

# Ruimte voor ouderen

Deel I: theoretisch kader

B: handleiding voor woonprojecten voor ouderen

## Studie in samenwerking tussen:

OCMW Gent - Departement ouderenzorg

Stad Gent - Dienst stedenbouw en ruimtelijke planning, Dienst wonen,  
Dienst sociale voorzieningen / toegankelijkheidsambtenaar



De projectindiener laat zich best door een werkgroep laten ondersteunen. Deze werkgroep bestaat uit afgevaardigden van OCMW Gent – ouderenzorg en de diensten stedenbouw en ruimtelijke planning, dienst wonen en dienst sociale voorzieningen.

Bij verdere vragen over deze studie, kan u de werkgroep contacteren:

Els Devriendt – adjunct van de directie, ouderenzorg: 09 266 93 63

Kim Paduwat – adjunct van de directie, dienst stedenbouw en ruimtelijke planning: 09 266 78 20

Kristof Gielen – adjunct van de directie, dienst wonen: 09 266 76 56

Marie-Andrée Avraam – toegankelijkheidsambtenaar, dienst sociale voorzieningen: 09 266 76 34

## INHOUD

INHOUD.....	3
1. Inleiding.....	4
2. De betrokken partijen en hun onderlinge relatie.....	5
3. De beoogde doelgroep .....	7
4. De toetsing aan het woonzorgdecreet.....	8
5. De toetsing aan de stedenbouwkundige regelgeving en de goede ruimtelijke ordening .....	11
5.1.1. Stedenbouwkundige voorschriften .....	11
5.2. Criteria goede ruimtelijke ordening.....	12
5.2.1. Mesoschaal: Inplanting.....	12
5.2.2. Microschaal: Typologie / volume / programma / architecturaal.....	14
6. Besluit .....	15

## 1. INLEIDING

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

Deze handleiding biedt een houvast voor eenieder die woonprojecten voor ouderen wil **realiseren of adviseren en beoordelen**: initiatiefnemers, investeerders, zorgverleners, vergunningverleners, adviseurs, ... . Het bestaat uit een overzicht van vragen en criteria die het mogelijk maken een duidelijk gemotiveerd dossier samen te stellen en / of te beoordelen. Het laat toe om 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<sup>1</sup> is een erkenning voor een groep van assistentiewoningen niet meer verplicht, een aanmelding kan in principe volstaan. De stad trekt een duidelijke grens tussen erkende en niet-erkende assistentiewoningen. Erkenning biedt garantie op zorg en kwaliteit. Niet-erkende (enkel aangemelde) assistentiewoningen kunnen deze garantie niet bieden, er is immers geen verplichte controle door het (Vlaams) Agentschap Zorg en Gezondheid. Gent kiest er voor om de assistentiewoningen die enkel aangemeld worden te beschouwen als een meergezinswoning. De consequentie daarvan is dat er bij een meergezinswoning qua programma een grotere variatie in groottes en types gevraagd wordt (zowel 1-, 2- als 3-slaapkamerappartementen met variërende grootte) en een grotere parkeernorm, om zo te kunnen voorzien in woningen voor een hele waaier van de bevolking.

Als erkende assistentiewoningen worden beoogd, kan een aangepast programma worden voorzien in de vorm van één- en tweeslaapkamerappartementen. Voorwaarde is wel dat de aanvrager op voldoende wijze kan aantonen dat de assistentiewoningen zullen erkend worden.

De handleiding beschrijft zowel **zorg-, toegankelijkheids- en stedenbouwkundige aspecten**. Om een dossier op te bouwen volgens dit kader moeten zowel initiatiefnemer als beoordelaar input leveren. Dit gebeurt vooraf en tijdens voorbesprekingen voor projecten. Op het moment van stedenbouwkundige vergunningsaanvraag 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 omschrijft bij wijze van inleiding de totaalvisie van de indiener(s). Zowel de visie op zorg als op omgeving is bij voorkeur aanwezig. Deze visie zal zich uiteraard vertalen in een gemotiveerd antwoord op onderstaande vragen.

<sup>1</sup> Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 en het BVR van 12/10/2012 betreffende groepen van assistentiewoningen.

## 2. DE BETROKKEN PARTIJEN EN HUN ONDERLINGE RELATIE

Assistentiewoningen zijn bedoeld voor personen van 65 jaar of ouder<sup>2</sup>. Het zijn individuele aangepaste woningen waarin de bewoner zelfstandig verblijft en een beroep kan doen op zorg. Niet alleen de doelgroep is hierbij belangrijk, maar de uitbouw van zorg is even cruciaal. Daarom wordt onderzocht hoe de verschillende betrokken partijen hiervoor garant staan.

In het dossier wordt vermeld wie de betrokken partijen zijn (eigenaar, bouwheer, beheerder / uitbater, ...) en hoe ze in onderlinge relatie staan. Deze afweging wordt gemaakt in het kader van:

- de garantie op kwaliteit van gebouw en infrastructuur;
- de garantie op kwaliteit van zorg en dienstverlening;
- de garantie op integrale<sup>3</sup> toegankelijkheid van het gebouw, de woningen en de gemeenschappelijke ruimte;
- de garantie op continuïteit van de uitbating;
- ...

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

	Zorgaanbieder	Projectontwikkelaar	Investeerder
Bouwheer			
Eigenaar			
Uitbater / beheerder			
...			

Vragen die hierbij gesteld kunnen worden:

- 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 de referenties? Zo nee, biedt de initiatiefnemer voldoende garanties?
- Welke garanties zijn er voor een langdurig en kwalitatief beheer (rekening houdend met de evolutie van de zorgbehoefte 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?

<sup>2</sup> Woonzorgdecreet 13/03/2009, art. 2 en 13

<sup>3</sup> Integraal: eveneens aangepast aan personen met een visuele, auditieve of verstandelijke beperking

De stad Gent vindt het wenselijk dat assistentiewoningen niet 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 zit in mede-eigendom. Toekomstige renovaties, noodzakelijke werken, of eventuele nabestemmingen (bv. samenvoegen van 2 kleinere entiteiten tot een groter appartement) worden op die manier erg bemoeilijkt, ook en vooral gelet op de doelgroep bij deze woonprojecten.
- Beheer van het gebouw: een gebouw dat in één hand blijft, is eenvoudiger naar beheer en zorgverlening toe. De garantie op correct gebruik is groter. Het 'beheer' heeft dus zowel betrekking op:
  - o Verantwoordelijkheid voor herstellingen;
  - o verantwoordelijkheid voor de dagelijkse werking;
  - o verantwoordelijkheid voor de toewijs van bewoners;
  - o verantwoordelijkheid voor de dienstverlening.

Diverse betaalalternatieven zijn mogelijk. De werkgroep voorziet in de toekomst een overzicht van deze betaalalternatieven te kunnen aanbieden.

### 3. DE BEOOGDE DOELGROEP

Assistentiewoningen zijn bedoeld voor personen van 65 jaar of ouder. Deze bevolkingsgroep kent echter ook 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 deze doelgroep een gemengde bewonersgroep ontstaat. De initiatiefnemer moet de wijk waarin zijn project zich bevindt, goed analyseren en kan hier op inspelen zodat er synergiën ontstaan tussen het project en de buurt. Mogelijke problemen kunnen zo ook worden voorkomen. Dit is belangrijk in het kader van levensloopbestendige wijken, waarbij mensen de keuze moeten kunnen hebben 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 sociaal <sup>4</sup>

Afhankelijk van de locatie kan een meer homogene doelgroep aanvaard worden, dit is bespreekbaar binnen het vooroverleg.

In functie van de betaalbaarheid van de assistentiewoning voorziet het OCMW Gent sinds 1 januari 2015 een premie voor de senioren met een (té) laag inkomen. Deze premie geldt enkel in erkende (sociale) assistentiewoningen waarvan de dagprijs maximum 31,54 euro per dag is (=dagprijsplafond). Stad en OCMW Gent vinden het wenselijk dat er in de projecten een aantal flats worden voorzien waarvan de dagprijs dit dagprijsplafond niet overschrijdt. Zo kunnen minder kapitaalkrachtige senioren verhuizen naar een assistentiewoning indien dit nodig zou zijn en is de initiatiefnemer zeker van zijn inkomsten.

In functie van de betaalbaarheid van de assistentiewoning kan er ook nagedacht worden over de samenstelling van de dagprijs. Het nieuwe decreet voorziet een opsplitsing van de dagprijs in een genots- én een dienstverleningscomponent. Indien deze huurcomponent een bepaald bedrag niet overschrijdt kan de toekomstige bewoner onder bepaalde voorwaarden, recht hebben op een Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs. Meer informatie is te bekomen bij de leden van de werkgroep.

<sup>4</sup> Bij sociale assistentiewoningen moeten 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 best gebaseerd op de wachtlijsten.

#### 4. DE TOETSING AAN HET WOONZORGDECREET

Deze handleiding is in eerste instantie een leidraad voor erkende assistentiewoningen. Het woonzorgdecreet van 13 maart 2009 en het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2012 betreffende de groepen van assistentiewoningen (en de bijlage XVI) voorzien een aantal verplichte criteria om als assistentiewoning erkend te kunnen worden. In de onderstaande vragen wordt telkens verwezen naar het betreffende artikel in het besluit.

Vragen die hierbij gesteld kunnen worden in verband met doelgroep en eisen naar zorgverlening:

- Richt het initiatief zich naar **65+**? (woonzorgdecreet 13/03/2009, art. 2 en art. 13)
  - o Het woonzorgdecreet laat toe dat 25% van de bewoners jonger is dan 65+. Hiervan moet het bevoegde agentschap op de hoogte gesteld worden.
- Wie staat in voor het **dagelijks beheer** van de AW? (bijlage XVI, art. 1)
  - o Het dossier bevat een duidelijke omschrijving van wie dit opneemt, een duidelijke beschrijving van de beschikbaarheid en de betreffende overeenkomst, door betrokken partijen ondertekend en geldig voor langere duur
  - o Beheer omvat zowel 1) herstellingen, 2) toewijs bewoners, 3) dagelijkse werking en 4) dienstverlening
- Is er 24/24 7/7 **permanentie** voorzien? Hoe? Zijn er overeenkomsten beschikbaar? (woonzorgdecreet 13/03/2009, art. 34, BVR AW, bijlage XVI, art. 1, 7, 8 en 17)
  - o Het dossier bevat een duidelijke omschrijving van hoe dit gerealiseerd zal worden. De betreffende overeenkomst of intentieverklaring hiervoor zit als bijlage in de aanvraag. Deze overeenkomst / intentieverklaring is door betrokken partijen ondertekend en geldig voor langere duur.
- Is er **crisiszorg** voorzien? Hoe? Zijn er overeenkomsten beschikbaar? (art. 1 en art. 7 van de bijlage XVI)
  - o Crisiszorg is een onmiddellijke en aangepaste interventie i.g.v. een noodsituatie die niet vooraf kan worden ingeschat en waarin onmiddellijke zorg moeten worden geboden
  - o Het dossier bevat een duidelijke omschrijving van hoe dit gerealiseerd zal worden. De betreffende overeenkomst of intentieverklaring hiervoor zit als bijlage in de aanvraag. Deze overeenkomst / intentieverklaring is door betrokken partijen ondertekend en geldig voor langere duur.
- Is er garantie op **overbruggingszorg**? Hoe? Zijn er overeenkomsten beschikbaar? (art. 1 en art. 7 van de bijlage XVI)
  - o Overbruggingszorg is aangepaste zorg die aansluit bij crisiszorg en die gedurende een korte periode wordt verleend in afwachting dat de zorg wordt verleend die de bewoner zelf heeft gekozen
  - o Het dossier bevat een duidelijke omschrijving van hoe dit gerealiseerd zal worden. De betreffende overeenkomst of intentieverklaring hiervoor zit als bijlage in de aanvraag. Deze overeenkomst / intentieverklaring is door betrokken partijen ondertekend en geldig voor langere duur.
- Is er een **woonassistent**? Wie neemt dit op? Zijn er overeenkomsten beschikbaar? (art. 11 van de bijlage XVI)
  - o 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 gerealiseerd zal worden. De betreffende overeenkomst of intentieverklaring hiervoor zit als bijlage in de aanvraag. Deze overeenkomst / intentieverklaring is door betrokken partijen ondertekend en geldig voor langere duur.
- Bestaat er een **interne afsprakennota**? Is deze 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 GAW
  - 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 AW tenzij de bewoner voor dit gebruik geen kosten hoeft te betalen aan de GAW
  - indien de genotscomponent een bepaald bedrag niet overschrijdt, kan de toekomstige bewoner onder bepaalde voorwaarden, genieten van een Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs.<sup>5</sup>
- 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 dit niet zelf voorzien, maar wel over de nodige informatie beschikken om bewoners te helpen deze maaltijd in hun bereik te brengen indien gewenst.
- ....

Vragen die hierbij gesteld kunnen worden in verband met infrastructurele eisen:

- Zijn de woongelegenheden **groot genoeg**? (art. 34 van bijlage XVI)
  - Het BVR m.b.t. groepen van assistentiewoningen legt een minimum-oppervlakte op van 40m<sup>2</sup> voor leef- en slaapruiimte + keuken. Er moet eveneens een afzonderlijke sanitaire ruimte zijn met toilet en badgelegenheid. Bij voorkeur is de gemiddelde oppervlakte ruim groter dan dit minimum, om zo ook een mix in groottes en aantal slaapkamers te realiseren<sup>6</sup>.
- Zijn de woongelegenheden volledig **rolstoeltoegankelijk**? (art. 34 van bijlage XVI)
  - Het dossier bevat een positieve motivatie van de toegankelijkheidsambtenaar of er kan duidelijk aangetoond worden dat hiermee rekening werd gehouden. De ergotherapeuten van OCMW Gent kunnen hierin ook een rol opnemen.
- Is het gebouw **aangepast** volgens het decreet? (afdeling 4 van de bijlage XVI)

<sup>5</sup> Besluit 'Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs', grondig gewijzigd, ingang 1 mei 2014

<sup>6</sup> Zie hiervoor ook het hoofdstuk m.b.t. de doelgroep.

- Het dossier bevat een positieve motivatie van de toegankelijkheidsambtenaar of er kan duidelijk aangetoond worden dat hiermee rekening werd gehouden. De ergotherapeuten van OCMW Gent kunnen hierin ook een rol opnemen.
- Is er een **gemeenschappelijke ontmoetingsruimte**? Is deze aangepast aan de doelgroep? Waar is deze gelegen? (art. 35 van bijlage XVI)
  - (art. 35) Is de ontmoetingsruimte **rolstoeltoegankelijk**? Is er minimum 1 **rolstoeltoegankelijke toiletruimte** bij elke gemeenschappelijke ruimte aanwezig?
  - (art. 35) Is de ontmoetingsruimte **groot genoeg**? Het BVR van groepen van assistentiewoningen legt een minimumoppervlakte op van 20m<sup>2</sup> + 1,5m<sup>2</sup> per bijkomende entiteit vanaf de 13<sup>de</sup> 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 is gelegen 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, wordt wandelafstand in deze studie beperkt tot 400m.
  - (richtinggevend) Deze ruimte dient als ontmoetingsruimte voor de ouderen, maar kan ook voor bijvoorbeeld familiebijeenkomsten gebruikt worden. Daarnaast kan ze facultatief aangevuld worden met een dokterspraktijk, kineruimte, kapsalon, ... Bij voorkeur is de oppervlakte dus groter dan het wettelijk minimum.

## 5. DE TOETSING AAN DE STEDENBOUWKUNDIGE REGELGEVING EN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het Departement Ruimte Vlaanderen van de Vlaamse Overheid heeft een 'leidraad goede praktijk'<sup>7</sup> opgesteld over hoe er moet omgegaan worden met assistentiewoningen. Onderstaande elementen zijn op deze leidraad gebaseerd.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat elke aanvraag enerzijds getoetst moet worden 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.

### 5.1.1. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

#### **Bestemming**

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

In een zone voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut zal echter het aspect 'gemeenschapsvoorziening' extra onderzocht worden: het moet gaan om een collectieve verblijfsaccommodatie voor 65-plussers, waarbij de collectiviteit zeer belangrijk is. Enerzijds uit zich dit in het feit dat het gehele gebouw in één hand moet blijven<sup>8</sup>, en anderzijds moeten de gemeenschappelijke ruimtes voldoende groot zijn, een zeer duidelijke band hebben met de woontiteiten (op fysieke manier) en duidelijk ten dienste staan van de bewoners. Extra functies worden aanbevolen (zoals bv. dokterspraktijk, kine-ruimte, restaurant, ...): het gebouw staat immers ten dienst van de gemeenschap: de collectiviteit en het feit dat de extra functies net maken dat ouderen langer zelfstandig kunnen leven is de essentie van een gemeenschapsvoorziening.

#### **Regelgeving**

Volgende regelgeving is van toepassing op erkende groepen van assistentiewoningen:

- Het **Algemeen Bouwreglement van 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 deze 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 woontiteiten, natuurlijke verlichting, ...<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Zie [http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/docs/Leidraad\\_assistentiewoningen.pdf](http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/docs/Leidraad_assistentiewoningen.pdf), gepubliceerd op de website [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be) op 7 mei 2014.

<sup>8</sup> 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 geen 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.

<sup>9</sup> Het Algemeen Bouwreglement in integraal terug te vinden op de website van de stad Gent: [www.gent.be](http://www.gent.be) > Leven > Stedenbouw > Bouwen en Verbouwen

- **De Gewestelijke Verordening Toegankelijkheid** is eveneens van toepassing. Assistentiewoningen moeten echter 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 geldt de normering van 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 niet mogelijk zijn in bepaalde zones.

## 5.2. CRITERIA GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

### 5.2.1. MESOSCHAAL: INPLANTING

De inplanting van een groep van assistentiewoningen binnen een bepaalde wijk moet afgewogen worden aan de behoefte binnen deze wijk. In het eerste luik van deze studie werd een grondige analyse gevoerd over de behoefte aan assistentiewoningen (tekort/overschot) die er is binnen Gent. Voor elke aanvraag kan op basis van die conclusies bekeken worden 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 werden voor de prioritaire wijken<sup>10</sup> meer gedetailleerde analyses gevoerd. Deze zijn op een eenvoudig verzoek verkrijgbaar<sup>11</sup>.

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 het zich verplaatsen moeilijker wordt. Dit verhoogt immers het sociaal contact en gaat vereenzaming tegen. Wandelafstand wordt binnen deze studie afgebakend tot 400m: dit is de afstand die een oudere aflegt op een 8-tal minuten tegen een gemiddelde wandelsnelheid van 3km / h (0.8m/s).

Vragen die hierbij gesteld kunnen worden:

- Is er **nood** aan assistentiewoningen op deze locatie? Behoort de wijk tot de prioritaire wijken (tekort groter dan 50 AW)? Wat is de aangewezen grootte van het project? Bij een bestaand overaanbod of een bestaand miniem tekort is een groot complex misschien minder gewenst. In het stadscentrum is dit minder aan de orde.
- Hoe is de aanwezigheid van **zorg- en dienstverlening** in de wijk:
  - o Is er een woonzorgcentrum, een lokaal dienstencentrum, een welzijnsbureau, een dagverzorgingscentrum, een Open Huis, ... in de omgeving? Deze voorzieningen betekenen een meerwaarde voor de toekomstige bewoners van de assistentiewoningen, zowel naar zorgaanbod als naar sociale interactie. Zijn deze voorzieningen op wandelafstand van het project (400m)?
- Hoe is de aanwezigheid van **handel** in de wijk:
  - o Is er een cluster van voorzieningen op wandelafstand van het project (400m)? Deze cluster van voorzieningen zou moeten kunnen voorzien in de dagdagelijkse behoeften van de ouderen (supermarkt, horeca, apotheek, buurtwinkels, bankinstellingen,

<sup>10</sup> In het eerste luik van dit deel (analyse Gent) werd een lijst opgenomen van de prioritaire wijken. Dit zijn wijken waar er een tekort is van meer dan 50 assistentiewoningen.

<sup>11</sup> Momenteel werd enkel Wondelgem meer gedetailleerd geanalyseerd.

- dokter, kinesist, ...). De aanwezigheid van één enkele bakker op wandelafstand is bijvoorbeeld niet voldoende.
- De werkgroep kan hiervoor beroep doen op de 'winkelstudie' van de dienst economie .
  - Hoe is de aanwezigheid van **openbaar vervoer** (tram / bus):
    - Zijn de haltes op wandelafstand van het project (400m) gelegen?
    - Is er een regelmatige bediening (min. 2 per uur, zowel op week- als weekenddagen)? 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?
  - Hoe is de aanleg van het **openbaar domein**?
    - Zijn de onmiddellijk aanpalende straten voorzien van een goed toegankelijk voldoende breed voetpad? Moeten grote of kleine hindernissen genomen worden om handel / zorg te bereiken? Zijn er voldoende rustpunten in de buurt?

Op basis van voorgaande vragen kan ingeschat worden of een terrein al dan niet (zeer) geschikt is voor de inplanting van een nieuwe groep van assistentiewoningen.

Op dit niveau wordt bekeken of het gebouw zich inpast in de omgeving zowel qua typologie en programma als qua volume. De aanleg van het private onbebouwde deel wordt ook afgewogen.

Vragen die hierbij gesteld kunnen worden:

- Welke typologie wordt voorzien (mgw / egw), en past deze in de omgeving? Assistentiewoningen worden doorgaans in de vorm van meergezinswoningen gebouwd. Bij een eengezinswoningentypologie in de omgeving kan bekeken worden of een alternatieve typologie in geschakelde laagbouw meer geschikt kan zijn.
- (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 kwalitatieve manier aan?
- Hoe zit het met de mix in groottes van entiteiten en in aantal slaapkamers? Vanuit een goede ruimtelijke ordening wordt over de hele stad een mix in bevolkingssamenstelling beoogd. Dit kan door een mix in woningtypologie en woninggroottes te voorzien. Bij assistentiewoningen betekent dit vooral een mix tussen 1-slpk en 2-slpk-appartementen, maar het is ook een meerwaarde om de grootte binnen deze types te variëren.
- De gemeenschappelijke ontmoetingsruimte is het centrum van de groep van assistentiewoningen. Om sociaal contact te bevorderen moet deze voldoende ruim zijn, op een goed uitgekozen plaats in of nabij het gebouw voorzien worden en vlot bereikbaar zijn.
- Zijn er bijkomende functies (bv. kine, kapsalon, tuin, dokterspraktijk, wellness, ...) voorzien? Staan deze 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. Dit brengt sociale interactie teweeg en kan hiaten in het voorzieningenapparaat invullen.
- Wordt er rekening gehouden met de parkeerrichtlijnen<sup>12</sup>?
- Is er een (private) buitenruimte aan het project, waar ouderen bij mooi weer kunnen vertoeven? Is deze goed gelegen en goed bereikbaar? Worden voldoende rustelementen en natuurlijke schaduw (bv. bomen) voorzien?
- Is het gebouw energiezuinig?

<sup>12</sup> Nog uit te werken met het Mobiliteitsbedrijf, op basis van het in opmaak zijnde Parkeerplan.

## 6. BESLUIT

Deze handleiding is een middel om voor geplande woonprojecten voor ouderen een duidelijk en helder dossier op te maken. Het brengt alle mogelijke aspecten die betrekking hebben op een groep van assistentiewoningen duidelijk in beeld en biedt zo garanties voor een kwalitatief project. Door het overlopen en beantwoorden van de hierboven gestelde vragen moet het enerzijds voor de initiatiefnemer en anderzijds voor de beoordelaar gemakkelijk zijn om een dossier ten gronde voor te bereiden en te analyseren. Het kan ervoor zorgen dat een dossier snel en efficiënt behandeld kan worden.

De projectindienaar kan vrij beschikken over de informatie uit het eerste luik (deel I.a. Analyse Gent) om zijn dossier te stofferen. Daarnaast worden voor de prioritaire wijken ook meer gedetailleerde analyses gemaakt met betrekking tot de aan- of afwezigheid van voorzieningen op vlak van wonen voor ouderen, zorg- en dienstverlening, handel, openbaar vervoer, ... . Dit is terug te vinden in deel II van deze studie en kan op eenvoudig verzoek verkregen worden.