

GEMEENTELIJKE RICHTLIJNEN BETREFFENDE DE TIJDELIJKE MOBIELE ZORGUNITS IN DE TUIN

Mobiel zorgwonen

1. Inleiding

Het “mobiele zorgwonen” is een tijdelijke en kleinschalige woning die in de tuin kan geplaatst worden bij een andere vergunde woning voor 65-plussers of hulpbehoevenden.

Er is een stijgende vraag om zorgbehoevenden in de thuisomgeving op te vangen. Dit kan enerzijds verklaard worden door de vergrijzing en anderzijds door de kostprijs en/of wachtlijsten voor rusthuizen, serviceflats en assistentiewoningen. Daarnaast biedt een mobiele zorgunit de mogelijkheid aan de naasten om deze zorgtaak op te nemen hetgeen aangenamer, goedkoper en minder ingrijpend is. Bovendien zijn er geen grote verbouwingen of werken die uitgevoerd moeten worden. Zorgunits kunnen mee een antwoord bieden op een groeiend maatschappelijk probleem, waardoor de gemeente Hechtel-Eksel wil bijdragen aan de uitbouw van ‘thuiszorg’.

Het reguliere ‘zorgwonen’ blijkt in de praktijk een struikelblok te vormen indien er aanpassingen/verbouwingen binnen het bestaand bouwvolume waarbinnen de zorgwoning wordt gecreëerd, niet mogelijk of niet wenselijk zijn uit privacy- overwegingen. Niet elke woning kan aangepast of omgebouwd worden zodat het helemaal geschikt is voor de zorgbehoevende.

Het plaatsen van een afzonderlijke zorgunit in de tuin betekent eigenlijk het creëren van een afzonderlijke woning waardoor de woningdichtheid binnen de gemeente verhoogt, iets wat niet overal even wenselijk is in deze landelijke gemeente. Daarom tracht de gemeente Hechtel-Eksel voorwaarden op te stellen, op basis waarvan tijdelijke mobiele zorgwoningen (zorgunits) toch toegelaten kunnen worden in de tuin.



2. Richtlijnen betreffende de kwaliteitseisen van de tijdelijke mobiele zorgunit

2.1 Algemeen

Zowel het regulier zorgwonen als de mobiele zorgunit dient te voldoen aan de algemene en minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitseisen (voldoende licht, lucht, isolatie,...) zoals omschreven in art. 5 §1 van de Vlaamse Wooncode:

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

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

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

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

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

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

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

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

9° de minimale energetische prestaties;

10° de aanwezigheid van drinkbaar water.

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

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

En vanaf 01/01/2021 voldoen aan het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking dd. 24/05/2019:

Artikel 2 §1 De vereisten en normen waaraan elke woning moet voldoen, vermeld in artikel 5 §1, van de Vlaamse Wooncode, zijn vermeld in de modellen van het technisch verslag.

§2 Elke zelfstandige woning en kamerwoning is per bouwlaag uitgerust met minstens één rookmelder als vermeld in artikel 5, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode. Een zolder of een kelder, al dan niet bestemd voor gedeeld gebruik, waarin zich een technische installatie bevindt of die een directe toegang heeft en normaal en onmiddellijk te betreden is, wordt als bouwlaag beschouwd.

De minister kan nadere regels bepalen voor de correcte plaatsing van rookmelders.

2.2. Bijkomende richtlijnen m.b.t. woningkwaliteit

2.2.1 Ruimtes en oppervlakte normen

De ruimtes van de mobiele zorgunits dienen toegankelijk te zijn op maat van de 'hulpbehoevende'.

De totale netto vloeroppervlakte voor de tijdelijke mobiele zorgunit bedraagt minimum 40 m², maar mag niet groter zijn dan 60 m².

Algemene minimale oppervlakenormen:

- Leefruimte (zit- en eet- ruimte); Minimale oppervlakte: 18m² + 2 m² per persoon
- Slaapruimte(n); Minimale oppervlakte = 11 m²
- Badkamer, minimaal bestaande uit lavabo en douche/ bad aangepast aan de 'hulpbehoevende' (voorzien van stromend koud en warm water); Minimale oppervlakte:
 1. badkamer zonder toilet = 3m² + 0,50m² per persoon
 2. badkamer met toilet = 4m² + 0,50m² per persoon
- Toilet met waterspoeling, aangepast aan de 'hulpbehoevende' (al dan niet geïntegreerd in de badkamer), binnen '3 meter' van het slaapvertrek
- Keuken: Minimale oppervlakte: 4m² + 0,50m² per persoon
- Bergruimte: Minimale oppervlakte: 1m² + 0,50m² per persoon

2.2.2 Manoeuvrerruimte

- Minimaal 1 logisch gepositioneerde, vlakke manoeuvrerruimte in elke ruimte waar een draaicirkel van 1,50m mogelijk is;
- Vrije gebruiksruimte tussen meubels, toestellen, gang en/of wanden is altijd minimaal 0,90m.

2.2.3 Bedieningshoogte

- Bedieningselementen staan altijd op een hoogte tussen 0,90m en 1,20m.

2.2.4 Licht en lucht

- Rechtstreeks daglicht en buitenlucht in leefruimte, keuken en slaapruimten;
- Dubbel glas: bestaat minimaal uit twee glasplaten die op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar zijn verbonden, zodat een isolerende ruimte tussen de glasplaten of spouw ontstaat;
- Toilet en badkamer: voldoende verluchting.

2.2.5 Technische uitrusting

- Zichtbare technische installaties dienen afgeschermd te worden met een kwalitatieve omkasting.

2.2.6 Veiligheid

- Rookmelder is verplicht.

3. Stedenbouwkundige voorschriften betreffende de tijdelijke mobiele zorgunit

3.1. Algemeen

Algemeen dient gesteld te worden dat:

- Een tijdelijke mobiele zorgunit onderhevig is aan de vergunningsplicht (je moet dus een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen aanvragen);
- De gewone vergunningsprocedure met openbaar onderzoek van toepassing is;
- Een aanvraag tot omgevingsvergunning in samenwerking met een architect moet gebeuren;
- Het niet overal toegelaten kan worden, sommige voorschriften laten dit niet toe. Een tijdelijke mobiele zorgunit kan slechts worden toegestaan indien er geen strijdigheid is met een verordening, bijzonder plan van aanleg (BPA), een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of een verkaveling;
- Er een bijstelling van verkaveling nodig is voor verkavelingen jonger dan 15 jaar, aangezien het in strijd is met de voorschriften van bijgebouwen;
- Een tijdelijke mobiele zorgunit niet toegestaan kan worden bij een zonevreemde woning;
- Slechts vergund kan worden wanneer voldaan is aan alle geldende verordeningen, sectorale regelgeving en mits het verkrijgen van gunstige adviezen wanneer de aanvraag onderhevig is aan een bindende adviesaanvraag;

Je informeert je best eerst even bij de gemeentelijke dienst ruimtelijke ordening om te bekijken wat er voor jou specifieke situatie mogelijk is.

De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening geldt onverkort, op basis daarvan kan een aanvraag nog steeds geweigerd worden of voorwaarden worden opgelegd.

3.2. Specifieke vereisten van de mobiele zorgunits

Elke aanvraag zal onderzocht worden op het tijdelijk karakter ervan en volgende randvoorwaarden worden afgetoetst:

DOELGROEP

- De tijdelijke mobiele zorgunit is enkel bestemd voor het huisvesten van **maximum 2 personen** die voldoen aan de doelgroep:
 - 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.

Een hulpbehoevende persoon is een persoon met een handicap, 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 art. 58, eerste lid van het decreet houdende de Vlaamse Sociale Bescherming van 18 mei 2018, of een persoon die een behoefte heeft aan ondersteuning om zich in zijn thuishemilieu te kunnen handhaven.

De tijdelijke mobiele zorgunit mag voor géén enkele andere functie worden aangewend.

INPLANTING

- Een mobiele zorgunit kan uitsluitend bij een bestaande, hoofdzakelijk vergunde woning worden opgericht;
- Een vergunning kan uitsluitend verleend worden voor slecht één tijdelijke mobiele zorgunit per woning;
- Een tijdelijke zorgunit mag nooit opgericht worden zonder een hoofdgebouw (woning) op dezelfde eigendom. Zij dienen dus samen deel uit te maken van één eigendom en kunnen niet in afzonderlijke gehelen opgesplitst en vervreemd (verkocht, verhuurd, ...) worden. Gebeurt dat wel dan is er sprake van een bouwmisdrijf;
- De tijdelijke zorgunit wordt bij voorkeur achter de bestaande woning geplaatst zodat het straatbeeld minimaal wijzigt. In de achtertuin dient de zorgunit op minimum 1m t.o.v. de aanpalende perceelsgrens ingeplant te worden, indien het een gesloten gevel betreft t.o.v. deze perceelsgrens. In het geval het een open gevel betreft, dient deze op minimum 3m t.o.v. deze perceelsgrens ingeplant te worden. Indien een inplanting in de achtertuin niet mogelijk is, kan een inplanting in de zijtuin overwogen worden. De zorgunit dient dan achter de bouwlijn (binnen bouwkader van het hoofdgebouw) en op minimum 3m van de perceelsgrenzen ingeplant te worden;
- Een tijdelijke zorgunit in de voortuin is niet toelaatbaar;
- Om de burenhinder te beperken tot een aanvaardbaar niveau is het niet toegestaan om ventilatie-, dampkap- en/of rookafvoerbuizen te voorzien op 1m van de aanpalende perceelsgrens.

CONSTRUCTIE

- De woonvoorziening dient te bestaan uit een eenvoudig op te richten en te verwijderen constructie die op eenvoudige wijze steun neemt op de ondergrond zonder hiermee op permanente wijze verankerd te zijn. De wijze van opbouw en verwijdering en de wijze van fundering moet duidelijk naar voor komen op de plannen;
- De noodzakelijke nutsvoorzieningen dienen gekoppeld te worden aan de bestaande nutsvoorzieningen van de woning en de afvoer van het hemel- en afvalwater dient aan te sluiten op de bestaande waterafvoer van de woning;
- De zorgunit kan slechts één bouwlaag omvatten en heeft een totale maximale toegelaten bouwhoogte van 3,50m t.o.v. het maaiveld met een verplicht plat dak.
- De zorgunit dient als volwaardige zelfstandige woning ingericht te zijn en dient te beschikken over alle basisfuncties en kwaliteitseisen zoals beschreven in art. 5 van de Vlaamse Wooncode en in [2.2 bijkomende richtlijnen m.b.t. woningkwaliteit](#) (zie hoger);
- De tijdelijke mobiele zorgunit dient op energetisch vlak te voldoen aan de EPB-regelgeving;
- Materiaalgebruik: passend in de woonomgeving.

TIJDELIJK KARAKTER

- De bewoners van de tijdelijke mobiele zorgunit kunnen enkel in aanmerking komen voor een 'voorlopige' inschrijving in het bevolkingsregister omdat enkel een tijdelijke vergunning zal worden toegekend. De dienst bevolking zal enkel tot de voorlopige inschrijving overgaan voor zover de bewoners daadwerkelijk hun hoofdverblijfplaats hebben gevestigd in de mobiele zorgunit én voor zover zij beantwoorden aan de doelgroep, zoals bovenaan omschreven. Aan de tijdelijke mobiele zorgunit wordt voor de duur van de toegekende vergunning een apart huisnummer toegekend, voorzien van de letter 'T' wat wijst op het 'tijdelijk' karakter ervan.

Aangezien de tijdelijke mobiele zorgunits niet vallen onder de definitie van zorgwonen kunnen ze geen (LOG.) 01 wooncode bekomen;

- Een vergunning wordt verleend tot maximaal het tijdstip van het beëindigen van de zorgfunctie met een maximum van 5 jaar vanaf het toekennen van de vergunning;

Indien de zorgfunctie na 5 jaar nog steeds aanwezig is (vereiste doelgroep), dient een nieuwe tijdelijke vergunning aangevraagd te worden. Deze vergunningsaanvraag dient minstens 6 maanden vóór het verstrijken van de termijn van 5 jaar aangevraagd te worden. Het betreft een volledige nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag;

- Als de zorgfunctie beëindigd is, dient de constructie binnen de 6 maanden verwijderd te zijn;
- Als de termijn van 5 jaar is verstreken en geen nieuwe tijdelijk vergunning werd bekomen, dan wordt de constructie van rechtswege onvergund en dient de constructie verwijderd te zijn;
- Als de zorgfunctie beëindigd is en men wenst voor de constructie een nieuwe bestemming zoals bv. tuinberging, dan kan dit uitsluitend via een omgevingsvergunning verkregen worden. Op dat ogenblik zal de goede ruimtelijke ordening opnieuw beoordeeld worden. Het bestaan van een mobiele zorgunit biedt geen garantie op een permanente vergunning voor een andere bestemming.

TUIN

- In de tuin wordt er maximaal gestreefd naar het behoud van opgaande groenelementen (bomen, hagen, struiken) voor het plaatsen van de tijdelijke zorgunit. De resterende onverharde oppervlakte in de tuin dient richtinggevend 100 m² te zijn;
- Het voorzien van een tijdelijke zorgunit kan geen aanleiding geven tot het aanleggen van bijkomende verharding met uitzondering van een noodzakelijke toegang tot deze zorgunit. Dat betekent concreet dat er bijvoorbeeld geen bijkomende terrassen of inrit voor een auto zullen toegelaten worden;
- De toegang tot de mobiele zorgunit moet rolstoeltoegankelijk zijn;
- Er worden geen bijkomende parkeernormen opgelegd voor een mobiele zorgunit omdat hierdoor de verhardingsgraad in de tuin verder zal stijgen.