



## Richtlijnenkader voor het plaatsen van een vrijstaande zorgwoning of mobiele zorgunit horende bij een volwaardige woning.

*Goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in haar zitting van 15 februari 2021*

Op 27 november 2020 zette de Vlaamse Regering de eerste stap richting wijziging van de regelgeving zorgwonen. De wijziging van de VCRO die de mogelijkheden om een zorgwoning te melden verruimt, werd voor de eerste keer principieel goedgekeurd.

Concreet zal de definitie “zorgwonen” (Art. 4.1.1 18°) beperkt worden tot de sociale voorwaarden (1 ondergeschikte woning, doelgroep, 1 eigenaar). De ruimtelijke voorwaarden opdat slechts een melding nodig is, worden opgenomen in een sterk verruimd artikel 4.2.4 m.b.t. de meldingsplicht.

Naast in pandige zorgwoningen zal ook de creatie van een zorgwoning in een bestaand, hoofdzakelijk vergund vrijstaand bijgebouw of in een tijdelijke, verplaatsbare constructie in de nabijheid van de hoofdwoning onder bepaalde voorwaarden meldingsplichtig worden.

In afwachting van de goedkeuring van deze regelgeving wordt dit gemeentelijk richtlijnenkader gevolgd bij beoordelingen van aanvragen tot het oprichten van vrijstaande zorgunits horende bij een volwaardige woning:

- Kan niet op locaties met zonevreemde bestemming of bij goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen met onderliggende zonevreemde bestemming van het gewestplan.
- Dient te worden beschouwd als een extra, bescheiden woonvolume horende bij een volwaardige woning en niet als een klassiek bijgebouw (tuinhuis, garage, serre, ...). Bijgevolg is er steeds een omgevingsvergunning vereist.
- Ongeacht de oppervlakte is de medewerking van een architect verplicht aangezien het geen klassiek bijgebouw is (zie hierboven).
- De beoordeling baseert zich op de regelgeving omtrent zorgwonen binnen een bestaande woning en is dusdanig aangepast:

*Zorgwonen is het creëren van een kleinere vrijstaande woongelegenheden als aanvulling bij een bestaande woning zodat maximaal twee oudere (65+) of hulpbehoevende personen kunnen wonen in de onmiddellijke nabijheid van zorgverleners die in de bestaande woning verblijven. Hierdoor kan bijvoorbeeld de partner van de oudere of hulpbehoevende mee inwonen, zonder dat deze zelf oudere of hulpbehoevende moet zijn.*

*Er is sprake van een zorgwoning als voldaan is aan de volgende voorwaarden:*

- *Nabij de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning wordt één kleinere (ondergeschikte) wooneenheid gecreëerd die volledig wordt opgericht binnen de 30m van een bestaande*

woning op hetzelfde perceel of een ander aanpalend perceel van dezelfde eigenaar(s) en onder volgende voorwaarden:

- *Op een bestemmingseigen locatie (vb. woongebied of woongebied met landelijk karakter):*
- *In de achtertuin op minimaal 1m van de perceelsgrens en op minimaal 3m van de achtergevel van de bestaande woning of in de zijtuin op min 2m van de bestaande woning en minimum 3m van de zijdelingse perceelsgrens;*
- *De vrijstaande woning kan niet worden opgericht achter een perceel van een andere eigenaar.*
- *een tijdelijke zorgunit mag nooit opgericht worden zonder een hoofdgebouw (woning) op dezelfde eigendom. Zij dienen dus samen deel uit te maken van 1 eigendom en kunnen niet in afzonderlijke gehelen afgesplitst en vervreemd worden. Gebeurt dat wel dan is er sprake van een bouwmisdrijf;*
- ***de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening geldt onverkort, op basis daarvan kan een aanvraag nog steeds geweigerd worden***  
*Er dient steeds een toetsing te gebeuren van de integratie in de omgeving en dit in het bijzonder naar bezettingsgraad en draagkracht van het perceel, ontsluiting, hinder naar de omgeving, uitzicht en straatbeeld, behandeling van afvalwater, ... .*
- *De maximale oppervlakte van de vrijstaande zorgwoning bedraagt 50m<sup>2</sup>. De maximale hoogte bij een plat dak is 3,20m. Indien er niet wordt gewerkt met een plat dak dan is de maximale kroonlijshoogte 3m en de maximale nokhoogte 4,5m (op minimum 3m van de perceelsgrens).*
- *de extra woonvoorziening dient te bestaan uit een eenvoudig op te richten en te verwijderen constructie die op eenvoudige wijze steun neemt op de ondergrond zonder hiermee op permanente wijze verankerd te zijn. De wijze van opbouw en verwijdering en de wijze van fundering moet duidelijk naar voor komen op de plannen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.*
- *De zorgunit mag voor géén enkele andere functie worden aangewend zonder het verkrijgen van een omgevingsvergunning.*
- *De eigendom of ten minste de blote eigendom van de bestaande woning en de vrijstaande zorgwoning berust bij dezelfde titularis of titularissen.*
- *De noodzakelijke nutsvoorzieningen dienen aan te takken op de bestaande nutsvoorzieningen van de woning en de afvoer van het afvalwater dient aan te sluiten op de bestaande afvoer van de woning.*
- *De creatie van een ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:*
  - *ofwel ten hoogste 2 personen, waarvan minstens 1 persoon van 65 jaar of ouder*

- *ofwel ten hoogste 2 hulpbehoevende personen (kinderen die ten laste zijn van de hulpbehoevende persoon worden niet meegerekend bij het bepalen van het maximum van 2 personen). De hulpbehoevende is:*
  - *een persoon met een handicap*
  - *een persoon die in aanmerking komt voor een tegemoetkoming van de Vlaamse Sociale Bescherming (vroeger zorgverzekering)*
  - *een persoon die hulp nodig heeft om zelfstandig te wonen.*
- *ofwel de zorgverlener, indien de hulpbehoevende personen gehuisvest blijven in de hoofdwoning*

*Het effectief bewonen door de hulpbehoevende(n) (of de 65-plusser) moet binnen de twee jaar na datum van het verlenen van de omgevingsvergunning gebeuren, zoniet vervalt deze vergunning.*

*Er dient tevens steeds een zorgrelatie te zijn tussen de bewoner(s) van de bestaande woning en de bewoner(s) van de zorgwoning.*

- De verleende omgevingsvergunning voor de zorgwoning is een tijdelijke vergunning die geldig blijft tot zolang er wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden. De functie van zorgwoning komt te vervallen van zodra er niet meer wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden omtrent zorgbehoevenden tenzij het de bedoeling is om nieuwe zorgbehoevenden te huisvesten. De overgangperiode mag echter nooit langer duren dan 1 jaar. Indien er geen nieuwe invulling is binnen het jaar dient de constructie onmiddellijk volledig te worden verwijderd.  
Indien men de constructie wenst te behouden als bijgebouw bij de bestaande woning dan dient men hiervoor een omgevingsvergunning te bekomen binnen het jaar na het einde van het zorgwonen. Zo niet dan dient de volledige constructie onmiddellijk te worden verwijderd. Bij het omvormen naar een klassiek bijgebouw dienen alle inrichtingen typisch voor een woonfunctie te worden verwijderd (bv. keuken, bad- en slaapkamer) en aangetoond binnen een termijn die in de omgevingsvergunning wordt aangegeven.
- De vrijstaande zorgunit dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in art. 5 van de Wooncode.

*§ 1. Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader bepaald worden :*

*1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;*

*2° de sanitaire voorzieningen, vooral de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, beide aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder;*

*3° de winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden, vooral de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en, indien nodig, te kunnen koelen tegen redelijke energiekosten of de mogelijkheid om die middelen op een veilige manier aan te sluiten;*

*4° de ventilatie-, verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van de woongedeelten wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte ervan, en de ventilatie- en verluchtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en tot de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;*

*5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten;*

*6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheids garanties bieden;*

*7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;*

*8° de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer;*

*9° de minimale energetische prestaties;*

*10° de aanwezigheid van drinkbaar water.*

*Elke woning moet voldoen aan de vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt.*

*De omvang van de woning moet minstens beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse Regering stelt de normen voor de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling.*