit geen enkel document op het publiek omgevingsloket blijkt dat Wegen en Verkeer deze afslagstrook zal willen realiseren en financieren.

Zonder deze afslagstrook zal het fileprobleem op de Mechelsesteenweg nog meer toenemen.

STERREBEEK 2000 is van oordeel dat de afslagstrook moet verplicht worden in een eventuele vergunning en dat Aldi hiervoor alle kosten (studie en realisatie) moet dragen.

b.3) Gevaar voor de zwakke weggebruiker

Een bijkomende drukke in- en uitrit langs de Mechelsesteenweg is bovendien een extra gevaar voor de fietser en voetganger.

De studie stelt tenslotte: *'Indien een afslagstrook wordt voorzien, zal deze impact slechts puntsgewijs zijn. De afslagstrook verhoogt ook de verkeersveiligheid voor overstekende voetgangers'*.

Er wordt nergens toegelicht hoe een afslagstrook de veiligheid voor overstekende voetgangers verhoogt.

Samenvattend vindt STERREBEEK 2000 dat de ALDI-vestiging negatief scoort op de verschillende beoordelingscriteria van het IHB en niet positief tot neutraal zoals de aanvrager beweert.

2) Er is onduidelijkheid over de buitenverkoopoppervlakte van Eulaerts

In de toelichtingnota schrijft de aanvrager: "*De actuele buitenverkoopoppervlakte van Eulaerts wordt desgevallend elders op het terrein ingericht*".

Men kan niet tegelijk beweren voor voldoende groeninvulling te zorgen en anderzijds de indruk wekken dat de groenzone kan gebruikt worden om er de buitenverkoopopstelling te plaatsen.

3) Er ontbreekt een asbestinventaris

De huidige constructies blijken zwaar verontreinigd met asbest.

De aanvraag bevat geen inventaris.

Bijkomend moeten de nodige maatregelen worden opgelegd in een vergunning om de eventuele verspreiding tijdens sloopwerken naar de aanpalende woonzone (met crèche!) te vermijden.

STERREBEEK 2000 v.z.w. vraagt dat de gemeente rekening houdt met voorliggende bezwaren en de aanvraag in zijn huidige vorm niet zal goedkeuren.

Met de meeste hoogachting,

Luc Caluwaerts
Voorzitter

Hugo Leonard
Ondervoorzitter