

Varsenare, 27 november 2020

Aan College van Burgemeester en Schepenen
Gemeentehuis
Dorpstraat 3
8490 Jabbeke

Geachte heer Burgemeester en Schepenen,

Betreft: Stedenbouwkundige aanvraag NV. Levenslang Assisted Living – OMV referentie 2020042264
Oudenburgweg 45 te Varsenare- Jabbeke

Met dit schrijven wens ik bezwaar aan te tekenen tegen de stedenbouwkundige aanvraag voor het bouwen van assistentief flats 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**'. Het perceel werd geschonken aan Licht & Liefde met de uitdrukkelijke en uitsluitende bedoeling dit te gebruiken voor de zorg voor blinden en slechtzienden. (zie verkavelingsvergunning van 3 september 1964)
In de betreffende aanvraag tot omgevingsvergunning lijkt men echter van deze functie af te wijken. Ook al ligt het project in een woonzone, **toch wijzigt de bestemming fundamenteel** door de nieuwe bestemming 'assistentief flats' zonder openbaar nut.
Voor deze afwijking (verandering van instelling voor 'openbaar nut', naar '(gegroepeerde) assistentief flats') dient men een wijziging van de verkaveling aan te vragen.
Deze aanvraag is sinds 30 december 2017 niet langer nodig voor afwijkingen van stedenbouwkundige handelingen die afwijken van de bestaande verkaveling die ouder is dan 15 jaar, doch 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)
- Geldigheid van toewijzing van zone voor openbaar nut. Het bovengenoemd perceel is op het gewestplan in het rood ingekleurd (code 0100), dit betekent "woongebied". Een andere kleur (code 0200; 0300) op het gewestplan betekent een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut; dienstverleninggebied.

*"Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, **dienstverlening**, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.*

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

*Deze woongebieden zijn bestemd voor de volgende activiteiten :
"..." "7. Openbare nutsvoorzieningen: dit zijn inrichtingen, voorzieningen en activiteiten die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang, en ten dienste staan van elkeen. In de woongebieden zijn onder meer toegelaten: scholen, klinieken, gebouwen voor de eredienst, gemeentehuizen, brandweer, rijkswacht, politie, administratieve gebouwen met beperkte omvang.*

Voor deze inrichtingen geldt niettemin de algemene voorwaarde dat zij verenigbaar moeten zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5.1.0. i.f. - infra). Het is dan ook mogelijk dat zij omwille van hun oppervlaktebehoefte of hun gebondenheid aan andere openbare nutsvoorzieningen niet meer kunnen worden toegelaten in het woongebied en afgezonderd dienen te worden in de gebieden voor

gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, die specifiek voor dergelijke inrichtingen, voorzieningen en activiteiten zijn bestemd.

Aldus wordt uitdrukkelijk bepaald dat openbare nutsvoorzieningen slechts kunnen worden toegestaan voor zover zij **verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving.**

De woonfunctie mag niet in gedrang worden gebracht noch nadelig worden beïnvloed. Een afwijkende functie dient in overeenstemming te zijn met de onmiddellijke omgeving.

Indien zou worden geoordeeld dat de functie van het nieuwe project voldoet aan de voorwaarden voor openbare nutsvoorzieningen dient aldus gekeken te worden of dit project niet 'te intensief' is en past in de omgeving.

De oorspronkelijke verkavelingsvergunning voorziet dat **maximaal 1/5 van het perceel mag bebouwd worden**. Dit ontwerp (grondoppervlakte gebouw= 2562 m², met een nuttige bouwoppervlakte van 5078 m² of 17469 m³!!) is beduidend meer dan de 20% die gangbaar is.

Aldus kan bezwaarlijk worden gesteld dat dit project past in de huidige omgeving, zelfs indien men rekening houdt met de bestaande voorzieningen voor Licht en Liefde dat thans maar voorziet in 30 woningen. Vervangen van het bestaande pand door het nieuwe project is meer dan een verdubbeling van het aantal woningen op een zelfde perceeloppervlakte. Er kan dus geen twijfel bestaan over het feit dat het nieuwe project **niet in overeenstemming is met zijn omgeving**. Een dergelijk project dient te worden afgezonderd naar de specifieke gebieden hiervoor voorzien in het gewestplan en niet op huidige ligging.

De exploitant van de inrichting mag géén winstbejag nastreven: het ingediende voorstel ziet eruit als een commercieel project met als doel een winstgevendende 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 bouwfirma. 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) 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>)

- De huidige bewoners (met visuele beperkingen en/of blinden) zullen op het eind van volgend jaar verhuizen naar een nieuw gebouwencomplex ten noorden van de Oudenburgweg 45.... Een aantal onder hen zouden op termijn in de assistentiewoningen komen wonen. Echter een overgroot deel van de assistentiewoningen komt mogelijks ter beschikking van de private markt. Om te voldoen aan de vereisten van een erkende assistentiewoning kan maximaal 25% (in casu 14 eenheden) van de assistentiewoningen ter beschikking gesteld worden van bewoners jonger dan 65 jaar.

Er dient een ontmoetingsruimte in de gebouwen van de groep van assistentiewoningen of in een gebouw dat functioneel één geheel vormt met de groep van assistentiewoningen en dat te voet bereikbaar is voor de bewoners. De totale ontmoetingsruimte heeft een oppervlakte van minstens 20m². Als de groep minstens dertien assistentiewoningen telt, wordt die oppervlakte uitgebreid met 1,50 m² per assistentiewoning. In voorgelegd project zou de oppervlakte van de ontmoetingsruimte dus 105,5m² moeten bedragen. (20m² + (57 x 1,50m²)).

(Erkenningsvoorwaarden voor groepen van assistentiewoningen - Agentschap Zorg en Gezondheid - Departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, afdeling Zorginspectie - Versie 29.11.2017)

Op de voorgelegde documenten van het omgevingsdossier is géén sprake van deze voorwaarden, waardoor hier bezwaarlijk van (erkende) assistentiewoningen kan spreken, en dit project dient gezien te worden als een groepswooningsbouw met 57 éénkamerappartementen!

- 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 bestaande situatie ruim geïnvesteerd werd in een groene omgeving, die ademruimte bood aan 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!

Buiten een beperkt eigen terras (gelijkvloers) of een balkon (verdiepingen) is er géén ruimte voorzien voor gemeenschappelijke tuin of polyvalent gebruik. Rekening houdend met het belang van open ruimte voor kwetsbare personen en het belang van ontmoeting als sociaal en integratief gebeuren, lijkt dit zeker niet bevorderlijk voor het samenwonen van kwetsbare personen.

Een bewoner kan in dit ontwerp geen familie uitnodigen die ruimer is dan 5 personen, gezien er geen ruimtes (binnen of buiten) voorzien zijn. Laat staan dat er samengezeten kan worden op een gezamenlijk terras of gezamenlijke tuin... Gezien het belang van sociale contacten lijkt hier sterk in tekort gedaan.

Driekwart van de terrassen en balkons liggen in die mate in de schaduw van het gebouw dat er nooit direct zonlicht komt. Slechts aan de zuidkant en op de westelijke gevel zullen de bewoners enkele uren kunnen genieten van de zon.

Naar inkijk toe wordt gedacht aan de aanpalende percelen (komen we verder op terug), 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 schermen ifv privacy. Misschien dient net bij mensen met een (visuele) beperking extra zorg besteed worden aan hun privacy. Dit zou getuigen van respectvolle zorg.

- Zal een eventuele wellness en een fysio-ruimte enkel gebruikt worden door de bewoners of zullen deze ruimtes commercieel uitgebaat worden voor een ruimer publiek? Hierrond wordt geen enkele garantie gegeven.
In woongebied kan (indien men toch de bestemming van openbaar nut zou verlaten) de complementaire functie bij het wonen maximaal 100 m² bedragen. (Art 2 §3 Besluit Vlaamse Regering van 14 april 2000 inzake vergunnings-plichtige functiewijzigingen)
Op de beschikbare documenten van het dossier is de oppervlakte, voorzien voor deze functies (wellness, fysio, ...) niet op te maken.
- Waardevermindering van de huidige aanpalende woningen, het residentieel karakter gaat helemaal verloren. Gaan onze gemeentelijke belasting en het kadastraal inkomen hierdoor naar beneden?
- 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 bijlage op het omgevingsloket die een weergave probeert te vormen van de zichtlijnen is allesbehalve correct, en zelfs (bewust?) misleidend! Er wordt gebruik gemaakt van het intekenen van

bestaande bomen, die echter **niet** de volledige perceelgrens afschermen, en die in de winter geen bescherming bieden tot inkijk.

De zichtlijn werd ook op 1 specifieke lijn gelegd, vaak bewust gekozen. Echter de realiteit is dat de zichtlijnen een breed spectrum vormen van 180° vanuit het gebouw.

Voor wat betreft het perceel gelegen in de Oudenburgweg 43 (zichtlijn P2), werd zeer recent een verkavelingsvergunning goedgekeurd voor het bouwen van 3 eengezinswoningen. De tuinberging die op de bijlage afgebeeld staat, zal niet langer aanwezig zijn. Het nieuwe project zal inkijk hebben in de tuinen van de drie nieuw te bouwen woningen. De woningen worden ook hoger gebouwd dan de huidige bestaande woning (2 bouwlagen en een dak-verdieping). (De gemeentediensten waren bij de gesprekken op de hoogte van deze plannen. Zouden zij de betrokken bouwheer van Oudenburgweg 43 dan ook op de hoogte gebracht hebben?)

Ook de 2 woningen in de Kapelrie (zichtlijn P3) krijgen rechtstreekse inkijk, en zijn niet beschermd door een natuurlijke barrière.

In beide gevallen was er aan de oostzijde van het bestaande gebouw van Licht en Liefde geen enkele inkijk mogelijk. Het gebouw was aan deze zijde dan ook maar 1 bouwlaag hoog.

Voor wat de woningen betreft in de Eikendreef en de Nieuwenhovedreef, zijn er meer bomen aanwezig, doch deze vormen geen volledige buffer die de inkijk tegenhoudt. Ook hier geldt dat in de winter en het voorjaar de bomen geen bufferfunctie meer hebben, en dat er ook ruimte is tussen de bomen die niet afgeschermd is.

De burens in de Eikendreef (P4-P7) zullen geconfronteerd worden met een bijkomende bouwlaag met ramen en balkons, terwijl zij in de bestaande situatie aan de achterzijde van een berging (zonder ramen) grenzen. De bouwhoogte in huidige situatie is dan ook enkel een gelijkvloers, waar in de nieuwe situatie een verdieping hoger gebouwd wordt (2 bouwlagen met wooneenheden die uitkijken in de richting van hun tuinen).

In de Nieuwenhovedreef (P8-P9) grenzen de burens nu aan de tuin van Huis 45, en is de afstand tot het gebouw relatief groot. Dit betekent dat de inkijk momenteel zo goed als onbestaand is. In het nieuwe concept zullen de bijkomende verdieping en de terrassen in de richting van hun tuinen (momenteel geen ramen die in die richting uitgeven) zeker voor problemen zorgen op vlak van inkijk.

Naar de huizen in de Oudenburgweg (P10-P11) toe zal, naast de bovenstaande elementen die ook voor de andere burens gelden, bijkomende overlast zijn qua inkijk, door de 3^e bouwlaag die in het project voorzien is. Dit wordt geaccentueerd doordat het project bij benadering nog een 0,6m hoger ligt dan deze woningen (minimaal te zien op de bijlage met de zichtlijnen).

Een betere en objectieve inschatting van deze situatie, aan de hand van fotomateriaal en ter plaatse opnemen van de situatie lijkt zeker aan te bevelen. Een foto vanuit het zichtpunt van de burens, waarbij de nieuwe situatie in de foto verwerkt wordt, kan mogelijks een duidelijker beeld vormen.

- 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!
Grote vragen zijn er ook bij het ondergronds voorzien van parkeergelegenheid voor de bewoners. In huidig voorstel worden slechts 20 Ondergrondse parkeerplaatsen + 6 bovengrondse voorzien. Daarentegen werden 43 Fietsplaatsen voorzien, die gezien het profiel van de bewoners toch wel vragen oproepen... (Wettelijk kader assistentiefats: max 25% mag jonger zijn dan 65 jaar...)
Gezien het profiel van bewoners van assistentiefats, lijkt het voorzien van bovengrondse parkeergelegenheid ook aan te raden, eerder dan ondergronds...
Naast een 6-tal bovengrondse parkeerplaatsen (net voldoende voor personeel, en bezoekende huisarts of thuisverpleegkundige), is er geen ruimte voorzien voor parkeergelegenheid voor bezoek!
- Ontbreken van een veilige oversteekplaats!

- Twijfel bij de hoogte van het toekomstig gebouw. Nokhoogte 9.35m ! Het toestaan van een 3^e bouwlaag lijkt een duidelijke inbreuk op de oude verkavelingsvoorwaarden, het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, en getuigt alvast zeker niet van een goede ruimtelijke ordening. In de ganse omgeving van dit project heeft geen enkele constructie die drie bouwlagen. Het aanplanten van enkele struiken en bomen zal de visuele en ruimtelijke impact van dit gebouw niet teniet doen. Visueel zal het gebouw zelfs hoger lijken vanuit de Oudenburgweg, gezien deze verzonken ligt tov de aanpalende percelen. Momenteel is er bijna 1m verschil tussen het niveau van de straat en de dorpel van het bestaande gebouw. Een voorgestelde nokhoogte van 9,35m dient **dus visueel gezien als 10,35m**.

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.

Geachte heer Burgemeester en Schepenen, de hierboven aangehaalde argumenten zijn ernstig genoeg om het voorgestelde project integraal af te wijzen en af te keuren. Het is reeds de derde maal dat er een ontwerp wordt voorgesteld 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 huidige aanvrager betreft dezelfde NV die in 2018 een naamsverandering onderging.

Bijgevolg bevestig ik mijn bezwaar.

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

Met de meeste hoogachting,

Naam en Adres

Datum

___/___/_____

Handtekening