

**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 gezinsverdunning. 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 verbouwingskosten 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 hoofdwooning. 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. De SARO verleende advies nr. 2020-18 op 16 december 2020.

De SARO ondersteunt ten volle de doelstelling van de Vlaamse Regering om er voor te zorgen dat de zorgbehoevenden zo lang mogelijk in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen, maar formuleerde eveneens een aantal bemerkingen.

a.

De SARO pleit er voor om de realisatie van mobiele zorgwoningen maximaal in te vullen vanuit de ruimtelijke doelstelling 'te verdichten binnen het bestaande ruimtebeslag'. De SARO stelt vast dat het ontwerpdecreet hier onvoldoende op inzet. Zo wordt er bijvoorbeeld geen enkele differentiatie ingevoerd in functie van de ruimtelijke bestemming en moet per ruimtelijke context niet afgewogen worden of de tijdelijke wooneenheid niet kan worden ondergebracht in de bestaande woning, indien geopteerd wordt voor één van de andere opties.

Reactie: De bedoeling van het ontwerpdecreet is ervoor te zorgen dat meer mogelijkheden geboden worden om aan 'zorgwonen' te doen volgens dezelfde, eenvoudige, procedure.

De bijkomende mogelijkheden die geboden worden met het oog op de creatie van een zorgwoning, blijven maximaal binnen het bestaand ruimtebeslag. Ze worden immers ingevuld door de verbouwing van een bestaand bijgebouw of de plaatsing van een tijdelijke constructie in de nabijheid van een woning. De beperkte ruimtelijke impact en het tijdelijk karakter zorgen ervoor dat het creëren van een ondergeschikte wooneenheid in een bestaand bijgebouw of in een tijdelijke, verplaatsbare constructie ruimtelijk aanvaardbaar is, ook bij zonevreemde woningen. In niet ruimtelijk kwetsbare gebieden zal dat bijkomend mogelijk worden in bestaande bijgebouwen of in tijdelijke, verplaatsbare constructies in de nabijheid van de woning. In ruimtelijk kwetsbaar gebied zal dit volgens het ontwerpdecreet enkel mogelijk zijn in bestaande, vergunde of vergund geachte bijgebouwen.

Gelet op de opgenomen randvoorwaarden, die de beperkte ruimtelijke impact en de tijdelijkheid van de constructies en de zorgwoning garanderen, zijn de voorgestelde bijkomende mogelijkheden ruimtelijk aanvaardbaar.

b.

De SARO vindt het geen goede zaak dat de verwezenlijking van een ondergeschikte wooneenheid in een bestaand vrijstaand bijgebouw of in een tijdelijke, verplaatsbare constructie mogelijk wordt via een meldingsprocedure. De voorafgaande toetsing inzake goede ruimtelijke ordening en ruimtelijke kwaliteit gaat hierdoor immers verloren.

Reactie: Aangezien de bijkomende mogelijkheden enkel van toepassing zijn op reeds bestaande, hoofdzakelijk vergunde bijgebouwen en op tijdelijke constructies, mits de toepassing van tal van voorwaarden is een meldingsprocedure te verantwoorden. De decretaal bepaalde voorwaarden zorgen ervoor dat de beoordelingsruimte van het bestuur sowieso minimaal is.

Aanvullend is het zo dat de meldingsprocedure wel degelijk sneller en eenvoudiger is dan een vergunningsprocedure, aangezien er geen openbaar onderzoek, geen adviesvereisten en een termijn van aktename van 30 dagen geldt. Binnen die periode kan de gemeente nagaan of aan de voorwaarden van melding op basis van dit ontwerpdecreet voldaan is en desgevallend de aktename weigeren, indien dit niet het geval is.

c.

De SARO is van mening dat de ruimtelijke randvoorwaarden, die in het ontwerpdecreet worden opgelegd, onvoldoende zijn om de goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke kwaliteit te garanderen.

Reactie: De bijkomende mogelijkheden die geboden worden met het oog op de creatie van een zorgwoning, gelden enkel voor bestaande, vergunde bijgebouwen en voor tijdelijke, verplaatsbare constructies in de nabijheid van een bestaande woning. De decretale randvoorwaarden met betrekking tot de inplanting en omvang van de constructies zijn geïnspireerd op de voorwaarden in het Vrijstellingenbesluit en garanderen de goede ruimtelijke ordening. Deze voorwaarden, gecombineerd met de tijdelijkheid van de constructies, dragen er toe bij dat de impact van de ondergeschikte wooneenheid op de omgeving beperkt is. De goede ruimtelijke ordening en ruimtelijke kwaliteit zijn aldus wel verzekerd.

d.

Het ontwerpdecreet bouwt volgens de SARO onvoldoende garanties in voor een afdoende woonkwaliteit voor de zorgbehoevende en legt de lat te laag wat betreft energieprestatie.

Reactie: Zoals de SARO terecht opmerkt, dient de ondergeschikte wooneenheid over een voldoende woonkwaliteit te beschikken en energetisch performant te zijn.

Woonkwaliteit. Elke woning in Vlaanderen moet aan een aantal minimale kwaliteitseisen voldoen op het vlak van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit, die vastliggen in Vlaamse Codex Wonen van 2021. De woningkwaliteitsnormen gelden voor alle woningen, zowel zelfstandige (eengezinswoning, appartement, studio,...) als niet-zelfstandige woningen (kamers). Het verschil tussen een kamer en een zelfstandige woning hangt af van het al dan niet aanwezig zijn van de drie basisfuncties in de woning (de keuken, het bad of de douche, het toilet).

Wie in een kamer woont, deelt dus toilet, badkamer en/of keuken met andere kamerbewoners in het gebouw. Als de badkamer en/of keuken gedeeld worden, moeten deze altijd intern (droog en via een afgesloten doorgang of ruimte) bereikbaar zijn. Het toilet moet in dat geval steeds droog bereikbaar zijn. Indien dit via de buitenomgeving gebeurt moet deze dus ook droog te bereiken zijn via vb. een luifel.

Een in pandige zorgwoning of een aangebouwde zorgwoning, waarbij men bad/douche, toilet en/of keuken deelt met de bewoners van de hoofdwooneenheid en droog kan bereiken, moet in het licht van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 beschouwd worden. Een zorgwoning in een vrijstaand bijgebouw of in een vrijstaande tijdelijke, verplaatsbare constructie moet steeds de drie basisfuncties bevatten. Omwille van het vrijstaand karakter van het bijgebouw of de verplaatsbare constructie is het immers niet mogelijk om een eventueel gedeelde bad/douche en/of keuken droog en intern te bereiken.

Aangezien elke woning moet voldoen aan de vereisten vermeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, op basis van die regelgeving, is het niet nodig dat dit expliciet voorzien wordt in het ontwerpdecreet. Bovenstaande onderscheid wordt eveneens verduidelijkt in de toelichting bij de artikelen.

Energieperformantie. De EPB-eisen waar gebouwen aan moeten voldoen, worden geregeld in het Energiedecreet van 8 mei 2009. Volgens de geest van het Energiedecreet wordt de creatie van een ondergeschikte wooneenheid binnen het bestaand volume niet meer als een aparte wooneenheid beschouwd, ook niet als die over alle woonvoorzieningen beschikt om autonoom te functioneren.

De ondergeschikte woning in een bestaand vrijstaand bijgebouw en in een vrijstaande, tijdelijke verplaatsbare constructie moeten echter wel beschouwd worden als een aparte EPB-eenheid. Indien het vrijstaand bijgebouw of de tijdelijke verplaatsbare constructie een bruikbare vloeroppervlakte hebben kleiner dan 50 m², worden ze momenteel evenwel vrijgesteld van de EPB-plicht (zie de vrijstellingen of afwijkingen op de EPB-eisen in art. 11.1.4 van het Energiedecreet van 8 mei 2009). Dit betekent evenwel niet dat de ondergeschikte wooneenheid niet energieperformant moet zijn. De ondergeschikte wooneenheid moet immers voldoen aan de woonkwaliteitseisen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, die naast een minimale netto-vloeroppervlakte ook eisen bevat inzake dakisolatie en dubbele beglazing.

In het licht van alternatieve, kleinschalige woonvormen, zoals zorgwonen, tijdelijke verplaatsbare wooneenheden en *tiny houses*, kan een aanpassing van het Energiebesluit of -decreet op dit punt overwogen worden. Dit maakt geen voorwerp uit van dit ontwerpdecreet, dat louter de vergunnings- of meldingsprocedure regelt voor zorgwonen in de VCRO.

e.

Volgens de SARO bouwt het decreet onvoldoende voorwaarden in inzake deze tijdelijkheid.

Reactie: In elk van de mogelijkheden is de duur van de zorgrelatie bepalend voor de tijdelijkheid van de handeling of de constructie. Dit is op vandaag reeds zo bij de bestaande mogelijkheid, via melding, voor een zorgwoning binnen het volume van de bestaande woning. Met het ontwerpdecreet blijft dit gegarandeerd en wordt de tijdelijkheid ook ingebouwd in de bijkomende mogelijkheden voor zorgwonen binnen een bestaand, vergund of vergund geacht bijgebouw of binnen de tijdelijke, verplaatsbare constructie.

Voor de mogelijkheden van zorgwonen binnen de bestaande woning of binnen een bestaand bijgebouw worden geen maximum termijn gekoppeld aan de regelgeving. De zorgrelatie is daar bepalend voor de duurtijd van de zorgwoning. Het is niet wenselijk om hier een maximale termijn op te leggen, aangezien deze mogelijkheid een betere benutting van bestaande (bij)gebouwen (en ruimtebeslag) garandeert en vermijdt dat men een tijdelijke unit moet plaatsen in de tuin en de bestaande bijgebouwen niet benut. Het gebruik van bestaande gebouwen moet maximaal ondersteund worden, aangezien deze een beperktere impact hebben dan het plaatsen van een tijdelijke constructie. De tijdelijkheid kan het best gegarandeerd worden via een melding, waaraan voorwaarden gekoppeld kunnen worden.

De SARO ondersteunt de beperking van 3 jaar tijdelijke, verplaatsbare constructies. Dit heeft immers een grotere ruimtelijke impact dan het hergebruik van bestaande bijgebouwen. Indien de zorgrelatie in deze gevallen langer duurt, kan een vergunning aangevraagd worden indien de voorschriften dit toelaten. Voor zonevreemde constructies is de tijdelijkheid op die manier ook gegarandeerd.

De opmerking van de SARO ook te voorzien in de verplichte verwijdering van de in functie van de ondergeschikte wooneenheid aangelegde verhardingen wordt ondersteund. Dit wordt dan ook opgenomen in het nieuwe artikel 4.2.4, 3°, j) VCRO.

f.

De SARO dringt er op aan dat de burger éénduidig wordt geïnformeerd over het geheel van regelgeving die van toepassing is op zorgwonen. In de voorliggende regelgeving kan alvast worden opgenomen dat de aktenaam van een melding niet betekent dat de andere regelgeving niet moet worden gerespecteerd.

Reactie: Samen met de goedkeuring van het ontwerpdecreet zal ook de leidraad zorgwonen aangepast worden. Dit zal gebeuren in overleg met VVSG, het Agentschap Wonen-Vlaanderen, het Departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin en de FOD Binnenlandse Zaken.

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 hoofdzakelijk vergunde 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.

De aanpassing van een bestaande woning aan de zorgbehoeften van de bewoner(s) is immers niet altijd mogelijk. Soms biedt de woning onvoldoende ruimte of mogelijkheden om een persoon met een zorgbehoefte of zijn zorgverlener te laten inwonen of zijn de verbouwkosten te hoog. Vandaar dat voorliggend voorstel de mogelijkheden voor zorgwonen uitbreidt, maar steeds voor zover het gaat over de creatie van één ondergeschikte wooneenheid in of bij een bestaande hoofdzakelijk vergunde 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. Ook de plaatsing van een tijdelijke, verplaatsbare constructie waarin de ondergeschikte wooneenheid wordt verwezenlijkt, dient te gebeuren bij een bestaande hoofdzakelijk vergunde woning.

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 hoofdwooneenheid blijft het hoofdvolume.

In het geval de zorgwoning voorzien wordt binnen het bestaande volume van een bestaande woning, 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 leefruimtes 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, kan deze wel over een eigen keuken, bad/douche en WC beschikken, maar moet het één gebouwencomplex blijven, zowel in eigendom, als functioneel en moet de bijkomende ondergeschikte wooneenheid kleiner zijn dan het hoofdvolume.

Het begrip 'ondergeschikte woning' heeft in het kader van dit decreet en de VCRO een ruimtelijke invulling die los staat van het onderscheid tussen een zelfstandige en niet-zelfstandige woning, zoals gehanteerd in de woningkwaliteitsbewaking.

De woningkwaliteitsnormen gelden voor alle woningen, zowel zelfstandige (eengezinswoning, appartement, studio,...) als niet-zelfstandige woningen (kamers). Het verschil tussen een kamer en een zelfstandige woning hangt af van het al dan niet aanwezig zijn van de drie basisfuncties in de woning (de keuken, het bad of de douche, het toilet).

Bij een kamer of een niet-zelfstandige woning is minstens één van die functies niet aanwezig in de woning, maar wel in het gebouw voor gemeenschappelijk gebruik met andere bewoners. Wie in een kamer woont deelt dus toilet, badkamer en/of keuken met andere bewoners in het gebouw. Als de badkamer en keuken gedeeld worden, moeten deze altijd intern (droog en via een afgesloten doorgang of ruimte) bereikbaar zijn. Het toilet moet steeds droog bereikbaar zijn, ook als men via de buitenomgeving moet gaan hiervoor, vb. bereikbaar via een luifel.

Een zelfstandige woning heeft een eigen keuken, bad of douche en toilet.

Dit heeft volgende gevolgen bij de creatie van een ondergeschikte wooneenheid met het oog op zorgwonen:

- Een ondergeschikte wooneenheid die in pandig wordt gecreëerd, wordt beschouwd als een niet-zelfstandige woning als bad/douche, toilet en/of keuken gemeenschappelijk gebruikt wordt met de bewoners van de hoofdwooneenheid.

Een ondergeschikte wooneenheid die inpandig wordt gecreëerd, wordt beschouwd als een zelfstandige woning als deze de drie basisfuncties bevat.

- Een ondergeschikte wooneenheid in een vrijstaand bijgebouw of in een vrijstaand opgerichte tijdelijke, verplaatsbare constructie moet steeds de drie basisfuncties bevatten. Omwille van het vrijstaande karakter, is het immers niet mogelijk om een eventueel gedeelde bad/douche en/of keuken droog en intern te bereiken.
- Een ondergeschikte wooneenheid in een tijdelijke, verplaatsbare constructie die tegen de bestaande hoofdwooneenheid opgericht wordt, wordt beschouwd als een niet-zelfstandige woning als bad/douche, toilet en/of keuken gemeenschappelijk gebruikt wordt met de bewoners van de hoofdwooneenheid.

Een ondergeschikte wooneenheid in een tijdelijke, verplaatsbare constructie die tegen de bestaande hoofdwooneenheid opgericht wordt, wordt beschouwd als een zelfstandige woning indien deze de drie basisfuncties bevat.

Deze verduidelijking komt er op vraag van de SARO.

Uit de definitie van zorgwonen volgt ook hier dat de ondergeschikte wooneenheid kan dienen voor de huisvesting van de zorgverlener, 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 een op zich staande 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°, 2° en 3°, 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.

Eigendom

Aan deze voorwaarde is niets veranderd. Minstens de blote eigendom op de volledige woning (ondergeschikte wooneenheid én hoofdwooneenheid) moet in één hand berusten.

Bovenstaande brengt met zich mee dat de eigendom volledig rust bij één of dezelfde titularissen:

- hetzij de zorgbehoevende(n),
- hetzij de zorgverlener,
- hetzij een derde die de zorgwoning en de hoofdwooneenheid verhuurt aan zorgbehoevende en/of zorgverlener,
- hetzij een combinatie van bovenstaande in onverdeeldheid ("titularissen").

Die regel voorkomt bvb. dat onder het mom van de creatie van een ondergeschikte wooneenheid de facto wordt overgegaan tot de verkoop van een studiewoning. In dit geval zijn de titularissen van twee wooneenheden niet langer dezelfde.

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

- *De ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid (a)*

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

- *de bruto vloeroppervlakte van de ondergeschikte wooneenheid maakt ten hoogste één derde uit van de bruto vloeroppervlakte van de volledige woning (b)*

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 mogelijk om een ondergeschikte wooneenheid binnen het bestaand bouwvolume te creëren, maar is het ook 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 (a)*

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.

➤ *Alleen een strikt noodzakelijke toegang tot de ondergeschikte wooneenheid mag aangelegd worden (b)*

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 strikt 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 (c)*
Deze voorwaarde wordt opgenomen om te voorkomen dat de er een volwaardige nieuwe woning wordt gecreëerd in het bijgebouw en er volledig nieuwe aansluitingen voorzien worden.

➤ *De afvoer van het afvalwater van de ondergeschikte wooneenheid sluit aan op de bestaande waterafvoer van de hoofdwooneenheid (d)*
Deze voorwaarde wordt opgenomen om te voorkomen dat de er een volwaardige nieuwe woning wordt gecreëerd in het bijgebouw en er volledig nieuwe aansluitingen voorzien worden.

Aanvankelijk was opgenomen dat zowel hemel- als afvalwater van de ondergeschikte wooneenheid aan moest sluiten op de bestaande waterafvoer van de hoofdwooneenheid. De SARO wees er terecht op dat hemelwater niet op de waterafvoer aangesloten mag zijn, maar dat deze zo veel als mogelijk ter plaatse dient te infiltreren.

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

Een verplaatsbare constructie is bedoeld als een constructie die in één beweging weggenomen kan 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 op hetzelfde perceel als de hoofdwooneenheid of op een perceel dat onmiddellijk paalt aan het perceel van de hoofdwooneenheid (a)*

Deze afstand van dertig meter is gebaseerd op het 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 ondergeschikte wooneenheid bijvoorbeeld 200m verder van de hoofdwooneenheid geplaatst wordt, zal dit de rechtstreekse 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 (b)*

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 (c)*

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

➤ *De tijdelijke, verplaatsbare constructie heeft een bruto-vloeroppervlakte van maximaal 50 m² (d)*

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. In de huidige EPB-regelgeving geldt geen EPB-plicht voor alleenstaande bijgebouwen met een bruikbare vloeroppervlakte van minder dan 50m² (zie art. 11.1.4, eerste lid, 7°, Energiedecreet). Dit betekent evenwel niet dat de ondergeschikte wooneenheid niet energieperformant moet zijn. De ondergeschikte wooneenheid moet immers voldoen aan de woonkwaliteitseisen, die naast een minimale netto-vloeroppervlakte ook eisen bevat inzake dakisolatie en dubbele beglazing.

➤ *Alleen een strikt noodzakelijke toegang tot de tijdelijke, verplaatsbare constructie mag aangelegd worden (e)*

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 strikt 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 (f)*

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) VCRO.

- *De noodzakelijke nutsvoorzieningen takken aan op de bestaande nutsvoorzieningen van de hoofdwooneenheid (g)*
- *De afvoer van het afvalwater sluit aan op de bestaande waterafvoer van de hoofdwooneenheid (h)*

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.

Zoals bij de creatie van een ondergeschikte wooneenheid in een bestaand, hoofdzakelijk vergund vrijstaand bijgebouw, dient ook hier het hemelwater zo veel mogelijk ter plaatse te infiltreren.

De aandacht wordt gevestigd op de hemelwaterverordening, die van toepassing is op o.a. het bouwen, herbouwen of uitbreiden van overdekte constructies waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40 m². De bepalingen van deze verordening zullen dan ook gerespecteerd moeten worden bij de plaatsing van een tijdelijke, verplaatsbare constructie (groter dan 40 m²) waarin de ondergeschikte wooneenheid verwezenlijkt wordt.

- *De plaatsing is tijdelijk (i)*

Om te garanderen dat de ruimtelijke impact beperkt blijft, geldt de meldingsplicht enkel voor een tijdelijke situatie. De melding 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, mits een nieuwe melding, 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 Omgevingsvergunningendecreet, aangezien een mobiele zorgunit 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 worden de tijdelijke, verplaatsbare inrichting en de hiervoor aangelegde strikt noodzakelijke toegang verwijderd (j)*

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 zowel de tijdelijke, verplaatsbare inrichting en de hiervoor aangelegde strikt noodzakelijke toegang 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 voor in pandig zorgwonen worden verplaatst van de definitie in artikel 4.1.1., 18° naar artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, 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 voor in pandig zorgwonen worden verplaatst van de definitie in artikel 4.1.1., 18° naar artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, 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 voor inpandig zorgwonen worden verplaatst van de definitie in artikel 4.1.1., 18° naar artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, 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 voor inpandig zorgwonen worden verplaatst van de definitie in artikel 4.1.1., 18° naar artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, 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. 4.4.16 VCRO – zonevreemd verbouwen van niet woningen)

Toen enkel inpandig zorgwonen mogelijk was, was het niet nodig om in de regeling rond zonevreemde basisrechten voor gebouwen, niet zijnde woningen, iets op te nemen rond zorgwonen. Nu de ondergeschikte wooneenheid ook verwezenlijkt kan worden in een bestaand, hoofdzakelijk vergund vrijstaand bijgebouw, is het noodzakelijk om in artikel 4.4.16 VCRO te verduidelijken dat verbouwen (zonder uitbreiding) in functie van deze tijdelijke omvorming naar zorgwonen, mogelijk is. Dit gebeurt door specifiek te verwijzen naar het punt 2° van artikel 4.2.4 VCRO (in bestaande bijgebouwen). Een bestaand vrijstaand bijgebouw uitbreiden of herbouwen in functie van zorgwonen is niet mogelijk.

Artikel 10. (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 11. (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