



MISS MIYAGI
MAKING PLACES THAT MATTER

Herbestemmingsonderzoek Jachtpaviljoen Pachthoeve 2025

Wie is Miss Miyagi?

Miss Miyagi specialiseert zich in de ontwikkeling van innovatieve vastgoedprojecten met een maatschappelijke meerwaarde. Hiervoor ontwikkelde haar team van geëngageerde stadsmakers en projectmanagers een ecosysteem van diensten om eigenaars van bijzondere panden, beleidsmakers en burgers of organisaties met een ruimtevraag bij te staan in elke fase van het ontwikkelingsproces.

1. Miss Miyagi Projectmanagement

Miss Miyagi ondersteunt en vertegenwoordigt bouwheren bij de realisatie van hun vastgoedproject vanaf het concept tot en met de realisatie. Indien gewenst kan ook ondersteuning geboden worden voor één bepaalde fase van de ontwikkeling zoals het opstellen van de projectdefinitie, het aanstellen van een architect, de coördinatie van de aanbesteding of de uitvoering Miss Miyagi onderscheidt zich door haar geïntegreerde aanpak van het inhoudelijke project en het vastgoedproject.

2. Miss Miyagi Ontwikkelings- en herbestemming studies

Miss Miyagi ontwikkelde een eigen methodologie voor de opmaak van herbestemming studies en ontwikkelingsstrategieën voor bijzondere vastgoedprojecten. Miss Miyagi gebruikt zowel haar ervaring met de ontwikkeling van complexe vastgoedprojecten (tijdelijke of definitieve ontwikkelingen) als haar ervaring met de exploitatie van diverse programma's (co-working, horeca, food court, events, residentieel, programma publieke ruimte) om tot een kwalitatief en haalbaar project te komen.

3. Miss Miyagi Matchmaking

Miss Miyagi specialiseert zich in de vermarkting van te herbestemmen panden. Hiervoor bouwde Miss Miyagi een eigen vastgoedplatform om de matchmaking tussen vraag en aanbod te faciliteren (www.teherbestemmen.be). Miss Miyagi kan bovendien via een ontwikkelingsstudie (zie hierboven) een duidelijk inzicht geven in mogelijkheden van het gebouw of terrein.

4. Miss Miyagi Strategisch vastgoedadvies en Onderzoek

Miss Miyagi gebruikt haar praktijkervaring om strategisch vastgoedadvies te verlenen en onderzoek te doen naar specifieke uitdagingen rond o.a. herbestemmingen van erfgoed, verweven werklocaties, alternatieve financiering, circulaire economie, coöperatieve ontwikkelingsmodellen, ... Naast diverse lezingen en studiedagen maakt Miss Miyagi o.a. ook deel uit van het programma van de Internationale Architectuur biënnale Brussel - Rotterdam 2018-2020.

Jachtpaviljoen Pachthoeve I Vilvoorde



Herbestemmingsonderzoek

Opdrachtgever

Heem Cohousing

Miss Miyagi

Sluisstraat 79/3

3000 Leuven

info@missmiyagi.eu

www.missmiyagi.eu



 **MISS MIYAGI**
MAKING PLACES THAT MATTER



**STADS
MAKERS
FONDS**

**TE HER
BESTEM
MEN.BE**

+OPCO/

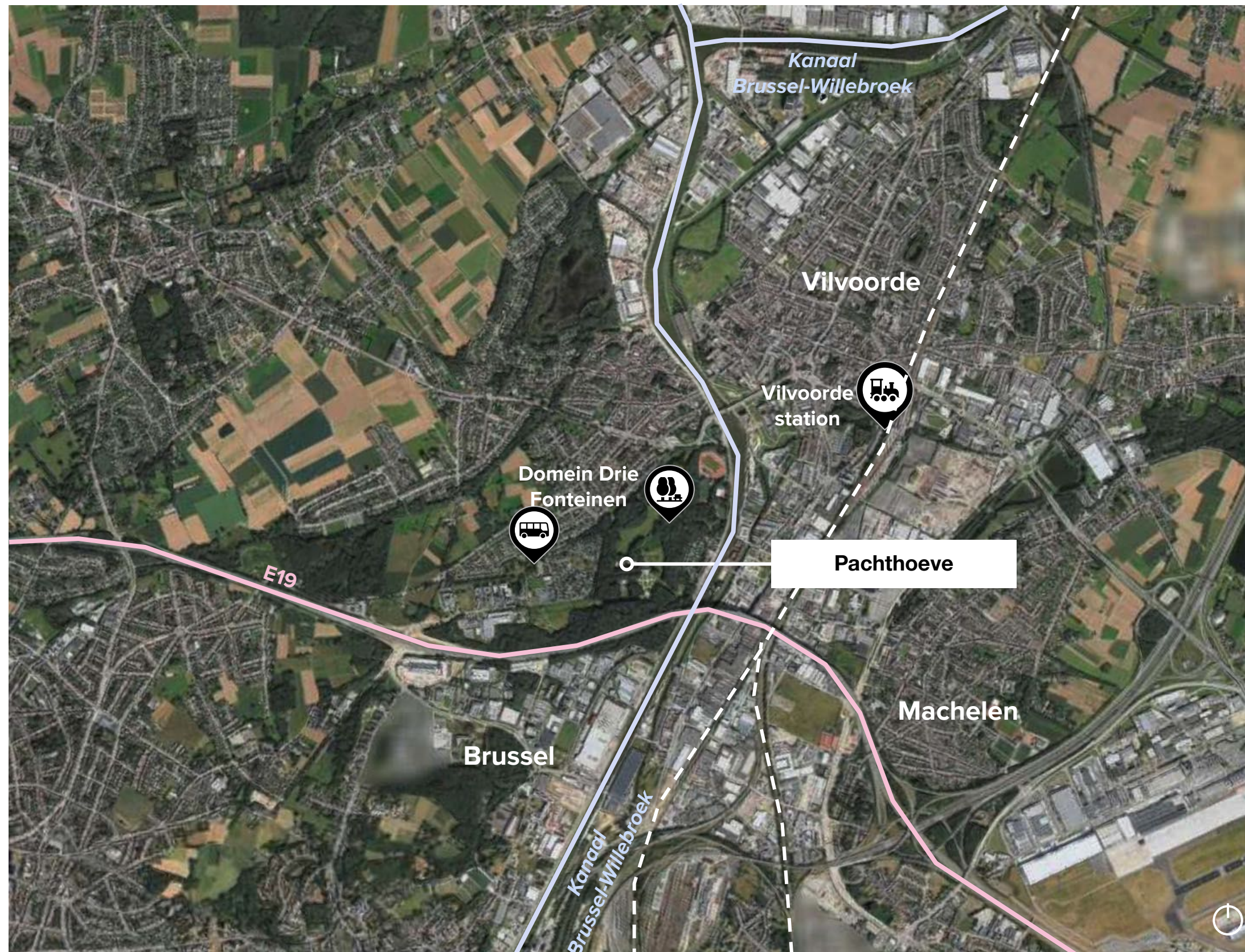
DEEL 1: **ANALYSE VAN DE SITE**

- 1. Situering
- 2. Planologische context
- 3. Historische analyse
- 4. Architecturale analyse
- 5. Synthesenota

DEEL 2: **SCENARIO ONDERZOEK**

- 1. Programma en ruimtelijke ingrepen
- 2. Grondwaarde ontwikkelingsmodel
- 3. Conclusies scenario's

Situering | Macro



Context

Deels gelegen in **Vilvoorde**

- Op de grens met Brussel
- In het park Domein Drie Fonteinen
- Naast de E19

Op vlak van **bereikbaarheid** is de pachthoeve:

- Goed bereikbaar met openbaar vervoer
 - Vilvoorde station (2,7 km) bereikbaar met de bus
 - 2 belangrijke bushaltes met meerdere lijnen (o.a. Ringtrambus) op 700-800 m
 - Gelegen in de nabijheid van een uitgebreid recreatief wandel- en fietsnetwerk
- Hoge mobiscore: 8,7/10

🚲 Vilvoorde station 11 min - 2,7 km

🚶 Dichtstbijzijnde bushalte 15 min - 700 m

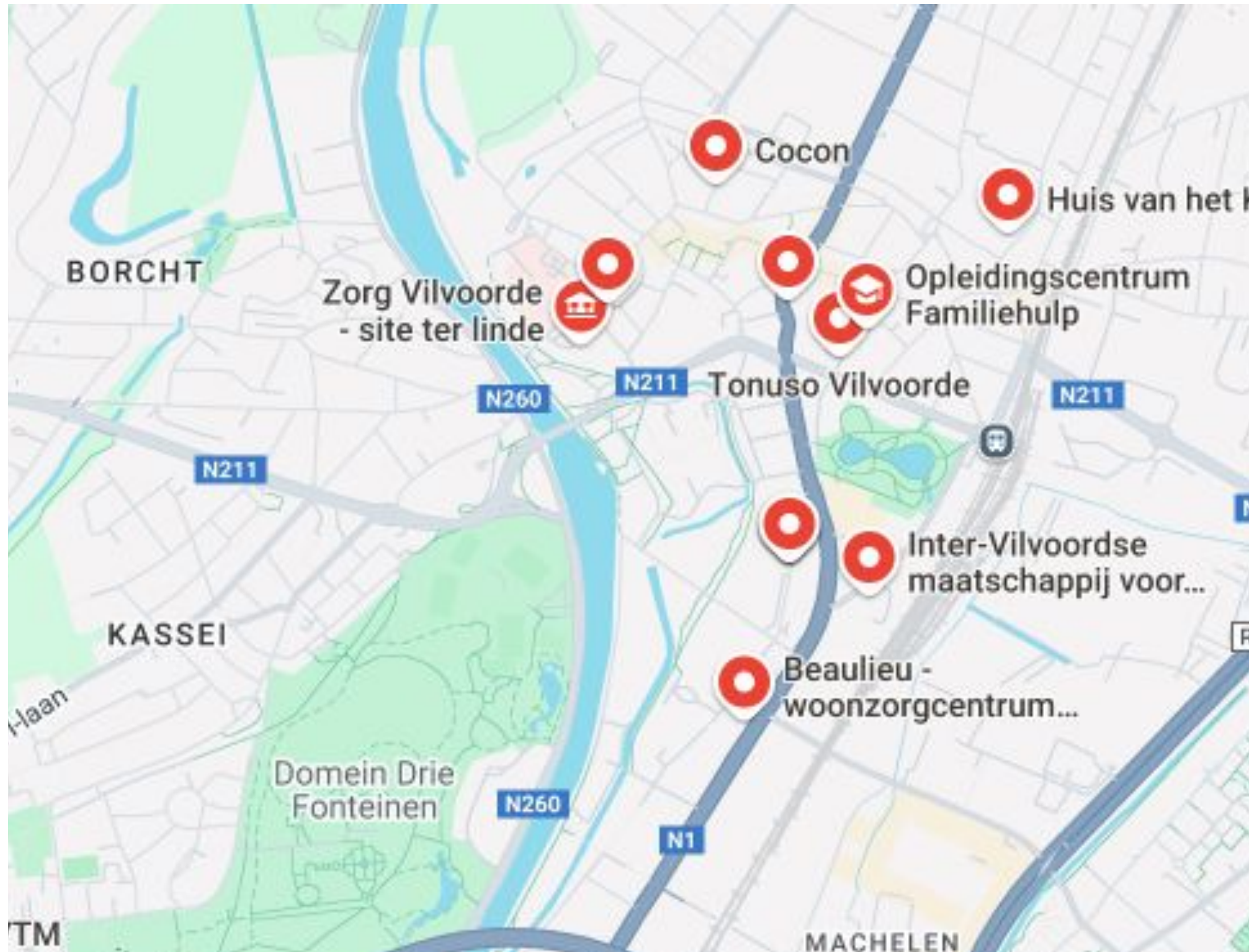
🚗 E19 5 min



- Eventlocatie Ruitersrijcomplex
- Eventlocatie De Kruitfabriek
- Brasserie De Drie Fonteinen (hierbuiten geen restaurants in de buurt)

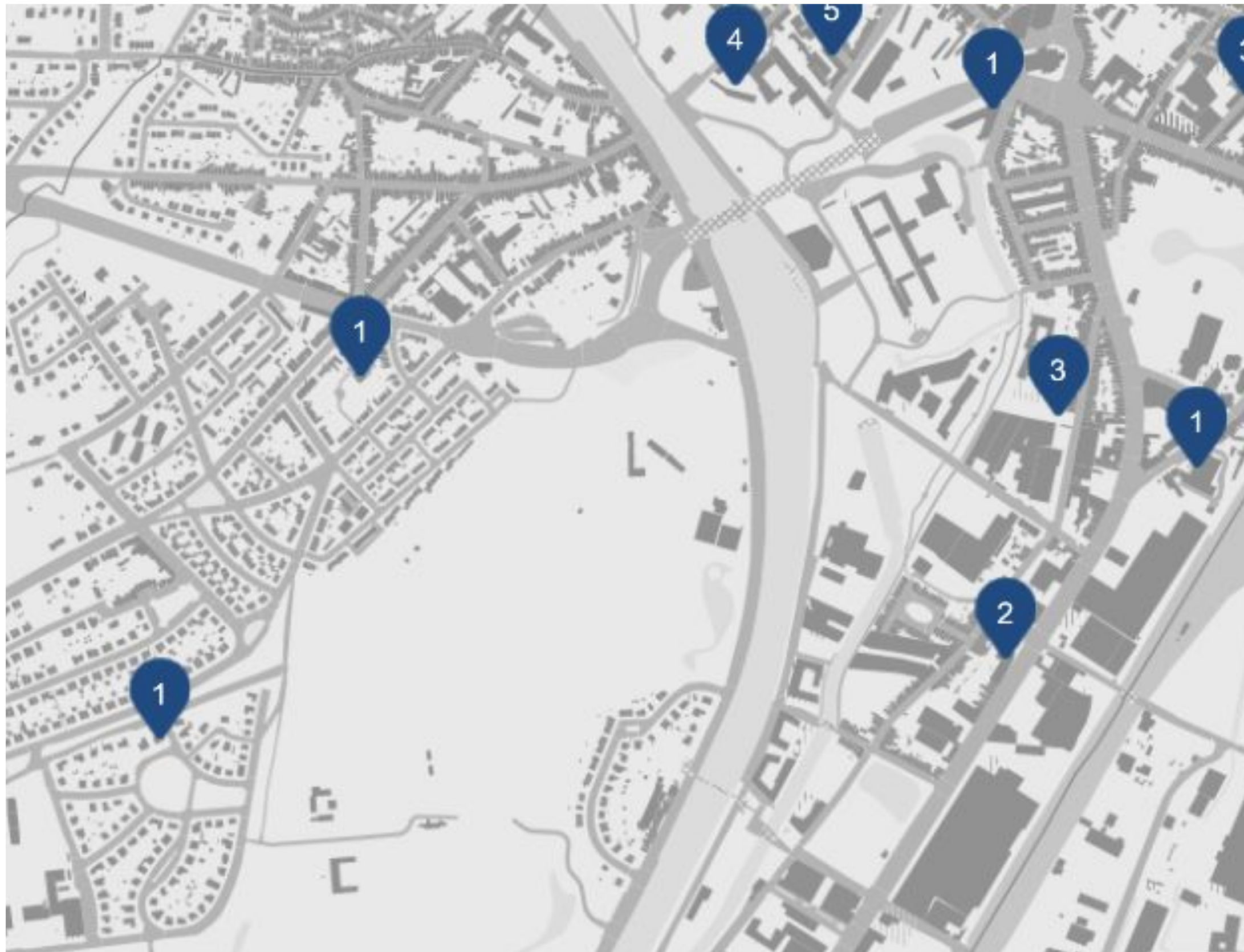


Gemeenschapsfuncties

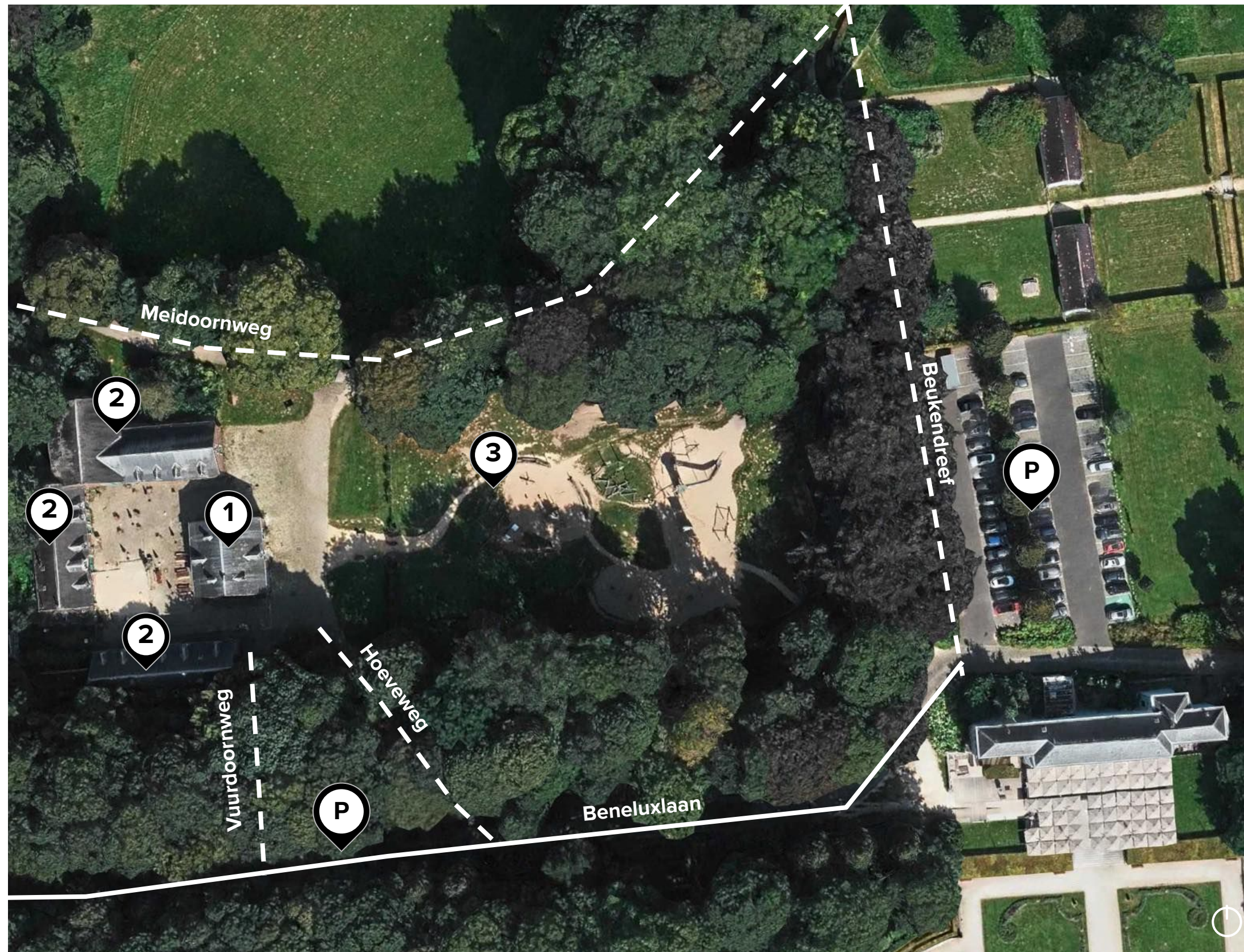




de Sociale Kaart



Situering | Micro



Pachthoeve

De pachthoeve is toegankelijk via de:

- Beneluxlaan
- Meidoornweg

De toegang via de Beneluxlaan is een kasseiweg, de Meidoornweg is een geasfalteerde weg behouden voor fietsers en voetgangers

Parking is op eigen terrein voorzien in de vorm van gemarkeerde geasfalteerde oppervlakte op 3 min wandelen van het jachtpaviljoen met +/- 100 parkeerplaatsen +/- 20 p. in de Beneluxlaan

1. Jachtpaviljoen
2. Locatie woongelegenheden
3. Speeltuin drie fonteinen

DEEL 1: **ANALYSE VAN DE SITE**

1. Situering
- 2. Planologische context
3. Historische analyse
4. Architecturale analyse
5. Synthesenota

DEEL 2: **SCENARIO ONDERZOEK**

1. Programma en ruimtelijke ingrepen
2. Grondwaarde ontwikkelingsmodel
3. Conclusies scenario's

Planologische context | Algemeen



Onderstaande wetgeving vormen de relevante stedenbouwkundige basisgegevens voor de site van de Pachthoeve. De site is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg (BPA), een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Alle ingrepen worden dan ook in eerste instantie getoetst aan het gewestplan.

GEWESTPLAN

De site van de de Pachthoeve ligt volgens het gewestplan in **‘parkgebied’**

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

Bron: [Gewestplan origineel gewestplan Halle - Vilvoorde - Asse](#)

ALGEMENE BOUWVOORSCHRIFTEN VILVOORDE

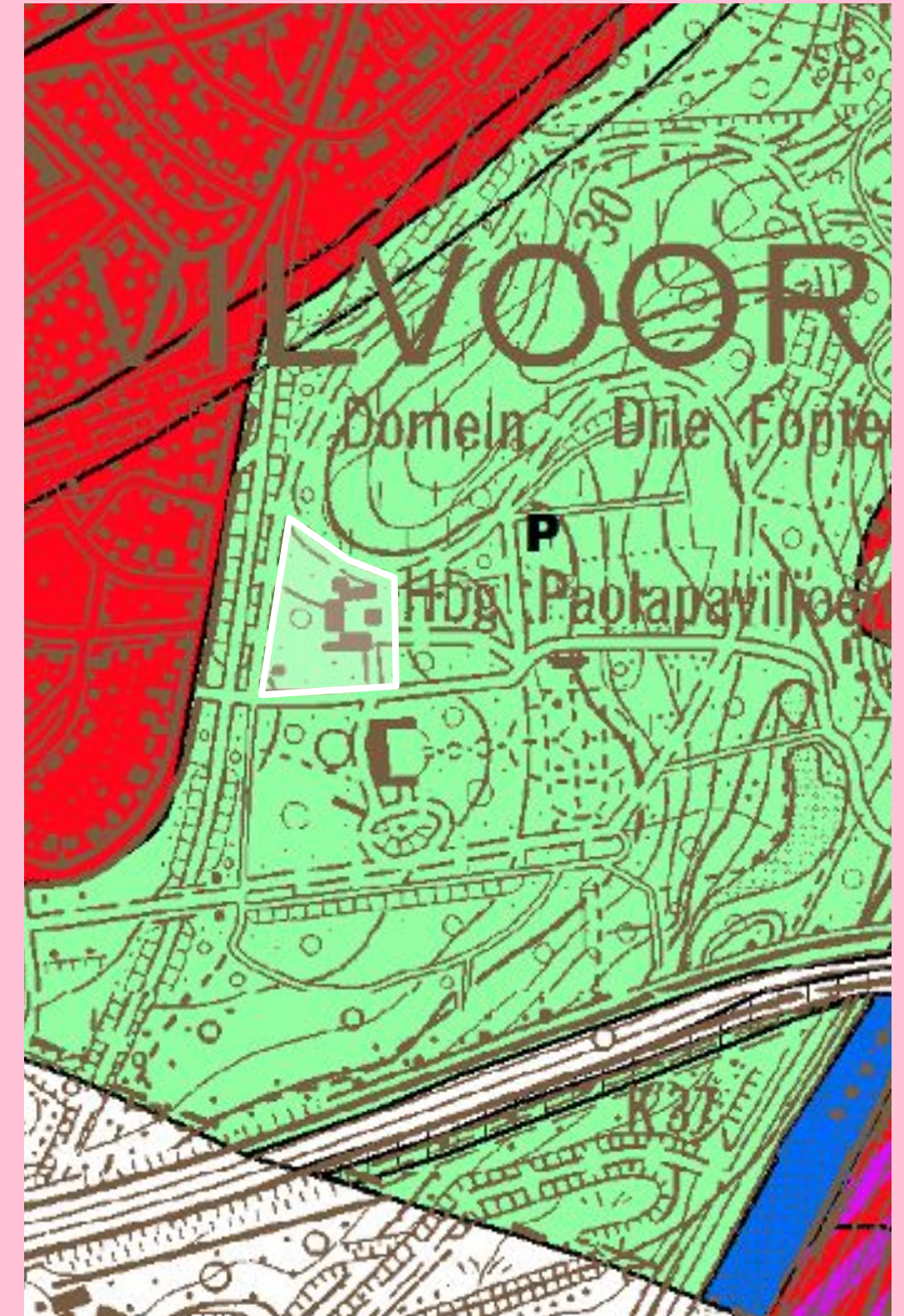
Wie in Vilvoorde bouwt of verbouwt, moet rekening houden met de bouwvoorschriften. De gecoördineerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening regelt onder meer de inplanting, volume en uitzicht van de gebouwen, het opdelen van woningen opdelen, toegang tot verdiepingen en vergunningsplichtige functiewijzigingen. De stedenbouwkundige verordening mobiliteit

Bron: [Stedenbouwkundige verordeningen](#) en [Stedenbouwkundige verordening mobiliteit](#)

GEWESTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (GRUP)

Daarnaast valt de site ook binnen het GRUP met de afbakening van het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB). Er zijn geen gemeentelijke of provinciale RUP's van toepassing.

Bron: [GRUP Afbakening Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel en aansluitende openruimtegebieden](#)



Gewestplan Halle - Vilvoorde - Asse

Planologische context | Bescherming



BESCHERMD CULTUURHISTORISCH LANDSCHAP

Domein Drie Fonteinen

beschermd cultuurhistorisch landschap van 09-06-1976 tot heden

ID: 1624 URI: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/1624>



Beschermd cultuurhistorisch landschap

Geldig sinds 09-06-1976

Oppervlakte: 519.112 m²

Gemeente: Vilvoorde

(Relevante) Typologie: hoeven

Erfgoeddienst: AOE & Erfgoedcel Vilvoorde

Planologische context | Vergunningshistoriek



Op 10 januari **2022** werd een **vergunning verleend** door de gemeente Vilvoorde voor het renoveren en verbouwen van de de historische pachthoeve met het voorzien van **11 woonentiteiten en een horeca-zaak** (OMV_2021095719). Hieronder worden de elementen relevant voor het jachtpaviljoen uitgelicht:

BESTEMMING

De bestemming van de vergunningsaanvraag stemde niet overeen met de geldende bestemming en de bijhorende voorschriften van het gewestplan. Er werd een afwijking aangevraagd en bekomen voor de **zonevreemde functiewijziging** o.b.v. art. 4.4.23 van de VCRO en art. 10 van het uitvoeringsbesluit zonevreemde functiewijzigingen.

De vergunde bestemming van het jachtpaviljoen omvat op het gelijkvloers een **restaurant/café** bestaande uit zitruimte, circulatieruimte, een keuken, en sanitair. De eerste verdieping omvat een **co-working** bestaande uit twee kantoorruimte en sanitair, en twee **gastenverblijven** (duplexen). De tweede verdieping omvat vides en de bovenverdiepingen van de twee gastenverblijven. De bestemming werd als **functioneel inpasbaar** beoordeeld. De uitbating van een horecazaak in Vilvoorde is vergunningsplichtig (exploitatie- en drankvergunning). Een horecazaak dient toegankelijk te zijn met een hellingsbaan.

MOBILITEIT

Er werd een afwijking aangevraagd op de parkeereglementering omwille van de ligging in een beschermd cultuurhistorisch landschap (art. 4.4.6. van de VCRO), nl. Domein Drie Fonteinen. Deze afwijking werd goedgekeurd waardoor de **parkeerreglementering niet van toepassing** is op de vergunning.*

ERFGOED (AOE & ERFGOEDCEL VILVOORDE)

De impact van de voorgestelde werken op de gevels langs de binnenkoer en de gevels van het jachtpaviljoen is beperkt en kunnen **positief geadviseerd** worden. We sluiten ons wel aan bij het advies van agentschap Onroerend Erfgoed om het gekasseide binnenplein te behouden, met eventueel een beperkte graszone met solitaire notelaar. Er worden **geen uitspraken** gedaan over de erfgoedwaarde van het **interieur** in de vergunning.

BRANDVEILIGHEID

De logies die aanwezig zijn in het jachtpaviljoen dienen te beschikken over **twee evacuatiemogelijkheden**: het raam op de eerste verdieping moet aan de binnenzijde via een gemakkelijk trede bereikbaar zijn voor de bewoners.



Vergunningsaanvraag 2022

** Bovendien werd geoordeeld dat omwille van de ligging in een zowel biologische waardevol en beschermd cultuurhistorisch landschap niet wenselijk om nieuwe verhardingen voor parkeerplaatsen te voorzien en er in de onmiddellijke nabijheid van het project ongeveer 100 parkeerplaatsen beschikbaar zijn, die voornamelijk 's avonds en 's nachts door bewoners en gebruikers van het project worden benut, wanneer de parkeervraag in het parkdomein laag is. Daarnaast is de site goed ontsloten door openbaar vervoer en werd er ingezet op duurzame transportmiddelen.*

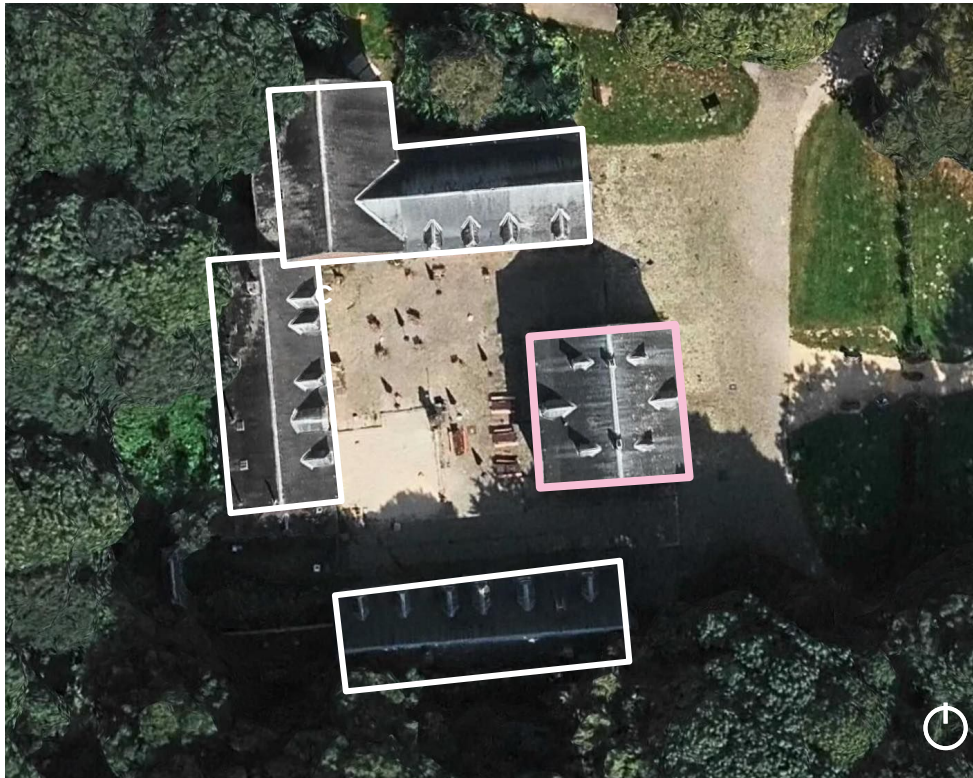
DEEL 1: **ANALYSE VAN DE SITE**

1. Situering
2. Planologische context
3. Historische analyse
- 4. Architecturale analyse
5. Synthesenota

DEEL 2: **SCENARIO ONDERZOEK**

1. Programma en ruimtelijke ingrepen
2. Grondwaarde ontwikkelingsmodel
3. Conclusies scenario's

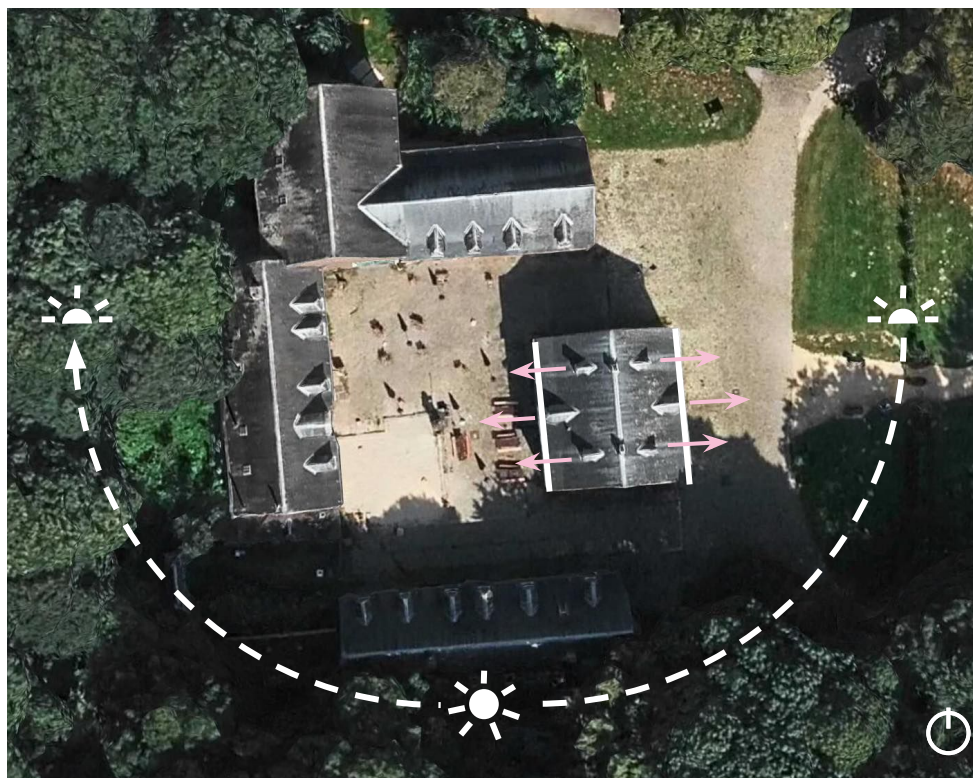
Architecturale analyse | Algemeen



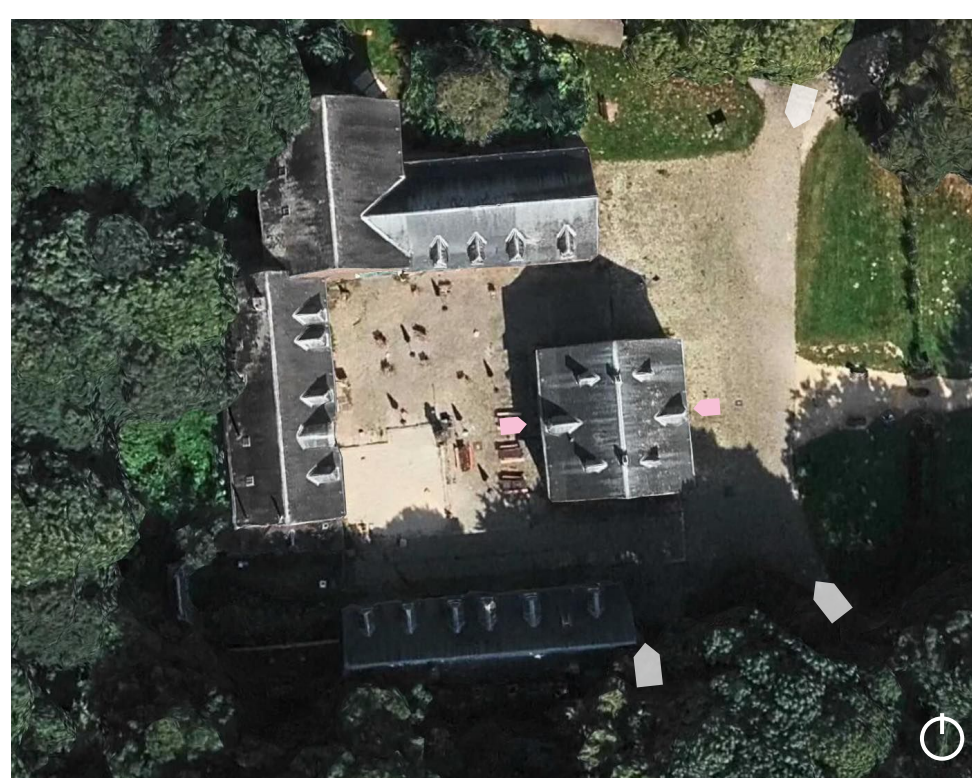
Het jachthuis bestaat uit 1 volume



Inplanting tussen de binnenkoer en de speeltuin



De dakkapellen zijn oostelijk en westelijk georiënteerd



Toegang

Volumetrie Jachthuis

- Het gebouw heeft een simpele geometrie bestaande uit **1 volume** ingesloten door de 3 andere volumes van de pachthoeve (voormalige stallen en woongedeelten)
- Het gebouw omvat een volwaardige bouwlaag en twee onder het dak

Inplanting en buitenruimtes

- Kijkt uit op een **speeltuin** aan de oostzijde
- Kijkt uit op de **binnenkoer** van de pachthoeve aan de westzijde

Oriëntatie

- Het Jachthuis en zijn dakkapellen hebben oostelijke en westelijke oriëntatie naar de binnenkoer en de speeltuin

Toegang

- Het Jachthuis is toegankelijk via de Vuurdoornweg, Hoeveweg en de Meidoornweg

DEEL 1: **ANALYSE VAN DE SITE**

1. Situering
2. Planologische context
3. Historische analyse
4. Architecturale analyse
- 5. Synthesenota

DEEL 2: **SCENARIO ONDERZOEK**

1. Programma en ruimtelijke ingrepen
2. Grondwaarde ontwikkelingsmodel
3. Conclusies scenario's

CONTEXT & PLANOLOGISCH

- Het perceel bevindt zich:
 - In **Vilvoorde**, in het **Domein Drie Fonteinen**
 - in een **residentiële buurt**
 - in de buurt van **campus Arenberg**
 - in de buurt van **grote waardevolle groene gebieden** (Dijlevallei, Egenhovenbos, Meerdaalwoud & Heverleebos)
 - **Goed bereikbaar met het openbaar vervoer**
- Een uitdaging van de site zijn de omliggende functies: hoe hierop een aanvulling vormen
- Een troef van de site is het **culturele karakter van het park** (speeltuin, brasserie, wandel- en fietspaden,...)
- De bebouwing bevindt zich in **parkgebied, cultuurhistorisch landschap**

BOUWHISTORISCH

- Het merendeel van het perceel gelegen in een **cultuurhistorisch landschap**

ARCHITECTURAAL

- Het jachthuis heeft:
 - Een **simpel volume** dat deel uitmaakt van een neotraditionele pachthoeve
 - **Een volwaardige bouwlaag** en twee bouwlagen onder het zadeldak
 - De **relatie met de buitenruimte** bestaat uit zicht op de binnenkoer en een speeltuin
- Een **parking op de site** is toegankelijk via de Beneluxlaan, omliggende wegen zijn enkel toegankelijk voor **fietzers en voetgangers**

DEEL 1: **ANALYSE VAN DE SITE**

1. Situering
2. Planologische context
3. Historische analyse
4. Architecturale analyse
5. Synthesenota

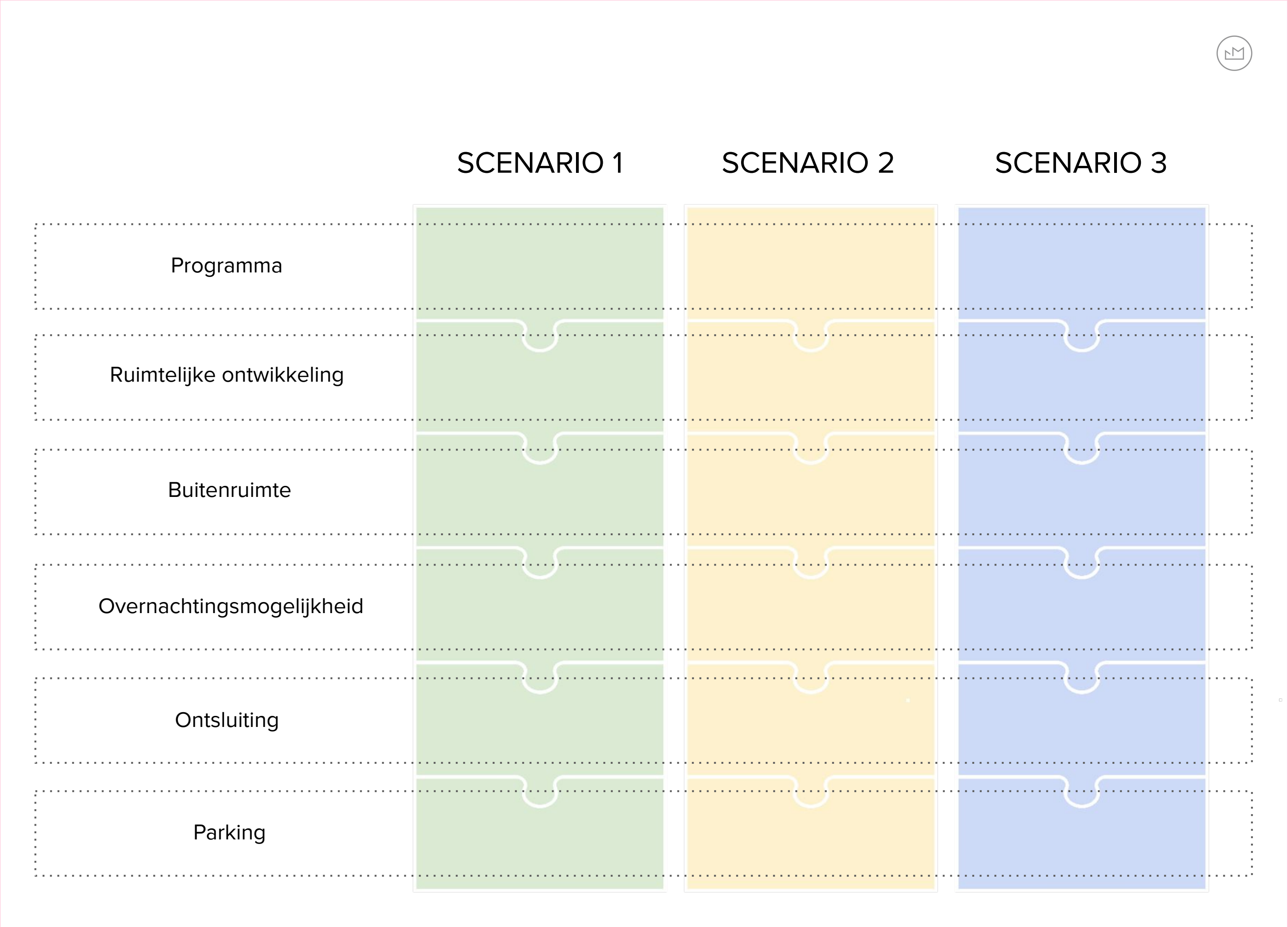
DEEL 2: **SCENARIO ONDERZOEK**

- 1. Programma en ruimtelijke ingrepen
- 2. Grondwaarde ontwikkelingsmodel
- 3. Conclusies scenario's

Plug & Play

Principe:

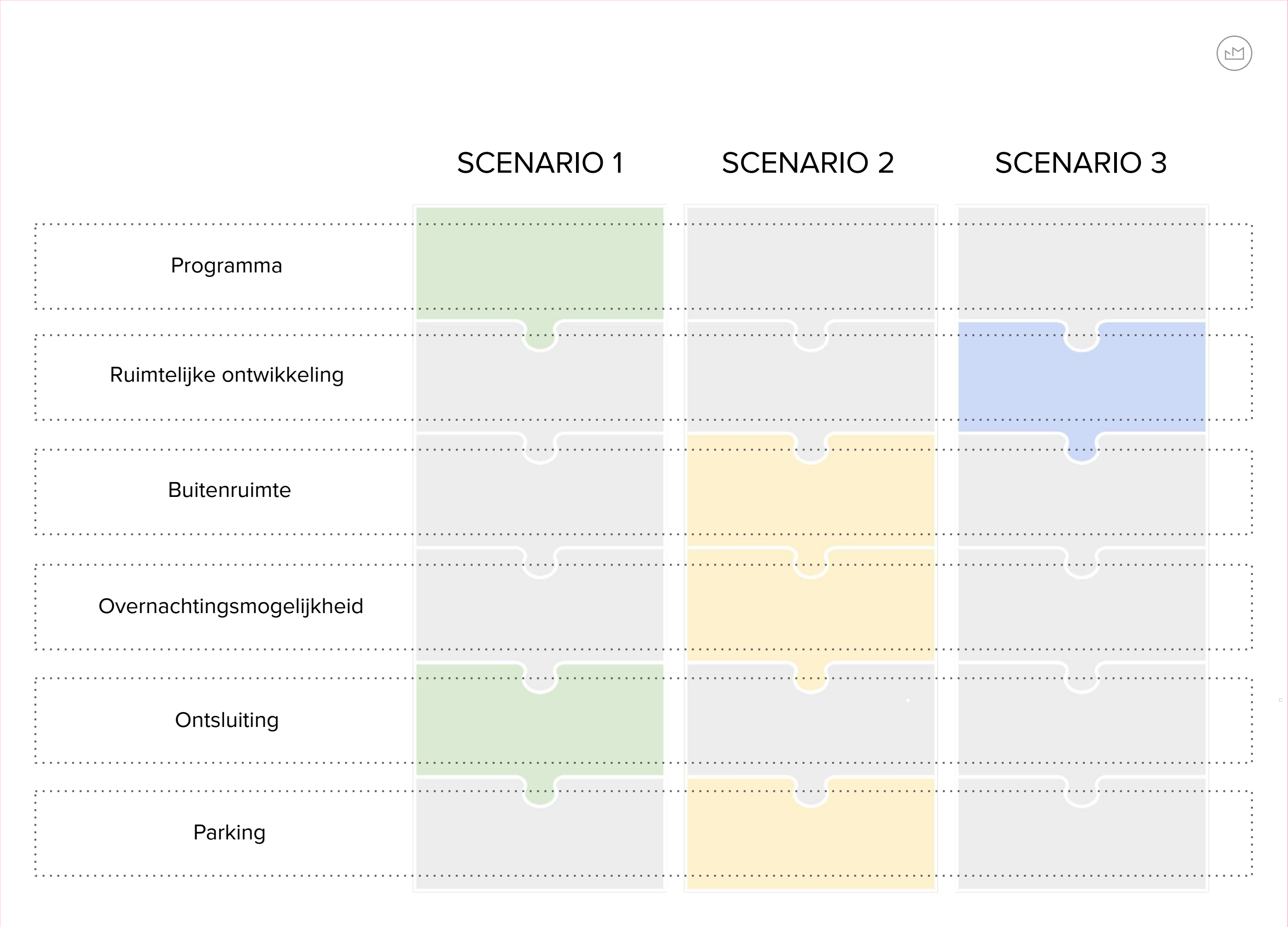
Het zijn sneuvel scenario's waarvan men niet claimt dat ze meteen de juiste zijn, maar die men gebruikt als toetssteen om voor te leggen bij de ontwikkelingspartners om snel nieuwe inzichten te verwerven.



Plug & Play

Principe:

Het zijn sneuvel scenario's waarvan men niet claimt dat ze meteen de juiste zijn, maar die men gebruikt als toetssteen om voor te leggen bij de ontwikkelingspartners om snel nieuwe inzichten te verwerven.



Sneuvelscenario's | Overzicht



	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
	GEMEENSCHAPSFUNCTIE	VRIJ BEROEP	HORECA
INSTEEL	Inzetten op een programma dat inzet op de sterktes van de omgeving zoals de speeltuin en wandelgelegenheden in het groen + aanvulling op de voorziene woongelegenheden van de pachthoeve	Een programma dat een aanvulling kan vormen op de omliggende sportfuncties, ziekenhuis	Een niche horecafunctie kan gebruik maken van het culturele karakter van de site
PROGRAMMA	Kinderopvang, sociale organisaties, begeleid wonen, bijzondere jeugdzorg (Onderzoek naar Brusselse initiatieven, COCON Vilvoorde,...)	vrij beroepen zoals huisartsenpraktijk, therapieruimte, revalidatie, kinesist, sportruimtes, personal training of een kantoorfunctie	Niche horecafunctie die genoeg verschilt van de nabijgelegen brasserie en event-functies
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	Maximaliseren onder dak	Vides	Gebruik kelder?
RELATIE MET LANDSCHAP	Private buitenruimte (crèche, begeleid wonen)?	Zoals in vergunning	Terras intekenen
VASTGOED-STRATEGIE	/	/	/

Sneuvelscenario's | Eerste aanzet



GEMEENSCHAPSFUNCTIES



Het jachtpaviljoen wordt ingevuld met een gemeenschapsfunctie. Hierbij kan de invulling genieten van de **sterktes van de omliggende buitenruimte** zoals een speeltuin voor een kinderopvang of wandelgelegenheid voor sociale woonvormen.

Begeleid wonen of kinder- en jeugdzorg kunnen hun plek vinden in de rustgevende omgeving van het Domein Drie Fonteinen.

VRIJE BEROEPEN



Op de site van de pachthoeve wordt een **programma voorzien dat een aanvulling kan vormen op de omliggende functies** zoals de nabijgelegen sportvoorzieningen en het ziekenhuis AZ Portaeis.

Hierbij wordt ruimte voorzien voor een **vrij beroep** zoals een therapieruimte of revalidatiecentrum, maar waar andere functies zoals **co-working** ook mogelijk zijn.

HORECA



In het Domein Drie Fonteinen kan plaatsgemaakt worden voor een **niche horecafunctie** die de kwaliteiten van het domein uitbreidt **bovenop de bestaande brasserie en event-voorzieningen**.

De horecafunctie kan deel uitmaken van het **culturele karakter van de site** als aantrekkingspool.

Sneuvelscenario's | Eerste aanzet



GEMEENSCHAPSFUNCTIES



Het jachtpaviljoen wordt ingevuld met een gemeenschapsfunctie. Hierbij kan de invulling genieten van de **sterktes van de omliggende buitenruimte** zoals een speeltuin voor een kinderopvang of wandelgelegenheid voor sociale woonvormen.

Begeleid wonen of kinder- en jeugdzorg kunnen hun plek vinden in de rustgevende omgeving van het Domein Drie Fonteinen.

VRIJE BEROEPEN



Op de site van de pachthoeve wordt een **programma voorzien dat een aanvulling kan vormen op de omliggende functies** zoals de nabijgelegen sportvoorzieningen en het ziekenhuis AZ Portaeis.

Hierbij wordt ruimte voorzien voor een **vrij beroep** zoals een therapieruimte of revalidatiecentrum, maar waar andere functies zoals **co-working** ook mogelijk zijn.

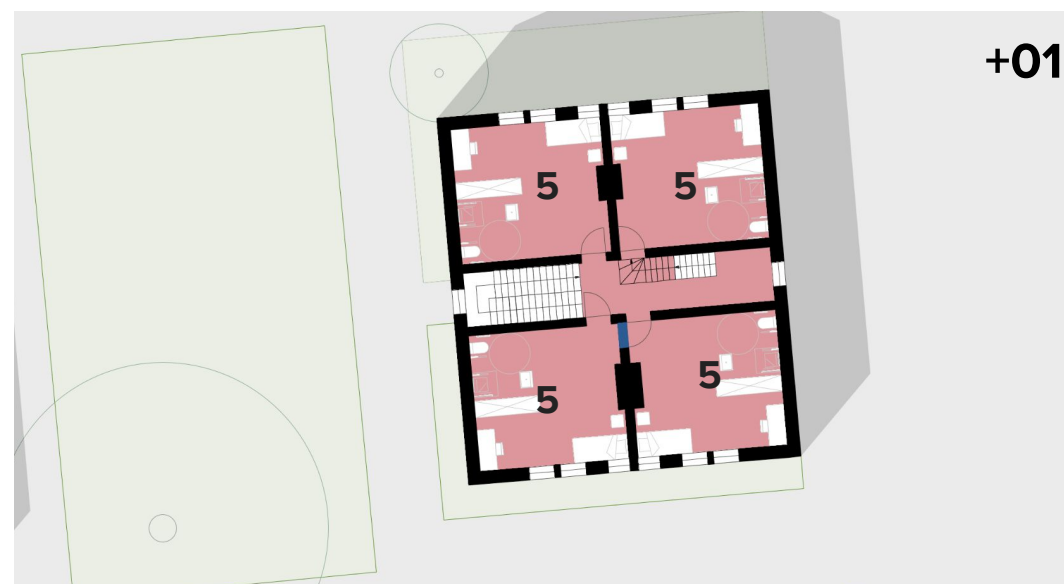
HORECA



In het Domein Drie Fonteinen kan plaatsgemaakt worden voor een **niche horecafunctie** die de kwaliteiten van het domein uitbreidt **bovenop de bestaande brasserie en event-voorzieningen**.

De horecafunctie kan deel uitmaken van het **culturele karakter van de site** als aantrekkingspool.

Scenario 1 | Gemeenschapsfuncties



Ruimtelijk

Buitenruimte:

1. Potentiële afgesloten buitenruimte voor een crèche, dagverblijf,...

Gelijkvloers:

2. Polyvalente ruimte/spelruimte
3. Keuken
4. Sanitair

Hogere verdiepingen:

5. Individuele verblijfsruimtes

Alternatieve intekeningen

- Meer gebruiksruimte op het gelijkvloers, minimale keuken & sanitair
- Dubbelhoge slaapruimtes (crèche) op de eerste verdieping, geen invulling onder het dak
- In geval van jeugdzorg kan een miva-slaapkamer voorzien worden op het gelijkvloers (cf. voorschriften VIPA), de gemeenschappelijke ruimte wordt dan beperkt

Sneuvelscenario's | Eerste aanzet



GEMEENSCHAPSFUNCTIES



Het jachtpaviljoen wordt ingevuld met een gemeenschapsfunctie. Hierbij kan de invulling genieten van de **sterktes van de omliggende buitenruimte** zoals een speeltuin voor een kinderopvang of wandelgelegenheid voor sociale woonvormen.

Begeleid wonen of kinder- en jeugdzorg kunnen hun plek vinden in de rustgevende omgeving van het Domein Drie Fonteinen.

VRIJE BEROEPEN



Op de site van de pachthoeve wordt een **programma voorzien dat een aanvulling kan vormen op de omliggende functies** zoals de nabijgelegen sportvoorzieningen en het ziekenhuis AZ Portaeis.

Hierbij wordt ruimte voorzien voor een **vrij beroep** zoals een therapieruimte of revalidatiecentrum, maar waar andere functies zoals **co-working** ook mogelijk zijn.

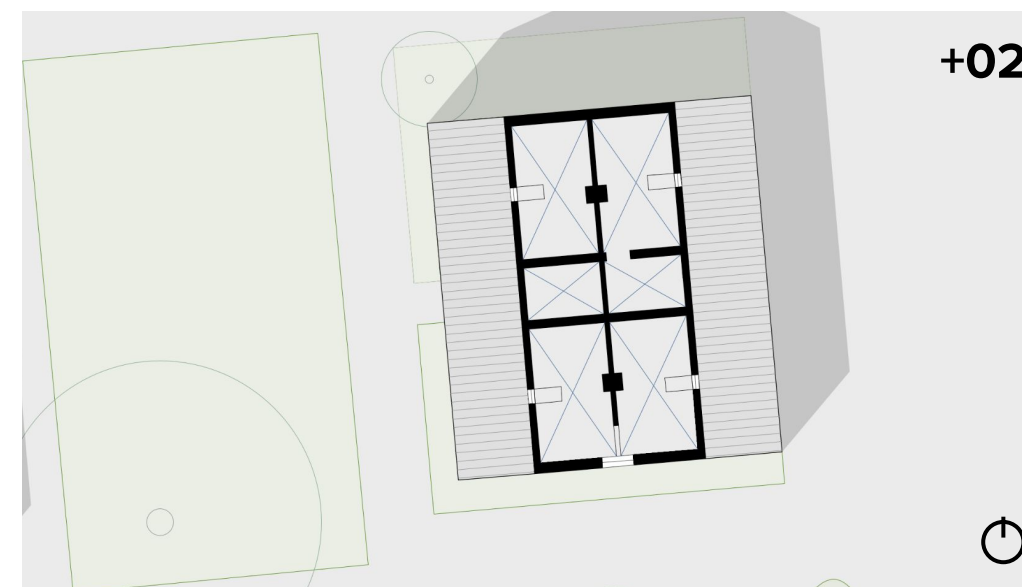
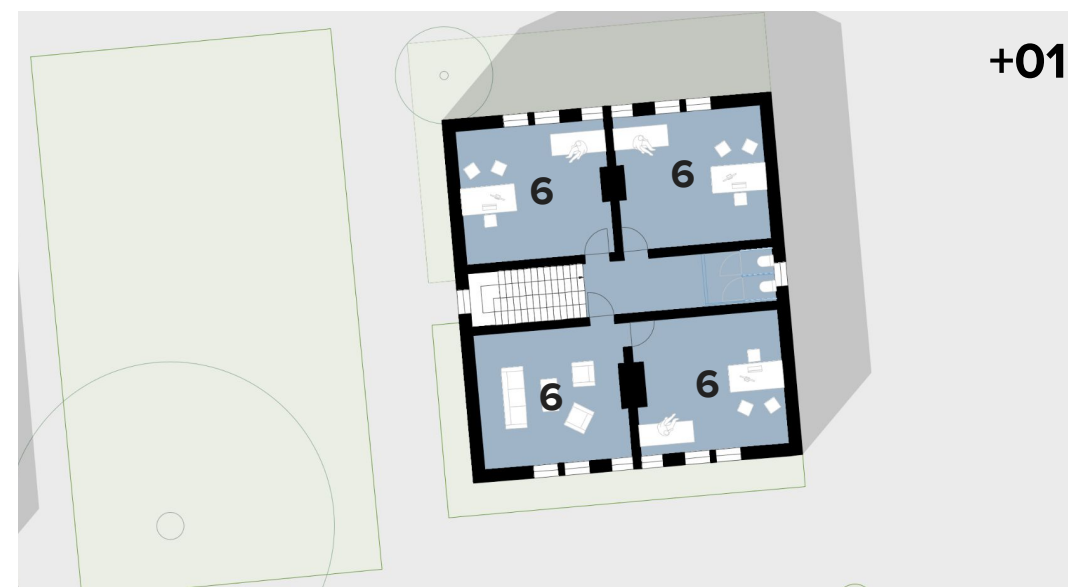
HORECA



In het Domein Drie Fonteinen kan plaatsgemaakt worden voor een **niche horecafunctie** die de kwaliteiten van het domein uitbreidt **bovenop de bestaande brasserie en event-voorzieningen**.

De horecafunctie kan deel uitmaken van het **culturele karakter van de site** als aantrekkingspool.

Scenario 2 | Vrije beroepen



Ruimtelijk

Gelijkvloers:

1. Onthaal
2. Sanitair
3. Keuken en eetruimte
4. Groepstherapie/vergaderzaal/polyvalente ruimte
5. Kantoor/individuele praktijk

Hogere verdiepingen:

6. Kantoor/individuele praktijk

Dubbelhoge ruimtes onder het dak

Sneuvelscenario's | Eerste aanzet



GEMEENSCHAPSFUNCTIES



Het jachtpaviljoen wordt ingevuld met een gemeenschapsfunctie. Hierbij kan de invulling genieten van de **sterktes van de omliggende buitenruimte** zoals een speeltuin voor een kinderopvang of wandelgelegenheid voor sociale woonvormen.

Begeleid wonen of kinder- en jeugdzorg kunnen hun plek vinden in de rustgevende omgeving van het Domein Drie Fonteinen.

VRIJE BEROEPEN



Op de site van de pachthoeve wordt een **programma voorzien dat een aanvulling kan vormen op de omliggende functies** zoals de nabijgelegen sportvoorzieningen en het ziekenhuis AZ Portaeis.

Hierbij wordt ruimte voorzien voor een **vrij beroep** zoals een therapieruimte of revalidatiecentrum, maar waar andere functies zoals **co-working** ook mogelijk zijn.

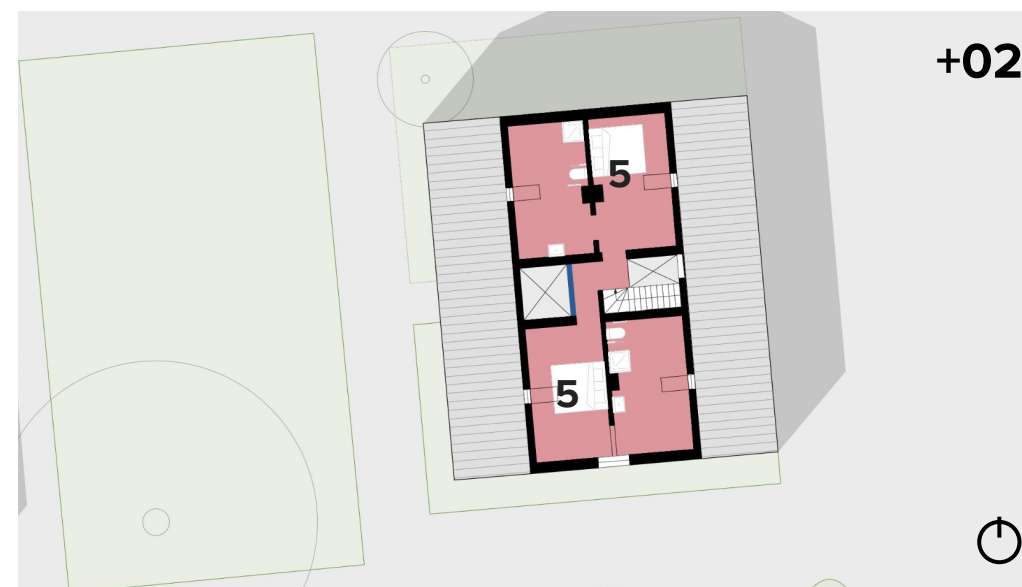
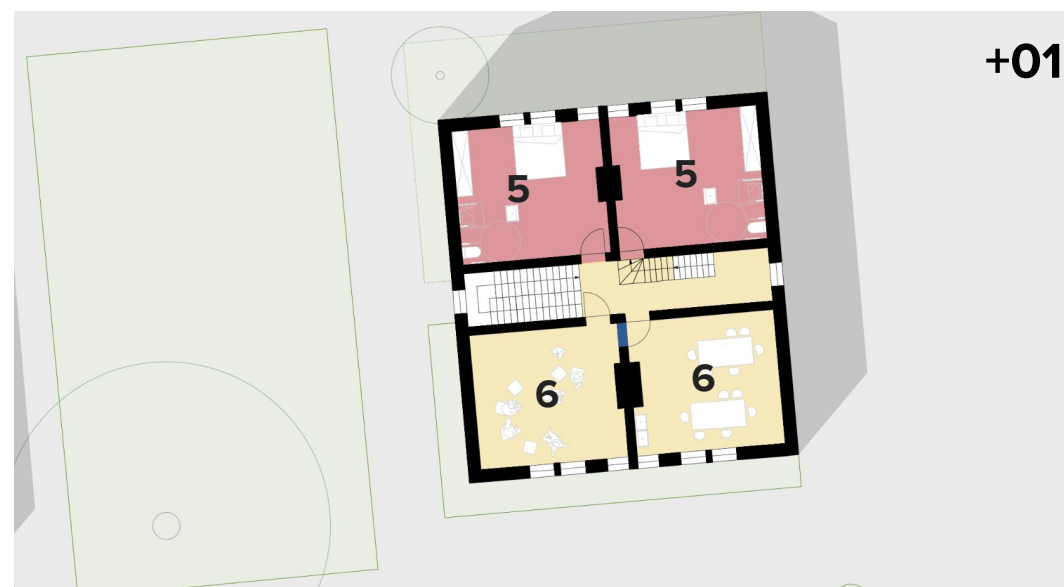
HORECA



In het Domein Drie Fonteinen kan plaatsgemaakt worden voor een **niche horecafunctie** die de kwaliteiten van het domein uitbreidt **bovenop de bestaande brasserie en event-voorzieningen**.

De horecafunctie kan deel uitmaken van het **culturele karakter van de site** als aantrekkingspool.

Scenario 3 | Horeca



Ruimtelijk

Buitenruimte:

1. Terras

Gelijkvloers:

2. Horeca
3. Sanitair
4. Keuken horeca

Hogere verdiepingen:

5. Verblijfsruimte
6. Workshopruimte

Sneuveldscenario's | Feedback RO



Algemeen

- Alle voorgestelde functies bespreekbaar, ze worden beoordeeld als minder belastend als de huidige vergunning
- Altijd functiewijziging noodzakelijk voor de voorgelegde scenario's
- Alle parkeerlast wordt overgeheveld op omliggende parking
 - Functies met piek-mobiliteitslast te vermijden (bv. grote evenementen/weekendfunctie)
- Wonen als nevenfunctie is bespreekbaar in elk scenario
 - vorige reguleringsrichtlijn heeft 1 wooneenheid minder gecreëerd tov originele vergunning dus die balans kan zeker gemaakt worden

Scenario-specifiek

- S1:
 - Aantal kamers: verordening met minimale oppervlaktes (52 m² voor studio's), maar kan van afgeweken worden bij begeleid zelfstandig wonen
 - aantallen zeker bespreekbaar ifv gemeenschapsruimtes
 - Afgesloten buitenruimte is bespreekbaar, maar openheid (bv. hekken) is belangrijk + (brand)doorgang noodzakelijk
 - Verblijfsfunctie onder het dak: afhankelijk van de vrije hoogte (2,5m is doorgaans de norm, vanaf 1,8m meegerekend in oppervlakte)
- S2: Geen specifieke feedback
- S3:
 - Regelgeving toerisme i.v.m. evacuatie (zie [logiedecreet](#)): afzonderlijke kamers onder het dak zijn toegestaan zijn bijkomende (buiten)constructies
 - Buitenconstructies worden niet toegestaan door erfgoed + dakkapellen op dat niveau zijn te klein om aanvaardbaar te zijn als vluchtweg
 - Er kunnen maximaal 4 kamers worden ingericht op de verdieping (duplex met ruimte onder het dak is wel toelaatbaar, cf. huidige vergunning)
 - Dit geldt zowel voor scenario 3 als 1 (dus ook voor bv. begeleid zelfstandig wonen).

! De adviezen van de betrokken diensten zijn richtinggevend, maar niet bindend. Bij iedere verbouwing en/of functiewijziging die vergunningplichtig is, zullen de betrokken dienst opnieuw betrokken moeten worden om hun adviezen te verlenen op concreet uitgewerkte ontwerpen.