

**ONTWERP VAN DECREET TOT WIJZIGING VAN DE VLAAMSE CODEX
RUIMTELIJKE ORDENING VAN 15 MEI 2009 WAT BETREFT ZORGWONEN**

Samenvatting

De mogelijkheden voor zorgwonen worden uitgebreid, zodat ook bestaande bijgebouwen en mobiele units hiervoor gebruikt kunnen worden. Dit vergt een aanpassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

MEMORIE VAN TOELICHTING

ALGEMENE TOELICHTING

Situering

1. In het Regeerakkoord 2019-2024 staat bij het beleidsdomein Omgeving als concrete maatregel voor een kwaliteitsvol ruimtelijk beleid onder 'Slimme groei' te lezen:

We streven naar een divers woonaanbod dat tegemoetkomt aan diverse woonwensen (zoals zorgwonen) en innovatieve woonvormen.

2. In de Strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen staat onder "Woningbestand aanpassen aan de veranderende demografische samenstelling" te lezen:

De samenstelling van de bevolking verandert als gevolg van migratie, vergrijzing en gezinsverdunding. De vraag naar inkomensgerelateerd wonen blijft ook belangrijk. Het woningbestand moet op deze trends mee evolueren waarbij het opvangen van de vraag naar kwalitatieve compacte woonegelegenheden, nieuwe vormen van samenwonen en het realiseren van een sociale mix (jong/oud, alleenstaanden/gezinnen, multicultureel, inkomen, enz.) een opgave is.

...

Nieuwe woonvormen zoals groepswonen, meer-generatie-wonen, gemeenschappelijk wonen, zorgwonen of flexibele levensloopbestendige woonegelegenheden, vereisen aandacht binnen een kwalitatieve gebiedsontwikkeling, maar ook op perceelsniveau.

Inhoud

Probleemstelling en omgevingsanalyse

Maatschappelijke behoefte

3. Onze maatschappij vergrijst. Ongeveer één Vlaming op vijf is 65 jaar of ouder, in 2030 zal dat maar liefst één op de vier zijn. Eén derde hiervan zal ouder dan 80 jaar zijn. Met deze demografische evolutie gaat een stijgende zorgbehoefte gepaard.

4. Door de sterke vergrijzing wordt de nadruk aangaande onze zorgnoden vaak gelegd op ouderen, maar ongeveer één op zes basiszorgprofielen wordt

toegekend aan mensen jonger dan 65 jaar. Ook de jongere leeftijdscategorieën en doelgroepen zoals personen met een handicap mogen dus niet uit het oog worden verloren.

5. De Vlaamse Regering wil dat Vlamingen met een zorgnood zo lang mogelijk in hun thuisomgeving kunnen blijven wonen. Deze omgeving moet mensen de kans geven om zo lang mogelijk voor zichzelf te blijven zorgen: wat ze zelf nog kunnen moeten ze alleen, met mantelzorgers of in laatste instantie met professionele hulp kunnen blijven kunnen doen.

6. Ouderen wensen zolang mogelijk thuis te blijven wonen, tenzij dat niet langer kan omwille van gestegen zorgnoden of wegvallen van mantelzorg. Voor bepaalde ouderen is het verblijf in een woonzorgcentrum de gepaste oplossing. Met dit decreet willen we de mogelijkheden om thuis te blijven wonen versterken, zodat meer zorgbehoevenden langer in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen en residentiële opvang kan worden uitgesteld.

7. Er zijn extra mogelijkheden nodig om die zorg in de thuisomgeving te kunnen aanbieden. De logische consequentie daarvan is dat de woning waarin die zorg wordt aangeboden, ook aan die zorgbehoefte aangepast moet zijn.

8. De aanpassing van een bestaande woning aan de zorgbehoeften van de bewoner(s) is niet altijd mogelijk. Soms biedt de woning onvoldoende ruimte of mogelijkheden om een persoon met een zorgbehoefte te laten inwonen of zijn de verbouwkosten te hoog. Tegelijk blijkt dat de zorgbehoevenden ook geen "last" willen betekenen en nood hebben aan eigen privacy.

Huidige regelgeving

9. De definitie van zorgwonen werd in 2009 ingevoerd in de VCRO om maatschappelijk relevante vormen van zorgwonen te ondersteunen en de aanvraag administratief te vereenvoudigen. De vergunningsplicht voor zorgwonen werd omgevormd tot een meldingsplicht.

Met het decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (de zogenaamde Codextrein) werd de toepassing van het zorgwonen verruimd en werd verduidelijkt dat er altijd een meldingsplicht is voor zorgwonen, dat de ondergeschikte wooneenheid kan worden bewoond door maximaal twee personen, en dat dat zowel de zorgbehoevende als de zorgverlener kan zijn. Ook werd opgenomen dat zorgwonen is toegelaten in afwijking van verkavelingsvoorschriften of stedenbouwkundige voorschriften, waardoor het ook mogelijk werd in zonevreemde woningen, BPA's, RUP's en verkavelingen die eengezinswoningen voorschreven.

Het gaat dan om zorgwonen gecreëerd binnen het bestaande volume van een woning, ongeacht of er vergunningsplichtige handelingen nodig zijn. Wordt in het kader van zorgwonen een ondergeschikte wooneenheid verwezenlijkt, is zowel bij de creatie als bij de beëindiging van de zorgrelatie een melding noodzakelijk.

Een melding is mogelijk indien is voldaan aan alle voorwaarden van artikel 4.2.4, §1, en artikel 4.1.1, 18°, van de VCRO.

10. Als niet aan alle voorwaarden is voldaan, is er een omgevingsvergunning nodig. Dit is thans het geval bij een uitbreiding van de woning (wijzigen van het aantal woongelegenheden & uitbreiden van een constructie), wanneer na beëindiging van de zorgsituatie meerdere gezinnen in de woning komen wonen (wijzigen van het aantal woongelegenheden) of in het geval van mobiele zorgunits en wooncontainers (plaatsen van een constructie).

Elke unit of bijgebouw moet een uitgebreid vergunningentraject doorlopen met openbaar onderzoek, ook als het tijdelijk is. Per gemeente verschilt bovendien de aanpak of de bouwvoorschriften, waardoor een coherente aanpak doorheen gans Vlaanderen ontbreekt.

11. Sinds de invoering van de meldingsplicht voor zorgwonen in 2009, werden reeds 2469 meldingen geregistreerd in de vergunningenregisters (tot 2017) en in het omgevingsloket (sinds 1/1/2018). Voor de meldingen in het vergunningenregister werd hierbij geen onderscheid gemaakt tussen een al of niet aktename, voor wat betreft het omgevingsloket werden hierbij enkel de rechtsgeldige meldingen mee in rekening gebracht.

Sinds 2017 werden bovendien ook 145 omgevingsvergunningen afgeleverd waar zorgwoningen een onderdeel en/of het onderwerp zijn van de aanvraag.

Voor wat betreft het plaatsen van een vrijstaande unit is geen gestructureerde informatie beschikbaar in het omgevingsloket. Hier zijn dan ook geen cijfers over gekend.

Motivatie tot wijziging regelgeving

Vereenvoudiging procedure

12. De reeds doorgevoerde wijzigingen aan de VCRO geven lokale besturen reeds meer mogelijkheden om zorgwoningen en vrijstaande zorgunits toe te laten. Er is echter nog steeds een duidelijke vraag naar een eenvoudig kader en eenvoudige procedures voor mogelijkheden voor een tijdelijke zorgwoning in bestaande bijgebouwen, aangebouwd tegen de woning of vrijstaand in de tuin.

Aangezien meer Vlamingen met zorgbehoeften zo lang mogelijk in hun eigen thuisomgeving willen blijven wonen en thuiszorg bereikbaarder en betaalbaarder moet worden voor meer mensen, wordt voorgesteld om het toepassingsgebied van zorgwonen op basis van de meldingsplicht uit te breiden.

Bovendien is de vraag naar een zorgwoning vaak acuut. Het is de bedoeling om een antwoord te bieden op die acute vraag door middel van een snelle en eenvoudige procedure via een melding.

Financiële gevolgen voor bewoners

13. Daarnaast is het ook zo dat wat betreft de opname in het bevolkingsregister, in de onderrichtingen betreffende het bijhouden van de bevolkingsregisters verwezen wordt naar de definitie zorgwonen in de VCRO. Dit impliceert dat de bewoners van een zorgwoning die voldoet aan alle voorwaarden in artikel 4.1.1, 18°, VCRO en de bewoners van de hoofdwooneenheid als aparte gezinnen beschouwd worden, terwijl ze op één adres ingeschreven worden. Het beschouwd worden als 2 gezinnen brengt met zich mee dat beide gezinnen afzonderlijk worden belast. Het wonen in een zorgwoning heeft hierdoor geen nadelig effect op sociale uitkeringen of sociale voordelen zoals bv. studietoelagen, werkloosheidsuitkering,... Voldoet men niet aan alle voorwaarden in artikel 4.1.1, 18°, VCRO, zal men niet als aparte gezinnen beschouwd worden.

Worden de mogelijkheden van zorgwonen uitgebreid, zal rekening gehouden moeten worden met de mogelijke effecten hiervan op sociale uitkeringen e.d.m.

Beleidsmaatregelen en doelstelling

14. We gaan daarom na op welke manier een eenvoudige procedure en regelgeving kan uitgewerkt worden om zorgwonen maximaal te faciliteren en om tijdelijke, mobiele verplaatsbare zorgunits te plaatsen in de nabijheid van de woning en voorzieningen. Uiteraard staat de zorgrelatie en de woonkwaliteit voorop.

Voorliggend decretaal initiatief volgt op de parlementaire besprekingen van een conceptnota voor nieuwe regelgeving betreffende het opstellen van een kader voor mobiele mantelzorgwoningen" (*Parl.St. VI.Parl. 2019-20, nr. 156/1*) en houdt rekening met de bemerkingen en gevoeligheden die aan bod kwamen tijdens de hoorzittingen in de Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie van 2 en 3 juni 2020. Er wordt bijvoorbeeld aandacht gevraagd en besteed aan het tijdelijke karakter van de constructie, de handhaafbaarheid, de woonkwaliteit en de goede ruimtelijke ordening.

15. De bedoeling van de eenvoudige en snelle meldingsprocedure is om een antwoord te bieden op de acute vraag voor zorgwonen. Zo moet men niet eerst een langere vergunningsprocedure doorlopen, terwijl de vraag naar zorg wel acuut is.

16. Voortaan kan de verwezenlijking van een ondergeschikte wooneenheid met het oog op de creatie van een vorm van zorgwonen via een meldingsprocedure verlopen in volgende 3 situaties, elk met specifieke voorwaarden om de goede ruimtelijke ordening en ruimtelijke inplanting te kunnen garanderen:

- binnen het bestaande bouwvolume van de woning (huidige bepaling),
- in een bestaand, hoofdzakelijk vergund vrijstaand bijgebouw,
- in een tijdelijke, verplaatsbare constructie in de nabijheid van de hoofdwoning.

17. Er worden bij elke situatie een aantal randvoorwaarden opgelegd, om zowel de goede ruimtelijke ordening, als ook de woningkwaliteit te bewaken. Er is gezocht naar een evenwicht tussen de maatschappelijke nood aan zorg enerzijds en de goede ruimtelijke ordening anderzijds.

18. Indien niet voldaan is aan de randvoorwaarden betekent dit niet dat de creatie van een zorgwoning onmogelijk is. Wel moet er dan een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen aangevraagd worden. Zo is het mogelijk om een aanvraag in te dienen voor een permanente studio of tweede woning, voor een langere periode, of voor een grotere oppervlakte. In dat geval is er geen sprake meer van een beperkte impact op de omgeving en moet de vergunningsprocedure doorlopen worden. Dit maakt het mogelijk de aanvraag te toetsen aan de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening. Het is mogelijk om een vergunning te verlenen voor een bepaalde duur op basis van artikel 68, tweede lid, 8° van het Omgevingsvergunningsdecreet.

19. In de definitie van zorgwonen worden de randvoorwaarden opdat slechts een melding nodig is, verplaatst naar het betreffende artikel inzake de meldingsplicht. Deze hebben immers vooral betrekking op de ruimtelijke impact, en niet zo zeer op de definitie van wat zorgwonen precies is. De inhoudelijke definitie van "zorgwonen" blijft ongewijzigd.

Zoals gesteld, verwijzen de onderrichtingen betreffende het bijhouden van de bevolkingsregisters naar de definitie zorgwonen in de VCRO. Om de sociale gevolgen los te koppelen van het al dan niet vergunningsplichtig zijn van de zorgwoning, wordt de definitie van zorgwonen beperkt tot de sociale voorwaarden

en tot de essentie van wat een zorgwoning moet zijn. Aan de definitie van wat een zorgwoning in essentie is, zonder de ruimtelijke voorwaarden, wordt niets gewijzigd, zodat de sectorregelgeving niet moet aangepast worden.

20. De meldingsplicht wordt verruimd naar bestaande, hoofdzakelijk vergunde bijgebouwen en naar tijdelijke, verplaatsbare constructie in de nabijheid van de hoofdwoning. Hiervoor moet wel voldaan zijn aan de nodige randvoorwaarden om te garanderen dat er slechts sprake is van een beperkte impact. Bijvoorbeeld wordt de grootte beperkt, er moet voldoende afstand zijn van de perceelsgrenzen, er mag geen ontbossing gebeuren,

21. Er is gekozen om een antwoord te bieden aan de acute vraag naar zorg en om de melding enkel toe te staan voor een duur van drie jaar, eventueel eenmalig te verlengen met drie jaar. Na deze periode kan men kiezen. Ofwel is de zorgrelatie verdwenen en wordt het gebruik van de ondergeschikte wooneenheid als dusdanig stopgezet. In het geval van de verplaatsbare constructie zal deze verwijderd moeten worden. Ofwel wil men de zorgwoning langer behouden, of een bijkomende (permanente) woning. In dat geval zal een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. De aanvraag wordt getoetst aan de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening.

22. In tussentijd heeft men een acute nood kunnen invullen en de nodige tijd gehad om voor een oplossing op lange termijn te zorgen.

23. Aangezien de ruimtelijke randvoorwaarden worden verplaatst van de definitie in artikel 4.1.1, 18°, naar artikel 4.2.4 VCRO, heeft dit ook impact op de huidige verwijzing die nu gebeurt naar de definitie bij de afwijkingsbepalingen en de zonevreemde basisrechten. De huidige verwijzing moet aangepast worden opdat de ruimtelijke randvoorwaarden hier van toepassing blijven.

Impactanalyse

24. Het voorliggend voorontwerp van decreet heeft de volgende impact:

- a) maatschappelijke impact: dit decreet biedt mogelijkheden voor een welbepaalde doelgroep, namelijk mensen met een zorgbehoefte. Wie hieronder bedoeld wordt, wordt verduidelijkt in de definitie van zorgwonen in artikel 4.1.1, 18° VCRO.
- b) impact op de grondrechten en op het gelijkheidsbeginsel: geen
- c) budgettaire impact: geen
- d) bestuurlijke impact op de lokale en provinciale besturen en op Brussel: geen

Implementatie

25.
- handhaving en toezicht;
De gebruikelijke handhabingsbepalingen blijven gelden.

- inwerkingtreding;
Er moet nog een aanpassing gebeuren aan de formulieren en het omgevingsloket, waardoor een onmiddellijke inwerkingtreding niet aangewezen is.

- overgangsbepalingen.
Het betreft een versoepeling, waardoor er geen overgangsbepaling nodig is.

Totstandkomingsprocedure

Advies van de SARO

26. Later aan te vullen

Advies van de Raad van State

27. Later aan te vullen

Bevoegdheid van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest

28. De wijzigingen hebben louter betrekking op ruimtelijke ordening. Bijgevolg betreft het een bevoegdheid van het Vlaamse Gewest.

TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1. (bevoegdheidsbepaling)

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 2. (art. 4.1.1 VCRO – definitie zorgwonen)

In de definitie van zorgwonen worden de randvoorwaarden opdat slechts een melding nodig is, verplaatst naar het betreffende artikel inzake de meldingsplicht. Deze hebben immers vooral betrekking op de ruimtelijke impact, en niet zo zeer op de definitie van wat zorgwonen precies is.

Zo wordt bijvoorbeeld voor wat betreft de opname in het bevolkingsregister, in de onderrichtingen betreffende het bijhouden van de bevolkingsregisters verwezen naar de definitie zorgwonen in de VCRO. Dit impliceert dat de bewoners van een zorgwoning die voldoet aan alle voorwaarden in artikel 4.1.1, 18°, VCRO als aparte gezinnen beschouwd worden, terwijl ze op één adres ingeschreven worden. Het beschouwd worden als 2 gezinnen brengt met zich mee dat beide gezinnen afzonderlijk worden belast. Het wonen in een zorgwoning heeft hierdoor geen nadelig effect op sociale uitkeringen of sociale voordelen zoals bv. studietoelagen, werkloosheidsuitkering,....

Om de sociale gevolgen los te koppelen van het al dan niet vergunningsplichtig zijn van de zorgwoning, wordt de definitie van zorgwonen beperkt tot de sociale voorwaarden en tot de essentie van wat een zorgwoning moet zijn. Aan de definitie van wat een zorgwoning in essentie is, zonder de ruimtelijke voorwaarden, wordt niets gewijzigd, zodat de sectorregelgeving niet moet aangepast worden.

In of bij een bestaande woning

De definitie van zorgwonen is nu voorbehouden voor die vormen van wonen waarbij een ondergeschikte wooneenheid gecreëerd wordt in een bestaande woning. Voorgesteld wordt om zorgwonen ook mogelijk te maken voor ondergeschikte wooneenheden bij een bestaande woning.

Let wel, de bestaande woning waarin of waarbij een zorgwoning verwezenlijkt wordt, dient wel hoofdzakelijk vergund te zijn. Alsook de bestaande bijgebouwen die hiervoor gebruikt zouden worden.

Ondergeschikte wooneenheid

Het moet gaan om een ondergeschikte wooneenheid. Hiermee wordt bedoeld dat er steeds een functioneel verband moet zijn tussen beide wooneenheden met het oog op een zorgrelatie. De hoofdeenheid blijft het hoofdvolume. In het geval de zorgwoning voorzien wordt binnen het bestaande volume van de hoofdwooning mag deze hiervan slechts een beperkt deel uitmaken. De ondergeschikte wooneenheid mag niet helemaal op zichzelf als een volledig aparte woning kunnen functioneren. Bij een zorgwoning binnen een bestaande woning moeten er voldoende gemeenschappelijke ruimtes aanwezig zijn. Welke ruimtes dit zijn is evenwel afhankelijk van de wensen en behoeften van de bewoners. Indien het een zorgwoning betreft buiten het bestaande bouwvolume, moet het één gebouwencomplex blijven, zowel in eigendom, als functioneel en moet de bijkomende ondergeschikte wooneenheid kleiner zijn dan het hoofdvolume. Uit de definitie volgt ook hier dat de ondergeschikte wooneenheid kan dienen voor de huisvesting van de zorgverstrekker, indien de zorgbehoevende personen blijven wonen in de hoofdwooneenheid. Dat de ondergeschikte wooneenheid kleiner moet zijn, doet hier geen afbreuk aan.

Doordat het gaat over een ondergeschikte wooneenheid, kan deze wooneenheid niet als zelfstandige woning beschouwd worden, maar als horend bij de hoofdwooneenheid. Samen vormen deze dan ook de 'woning' in de zin van het Vrijstellingenbesluit.

Dit heeft als gevolg dat de vrijstellingen, opgenomen in het Vrijstellingenbesluit, maar spelen voor het geheel (ondergeschikte wooneenheid én hoofdwooneenheid samen) en niet voor elke wooneenheid afzonderlijk. De creatie van de ondergeschikte wooneenheid met het oog op zorgwonen creëert geen bijkomende rechten op dit vlak, ongeacht of de ondergeschikte wooneenheid in dan wel bij een bestaande hoofdzakelijk vergunde woning wordt gecreëerd.

Doelgroep

De zorgwoning wordt gecreëerd voor het huisvesten van ouderen of van zorgbehoevende personen. Een zorgbehoevende persoon is (1) een persoon met een handicap, (2) een persoon die in aanmerking komt voor een zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden, een zorgbudget voor ouderen met een zorgnood of een basisondersteuningsbudget als vermeld in artikel 4, eerste lid, 1^o, 2^o en 3^o, van het decreet van 18 mei 2018 houdende de Vlaamse sociale bescherming, of (3) een persoon die een behoefte heeft aan ondersteuning om zich in zijn thuismilieu te kunnen handhaven.

Er is niets gewijzigd aan de doelgroep. In de praktijk komen wel veel vragen over wat er begrepen moet worden onder "een persoon die een behoefte heeft aan ondersteuning om zich in zijn thuismilieu te kunnen handhaven".

In deze hypothese is het niet noodzakelijk dat een beroep wordt gedaan op een vorm van thuiszorg door derden. In een situatie van zorgwonen moet het immers mogelijk zijn om het verminderde zelfzorgvermogen van personen op te vangen binnen een familiaal of ander samenlevingsverband. Het volstaat met andere woorden dat de bewoners van de hoofdwooneenheid resp. de ondergeschikte wooneenheid effectief taken op zich nemen om de verminderde zelfredzaamheid van de bewoner(s) van de ondergeschikte wooneenheid resp. de hoofdwooneenheid te ondervangen.

Kortom, de persoon in kwestie zal een verminderde zelfredzaamheid moeten hebben (1) én de persoon van de ene wooneenheid (ondergeschikte dan wel hoofdwooneenheid) moet taken op zich nemen om die te ondervangen (2), zodat de persoon in kwestie in een thuismilieu kan verblijven (3). Aan deze drie criteria

moet minstens voldaan zijn. Dit kan enkel kaderen in een zorgbehoevendheid met betrekking tot de zorg- en welzijnssector en dus niet bv. een loutere financiële behoevendheid.

Een verminderde zelfredzaamheid kan betrekking hebben op:

- de mogelijkheid om zich te verplaatsen,
- de mogelijkheid om zelfstandig te eten of te koken,
- de mogelijkheid om in te staan voor persoonlijke hygiëne en zich te kleden,
- de mogelijkheid om de woning te onderhouden en huishoudelijk werk te verrichten,
- de mogelijkheid om te leven zonder toezicht, zich bewust te zijn van gevaar en gevaar te kunnen vermijden,
- de mogelijkheid om te communiceren en sociaal contact te onderhouden.
- oriëntatie in tijd en ruimte,
- instrumentele handelingen van het dagelijks leven (telefoneren, administratie opvolgen, ...)

Men moet hierbij minstens grote moeilijkheden hebben, en grote bijkomende inspanningen leveren of uitgebreid beroep doen op bijzondere hulpmiddelen om te kunnen spreken van een verminderde zelfredzaamheid.

Het begrip "verminderde zelfredzaamheid" komt ook terug in de specifieke wetgeving omtrent zorgverzekeringen. In dat kader bestaat er een handleiding om dit "verminderde zelfredzaamheid" en de duur en de ernst er van te bepalen. Deze leidraad kan richtinggevend zijn om te bepalen of er sprake is van verminderde zelfredzaamheid.

Artikel 3. (art. 4.2.4 VCRO – meldingsplicht zorgwonen)

Artikel 4.2.4 VCRO bevat thans de mogelijkheid om via een melding een ondergeschikte wooneenheid te verwezenlijken met het oog op de creatie van een vorm van zorgwonen, op voorwaarde dat de ondergeschikte wooneenheid verwezenlijkt wordt binnen het bestaande bouwvolume van de woning en dit ongeacht of er al dan niet vergunningsplichtige handelingen gebeuren.

Daar meer Vlamingen met zorgbehoeften zo lang mogelijk in hun eigen thuisomgeving willen blijven wonen en thuiszorg bereikbaarder en betaalbaarder moet worden voor meer mensen, wordt voorgesteld om het toepassingsgebied van de meldingsplicht uit te breiden.

Voortaan kan de verwezenlijking van een ondergeschikte wooneenheid met het oog op de creatie via een meldingsprocedure verlopen in volgende 3 situaties, elk met specifieke voorwaarden om de goede ruimtelijke ordening en ruimtelijke inplanting te kunnen garanderen.

1. Verwezenlijking van de ondergeschikte wooneenheid binnen het bestaande bouwvolume van de woning

In dit geval dient de ondergeschikte wooneenheid één fysiek geheel te vormen met de hoofdwooneenheid. Deze mogelijkheid bestond al en hetzelfde principe blijft behouden.

Daar waar vandaag de dag de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning, mag uitmaken, wordt dit wel beperkt gewijzigd in die zin dat de bruto **vloeroppervlakte** van de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde

ruimten, ten hoogste één derde uit van de vloeroppervlakte van de volledige woning mag uitmaken.

In de praktijk is er vaak discussie over het bouwvolume, bij bijvoorbeeld hoge plafonds of trapzalen onder schuin dak. De vloeroppervlakte is in deze veel eenvoudiger na te gaan.

De ondergeschikte wooneenheid kan ook ondergebracht worden in **bestaande aangebouwde bijgebouwen**. Er wordt immers gesproken over het bouwvolume, wat gedefinieerd wordt als het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.

Het betreft dan ook de constructie – in casu de hoofdwooneenheid - en haar fysisch aansluitende aanhorigheden –waarin de ondergeschikte wooneenheid zou komen. De bijgebouwen dienen fysisch wel één geheel te vormen met het hoofdgebouw ('fysisch aansluitend') en dienstig te zijn voor de functie van het hoofdgebouw ('aanhorigheid').

2. Verwezenlijking van de ondergeschikte wooneenheid in een bestaand, hoofdzakelijk vergund vrijstaand bijgebouw

Het is ook mogelijk om onder een aantal voorwaarden een zorgwoning te creëren binnen een bestaand, hoofdzakelijk vergund vrijstaand bijgebouw. In een aantal gevallen is het immers niet nodig om nog een bijkomende tijdelijke constructie bij te plaatsen, aangezien er reeds een geschikt bijgebouw aanwezig is.

Een **bijgebouw** is een gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en waarin ondergebracht wordt wat in het hoofdgebouw niet geplaatst kan worden of op zijn plaats is.

Zoals ook bij de eerste mogelijkheid geldt, betreft het hier een bijgebouw bij de hoofdwooneenheid. De bijgebouwen dienen dan ook dienstig te zijn voor de residentiële functie.

Voorgesteld wordt dat de ondergeschikte wooneenheid ook verwezenlijkt kan worden in een vrijstaand bijgebouw, voor zover dit bijgebouw reeds bestaat en hoofdzakelijk vergund is.

In dit geval moet de ondergeschikte wooneenheid cumulatief voldoen aan een aantal voorwaarden, om de goede ruimtelijke ordening niet te schaden, en om misbruik en wildgroei van 'ondergeschikte wooneenheden' te voorkomen:

- De bruto vloeroppervlakte van de ondergeschikte wooneenheid bedraagt maximaal 50 m²

Deze voorwaarde wordt ingeschreven om het ondergeschikt karakter te benadrukken.

Uit de praktijk blijkt een unit van 50 m² voldoende groot te zijn om de woonkwaliteit te garanderen. Deze oppervlakte stemt ook overeen met de huidige EPB-regelgeving, waar geen EPB-plicht geldt voor alleenstaande gebouwen met een totale bruikbare vloeroppervlakte van minder dan 50 m².

- Alleen een strikt noodzakelijke toegang tot de ondergeschikte wooneenheid mag aangelegd worden

Zoals reeds aangegeven kan een ondergeschikte wooneenheid, door haar ondergeschikt karakter, niet als zelfstandige woning beschouwd worden, maar als horend bij de hoofdwooneenheid. Samen vormen deze dan ook de 'woning' in de zin van het Vrijstellingenbesluit.

Dit heeft als gevolg dat de vrijstellingen, opgenomen in het Vrijstellingenbesluit, maar spelen voor het geheel (ondergeschikte wooneenheid én hoofdwooneenheid samen) en niet voor elke wooneenheid afzonderlijk.

Met andere woorden, de vrijstelling voor niet-overdekte constructies in de zijtuin en de achtertuin van 80m² blijft 80m², ook al wordt een ondergeschikte wooneenheid gecreëerd.

Op basis van artikel 2.1, 9°, van het Vrijstellingenbesluit zijn bij woningen de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen van vergunning vrijgesteld.

Daar de ondergeschikte wooneenheid zou worden verwezenlijkt in een bestaand, hoofdzakelijk vergund vrijstaand bijgebouw zou discussie kunnen bestaan of een toegang naar het bijgebouw strikt noodzakelijk is, en bijgevolg vrijgesteld is.

In het kader van ruimtelijk rendement en het terugdringen van ruimtebeslag, wordt verduidelijkt dat er geen bijkomende verhardingen aangelegd mogen worden, buiten de noodzakelijke toegang tot de ondergeschikte wooneenheid. Aldus dient de strikt noodzakelijke toegang deel uit te maken van de melding.

Maakt deze geen deel uit van de melding, zal men dienen terug te vallen op de mogelijkheden binnen het Vrijstellingenbesluit, meer bepaald de niet-overdekte constructies in de zijtuin en de achtertuin, met alle voorwaarden die verbonden zijn

- De noodzakelijke nutsvoorzieningen van de ondergeschikte wooneenheid takken aan op de bestaande nutsvoorzieningen van de hoofdwooneenheid

- De afvoer van het hemel- en afvalwater van de ondergeschikte wooneenheid sluit aan op de bestaande waterafvoer van de hoofdwooneenheid;

Deze twee voorwaarden worden opgenomen om te voorkomen dat de er een volwaardige nieuwe woning wordt gecreëerd in het bijgebouw en er volledig nieuwe aansluitingen voorzien moeten worden.

3. Verwezenlijking van de ondergeschikte wooneenheid in een tijdelijke, verplaatsbare constructie in de nabijheid van de hoofdwoning

Een verplaatsbare constructie is bedoeld als een constructie die in één beweging weggenomen moet kunnen worden. Het is niet de bedoeling dat er permanente funderingen of bouwwerken opgericht worden.

Om te kunnen genieten van een melding, moet dergelijke constructie bijkomend en cumulatief voldoen aan volgende voorwaarden:

- De tijdelijke, verplaatsbare constructie wordt volledig geplaatst binnen een straal van dertig meter van de hoofdwooneenheid;

Deze afstand van dertig meter is gebaseerd op de vrijstellingenbesluit waarbij handelingen in, aan en bij woningen ook enkel vrijgesteld zijn indien dit binnen een straal van dertig meter van een bestaande woning is. Deze straal wordt gemeten vanaf de uiterste punten van de woning. De vrijstelling geldt slechts op op hetzelfde perceel als de hoofdwooneenheid of op een perceel dat onmiddellijk paalt aan het perceel van de hoofdwooneenheid.

De zorgrelatie vereist dat de ondergeschikte wooneenheid zich bevindt in de nabijheid van de hoofdwooneenheid. Indien de zorgwoning bijvoorbeeld 200m verder van de hoofdwooning geplaatst wordt, zal dit de rechtstreeks zorg bemoeilijken. De nabijheid voorkomt ook dat het de tijdelijke, verplaatsbare constructie uiteindelijk zal afgesplitst worden als bijkomende wooneenheid.

- Plaatsing van de tijdelijke, verplaatsbare constructie in zij- of achtertuin

De tijdelijke, verplaatsbare constructie wordt geplaatst in de zijtuin tot op drie meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op een meter van de perceelsgrenzen. De tijdelijke, verplaatsbare constructie kan in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht wordt en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt.

De begrippen zijtuin en achtertuin zijn te begrijpen als in het vrijstellingenbesluit, namelijk de zijtuin is het gedeelte van het goed dat ter hoogte van een zijgevel ligt. De achtertuin is het tuingedeelte van het goed dat geen voortuin of zijtuin is.

De tijdelijke, verplaatsbare constructie mag niet geplaatst worden in de voortuin. Dit geldt ook zo voor de meeste vrijgestelde handelingen in het Vrijstellingenbesluit. Op die wijze wordt de goede ruimtelijke ordening gegarandeerd, en wordt er vermeden dat er langs de straatzijde her en der tijdelijke constructies verschijnen. Bovendien zal de bewoner van de tijdelijke constructie van meer privacy kunnen genieten in de zij- of achtertuin, dan in de voortuin.

De tijdelijke, verplaatsbare constructie mag vrijstaand geplaatst worden, ofwel tegen de bestaande hoofdwooneenheid.

- De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter

Dit is dezelfde hoogte als voor vrijgestelde bijgebouwen aan en bij woningen.

- De tijdelijke, verplaatsbare constructie is niet groter dan 50 m² bruto

Deze voorwaarde wordt ingeschreven om het ondergeschikt karakter te benadrukken. Het betreft hier een bijkomende nieuwe constructie, waardoor de oppervlakte zo veel als mogelijk beperkt moet worden. De oppervlakte werd afgestemd met deze van de ondergeschikte wooneenheid in reeds bestaande én vergunde bijgebouwen.

Uit de praktijk blijkt een unit van 50 m² voldoende groot te zijn om de woonkwaliteit te garanderen. Deze oppervlakte stemt ook overeen met de huidige EPB-regelgeving, waar geen EPB-plicht geldt voor alleenstaande gebouwen met een totale bruikbare vloeroppervlakte van minder dan 50 m².

- Alleen een strikt noodzakelijke toegang tot de tijdelijke, verplaatsbare constructie mag aangelegd worden

Zoals reeds aangegeven kan een tijdelijke, verplaatsbare constructie, door haar ondergeschikt karakter, niet als zelfstandige woning beschouwd worden, maar als horend bij de hoofdwooneenheid. Samen vormen deze dan ook de 'woning' in de zin van het Vrijstellingenbesluit.

Dit heeft als gevolg dat de vrijstellingen, opgenomen in het Vrijstellingenbesluit, maar spelen voor het geheel (tijdelijke, verplaatsbare inrichting én hoofdwooneenheid samen) en niet voor elke wooneenheid afzonderlijk. Met andere

woorden, de vrijstelling voor niet-overdekte constructies in de zijtuin en de achtertuin van 80m² blijft 80m², ook al wordt een zorgwoning gecreëerd.

Op basis van artikel 2.1, 9°, van het Vrijstellingenbesluit zijn bij woningen de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen van vergunning vrijgesteld.

Daar er een nieuwe tijdelijke, verplaatsbare constructie geplaatst wordt, zou discussie kunnen bestaan of een toegang naar deze constructie strikt noodzakelijk is, en bijgevolg vrijgesteld is. In het kader van ruimtelijk rendement en het terugdringen van ruimtebeslag, wordt verduidelijkt dat er geen bijkomende verhardingen aangelegd mogen worden, buiten de noodzakelijke toegang tot de tijdelijke, verplaatsbare constructie. Aldus dient de strikt noodzakelijke toegang deel uit te maken van de melding.

Maakt deze geen deel uit van de melding, zal men dienen terug te vallen op de mogelijkheden binnen het Vrijstellingenbesluit, meer bepaald de niet-overdekte constructies in de zijtuin en de achtertuin, met alle voorwaarden die verbonden zijn.

- Geen ontbossing, noch aanmerkelijke reliëfwijziging en uitsluiting in overstromingsgebied

De plaatsing gaat niet gepaard met een ontbossing, in de zin van artikel 4, 15°, van het bosdecreet van 13 juni 1990, noch met het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem, en gebeurt niet in een overstromingsgebied, vermeld in artikel 1.1.2, 10°, a).

- De noodzakelijke nutsvoorzieningen takken aan op de bestaande nutsvoorzieningen van de hoofdwooneenheid
- De afvoer van het hemel- en afvalwater sluit aan op de bestaande waterafvoer van de hoofdwooneenheid

Deze twee voorwaarden worden opgenomen om te voorkomen dat de er een volwaardige nieuwe woning wordt gecreëerd en er volledig nieuwe aansluitingen voorzien moeten worden.

- De plaatsing is tijdelijk

Om te garanderen dat de ruimtelijke impact beperkt blijft, geldt de vrijstelling enkel voor een tijdelijke situatie. De vrijstelling geldt in alle gevallen enkel voor de duur van de zorgsituatie. Bij de plaatsing van een tijdelijke, verplaatsbare inrichting geldt er bovendien een maximumduur van drie jaar. Deze kan eenmalig verlengd worden met een termijn van drie jaar indien nog steeds aan alle voorwaarden voldaan is.

Deze maximumduur geldt per hoofdwooneenheid en niet per zorgsituatie. Het is niet de bedoeling dat de tijdelijke, verplaatsbare inrichting telkens voor een periode van drie jaar, telkens voor een andere zorgbehoevende gebruikt kan worden en zo onbeperkt in de tijd geplaatst kan worden.

Het is de bedoeling om via de meldingsprocedure acute situaties op te vangen. Indien de zorgrelatie langer duurt, kan een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen aangevraagd worden. Deze wordt dan getoetst aan de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening.

Hier kan dan bovendien een omgevingsvergunning voor een bepaalde duur afgeleverd worden conform artikel 68, tweede lid, 8° van het Omgevingsvergunningsdecreet, aangezien een mobiele zorgwoning of wooncontainer een constructie met een tijdelijk karakter is. De vergunningsbeslissing vermeldt dan de duur van de vergunning en de reden daarvoor. De vergunning kan een voorwaarde opnemen die de vergunninghouders vraagt om na het verstrijken van een bepaalde periode aan te tonen dat nog steeds voldaan is aan de voorwaarden van de vergunning. De vergunning neemt best ook een termijn op waarbinnen de tijdelijke unit verwijderd moet worden, indien niet langer voldaan is aan de vergunningsvoorwaarden. Indien noodzakelijk kan voor het verstrijken van de vergunningstermijn een nieuwe tijdelijke vergunning aangevraagd worden.

- Binnen drie maanden na het beëindigen van de zorgsituatie wordt de tijdelijke, verplaatsbare inrichting verwijderd

De melding geldt enkel voor een tijdelijke zorgsituatie, alsook voor de tijdelijke plaatsing van een vrijstaande verplaatsbare constructie. Van zodra de zorgsituatie beëindigd is, moeten de constructies verwijderd worden, of moet daarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor bekomen worden.

Artikel 4. (art. 4.4.1 VCRO – beperkte afwijkingen)

Aangezien de ruimtelijke randvoorwaarden inzake zorgwonen worden verplaatst van de definitie in artikel 4.1.1., 18° naar artikel 4.2.4 VCRO, heeft dit ook impact op de huidige verwijzing die nu gebeurt naar de definitie in artikel 4.1.1 VCRO. De huidige verwijzing moet aangepast worden opdat de ruimtelijke randvoorwaarden hier van toepassing blijven.

Dit betekent dat wanneer aan de voorwaarden van artikel 4.2.4 VCRO voldaan is, de creatie van een zorgwoning niet beschouwd wordt als afwijkend van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De verwezenlijking van een zorgwoning die voldoet aan de bepalingen van artikel 4.2.4, kan via een meldingsprocedure gebeuren, zowel in de bestaande woning, als in de bestaande hoofdzakelijk vergunde bijgebouwen, als in een nieuwe, tijdelijke verplaatsbare inrichting, ook bij een zonevreemde woning.

Indien niet aan alle voorwaarden en bepalingen van artikel 4.2.4 voldaan is, zal de zorgwoning volledig getoetst moeten worden aan de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. In het geval van een zonevreemde woning, zullen de zonevreemde basisrechten van toepassing zijn.

Artikel 5. (art. 4.4.12 VCRO – zonevreemd verbouwen)

Aangezien de ruimtelijke randvoorwaarden worden verplaatst van de definitie in artikel 4.1.1, 18° naar artikel 4.2.4 VCRO, heeft dit ook impact op de huidige verwijzing die nu gebeurt naar de definitie. De huidige verwijzing moet aangepast worden opdat de ruimtelijke randvoorwaarden hier van toepassing blijven.

Artikel 6. (art. 4.4.13 VCRO – zonevreemd herbouwen)

Aangezien de ruimtelijke randvoorwaarden worden verplaatst van de definitie in artikel 4.1.1., 18° naar artikel 4.2.4 VCRO, heeft dit ook impact op de huidige verwijzing die nu gebeurt naar de definitie. De huidige verwijzing moet aangepast worden opdat de ruimtelijke randvoorwaarden hier van toepassing blijven.

Artikel 7. (art. 4.4.14 VCRO – zonevreemd herbouwen)

Aangezien de ruimtelijke randvoorwaarden worden verplaatst van de definitie in artikel 4.1.1., 18° naar artikel 4.2.4 VCRO, heeft dit ook impact op de huidige verwijzing die nu gebeurt naar de definitie. De huidige verwijzing moet aangepast worden opdat de ruimtelijke randvoorwaarden hier van toepassing blijven.

Artikel 8. (art. 4.4.15 VCRO – zonevreemd uitbreiden)

Aangezien de ruimtelijke randvoorwaarden worden verplaatst van de definitie in artikel 4.1.1., 18° naar artikel 4.2.4 VCRO, heeft dit ook impact op de huidige verwijzing die nu gebeurt naar de definitie. De huidige verwijzing moet aangepast worden opdat de ruimtelijke randvoorwaarden hier van toepassing blijven.

Artikel 9. (art. 4.4.21 VCRO – vernietigde of beschadigde woningen)

Aangezien de ruimtelijke randvoorwaarden worden verplaatst van de definitie in artikel 4.1.1., 18° naar artikel 4.2.4 VCRO, heeft dit ook impact op de huidige verwijzing die nu gebeurt naar de definitie. De huidige verwijzing moet aangepast worden opdat de ruimtelijke randvoorwaarden hier van toepassing blijven.

Artikel 10. (xxx inwerkingtredingsbepaling)

De Vlaamse Regering wordt gemachtigd de datum van inwerkingtreding te bepalen. Voorgestelde wijziging impliceert aanpassingen van de formulieren (melding- en vergunningsaanvraag) alsook aan het omgevingsloket.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme,

Zuhal DEMIR