

Basis stedenbouwkundige voorschriften voor *projecten van gemeenschappelijk wonen*

	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming /Inrichting/ Bijkomende afwegings- criteria	<p><u>1. Hoofdbestemming:</u> Projecten van gemeenschappelijk wonen: De demografische ontwikkelingen en het ontstaan van nieuwe gezinstypes en –samenstellingen naast het traditionele gezin leiden tot flexibelere woonbehoeftes in Vlaanderen. Deze veranderde woonbehoeftes vereisen nieuwe (alternatieve) woonvormen. Gemeenschappelijk wonen is hier één van. Door ruimte te creëren voor gemeenschappelijk wonen kan voor een groot deel tegemoet gekomen worden aan hedendaagse vraagstukken, zoals onder andere het tegengaan van sociaal isolement, de mogelijkheid langer zelfstandig thuis te kunnen wonen (voor bijvoorbeeld ouderen of mensen met een beperking), de betaalbaarheid van wonen, het ecologisch en duurzaam karakter van wonen, een optimaal gebruik van de beschikbare ruimte, enz. Projecten van gemeenschappelijk wonen koppelen namelijk privacy en individualiteit aan meer gedeelde ruimte en collectiviteit. De betrokkenheid tussen de bewoners staat centraal, zonder dat de privacy wordt opgegeven. Dergelijke woonprojecten kunnen de sociale cohesie versterken, de open ruimte beschermen, ecologisch en betaalbaar wonen realiseren.</p> <p><u>2. Nevenbestemmingen</u> Het mogelijk maken van het oprichten van buurtondersteunende voorzieningen in zones waar gemeenschappelijk wonen wordt toegestaan, is er op gericht het project van gemeenschappelijk wonen te voorzien van een mogelijkheid tot het oprichten van kleine economische activiteiten alsook bijvoorbeeld een</p>	<p><u>1. Hoofdbestemming:</u> De zone voor gemeenschappelijk wonen heeft wonen als hoofdbestemming.</p> <p><u>2. Nevenbestemmingen</u> In de zone voor gemeenschappelijk wonen zijn ook beperkte en kleinschalige buurtondersteunende voorzieningen als nevenbestemmingen (zoals detailhandel, diensten, kantoren, gemeenschapsvoorzieningen, ...) toegelaten voor zover de aard, de omvang en de schaal hiervan verenigbaar is met wonen/de</p>

	<p>kinderopvang.</p> <p>OF</p> <p>Het mogelijk maken van verdergaande economische activiteiten (andere functies) in zones waar gemeenschappelijk wonen wordt toegestaan is er op gericht het project van gemeenschappelijk wonen te voorzien van een mogelijkheid tot het oprichten van bijvoorbeeld recreatieve (vb: kampeerterrein) of agrarische (vb: stedelijke landbouw) activiteiten. Het toestaan van andere functies dan wonen doelt op meer integratie van de verschillende zonefuncties. De verschillende functies dienen wel combineerbaar met elkaar te zijn.</p> <p><u>3. Gezamenlijke vergunningsaanvragen</u> Door het vereisen van gezamenlijke indiening van vergunningsaanvragen kan de bevoegde overheid nagaan of het weldegelijk om een project van gemeenschappelijk wonen gaat en wordt de kwaliteit van het geheel gegarandeerd.</p>	<p>omgeving. > verdere specifieke voorwaarden voor de mogelijkheid van buurtondersteunende nevenbestemmingen kunnen opgesteld worden (vb: bepalen van de maximale vloeroppervlakte van de voorzieningen)</p> <p>OF</p> <p>In de zone voor wonen + andere functies die verzoenbaar zijn met de woonfunctie.</p> <p><u>3. Gezamenlijke vergunningsaanvragen</u> In de zone voor gemeenschappelijk wonen dienen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunningsaanvragen gezamenlijk ingediend te worden. Dit geldt ook indien de eigendom van de betreffende percelen, verdeeld is over meerdere (rechts) personen of indien meerdere (rechts) personen een bouwrecht ten aanzien van de betrokken percelen bezitten.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4. Begrip

‘Een project van gemeenschappelijk wonen’ is een project dat voorziet in duurzame huisvestingen voor gezinnen en/of alleenstaanden en dat voldoet aan volgende cumulatieve voorwaarden:

- (intentie) bewuste keuze voor gemeenschappelijk wonen
 - > deze intentie kan gedeeltelijk afgeleid worden uit de constructie en de organisatie van de site
 - > de mogelijkheid tot de aanvraag van een projectvergadering (artikel 5.3.2 VCRO) zou eventueel in het geval van projecten van gemeenschappelijk wonen kunnen gepromoot worden om zo o.a. meer hoogte te krijgen van de intentie van de projectaanvragers
 - > een visienota of inrichtingsplan kan vereist worden om hoogte te krijgen of het wel degelijke om de intentie gaat gemeenschappelijk te wonen
 - > ...
- (participatie) planning, ontwerp en management**/dagelijks beheer*, (zowel bij de opstart-/oprichtings-/bouw-/inrichtingsfase als gedurende de fase van bewoning) worden door middel van actieve participatie van de (toekomstige) bewoners gecreëerd en waargenomen

4. Begrip

Onder **‘een project van gemeenschappelijk wonen’** worden huisvestingen voor gezinnen en/of alleenstaanden begrepen (algemene voorwaarden):

- waarbij de bewoners op een bepaald niveau van gemeenschappelijkheid/betrokkenheid met elkaar samenwonen;
- waarvan de planning, het ontwerp en het management/dagelijks beheer, (zowel bij de opstart-/ oprichtings-/ bouw-/inrichtingsfase, als gedurende de fase van bewoning) door middel van actieve participatie van de (toekomstige) bewoners worden gecreëerd en waargenomen;
- waarbinnen elke bewoner/gezin beschikt over een leefbare (zie wooncode) individuele privéwooneenheid;
- die minimum voorzien in:
 - > één gemeenschappelijke binnenruimte (afmetingen voorzien afhankelijk van project om misbruik te vermijden (vb: gang als gemeenschappelijke ruimte opgeven))
 - > één gemeenschappelijke buitenruimte (afmetingen voorzien afhankelijk van project om misbruik te vermijden)
 - > eventueel kunnen verdere gemeenschappelijke voorzieningen

	<p>*planning, ontwerp en management valt zodanig te verstaan dat het zowel toepasselijk zou zijn voor projecten die starten met een nieuwbouw, verbouwing, inrichting als voor projecten die geleidelijk aan ontstaan (retrofit cohousing) >huizen in een straat of appartementen in een gebouw worden stukje voor stukje betrokken in een gemeenschappelijk project</p> <p>**onder participatief management wordt onder andere verstaan dat de (belangrijke) beslissingen enkel als groep worden genomen (bv in een gemeenschappelijke bewonersvergadering), en dat de taken en verantwoordelijkheden worden verdeeld onder alle bewoners</p> <p>> Mogelijkheid tot het instellen van extra voorwaarden om deze participatie aan te tonen, bijvoorbeeld verplicht stellen van een bewonersvergadering of een andere vorm van bewonersoverleg (niet te strak, want in een woongemeenschap met 2 of 3 personen kan het meeste wel gewoon gecommuniceerd worden zonder er een verplichte structuur voor te voorzien). Het kan bijvoorbeeld wel verplicht gesteld worden vanaf bepaald aantal wooneenheden (bijvoorbeeld 8 wooneenheden).</p> <p>- (privéruimte) hierdoor wordt het behoudt van privacy gegarandeerd</p> <p>- (uitgebreide gemeenschappelijke voorzieningen) de gemeenschappelijke ruimtes/voorzieningen zijn ontworpen voor dagelijks gebruik en maken integraal deel uit van de woongroep. Er vinden op regelmatige basis gemeenschappelijke activiteiten plaats (vb: eten, vergaderen, ...).</p> <p>Het ruimtelijk ontwerp bevordert zoveel mogelijk een gemeenschapsgevoel en waarborgt tegelijk ook voldoende privacy.</p>	<p>vereist worden afhankelijk van het project (vb: gemeenschappelijke fietsenberging met zoveel fietsenstallingen als slaapkamers, gemeenschappelijke berg- en/of wasplaats, ...);</p> <p>OF</p> <p>- waarvan de oppervlakte bestemd voor gemeenschappelijk gebruik minimum X-aantal procent (vb: 15%) van de vloeroppervlakte (binnen en buiten) uitmaakt;</p> <p>- extra voorwaarden zijn mogelijk bv: minimum 20% van de wooneenheden moet bestemd zijn voor gezinnen of alleenstaanden die in aanmerking komen voor een sociale woning</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

TYPES VAN 'GEMEENSCHAPPELIJK WONEN':

Elk project van gemeenschappelijk wonen varieert qua grootte, locatie, prioriteiten en graad van betrokkenheid. De verschillende types worden hieronder verder uitgewerkt. Belangrijk is dat combinaties van kenmerken van de verschillende types mogelijk moeten zijn en dat deze opsomming van verschillende types nog steeds de ruimte laat nieuwe types te creëren en aldus niet de bedoeling heeft beperkend voor te komen t.a.v. projecten die niet binnen één van de omschreven types vallen. M.a.w. zolang voldaan is aan de algemene voorwaarden omschreven in het verordenend gedeelte voor projecten van gemeenschappelijk wonen, kan het project toegelaten worden.

TYPES VAN 'GEMEENSCHAPPELIJK WONEN':

A. Autonome privéwoongelegenheden + gemeenschappelijk delen

- centraal wonen

>privé

Elke bewoner/gezin heeft een autonome woongelegenheden (ruimte voor leven, slapen, keuken en sanitair).

>gemeenschappelijk

Beperkte gedeelde/gemeenschappelijke ruimte/voorzieningen (vb: tuin, garages, wasplaats, ev. café, werkatelier, ...).

>participatie

Planning, ontwerp en management van het project van gemeenschappelijk wonen zijn het resultaat van een participatief proces.

	<p>- cohousing >privé Elke bewoner/gezin heeft een autonome woongelegenheid (ruimte voor leven, slapen, keuken en sanitair). >gemeenschappelijk Uitgebreide gedeelde/gemeenschappelijke ruimte/voorzieningen (vb: tuin, garages, wasplaats, eetzaal, keuken, zithoek, speelkamer, hobbyruimte, werkatelier, logeerkamers, ...) >participatie Planning, ontwerp en management van het project van gemeenschappelijk wonen zijn het resultaat van een participatief proces.</p> <p><u>B. Privékamers in één grote woongelegenheid + gemeenschappelijk delen</u> - woongroep, gemeenschapshuis (tijdelijk), leefgemeenschap >privé Elke bewoner/gezin heeft minimum één eigen kamer (ruimte voor leven, slapen, ...). >gemeenschappelijk Het resterende gedeelte van de woongelegenheid maakt deel uit van de gemeenschappelijke ruimte/voorzieningen. >participatie Planning, ontwerp en management van het project van gemeenschappelijk wonen zijn het resultaat van een participatief proces.</p> <p>De bewuste keuze (intentie) voor gemeenschappelijk wonen blijkt uit het participatief proces dat leidt tot de planning, het ontwerp en het management van het project.</p>	
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

	<p><u>5. Integratie project in omgeving</u> Goede ruimtelijke ordening. Stedenbouwkundig verantwoord.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Om overeenstemming van het project van gemeenschappelijk wonen met de goede ruimtelijke ordening aan te tonen, kan bijvoorbeeld ook een projectvergadering vereist worden (artikel 5.3.2 VCRO) of het indienen van een visienota/inrichtingsplan. (Door overleg en bijsturing, m.a.w. samenwerking tussen projectaanvragers en gemeente kan tegemoet gekomen worden aan eventuele tegenstrijdigheden van de verschillende belangen van de partijen en kan de integratie van het project binnen de bestaande omgeving bevorderd worden.) ➤ woongemeenschap moet bijdrage leveren tot de buurt of wijk vb: ter beschikking stellen van gemeenschappelijke ruimte voor buurtactiviteiten(om te vermijden dat de woongemeenschap geïsoleerd wordt van hun omgeving/vermijden van “gated communities”) 	<p><u>5. Integratie project in omgeving</u> Iedere stedenbouwkundige of verkavelingsaanvraag die betrekking heeft op (het verwezenlijken van) een project van gemeenschappelijk wonen moet beoordeeld worden rekening houdend met een kwalitatieve ontwikkeling van de totaliteit van de zone en de ruime omgeving en zal getoetst worden aan volgende afwegingscriteria, voor zover relevant: (deze criteria kunnen ingevuld worden door de bevoegde overheid)</p> <ul style="list-style-type: none"> - de mogelijkheid tot ruimtelijke en functionele samenhang waarbij de schaal, de morfologie, de ligging t.o.v. andere functies, de groenstructuur, het materiaalgebruik, de structuur van de bebouwing en de eventuele fasering bepalend zijn; - de woonkwaliteit van elke woning; - de kwaliteit van de publieke ruimte; - de bijdrage van het gemeenschappelijk woonproject ten aanzien van de zone en de ruime omgeving; - een aanvaardbare mobiliteit over de volledige zone en de ruime omgeving; - een aanvaardbaar milieuprofiel over de volledige zone; - een hoge graad van duurzaam bouwen.
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------