

**UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER
BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD**

Zitting van 24 juni 2020.

Aanwezig: François Willems, Ronny Heuvinck, François Perdaens,
Gunther Buggenhout, Nele Bosman, Christoph De Backer, Ilse Pissens,
Ann Doran, Guido Van Herreweghe, Freya Saeys, Reinout De Mol,
Bo Macharis, Evy Van Ransbeeck, Charlotte De Smet, Werner Jansegers,
Els Lambrecht, Reinoud Van Stappen, Gunther Van Haut: Raadsleden;
Maria Van Keer, Goedele Uyttersprot, Jan Vanderstraeten,
Goedele De Cock, Mike Torck: Schepenen;
Raf De Wolf: Burgemeester;
Peter Huyck: Voorzitter;
Luc Vermeir: Algemeen directeur

Openbare vergadering

14. Reglement voor mobiele zorgunits. Vaststelling.

De gemeenteraad

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening en haar wijzigingen;

Gelet op artikel 4.1.1.18° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening dat stelt:

Zorgwonen: een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- a) in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,*
- b) de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,*
- c) 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,*
- d) de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:*

- 1) hetzij ten hoogste twee personen, waarvan ten minste één persoon 65 jaar of ouder is;*
- 2) 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 artikel 4, eerste lid, 1°, 2° en 3°, van het decreet van 18 mei 2018 houdende de Vlaamse sociale bescherming, of een persoon die een behoefte heeft aan ondersteuning om zich in zijn thuismilieu te kunnen handhaven. De kinderen ten laste van de hulpbehoevende persoon worden niet meegerekend bij het bepalen van het maximum van twee personen;*

3) *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;*

Gelet op artikel 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening dat stelt:

§ 1. De verwezenlijking van een ondergeschikte wooneenheid met het oog op de creatie van een vorm van zorgwonen is meldingsplichtig op voorwaarde dat de ondergeschikte wooneenheid verwezenlijkt wordt binnen het bestaande bouwvolume van de woning. Het beëindigen van de zorgsituatie, vermeld in artikel 4.1.1, 18°, d), is eveneens meldingsplichtig.

§ 2. Indien een bestaande zorgwoning, na het beëindigen van de zorgsituatie, aangewend zal worden voor de huisvesting van meerdere gezinnen of alleenstaanden, is daartoe een voorafgaande omgevingsvergunning voor het opsplitsen van een woning vereist.

Overwegende dat er voor het plaatsen van mobiele zorgunits geen wettelijk kader is voorzien, dit zorgt voor onduidelijkheden over de mogelijkheden binnen het vergunningenbeleid;

Overwegende dat dit reglement voorstelt om een gemeentelijk beleidskader te creëren voor mobiele zorgunits;

REGLEMENT MOBIELE ZORGUNITS

De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:

- 1) hetzij ten hoogste twee personen van 65 jaar of ouder,*
- 2) hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,*
- 3) hetzij de zorgverlener indien de personen, vermeld in punt 1 of 2, gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid.*

Algemeen dient gesteld te worden dat een tijdelijke mobiele zorgwoning:

- Onderhevig is aan de vergunningsplicht (je moet dus een omgevingsvergunning aanvragen);
- Een aanvraag tot omgevingsvergunning in samenwerking met een architect moet gebeuren;
- Niet overal een mobiele zorgwoning kan toegelaten worden omdat sommige voorschriften dit niet toelaten. Een mobiele zorgunit kan nooit bij een zonevreemde woning en het kan niet altijd wanneer er voorschriften zijn van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een verkaveling. Je informeert je best eerst even bij de gemeentelijke dienst ruimtelijke ordening en stedenbouw om te bekijken wat er voor jouw specifieke situatie mogelijk is.

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

- een afzonderlijke zorgunit kan uitsluitend bij een bestaande, hoofdzakelijk vergunde woning worden opgericht;
- 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 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 (zie hieronder);
- een vergunning kan uitsluitend verleend worden voor een zorgunit voor het huisvesten van maximum 2 personen die voldoen aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een zorgwoning zoals bepaald in de VCRO (art. 4.1.1 18°- zie hoger);
- een vergunning wordt verleend tot maximaal het beëindigen van de zorgfunctie en voor maximum 5 jaar.
- wanneer de zorgfunctie beëindigd is, dient de constructie binnen de 6 maanden verwijderd te worden.
- wanneer bij het aflopen van de termijn van 5 jaar geen nieuwe tijdelijke vergunning werd aangevraagd (omdat de zorgfunctie nog niet is beëindigd), dient de constructie op het einde van de termijn van 5 jaar verwijderd te zijn. Dit wordt opgenomen in de vergunning als voorwaarde. Vanuit de dienst ruimtelijke ordening en stedenbouw zal dit bij het beëindigen van de zorgfunctie en 6 maanden voor het aflopen van de termijn van 5 jaar, gecommuniceerd worden aan de houder van de omgevingsvergunning. Het eventuele gebrek aan deze communicatie ontslaat de houder van de omgevingsvergunning echter niet van de verplichting om de constructie tijdig te verwijderen;
- na 5 jaar kan een nieuwe tijdelijke vergunning verleend worden onder dezelfde voorwaarden;
- wanneer de zorgfunctie beëindigd is en men wenst voor de constructie een nieuwe bestemming zoals bv. tuinberging, dan kan dit uitsluitend via een omgevingsvergunning verkregen te 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;
- een tijdelijke unit kan uitsluitend achter de bestaande woning geplaatst worden zodat het straatbeeld minimaal wijzigt. Afstanden tot de perceelsgrenzen worden op basis van de vergunningsaanvraag beoordeeld;
- er wordt geen afzonderlijk adres toegestaan. De noodzakelijke nutsvoorzieningen dienen aan te takken op 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;
- een tijdelijke zorgunit mag niet groter zijn dan 60m² en dient over een minimale oppervlakte van 40m² te beschikken (conform minimale oppervlakte voor assistentiewoningen);
- een tijdelijke zorgunit mag nooit opgericht worden zonder een hoofdgebouw (woning) op dezelfde eigendom. Zij dienen dus samen deel uit te maken van 1 eigendom en kunnen niet in afzonderlijke gehelen opgesplitst en vervreemd (verkocht, verhuurd, ...) worden. Gebeurt dat wel dan is er sprake van een bouwmisdrijf;
- per woning kan slechts 1 tijdelijke zorgunit toegelaten worden;

- in de tuin mogen geen opgaande groenelementen (bomen, hagen, struiken) verdwijnen voor het plaatsen van de tijdelijke zorgunit. De resterende onverharde oppervlakte in de tuin dient minimaal 60m² 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 bv. geen bijkomende terrassen of inrit voor een auto zullen toegelaten worden;
- bij een zorgunit worden geen bijkomende parkeernormen opgelegd omdat hierdoor de verhardingsgraad in de tuin verder zal stijgen;
- een tijdelijke zorgunit kan slechts vergund 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;
- de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening geldt onverkort, op basis daarvan kan een aanvraag nog steeds geweigerd worden.

Wooncode Art. 5.

§ 1. Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse regering nader bepaald worden :

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 verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheid 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. Een woning moet uitgerust zijn met één of meerdere rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

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.

Gelet op de bepalingen van het gemeentedecreet;

Gelet op de bespreking van dit dossier op de vergadering van de gemeenteraadscommissie grondgebiedzaken d.d. 22.06.2020;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

Besluit

Met algemeen akkoord.

Artikel 1 – Het reglement voor mobiele zorgunits is een gemeentelijk beleidskader voor losstaande, wegneembare constructies in functie van zorgwonen.

Artikel 2 – De wetgeving opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening betreffende zorgwonen blijft van kracht, dit reglement is aanvullend wat betreft losstaande, wegneembare constructies in functie van zorgwonen.

Artikel 3 - Een afschrift van de beslissing zal worden overgemaakt aan de dienst ruimtelijke ordening, en aan de dienst grondgebiedzaken.

	Namens de Gemeenteraad,	
De Algemeen directeur ,		De Voorzitter,
Get. Luc Vermeir		Get. Peter Huyck

VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT

In opdracht:		
De Algemeen directeur,		De Voorzitter,

Luc Vermeir	Peter Huyck
-------------	-------------