

# LEOPOLDSBURG

## GEMEENTELIJKE RICHTLIJNEN BETREFFENDE TIJDELIJKE MOBIELE ZORGUNITS IN DE TUIN

### 1. Inleiding

Mensen leven steeds langer dankzij de stijgende welvaart en de verbeterde gezondheidszorg. De stijgende vergrijzing in Vlaanderen vormt een van onze grootste uitdagingen voor de toekomst.

Mensen die hulpbehoevend zijn willen steeds vaker niet naar de traditionele hulpinstanties zoals een woonzorgcentrum of klassieke instelling. De redenen daarvoor zijn uiteenlopend.

In het kader hiervan heeft de Vlaamse Regering in het Pact 2020 de doelstelling geformuleerd om Vlamingen met een zorgbehoefte zo lang mogelijk in hun thuisomgeving autonoom te kunnen laten wonen.

De gemeente Leopoldsburg wenst ook haar steentje hierin bij te dragen. Zo wenst de gemeente in te zetten op de ontwikkeling van buurtgerichte ondersteuning van zorgafhankelijke mensen.

Een reeds bekende mogelijkheid inzake thuiszorg betreft het 'zorgwonen'.

Een 'zorgwoning' is een ondergeschikte wooneenheid die 'binnen' een bestaande woning wordt gecreëerd, meldingsplichtig is bij de gemeente, en door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aan welbepaalde voorwaarden is onderworpen.

Daarnaast is er een groeiende vraag naar een 'tijdelijke mobiele zorgunit' in de tuin. Er bestaat geen specifieke regelgeving op het vlak van ruimtelijke ordening hierover. Om aan deze behoefte tegemoet te komen heeft de gemeente een ruimtelijk kader uitgewerkt op basis waarvan een 'tijdelijke mobiele zorgunit' kan worden toegelaten in de tuin.

Een 'tijdelijke mobiele zorgunit' is niet hetzelfde als een 'zorgwoning'. Het is een zelfstandige 'op zich' staande 'tijdelijke' constructie (die zich niet binnen een bestaande woning bevindt zoals dit het geval is voor de 'zorgwoning') waarvan de voorwaarden niet worden geregeld door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De 'zorgwoning' blijkt in de praktijk een hinderpaal te vormen wanneer interne aanpassingen/verbouwingen van de bestaande woning waarbinnen de zorgwoning wordt gecreëerd, niet mogelijk of wenselijk zijn vb. uit privacyoverwegingen. Niet elke woning kan aangepast of omgebouwd worden zodat ze helemaal geschikt is voor de zorgbehoevende. Bovendien is een dergelijke aanpassing van de woning zowel op financieel vlak als op het vlak van privacy een grote stap.

Als de ruimte rond de woning dat toelaat, kan een tijdelijke mobiele zorgunit in dat geval een oplossing bieden. Het plaatsen van dergelijke tijdelijke mobiele zorgunit is minder ingrijpend voor de bewoners van de bestaande woning. Bovendien betekent het plaatsen van een tijdelijke constructie mogelijk een minder grote investering. Ten slotte is het maatschappelijke rendement wellicht hoger door de verplaatsbaarheid van de voorziening.

Teneinde aan deze behoefte en ontwikkeling tegemoet te komen wenst de gemeente Leopoldsburg het oprichten van vergunningsplichtige tijdelijke mobiele zorgunits positief te ondersteunen en daartoe een beleidsmatig gewenste ontwikkeling tot stand te brengen.

Op grond van art. 4.3.1 §2, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van aanvragen rekening houden met **beleidsmatig gewenste ontwikkelingen**.

## 2. Richtlijnen betreffende 'tijdelijke mobiele zorgunit'

### 'Tijdelijke mobiele zorgunit' versus 'zorgwoning'

Volgens de definitie bepaald in art. 4.1.1, 18° VCRO moet in een 'zorgwoning' de ondergeschikte wooneenheid één fysiek geheel vormen met de hoofdwooneenheid (hoofdwoning) en is dit enkel mogelijk voor een welbepaalde doelgroep.

De 'tijdelijke mobiele zorgunit' is daarentegen een 'tijdelijke' en 'zelfstandige' wooneenheid ten opzichte van de 'hoofdwoning', zijnde de op hetzelfde perceel bestaande hoofdzakelijk vergunde woning. Ze vormt geen fysiek geheel met de hoofdwooneenheid maar bevindt zich in de nabijheid van ervan.

De 'tijdelijke mobiele zorgunit' valt dus niet onder de definitie van zorgwonen.

### Doelgroep

De doelgroep is bijna dezelfde als deze die wordt beoogd voor de zorgwoning.

Art. 4.1.1, 18° VCRO omschrijft de doelgroep als volgt :

*"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,*

Gelet op het verschil tussen de 'zorgwoning' en de 'tijdelijke mobiele zorgunit' dient het begrip 'ondergeschikte wooneenheid' in de bepaling van art. 4.1.1, 18° VCRO te worden gelezen als 'tijdelijke mobiele zorgunit', en dient het begrip 'hoofdwooneenheid' hierbij te worden gelezen als 'hoofdwoning'.

Teneinde een beoordeling van de vergunningsaanvraag toe te laten, dienen bij de aanvraag de nodige bewijsstukken te worden gevoegd waaruit blijkt dat op het ogenblik van het indienen van de aanvraag is voldaan aan de in art. 4.1.1, 18 ° VCRO gestelde voorwaarden.

De tijdelijke mobiele zorgunit kan voor de volledige duur van de plaatsing op het kwestieuze perceel enkel worden bewoond door de doelgroep in de zin van art. 4.1.1, 18 ° VCRO en zoals hierboven aangehaald.

De zorgunit mag maximaal door 2 personen worden bewoond.

De tijdelijke mobiele zorgunit mag voor geen énkelen andere functie worden aangewend.

### Duur - Tijdelijkheid

De tijdelijke mobiele zorgunit betreft een vlot wegneembare en verplaatsbare modulaire unit die slechts voor een tijdelijke vergunning in aanmerking komt in de zin van art. 68, tweede lid, 8° Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Een vergunning voor een tijdelijke mobiele zorgunit wordt verleend tot maximaal het tijdstip van het beëindigen van de zorgrelatie cfr. art. 4.1.1, 18 ° VCRO, hetzij met een absoluut maximum van 10 jaar vanaf het bekomen van de vergunning.

Zodra de zorgrelatie beëindigd is (ongeacht de maximale duur waarvoor de tijdelijke vergunning werd toegekend), dient hiervan schriftelijk melding te worden gemaakt aan de dienst bevolking én de dienst ruimtelijke ordening en dient de constructie binnen de 3 maanden na het tijdstip van het beëindigen van de zorgrelatie verwijderd te zijn.

Wanneer op het ogenblik van het aflopen van de vergunningstermijn geen nieuwe vergunning werd bekomen voor de tijdelijke mobiele zorgunit, dan wordt de constructie van rechtswege onvergund en dient de constructie verwijderd te zijn. Dit wordt in de vergunning uitdrukkelijk als voorwaarde opgenomen.

Wanneer er ernstige aanwijzingen bestaan dat de zorgrelatie cfr. art. 4.1.1, 18 ° VCRO is beëindigd zonder dat hiervan schriftelijk melding werd gemaakt bij de dienst bevolking en de dienst ruimtelijke ordening, dan wel bij het verstrijken van de vergunningstermijn van 10 jaar en de constructie werd niet verwijderd, dan wordt door de burgemeester een handhavingstraject opgestart.

### Inschrijving en adres

De bewoners van de tijdelijke mobiele zorgunit kunnen enkel in aanmerking komen voor een 'tijdelijke' inschrijving in het bevolkingsregister omdat enkel een tijdelijke vergunning kan worden toegekend en permanente bewoning is uitgesloten.

De dienst bevolking zal énkelen tot de 'tijdelijke' inschrijving overgaan voor zover de bewoners daadwerkelijk hun hoofdverblijfplaats hebben gevestigd in de tijdelijke mobiele zorgunit én voor zover zij beantwoorden aan de doelgroep beoogd in art. 4.1.1, 18 ° VCRO.

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.

### 3. Juridisch kader

#### Vergunningsplicht en -procedure

Het oprichten van een tijdelijke mobiele zorgunit betreft het 'optrekken of plaatsen van een constructie' wat conform art. 4.2.1, 1°, a) VCRO vergunningsplichtig is.

Het aanvragen én bekomen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is aldus verplicht, vóórafgaand aan de plaatsing van de zorgunit.

De gewone vergunningsprocedure moet worden doorlopen waarbij een openbaar onderzoek wordt georganiseerd.

Aangezien het een constructie betreft met een tijdelijk karakter, kan er enkel een vergunning voor bepaalde duur worden afgeleverd (Omgevingsvergunningsdecreet art. 68 tweede lid, 8°). 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.

#### Medewerking architect verplicht

Het oprichten van een tijdelijke mobiele zorgunit kan niet worden beschouwd als een handeling die vrijgesteld is van medewerking van een architect cfr. het Besluit van 23 mei 2003 van de Vlaamse Regering tot bepaling van de handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van de architect.

Een aanvraag tot omgevingsvergunning dient verplicht in samenwerking met een architect te gebeuren.

#### Beleidsmatig gewenste ontwikkeling

Op grond van art. 4.3.1 §2, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) kan de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van aanvragen rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Wonen in de tuinzone betreft wonen in tweede orde en dit is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Om de hinder voor de omgeving en in het bijzonder de burens te beperken worden in de tuinzone in principe enkel constructies voor nevenbestemmingen toegestaan (tuinhuis, carport, poolhouse, enz.).

Rekening houdend met de beleidsmatig gewenste ontwikkeling kan een uitzondering op dit principe worden toegestaan wanneer het gaat om een 'tijdelijke mobiele zorgunit'.

De beleidsmatig gewenste ontwikkeling wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen en geldt voor het volledige grondgebied van de gemeente Leopoldsburg .

Zij wordt aan de bevolking bekendgemaakt door publicatie op de gemeentelijke website.

### Stedenbouwkundige voorschriften

Een tijdelijke mobiele zorgunit kan slechts worden toegestaan indien er geen strijdigheid is met een verordening, verkavelingsvoorschrift, bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Je informeert best op voorhand bij de dienst ruimtelijke ordening om te bekijken wat er voor jouw specifieke situatie mogelijk is.

Bovendien kan een tijdelijke mobiele zorgunit slechts vergund worden wanneer voldaan is aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften en alle sectorale regelgeving en mits het verkrijgen van gunstige adviezen wanneer de aanvraag onderhevig is aan een bindende adviesaanvraag.

In geval de aanvraag afwijkt van de geldende stedenbouwkundige voorschriften dient een verantwoordingsnota aan de aanvraag te worden toegevoegd waarin de afwijkingen worden opgelijst, met vermelding van de reden op grond waarvan een afwijking voor vergunning in aanmerking zou kunnen komen.

Voor elke aanvraag geldt steeds onverkort de vereiste verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de zin van art. 4.3.1 VCRO.

### Niet toegestaan voor zonevreemde woningen

Bij zonevreemde woningen kunnen geen vrijstaande tijdelijke mobiele zorgunits worden vergund aangezien het aantal woongelegenheden niet mag vermeerderen (art. 4.4.12 VCRO).

Een tijdelijke mobiele zorgunit op een bestaand met een woning bebouwd perceel kan enkel worden overwogen in woongebied in de ruime zin.

### Niet toegestaan voor appartementen

Een tijdelijke mobiele zorgunit kan niet worden opgericht in de tuinzone van een appartementsgebouw – ongeacht of het hier om een gemeenschappelijke of private tuinzone gaat.

### Uitsluitend bij vergunde woning

Een tijdelijke mobiele zorgunit kan uitsluitend bij een bestaande, hoofdzakelijk vergunde woning worden opgericht die zich bevindt op hetzelfde perceel.

Met ‘hoofdzakelijk vergund’ wordt het volgende bedoeld (definitie art. 4.1.1, 7° VCRO) : “een vergunningstoestand, waarbij voor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen geldt dat ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft”.

De tijdelijke mobiele zorgunit dient zich in de nabijheid van de hoofdwoning te bevinden en zich steeds volledig te situeren binnen de 50m bouwzone t.o.v. de rooilijn.

Max één unit per woning

Er wordt slechts 1 tijdelijke mobiele zorgunit toegestaan per woning op hetzelfde perceel.

Samen één perceel, één eigendom

Een tijdelijke mobiele zorgunit mag nooit opgericht worden zonder hoofdwoning op hetzelfde perceel (eigendom). Het kwestieus perceel kan voor de duur van de vergunning niet gesplitst worden.

Noch de hoofdwoning noch de tijdelijke mobiele zorgunit kunnen tijdens de duur van de vergunning los van elkaar vervreemd (verkocht, verhuurd, enz.) worden. Gebeurt dat wel dan is er sprake van een bouwmisdrijf.

Enkel een gelijktijdige vervreemding is mogelijk. In dat geval dienen de nieuwe bewoners (maximum 2) vanaf het ogenblik dat zij hun intrek nemen in de zelfstandige unit, te behoren tot de doelgroep cfr. art. 4.1.1, 18 ° VCRO.

#### 4. Ruimtelijk kader – stedenbouwkundige voorschriften

Goede ruimtelijk ordening

Elke aanvraag wordt op zich afzonderlijk beoordeeld. Voor elke aanvraag geldt de vereiste verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de zin van art. 4.3.1 VCRO onverkort.

Eenvoudige constructie

De tijdelijke mobiele zorgunit dient te bestaan uit een eenvoudig op te richten en vlot te verwijderen modulaire constructie die op eenvoudige wijze steun neemt op de ondergrond zonder hiermee op permanente wijze verankerd te zijn.

De wijze van opbouw én verwijdering én de wijze van fundering moet duidelijk naar voor komen op de plannen die bij de aanvraag worden ingediend.

Reliëfwijzigingen en/of terreinophogingen zijn niet toegestaan.

Enkel in de achtertuin

Om het straatbeeld minimaal te wijzigen kan een tijdelijke mobiele zorgunit enkel worden toegestaan in de achtertuin, niet in de zij- of voortuin.

Onder het begrip ‘achtertuin’ wordt het volgende verstaan: de na inplanting van het hoofdvolume inclusief aanbouw resterende oppervlakte van het perceel, beginnende vanaf de achterbouwlijn.

### Woonkwaliteit

De tijdelijke mobiele zorgunit dient op vlak van veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitseisen te voldoen aan de Vlaamse Wooncode.

Elke ruimte dient in overeenstemming te zijn met de minimale oppervlaktes zoals bepaald in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Daarnaast dienen de sanitaire, CV, ventilatie en elektrische voorzieningen te voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

De zorgunit heeft een minimale bruto-oppervlakte van 40m<sup>2</sup> en een maximale bruto-oppervlakte van 60m<sup>2</sup>. Hiermee wordt de voetafdruk van het gebouw bedoeld, n.l. de buitenafmetingen, inclusief eventueel in pandig overdekt afdak, terras, opbergplaats enz.

### Rolstoeltoegankelijkheid

Indien de tijdelijke mobiele zorgunit wordt bewoond door een zorgbehoevende die ouder is dan 65 jaar (ongeacht zijn fysieke en/of mentale toestand) of door een zorgbehoevende met een fysieke beperking is de zorgunit verplicht conform een assistentiewoning aangepast en volledig rolstoeltoegankelijk. Volgende ruimtes/functies moeten minstens rolstoeltoegankelijk zijn: leefruimte, keuken, slaapkamer, badkamer en toilet. In de aanvraag moet worden aangetoond dat hieraan wordt voldaan.

Indien de tijdelijke mobiele zorgunit wordt bewoond door een zorgbehoevende met énkél een mentale beperking moet niet worden voldaan aan de verplichting inzake rolstoeltoegankelijkheid. De verzaking aan de verplichting van rolstoeltoegankelijkheid dient te worden toegelicht in de beschrijvende nota van de aanvraag.

### Gabariet

De tijdelijke mobiele zorgunit kan slechts één bouwlaag omvatten en heeft een totale maximale toegelaten bouwhoogte van 3,50m t.o.v. het bestaande/vergunde maaiveld (dat max. 10cm lager mag liggen) met een verplicht plat dak.

### Afstand t.o.v. aanpalende perceelsgrens

Om de hinder te beperken t.a.v. de omgeving is het niet toegestaan om de tijdelijke mobiele zorgunit op of tegen een aanpalende perceelsgrens te plaatsen.

De unit dient op min. 2m t.o.v. de aanpalende perceelsgrens te worden ingeplant, mits akkoord van de aanpalende eigenaars. Zonder akkoord dient de unit op min. 3m t.o.v. de perceelsgrens te worden ingeplant.

Het akkoord dient door de aanvrager te worden toegevoegd bij de omgevingsvergunningsaanvraag.

### Burenhinder - geur

Om de burenhinder te beperken tot een aanvaardbaar niveau is het niet toegestaan om ventilatie-, dampkap- en/of rookafvoerbuizen te voorzien op 2m van de aanpalende perceelsgrens.

Bij positionering van de zorgunit op 2m van de perceelsgrens, dienen deze door het dak i.p.v. door de gevel te worden voorzien.

### Materiaalgebruik

De tijdelijke mobiele zorgunit dient te worden opgebouwd uit kwalitatieve en esthetisch verantwoorde materialen zoals hout, trespa, gevelbepoetsing, enz. (geen gevelsteen of steenstrips).

### EBP-regelgeving

De tijdelijke mobiele zorgunit dient op energetisch vlak te voldoen aan de EPB-regelgeving.

### Brandveiligheid

Elke zorgunit dient te voldoen aan de vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt.

Er dient minimum 1 rookmelder voorzien te worden.

Zonder gunstig advies van de brandweer, kan geen omgevingsvergunning verleend worden.

Bij het bekomen van een omgevingsvergunning dient de aanvrager steeds vóór ingebruikname een controle ter plaatse van de brandweer aan te vragen. Dit controleverslag dient de aanvrager voor te leggen aan de dienst bevolking bij zijn vraag tot tijdelijke inschrijving. Zonder gunstig controleverslag zal er geen inschrijving kunnen plaatsvinden.

### Behoud van bomen

Er mogen geen hoogstammige bomen gerooid worden voor de plaatsing van de tijdelijke mobiele zorgunit, noch kan deze hiertoe aanleiding geven.

### Geen extra verharding toegestaan

Het voorzien van een tijdelijke mobiele zorgunit kan geen aanleiding geven tot het aanleggen van bijkomende verharding met uitzondering van de noodzakelijke toegang tot deze zorgunit, dewelke maximaal 1,50m breed mag zijn en minimalistisch dient te worden opgevat.

In geen geval kan een bijkomend terras, inrit voor het stallen van een wagen, verharde opslagruimte, enz. toegelaten worden.

De resterende onverharde oppervlakte in de achtertuin dient minimaal 60m<sup>2</sup> te zijn.



### Vrijgesteld van geldende parkeerverordening

Bij een tijdelijke mobiele zorgunit worden geen bijkomende parkeernormen opgelegd noch parkeerplaatsen toegestaan omdat hierdoor de verhardingsgraad in de tuin verder zal stijgen.

### Vrijstellingenbesluit is niet van toepassing

Het voorzien van een tijdelijke mobiele zorgunit kan in geen geval worden beschouwd als een 'woning' hetzij een 'ander gebouw dan een woning' teneinde in aanmerking te komen voor van omgevingsvergunning vrijgestelde stedenbouwkundige handelingen in de zin van het Vrijstellingsbesluit (Besluit van 16 juli 2010 van de Vlaamse regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is).

### Gedeelde nutsvoorzieningen en afvoeren

Het is niet toegestaan om afzonderlijke nutsvoorzieningen en/of afvoeren te voorzien.

Alle noodzakelijke nutsvoorzieningen dienen aan te takken op de bestaande nutsvoorzieningen van de hoofdwoning en de afvoer van het hemel- en afvalwater dient aan te sluiten op de bestaande respectievelijke hemelwaterafvoer en riolering van de hoofdwoning.

## 5. Handhaving

Wanneer er ernstige aanwijzingen bestaan dat de zorgrelatie cfr. art. 4.1.1, 18 ° VCRO is beëindigd zonder dat hiervan schriftelijk melding werd gemaakt bij de dienst bevolking én de dienst ruimtelijke ordening dan wel de termijn waarvoor de vergunning werd toegekend is verstreken en de constructie niet is verwijderd, dan wordt door de burgemeester een onderzoek ingesteld waarbij eventueel ter plaatse wordt gegaan teneinde zich te vergewissen van de toestand.

Van de bevindingen wordt de aanvrager van de vergunning in kennis gesteld, waarbij aan de aanvrager de mogelijkheid wordt geboden om hierop te antwoorden binnen één maand.

Blijkt de tijdelijke mobiele zorgunit in de voormelde omstandigheden niet te zijn verwijderd, dan wordt een schrijven gericht waarbij de aanvrager hetzij in gebreke wordt gesteld en wordt aangemaand om de zorgunit te verwijderen, dan wel alsnog een nieuwe aanvraag tot het toekennen van een omgevingsvergunning in te dienen bij de gemeente Leopoldsburg wanneer is voldaan aan de in art. 4.1.1, 18 ° VCRO gestelde voorwaarden, en dit binnen de 2 maanden na datum van verzending van de aanmaning en ingebrekestelling.

Blijkt de tijdelijke mobiele zorgunit niet te zijn verwijderd, noch een nieuwe vergunningsaanvraag te zijn ingediend, binnen de 2 maanden na datum van verzending van de hoger vermelde aanmaning en ingebrekestelling, dan zal de burgemeester opdracht geven aan de politiezone Kempenland om een proces-verbaal op te stellen-