



## Webinar “Mobiële woonunits in de tuin”

12 juni 2020 van 12.30 tot 13.30 u.

---

Bouwgronden worden schaarser, bouwen wordt duurder en de noden voor comfortabel wonen worden groter en diverser. Woonunits kunnen hier een oplossing bieden en ook architecturaal zijn de mogelijkheden vandaag eindeloos. Limburgse gemeenten krijgen dan ook steeds meer aanvragen voor het, al dan niet tijdelijk, plaatsen van mobiele woonunits in de tuin. In een aantal gemeenten kan het onder bepaalde voorwaarden, in andere niet. Samen onderzoeken we de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde van deze nieuwe woonvorm.

“Mobiële woonunits in de tuin” is het eerste van drie webinars over actuele woonthema’s en wooninnovatie in samenwerking met Confederatie Bouw Limburg.

*Met vriendelijke groeten*



*Inge Moors,  
gedeputeerde van Ruimtelijke Ordening, Wonen, Landbouw en Platteland*

## Programma 12:30 – 13:30

---

- **Een mobiele baksteen in de maag. Een kans op de huidige woningmarkt?**  
*prof. dr. ir. Oswald Devisch, architect UHasselt*
- **Een tijdelijke zelfstandige zorgunit als beleidsmatig gewenste ontwikkeling.**  
*Annelies Maes, diensthoofd Vergunningen, stad Hasselt*
- **Vragenronde**

## Inschrijving

---

*De woonacademie organiseert deze webinars i.s.m.*



## Woonacademie

---

De woonacademie brengt het Limburgs werkveld 3 keer per jaar samen om een draagvlak te creëren voor actuele woonthema's en wooninnovatie, elkaar te inspireren en het netwerk over de beleidsdomeinen heen te vergroten. Zo staat Limburg sterker in het bieden van antwoorden op de woonuitdagingen van vandaag en morgen.

# EEN MOBIELE BAKSTEEN IN DE MAAG



1

WAT MAG ER VOLGENS U ALLEMAAL IN EEN TIJDELIJKE MOBIELE UNIT?  
(meerdere antwoorden mogelijk)

- ZORG
- WONEN
- B&B
- ATELIER (professioneel: vb. schrijnwerker, fietsenmaker, traiteur)
- ATELIER (hobby)
- DIENSTEN (vb. beautysalon, hondenkapper)
- OPSLAG

2

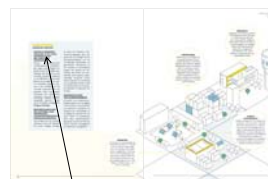
## 1:: Mobile woonunits en de bouwshift



Vermeiren et al., 2023. Monitorings van urban spread in Vlaanderen. Studie uitgevoerd in opdracht van Departement Omgeving.

3

## 1:: Mobile woonunits en de bouwshift



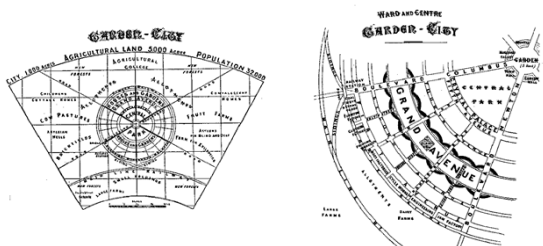
MEER DOEN MET MINDER  
RUIMTE

Tijdelijk ruimtegebruik is het toelaten van activiteiten in een ruimte die is bedoeld voor andere doeleinden op een ander of later moment. De voorlopige activiteit mag een toekomstig ander gebruik niet hypothekeren en is dus omkeerbaar. Het is nodig om te anticiperen op toekomstig ander gebruik bij nieuwbouw en constructies aanpasbaar of verplaatsbaar te ontwerpen zodat het gebruik ervan doorheen de tijd kan veranderen.

Strategische Visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, 2018

4

## 2:: Naar een wildgroei van mobiele woonunits



www.library.conell.edu/Repository/howard.htm

5

## 2:: Naar een wildgroei van mobiele woonunits



6

**2:: Naar een wildgroei van mobiele woonunits**

**5.23 Woningtype**  
Evolutie van het type woning, van 2003 tot 2014, in %.

**5.26 Groei en prijs huiseigenaren**  
Evolutie van de gemiddelde oppervlakte van een huiseigenaar, in m² (links) en de gemiddelde verkooopprijs in euro per m² (rechts), van 2000 tot 2014.

Vlaamse Regionale Indicatoren, VRI, 2015

7

**3:: Wat nu?** toenemende polarisatie

**'Hebben wij daarvoor zo hard gewerkt?'** Om al onze gemakken weer af te geven?

'De mensen begrijpen niet dat de nationale media de hele tijd over dat klimaat bezig zijn. Wat blijft hangen, is het gevoel: "Het zal weer geld kosten. We zullen niets meer mogen".'

De Standaard, 25 mei 2019

8

**3:: Wat nu?** vertrekken van kleine urgenties

**PROTESTEN VIELDEN VERBODEN WACHT IN COÖPERATIEVE WAAKPOSTSTRAAT**  
**Protest tegen verkaveling van 125 woningen**

'We zijn op zich zeker niet tegen nieuwe woningen', zegt Patrick Coelembier uit de Vlasrootstraat, 'maar we waren op geen enkele manier betrokken bij dit project, terwijl wij er wel de grootste lasten van zullen dragen. Wij wonen in een doodlopende straat die amper zes meter breed is, maar via onze straat zal die nieuwe verkaveling wel ontsloten worden. Als elk gezin in die verkaveling over twee auto's beschikt, wordt onze straat onleefbaar.'

het Nieuwsblad, 12 mei 2012

9

**4:: We wonen allemaal mobiel**

**PROTESTEN VIELDEN VERBODEN WACHT IN COÖPERATIEVE WAAKPOSTSTRAAT**  
**Protest tegen verkaveling van 125 woningen**

het Nieuwsblad, 12 mei 2012

10

**4:: We wonen allemaal mobiel**

Seminarie Stedenbouw, 2018-2019 (Foto: Barbara Roosen)

11

**4:: We wonen allemaal mobiel**

Wat deze innovatieve woon- en leefpraktijken gemeenschappelijk hebben is dat het vaak om **tijdelijke situaties** gaat, die een antwoord bieden op een toevallige set urgenties en die inspelen op een toevallige set kansen. Met andere woorden, we wonen met zijn allen al 'mobiel', en veranderen onze woning en woonomgeving sneller dan planners en beleidsmakers kunnen volgen.

12

### 5:: Leren samen mobiel wonen

van generiek beleid en handhaving - onderhandelen over specifieke situaties:

>

Eerst: waar zit het probleem precies? Wie zijn de betrokken gemeenschappen? Waar liggen kansen (voor het introduceren van mobiele units)?  
En dan pas: hoe bewaak je kwaliteit? Wat als alle burens plots ook een mobiele unit willen? Mag dit echt overal? En hoe handhaaf je dit?

van planners als experts -> **planners, bewoners & organisaties als experts:**

Eerst: Hoeveel van die mobiele units kan onze wijk aan voor ze overlast beginnen te genereren? Mag zo'n zorgunit op de oprit staan, of enkel uit het zicht in de tuin? Wat doen we met de bijkomende verharding?

En dan pas, als we het met zijn allen eens zijn, hoe leggen we dan onze afspraken vast? En wat doen we als iemand zich niet aan de afspraken houdt?

13

### 5:: Leren samen mobiel wonen



[www.facebook.com/DeWijkGodheide](https://www.facebook.com/DeWijkGodheide); [www.facebook.com/profile.php?id=100023112920009](https://www.facebook.com/profile.php?id=100023112920009); [www.werkenaamwijken.be](https://www.werkenaamwijken.be)

14

### 5:: Leren samen mobiel wonen

Er is nood een geïntegreerde visie (die wijk- en gemeentegrensoverschrijdend is):

Waarom wel tijdelijke units toelaten en geen tijdelijke woningopsplitsingen? Of, hoe verhoudt het beleid rond mobiele woonunits zich bijvoorbeeld tot veilige fietspaden, rustige woonomgevingen, werkbaar werk en toegankelijke zorg?

vertaald in duidelijke randvoorwaarden en ambities:

Waarom laat je als overheid bijvoorbeeld mobiele woonunits toe in de ene wijk, maar laat je in de wijk ernaast ook een woonuitbreidingsgebied ontwikkelen? Of, heb je als overheid bijvoorbeeld zicht op de impact die mobiele woonunits zullen hebben op het sluipverkeer in de aangrenzende wijken?

waarbinnen een ruimtelijk planner met een (bewoners)collectief kan onderhandelen rond het plaatsen van mobiele units in een wijk.

15



1



2



3



4



5



6



Impressie

Marfin Vandereyft Groep

7



Binnenafwerking

Marfin Vandereyft Groep

8

- ✓ Snelle levering
- ✓ Conform wet- en regelgeving
- ✓ BEN-certificaat
- ✓ Afwerking naar wens van de klant
- ✓ ETA-gecertificeerd bouwstelsel
- ✓ Professioneel ontwerp- en uitvoeringsteam
- ✓ Kant-en-klaar in onze werkplaats, plug-and-play op de bouwplaats
- ✓ Vrijstaand of gekoppeld aan een bestaande woning
- ✓ Upgrade uw woning met een Maxxo en creëer een meerwaarde
- ✓ Brandwerend tot en met RF90

Marfin Vandereyft Groep

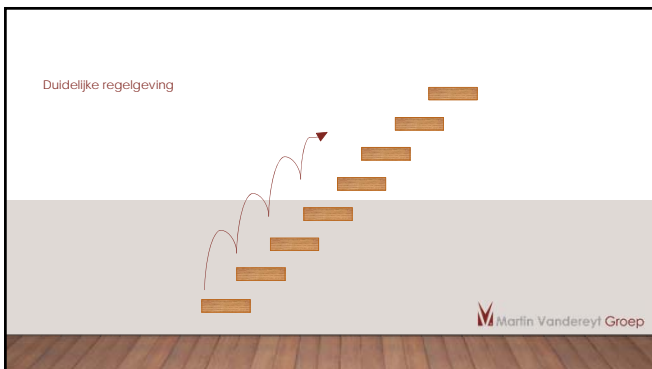
9



Stapelen en schakelen

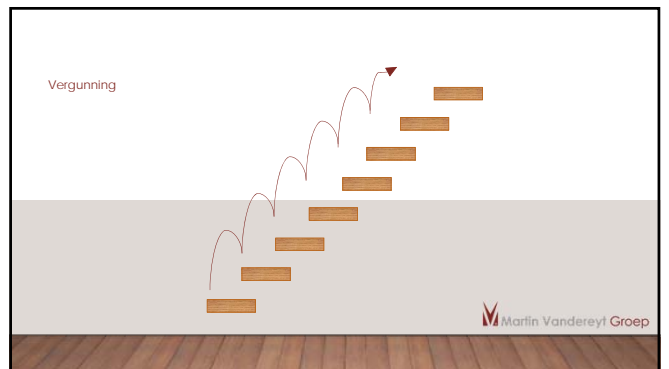
Marfin Vandereyft Groep

10



Marfin Vandereyft Groep

11



Marfin Vandereyft Groep

12



13



provincie Limburg

# Mobiele woonunits in de tuin

WU warsco units  
space for your ideas

1

Logistiek Centrum Q,ma  
Gedragingen 1981-2001/2  
Bouwwerk Logistiek Centrum Q,ma  
Wijk Wijkbeheer/Beleidsplan  
Productie K,ma

2

Al sinds 1991 bij Warsco Units

3

Mobiele woonunits in de tuin

4

Mobiele woonunits in de tuin

Al onze woonegelegenheden zijn voorzien van :

- keuken met kookplaat
- badkamer met boiler en douche
- voorziening wasmachine/droogkast
- dubbele beglazing
- elektrische verwarming
- buitenafmeting 3,40m breed (per unit)
- verlichting in alle ruimtes

5

Mobiele woonunits in de tuin

6

## Mobiele woonunits in de tuin



7

## Mobiele woonunits in de tuin



8

## Mobiele woonunits in de tuin



9



10

**COCON**  
by Wincor

12m x 4m comfortzone  
De indeling van onze Cocon



Een EPB-waarde tot -5 is mogelijk.  
Je krijgt energie van onze Cocon!

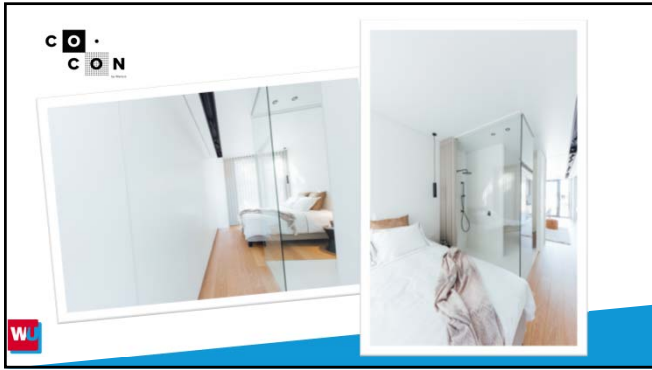
- 125 €66 Standard zonder zonnepanelen
- 125 €86 EPB met optionele zonnepanelen 1200 Wp
- 125 €96 De Cocon wordt even Bijna-energie-neutrale woning (BE1)
- 125 €66 EPB met optionele zonnepanelen 3000 Wp
- 125 €66 De Cocon brengt meer energie op dan je verbruikt

11

**COCON**



12



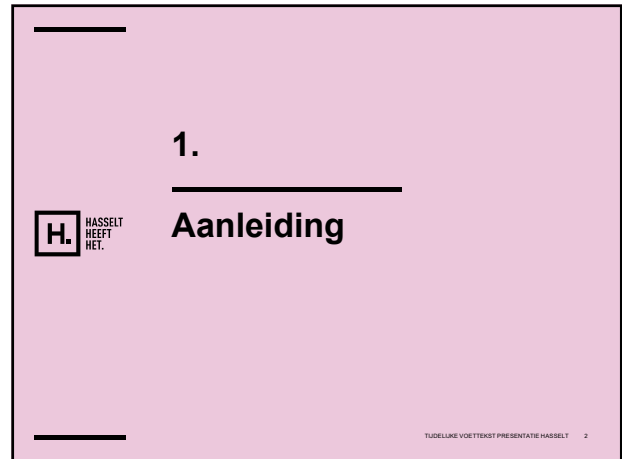
13



14



1



2



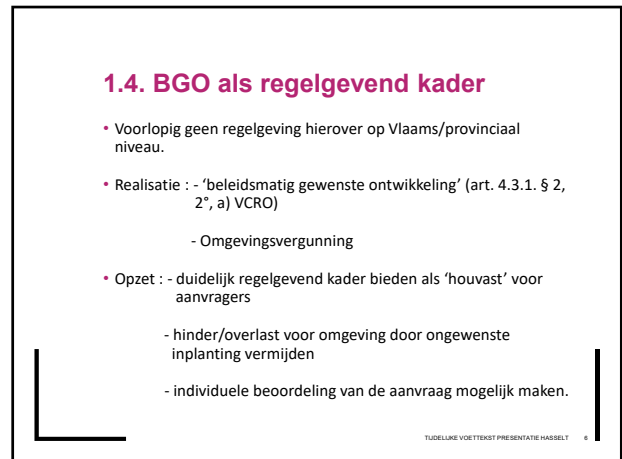
3



4



5



6

**2.**

**Voor wie ?**

**H. HASSELT HEEFT HET.**

TUDELIJKE VOETEKST PRESENTATIE HASSELT 7

7

**2.1. Doelgroep**

- Doelgroep is identiek als deze voor zorgwoning.

- hetzij ten hoogste twee personen, waarvan ten minste één persoon 65 jaar of ouder is
- hetzij ten hoogste twee personen, waarvan ten minste één persoon die hulpbehoevend is.

Een hulpbehoevende persoon is een persoon met een handicap, een persoon die in aanmerking komt voor een zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden, een zorgbudget voor ouderen met een zorgnood of een basisondersteuningsbudget als vermeld in artikel 4, eerste lid, 1°, 2° en 3°, van het decreet van 18 mei 2018 houdende de Vlaamse sociale bescherming, of een persoon die een behoefte heeft aan ondersteuning om zich in zijn thuismilieu te kunnen handhaven.

- hetzij de zorgverlener indien de personen, vermeld in punt 1 of 2, gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid

- Bewoning van zorgunit kan door zorgbehoevende of zorgverlener indien zorgbehoevende gehuisvest blijft in de hoofdwooneenheid.

TUDELIJKE VOETEKST PRESENTATIE HASSELT 8

8

**2.1. Doelgroep**



TUDELIJKE VOETEKST PRESENTATIE HASSELT 9

9

**3.**

**Vergunningsplicht-medewerking architect-stedenbouwkundige voorschriften**

**H. HASSELT HEEFT HET.**

TUDELIJKE VOETEKST PRESENTATIE HASSELT 10

10

**3.1. Vergunningsplicht-medewerking architect-stedenbouwkundige voorschriften**

- 'optrekken of plaatsen van een constructie' cfr. art. 4.2.1, 1°, a) VCRO = vergunningsplichtig
- Niet vrijgesteld van medewerking architect
- Verenigbaarheid met stedenbouwkundige voorschriften en goede ruimtelijke ordening



TUDELIJKE VOETEKST PRESENTATIE HASSELT 11

11

**4.**

**Plaats**

**H. HASSELT HEEFT HET.**

TUDELIJKE VOETEKST PRESENTATIE HASSELT 12

12

## 4.1. Plaats



- Enkel in woongebied dan wel woonuitbreidingsgebied met (G)RUP/BPA of verkavelingsvergunning.
- Enkel in de 'bouwzone' of 'achtertuin' van hoofdzakelijk vergunde woning
- Als 'vrijstaand bijgebouw' in de zin van de Verordening Woonkwaliteit
- Elke aanvraag wordt op zich afzonderlijk beoordeeld
- Voor elke aanvraag geldt de vereiste verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de zin van art. 4.3.1 VCRO onverkort.

TUDELIJKE VOETEKST PRESENTATIE HASSELT 13

13

## 5.



## Tijdelijk karakter

TUDELIJKE VOETEKST PRESENTATIE HASSELT 14

14

## 5.1. Tijdelijk karakter

- 'Vlot wegneembare' en 'verplaatsbare' modulaire unit die slechts voor een 'tijdelijke' vergunning in aanmerking komt in de zin van art. 68, tweede lid, 8° DOV.
- Verleend tot maximaal het tijdstip van het beëindigen van de zorgrelatie cfr. art. 4.1.1, 18° VCRO, hetzij met een absoluut maximum van 10 jaar vanaf het toekennen van de vergunningsbeslissing
- De aanvrager dient bij het verstrijken van de termijn van 5 jaar, aan de Dienst vergunningen van de stad Hasselt opnieuw de nodige bewijsstukken voor te leggen waaruit blijkt dat nog steeds is voldaan aan de gestelde toepassingsvoorwaarden van zorgrelatie cfr. art. 4.1.1, 18° VCRO

TUDELIJKE VOETEKST PRESENTATIE HASSELT 15

15

## 5.2. Tijdelijk karakter

- Verlenging : nieuwe ontvankelijke en volledige aanvraag dient bij de stad te worden ingediend uiterlijk 6 maanden voor het aflopen van de vergunningstermijn.
- Zorgrelatie beëindigd (ongeacht de maximale duur waarvoor de tijdelijke vergunning werd toegekend) : schriftelijke melding hiervan aan de Dienst bevolking van de stad Hasselt + verwijdering constructie binnen de 3 maanden na het tijdstip van het beëindigen van de zorgrelatie.
- Indien niet tijdig opnieuw vergund dan van rechtswege onvergund - handhavingstraject

TUDELIJKE VOETEKST PRESENTATIE HASSELT 16

16

## 6.



## Handhaving

TUDELIJKE VOETEKST PRESENTATIE HASSELT 17

17

## 6.1. Handhaving

- Wanneer :
    - er ernstige aanwijzingen bestaan dat de zorgrelatie cfr. art. 4.1.1, 18° VCRO is beëindigd zonder dat hiervan schriftelijk melding werd gemaakt bij de Dienst bevolking van de stad Hasselt, dan wel
    - bij het verstrijken van de termijn van 5 jaar aan de Dienst vergunningen van de stad Hasselt niet opnieuw de nodige bewijsstukken werden voorgelegd waaruit blijkt dat nog steeds is voldaan aan de gestelde toepassingsvoorwaarden van zorgrelatie cfr. art. 4.1.1, 18° VCRO, dan wel
    - de termijn waarvoor de vergunning werd toegekend is verstreken,
- dan wordt door een ambtenaar van de stad Hasselt een onderzoek ingesteld waarbij eventueel ter plaatse wordt gegaan teneinde zich te vergewissen van de toestand.

TUDELIJKE VOETEKST PRESENTATIE HASSELT 18

18

## 6.2. Handhaving

- Van de bevindingen wordt de aanvrager van de vergunning in kennis gesteld, met mogelijkheid om hierop te antwoorden binnen 1 maand.
- Bij gebrek aan reactie volgt een aanmaning en ingebrekestelling
- Bij gebrek aan reactie binnen 2 maanden na de aanmaning en ingebrekestelling volgt de opmaak van een PV
- De verdere opvolging van de stedenbouwkundige inbreuk zal verlopen conform de beboetingsmodaliteiten en herstelmodaliteiten zoals voorzien in het Decreet betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning d.d. 25 april 2014 en latere wijzigingen.

TUDELRIE VOETEKST PRESENTATIE HASSELT 19

19

## 6.2. Handhaving



TUDELRIE VOETEKST PRESENTATIE HASSELT 20

20

## Stand van zaken



De door stad Hasselt goedgekeurde beleidsmatig gewenste ontwikkeling inzake tijdelijke zorgunits wordt opgepikt door héél wat andere steden en gemeenten.

Inmiddels werd een 'Conceptnota voor nieuwe regelgeving betreffende het opstellen van een kader voor mobiele mantelzorgwoningen' ingediend bij het Vlaams parlement.

TUDELRIE VOETEKST PRESENTATIE HASSELT 21

21

## Poll-vraag :



**Wie vindt dat een tijdelijke zorgunit mogelijk moet zijn in iedere gemeente ?**

TUDELRIE VOETEKST PRESENTATIE HASSELT 22

22



Annelies Mæes  
Diensthouders Vergunningen



Limburgplein 1, 3500 Hasselt  
T +32 (0)36008184 +32(0)36008182  
www.hasselt.be  
facebook | twitter | linkedin

TUDELRIE VOETEKST PRESENTATIE HASSELT 23

23



STAD HASSELT  
LIMBURGPLEIN 1, 3500 HASSELT  
T 011 23 90 00  
HASSELT.BE

24