

CONCEPTNOTA

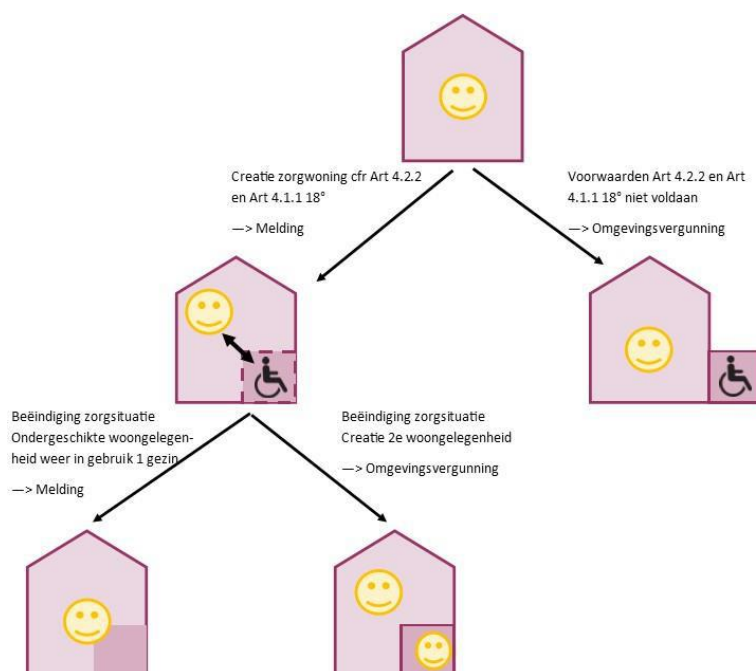
TIJDELIJKE WOONUNITS IN TUINZONE

In het kader van zorgwonen wordt alsmear vaker de vraag gesteld voor het plaatsen van een tijdelijke woonunit in de tuinzone van een woning. De recente leidraad voor zorgwonen en tijdelijk wonen, opgesteld door het Departement Omgeving wil aangeven hoe binnen ruimtelijke ordening kan omgegaan worden met aanvragen over gemeenschappelijk wonen. Voor wat betreft de plaatsing van vrijstaande tijdelijke zorgunits wordt de verantwoordelijkheid grotendeels bij de gemeentes gelegd, die een eigen beleid kunnen voeren naar de vergunbaarheid van deze constructies.

De definitie van zorgwonen is uitgebreid omschreven in de leidraad (conform art. 4.2.4§1 en 4.1.1 18° VCRO) en wordt in deze conceptnota ook verder zo gehanteerd: een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,
- de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,
- de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,
- de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van :
 - hetzij ten hoogste twee personen, waarvan ten minste één persoon 65 jaar of ouder is;
 - hetzij ten hoogste twee personen, waarvan ten minste één persoon die hulpbehoevend is (...)
 - hetzij de zorgverlener indien de personen, vermeld in de twee vorige punten, gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid.
- de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen. (artikel 4.1.1 18° van de VCRO2.)

Het inrichten en het stopzetten van een zorgwoning binnen het bestaande volume van een woning is meldingsplichtig. Het uitbreiden van een woning in het kader van zorgwonen is vergunningsplichtig, evenals het later omvormen van deze woonunit tot een volwaardig aparte wooneenheid (indien wenselijk en mogelijk)



Deze voorwaarden worden in de leidraad uitdrukkelijk onderzocht en toegelicht a.h.v. regelgeving (VCRO, Vlaamse Wooncode,...) en arresten van de Raad voor Vergunningenbetwistingen.

Andere beleidsdomeinen die in aanraking komen met zorgwoningen, verwijzen naar het begrip zorgwonen vanuit de VCRO, maar dan om niet-stedenbouwkundige zaken te regelen. Deze toepassing leidt tot heel wat problemen en moeilijkheden. Deze beleidsdomeinen handelen immers vanuit andere beleidsstellingen:

- **Zorg en gezondheid:** toekenning zorgbudget, vermaatschappelijking van de zorg
- **Wonen:** woningkwaliteitsbewaking, afstemming toelatingsvoorwaarden instrumenten sociaal woonbeleid.
- **Bevolkingsregister:** de vaststelling van de hoofdverblijfplaats, evenals de bepaling van de gezinstoestand, waarna een inschrijving in het bevolkingsregister kan volgen. Zorgwonen en het tijdelijk wonen vormen hier beiden een uitzondering op het basisprincipe "één adres = één gezin"

(Tijdelijke) Mobiele zorgwoningen en wooncontainers (cfr. Leidraad voor zorgwonen en tijdelijk wonen)

Een mobiele zorgwoning, wooncontainer of vrijstaand bijgebouw in de tuin dat omgevormd wordt tot afzonderlijke wooneenheid ten dienste van (een) oudere(n) of hulpbehoevende(n), vormt geen fysiek geheel met de hoofdwooneenheid. Tijdelijke mobiele units vallen niet onder de definitie van zorgwonen, doch heeft dit geen invloed op de al dan niet vergunbaarheid.

De impact van een vrijstaande constructie is omvangrijker dan een verbouwing van een bestaande woning (aanleg riolering en watertoevoer, voorzien van elektriciteit,...). Een afweging van de constructie aan de plaatselijke goede ruimtelijke ordening (VCRO Art 4.3.1 §2) is dan ook noodzakelijk. De oprichting van een mobiele zorgwoning of wooncontainer dient met respect te gebeuren voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en moet verantwoord zijn in de betrokken omgeving. De mobiele unit dient te voldoen zowel op architecturaal vlak (esthetiek, materiaalgebruik, vormgeving, ...), energetisch vlak (EPB-regelgeving) als op vlak van veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitseisen (voldoende licht, lucht, isolatie, ...) (Art. 5 Vlaamse Wooncode).

Mits ze in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften en de aanvraag gunstig beoordeeld wordt door het college van burgemeester en schepenen, kan wel een vergunning verkregen worden.

Het is mogelijk om een volwaardig huisnummer toe te kennen aan de zorgunit. Dit betekent dat de unit als volwaardige woning gaat gelden. Het is dan ook nodig dat in de vergunning strikte voorwaarden worden opgelegd om het mobiele en tijdelijke karakter van de zorgunit te waarborgen, als vanuit de ruimtelijke context een permanente volwaardige tweede woning ongewenst is.

Aangezien een mobiele zorgwoning of wooncontainer een constructie met een tijdelijk karakter is, kan er een omgevingsvergunning voor een bepaalde duur voor afgeleverd worden (Art. 68 tweede lid, 8° Omgevingsvergunningsdecreet). De vergunningsbeslissing vermeldt dan de duur van de vergunning en de reden daarvoor. De vergunningsduur begint op het ogenblik dat gebruik gemaakt mag worden van de omgevingsvergunning (doorgaans 35 dagen na aanplakking van de vergunning)

Gemeentelijke visie op zorgwonen buiten de hoofdwoning

De maatschappelijke noden van vandaag, zoals ze ook in Diepenbeek worden ervaren, vragen evaluatie van de gewoonteregels die zijn toegespitst op klassieke woonvormen en een zekere eenvormigheid. Er wordt vastgesteld dat in onze gemeente, volgend naar Vlaams en Nederlands voorbeeld, meer en meer vraag komt naar het plaatsen van een tijdelijke woonunit voor het dichtbij verzorgen van ouders, schoonouders en/of grootouders.

Momenteel worden alle vragen aan het loket voor het plaatsen ervan negatief geadviseerd, omdat er geen fysieke binding is met de woning zelf, en het als zorgwoning dus geen ondergeschikte eenheid betreft. Anderzijds stellen we vast dat het verbouwen en/of uitbreiden van een woning niet steeds even evident is en dat de zorgfunctie soms accuut wordt en een snellere oplossing vereist.

Om op een meer eigentijdse manier kunnen om te gaan met de bebouwingmogelijkheden van de tuinstroken in het kader van zorgwonen in units, zonder deze al hard vast te leggen in een verordening (wat eventueel wel een gevolg kan zijn, indien de praktijk dit vereist) wordt een kader voorgesteld, waarbinnen het zorgwonen in mobiele, tijdelijke units voor de gemeente Diepenbeek toelaatbaar zou zijn. Hierbij moet rekening gehouden worden met alle bovenstaande elementen naar geldende regelgeving, en deze te vervatten in haalbare en leesbare voorwaarden.

De definitie van zorgwonen wordt hierbij dan ook uitgebreid naar zorgwonen in woonunits: een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- a) op een bebouwd perceel, waarvan de hoofdwoning vergund of vergund geacht is, wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,
- b) de ondergeschikte wooneenheid vormt geen fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,
- c) de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid mogelijk gedeelde ruimten, voldoet aan de oppervlakte- en bezettingsnormen van de Vlaamse Wooncode, met een max. van 40m².
- d) de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van :
 - hetzij ten hoogste twee personen, waarvan ten minste één persoon 65 jaar of ouder is;
 - hetzij ten hoogste twee personen, waarvan ten minste één persoon die hulpbehoevend is (...)
 - hetzij de zorgverlener indien de personen, vermeld in punt 1 of 2, gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid.
- e) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen. (artikel 4.1.1 18° van de VCRO.)

Het opstellen van een stedenbouwkundige verordening vereist een gebiedsafbakening, die mogelijk een MER kan inhouden, en met onderstaand voorstel wordt de flexibiliteit van de regelgeving toegepast, zonder nog meer harde, niet tijdgebonden voorschriften vast te leggen.

Voor het toekennen van een huisnummer voor de oudere en/of zorgbehoevende kan dezelfde modus operandi worden toegepast als nu het geval is, voor een zorgunit binnen de bestaande woning:

Er wordt geen bijkomend huisnummer aangemaakt voor de nieuwe wooneenheid. Beide gezinnen zijn op hetzelfde adres gedomicilieerd, maar de zorgwoning krijgt wel een aparte code in het register (Z-code). Alle instanties die gebruik maken van de gegevens van het Rijksregister zijn zo ook op de hoogte van de woonsituatie. Op fiscaal vlak worden de bewoners niet beschouwd als één gezin. Dat heeft bijgevolg geen nadelig effect op sociale uitkeringen of sociale voordelen zoals bv. studietoelagen, werkloosheidsuitkering,...

Advies met richtlijnen

Aan de hand van een geactualiseerde hedendaagse visie over perceelsinrichting wordt gesteld dat de plaatsing van de constructies vergunningsplichtig blijft en enkel aanvaardbaar kan zijn, indien voldaan aan alle volgende voorwaarden:

1. Planologische doelstellingen:
 - De hoofdwoning op het perceel is vergund of wordt vergund geacht
 - De plaatsing van vrijstaande constructies is niet in strijd met geldende voorschriften van een BPA, RUP of verkaveling jonger dan 15 jaar
 - Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in gebied voor wonen of aanverwante
 - De constructie bevindt zich binnen een straal van 20m van de hoofdwoning
2. Constructieve eisen en woonkwaliteit:
 - Het betreft een vrijstaande, wegneembare unit, die in zijn geheel geplaatst en ook weer verwijderd wordt
 - De unit wordt opgebouwd uit duurzame materialen, architecturaal inpasbaar in zijn omgeving
 - Er moet voldaan worden aan de normen van de Vlaamse Wooncode v.w.b. veiligheid, gezondheid, energie en oppervlakte.
3. Het betreft een constructie met tijdelijk karakter, die voor max. 3 jaren vergund kan worden. Alvorens het vervallen van een vergunning kan deze max. 2x verlengd worden voor een periode van telkens 3 jaren.
4. Er moet voldaan worden aan de definitie zorgwonen in woonunits.

Concreet blijft het bijvoorbeeld niet aanvaardbaar om in strijd met jonge verkavelingsvoorschriften een constructie te plaatsen die de maximale oppervlakte ruim overschrijdt, of een unit te plaatsen bij een zonevreemde woning, of een bestaande vrijstaande garage om te vormen tot een aparte woongelegenheid, of een woonunit te plaatsen in de tuin voor het huisvesten van zoon of dochter.

In die gevallen zal de handhaving op gemeentelijk vlak wel consequent moeten gebeuren, eventueel d.m.v. bestuurlijke boetes.