



Vlaanderen
is omgeving

(Mobiel) Zorgwonen

03.06.2020

Hoorzitting C-LEE

DEPARTEMENT
OMGEVING

Historiek

▶ 01.09.2009: Definitie “zorgwonen” in VCRO

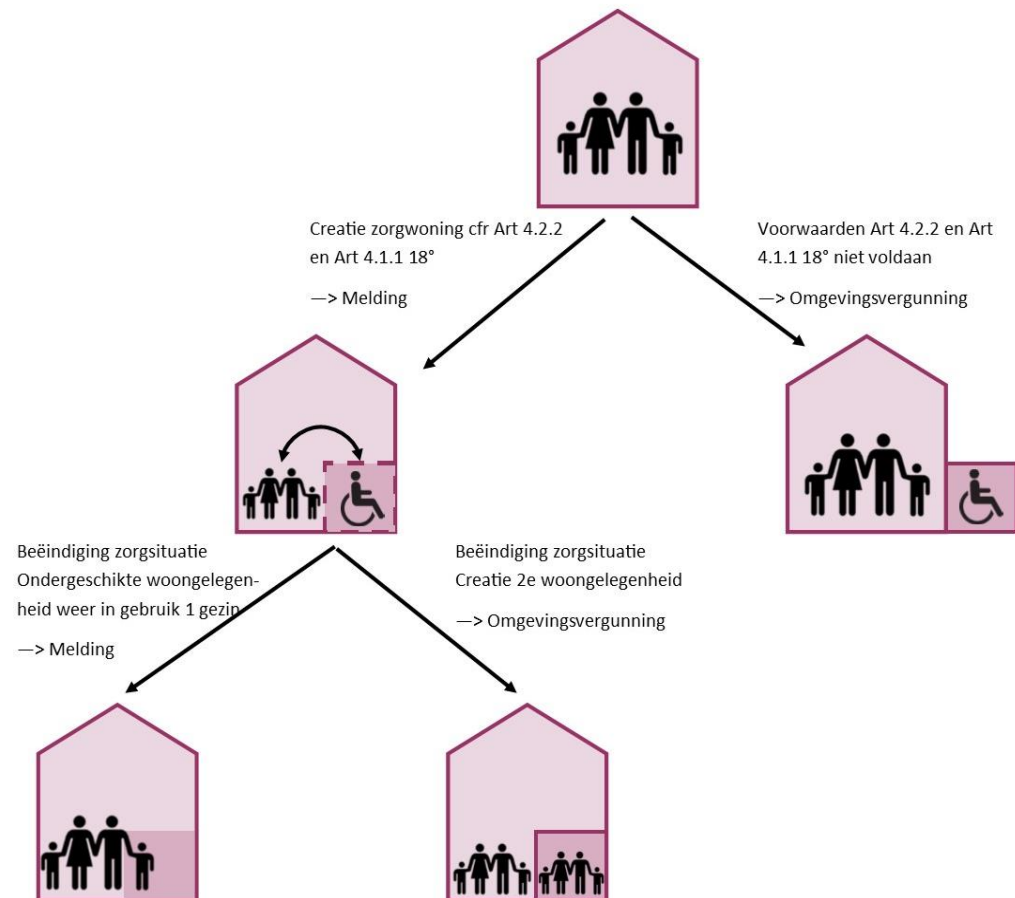
- Omvorming vergunningsplicht tot meldingsplicht voor zorgwonen
 - × Maatschappelijk relevante vormen van zorgwonen ondersteunen
 - × Aanvraag administratief vereenvoudigen

▶ Codextrein 08.12.2017: verruiming toepassing

- Altijd meldingsplicht
- Ondergeschikte wooneenheid
 - × maximaal 2 personen
 - × Zorgbehoevende of zorgverlener
- kan in afwijking van verkavelingsvoorschriften of stedenbouwkundige voorschriften
 - × zonevreemde woningen, oude BPA's, RUP's, verkavelingen

Zorgwonen - melding

- ▶ **Altijd bij creatie EN beëindiging zorgrelatie (VCRO Art. 4.2.4)**
 - Binnen bestaand bouwvolume van woning
 - Ongeacht of er al dan niet vergunningsplichtige handelingen gebeuren
 - Eventueel met medewerking architect



Zorgwonen - melding

- ▶ **Mits voldaan aan ALLE voorwaarden in art 4.2.4 §1 en 4.1.1 18° VCRO**
 - Ondergeschikte wooneenheid
 - × Één, binnen het bestaande bouwvolume van de woning
 - × één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,
 - × max. 1/3^e uit van het bouwvolume van de volledige woning,
 - Met het oog op het huisvesten van :
 - × Max. 2 personen, waarvan ten minste 1 persoon 65 jaar of ouder;
 - × Max. 2 personen, waarvan ten minste 1 persoon hulpbehoevend
Kinderen ten laste van de hulpbehoevende persoon worden niet meegerekend bij het bepalen van het max van 2 personen;
 - × Zorgverlener indien de personen, vermeld in punt 1 of 2, gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid.
 - De eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

Zorgwonen - melding

▶ Ondergeschikte wooneenheid

- Geen definitie
- Wijziging aantal wooneenheden
 - × meerdere gezinnen
- Bijkomende woongelegenhed moet ondergeschikt zijn
 - × Feitelijk gegeven
 - × Complementair karakter, duidelijke band tussen beide woongelegenheden blijkt uit:
 - Zorgrelatie tussen bewoners van beide woongelegenheden
 - Eén fysiek geheel
 - Maximaal 1/3^e van bouwvolume
 - × Voldoende gemeenschappelijke ruimtes, welke is niet bepaald
 - × Ondergeschikte woning kan niet op zichzelf als volledig aparte woning functioneren

Zorgwonen - melding

► Zorgrelatie en hulpbehoevendheid

- Op ogenblik van aanvraag
- 65 jaar of ouder
- Hulpbehoevend
 - Handicap – geen minimumpercentage, wel hulpbehoevend
 - Zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden
 - Zorgbudget voor ouderen met een zorgnood
 - Basisondersteuningsbudget
 - Behoefte aan ondersteuning om zich in zijn thuismilieu te kunnen handhaven
- × Criteria: Decreet houdende de Vlaamse Sociale bescherming
- × Vaak attest of bewijs

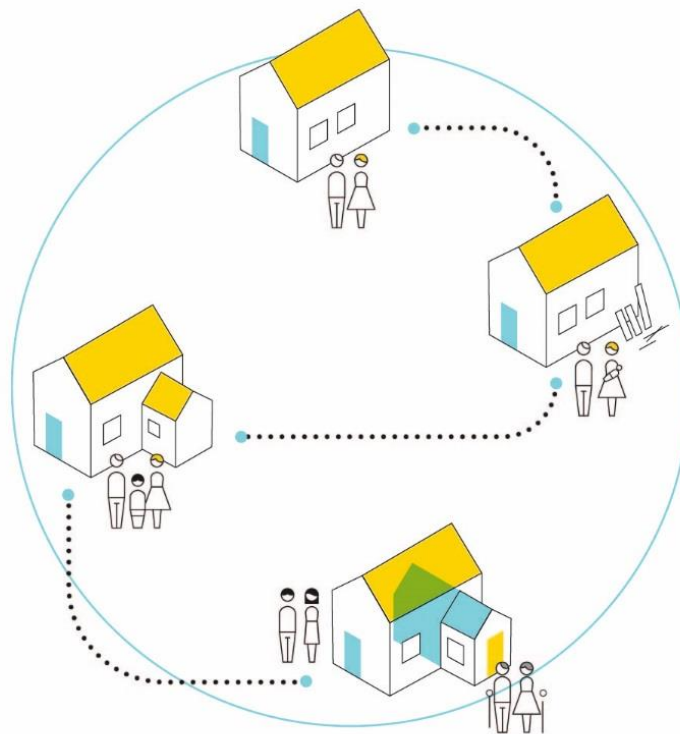
► Eigendom

- Slechts 1 eigenaar



Zorgwonen - vergunning

- ▶ **Indien NIET voldaan aan ALLE voorwaarden in art 4.2.4 §1 en 4.1.1 18° VCRO**
 - Uitbreiding
 - Huisvesting meerdere gezinnen na beëindiging zorgsituatie
 - **Mobiele zorgwoningen en wooncontainers**



(Tijdelijke) mobiele zorgwoningen en wooncontainers - zeer vaak vergunbaar

- ▶ **Vergunbaar in woongebied en indien er geen strijdigheid is met verordening, verkaveling, BPA of RUP**
- ▶ **Codextrein**
 - Ruimtelijk rendement als beoordelingselement voor goede ruimtelijke ordening
 - Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar geen weigeringsgrond meer
 - Afwijking mogelijk van voorschriften van BPA's ouder dan 15
- ▶ **Verzameldecreet: gebiedsgerichte afweging**
 - Los van concrete vergunningsaanvraag:
 - × GR kan beslissen om voorschriften van verkavelingen, RUP's of BPA's ouder dan 15 jaar toch te behouden als weigeringsgrond.
 - × Beslissing geldt voor de hele verkaveling, BPA of RUP.
 - Bij beoordeling van concrete vergunningsaanvraag:
 - × Verwijzen naar voorschriften van een meer dan 15 jaar oude verkaveling, BPA of RUP die nog steeds belangrijke actuele criteria omvatten om op die specifieke plaats de goede ruimtelijke ordening te motiveren.

Waarom vergunningsplicht behouden?

- ▶ **Impact van een vrijstaande constructie is omvangrijker dan de verbouwing van een woning**
 - Aanleg riolering, watertoevoer, elektriciteit, ...
 - Fundering
 - ...
- ▶ **Moet verantwoord zijn in de betrokken omgeving**
 - Privacy en hinder naar aanpalende percelen
 - Bebouwingsdichtheid
 - Perceelsbezetting,
 - ...
- ▶ **Dient met respect te gebeuren voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving**
 - Architecturaal vlak: esthetiek en materiaalgebruik
 - Energetisch vlak: EPB-regelgeving
 - Veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitseisen (Art 5 Vlaamse Wooncode): voldoende licht, lucht, isolatie, ...

→ **Deze afweging gebeurt bij de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvraag**

Waarom vergunningsplicht behouden?

▶ Toekenning huisnummer is mogelijk

- Unit geldt als volwaardige woning
- Via voorwaarden tijdelijkheid garanderen als vanuit de ruimtelijke context een permanente volwaardige tweede woning ongewenst is

▶ Omgevingsvergunning voor een bepaalde duur is mogelijk

- Art. 68 tweede lid, 8° Omgevingsvergunningsdecreet
- Owv tijdelijk karakter
- De vergunningsbeslissing vermeldt de duur van de vergunning en de reden daarvoor

→ Omgevingsvergunning kan lasten en voorwaarden opleggen (tijdelijkheid, kwaliteit, ...)

▶ Diverse gemeenten schreven reeds reglementen uit die randvoorwaarden opnemen waaraan mobiele woonunits moeten voldoen

- Tijdelijk karakter garanderen
- Handhaafbaarheid
- Voorbeelden:
 - × Steenokkerzeel: Max 5 jaar; geen apart adres, ...
 - × Hasselt: max 10 jaar, zorgrelatie van 5 jaar aantonen, tijdelijk huisnummer, ...



Waarom vergunningsplicht behouden?

- ▶ **Zorgwonen in zonevreemde woning mogelijk, mobiele unit erbij niet (Art. 4.4.12. VCRO)**
 - Geen verruiming wenselijk van huidige regelgeving zonevreemd wonen
- ▶ **Enkel versoepeling m.o.o. zorgfunctie ruimtelijk moeilijk te verantwoorden**
 - Impact van zorgbehoevende is even groot als vb jongere die betaalbare starterswoning wenst



Bedankt voor uw aandacht



Vlaanderen
is omgeving

Informatie

www.omgevingvlaanderen.be

[Leidraad gemeenschappelijk wonen, zorgwonen
en tijdelijk wonen](#)

DEPARTEMENT
OMGEVING

