

Sint-Stevens Woluwe, 4 november 2020

Patrick Delaunoy
Haverveld 6
1932 Sint-Stevens Woluwe

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

Betreft : Administratief beroep van Patrick Delaunoy, Antoine Henrion, adres Moeshof 58 en Janos Barabasadres Moeshof 50 voor de vergunning van-het project 'Bouwen van Drie Linden Business Park' , OMV referentie 2020070180 , adres Belgicastraat te Sint-Stevens Woluwe.

Geachte,

Gelet op

- De aanvraag van Resolve Real Estate voor een project bestaande uit 4 nieuwe gebouwen voor KMO units, hoger gelegen verdiepingen voor kantoren en/of mixed use functies en dakverdiepingen voor technische installaties.
- Het openbaar onderzoek gehouden van 2 juli 2020 tot 31 juli 2020
- Het bezwaarschrift van Patrick Delaunoy digitaal ingediend op 31 juli 2020
- De vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van Zaventem op 28/9/2020

Dienen wij administratief beroep in tegen de omgevingsvergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen met volgende argumenten:

Argument 1 :

De 4 gebouwen worden te compact naast elkaar gebouwd. Hierdoor ontstaat een muur van **230m in lengte** , over **6 bouwlagen** vanaf gelijkvloers, hoogte 21m.

Dit is ongepast aan de buitengrens van een bedrijvengzone, waarbij alle centraal gelegen bestaande gebouwen meer op afstand van elkaar zijn en met minder bouwlagen. Zie bijlage 1 met liggingsplan.

Het zicht voor de eigenaars van de straat Moeshof wordt sterk belemmerd, onder andere voor de eigenaars Janos Barabas, Moeshof 50 en Antoine Henrion, Moeshof 58.

De gebouwen worden compact naast elkaar gebouwd voor de ondergrondse parkings.

De woningen aan de Moeshof zijn lager gelegen, door de helling gevormd door de Woluwevallei en dit versterkt de impact van de bouwhoogte.

Er wordt hierbij vastgesteld dat de afstand tussen de tuinen van de eigenaars van de Moeshof en de nieuwbouwen slechts 55 à 58m bedraagt. (zie bijlage 1)

Argument 2 :

Er wordt van het RUP afgeweken. De bouwhoogte wordt overschreden met 3,76m. De derogatie op deze afwijking is onaanvaardbaar aangezien de extreme bouwhoogte aan de rand van de bedrijvengzone en het zicht voor de omwonenden reeds problematisch is. Het feit dat de gebouwen op

een zeer hellend terrein voorzien worden met 17m hoogteverschil, zal de impact op het zicht voor de lager gelegen omwonenden nog problematischer worden.

Zie de beschrijvende nota van de architect met details over de derogatie, in het dossier van de aanvrager.



Argument 3 :

In de bestaande bedrijvenzone Keiberg is leegstand voor meer dan 30%. **Er is noodzaak aan renovaties voordat bijzonder landelijk gebied bebouwd wordt.** Ondanks de inzet van de gemeente Zaventem/dienst ruimtelijke ordening is er geen interesse van de promotoren in het renoveren van gebouwen uit de jaren 80. Er is voorkeur voor nieuwbouw op braakliggend terrein.

Er is meer inzet nodig op renovatie ofwel afbraak en nieuwbouw in de zone Keiberg. Zie : <https://www.voka.be/en/node/4197> .

Uit een informatiemoment van 14/9/2017 georganiseerd door de gemeente Zaventem met de eigenaars en gebruikers van de gebouwen was er een expliciete vraag om woonfuncties toe te laten. De omvorming naar wonen zou economisch haalbaarder zijn. Deze optie werd geweigerd aangezien de Keiberg niet gezien wordt voor kwalitatieve woonomgeving.

De gemeente Zaventem heeft in 2017 een nieuw RUP opgesteld om de leegstand tegen te gaan door RECONVERSIE van de bestaande gebouwen : dynamiseren van de zone, flexibilisering van de voorschriften,... Er was niet werkelijk sprake van uitbreiding of nieuwbouw op braakliggend terrein in het RUP.

In de bijlage 2 werd een fotoreportage voorzien die aantoont dat vele gebouwen meer dan 10 jaren leegstaand en vervallen zijn.

De taks op leegstaande gebouwen blijkt geen effect te hebben. Enkele gebouwen doen dienst als conciërgewoning om de taks te vermijden. Dit is zichtbaar aan geparkeerde wagens op de verlaten parkings, tenzij een gratis parkeeroplossing voor luchthavengebruikers.

Argument 4:

Er is geen behoefte aan bijkomende bureau gebouwen in de omgeving. Er is een zeer hoog risico dat nieuwe gebouwen leegstaand blijven door overaanbod in de regio en de crisis.

- Aan de overkant van het Woluwedal (R22), over een afstand van 200m, wordt een nieuwe bedrijvenczone opgericht over een oppervlakte van 12ha. (Project Lozenberg 3), de werken zijn in november 2020 aangevangen
- Op Brussels Airport wordt een nieuwe kantoorzone opgericht tussen de terminal en de ring van Brussel. (project ABD)
- Op Brussels Airport wordt Brucargo volledig gerenoveerd met afbraak en nieuwbouw.
- Ook de nieuwste gebouwen aan de Belgicastraat, gebouwd in het jaar 2000, zijn te huur of te koop. (zie bijlage 2)
- De ongeziene economische crisis dat op de Corona pandemie zal volgen verhoogt de kans op onverhuurde nieuwe gebouwen.
- Door de nieuwe trend teleworking en mogelijkheden van flexdesk working zal de vraag naar kantoorgebouwen dalen.

Argument 5:

Er is een mobiliteitsprobleem in de regio Zaventem en in de Belgicastraat. Dit heeft een afschrikkend effect voor bedrijven om zich in Zaventem te vestigen, wat de huidige leegstand ook verklaart.

Uit het informatiemoment van 14/09/2017 is gebleken dat het grootste probleem van de site Keiberg de mobiliteit is. Op spitsuren beginnen de files op de parkings van de gebouwen tot de ring van Brussel. Dit wordt veroorzaakt door één enkel uitgangspunt naar de Henneaulaan via 1 kruispunt. Aangezien de Belgicastraat reeds met 30% leegstand verzadigd is, is het onverantwoord bijkomende kantoren in de straat te voorzien aangezien er geen capaciteit is op wegenis.

De mobiliteitsproblemen van de Keiberg zullen voor de komende jaren steeds verergeren :

- Van april 2021 tot april 2023 wordt een werf voorzien voor een nieuwe brug over de Henneaulaan ... enig uitgangspunt tot de ring van Brussel.
- Na indienstname van de nieuwe brug zal de mobiliteit verslechteren om de multimodale transportmiddelen te bevorderen. Zie extract uit de verantwoordingsnota SI-QW-Henneau-NOT-011, pagina 4 van de Werkvennootschap. Dit is duidelijk vast te stellen op de plannen van de nieuwe op en afritten.
 1. Vervangen brug van de Henneaulaan over de R0 en de R22;
 2. Doorstroming verbeteren voor de modi langzaam verkeer en openbaar vervoer op de H. Henneaulaan, het verbeteren van de doorstroming voor autoverkeer is geen expliciete doelstelling van dit project;
 3. Verkeersveiligheid verbeteren voor verschillende modi op de H. Henneaulaan;
- Na indienstname van de nieuwe brug zal het project 'verbreding van Ring' aanvangen. De regio Zaventem zal zeer zwaar geïmpacteerd worden door nieuwbouw van de verkeerswisselaars Ring-Luchthaven en Ring-E40. De geschatte werfduur is 10 jaren.

Argument 6:

Het project 'Drie Linden Business Park' is niet in lijn met het ruimtelijk structuurplan van Zaventem en goedgekeurd door de gemeenteraad in december 2015.

Er werd aandacht gegeven aan het bewaren van de aansluitingen met de laatste groene zones van de gemeente. In de jaren 2021 – 2023 wordt de ligging van de R22 herzien door De Werkvennootschap, met volledige herinrichting van de Woluwevallei in een groene zone.

Het agrarisch gebied Woluwe velden moet blijven aansluiten met de Woluwevallei. Dit is niet mogelijk indien kantoorgebouwen deze plaats innemen.

Zie bijlage 3 voor een gedetailleerd overzichtplan.



Argument 7 :

Het braakliggend terrein wordt intensief gebruikt door de inwoners en naastliggende bedrijven als park. Het dient als grasveld, honden laten uitlopen, jogging, fietsen ...
Hierbij onze vraag om die bouwgrond te veranderen in natuurgrond.

Foto: Bouwgrond Drie Linden Business Park, woensdag 4 november 2020, middagpauze :
Omwille van de regelmatige bezoekers is er op natuurlijke wijze een grastapijt ontstaan.



De Vlaamse overheid wil een betonstop en heeft gekozen voor een het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. De Vlaamse regering heeft in 2017 beslist op voorstel van Vlaams minister van

Omgeving, Natuur en Landbouw Joke Schauvliege over een schadeloosstelling bij bestemmingswijziging van bouwgrond.

Wie zijn bouw- of industriegrond ziet veranderen in natuurgrond, komt voortaan in aanmerking voor schadeloosstelling van 100 procent en dat van de aankoopwaarde.

Uit een oefening gemaakt door het Agentschap voor Natuur en Bos blijkt dat Zaventem een gemeente in nood is aan 303 hectare bos en 66 hectare park.

Het totale oppervlakte aan bos in Zaventem is 28 hectare en voor de deelgemeente Sint-Stevens Woluwe vermoedelijk 0 hectare.

De oppervlakte voldoet niet aan de maatschappelijke eisen gepaard gaande met de zeer sterke bevolkingsgroei en nieuwbouwen te Sint-Stevens Woluwe.

Wij stellen voor de leefbaarheid van onze deelgemeente te ontwikkelen door een extra stuk groen in te richten als extensieve recreatieve zone.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de laatste jaren nieuwe parken ingericht voor de deelgemeenten Sterrebeek en Nossegem.

- Sterrebeek: Opening in 2018 van het park Het Zeen , met speeltuin en finse piste.
- Sterrebeek: Opening in 2019 van 'de weg van gorzen' als nieuw wandelpad tussen Sterrebeek en Tervuren, dwars door een nieuwe golfsite.
- Nossegem: Inrichting in 2020 van het park Kersenberg met wandelpaden, speelheuvels en bebossing.
- Sint-Stevens Woluwe: studie lopende voor aanplanting van bomen op het voormalig voetbalterrein. :(

Dit mini-parkje zou waardeloos zijn aangezien de beperkte oppervlakte, maar vooral de ligging. Het voetbalveld is aan de overkant van de R22 gelegen met enkel de Frans Smolderstraat en gelegen in de smog en lawaai van de R22.

Het bestaande parkje Liekendael is eigenlijk te beschouwen als een speelruimte van 70m op 55m in het dorpskern.

Wij stellen voor om een park te voorzien voor de inwoners van Sint-Stevens en voor het bedrijvenpark Keiberg, op een oppervlakte van 75 ha aangeduid op de foto onderaan.

De voormalige stortplaats past niet als bouwgrond noch voor landbouw en wordt op heden ook gebruikt door joggers, wandelaars en fietsers.

Een hindernis in het project kan het privé containerparkje zijn van de firma Ceuppens. Blijkbaar zijn er geen activiteiten meer in deze sinds 2018.



Nota: de groene zone dat opgericht wordt door het verplaatsen van de R22 wordt niet werkelijk bruikbaar als recreatieve zone door de naastliggende verplaatste R22.

Argument 8:

Uit een kleine petitie is er onverwacht zeer veel reactie op dit bouwproject. (zie bijlage 4)
 De petitie werd zeer beperkt gehouden met een brievenbussysteem omwille van de lockdown.
 De omwonenden waren niet op de hoogte van de omgevingsvergunning en zijn geschokt door de omvang van het project.

Argument 9: Dit laatste argument om een beroep in te dienen is als gevolg het gebrekkig advies van de dienst ruimtelijke ordening Zaventem.

Ondanks het bezoek ter plaatse op 16/10/20 en aanvragen via email heeft Patrick Delaunoy geen antwoord ontvangen op de verstuurde bezwaren. (Zie bijlage 5)

Met de meeste hoogachting,

Patrick Delaunoy
 Haverveld 6
 GSM: 0479 / 98 47 00

Antoine Henrion
 Moeshof 58

Janos Barabas
 Moeshof 50

Bijlagen:

- Bijlage 1: Liggingsplan met afstanden
- Bijlage 2: Fotoreportage leegstaande gebouwen Keiberg
- Bijlage 3: Impact op ruimtelijk structuurplan van Zaventem
- Bijlage 4a, b en c: Petitie omwonenden
- Bijlage 5: copies emailverkeer met de dienst ruimtelijke ordening voor toelichting
- Bijlage 6: bewijs van betaling van de dossiervergoeding