



Sterrebeek, 6 september 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: Openbaar onderzoek Nieuwbouw 48 appartementen Mechelsesteeweg 297 te 1933 Sterrebeek, OMV_2019087974, ligging Afdeling 23082, sectie C, perceel 21E

Geachte,

Naar aanleiding van het vermelde openbaar onderzoek, wenst STERREBEEK 2000 v.z.w. volgende bezwaren te formuleren:

1) Dichtheid en kwaliteit van de bebouwing

1.1 Het perceel 21^E moet niet volledig worden volgebouwd

Het perceel, gelegen in de zone voor meergezinswoningen, wordt volledig bebouwd met drie woonblokken.

De zone voor meergezinswoningen werd destijds voor de eenvoud afgebakend met de kadastrale percelen als grens.

Perceel 21^E is heel diep, wat niet betekent dat het volledig moet worden volgebouwd.

De gemeente kan hier bijsturen en moet rekening houden met de bebouwing in de omgeving, o.a. wat de bouwdiepte betreft.

Bij de behandeling van de verordening meergezinswoningen en de afbakening van de zones, o.a. in de GECORO, gingen we ervan uit dat hier alleen appartementen aan de straatzijde zouden komen.

Zaventem is reeds 65% verhard, dubbel zoveel als het gemiddelde in Vlaanderen (33%).

Zaventem is dus een gemeente waar het verder toebetonnen moet stoppen – dat is trouwens een officiële Vlaamse doelstelling.

Bezwaar: STERREBEEK 2000 stelt voor om alleen het voorste bouwblok toe te laten en de overige ruimte van het perceel voor te behouden als speelweide en kindvriendelijke invullingen.



1.2 Bijkomende voordelen

Het schrappen van de achtergelegen bouwblokken geeft verschillende bijkomende voordelen:

- a) Hiermee wordt de mogelijkheid geschapen om er een speelweide in te richten. Er worden al te veel projecten opgestart zonder de nodige open ruimte. De in het project voorziene verharde brandweerweg kan men niet als dusdanig catalogeren. We refereren graag naar de beslissing van de gemeente om in een soortgelijk project op de Golfsite een open ruimte op te leggen en het aantal woningen in te perken. Ook ruimte voor zitbanken is noodzakelijk. In de naastliggende Matexi-wijk is ook al geen ruimte voorzien voor open speelruimte. Er is dus nood in deze omgeving om hier een kindvriendelijke invulling te geven.
- b) De appartementen van het achterste bouwblok kijken gedeeltelijk uit op de keermuur en de terreinhelling naar de Matexi-verkaveling. Niet echt aantrekkelijk. Bovendien is door de schrapping ook geen inkijk meer mogelijk vanuit de hoger gelegen Matexi-woningen in de appartementen.
- c) Naast de voorziene keermuur om het hoogteverschil met de achtergelegen woningen op te vangen, is er dan ook de mogelijkheid om een waterbekken, een moerasveldje of een wadi te voorzien naast de speelweide. Daar kan dan een rusthoekje, een ontmoetingsplaats rond ontworpen worden en een groene ruimte gecreëerd.

Het appartementsblok ligt veel hoger dan het kruispunt Waalsebaan, Bosdellestraat, Mechelsesteenweg en Tramlaan waar we uit ondervinding weten dat er bij stortbuien overstroming/wateroverlast optreedt omdat het bestaande rioleringssysteem de hoeveelheid water niet aankan. Een stortbui zal door de bouw van de appartementen, ondanks de voorziene hemelwaterput, onvermijdelijk een extra toevloed van hemelwater in het rioolsysteem veroorzaken dat afvloeit naar en samenkomt onder het kruispunt en het overstromingsrisico in het centrum van Sterrebeek nog zal verhogen.

- d) Eventueel kan er wel toelating gegeven worden om in dit achtergelegen deel van het perceel een kinderdagverblijf toe te laten. De aanvraag vermeldt dat hiervoor één van de handelsruimten kan gebruikt worden maar dat is daar onmogelijk bij gebrek aan voldoende gekoppelde open ruimte voor buitenspel.

STERREBEEK 2000 onderkent de nood aan een kinderdagverblijf in deze buurt.

1.3 Hoogte van het gebouw aan de Mechelsesteenweg

STERREBEEK 2000 heeft bezwaar met de hoogte van het blok, grenzend aan de Mechelsesteenweg.

Het is niet omdat de verordening meergezinswoningen vier lagen toelaat, dat dit hier ook moet worden vergund.

De voorziene hoogte past niet in de omgeving van de aanwezige eengezinswoningen.

De woningen in de omgeving behoren allen tot de "woongebied" en niet tot het "centrumgebied", zoals vastgelegd in het RUP voor de dorpskern Sterrebeek.

In het omliggende woongebied geldt een maximale bouwhoogte van 11 meter.

Het argument om hier door een bouwblok een poorteffect te creëren houdt geen steek. Dit kan ook door bv. aangepaste beplanting, of bestrating.

1.4 Inplanting

Aan de rechterzijde wordt slechts een afstand van 2m voorzien ten opzichte van de perceelsgrens.

STERREBEEK 2000 vindt dat de afstand van 3m, zoals opgelegd aan elke burger, moet gerespecteerd worden.

2) Gezondheid gelinkt aan verhoogde verkeershinder

Uit metingen van CurieuzeNeuzen is gebleken dat dat stuk van de Mechelsesteenweg reeds zwaar belast is door het verkeer. De verhoogde verkeersstroom (alook hinder) die deze appartementen met zich zal brengen, zal de vervuiling nog verder verhogen en het nu reeds gekende mobiliteitsprobleem alleen maar doen toenemen.

Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente om hier het voorzorgsprincipe te hanteren. Een beperking in het aantal appartementen kan hierbij helpen.

STERREBEEK 2000 eist dat er een mobiliteitsstudie, inclusief gezondheid-gerelateerde metingen, wordt opgelegd waarin de impact van deze bijkomende appartementen wordt berekend. En dit alvorens een vergunning te verlenen.

3) Handelsruimten

Er worden twee handelsruimten voorzien aan de straatkant.

In de aanvraag wordt verwezen naar functies die o.a. de gemeenschap dienen, zoals een **kinderdagverblijf**.

Zoals eerder vermeld, is deze handelsruimte, bij gebrek aan voldoende gekoppelde open ruimte voor buitenspel, hiervoor niet geschikt.

Het lijkt meer een mooie belofte.

4) Branddoorgang

STERREBEEK 2000 vraagt om de branddoorgang links van de bouwblokken te voorzien van een door de brandweer wegneembare of naar beneden gaande afsluiting.

Zoniet dreigt deze doorgang misbruikt te worden als parking voor de handelsruimtes.

5) Infopaneel

We merken dat er op de plannen plaats wordt voorzien voor een gemeentelijk infobord.

STERREBEEK 2000 betreurt dat de gemeente geen rekening houdt met het advies van de dorpsraad om het bord meer in het centrum te plaatsen, bv. aan het A. De Beusscherplein.

6) Gecoro

STERREBEEK 2000 betreurt dat de GECORO andermaal buitenspel wordt gezet.

Het zou de gemeente sieren indien de gemeente de GECORO niet alleen zou consulteren voor de projecten waar een advies wettelijk verplicht is maar voor alle projecten die een grote impact hebben op de gemeenschap.

In de hoop dat de gemeente hiermee zal rekening houden, groeten wij,

Met de meeste hoogachting,

Luc Caluwaerts
voorzitter STERREBEEK 2000 vzw

Hugo Leonard
ondervoorzitter