

Zorgwonen zonder zorgen

Het decreet van 18 juni 2021 tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2019 wat betreft zorgwonen, verruimt de mogelijkheden om een zorgwoning te melden. Wegens de maatschappelijke urgentie van dit decreet heeft de Vlaamse Regering de datum van inwerkingtreding ervan nu vastgelegd op 16 augustus 2021.

Zorgwonen is het creëren van een kleinere woongelegenheden **in of bij** een bestaande hoofdzakelijk vergunde woning zodat maximaal twee oudere (65+) of hulpbehoevende personen kunnen wonen bij iemand die hen zorg verleent. Hierdoor kan bijvoorbeeld de partner van de oudere of hulpbehoevende mee inwonen, zonder dat deze zelf oudere of hulpbehoevende moet zijn.

Naast de in pandige zorgwoning, is nu onder bepaalde voorwaarden ook de creatie mogelijk van een zorgwoning in een bestaand, hoofdzakelijk vergund vrijstaand bijgebouw of in een tijdelijke, verplaatsbare constructie in de nabijheid van de hoofdwoning. Wanneer de zorgwoning aan een aantal voorwaarden voldoet, volstaat een melding.

Voorwaarden

Algemene voorwaarden zorgwoning als ondergeschikte wooneenheid:

- **In of bij** de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning wordt één kleinere (ondergeschikte) wooneenheid gecreëerd.
- De eigendom, of ten minste de blote eigendom, op enerzijds de hoofdwooneenheid en anderzijds de ondergeschikte wooneenheid, of de grond waarop die ondergeschikte wooneenheid tijdelijk wordt geplaatst, berust bij dezelfde houder(s).
- De creatie van een ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
 - ofwel ten hoogste 2 personen, waarvan minstens 1 persoon van 65 jaar of ouder
 - ofwel ten hoogste 2 personen, waarvan minstens 1 hulpbehoevend (kinderen die ten laste zijn van de hulpbehoevende persoon worden niet meegerekend bij het bepalen van het maximum van 2 personen). De hulpbehoevende is:
 - een persoon met een handicap
 - een persoon die in aanmerking komt voor een tegemoetkoming van de Vlaamse Sociale Bescherming (vroeger zorgverzekering)
 - een persoon die hulp nodig heeft om zelfstandig te wonen.
 - ofwel de zorgverlener, indien de hulpbehoevende personen gehuisvest blijven in de hoofdwoning.
- Het effectief bewonen door de hulpbehoevende (of de 65-plusser) moet binnen de twee jaar na datum van de meldingsakte gebeuren, anders vervalt de meldingsakte.
- Het stopzetten van het zorgwonen moet eveneens gemeld worden.
- Als de zorgwoning, na het beëindigen van de zorgsituatie, aangewend zal worden voor de huisvesting van meerdere gezinnen of alleenstaanden, is hiervoor een omgevingsvergunning nodig voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden.

Er zijn drie mogelijke situaties waarin zorgwonen gemeld mag worden:

- Zorgwonen binnen het bestaande bouwvolume van de hoofdzakelijk vergunde woning is meldingsplichtig wanneer aan alle volgende voorwaarden voldaan is:
 - De ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid;
 - De ondergeschikte wooneenheid, maakt ten hoogste één derde uit van de bruto vloeroppervlakte van de volledige woning. De ruimten die gedeeld worden met de hoofdwooneenheid worden hier niet meegerekend.
- Zorgwonen in een bestaand, hoofdzakelijk vergund vrijstaand bijgebouw is meldingsplichtig wanneer aan alle volgende voorwaarden voldaan is:
 - De bruto vloeroppervlakte van de ondergeschikte wooneenheid bedraagt maximaal 50m²;

- Er wordt geen bijkomende verharding aangelegd, met uitzondering van een strikt noodzakelijke toegang tot de ondergeschikte wooneenheid;
 - De noodzakelijke nutsvoorzieningen van de ondergeschikte wooneenheid takken aan op de bestaande nutsvoorzieningen van de hoofdwooneenheid;
 - De afvoer van het afvalwater van de ondergeschikte wooneenheid sluit aan op de bestaande waterafvoer van de hoofdwooneenheid.
- Zorgwonen in een tijdelijke, verplaatsbare constructie is meldingsplichtig wanneer aan alle volgende voorwaarden voldaan is:
- De tijdelijke, verplaatsbare constructie wordt volledig geplaatst binnen een straal van 30m van de hoofdwooneenheid op hetzelfde perceel als de hoofdwooneenheid of op een perceel dat onmiddellijk paalt aan het perceel van de hoofdwooneenheid;
 - De tijdelijke, verplaatsbare constructie wordt op een van de volgende plaatsen geplaatst:
 - in de zijtuin, al dan niet vrijstaand, tot op 3m van de perceelsgrenzen;
 - in de achtertuin, al dan niet vrijstaand, tot op 1m van de perceelsgrenzen. De ondergeschikte wooneenheid 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 tijdelijke, verplaatsbare constructie heeft een maximale hoogte van 3,5m;
 - De tijdelijke, verplaatsbare constructie heeft een maximale bruto vloeroppervlakte van 50m²;
 - Er wordt geen bijkomende verharding aangelegd, met uitzondering van de tijdelijke, verplaatsbare constructie zelf en een strikt noodzakelijke toegang tot de tijdelijke, verplaatsbare constructie;
 - De plaatsing van de tijdelijke, verplaatsbare constructie gaat niet gepaard met een ontbossing, het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem, en gebeurt niet in een overstromingsgebied noch in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van agrarisch gebied met ecologische waarde, agrarisch gebied met ecologisch belang en parkgebied;
 - De noodzakelijke nutsvoorzieningen takken aan op de bestaande nutsvoorzieningen van de hoofdwooneenheid;
 - De afvoer van het afvalwater sluit aan op de bestaande waterafvoer van de hoofdwooneenheid;
 - **De plaatsing is tijdelijk voor een maximale totale duur van drie jaar per hoofdwooneenheid. De duur kan met een nieuwe melding slechts één keer verlengd worden met een aanvullende periode van maximaal drie jaar;**
 - Binnen drie maanden na het beëindigen van de zorgsituatie, worden de tijdelijke, verplaatsbare constructie en de hiervoor aangelegde strikt noodzakelijke toegang verwijderd.

Zonevreemd

Het is ook mogelijk om een zorgwoning te creëren in zonevreemde woningen en in woningen binnen verkavelingen die het creëren van bijkomende woongelegenheden verbieden. Ook de mogelijkheid om een zorgwoning te melden in een bestaand, hoofdzakelijk vergund vrijstaand bijgebouw of het plaatsen van een zorgunit is zonevreemd mogelijk.

Het plaatsen van een zorgunit is niet mogelijk in ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van agrarisch gebied met ecologische waarde, agrarisch gebied met ecologisch belang en parkgebied.

NIEUW

Het Energiebesluit is sinds 2 januari 2022 gewijzigd, zodat ook de creatie van een ondergeschikte wooneenheid in een bestaand, hoofdzakelijk vergund vrijstaand bijgebouw en in een tijdelijke, verplaatsbare constructie in elk geval onder het toepassingsgebied van de energieprestatieregelgeving vallen, onafhankelijk van het feit of de ondergeschikte wooneenheid kleiner is dan 50m², en ongeacht of de medewerking van een architect vereist is. Elke unit geplaatst na 2 januari 2022 en elk bijgebouw, gebruikt voor zorgwonen na 2 januari 2022 moet aan de EPB-eisen voldoen.

Procedure

De melding gebeurt bij voorkeur digitaal via het omgevingsloket (<https://www.omgevingsloketvlaanderen.be/>). Voor zorgwonen als ondergeschikte woonheid, het plaatsen van een niet-gestapelde, verplaatsbare voorgemonteerde of modulaire constructie, met een maximale oppervlakte van 50m² en een maximale hoogte van 3,5 meter, is een de medewerking van een architect niet verplicht.

Als er aan een bestaand gebouw wordt aangebouwd, dan mogen de bouwwerken noch de oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengen, noch de stabiliteit van de aanpalende gebouwen wijzigen.

Een melding op papier is ook mogelijk. Dit kan d.m.v. het meldingsformulier (<https://www.omgevingsloketvlaanderen.be/aanvraag-omgevingsvergunning>) en de dossierstukken tegen ontvangstbewijs, op afspraak bij dienst bouwen (<https://wb-hechtel-eksel.be.qmatic.cloud/qmaticwebbooking/index.html#/1>) of per aangetekende zending te bezorgen aan de gemeente Hechtel-Eksel.

Bedrag

Het bedrag voor een melding of een omgevingsvergunning is afhankelijk van de te volgen procedure. De afgesproken bedragen vind je terug in het gemeentelijk belastingsreglement.

Uitzonderingen

Een mobiele zorgunit groter dan 50m² valt onder de vergunningsplicht. Hiervoor werd een gemeentelijk richtlijnenkader uitgewerkt. Onder bepaalde voorwaarden is een mobiele zorgunit tot max. 60m² vergunbaar.

Meer info vind je in het [gemeentelijk richtlijnenkader betreffende de tijdelijke mobiele zorgunits in de tuin. \(/richtlijnen-mobiele-zorgunit-in-de-tuin\)](#)

Regelgeving

[Wijzigingsdecreet van 18 juni 2021 \(/wijziging-regelgeving-zorgwonen-mobiel-zorgwonen\)](#)

[Bijhorende memorie van toelichting \(http://beslissingenvlaamseregering.vlaanderen.be/document-view/5FC0D93A20B667000800041C\)](#)



Documenten

Info Zorgwonen - Departement Omgeving (4 MB)

[\(/info-zorgwonen-departement-omgeving\)](#)

FAQ Zorgwonen - Versie 5januari2022 (663 KB)

[\(/faq-zorgwonen-versie-5januari2022\)](#)



[/htt](#) [/htt](#) [/htt](#)



CONTACTEER LOKAAL BESTUUR HECHTEL-EKSEL

Don Boscostraat 5, 3940 Hechtel-Eksel

T 011 73 40 37 (tel:011 73 40 37), info@hechtel-eksel.be (<mailto:info@hechtel-eksel.be>)

BE0216.772.828

Volg ons op Facebook (<https://www.facebook.com/LokaalBestuurHechtelEksel>)

● Volg ons op Instagram (<https://www.instagram.com/Lokaalbestuurhechteleksel/>)

● Volg ons op LinkedIn (<https://www.linkedin.com/company/lokaal-bestuur-hechtel-eksel/>) ● [Cookies & Privacy \(/privacy\)](#)

● [Toegankelijkheid \(/toegankelijkheidsverklaring\)](#) ● [Sitemap \(/sitemap\)](#)

