



College van Burgemeester en
Schepenen
Gemeentehuis
Oudergem, E. Idiersstraat 12

Aangetekend met ontvangstbewijs¹

Overijse, 26/10/2016

Betreft:	Bouwaanvraag <i>ARH INVEST b.v.b.a.</i> Een aanvraag van een milieuvergunning en stedenbouwkundige vergunning voor een gemengd dossier Adres van het goed : Welriekendedreef 16, 20 en 22 Aard van de hoofdactiviteit : Huisvesting, hotel en kantoren
U/ref.:	dossier nr. PE/1B/2016/599868

Geachte heer Burgemeester,
Geachte dames en heren Schepenen,

Aan de hand van dit schrijven, wens ik, Pips Luppens, Brusselsesteenweg 538 , 3090 Overijse, in naam van de dorpsraad Jezus-Eik, volgende bezwaren/bemerkingen over te maken nopens de aanvraag die recent werd ingediend door *ARH INVEST b.v.b.a.* strekkende tot de afgifte van een vergunning voor milieuvergunning (dossier 1171) en stedenbouwkundige vergunning (dossier 16576) voor een gemengd dossier met betrekking tot het afslopen van een kantoorgebouw en 2 één-gezinswoningen het bouwen van wooneenheden zoals 190 parkeerplaatsen die op 2 ondergrondse niveaus verdeeld zijn, het aanleggen van private wegen in een groene zone, te Willeriksedreef 16; 20 en 22 met kadastrale ligging Afd. 2, sectie E nr 61 A3, 61 D3, 61 G3, 57 P3, 58 K2, 58 E2, 61 C3 straat: Willeriksedreef 16, 20, 22

I. **Ontvankelijkheid.**

Gelet op de aanvang van het openbaar onderzoek van 20 oktober 2016 tot 3 november 2016, is huidig bezwaar tijdig ingediend.

II. RUIMTELIJKE SITUERING.

In het Gewestelijke bestemmingsplan B.B.R.B.H.G. van 03/05/2001: typisch woongebied en groengebied, langsheen een structurerende ruimte.

III. BEZWAREN.

De dorpsraad Jezus-Eik kan niet akkoord gaan met dergelijk grootschalig project op die locatie. Dit zijn onze bezwaren:

1. Dit project staat haaks op de intenties van verschillende overheden:

1.1 Het Masterplan Jezus-Eik:

Deze bouwplannen druisen helemaal in tegen de plannen van de gemeente Overijse (zoals goedgekeurd op de gemeenteraad in 2015) op het advies van studie bureau Buur. Zij ontwikkelde een "Masterplan Jezus-Eik" dat tot doel heeft **de sociale en economische leefbaarheid van het gehucht Jezus-Eik te herwaarderen**. De studie wijst zeer duidelijk op de noodzaak om in te zetten op "**inbreiding**" van de bestaande bebouwde kom met laagbouw en voldoende doorwaadbare publieke groene ruimte". Het voorgestelde project doet net het tegenovergestelde, zijnde uitbreiden met hoogbouw en zonder enig doorwaadbare publieke groene ruimte. Er is nood aan meer woongelegenheden en nieuwe voorzieningen, maar de locatie en de schaal van dit project stroken allerm minst met de maatschappelijke noden. Er zijn **voldoende alternatieven** om een project met dergelijke capaciteit te realiseren in de rand rond Brussel, en zelf in Jezus-Eik, **met veel minder hinder voor de omgeving, het milieu, en met veel meer kans op een geslaagde sociale cohesie**.

Bovendien is het verleggen van het op- en afrittencomplex in Jezus-Eik een wezenlijk onderdeel (en zelf een aanleiding) van dit Masterplan. Dit is noodzakelijk wil men het Leonard Kruispunt kunnen herinrichten, en ook die plannen zijn concreet, reëel en nodig. Al die verschuivingen zullen tot gevolg hebben dat **de site** die men wil ontwikkelen **behoorlijk afgelegen** komt te liggen in een uithoek van Jezus-Eik. Wij vragen ons af in hoeverre deze plannen bekend zijn bij de aanvrager, en in hoeverre zij de gevolgen hiervan op hun project hebben ingeschat.

1.2 Horizon plus:

In het gemeenschappelijke beheersplan van de Bosbeheerders over de gewesten heen (dus ook van het Brusselse gewest) staat heel duidelijk de intentie om **de randen van het Zoniënwoud te vrijwaren van verdere bebouwing**, en deze terug in te winnen als noodzakelijk groengebied. Als we het dossier goed begrepen hebben ligt een deel van de bebouwing zelf in groene zone.

1.3 Bosplan Vlaanderen en Brussel:

Verschillende van onze overheden streven ernaar om de bestaande bossen uit te breiden. Dit is een absolute noodzaak willen we de luchtkwaliteit en de leefbaarheid van onze hoofdstad en zijn rand van verdere achteruitgang behoeden. Ook hier gaat het project regelrecht tegen in.

1.4 Vlaanderen wil een betonstop:

Wij delen de bezorgdheid van de Vlaamse regering dat het dringend tijd wordt om in te zetten op renovatie en herinrichting van bestaande infrastructuur, in plaats van nog maar eens nieuwe infrastructuur te plaatsen op onbebouwde gronden.

2. Alle noodzakelijke randvoorwaarden ontbreken:

Er zijn verschillende feiten die erop wijzen dat de gekozen site niet geschikt is voor dergelijk project:

- Het aantal en de aard van de gevraagde afwijkingen op bestaande reglementen en het aantal bestemmingswijzigingen, vormen op zich al het bewijs dat de schaal van dit project in ruime mate afwijkt van wat wenselijk is op die locatie.
- De plannen houden geen rekening met de noodzakelijke perimeter van 30 meter ten opzichte van de autostrade.
- De site beschikt momenteel niet over de nodige nutsvoorzieningen zoals rioleringen, afdoende elektriciteit, aanvoer van gas, ... Zo wenst men aan te sluiten op de riolering die door Overijse beheerd wordt, maar daar is nog geen officiële aanvraag voor ingediend. Het is onduidelijk en zelf onwaarschijnlijk dat de bestaande infrastructuur afdoende zal zijn.
- Er is een totaal gebrek aan parkeergelegenheid voor bezoekers in de buurt, want alleen maar kan leiden tot parkeerchaos in een straat die daar helemaal niet voor voorzien is.
- Er is weinig tot geen gelegenheid voor het laden en lossen van leveranciers.
- De in- en uitrit van de ondergrondse parking geeft uit op een afrit van een autostrade en een kruispunt dat nu al bekend staat als een gevaarlijk kruispunt.
- Er is geen vlotte en veilige bereikbaarheid van diensten en winkels voor fietsers en wandelaars, en al zeker niet voor mensen met een beperkte mobiliteit.

3. Nog meer verkeerschaos in de kern van Jezus-Eik:

Jezus-Eik komt nu al dagelijks in het nieuws omwille van de vele files, en de problematische verkeersstromen die dagelijks door het hart van Jezus-Eik snijden. Een belangrijke oorzaak hiervan zijn de noodzakelijke aanpassingen die werden uitgevoerd aan het Leonardkruispunt, waardoor al het verkeer dat uit Brussel komt, door Jezus-Eik moet om de ring richting Leuven-Antwerpen-Gent op te rijden. Het behoeft zelf geen onderzoek dat met dergelijk project de verkeerssituatie helemaal zal toeslibben, en dat de nieuwe gebruikers van dit complex mee in die stroom terecht komen.

4. Er is geen nood aan extra lege kantoren:

De grote leegstand van kantoren in Brussel en de rand valt niet te rijmen met het voornemen van dit project om nog nieuwe kantoren te plaatsen. De financiële opbrengst van deze kantoorgebouwen kan in geen geval opwegen tegen de maatschappelijke kost die hiertegenover staat. Het lijkt ons een taak van de bevoegde overheid de maatschappelijke belangen voorrang te geven op de financiële belangen van bouwpromotoren.

5. Een ongezonde en onaangename woonomgeving:

Het plaatsen van 90 wooneenheden/kantoorfaciliteiten net naast een autostrade, waarvan een aanzienlijk aandeel dat rechtstreeks uitgeeft op de autostrade, met bijhorend lawaai en de verhoogde uitstoot van schadelijke gassen en fijn stof, lijkt ons geen goed voorbeeld van een project dat zorg draagt voor het welzijn en de gezondheid van de inwoners. Het lijkt ons niet meer van deze tijd dat een overheid dit nog toestaat.

Bovendien voorzien de plannen een hoge zwarte isolatiemuur die geluidsoverlast op de site moet tegen gaan. Het effect hiervan zal zeker niet afdoende zijn voor de bewoners/gebruikers van de nieuwe site, en zal weerkaatsing tot gevolg hebben waardoor de heersende geluidsoverlast op het dorp van Jezus-Eik nog zal toenemen.

6. Een stukje cultureel erfgoed gaat verloren:

De goedkeuring van dit bouwproject vereist het afbreken van een woning die al bijna 75 jaar deel uitmaakt van het collectief geheugen van elke Jezus-Eikenaar. Wij geven overduidelijk voorkeur aan een herwaardering van deze woning, in plaats van de afbraak ervan. De opgefriste versie van deze typische serristenwoning (samen met zijn serres) zouden getuigen van de bloeiende geschiedenis van het dorp Jezus-Eik, en zouden een gepast welkomstbeeld vormen voor elke bezoeker.

7. Het aanzicht van Jezus-Eik wijzigt te ingrijpend:

Door de verschillende gebouwen op de nieuwe site stelselmatig met 2 verdiepingen te verhogen, omzeild men de richtlijn van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om buiten proportionele hoogbouw te weren. Het spreekt voor zich dat het resultaat in schril contrast staat met de huidige hoogtelijn van de gebouwen in Jezus-Eik.

De hoge, zwarte isolatiemuur die geluidsoverlast op de site moet tegen gaan, zal een afgrijselijk uitzicht bieden voor de bewoners van het dorp en de talrijke passanten, en een schril contrast vormen met de natuurpracht van het Zoniënwood.

Het lijkt ons onaanvaardbaar dat één project de uitstraling van het gehucht Jezus-Eik zo sterk en zo negatief gaat bepalen.

IV. BESLUIT.

Rekening houdende met het voorgaande, moet worden besloten dat voorliggend project niet kan worden vergund.

De bezwaarindiener rekent er dan ook op dat diens gemotiveerde opmerkingen en grieven in overweging zullen worden genomen en durft er op te vertrouwen dat uw College zal besluiten tot een weigering.

De dorpsraad van Jezus-Eik wil hierbij met klem benadrukken dat deze mening een breed draagvlak geniet bij een groot aantal inwoners van Jezus-Eik. Ten bewijze hiervan verwijzen wij naar onze website www.jezus-Eik.be waar individuele inwoners van Jezus-Eik zich achter deze tekst konden scharen.

Met de meeste hoogachting,

Pips Luppens, namens de dorpsraad van Jezus-Eik.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Luppens', is written over a large, loopy blue scribble.