gent: woonstad

Investeren in levenslang wonen...

Ruimte voor Ouderen

Handleiding voor woonprojecten voor ouderen

DENTIE BIERVLI

Inhoud

Woord vooraf		3
Inleiding		5
1.	De betrokken partijen en hun onderlinge relatie	6
2.	De beoogde doelgroep	8
3.	De toetsing aan het woonzorgdecreet	10
4.	De toetsing aan de stedenbouwkundige regelgeving en de goede ruimtelijke ordening	14
4.1.	Stedenbouwkundige voorschriften	14
4.2.	Criteria goede ruimtelijke ordening	15
Besluit		18
Meer info		20
Colofon		20

Woord vooraf

Beste ontwikkelaar, investeerder, zorgverstrekker of adviseur,

De bevolkingsprognoses van de studiedienst van de Vlaamse Regering tonen voor heel Vlaanderen een toenemende vergrijzing (60-plussers) en verwitting (80-plussers) aan. Die ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig en kwaliteitsvol thuis blijven wonen of op zijn minst in de buurt van hun vertrouwde omgeving.

In Gent willen we die ouderen ondersteunen in hun keuze om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te blijven wonen. Op het moment dat thuis wonen in het gedrang komt, willen we ouderen een gevarieerd aanbod aan alternatieve woningtypes en woonvormen aanbieden, en dat bij voorkeur in hun eigen wijk. Hierbij willen we ook oog hebben voor de beschikbare hulp- en dienstverlening in de wijk, zodat de wijk seniorvriendelijker wordt.

U kunt ons daarbij helpen. Door op een kwaliteitsvolle manier woonprojecten voor ouderen te realiseren, beoordelen of adviseren. Deze handleiding is daarbij uw houvast. Ze helpt u op een zo objectief mogelijke manier na te gaan of een initiatief beantwoordt aan de huidige en toekomstige noden van de Gentse ouderen.

Wij wensen u alvast veel succes met uw project.

Tom Balthazar,
schepen van
Stadsontwikkeling,
Wonen en
Openbaar Groen

Rudy Coddens,
OCMW-voorzitter
en schepen
van Seniorenbeleid,
Werk en Armoedebestrijding

Juni 2015

Inleiding

Deze handleiding is het tweede luik (deel IB) binnen het theoretische kader van de globale studie 'Ruimte voor ouderen'. Het eerste luik bevat de analyse van de aanwezige en ontbrekende (woon)voorzieningen in Gent.

In de handleiding vindt u een overzicht van vragen en criteria die het u mogelijk maken een duidelijk gemotiveerd dossier samen te stellen en/of te beoordelen. Aan de hand daarvan kunt u voor een gepland woonproject in kaart brengen wat de visie is, welke de betrokken partijen zijn, wie de beoogde doelgroep is, hoe het geplande woonproject zich verhoudt ten aanzien van de gemaakte analyse en wijkanalyses binnen de studie 'Ruimte voor ouderen' en ten aanzien van het woonzorgdecreet.
Deze leidraad is in eerste instantie bruikbaar voor erkende assistentiewoningen. Door de wijziging in de regelgeving[1] is een erkenning voor een groep van assistentiewoningen niet meer verplicht, een aanmelding kan in principe volstaan. De Stad Gent trekt een duidelijke grens tussen erkende en niet-erkende assistentiewoningen.

Gent kiest ervoor om assistentiewoningen die enkel aangemeld worden, te beschouwen als meergezinswoningen. De consequentie daarvan is dat we bij een meergezinswoning qua programma een grotere variatie in groottes en types vragen (zowel 1-, 2- als 3-slaapkamerappartementen met variërende grootte) en een grotere parkeernorm, om zo te kunnen voorzien in woningen voor een groot aandeel van de bevolking.
Als u erkende assistentiewoningen wilt realiseren, kunt u voor een aangepast programma zorgen in de vorm van 1- en 2-slaapkamerappartementen. Voorwaarde is wel dat u op voldoende wijze kunt aantonen dat u de assistentiewoningen zult laten erkennen.

De handleiding beschrijft zowel zorg-, toegankelijkheids- als stedenbouwkundige aspecten. Om een dossier op te bouwen volgens dit kader moeten zowel de initiatiefnemer als de beoordelaar input leveren. Dat gebeurt vooraf en tijdens voorbesprekingen voor projecten. Op het moment dat u de stedenbouwkundige vergunning aanvraagt, moet over de inhoud van het dossier een consensus bestaan.

De handleiding is opgebouwd uit 4 delen:

- de betrokken partijen en hun onderlinge relatie
- de beoogde doelgroep
- de toetsing aan het woonzorgdecreet
- de toetsing aan de stedenbouwkundige regelgeving en de goede ruimtelijke ordening

Een sterk dossier bevat bij wijze van inleiding de totaalvisie van de indiener(s). U geeft bij voorkeur zowel de visie op zorg als op de omgeving weer. Vertaal die visie in een gemotiveerd antwoord op onderstaande vragen.

[1] Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 en het BVR van 12/10/2012 betreffende groepen van assistentiewoningen

1. De betrokken partijen en hun onderlinge relatie

Assistentiewoningen zijn bedoeld voor mensen van 65 jaar of ouder[2]. Het zijn individuele aangepaste woningen waarin de bewoner zelfstandig verblijft en een beroep kan doen op zorg. Niet alleen de doelgroep is daarbij belangrijk, de uitbouw van zorg is even cruciaal. Daarom onderzoeken de Stad en het OCMW Gent hoe de verschillende betrokken partijen daarvoor garant staan.
In het dossier vermeldt u wie de betrokken partijen zijn (eigenaar, bouwheer, beheerder/uitbater …) en hoe ze in onderlinge relatie met elkaar staan. Die afweging maakt u in het kader van:

- de garantie op kwaliteit van gebouw en infrastructuur
- de garantie op kwaliteit van zorg en dienstverlening
- de garantie op integrale[3] toegankelijkheid van het gebouw, de woningen en de gemeenschappelijke ruimte
- de garantie op continuïteit van de uitbating
- …

Bij de realisatie van een groep assistentiewoningen zijn verschillende partners betrokken. Onderstaande tabel toont aan welke relaties kunnen ontstaan. Het is belangrijk om de rolverdeling voldoende scherp te stellen. Naast de bouwheer en/of eigenaar speelt de beheerder/uitbater in deze ontwikkeling een grote rol. Het is dan ook cruciaal al in een vroeg stadium te weten wie de beheerder/uitbater zal zijn en op welke manier die zal worden aangesteld.

	Zorgaanbieder	Projectontwikkelaar	Investeerder
Bouwheer			
Eigenaar			
Uitbater / beheerder			
…			

Stel hierbij de volgende vragen:

- Is de rol van elke partij duidelijk? Wie bouwt, wie beheert, wie is eigenaar (grond en/ of gebouwen)?
- Is de initiatiefnemer ervaren in de sector? Wat zijn zijn referenties? Zo nee, biedt de initiatiefnemer voldoende garanties?
- Welke garanties zijn er voor een langdurig en degelijk beheer (rekening houdend met de evolutie van de zorgbehoevendheid van de bewoners)?
- Is er een overeenkomst of intentieverklaring met een (of meerdere) zorgaanbieder(s)?
- Gaat het om erkende assistentiewoningen? Wordt een voorafgaandelijke vergunning bij het (Vlaams) Agentschap Zorg en Gezondheid aangevraagd?

[2] Woonzorgdecreet 13/03/2009, art. 2 en 13

[3] Integraal: ook aangepast aan personen met een visuele, auditieve of verstandelijke beperking

De Stad Gent wil liever niet dat assistentiewoningen individueel verkocht worden. De redenen daarvoor zijn:

- Duurzaamheid van het gebouw: bij individuele verkoop wordt het gebouw opgesplitst en is elke koper voor een bepaald deel eigenaar van het gebouw. Het gebouw is in mede-eigendom. Toekomstige renovaties, noodzakelijke werken of eventuele nabestemmingen (bv. 2 kleinere entiteiten samenvoegen tot een groter appartement) worden op die manier erg bemoeilijkt, gezien de doelgroep bij dergelijke woonprojecten.
- Beheer van het gebouw: in een gebouw dat in handen van 1 eigenaar blijft, is het beheer en de zorgverlening makkelijker te organiseren. De garantie op correct gebruik is groter.

Diverse betaalalternatieven zijn mogelijk. De werkgroep wil in de toekomst een overzicht van die betaalalternatieven kunnen aanbieden.
Zelfs als assistentiewoningen individueel verkocht worden, moeten de betrokken partijen duidelijk kunnen aantonen dat het beheer door één partij gebeurt. Dat kunnen ze notarieel of via duurzame samenwerkingscontracten vastleggen.

Het ‘beheer’ heeft dus betrekking op:

- verantwoordelijkheid voor herstellingen
- verantwoordelijkheid voor de dagelijkse werking
- verantwoordelijkheid voor de toewijs van bewoners
- verantwoordelijkheid voor de dienstverlening

2. De beoogde doelgroep

Assistentiewoningen zijn bedoeld voor mensen van 65 jaar of ouder. Maar ook binnen die bevolkingsgroep zijn er veel variaties: alleenstaanden of koppels, meer of minder financieel draagkrachtigen, 65-80-jarigen of 80-plussers, …

Idealiter voorziet een groep van assistentiewoningen in een mix van woninggroottes en –types, zodat er ook binnen die doelgroep een gemengde bewonersgroep ontstaat. De initiatiefnemer moet de wijk waarin zijn project zich bevindt goed analyseren en daarop inspelen, zodat er synergieën ontstaan tussen het project en de buurt. Dat is belangrijk in het streven naar 'levensloopbestendige wijken', waar mensen ervoor kunnen kiezen om in hun eigen buurt oud te worden, met het nodige comfort en de nodige voorzieningen.

Variaties binnen eenzelfde project (door een mix in grootte van woonentiteiten en aantal slaapkamers) zijn gebaseerd op:

mix in huishoudensgrootte	alleenstaanden koppels
mix in leeftijd	65+ 80+
sociale mix	privaat[4] sociaal

Afhankelijk van de locatie is een homogenere doelgroep aanvaardbaar. Bespreek de keuze daarvoor tijdens het vooroverleg.

Om assistentiewoningen betaalbaar te houden, voorziet het OCMW Gent sinds 1 januari 2015 in een premie voor senioren met een (te) laag inkomen. Die premie geldt enkel voor erkende assistentiewoningen (al dan niet sociaal) waarvan de dagprijs maximaal 31,54 euro is.[5] De Stad en het OCMW Gent willen projectontwikkelaars en zorgaanbieders stimuleren om een aantal flats aan te bieden waarvan de dagprijs dat plafond niet overschrijdt. Zo kunnen minder kapitaalkrachtige senioren verhuizen naar een assistentiewoning als dat nodig is, en is de initiatiefnemer zeker van zijn inkomsten.

Ontwikkelaars en aanbieders kunnen ook nadenken over de samenstelling van de dagprijs. Het nieuwe decreet voorziet in een opsplitsing van de dagprijs in een genots- en een dienstverleningscomponent. Als die genotscomponent een bepaald bedrag niet overschrijdt, heeft de toekomstige bewoner onder bepaalde voorwaarden recht op een Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs. Voor meer informatie daarover kunt u terecht bij de leden van de werkgroep.

[4] Bij sociale assistentiewoningen moet de grootte van de entiteiten voldoen aan de oppervlaktebepalingen van de C2008 van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. De keuze tussen 1- en 2-slaapkamerappartementen wordt het best gebaseerd op de wachtlijsten.

[5] Dagprijsplafond vandaag, voor de actuele stand van zaken neemt u best conctact op met de werkgroep, zie info achteraan.

3. De toetsing aan het woonzorgdecreet

Deze handleiding is in eerste instantie een leidraad voor erkende groepen van assistentiewoningen (GAW). Het woonzorgdecreet van 13 maart 2009 en het Besluit van de Vlaamse Regering (BVR) van 12 oktober 2012 betreffende de groepen van assistentiewoningen (en de bijlage XVI) bepalen een aantal criteria waaraan assistentiewoningen moeten voldoen om als dusdanig erkend te kunnen worden. In de onderstaande vragenlijst verwijzen we telkens naar het betreffende artikel in het besluit. Gebruik de lijst om het project te toetsen aan het woonzorgdecreet en het BVR.

Voldoet het project aan de voorwaarden rond doelgroep en zorgverlening?

Richt het initiatief zich **op 65-plussers?**
(woonzorgdecreet 13/03/2009, art. 2 en art. 13)

- Het woonzorgdecreet laat toe dat 25 % van de bewoners jonger is dan 65. Het bevoegde agentschap moet daarvan op de hoogte worden gesteld.

Wie staat in voor het **dagelijks beheer** van de AW?
(bijlage XVI, art. 1)

- Het dossier bevat een duidelijke omschrijving van wie dit opneemt, een duidelijke beschrijving van de beschikbaarheid en de betreffende overeenkomst, door de betrokken partijen ondertekend en geldig voor langere duur.
- Beheer omvat
  1) herstellingen
  2) dagelijkse werking
  3) toewijs bewoners
  4) dienstverlening

Is er voorzien in 24/24 7/7 **permanentie**? Hoe? Zijn er overeenkomsten beschikbaar?
(woonzorgdecreet 13/03/2009, art. 34, BVR AW, bijlage XVI, art. 1, 7, 8 en 17)

- Het dossier bevat een duidelijke omschrijving van hoe dit zal worden gerealiseerd. De betreffende overeenkomst of intentieverklaring daarvoor zit als bijlage bij de aanvraag. Die overeenkomst of intentieverklaring is door de betrokken partijen ondertekend en is geldig voor langere duur.

Is er voorzien in **crisiszorg**? Hoe? Zijn er overeenkomsten beschikbaar?
(art. 1 en art. 7 van de bijlage XVI)

- Crisiszorg is een onmiddellijke en aangepaste interventie in geval van een noodsituatie die niet vooraf kan worden ingeschat en waarin onmiddellijke zorg moet worden geboden.
- Het dossier bevat een duidelijke omschrijving van hoe dit zal worden gerealiseerd.

De betreffende overeenkomst of intentieverklaring daarvoor zit als bijlage bij de aanvraag. Die overeenkomst of intentieverklaring is door de betrokken partijen ondertekend en is geldig voor langere duur.

Is er garantie op **overbruggingszorg**? Hoe? Zijn er overeenkomsten beschikbaar?
(art. 1 en art. 7 van de bijlage XVI)

- Overbruggingszorg is aangepaste zorg die aansluit bij crisiszorg en die gedurende een korte periode wordt verleend, tot de zorg kan worden verleend die de bewoner zelf heeft gekozen.
- Het dossier bevat een duidelijke omschrijving van hoe dit zal worden gerealiseerd. De betreffende overeenkomst of intentieverklaring daarvoor zit als bijlage bij de aanvraag. Die overeenkomst of intentieverklaring is door de betrokken partijen ondertekend en is geldig voor langere duur.

Is er een **woonassistent**? Wie neemt dit op? Zijn er overeenkomsten beschikbaar?
(art. 11 van de bijlage XVI)

- Een woonassistent zorgt ervoor dat de bewoners kunnen deelnemen aan activiteiten die de sociale netwerkvorming bevorderen. Hij is minstens eenmaal per week aanwezig in de gebouwen van de groep van assistentiewoningen en is dagelijks telefonisch bereikbaar tijdens de kantooruren.
- Het dossier bevat een duidelijke omschrijving van hoe dit zal worden gerealiseerd. De betreffende overeenkomst of intentieverklaring daarvoor zit als bijlage bij de aanvraag. Die overeenkomst of intentieverklaring is door de betrokken partijen ondertekend en is geldig voor langere duur.

Bestaat er een **interne afsprakennota**? Is die conform het woonzorgdecreet?
(art. 17 van de bijlage XVI)

- De interne afsprakennota vermeldt: de identificatie- en contactgegevens van de GAW en de beheersinstantie ervan, de bijzondere verblijfsvoorwaarden, de omstandigheden die aanleiding kunnen geven tot het verbreken of opzeggen van de verblijfsovereenkomst, de wijze waarop de crisis- en overbruggingszorg worden georganiseerd, de wijze waarop de gebruikersraad wordt samengesteld en functioneert, de procedure voor de behandeling van suggesties, opmerkingen en klachten, een verwijzing naar het agentschap dat toezicht uitoefent op de erkenning van de groep van assistentiewoningen.
- Het dossier bevat een duidelijke interne afsprakennota die voldoet aan de eisen van het decreet.

Hoe is de **dagprijs** samengesteld? Is er een afzonderlijke genots- en dienstverleningscomponent?
(art. 20 van de bijlage XVI)

- De dagprijs is samengesteld uit een genots- en een dienstverleningscomponent. Er is duidelijk vermeld waaruit deze componenten zijn samengesteld.
- De dagprijs dekt minstens de kosten van de volgende zorg- en dienstverlening: activiteiten van de woonassistent, gebruik van het oproepsysteem, garantie van crisis- en overbruggingszorg met uitzondering van de reële kosten van die zorg, gebruik en onderhoud van de ontmoetings- en gemeenschappelijke ruimten. De dagprijs dekt ook de kosten van het genotsrecht van de GAW, tenzij de bewoner voor dit gebruik geen kosten hoeft te betalen aan de GAW.
- Als de genotscomponent een bepaald bedrag niet overschrijdt, kan de toekomstige bewoner onder bepaalde voorwaarden een Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs genieten.[6]

[6] Besluit 'Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs' grondig gewijzigd, ingang 1 mei 2014.

Zijn er **maaltijden** beschikbaar (binnen het bereik van de doelgroep)?
(art. 6 van de bijlage XVI)

- Er is duidelijk omschreven hoe bewoners over een warme maaltijd kunnen beschikken. De beheersinstantie moet daar niet zelf in voorzien, maar moet wel over de nodige informatie beschikken om bewoners te helpen zo'n maaltijd te verkrijgen als ze dat willen.

Voldoet het project aan de infrastructurele eisen?

Zijn de woongelegenheden **groot genoeg**?
(art. 34 van bijlage XVI)

- Het Besluit van de Vlaamse Regering (BVR) betreffende groepen van assistentiewoningen legt een minimumoppervlakte op van 40 m² voor leef- en slaapruimte + keuken. Er moet ook een afzonderlijke sanitaire ruimte zijn met toilet en badgelegenheid. Bij voorkeur is de gemiddelde oppervlakte ruim groter dan dit minimum, zodat er ook een mix in groottes en aantal slaapkamers mogelijk is.[7]

Zijn de woongelegenheden volledig **rolstoeltoegankelijk**?
(art. 34 van bijlage XVI)

- Het dossier bevat een positief advies van de toegankelijkheidsambtenaar van de Stad Gent, of er kan duidelijk worden aangetoond dat er rekening werd gehouden met toegankelijkheid. De ergotherapeuten van het OCMW Gent kunnen daarin ook een rol opnemen.

Is het gebouw **aangepast** volgens het decreet?
(afdeling 4 van de bijlage XVI)

- Het dossier bevat een positief advies van de toegankelijkheidsambtenaar van de Stad Gent, of er kan duidelijk worden aangetoond dat er rekening werd gehouden met de normen in het decreet. De ergotherapeuten van het OCMW Gent kunnen daarin ook een rol opnemen.

Is er een **gemeenschappelijke ontmoetingsruimte**? Is die aangepast aan de doelgroep?
Waar is ze gelegen?
(art. 35 van bijlage XVI)

- (art. 35) Is de ontmoetingsruimte rolstoeltoegankelijk? Is er minimaal **1 rolstoeltoegankelijke toiletruimte** bij elke gemeenschappelijke ruimte aanwezig?
- (art. 35) Is de ontmoetingsruimte groot genoeg? Het BVR betreffende groepen van assistentiewoningen legt een minimumoppervlakte op van 20 m² + 1,5 m² per bijkomende entiteit vanaf de 13de entiteit.
- (art. 35) De ontmoetingsruimte hoeft geen afzonderlijke ruimte te zijn en kan verspreid zijn over verschillende plaatsen binnen de gebouwen of binnen het gebouw.
  De ontmoetingsruimte bevindt zich in het gebouw zelf of in een gebouw dat functioneel één geheel vormt met de GAW, en is vlot te voet bereikbaar. Hoewel decretaal niet bepaald, is de wandelafstand bij voorkeur beperkt tot 400 m.
- (richtinggevend) De ruimte dient als ontmoetingsruimte voor de ouderen, maar kan ook voor bijvoorbeeld familiebijeenkomsten worden gebruikt. Daarnaast kan ze eventueel worden aangevuld met een dokterspraktijk, kineruimte, kapsalon, … Bij voorkeur is de oppervlakte dus groter dan het wettelijke minimum.

[7] Zie hiervoor ook hoofdstuk 2: de beoogde doelgroep.

4. De toetsing aan de stedenbouwkundige regelgeving en de goede ruimtelijke ordening

Het Departement Ruimte Vlaanderen van de Vlaamse Overheid heeft een 'leidraad goede praktijk'[8] opgesteld over hoe er moet worden omgegaan met assistentiewoningen. Onderstaande elementen zijn op deze leidraad gebaseerd.
De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat elke aanvraag enerzijds moet worden getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, en anderzijds aan de goede ruimtelijke ordening. Een aanvraag voor een groep van assistentiewoningen moet dan ook voldoen aan de hieronder gestelde randvoorwaarden.

4.1. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming
Erkende assistentiewoningen kunnen in principe in alle gebieden met een woonbestemming én in zones voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden gebouwd.

In een zone voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut zal het aspect 'gemeenschapsvoorziening' extra onderzocht worden: het moet gaan om een collectieve verblijfsaccommodatie voor 65-plussers, waarbij die collectiviteit zeer belangrijk is. Enerzijds uit zich dat in het feit dat het gehele gebouw in handen van één eigenaar moet blijven[9], en anderzijds moeten de gemeenschappelijke ruimtes voldoende groot zijn, een zeer duidelijke band hebben met de woonentiteiten (op een fysieke manier) en duidelijk ten dienste staan van de bewoners. Extra functies worden aanbevolen (zoals bv. dokterspraktijk, kineruimte, restaurant, …), aangezien het gebouw ten dienste staat van de gemeenschap: de collectiviteit en de extra functies die maken dat ouderen langer zelfstandig kunnen leven, zijn de essentie van een gemeenschapsvoorziening.

Regelgeving
Volgende regelgeving is van toepassing op erkende groepen van assistentiewoningen:

- Het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent legt enkele verordenende bepalingen vast, onder meer ook voor nieuwe meergezinswoningen. Assistentiewoningen worden doorgaans gebouwd in de vorm van meergezinswoningen en moeten dus ook aan die verordenende voorschriften voldoen. Het gaat dan om minimale oppervlaktes van leefruimtes, slaapkamers, groottes van entiteiten, hoogtes van ruimtes, groottes van fietsenbergingen en afvalbergingen, rechtstreekse bereikbaarheid van de woonentiteiten, natuurlijke verlichting,...[10]

[8] Zie http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/docs/Leidraad_assistentiewoningen.pdf, gepubliceerd op de website www.ruimtelijkeordening.be op 7 mei 2014

[9] Individuele verkoop valt moeilijk te rijmen met het collectieve karakter van een gemeenschapsvoorziening. Een zone voor gemeenschapsvoorziening is een zone die ten dienste staat van de gemeenschap, waar sprake kan zijn van winstbejag (zoals verkoop van flats aan senioren door een ontwikkelaar).
Zie vernietigingsarrest van 21.12.2010 (nr. 209.985) van de Raad van State.

[10] Het Algemeen Bouwreglement vindt u op de website van de Stad Gent: www.stad.gent > zoek op 'Algemeen Bouwreglement'

- De Gewestelijke Verordening Toegankelijkheid is ook van toepassing, maar assistentiewoningen moeten in toepassing van het BVR van 12 oktober 2012 betreffende groepen van assistentiewoningen aan strengere eisen voldoen dan enkel aan de gewestelijke verordening: ook de woongelegenheden zelf moeten volledig rolstoeltoegankelijk zijn, en alle niveaus moeten bereikbaar zijn met een lift.
- Ook de brandweer stelt specifieke eisen: voor assistentiewoningen gelden de normen voor middelhoogbouw.
- Als het project in een BPA, een RUP of een verkaveling ligt, kunnen bijkomende stedenbouwkundige voorschriften gelden qua hoogte, breedte, diepte, woningtypologie, … waardoor bijvoorbeeld assistentiewoningen in bepaalde zones niet mogelijk zijn.

4.2. CRITERIA GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Mesoschaal: inplanting

De inplanting van een groep van assistentiewoningen binnen een bepaalde wijk moet worden afgewogen aan de behoefte binnen die wijk. Tijdens het eerste luik van deze studie heeft de Stad Gent de behoefte aan assistentiewoningen (tekort/overschot) binnen Gent grondig geanalyseerd. Voor elke aanvraag kunnen we op basis van die conclusies bekijken of de schaal van het project in verhouding staat tot de behoefte binnen de wijk, en of de voorgestelde locatie geschikt is voor de inplanting van assistentiewoningen.

Daarnaast hebben we voor de prioritaire wijken meer gedetailleerde analyses gevoerd. De resultaten daarvan vindt u op www.stad.gent **›** zoek op ‘ruimte voor ouderen’.
Voor de inplanting van een groep van assistentiewoningen is **‘wandelafstand’** een zeer belangrijk begrip. Ouderen moeten zeer gemakkelijk toegang kunnen hebben tot zorg, handel, het openbaar leven, …, ook als ze zich moeilijk kunnen verplaatsen. Dat verhoogt immers het sociaal contact en gaat vereenzaming tegen. Wandelafstand wordt binnen de studie beperkt tot 400 m: dat is de afstand die een oudere aflegt op een 8-tal minuten.

Doorloop de volgende vragen om in te schatten of een terrein al dan niet (zeer) geschikt is voor de inplanting van een nieuwe groep van assistentiewoningen:

Is er **nood aan assistentiewoningen** op deze locatie?

- Behoort de wijk tot de prioritaire wijken[11] (tekort groter dan 50 AW)? Wat is de aangewezen grootte van het project? Bij een overaanbod of een miniem tekort is een groot complex misschien minder gewenst.

[11] In het eerste luik van dit deel (analyse Gent) is een lijst opgenomen van die prioritaire wijken. Een wijk is prioritair als er een tekort is van meer dan 50 assistentiewoningen.

Is er voldoende **zorg- en dienstverlening** aanwezig in de wijk?

- Is er een woonzorgcentrum, een lokaal dienstencentrum, een welzijnsbureau, een dagverzorgingscentrum, een Open Huis, … in de omgeving? Die voorzieningen betekenen een meerwaarde voor de toekomstige bewoners van de assistentiewoningen, zowel wat zorgaanbod als wat sociale interactie betreft. Bevinden die voorzieningen zich op wandelafstand van het project (400 m)?

Zijn er voldoende **handelszaken** aanwezig in de wijk?

- Is er een cluster van voorzieningen op wandelafstand van het project (400 m)? Die cluster van voorzieningen zou moeten kunnen voorzien in de dagelijkse behoeften van de ouderen (supermarkt, horeca, apotheek, buurtwinkels, bankinstellingen, dokter, kinesist, …). De aanwezigheid van één enkele bakker op wandelafstand is bijvoorbeeld niet voldoende.
- De werkgroep kan hiervoor een beroep doen op de 'winkelstudie' van de Dienst Economie van de Stad Gent.

Is er voldoende **openbaar vervoer** (tram /bus) in de buurt?

- Liggen de haltes op wandelafstand van het project (400 m)?
- Is er een regelmatige bediening (minimaal 2 keer per uur, zowel op weekdagen als tijdens het weekend)? Openbaar vervoer dat de wijk bijvoorbeeld enkel bedient in de ochtend- en avondspits, of niet in het weekend, is onvoldoende.
- Is het openbaar vervoer toegankelijk, inclusief de perrons?

Is het **openbaar domein** voldoende toegankelijk?

- Zijn de onmiddellijk aanpalende straten voorzien van een goed toegankelijk en voldoende breed voetpad? Moeten er grote of kleine hindernissen worden genomen om handel of zorg te bereiken? Zijn er voldoende rustpunten in de buurt?

Microschaal: Typologie/Volume/Programma/Architecturaal

Op dit niveau bekijkt u of het gebouw zich inpast in de omgeving, zowel qua typologie en programma als qua volume. Weeg ook de aanleg van het private onbebouwde deel af.

Doorloop daartoe de volgende vragenlijst:

- In welke typologie wordt voorzien (mgw/egw), en past die in de omgeving? Assistentiewoningen worden doorgaans in de vorm van meergezinswoningen gebouwd. Bij een eengezinswoningentypologie in de omgeving kan worden bekeken of een alternatieve typologie in geschakelde laagbouw meer geschikt is.
- (bij ontbreken stedenbouwkundige voorschriften) Past het gebouw qua volume, qua schaal, in de omgeving (hoogte, diepte, breedte)? Houdt het voldoende afstand van de andere bebouwing, of sluit het op een goede manier aan?
- Hoe zit het met de mix in groottes van entiteiten en in het aantal slaapkamers? Met het oog op een goede ruimtelijke ordening streven we een mix in bevolkingssamenstelling na over de hele stad. Zo'n mix kan worden bereikt door te zorgen voor variatie in woningtypologie en -grootte. Bij assistentiewoningen betekent dat vooral een mix tussen 1- en 2-slaapkamerappartementen; variëren in grootte binnen die types betekent een meerwaarde.
- Is er een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte? Die ontmoetingsruimte moet het centrum zijn van de groep assistentiewoningen. Om sociaal contact te bevorderen moet ze voldoende ruim zijn, op een goed uitgekozen plaats in of nabij het gebouw worden ingericht en vlot bereikbaar zijn.
- Is er voorzien in bijkomende functies (bv. kine, kapsalon, tuin, dokterspraktijk, wellness, …)?
  Staan die functies ook open voor een ruimer publiek (interactie met omgeving)? Extra functies betekenen een meerwaarde, niet alleen voor de bewoners zelf, maar ook voor de directe omgeving. Het brengt sociale interactie teweeg en kan hiaten in het voorzieningenapparaat invullen.
- Wordt er rekening gehouden met de parkeerrichtlijnen van de Stad Gent?
- Is er een (private) buitenruimte aan het project, waar ouderen bij mooi weer kunnen vertoeven? Is die goed gelegen en goed bereikbaar? Worden er voldoende rustelementen en natuurlijke schaduw (bv. bomen) aangebracht?
- Is het gebouw energiezuinig?

Besluit

Deze handleiding is een hulpmiddel om voor geplande woonprojecten voor ouderen een duidelijk en helder dossier op te maken. Ze brengt alle mogelijke aspecten die belangrijk zijn voor een groep van assistentie-woningen duidelijk in beeld en biedt zo garanties voor een kwalitatief hoogstaand project. Door de hierboven gestelde vragen te doorlopen en te beantwoorden, moet het enerzijds voor de initiatiefnemer en anderzijds voor de beoordelaar gemakkelijker zijn om een dossier grondig voor te bereiden en te analyseren. Zo kan een dossier snel en efficiënt behandeld worden.

De projectindiener kan vrij beschikken over de informatie uit het eerste luik (deel I.a. Analyse Gent) om zijn dossier te stofferen. Daarnaast maakt de Stad Gent voor de prioritaire wijken ook meer gedetailleerde analyses van de aan- of afwezigheid van voorzieningen op het vlak van wonen voor ouderen, zorg- en dienstverlening, handel, openbaar vervoer …
De volledige studie, inclusief de al beschikbare analyses van de prioritaire wijken, staat op de website www.stad.gent < zoek op ‘ruimte voor ouderen’.

Meer info

Als projectindiener laat u zich het best door onze werkgroep ondersteunen. Die werkgroep bestaat uit afgevaardigden van het OCMW Gent – Departement Ouderenzorg en de diensten Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Wonen en Sociale Voorzieningen van de Stad Gent.

Voor meer informatie:

OCMW Gent, Departement Ouderenzorg: 09 266 93 63, ouderenzorg@ocmw.gent

Stad Gent, Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning: 09 266 78 20, ruimtelijkeplanning@stad.gent

Stad Gent, Dienst Wonen: 09 266 76 40, wonen@stad.gent

Stad Gent, Toegankelijkheidsambtenaar, Dienst Sociale Voorzieningen: 09 266 76 34, toegankelijkheid@stad.gent

Colofon

Dit is een uitgave van
OCMW Gent - Departement Ouderenzorg
Stad Gent - Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Dienst Wonen,
Dienst Sociale Voorzieningen / Toegankelijkheidsambtenaar
Verantwoordelijke uitgever: Paul Teerlinck – stadssecretaris – Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent
Redactie:
Kim Paduwat - Els Devriendt - Els Depuydt
Eindredactie:
Dienst Communicatie Stad Gent
Foto's:
Stad Gent en Layla Aerts
Vormgeving:
Dienst Communicatie Stad Gent
Wettelijk depotnummer: D/2015/0341/2
Datum van uitgave: juni 2015

OCMW GENT

STAD GENT

00515

V.u.: Paul Teerlinck - stadssecretaris - stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent- 2015