

---

## aanbeveling    aan het college

datum vergadering    8 oktober 2020

---

Aangeschreven leden

Effectieve leden:

Gom Saldien (voorzitter), Sophie Loots (ondervoorzitter), Bram Wyers, Johan Lambrechts, Marianne Antonsen, Jo De Clercq, Sofie Andriesen, Danny Naenen (land- en tuinbouw), Frank Adriaensen (milieu/natuur)

Plaatsvervangers:

Eddy Van de Velde, Ortwin Speybrouck, Mark Thijs, Robert Van de Laar (werknemers)

---

Onderwerp

### **Masterplan - WZC Avondvrede**

Op 27 augustus 2020 werd aan de GECORO een toelichting gegeven m.b.t. het ontwerp voor de afbraak en heropbouw van het WZC Avondvrede. (door Mark Bollen van Univ Architecten bv). De GECORO geeft aanbevelingen om te komen tot een ingepast project in zijn omgeving.

Avondvrede is een woonzorgcentrum gelegen tussen de Alexander Franckstraat en de Elfenbunderweg. Het is gelegen in een binnengebied en momenteel weinig toegankelijk voor niet bezoekers en niet residenten. Momenteel zijn er rond de 45 kamers voorzien.

De bestaande gebouwen bestaan uit laagbouw, gespreid over het terrein en uit een schuur en bergruimte aan de perceelsgrens met Delhaize. De huidige inrit aan de Alexander Franckstraat wordt geflankeerd door 2 vooruitspringende woningen en is niet zo duidelijk. Achteraan is het terrein afgesloten door middel van een Heras afsluiting aan de Elfenbunderweg. In het midden van het terrein is een groot parkgebied met monumentale en waardevolle bomen.

Volgens het gewestplan zijn de gebouwen momenteel (deels) gelegen in woongebied en parkgebied .

De architecten doen een voorstel naar een gefaseerde opbouw van de nieuwbouw en afbraak van de bestaande zorginfrastructuur. De nieuwbouw zal bestaan uit 2 grote bouwblokken. 1 blok voor het woonzorgcentrum zelf, met 64 kamers + 2 kamers kortverblijf en 1 blok voor de 21 assistentiewoningen. Beide bestaande uit 2 bouwlagen. Er worden slechts beperkte parkeervoorzieningen op eigen terrein voorzien. De bezoekers zullen gebruik kunnen maken van de bestaande parkeergelegenheden aan de Elfenbunderweg.

Bij de bouwaanvraag hoort ook de afbraak van 2 uitspringende woningen aan de Alexander Franckstraat. Op deze manier wordt er een bredere toegang gerealiseerd.

De ontwerpers stellen de doorwaadbaarheid van het terrein voorop. Hierdoor zal er een trage verbinding van de Alexander Franckstraat en de Elfenbunderweg gecreëerd worden. Het park wordt publiek toegankelijk met een privé stuk voor bewoners aan het WZC zelf. De bestaande bomen worden maximaal beschermd en behouden.

---

Detailering  
aanbeveling:

Na bespreking in besloten vergadering formuleert de GECORO volgende aanbevelingen:

1. De GECORO adviseert de waterbuffering van het terrein optimaal te gebruiken.  
Water zorgt voor een verkoelend effect in de zomer, als er WADI's op het terrein voorzien worden, kan iedereen hiervan genieten. Dit kan best geïntegreerd worden in de tuinaanleg.
2. De GECORO adviseert een boomveiligheidscontrole of VTA (Visual Tree Assessment) uit te voeren voor het bouwproces en een monitoring van de bomen tijdens het bouwproces. Aangeraden is bij de bouwfase het opgepompte water te ontijzeren en terug in het parkgebied te laten infiltreren. Oudere bomen hebben veel last van schommelingen van de grondwaterspiegel. In gebruiksfase moet het opgevangen regenwater optimaal hergebruikt en geïnfiltrerd worden.
3. De GECORO is de doorwaadbaarheid van de tuin zeer genegen. De trage verbinding die tussen de Alexander Franckstraat en de Elfenbunderweg wordt gecreëerd is van grote meerwaarde. Ook het publiek gebruik van het bestaande parkgebied is een toonbeeld van een gedurfd ontwerp. Er is wel een bezorgdheid om ook een afgeschermd tuin- en rustruimte voor bewoners te voorzien. Dit om bewoners van beschermde afdelingen ook te kunnen laten genieten van de open ruimte, zonder dat er bezoek of begeleiding noodzakelijk is.
4. De GECORO is het modulair aspect van de assistentiewoningen genegen. Zo bestaat er flexibiliteit om in te spelen op gewenste woonvormen en ruimtebehoefte naar de toekomst. Ook de mogelijkheid om de grote ruimte multimodaal te kunnen gebruiken is een voordeel.
5. De GECORO adviseert om maximaal de bouwcode te volgen om aan de parkeernormen te voldoen.
6. De GECORO is voorstander van de engagementen rond duurzaam gebruik van warmte en elektriciteit, deze maximaal zelf te produceren en het eigen verbruik zo optimaal mogelijk te dekken. Ook passieve en eventueel actieve koeling dient in acht genomen te worden.
7. De GECORO suggereert aan de gemeente te onderzoeken of perceel D72K8 mee kan geïntegreerd worden in voorliggend project.
8. De GECORO benadrukt dat dit project perfect past in de visienota 2030:
  - er worden rafelranden voorzien aan de rand van bebouwd gebied.
  - gebouwen krijgen een oriëntatie naar groenzones.
9. De GECORO suggereert aan de gemeente bij de toekomstige heraanleg van de Elfenbunderweg om de doorwaadbaarheid van dit project te laten aansluiten.
10. De GECORO adviseert om de 45° regel te respecteren om de privacy van de aanliggende bestaande privatieve woningen te respecteren.



Marian Mys  
secretaris



Gorn Saldien  
voorzitter