

---

advies                      aan het college

Datum vergadering      23 februari 2022 - vervolledigd per e-mail op 21 maart 2022

---

Aangeschreven leden

**Effectieve leden:**

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

**Plaatsvervangers:**

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

**Secretaris:**

*Ingrid Lambrechts – secretariaat GECORO*

---

Onderwerp

**Advies aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van gebouwen, herbouwen van rusthuis (15 assistentiewoningen en 64 kamers), vellen van 2 hoogstambomen, reliëfwijzigingen, aanleggen van verhardingen, parkeerplaatsen en een wadi + uitbaten van een rust- en verzorgingstehuis – Rusthuis Avondvrede - Alexander Franckstraat 34/Elfbunderweg 9 WZC Avondvrede - omgevingsvergunningsaanvraag**

Op 23 februari 2022 werd aan de leden van de GECORO de omgevingsvergunningsaanvraag overgemaakt.

De voorzitter van de GECORO heeft in de vergadering van 23 februari 2022 de aanvraag toegelicht.

Avondvrede is een woonzorgcentrum gelegen tussen de Alexander Franckstraat en de Elfbunderweg. 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 Elfbunderweg. 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 een zestigtal kamers + enkele kamers kortverblijf en 1 blok voor een 15-tal assistentiewoningen. WZC bestaande uit 2 bouwlagen, assistentiewoningen 1 + een teruggetrokken bouwlaag. Er worden slechts beperkte parkeervoorzieningen op eigen terrein voorzien. De bezoekers zullen gebruik kunnen maken van de bestaande parkeergelegenheden aan de Elfbunderweg (openbaar domein). 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 Elfbunderweg 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 advies:

Na bespreking in besloten vergadering met als basis de aanbevelingen van de vergadering dd. 08/10/2020 formuleert de GECORO volgend advies.

**Gunstig advies** met volgende motiveringen en aandachtspunten:

1. De GECORO adviseerde 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.  
**De GECORO is verheugd dat deze opmerking gunstig wordt voorzien in de aanvraag .**
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 geïnfilterd worden.  
**De GECORO adviseert dit op te nemen in de bindende voorwaarden van een eventuele vergunning.**
3. De GECORO is de doorwaadbaarheid van de tuin zeer genegen. De trage verbinding die tussen de Alexander Franckstraat en de Elfbunderweg 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.  
**De GECORO is verheugd dat deze opmerking gunstig wordt voorzien in de aanvraag.**  
**De GECORO adviseert dit op te nemen in de bindende voorwaarden van een eventuele vergunning.**
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.

**De GECORO adviseert dit op te nemen in de bindende voorwaarden van een eventuele vergunning.**

5. De GECORO adviseert om maximaal de bouwcode te volgen om aan de parkeernormen te voldoen.  
**De GECORO stelt dat een afwijking op de bouwcode voldoende moet worden gemotiveerd en gestaafd. De bouwcode is te volgen.**
6. De GECORO is voorstander van de engagementen rond duurzaam gebruik van water, 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.  
**De GECORO adviseert dit op te nemen in de bindende voorwaarden van een eventuele vergunning.**
7. De GECORO suggereert aan de gemeente te onderzoeken of perceel D72K8 mee kan geïntegreerd worden in voorliggend project. **De GECORO stelt dat dit met de huidige aanvraag geen verband heeft.**
8. De GECORO benadrukt dat dit project perfect past in een kwalitatief toekomstbeeld voor Boechout:
  - er worden rafelranden voorzien aan de rand van bebouwd gebied
  - gebouwen krijgen een oriëntatie naar groenzones.**De GECORO is verheugd dat deze opmerking gunstig wordt voorzien in de aanvraag.**
9. De GECORO suggereert aan de gemeente bij de toekomstige heraanleg van de Elfbunderweg om de doorwaadbaarheid van dit project te laten aansluiten. **De GECORO stelt dat dit met de huidige aanvraag geen verband heeft.**
10. De GECORO adviseert om de 45° regel te respecteren om de privacy van de aanliggende bestaande privatieve woningen te respecteren.  
**De GECORO is verheugd dat deze opmerking gunstig wordt voorzien in de aanvraag. Deze opmerking is niet meer van toepassing.**
11. **De GECORO is voorstander van maximale integratie in zijn omgeving en stelt dat de korrel van de huizenrij als basis moet dienen voor de visuele representatie in het straatbeeld van de Alexander Franckstraat.**
12. **De GECORO stelt dat de toegang aan Elfbunderweg aangepaste aandacht verdient en waar nodig verbeterd moet worden. De openbare infrastructuur moet voorzien worden zodat leveringen (met waarschijnlijk achteruit rijdende vrachtwagens) geen conflict veroorzaken met zwakke weggebruikers; met extra aandacht voor scholieren.**

---

Namens de GECORO



Caroline Labeur  
Gemeentelijke omgevingsambtenaar

Voorzitter



Gorn Saldien  
voorzitter