



Zorgwonen in Maaseik

Langer thuis in een
zorgende omgeving



MAASEIK
het watermerk

Zorgwonen in Maaseik

De vraag naar zorgwonen is de laatste jaren flink toegenomen. Om aan deze maatschappelijke behoefte tegemoet te komen, werd regelgeving rond dit thema uitgewerkt op Vlaams niveau. In deze brochure wenst de stad Maaseik je graag meer informatie te geven over zorgwonen. Er zijn namelijk verschillende vormen van zorgwonen, elk met zijn eigen randvoorwaarden.

Aarzel niet om contact op te nemen met de dienst omgeving via omgeving@maaseik.be of 089 560 560. Zo kunnen we je persoonlijk advies op maat geven. Je eigendom kan immers andere voorschriften of beperkingen hebben dan deze van je buur. Samen gaan we op zoek naar de perfecte 'zorgformule'!

Wat is zorgwonen?

Zorgwonen betekent dat je maximaal 2 personen (ouder dan 65 jaar of hulpbehoevend) in huis neemt voor een korte of langere periode. Maar 'in huis nemen' betekent niet per se dat ze letterlijk in je huis moeten wonen. De ouderen of hulpbehoevenden kunnen ook wonen in een bijgebouw of een tijdelijke unit in de achtertuin, als deze geschikt is. Omgekeerd is ook mogelijk: ouderen of hulpbehoevende personen kunnen thuis blijven wonen en een zorgverlener of mantelzorger in huis nemen. In de praktijk betekent dit dat er twee gezinnen op één adres wonen. Bijvoorbeeld, een ééngezinswoning blijft een ééngezinswoning en één appartement blijft één appartement. Belangrijk is dat je fiscaal gezien nog steeds als apart gezin wordt beschouwd, dus je verliest geen sociale uitkeringen of voordelen (studietoelagen, werkloosheidsuitkering,...).



Wie komt in aanmerking voor zorgwonen?

- Maximaal 2 personen, waarvan minstens 1 persoon 65 jaar of ouder is.
- Maximaal 2 personen, waarvan minstens 1 persoon hulpbehoevend is.

Dit kunnen zijn:

- o Personen met een handicap.
- o Personen die in aanmerking komen voor een tegemoetkoming van de Vlaamse Sociale Bescherming.
- o Personen die hulp nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen.



Drie verschillende vormen van zorgwonen



1

Zorgwonen in een bestaande woning

Belangrijke voorwaarden die verbonden zijn aan zorgwonen in een bestaande woning zijn:

- De woning is vergund.
- De zorgwoning beslaat maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de volledige woning, exclusief gemeenschappelijke ruimtes.
- Er gebeurt geen opdeling van eigendom; de (blote) eigendom blijft behoren aan dezelfde eigenaar(s).

Als jouw woning niet groot genoeg is voor een zorgwoning, kan je in sommige gevallen jouw woning ook uitbreiden. Neem contact op met de dienst omgeving om te controleren of je jouw woning mag uitbreiden volgens de geldende voorschriften en bestemming waarin jouw woning gelegen is.

2

Zorgwonen in een bijgebouw bij een woning

Zorgwonen in een bijgebouw bij een woning is toegelaten in bestaande (vergunde) bijgebouwen bij een woning. Volgende voorwaarden zijn hierbij belangrijk:

- Het bijgebouw moet vergund zijn.
- Zorgwonen kan in een bijgebouw, zolang de zorgwoning niet groter is dan 50m². Je kunt zelfs een deel van het bijgebouw gebruiken als tuinberging
- De EPB-eisen (eisen inzake isolatie en ventilatie) zijn van toepassing voor vrijstaande gebouwen die vanaf 2 januari 2022 gebruikt worden voor zorgwonen. Dit betekent dat je een EPB-verslaggever moet aanstellen voor de opmaak van een EPB-verslag;
- Een bad of douche, keuken en toilet zijn verplicht in de zorgwoning.

- Er wordt geen extra verharding aangebracht, behalve die nodig is voor toegang tot de unit.
- Zorg ervoor dat de nutsvoorzieningen van de zorgwoning aangesloten zijn op die van je hoofdwoning.
- Het afvalwater van de zorgwoning moet worden aangesloten op de bestaande afvoer, en het is goed als het regenwater ter plaatse kan infiltreren.
- De eigendom wordt niet opgedeeld. Alles blijft van dezelfde eigenaar(s).

Als je geen bestaand bijgebouw hebt maar er een wilt bouwen, kun je contact opnemen met de dienst omgeving om te zien wat de regels zijn voor jouw specifieke locatie.

Dus waar wacht je nog op? Maak je dromen van zorgwonen waar in een gezellig bijgebouw bij je woning!



Zorgwonen in een tijdelijke verplaatsbare unit in de tuin van een woning

Zorgwonen in een tijdelijke verplaatsbare unit in je achtertuin of zijtuin kan zolang je (vergunde) woning niet in een signaalgebied, natuurgebied of bosgebied ligt. Houd er wel rekening mee dat dit slechts tijdelijk is. De zorgunit kan maximaal 3 jaar blijven staan, met een mogelijke verlenging van nog eens 3 jaar. Na deze periode of als de zorgsituatie eerder wordt beëindigd moet de unit binnen 3 maanden worden verwijderd.

De volgende punten zijn hierbij belangrijk:

- De unit wordt geplaatst binnen een straal van 30 meter rond de bestaande (vergunde) woning.
- Als de unit in de achtertuin komt, moet deze minimaal 1 meter van de perceelsgrens worden geplaatst. Als er een bestaande scheidingsmuur is die hoger is dan de unit, kan de unit ook tegen deze muur geplaatst worden.
- Als de unit in de zijtuin komt, moet deze minimaal 3 meter van de perceelsgrens worden geplaatst.
- De unit mag maximaal 3,5 meter hoog zijn.
- De unit heeft een maximale oppervlakte van 50m².
- De EPB-eisen (isolatie- en ventilatievoorschriften) zijn van toepassing op vrijstaande gebouwen die vanaf 2 januari 2022 worden gebruikt voor zorgwonen. Dit betekent dat je een EPB-verslaggever moet aanstellen om een EPB-verslag op te maken.
- Een bad of douche, keuken en toilet zijn verplicht in de zorgwoning.
- Er wordt geen extra verharding aangebracht, behalve die nodig is voor toegang tot de unit.
- De nutsvoorzieningen van de unit moeten aansluiten op de bestaande nutsvoorzieningen van de woning.
- Het afvalwater van de unit sluit aan op de bestaande afvoer van de woning. Regenwater moet zoveel mogelijk ter plaatse infiltreren.
- Er mag geen ontbossing of wijziging aan het landschap plaatsvinden voor het plaatsen van de unit.
- De regels van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot lichten en zichten zijn van toepassing. Dit betekent dat er geen ramen of deuren mogen zijn in de unit op minder dan 1,90 meter van de perceelsgrens.
- Er vindt geen opdeling van eigendom plaats. De (blote) eigendom blijft in handen van dezelfde eigenaar(s).



Hoe kan je een zorgwoning aanvragen?

Om een zorgwoning te realiseren, moet je in de meeste gevallen een melding doen bij de stad.

Vul een aanvraagformulier in en voeg de volgende bijlagen toe:

- Drie kleurenfoto's van de huidige situatie, zoals de buitenkant van uw woning en/of tuin.
- Een inplantingsplan van je woning waarop je de locatie van de tijdelijke unit aangeeft (indien van toepassing).
- Een plattegrond van het gelijkvloers van jouw woning (en eventueel de verdieping) waarop je aangeeft welke ruimtes als zorgwoning zullen worden ingericht, inclusief bijgebouwen of de tijdelijke unit.
- Als je de zorgwoning als huurder aanvraagt, voeg dan ook de goedkeuring van de eigenaar van de woning toe.

Dien je aanvraag in bij het omgevingsloket van de Vlaamse Overheid via

www.omgevingsloketvlaanderen.be waarbij je de gevraagde stappen doorloopt en de nodige plannen en documenten kan uploaden. Of maak een afspraak bij de dienst omgeving via de website van de stad Maaseik <https://afspraken.maaseik.be/services>



Tijdens deze afspraak helpt de dossierbeheerder je het dossier in te dienen in het omgevingsloket van de Vlaamse Overheid.

Binnen 30 dagen ontvang je een beslissing over jouw aanvraag per aangetekende zending.

Bij een positieve beslissing kun je direct beginnen met het realiseren van de zorgwoning. Mogelijk moeten er nog isolatie- en ventilatiewerkzaamheden worden uitgevoerd volgens de instructies van de EPB-verslaggever.

Zodra de zorgwoning gereed is, kunnen ouderen of hulpbehoevende personen naar de stad komen om zich op het bestaande huisnummer van de woning in te schrijven. Ze krijgen dan van de stad een 'Z-code', waardoor ze als een apart huishouden worden beschouwd.



Specifieke situaties:

Als je jouw woning moet uitbreiden om een zorgwoning te realiseren, heb je mogelijk een vergunning nodig. Raadpleeg vooraf de dienst omgeving, omdat uitbreiding niet op alle locaties mogelijk is. Als je een zorgwoning wilt realiseren in een nog op te richten bijgebouw. Dan kan je dat niet via een melding doen, maar raadpleeg je best de dienst omgeving.

In sommige gevallen kan je echter zonder vergunning een nieuw bijgebouw plaatsen voor zorgwonen, maar de maximale oppervlakte is dan beperkt tot 40m². Het bijgebouw moet voldoen aan de vermelde voorwaarden op p. 4. Je moet nog steeds een melding doen voor de zorgfunctie. Raadpleeg ook hiervoor de dienst omgeving.

Let op: De geldende voorschriften en de bestemming van jouw woning bepalen wat mogelijk is, bijvoorbeeld in natuurgebieden zijn bepaalde opties niet toegestaan.





	Melding	Omgevingsvergunning
Zorgwonen in huis	Doe een melding volgens de procedure op pagina 7 als je voldoet aan alle voorwaarden op pagina 4.	Wil je je woning uitbreiden voor de zorgwoning, dan moet je in veel gevallen een omgevingsvergunning aanvragen. Neem contact met de dienst omgeving want uitbreiding is niet overal toegelaten.
Zorgwonen in een bijgebouw	Doe een melding volgens de procedure op pagina 7 als je voldoet aan alle voorwaarden op pagina 4.	Wil je een nieuw bijgebouw oprichten, dan moet je in veel gevallen een omgevingsvergunning aanvragen. Neem contact met de dienst omgeving, want een nieuw bijgebouw is niet overal toegelaten.
Zorgwonen in een tijdelijke verplaatsbare unit in de zij- of achtertuin	Doe een melding volgens de procedure op pagina 7 (voor een periode van max 2 keer 3 jaar) als je voldoet aan alle voorwaarden op pagina 5.	



MAASEIK
het watermerk