



Sterrebeek, 22 oktober 2020

Vzw nr 4444.546.91
RPR Brussel

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

Aan de deputatie van de
provincie Vlaams-Brabant
Provincieplein 1
3010 Leuven

Betreft: Beroep van STERREBEEK 2000 vzw voor

de omgevingsvergunning (ref. OMV_2020049672) door het college van burgemeester en schepenen van Zaventem aan URBION voor het terrein gelegen **Baron Brugmann de Walzinplein te 1933 Zaventem** met als kadastrale omschrijving **Afdeling 23082, sectie E, perceel 71R, 71S, 71W, 71X**.

Het betreft een omgevingsvergunning voor **vellen van bomen en het oprichten van recreatieve sportvoorzieningen met een verpozingruimte**.

Het College van Burgemeester en Schepenen van Zaventem heeft op **14/09/2020** de aanvraag **vergund**

Beroep

Gelet op

1. de aanvraag van omgevingsvergunning door Urbion, Brand Whitlocklaan 54, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, voor het vellen van bomen en het oprichten van recreatieve sportvoorzieningen met een verpozingruimte, gelegen Baron Brugmann de Walzinplein te 1933 Zaventem Afdeling 23082, sectie E, perceel 71R, 71S, 71W, 71X
2. het openbaar onderzoek, gehouden van 10/06/2020 tot en met 09/07/2020
3. het bezwaarschrift van STERREBEEK 2000 vzw van 25 juni, ingediend op het online omgevingsloket, waardoor dit bezwaar tijdig werd ingediend,
4. de omgevingsvergunning, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van Zaventem op 14-09-2020 en bekendgemaakt via het omgevingsloket
5. de doelstellingen van STERREBEEK 2000 vzw, met ondernemingsnummer 4444.546.91, die onder andere omvatten, zoals beschreven in de statuten onder artikel 6 (zie bijlage 2 en 3: publicaties in het staatsblad van 2004-12-24 (0178908) en 2014-05-13 (0098549)
 - *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 en Europese overheden en instellingen, alsmede van de privé-sector die voor Sterrebeek en omgeving*

van belang zijn. De vereniging laat daaromtrent de mening en de gevoelens van de bevolking aan bod komen. De Raad van Bestuur brengt de aldus geuite meningen en gevoelens onder de aandacht van de betrokken overheden.

6. Het feit dat STERREBEEK 2000 aantoonde deze doelstellingen na te streven door onder andere het lidmaatschap in de GECORO en de milieuvadviseraad van Zaventem, en door verschillende initiatieven en acties aangaande ruimtelijke ordening in het verleden (zie www.sterrebeek2000.be),

dient STERREBEEK 2000 beroep aan tegen de omgevingsvergunning, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen met volgende argumenten:

1) Argument 1: Het verlenen van de vergunning aan een privé eigenaar voor een privé recreatie-Invulling is onverenigbaar met de vooropgestelde gemeenschapsbestemming voor het gebied.

In zijn bezwaar stelde STERREBEEK 2000 dat de betrokken zone volgens het GRUP VSGB (C10.7) weliswaar een recreatiezone is maar dat de toelichtingsnota van het GRUP VSGB (**212_00124_00001_d_3tnt.pdf** p.436, art. 6.10.4) duidelijk maakt dat de zone werd omgezet van landbouwzone naar recreatiezone om er op termijn een gemeenschapsbestemming aan te geven, zijnde een gemeentelijk voetbalveld.

Het GRUP-VSGB had dus duidelijk de bedoeling om deze zone, voorwerp van de aanvraag, voor te behouden voor een gemeentelijk initiatief. Door de oorspronkelijke recreatiezone van de hippodroomsite om te vormen tot woonzone en golfterrein, was dit op de hippodroomsite niet meer mogelijk.

Zoals in ons bezwaar aangegeven (zie bijlage) werd dit ook vermeld in het Project-MER van 2013-12-06 en in het gemeentelijk structuurplan.

In de vergunning (blz. 10, **Bezwaar 1**) stelt de gemeente:

Beoordeling: Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond. De toelichtingsnota alsook het gemeentelijk structuurplan voorzagen hier een voetbalcomplex. Deze visie is momenteel ongewijzigd. Dit is eveneens afhankelijk van de grondeigendommen. Deze zijn momenteel niet van de gemeente, zodanig dat elke eigenaar binnen de huidige voorschriften een ontwikkeling kan beogen. Te meer daar de voorschriften niet spreken van uitsluitend voetbal, maar recreatie in zijn algemeenheid. Dit impliceert niet dat er ooit een afweging gemaakt kan worden om de terreinen alsnog te verwerven conform de toelichtingsnota.

De gemeente geeft hier toe dat de doelstelling en haar visie blijven bestaan maar laat de bestemming hier afhangen van wat de eigenaar van de gronden van plan is. Dit kan niet.

De bestemming van een gebied, in welk gewestplan of structuurplan ook, staat los van wie er eigenaar van is. Elke eigenaar heeft zich te houden aan de vooropgestelde bestemming.

Als de gemeente aanvaardt om de uitbating van het recreatiegebied aan een privaat uitbater toe te kennen, gelinkt met de golfsite, dan respecteert ze de toegelichte bestemming (recreatiegebied met gemeenschapsbestemming) niet.

STERREBEEK 2000 blijft bij de argumentatie in het bezwaarschrift dat de privé-Invulling van het recreatiegebied in de aanvraag niet in overeenstemming is met de doelstelling van het GRUP VSGB om het gebied een gemeentelijke recreatiefunctie te geven, zoals toegelicht bij de opmaak van het GRUP-VSGB.



2) Argument 2: De vergunning gaat voorbij aan het initiële masterplan en Project-MER, goedgekeurd op 2013-12-06, voor de omvorming van het hippodroomgebied tot golfsite met woongelegenheden.

Hier wordt eenzelfde redenering gebruikt door de gemeente:

Bezwaar 2: De sportvoorzieningen kaderen niet binnen het masterplan voor de omvorming van het hippodroomgebied tot golfsite met woongelegenheden

Beoordeling: Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond. Binnen het GRUP VSGB werd deze locatie voorzien als recreatiegebied. Het project omvat sportvoorzieningen, met name tennis en padelvelden waardoor deze functioneel in de omgeving past.

De gemeente geeft evenwel geen enkel argument waarom hier kan voorbijgegaan worden aan het goedgekeurde Project-MER en waarom het betrokken recreatiegebied, dat voor een gemeentelijke, m.a.w. gemeenschapsgeoriënteerde uitbating bestemd is, nu plots door de private ontwikkelaar van de golfsite kan ontwikkeld en uitgebaat worden, gekoppeld aan de privaat-uitgebaate golfsite zonder dat dit voorzien is in het Project-MER of het Masterplan van de ontwikkelaar (Sterea, achtereenvolgend Urbion).

Het Project-MER van 2013 voorzag volgende functies (zie tabel 1, Project-MER 2013-12-06)

1	Golfterrein en aanhorigheden	→ <u>nieuw aan te leggen:</u> 1.1 golfterrein 18 holes 1.2.1. golfschool met driving range + 6 holes 1.2.2. clubhouse + sanitair 1.3. hotel met vergaderinfrastructuur en restaurant, feestzaal, wellness en fitness 1.4. openbare ruimte binnen het domein 1.5. herinrichting publiek domein (plein)
2	Wonen met ondersteunende functies	→ <u>nieuwbouw</u> 2.1. appartementen 2.2. diensten (commerciële en ondersteunende functies)
3	Residentiële woonzone	→ <u>nieuwbouw</u> 3.1. appartementen en kantoren 3.2. appartementen en grondgebonden woningen

tabel 1

ONDERDELEN VAN HET MASTERPLAN HIPPODROOM STERREBEEK (september 2013)

In 2018 werd reeds een vergunning verkregen voor het hotel met bijhorend indoor en outdoor sportcomplex (punt 1.3 uit bovenstaande tabel) binnen de contouren van het

Project-MER (aanvraag B.9129-DBA_2017058146-Reg. S/334/17 door Tensor Capital Management). Van bijkomende terreinen buiten de contouren was toen geen sprake.

3) Argument 3: De mobiliteitsimpact wordt in de vergunning net zoals in de aanvraag op een speculatieve niet-onderbouwde manier geminimaliseerd

In de aanvraag lezen we:

Zie beschrijvende nota p.5

"Voorliggende aanvraag veroorzaakt geen noemenswaardige impact op de mobiliteit gezien de terreinen bedoeld zijn voor bewoners uit de nabije omgeving".

In de vergunning argumenteert de gemeente:

Bezwaar 5: De mobiliteitsimpact wordt geminimaliseerd. Er dient een mobiliteitsstudie te worden toegevoegd aan de aanvraag.

"Beoordeling: Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond. De mobiliteitsimpact zal beperkt zijn omwille van een beperkt publiek. Er is geen verplichting een mobiliteitsstudie uit te voeren gezien de drempelwaarde hiervoor niet bereikt werd. Daarnaast is het complex gelinkt aan de faciliteiten bij het hotel, en kan verwacht worden dat de parkeerdruk opgevangen kan worden binnen de daarin voorzien parkeergarage".

De voorziene sportfaciliteiten hebben maar gedeeltelijk te maken met het hotel. Dat mag blijken uit pers aankondigingen van ontwikkelaar Urbion en uitbater David Lloyd (zie artikel in Het Laatste Nieuws 28 januari 2020 en in L'echo van 16 januari 2020, zie bijlagen en <https://www.hln.be/in-de-buurt/zaventem/gigantisch-sport-en-belevingscomplex-krijgt-plek-op-voormalige-hippodroomsite~a64f4f86/> <https://www.lecho.be/entreprises/immobilier/david-lloyd-ouvriera-fin-2021-a-sterrebeek-sa-troisieme-implantation-en-belgique/10199293.html>

Hierin wordt niet alleen publiciteit gemaakt voor de voorziene en vergunde sportaccommodatie op de golfsite maar ook voor de padel- en tennisvelden buiten de golfsite waarvoor nog een vergunning moest verkregen worden.

Omdat David Lloyd voor alle faciliteiten zo'n 4000 klanten verwacht, zal dit ook een weerslag hebben op de mobiliteit en parkeerdruk, gegenereerd door de padel- en tennisvelden.

In het Project-MER van 2013 was van een dergelijke grootschalige sportinfrastructuur, naast de golf, geen sprake en is er nooit een mobiliteitsstudie toegevoegd die de impact van een project voor 4000 klanten analyseerde.

Dat de parkeerdruk opgevangen kan worden binnen de daarin voorziene parkeergarage van het hotel, zoals gesteld in de vergunning (argumentatie bezwaar 5), is speculatief en ongegrond, gezien het groot aantal te verwachten bezoekers. Het was immers de bedoeling van de aanvrager om in een tweede fase 161 extra parkeerplaatsen te voorzien in de recreatiezone, hetgeen in de vergunning terecht geweigerd werd omwille van onverenigbaarheid met de voorschriften van het GRUP-VSGB.

Gevreesd kan worden dat de parkeerdruk zich nu zal spreiden over het openbaar domein in de omgeving.

De aanvraag en de motivering van de gemeente zijn daarom niet in overeenstemming met de voorschriften van GRUP-VSGB onder C10.7.1. waarbij gesteld wordt dat:

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.

Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;

- De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;

- *De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;*
- *De relatie met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen;*

Gezien het groot aantal extra potentiële bezoekers, is er bij de beoordeling van de aanvraag door de gemeente en bij gebrek aan een mobiliteitsstudie, geen rekening gehouden met de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners en bezoekers en de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid.

De beoordeling door de gemeente is derhalve onvolledig, speculatief en vooringenomen ten gunste van de goedkeuring van de vergunning.

4) Argument 4: Een Project-Mer ontbreekt

De gemeente stelt in haar vergunning onder punt 6. (Project-MER) dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn en dat er derhalve geen milieueffectenrapport moet worden opgemaakt.

Naast de te verwachte verkeershinder voor de omwonenden (zie argument 3) kan nochtans volgende hinder bijkomend verwacht worden:

- Lichthinder door de plaatsing van lichtmasten met impact op de fauna en op de omgeving en haar inwoners.
- Geluidshinder door het bijkomend wegverkeer en de padel- en tennisvelden. Dagelijkse hinder (tot wellicht 22u) voor de omgeving die veel sterker zal zijn dan de hinder die een mogelijk voetbalveld (wekelijks) of andere gemeenschapsinvulling zou genereren.
- Luchtvervuiling door het bijkomend wegverkeer.
- De ruimtelijke impact van een tribune en de overdekte tennisvelden

Besluit

Gelet op bovenstaande argumenten,

en dat door deze vergunning de vereniging STERREBEEK2000 en zijn leden ernstige schade ondervinden in hun doelstelling om een goede en correcte ruimtelijke ordening te beogen,

en hierdoor uit de argumentatie blijkt dat de collectieve belangen van de vereniging en zijn leden door de bestreden beslissing zijn bedreigd en geschaad,

dient STERREBEEK2000 beroep aan tegen de vergunning, verleend door het college van burgemeester en schepenen en verzoekt de deputatie de beslissing te vernietigen.

Met de meeste hoogachting,

Luc Caluwaerts
voorzitter STERREBEEK 2000 vzw
gsm 0468178857
mail info@sterrebeek2000.be

Hugo Leonard
ondervoorzitter

Bijlagen

1. bezwaarschrift van STERREBEEK 2000 vzw van 25 juni 2020
2. Statuten van STERREBEEK 2000 vzw in 2004 (staatsblad van 2004-12-24 onder nummer 0178908)
3. Wijziging statuten van STERREBEEK 2000 in 2014 (staatsblad van 2014-05-13 onder nummer 0098549)
4. 2020 Samenstelling bestuur STERREBEEK 2000 gepubliceerd in het staatsblad op 21-10-2020 onder nummer 0124400
5. artikel Het Laatste Nieuws 28 januari 2020
6. artikel L'écho van 16 januari 2020
7. bewijs van betaling van de dossiervergoeding