

Varsenare, 19 december 2021

Aan College van Burgemeester en Schepenen  
Gemeentehuis  
Dorpstraat 3  
8490 Jabbeke

Geachte heer Burgemeester en Schepenen,

Betreft: Stedenbouwkundige aanvraag Bouwen assistentiefats NV. Levenslang Assisted Living –  
OMV referentie 2021137406  
Oudenburgweg 45 te Varsenare- Jabbeke

Met dit schrijven wens ik bezwaar aan te tekenen tegen de stedenbouwkundige aanvraag voor het bouwen van assistentiefats in de Oudenburgweg 45, Varsenare, ingediend door de NV. Levenslang Assisted Living, Oudenburgweg 45 Varsenare - Kadastraal bekend: Afdeling 4, sectie C, nr. 381k.

Volgende argumenten staven dit bezwaarschrift:

- Het project situeert zich volgens het gewestplan in een woonzone, op een perceel dat historisch voorzien werd voor '**Openbaar nut**'. Er lijkt een wezenlijk verschil tussen de bestemming wonen en de bestemming zorgsite, zoals in het gewestplan voorzien werd.  
Voor deze afwijking (verandering van instelling voor 'openbaar nut', naar '(gegroepeerde) assistentiefats') dient men tevens een wijziging van de verkaveling aan te vragen.  
Deze aanvraag is wel nodig bij volgende wijzigingen: de wijziging van bestemming, de maximale vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening versie 12/09/2019)

De exploitant van de inrichting mag géén winstbejag nastreven: het ingediende voorstel ziet eruit als een semi-commercieel project met als doel een winstgevende uitbating van kamers. Getuige hiervan ook de statuten gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, die duidelijk aantonen dat de NV Levenslang Assisted Living, naast een vertegenwoordiging vanuit Licht en Liefde, ook bestaat uit een louter commercieel gerichte bouwfirmat. De naamsverandering (voormalige nv Verdek Promotions) en de doelen sluiten het winstbejag niet uit!

[http://www.ejustice.just.fgov.be/tsv\\_pdf/2018/04/10/18058578.pdf](http://www.ejustice.just.fgov.be/tsv_pdf/2018/04/10/18058578.pdf)

Méér nog, op de Kruispuntbank der Ondernemingen wordt de RSZ-activiteit omschreven als 'Verhuur en exploitatie van eigen of geleased residentieel onroerend goed, **exclusief sociale woningen**' (code 68.201)

<https://kbopub.economie.fgov.be/kbopub/zoeknummerform.html?nummer=0413796060&actionLu=Zoek#null>

Tenslotte benoemt de bouwheer duidelijk **het streven naar schaalvergroting als opportuniteit om méér middelen te verwerven voor de financiering van de aangeboden zorg** (Verklarende nota pagina 2). In zijn verwoording van de visie vermeldt hij tevens dat de vennootschap NV Levenslang Assisted Living opgericht werd met als doel het ontwikkelen en aanbieden van gebouwen voor huisvesting en/of dagbesteding voor **personen AL DAN NIET met een handicap en/of assistentienood**. Hiermee wordt duidelijk de mogelijkheid opengelaten voor louter commercieel gebruik, en is er geen enkele garantie geboden dat het hier echt wel om een zorgproject gaat. Verder in de verklarende nota (pagina 4) wordt wel benoemd dat de assistentiewoningen ook wel 'uitgerust worden' voor mensen met een visuele beperking en/of blinden, doch ook hiermee wordt géén exclusie gegeven aan bewoners ZONDER zorg-behoefte.

Deze bepaling heeft dan ook **zéér veel invloed op het verdere dossier**. Denk maar aan de bepalingen omtrent parkeerplaatsen...

- Vanuit de doelstelling om toch assistentiewoningen te bouwen (los van het feit of huidige plannen voldoen aan de voorwaarden), werd allesbehalve rekening gehouden met de leefbaarheid voor de bewoners.  
Het perceel wordt in die mate volgebouwd dat er geen of amper (buiten)ruimte over blijft.

Waar er in de voormalige situatie ruim geïnvesteerd werd in een groene omgeving, die ademruimte bood aan de kwaliteit van het samenleven, wordt in het nieuwe voorstel de bouwoppervlakte zo maximaal mogelijk gehouden, ten koste van de esthetiek, de open ruimte, de ruimtelijke ordening, maar vooral ten koste van de leefbaarheid.

En dit niettegenstaande de gemeente in het Ruimtelijk Structuurplan duidelijk aanstuurt op de leefbaarheid, de integratie en de kwaliteit van de ruimtelijke ontwikkeling, net als Vlaanderen dit duidelijk tracht na te streven (cfr brochure Vlaanderen geeft je Ruimte).

De Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening vraagt uitdrukkelijk bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening óók het ruimtegebruik, visueel vormelijke elementen, gezondheid, gebruiksgenot en respect voor de kwaliteit van de woon-en leefomgeving. Hier lijkt enkel kwantiteit een rol gespeeld te hebben bij de opmaak van de plannen, en niet de kwaliteit!

Naar inkijk toe wordt gedacht aan de aanpalende percelen, doch voor de bewoners zelf blijft er gezien de vorm van het gebouw zeer weinig privacy over... De vleugels lopen schuin uiteen, vertrekkende van een afstand van ongeveer een 5 meter, naar maximaal 10 meter.

Dit betekent dat er directe inkijk zal zijn voor alle wooneenheden die zich aan de binnenzijde bevinden. Ook voor de terrassen op het gelijkvloers blijft er geen mogelijkheid om deze af te schermten ifv privacy. Misschien dient net bij mensen met een (visuele) beperking extra zorg besteed worden aan hun privacy. Dit zou getuigen van respectvolle zorg.

- De bewering dat voorliggend ontwerp en deze zone deel uitmaken van een masterplan dat reeds meer dan 10 jaar voorwerp uitmaakt van de voorziene ontwikkelingen voor een zorg-Assistentiewijk in het dorp blijkt duidelijk uit de lucht gegrepen (Verklarende nota pagina 2).  
Getuige hiervan duidelijk het GRUP Licht en Liefde, goedgekeurd op 1/03/2012 dat een duidelijke ontwikkeling vooropstelt van de zone aan de overzijde van de straat (zorgsite), doch géén enkele uitspraak doet over de zone die onderwerp van debat is.  
Méér nog, de provincie maakt in het het GRUP Licht en Liefde een fundamenteel onderscheid tussen de zorg-functie en de woon-functie. Het GRUP werd dan ook maar gedeeltelijk goedgekeurd omwille van deze differentiatie!
- Waardevermindering van de aanpalende woningen, het residentieel karakter gaat helemaal verloren.
- De bouwvoorschriften worden niet gerespecteerd. Niettegenstaande men de bouwvoorschriften van een verkaveling ouder dan 15 jaar niet langer dient te volgen, kan men er **niet van afwijken voor fundamentele zaken (bouwhoogte, wijziging bestemming,...)**. De bouwvoorschriften blijven bestaan en bieden een kader dat richtinggevend is voor een beleid van goede ruimtelijke ordening.
- De privacy van de aanpalende percelen wordt grondig geschonden door de aanwezigheid van balkons waarbij rechtstreekse inkijk mogelijk is. De ramen geven rechtstreeks uit op de achtertuinen van de omliggende percelen.  
De aanpassingen die in de verklarende nota vermeld worden, blijken allesbehalve afdoende om de privacy van de onmiddellijke burens te garanderen.
- Gezien het nieuwe project wordt gezien als woonentiteit dient deze ook te voorzien aan de gemeentelijke verordening omtrent parkeergelegenheid. Dit betekent dat er voor elke wooneenheid anderhalve parkeerplaats (97 parkeerplaatsen) dient voorzien te worden (al dan niet ondergronds).  
In huidig voorstel is hieraan alvast niet voldaan!  
De bewering dat de assistentiewoningen enkel voor zorgbehoevenden zullen opengesteld worden blijkt zoals hoger toegelicht niet te kloppen!  
**Wanneer ook niet-zorgbehoevenden als bewoner kunnen gehuisvest worden, dient men niet langer rekening te houden met de richtlijnen voor 'gebouwencomplexen en verzorgingsinstellingen voor bejaarden' (1 parkeerplaats voor 3 woningen), doch dient men terug te vallen op de Gemeentelijke verordening voor meergezinswoningen!!!**

**Daarnaast werd geen enkele parkeerplaats (ondergronds of bovengronds) voorzien van een laadpaal voor elektrische wagens, wat binnen afzienbare tijd voor problemen zal zorgen.**

Zeker gezien laadpalen bij ondergronds parkeren aan bijkomende voorschriften onderhevig zijn qua brandveiligheid. Gezien het inzetten op elektrische wagens door de Vlaamse Overheid, lijkt dit gebouw dan ook niet voldoende afgestemd op de huidige evoluties.

- Toenemend verkeer van de bewoners en personeel langs huidige smalle dreven, wat de verkeersveiligheid niet ten goede komt. Ontbreken van een veilige oversteekplaats!
- Omtrent het Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente, stelt een voormalig burgemeester in een Extra-info dat **ENKEL in de centrumzone** (driehoek Oude Dorpsweg – Gistelsesteenweg) ruimte zal geboden worden aan meergezinswoningen, en dit onder strikte voorwaarden. Er wordt eveneens gepleit voor behoud van de bestaande open ruimte, en behoud van groenelementen. Dit lijkt hier duidelijk niet het geval.
- Het ontwerp voorziet bomen/struiken (volgens het grondplan): nog steeds onvoldoende en onduidelijke omschrijving.
- Qua veiligheid lijkt het op z'n minst bevreemdend te noemen **dat de brandweer in zijn advies afwijkt van de eigen MINIMUM-normen omtrent brandveiligheid**, en meer specifiek omtrent de brandweg. (verklarende nota pagina 3). Wat de inhoud en de motivatie van dit advies dan inhoudt lijkt op z'n minst onderwerp van nadere studie waard. **Fundamenteel kan zelfs de vraag gesteld of de lokale preventiezone kan afwijken van hogere richtlijnen bij de bouw van een nieuwbouw?** De Vlaamse Richtlijn (brandbeveiliging.vlaanderen.be) beschrijft alvast **een minimale breedte van 4 meter, een minimale vrije hoogte van 4 meter en een minimale draaistraal van 11m aan de binnenkant en 15m aan de buitenkant**, voor de aanleg van een brandweg . Desbetreffende mailcommunicatie waarnaar verwezen wordt in de toelichtende nota (pagina 3), werd alvast niet opgeladen op het omgevingsloket, en maakt geen deel uit van het dossier.
- Het weglaten van de uitpandige balkonterrassen op het eerste verdiep **maakt de afstand van het gebouw naar de perceelgrens NIET groter zoals beweerd in de toelichtende nota**. De minimale afstanden blijven net als in het vorige ontwerp 8,25 meter, 8,16 meter, 8,50 meter en 8 meter. Waar met het weglaten beoogd werd om de inkijk tov de burens te beperken, lijkt dit echter zeer minimaal effect te hebben, en zeker niet te voldoen! Ook het aanbrengen van zichtscherms op 2 terrassen blijkt niet meer dan een doekje voor het bloeden, en lost het probleem van inkijk zeker niet afdoende op.
- In dit dossier wordt vaak verwezen naar een masterplan of visie omtrent een zorg-assistentiewijk in het dorp. Echter **bestaat er tot op heden géén enkele publieke communicatie of officiële neerslag van deze intentie vanuit de gemeente**. De plannen omtrent de 'zorgsite Licht en Liefde' situeren zich tot op heden enkel aan de overzijde van de Oudenburgweg. Mogelijks betreft dit hier dan ook slechts een toekomstvisie van enkele individuen, doch geen visie of plan van de gemeente. Hiermee kan dan ook geen rekening gehouden worden.

De hierboven aangehaalde argumenten zijn ernstig genoeg om het voorgestelde project integraal af te wijzen en af te keuren. Het is intussen reeds de vierde maal dat er een ontwerp wordt voorgesteld op deze site dat integraal indruist tegen een goede ruimtelijke ordening. Wij maken ons dan ook zorgen over het feit dat zoveel overleg met de gemeentelijke diensten tot dergelijk voorstel kan leiden!

Reeds meer dan 50 jaar is op deze site een sociaal-maatschappelijk project gehuisvest dat net door z'n kleinschaligheid (30-tal bewoners), z'n oog voor samenleven en de aandacht voor de kwaliteit van leven voor de bewoners, niet enkel ruimtelijk goed geïntegreerd werd, doch ook maatschappelijk een vaste plaats kreeg in ons dorp en de verkaveling. Het is dan ook jammer te moeten ervaren dat financiële motieven (gezien de maximale inname van de ruimte, en de hoogte van het project) de overhand krijgen op een goede ruimtelijke ordening, doch vooral op goede en kwalitatieve zorgfaciliteiten voor mensen met een beperking!

Nochtans staan wij open voor een degelijk, kleinschalig ontwerp, omringd door een oase van groen, met respect voor de omliggende residentiële woningen en het bosrijk gebied.

De vorige aanvragen waren van de NV. Verdek Promotions, ( 2008 en 2012), telkens zijn die aanvragen teniet gedaan. De 2 laatste aanvrager (2020 en 2021) betreft dezelfde NV die in 2018 een naamsverandering onderging.

Bij deze dien ik mijn bezwaar in .

Graag word ik verder op de hoogte gehouden te worden van de verdere stappen in dit dossier!

Met de meeste hoogachting,

Naam en Adres

---

Datum

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Handtekening

---