

Van: Bewoners Sint Stefaansstraat
1932 Sint-Stevens Woluwe

Aan: Mevrouw de burgemeester en
schepenen Zaventem

Diegemstraat 37
1930 Zaventem

Sint-Stevens-Woluwe, 13 oktober 2020

Betreft: bezwaar tegen aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bouwen van meergezinswoningen met 23 eenheden

OMV referentie: 2020099087

Beste,

Hierbij onze argumentatie om een bezwaar in te dienen voor de aanvraag van tot omgevingsvergunning voor het bouwen van meergezinswoningen met 23 wooneenheden gelegen Sint-Stefaansstraat 57-61 te 1932 Sint-Stevens-Woluwe.

1. Beschrijving van onderwerp van aanvraag

Er wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor de afbraak van bestaande gebouwen, het uitvoeren van omgevingswerken en het oprichten van meergezinswoningen met 23 wooneenheden. De aanvraag beoogt de constructie van drie meergezinswoningen gelegen te Sint-Stefaansstraat 57-61.

2. Opmerkingen betreffende het aanvraagdossier

Bestaande toestand versus toekomstig project

Het perceel wordt momenteel gebruikt als akkerland en grenst aan de voorzijde op de tuinen van de eengezinswoningen kant Sint-Stefaansstraat. Aan de achterzijde grenst het perceel aan het kerkhof, de rechterzijde van het perceel grenst enerzijds aan de gemeenschappelijke tuin van een appartementsgebouw gelegen in de Bosstraat en anderzijds aan de gemeentelijke feestzaal.

Deze aanvraag kan gezien worden als een grootschalig project waardoor er ook rekening gehouden moet worden met de verordenende voorschriften gevoegd bij het RUP Sint-Stevens-Woluwe. Het perceel is gelegen in "Art. 2 Woongebied" waarbij volgende beoordelingscriteria betreffende de goede ruimtelijke ordening niet in gedrang te brengen beschreven zijn:

Schaal en dynamiek: het project moet wat betreft schaal overeenstemmen met de schaal van de omgevende bebouwing en moet wat betreft dynamiek verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving.

Er kan vastgesteld worden dat het voorgestelde project niet verenigbaar is met de draagkracht van de omgeving en niet in overeenstemming is met de schaal van de omgevende bebouwing. Het gaat hier echter om een achterliggend lot waar een appartementsgebouw (unit A en unit B) van 990m² voorzien wordt. Het gebouw heeft een gevelbreedte van 66m en een bouwdiepte van 15m met een nokhoogte van 10m.

Een gebouw met een hoogte van 10m op 66m achter de tuinen van de omliggende woningen zal een grote impact hebben op hun beleving en leef-/woonkwaliteit. Door een ondergrondse verdieping te voorzien tot op een afstand van 2,60m van de perceelsgrens zal er geen mogelijkheid zijn voor de aanplanting van bomen.

Het project wordt getoetst aan de bijdrage tot de beeldkwaliteit t.a.v. de omliggende percelen en delen van het openbaar domein. Hierbij wordt o.a. rekening gehouden met de architecturale kwaliteit, de kwaliteit van de aanleg van de onbebouwde perceelsdelen en perceelsafsluitingen, het duurzaam materiaalgebruik en de beplanting.

Het perceel heeft een totale oppervlakte van 2.926m², het project voorziet een ondergrondse verdieping met een totale oppervlakte van 1.700m² en drie bovengrondse verdiepingen van 1086m². Het perceel zal voor meer dan 50% verhard worden waardoor er amper plaats over is voor de aanleg van groene ruimte. Er kan dus gesteld worden dat het project niet bijdraagt tot de beeldkwaliteit van de omliggende percelen.

De realisatie van doorsteken voor langzaam verkeer.

In het voorgestelde project ontbreekt het aspect langzaam verkeer volledig.

De realisatie van goed ontsloten fietsstalplaatsen hetzij geclusterd en collectief in de nabijheid van de woningen en/of andere functies, hetzij op de individuele percelen.

Er wordt een fietsenstalling voorzien in unit C ter hoogte van de in- en uitrit van de ondergronds parkeergarage aan de Sint-Stefaansstraat. Het voorzien van een fietsenstalling waar ook de doorrit is voor auto's zal in realiteit voor conflict zorgen waarbij er onveilige situaties zullen ontstaan ten nadele van de fietsers.

Een tweede fietsenstalling wordt voorzien in de ondergrondse parkeergarage, fietsenstalling wordt het best voorzien op gelijkvloersniveau zodat de bereikbaarheid van de fietser naar de wooneenheden geoptimaliseerd wordt. Het project houdt onvoldoende rekening met het langzaam verkeer en focust zich vooral op een vlotte bereikbaarheid van de automobilist waardoor dit project niet bijdraagt tot een modal shift.

Mobiliteit

Volgens het verplaatsingsgedrag worden er 2 tot 3 verplaatsingen per dag per woning gedaan met de auto. Er worden 23 wooneenheden voorzien waardoor er 35 parkeerplaatsen volgens de verordening voorzien moeten worden. Dit betekent dat er 105 autoverplaatsingen per dag zal gebeuren, de in- en uitrit van de parkeergarage is gelegen aan de Sint-Stefaansstraat die ingericht is als een fietssnelweg. Er kan vastgesteld worden het project voor te grote dagelijkse conflictsituatie "voetganger - auto" en "fietser - auto" met zich mee zal brengen. Het project houdt wederom te weinig rekening met het langzaam verkeer en draagt niet bij tot een modal shift.

Het RSV stelt dat sinds 1996 een verdere groei van de mobiliteit zoveel mogelijk dient opgevangen te worden via OV, fiets en te voet.

Enkel een drastische modal shift kan ertoe leiden dat de mobiliteit gunstig evolueert.

Door het aanbod aan parkeerplaatsen in het bouwproject zal er geen modal shift plaatsvinden, ondanks de nabijheid van openbaar vervoer en het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk.

Hinderaspecten

- Privacy/inkijk

Er worden 12 terrassen voorzien aan de zijde van de omliggende tuinen kant Sint-Stefaansstraat.

Rekening houdende met deze zijde een residentiële woonwijk is en de beleving van eengezinswoningen op tuinniveau gebracht wordt zal het voorzien van zoveel terrassen aan de tuinen een grote hinder met zich meebrengen op de privacy en inkijk op deze tuinen.

- Zonlicht/schaduw

Het gebouw wordt voorzien van een nokhoogte van 10,10m ten opzicht van de 0-pas van het gebouw. De 0-pas ligt ongeveer 3,30 meter hoger ten opzicht van de tuinen van de aanpalende percelen kant Sint-Stefaansstraat. Dit betekent dat de nokhoogte van het gebouw ten opzichte van het niveau van de tuinen op 13,40 meter komt. Rekening houdende dat het gebouw geplaatst wordt op westelijke oriëntatie ten opzichte van de tuinen hierdoor zal het gebouw volledig zonlicht in de tuinen zal ontnemen. De tuinen zullen dus het hele jaar door te maken hebben met schaduw.

- Bodemreliëf

Verder dient er voor de plaatsing van de ondergrondse garage een significante uitgraving (+/- 1.700m²) te gebeuren. De grond afkomstig hiervan dient op reglementaire wijze afgevoerd te worden. Verder bestaan er op het perceel zelf grote hoogteverschillen, en nog grotere met de omliggende percelen aan de Sint-Stefaansstraat waardoor de impact van de hoogte van de constructie extra benadrukt wordt. De nokhoogte van 10m zal in werkelijkheid voor de aanpalende tuinen een hoogte hebben van 14m.

- Stabiliteit aanpalende woning unit C

- Doorrit auto naar ondergrondse parking is deels open ter hoogte van de rechterzijde aanpalend perceel. Hinder van autolawaai rekening houdende met 105 verplaatsingen per dag + uitlaatgassen.

- Groenaanleg

Voor de constructie van de meergezinswoningen moeten er 3 bomen verwijderd worden. Het gaat om waardevolle grote bomen die een meerwaarde hebben voor het groen aspect van de aanpalende percelen. Het project voorziet een minimum van groenaanleg. Er worden enkele bomen aan de voorzijde van unit A en unit B voorzien, dit zullen echter geen volwaardige bomen kunnen worden rekening houdende met de ondergrondse parkeergarage dit tot op 2,60m van de perceelsgrens voorzien wordt. Verder wordt het perceel meer dan de helft verhard en kan er geen volwaardige groene zone aangelegd worden. De vraag kan gesteld worden of er voldoende groene ruimte aanwezig is op het terrein voor de aantal appartementen/bewoners (verhouding groene ruimte/bezetting).

Er is geen mogelijkheid om op een strook van 2,60m een volwaardige groene buffer aan te leggen ten opzichte van de aanpalende percelen kant Sint-Stefaansstraat.

- Waterhuishouding
De constructie van meergezinswoningen met deze omvang waarbij de draagkracht van het perceel aanzienlijk overschreden wordt, zal ook een negatief effect op de waterhuishouding met zich meebrengen.

3. Conclusie

Wij hebben bezwaar tegen het project om volgende redenen:

- Het beoogde project overschrijdt duidelijk de draagkracht van het perceel en de omgeving.
- De voorliggende hinderaspecten voor de aanpalende percelen:
 - Privacy/inkijk,
 - Zonlicht/schaduw,
 - Bodemreliëf en de voorziene hoogte van het gebouw,
 - Hinder van lawaai en uitlaatgassen van de doorrit naar de ondergrondse parkeergarage,
 - Geen mogelijkheid om een volwaardige groene buffer te voorzien.
- Het project focust zich op de vlotte bereikbaarheid van het autoverkeer en amper op het langzaam verkeer (fietsers en voetgangers).
- Er wordt geen rekening gehouden met het ruimtelijk rendement of het verminderen van het bijkomend ruimtebeslag (cfr. Witboek BRV).
- Het negatief effect op de waterhuishouding naar aanleiding van de voorziene verhardingen in de aanvraag tot omgevingsvergunning (cfr. Watertoets en integraal waterbeleid).
- Het expliciet toenemen van visueel ruimtebeslag waarbij geen rekening gehouden wordt met het groen beeld naar de directe omgeving (cfr. Witboek BRV).
- Negatieve impact op de mobiliteit (cfr. Witboek BRV), het project draagt niet bij tot een modal shift.

Om voorgaande redenen vragen wij u het project ongunstig te adviseren en geen omgevingsvergunning af te leveren voor de constructie van meergezinswoningen met 23 wooneenheden.

Bij deze verzoeken wij u met deze bezwaren en opmerkingen rekening te houden bij de verdere behandeling van de aanvraag.

Hoogachtend,

Bewoners Sint Stefaansstraat

Contactpersonen:

Frans Hermans
St. Stefaansstraat 67
1932 St. Stevens -Woluwe

Verduyckt Sonja
St. Stefaansstraat 63
1932 St. Stevens-Woluwe