



# Ruimte voor ouderen

Handleiding voor woonprojecten voor ouderen





## INHOUD

Voorwoord .....	3
Inleiding.....	4
De betrokken partijen en hun onderlinge relatie.....	6
De beoogde doelgroep .....	8
De toetsing aan het woonzorgdecreet .....	11
De toetsing aan de stedenbouwkundige regelgeving en de goede ruimtelijke ordening .....	16
Stedenbouwkundige voorschriften .....	16
Criteria goede ruimtelijke ordening.....	18
Mesoschaal: Inplanting .....	18
Microschaal: Typologie / volume / programma / architecturaal ..	20
Besluit.....	22
Meer info .....	22
Colofon.....	23





## VOORWOORD

Beste ontwikkelaar, investeerder, zorgverstreker of adviseur,

We worden met zijn allen ouder, ook in de stadsregio Turnhout. De prognoses geven aan dat de vergrijzing en de verzilvering verder zullen toenemen. Naarmate de leeftijd verhoogt neemt echter ook de kans op kwetsbaarheid toe. Vandaar dat de gemeenten en OCMW's van het samenwerkingsverband tussen Turnhout, Vosselaar, Beerse en Oud-Turnhout samen een visie en een kader uitwerkten om een kwaliteitsvol woon- en zorgaanbod uit te bouwen voor de (toekomstige) senioren van het gehele regionaal stedelijk gebied dat een 84.000 inwoners telt.

Ons opzet is om ouderen zoveel mogelijk te ondersteunen in de keuze om zo lang mogelijk zelfstandig in de vertrouwde omgeving te kunnen blijven wonen. Op het moment dat thuis wonen in het gedrang komt, is het van belang dat er voor ouderen een gevarieerd aanbod van woonvormen, ondersteuning en zorg aanwezig is en dit bij voorkeur in hun eigen wijk. Een aanbod dat aansluit bij hun behoeften.

In het kader van behoud van zelfstandigheid, de interactie met de samenleving en de vermaatschappelijking van de zorg, is de ruimtelijke planning van welzijn- en zorgvoorzieningen en de inplanting van gebouwen en (zorg)woongelegenheden van cruciaal belang.

Het ontwikkelde ruimtelijk afwegingskader voor de bouw van (woon)zorgvoorzieningen is een kader om initiatieven te nemen die zo nauw mogelijk aansluiten bij de huidige en toekomstige noden. De kracht schuilt in de ruimtelijke afwegingen in combinatie met de toetsing van de nabijheid en beschikbaarheid van een kwalitatief diensten- en zorgaanbod. Door het uitwerken en realiseren van kwalitatief sterke initiatieven die aansluiten bij de leefwereld en de behoeften van senioren levert u een sterke bijdrage aan het welzijn en geluk van de (toekomstige) senioren in onze stadsregio.

Wij wensen u alvast veel succes met uw project.



**Eric Vos,**  
Voorzitter stadsregio Turnhout

November 2016



# INLEIDING

In het kader van het zo lang mogelijk behoud van zelfstandigheid en een blijvende integratie in de samenleving, is een goede ruimtelijke inplanting van welzijn- en zorgvoorzieningen van cruciaal belang.

Dit uitgangspunt leidde tot de studie "ruimte voor ouderen" en het ontwikkelen van een ruimtelijke afwegingskader voor de inplanting van woon(zorg)voorzieningen voor senioren in de stadsregio Turnhout. Dit afwegingskader is de basis voor het afwegen van de inplanting van woon(zorg)voorzieningen. Welke wijken zijn levensloopbestendig? Welke wijken hebben hoge nood en zijn het meest aangewezen om te investeren in woon(zorg)voorzieningen?

In deze handleiding vindt u een overzicht van vragen en criteria die het mogelijk maken een duidelijk gemotiveerd dossier samen te stellen en / of te beoordelen.

Aan de hand daarvan kan u voor een gepland woonproject verduidelijken wat uw visie is, welke de betrokken partijen zijn, wie de beoogde doelgroep is en hoe het geplande woonproject zich verhoudt ten aanzien van de gemaakte analyses binnen de studie "ruimte voor ouderen" en het woonzorgdecreet.

Deze handleiding beschrijft zowel zorg-, toegankelijkheids- als stedenbouwkundige aspecten.

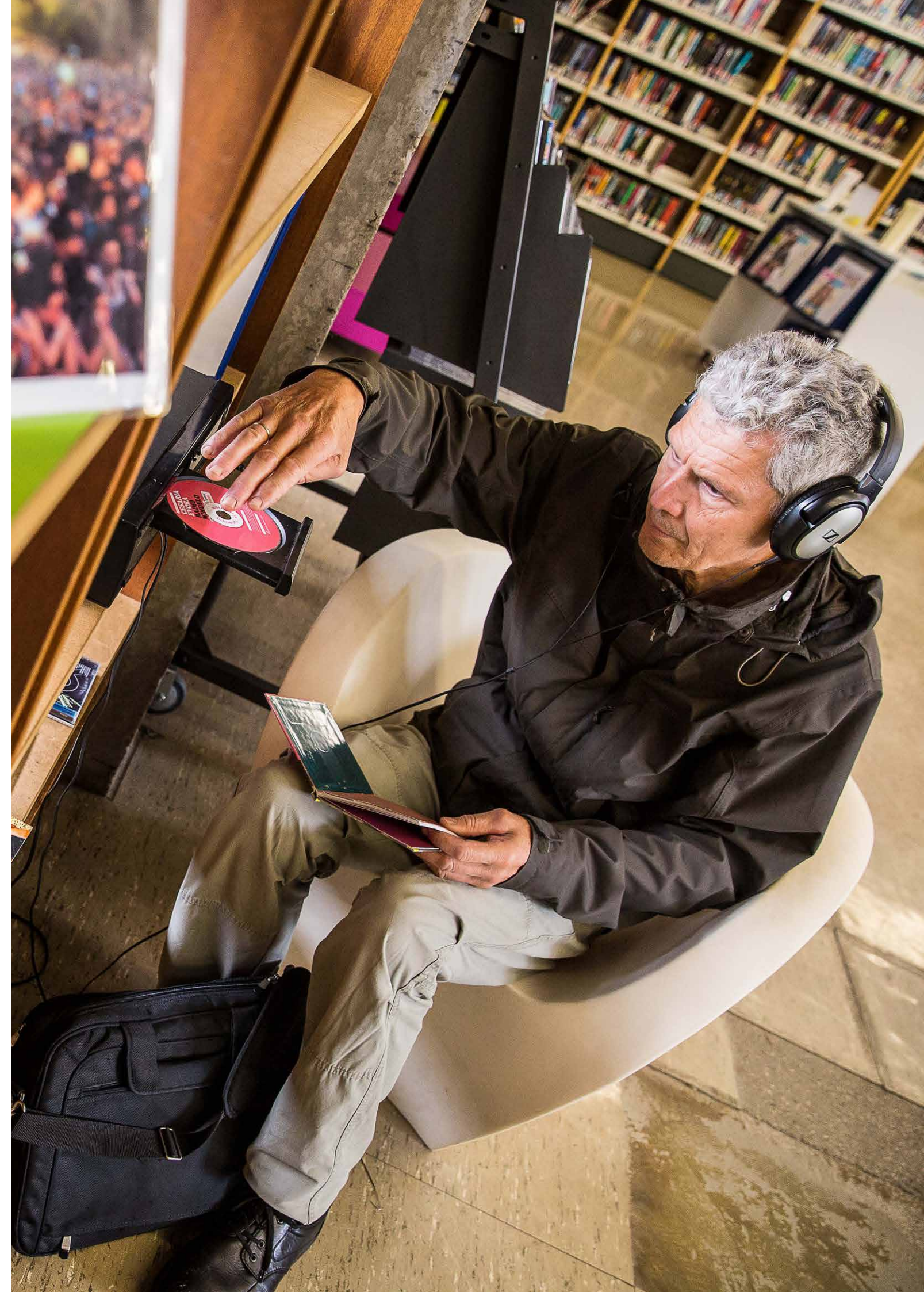
Om een dossier op te bouwen volgens dit kader moeten zowel de initiatiefnemer als de beoordelaar input leveren. Dit gebeurt vooraf en tijdens de voorbesprekingen van de projecten. Op het moment dat u een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt moet over de inhoud van het dossier een consensus bestaan.

## 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 uw visie op zorg als op de omgeving weer.

<sup>1</sup> Woonzorgdecreet 13/03/2009, art. 2 en 13







## DE BETROKKEN PARTIJEN EN HUN ONDERLINGE RELATIE

Assistentiewoningen zijn bedoeld voor mensen van 65 jaar of ouder<sup>(1)</sup>. 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 gemeenten van de stadsregio Turnhout hoe de verschillende betrokken partijen hiervoor 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<sup>(2)</sup> 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			
...			

<sup>1</sup> Woonzorgdecreet 13/03/2009, art. 2 en 13

<sup>2</sup> Integraal: ook aangepast aan personen met een visuele, auditieve of verstandelijke beperking

### 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 zorgbehoefte van de bewoners)?
- Is er een overeenkomst of intentieverklaring met één (of meerdere) zorgaanbieder(s)?
- Gaat het om erkende assistentiewoningen? Wordt een voorafgaandelijke vergunning bij het (Vlaams) Agentschap Zorg en Gezondheid aangevraagd?

### In de stadsregio willen we 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, ook en vooral gelet op 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.

Ook al worden assistentiewoningen individueel verkocht, toch 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 toewijzing van bewoners
- verantwoordelijkheid voor de dienstverlening
- verantwoordelijkheid onderhoud buitenruimte



# 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 synergiën 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:

<b>mix in huishoudensgrootte</b>	Alleenstaanden Koppels
<b>mix in leeftijd</b>	65+ 80+
<b>sociale mix</b>	privaat sociaal <sup>(3)</sup>

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

Om assistentiewoningen voor iedereen betaalbaar te houden, voorziet het OCMW, onder bepaalde voorwaarden, een financiële tussenkomst voor de bewoner(s). Deze voorwaarden verschillen van gemeente tot gemeente. U kan zich hierover best bij hen informeren.

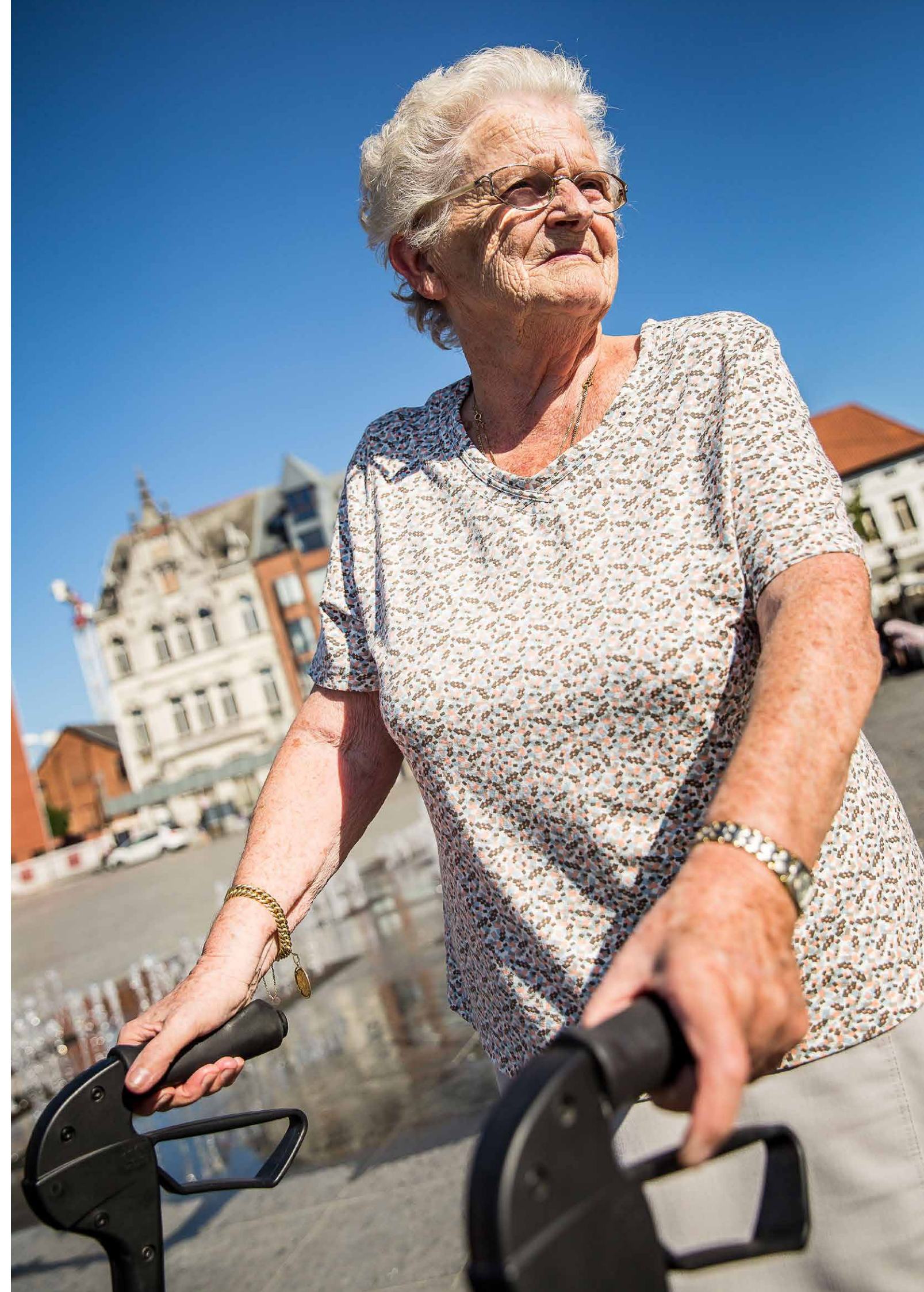
Ontwikkelaars en aanbieders kunnen ook nadenken over de samenstelling van de dagprijs. Het nieuwe decreet voorziet in een opsplitsing van de dagprijs in een genots- en een dienstverleningscomponent. Als die genotscomponent een bepaald bedrag niet overschrijdt, heeft de toekomstige bewoner onder bepaalde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

**Voor meer informatie daarover kunt u terecht bij:**

**Wonen-Antwerpen**, Anna Bijnsgebouw, Lange Kievitstraat 111-113 bus 54-2018 Antwerpen

**Email:** [wonen.antwerpen@rwo.vlaanderen.be](mailto:wonen.antwerpen@rwo.vlaanderen.be), **Centraal telefoonnummer:** 03 224 61 16

<sup>3</sup> 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.







## 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 zowel 1) herstellingen als 2) toewijzing aan bewoners, 3) dagelijkse werking en 4) dienstverlening 5) onderhoud buitenruimte.
  
- **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 moeten 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 genieten van een Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs.<sup>4</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 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.

<sup>4</sup> Besluit 'Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs', grondig gewijzigd, ingang 1 mei 2014



### **Voldoet het project aan de infrastructurele eisen?**

- **Zijn de woonegelegenheden groot genoeg? (art. 34 van bijlage XVI)**
  - Het Besluit van de Vlaamse Regering (BVR) betreffende groepen van assistentiewoningen legt een minimumoppervlakte op van 40 m<sup>2</sup> voor leef- en slaapruijnte + 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<sup>5</sup>.
- **Zijn de woonegelegenheden volledig rolstoeltoegankelijk? (art. 34 van bijlage XVI)**
  - Er kan duidelijk worden aangetoond dat er rekening werd gehouden met toegankelijkheid.
- **Is het gebouw aangepast volgens het decreet? (afdeling 4 van de bijlage XVI)**
  - Er kan duidelijk worden aangetoond dat er rekening werd gehouden met de normen in het decreet.
- **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 m<sup>2</sup> + 1,5 m<sup>2</sup> 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.

<sup>5</sup> Zie hiervoor ook het hoofdstuk over de doelgroep.





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

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.

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

### Bestemming

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

In een zone voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut zal het aspect 'gemeenschapsvoorziening' extra onderzocht en beoordeeld 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<sup>6</sup>, en anderzijds moeten de gemeenschappelijke ruimtes voldoende groot zijn, een zeer duidelijke band hebben met de woontiteiten (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:

- 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.

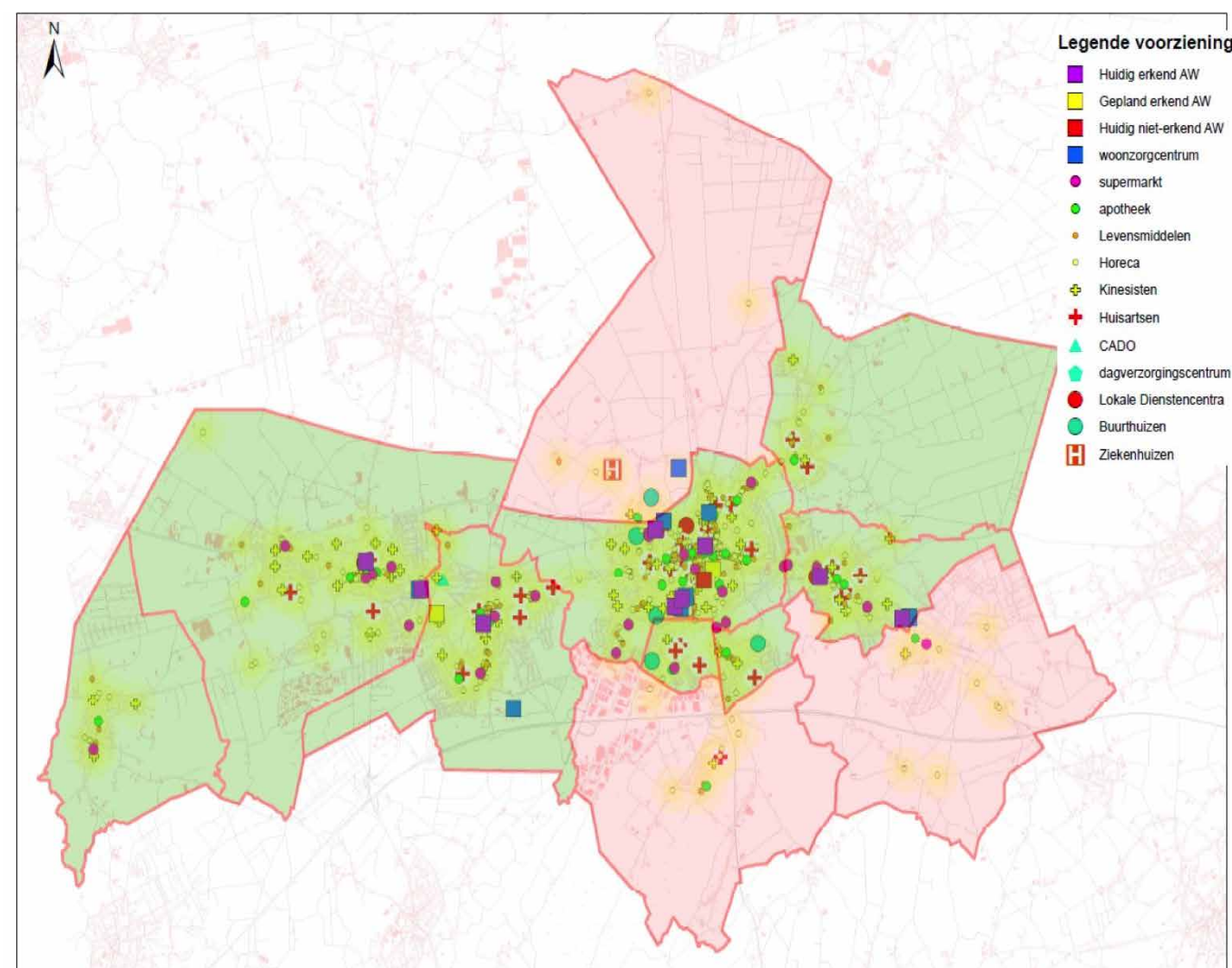
<sup>6</sup> Individuele verkoop valt moeilijk te rijmen met het collectieve karakter van een gemeenschapsvoorziening. Een zone voor gemeenschapsvoorziening is een zone die ten dienste staat van de gemeenschap, waar geen sprake kan zijn van winstbejag (zoals verkoop van flats aan senioren door een ontwikkelaar). Zie vernietigingsarrest van 21.12.2010 (nr. 209.985) van de Raad van State.







## LEVENSLIJPBESTENDIGE GEBIEDEN



- 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.
- Voor niet erkende assistentiewoningen is de gemeentelijke verordening minimale woonkwaliteit van kracht in Beerse, Oud-Turnhout en Vosselaar.

### CRITERIA GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

#### MESOSCHAAL: INPLANTING

##### Levensloopbestendige wijken:

Bij de studie "ruimte voor ouderen" zijn binnen Stadsregio Turnhout levensloopbestendige gebieden gedefinieerd.

*'Een levensloopbestendig gebied is een zone waar je je hele 'wooncarriere' kan blijven wonen. Niet alleen moet er een voldoende gedifferentieerd woonaanbod aanwezig zijn, ook de dagdagelijkse benodigdheden moeten op korte afstand van de woning beschikbaar zijn, en zorg moet indien nodig kunnen voorzien worden.'*

In gebieden die op dit moment niet levensloopbestendig zijn, is het ongewenst om assistentiewoningen te voorzien. Zij hebben niet voldoende draagkracht. Elke 2 jaar wordt de analyse geüpdatet.

Binnen de levensloopbestendige gebieden waar uit de studie 'ruimte voor ouderen' blijkt dat er behoefte is aan assistentiewoningen, kunnen wel assistentiewoningen voorzien worden. Maar ook binnen deze gebieden zelf zijn er plaatsen die beter geschikt zijn voor de inplanting van assistentiewoningen.

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

Voor de inplanting van een groep van assistentiewoningen is 'wandelaafstand' 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. Wandelaafstand wordt binnen de studie beperkt tot 400 m: dat is de afstand die een oudere aflegt op een 8-tal minuten.

#### Overloop 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 de voorgestelde locatie? Wat is de aangewezen grootte van het project? Bij een overaanbod of een miniem tekort is een groot complex misschien minder gewenst.
- Is er voldoende zorg- en dienstverlening aanwezig in de wijk?
  - o Is er een woonzorgcentrum, een lokaal dienstencentrum, een dagverzorgingscentrum,... 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 wandelaafstand van het project (400 m)?
- Zijn er voldoende handelszaken aanwezig in de wijk?
  - o Is er een cluster van voorzieningen op wandelaafstand 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 wandelaafstand is bijvoorbeeld niet voldoende.
- Is er voldoende openbaar vervoer (bus) in de buurt?
  - o Liggen de haltes op wandelaafstand van het project (400 m)?
  - o Is er een regelmatige bediening (minimaal 1 keer per uur, zowel op weekdays als tijdens het weekend)? Openbaar vervoer dat de wijk bijvoorbeeld enkel bedient in de ochtend- en avondspits, of niet in het weekend, is onvoldoende.
  - o Is het openbaar vervoer toegankelijk, inclusief de perrons?
- Is het openbaar domein voldoende toegankelijk?
  - o 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.

##### Overloop 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?
- Is er een mix in groottes van woningen 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 bij voorkeur 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 eventueel 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.
- Is er voldoende parkeerruimte voorzien?
- 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?



## BESLUIT

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

De projectindieners kan vrij beschikken over de informatie uit de studie "ruimte voor ouderen" om zijn dossier te stofferen. Daarnaast maakte de stadsregio voor de levensloopbestendige gebieden 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 staat op de website [www.turnhout.be](http://www.turnhout.be) (zoek op 'ruimte voor ouderen').

## MEER INFO

Als projectindieners laat u zich het best ondersteunen door de diensten Stedenbouw en ruimtelijke ordening ondersteunen.

- **Beerse:** Bisschopsaan 56 - 2340 Beerse - 014 62 25 87 - [stedenbouw@beerse.be](mailto:stedenbouw@beerse.be)
- **Oud-Turnhout:** Dorp 31 - 2360 Oud-Turnhout – dienst Ruimte en Omgeving – Peggy De Wit - Stedenbouwkundig ambtenaar - 014 46 22 61 – [peggy.de.wit@oud-turnhout.be](mailto:peggy.de.wit@oud-turnhout.be)
- **Turnhout:** Campus Blairon 200 - 2300 Turnhout - 014 44 33 75 - [ruimtelijke.ordening@turnhout.be](mailto:ruimtelijke.ordening@turnhout.be)
- **Vosselaar:** Cingel 7 - 2350 Vosselaar - 014-60 08 28 -



## COLOFON

Dit is een uitgave van Stadsregio Turnhout  
Verantwoordelijke uitgever: Eric Vos, Boomstraat 6, Turnhout  
Redactie: Tania Huybrechts  
Eindredactie: Communicatie, Stad Turnhout  
Vormgeving: Communicatie, Stad Turnhout  
Datum van uitgave: november 2016

Met onze uitdrukkelijke dank aan 'OCMW Gent - Departement ouderenzorg – Stad Gent - Dienst stedenbouw en ruimtelijke planning, Dienst wonen, Dienst Samenleven en Welzijn / toegankelijkheidsambtenaar'







**STADS  
REGIO  
{TURNHOUT**  
Beerse Oud-Turnhout Turnhout Vosselaar