

Algemene stedenbouwkundige verordening

Inhoud

INLEIDING	4
LEESWIJZER.....	4
DEEL 1: VISIE EN TOEPASSINGSGEBIED	4
Artikel 1: Toepassingsgebied	5
Artikel 2: Algemene afwijkingsmogelijkheid	5
DEEL 2: RUIMTELIJKE KWALITEIT	6
HOOFDSTUK 1 – HISTORISCH WAARDEVOLLE GEBOUWEN.....	6
Afdeling 1: Categorisering	6
Artikel 3: Categorieën.....	6
Artikel 4: Categorie 1 - Bouwkundig erfgoed	6
Artikel 5: Categorie 2 - Erfgoedstraten en -pleinen	7
Artikel 6: Categorie 3 - Waardevolle gevels	7
Afdeling 2: Beoordelingsgronden.....	7
Artikel 7: Gevelafwerking en kroonlijst	8
Artikel 8: Sierelementen.....	9
Artikel 9: Gevelgeleding	9
Artikel 10: Bedaking	9
Artikel 11: Schrijnwerk en glas in lood	10
HOOFDSTUK 2 – GEBOUWEN EN TERREINEN	12
Afdeling 1: Inplanting, bouwvolumes en tuinzones.....	12
Artikel 12: Bouwlijn	12
Artikel 13: Bouwbreedte	12
Artikel 14: Zijdelingse afstand	12
Artikel 15: Open ruimte.....	13
Artikel 16: Bouwdiepte.....	14
Artikel 17: Bouwhoogte.....	14
Artikel 18: Dakvorm.....	15
Artikel 19: Dakkapellen	16
Artikel 20: Verkavelingen	16

Afdeling 2: Gevels	16
Artikel 21: Uitwendig isoleren	16
Artikel 22: Gevelwijzigingen in eenheidswijken of eenheidsbebouwing:	18
Artikel 23: Materiaalgebruik	18
Artikel 24: Wachtgevels:.....	18
Afdeling 3: Publiciteit en reclame	19
Artikel 25: Zaakgebonden publiciteit	19
Artikel 26: Niet-zaakgebonden publiciteit.....	19
HOOFDSTUK 3 – FUNCTIES EN GEBRUIK	20
Afdeling 1: Verblijfskwaliteit	20
Artikel 27: Minimale netto vloeroppervlakte van een woongelegenheden	20
Artikel 28: Minimale hoogte van ruimten	20
Artikel 29: Daglicht en verluchting	21
Artikel 30: Toegankelijkheid van de functie	22
Artikel 31: Buitenruimte	22
Artikel 32: Afvalverzameling.....	22
Afdeling 2: Woonvormen	23
Artikel 33: Kamerwonen.....	23
Afdeling 3: Bedrijfsgebouwen	23
Artikel 34: Opdelen van bedrijfsgebouwen.....	23
Artikel 35: Kwaliteitseisen voor bedrijfsgebouwen.....	23
Artikel 36: Verhardingen bij of aan bedrijfsgebouwen	23
HOOFDSTUK 4 – MOBILITEIT	24
Afdeling 1: Algemeen	24
Artikel 37: Toepassingsgebied parkeernormen	24
Artikel 38: Berekeningswijze parkeerbehoefte	24
Artikel 39: Verplichte mobiliteitstoets of MOBER.....	25
Afdeling 2: Fietsen	26
Artikel 40: Parkeernorm fietsen	26
Artikel 41: Inrichting fietsenstallingen en fietsparkeersystemen	27
Artikel 42: Ontbrekende fietsparkeerplaatsen.....	30
Afdeling 3: Auto's	30
Artikel 43: Parkeernorm auto's	30
Artikel 44: Meervoudig gebruik autoparkeerplaatsen	32
Artikel 45: Inrichting autoparkeerplaatsen	32

Artikel 46: Ontbrekende autoparkeerplaatsen	34
Artikel 47: Laadinfrastructuur auto's	34
HOOFDSTUK 5 – GROEN	35
Artikel 48: Groenbescherming	35
Artikel 49: Boomcompensatie	36
Artikel 50: Publiek toegankelijke parkings	36
Artikel 51: Omgevingsvergunningsaanvragen voor het verkavelen van gronden met wegenis	37
Artikel 52: Omgevingsvergunningsaanvragen voor de (her)oprichting van woonentiteiten ...	37
Artikel 53: Groencompensatie in functie van de uitoefening van activiteiten binnen de functie 'industrie en bedrijvigheid'	37
DEEL 3: TECHNISCHE KWALITEIT	38
HOOFDSTUK 1 – WATERHUISHOUDING	38
Artikel 53: Grachten dempen, beschoeien, overwelden of inbuizen	38
Artikel 54: Type – inrichting van wadi	39
HOOFDSTUK 2- BOUWTECHNIEKEN	40
Artikel 55: Technische installaties	40
DEEL 4: OVERGANGS- EN OPHEFBEPALINGEN	41
Artikel 56: Overgangsbepalingen	41
Artikel 57: Opheffingsbepalingen	41
DEEL 5: DEFINITIES	42

INLEIDING

De gemeenteraad keurde de algemene stedenbouwkundige verordening definitief goed op xx xx 2025.

De goedkeuring werd na de toezichtperiode gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op xx xxxxxx 2025.

Vanaf xx xxxxxx 2025 is deze algemene stedenbouwkundige verordening van kracht. *(10 dagen later)*.

LEESWIJZER

De verordenende delen en artikels staan in **ZWARTE TEKST**. Dit zijn de effectieve stedenbouwkundige voorschriften waaraan moet voldaan worden. Ze kunnen ook eventuele afwijkmogelijkheden van de stedenbouwkundige voorschriften omschrijven.

De richtinggevende delen en toelichtingen staan in **GRIJZE TEKST**. Deze delen vind je terug tussen de verordenende delen en ze schetsen de context, verduidelijken wat er bedoeld wordt of hebben tot doel de lezer verder te adviseren.

De woorden die in deze teksten in **VET** zijn aangeduid, krijgen in het laatste deel een definitie.

DEEL 1: VISIE EN TOEPASSINGSGEBIED

De stedenbouwkundige verordening vormt een essentiële basis voor het zorgvuldig en duurzaam inrichten van onze leefomgeving. Deze verordening biedt een kader van richtlijnen en regels die gericht zijn op het bevorderen van ruimtelijke ontwikkelingen, het waarborgen van ruimtelijke kwaliteit en woonkwaliteit, en het beschermen van onze natuurlijke en culturele waarden.

Daarnaast zorgt de verordening voor rechtszekerheid en duidelijkheid, zowel voor ontwikkelaars als voor burgers. Door heldere regels en kaders te stellen, worden verwachtingen over bouw mogelijkheden en ruimtelijke invulling duidelijk vastgelegd.

In onze snel veranderende samenleving is een stedenbouwkundige verordening onmisbaar om richting te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van onze gemeente. Door een sterke toename in woningbouw, bedrijvigheid en mobiliteit staat onze leefomgeving onder druk. Tegelijkertijd vragen uitdagingen zoals klimaatverandering, toenemende verstedelijking en de behoefte aan groene en gezonde leefruimten om heldere richtlijnen. Deze verordening voorziet in de basisprincipes en kaders die nodig zijn om op een verantwoorde en doordachte manier met deze complexe vraagstukken om te gaan bij toekomstige bouwplannen, infrastructuurprojecten, en andere ruimtelijke ingrepen.

De voorschriften in deze verordening zijn opgesteld met het oog op het behouden en versterken van de ruimtelijke identiteit van onze gemeente. Ze stimuleren kwalitatieve ontwikkelingen die bijdragen aan een aangename, veilige en gezonde woonomgeving voor onze huidige en toekomstige generaties. Daarbij wordt gestreefd naar flexibiliteit, zodat de verordening ruimte biedt voor innovatieve en duurzame initiatieven die passen binnen de kaders van onze ruimtelijke visie.

Artikel 1: Toepassingsgebied

Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Willebroek.

Artikel 2: Algemene afwijkingsmogelijkheid

§1: Toepassingsgebied

Deze algemene afwijkingsmogelijkheid is van toepassing op alle voorschriften van deze verordening, behalve wanneer:

- een artikel expliciet vermeldt dat geen afwijking mogelijk is op de betreffende voorschriften;
- het verboden is.

§2: Afwijkingsmogelijkheid:

De vergunningverlenende overheid kan uitzonderlijk een afwijking toestaan omwille van:

- de specifieke kenmerken en/of potenties van omgeving, site, gebouw of programma;
- de grote omvang van het aangevraagde project;
- de erfgoedwaarde van historisch waardevolle gebouwen (indien de afwijking het behoud van de erfgoedwaarde ten goede komt);
- een innovatieve oplossing;
- vooropgestelde of noodzakelijke **duurzaamheids**aspecten;
- conflicterende voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving;
- een door de overheid vastgestelde economische nood aan bepaalde voorzieningen, **functies** of woonvormen;
- kwaliteitsredenen;
- **handelingen** van algemeen belang.

De afwijking kan slechts worden toegestaan als de vergunningverlenende overheid oordeelt dat de werken minstens gelijkwaardig zijn. De werken moeten dus minstens dezelfde mate van veiligheid, leefbaarheid, beeldkwaliteit en duurzaamheid garanderen, zowel voor de onroerende goederen en voorwerpen op het perceel van de aanvraag als die in de ruimere omgeving.

De beschrijvende nota moet duidelijkheid geven over de gewenste afwijking(en) van het project ten opzichte van de verordening. De nota motiveert de vraag tot afwijking en beschrijft de te verwachten impact van de afwijking op de kwaliteiten die door de verordening worden beoogd voor het project en de omgeving.

DEEL 2: RUIMTELIJKE KWALITEIT

HOOFDSTUK 1 – HISTORISCH WAARDEVOLLE GEBOUWEN

Afdeling 1: Categorisering

De Willebroekse historisch waardevolle gebouwen zijn zeer divers van aard en erfgoedstatus. Het spreekt voor zich dat - afhankelijk van de cultuurhistorische en statutaire waarde van een gebouw - strengere of soepelere voorschriften gelden om geplande **handelingen** te kunnen beoordelen. Daarom worden historisch waardevolle gebouwen onderverdeeld in overkoepelende categorieën waarop meer of minder voorschriften van toepassing kunnen zijn.

Artikel 3: Categorieën

Volgende categorieën zijn van toepassing:

- Categorie 1: bouwkundig erfgoed;
- Categorie 2: **erfgoedstraten- en pleinen**;
- Categorie 3: waardevolle gevels

Bij meldings- of vergunningsplichtige stedenbouwkundige **handelingen** aan gebouwen uit deze categorieën, wordt de historische, stedenbouwkundige, architecturale, bouwhistorische en/of esthetische waarde van alle aanwezige te beoordelen elementen afgetoetst in een CHE-nota. De aanvragen dienen ter informatie een fotodossier en voldoende gegevens te bevatten over het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige erfgoedelementen zodat de vergunningverlenende overheid deze kan afwegen.

Artikel 4: Categorie 1 - Bouwkundig erfgoed

§1: Omschrijving

Categorie 1 betreft:

- beschermde monumenten;
- gebouwen binnen beschermde stads- of dorpsgezichten;
- **geïnteriseerd bouwkundig erfgoed**.

Dit kan worden opgezocht via het geoportaal van het Agentschap Onroerend Erfgoed:
<https://geo.onroenderfgoed.be>

§2: Meldings- en vergunningsplichtige handelingen

Voor categorie 1-gebouwen geldt, voor zover dit nog niet het geval mocht zijn of een strengere bepaling zou gelden in de **VCRO** en haar uitvoeringsbesluiten, het Onroerend Erfgoeddecreet of andere regelgeving.

TOELATINGSPLICHT VOOR ERFGOED

Het is mogelijk dat voor bepaalde **handelingen** aan gebouwen die vallen onder de bepalingen van Artikel 4: Categorie 1 - Bouwkundig erfgoed waarvoor er geen **omgevingsvergunning** is vereist, wel een toelating moet worden gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed. Wanneer echter wel een **omgevingsvergunning** bij de gemeente Willebroek moet worden aangevraagd, zit een eventuele toelatingsplicht automatisch vervat in de procedure van de **omgevingsvergunning**. Voor meer informatie en de aanvraag van een toelating wordt verwezen naar de website van het Agentschap Onroerend Erfgoed (<https://www.onroenderfgoed.be>).

Artikel 5: Categorie 2 - Erfgoedstraten en -pleinen

§1: Omschrijving

Categorie 2 betreft constructies die niet onder de bepalingen van Artikel 4: Categorie 1 - Bouwkundig erfgoed vallen en waarvan **gevels** gelegen zijn aan en/of gericht zijn naar een erfgoedstraat of -plein.

De oplijsting van **erfgoedstraten en -pleinen** is terug te vinden in DEEL 5: DEFINITIES van deze verordening.

Artikel 6: Categorie 3 - Waardevolle gevels

Categorie 3 betreft bestaande gebouwen die niet onder de bepalingen van Artikel 4: Categorie 1 - Bouwkundig erfgoed of Artikel 5: Categorie 2 - **Erfgoedstraten en -pleinen** vallen, waarvan de **gevelafwerking, kroonlijst** en/of **sierelementen** nog voldoende uitgesproken aanwezig en in degelijke staat zijn en waarvan minstens de **voorgevel** en **gevels** die zichtbaar zijn vanop het **openbaar domein** een totale score van 4 of meer behalen via onderstaand puntensysteem:

- 2 punten indien de **gevel(s)** onderdeel uitmaken van een **architecturaal geheel** of **representatieve eenheidsbebouwing**. Gebouwen in deze situaties worden elk apart gequoteerd.
- 1 punt voor elk onderstaand kenmerk waarover de **gevel(s)** beschikken:
 - Representatief voorbeeld van bepaalde architectuurstijl;
 - **Gevelafwerking:**
 - Oorspronkelijk pleisterwerk;
 - Decoratieve metselwerkverbanden; Bijvoorbeeld streklagen, motieven, enzovoort.
 - Polychroom metselwerk;
 - Opliggend of verdiept voegwerk;
 - Speklagen;
 - Natuurstenen vlakken; Bijvoorbeeld stijlen, rondom **gevel**openingen, hoge plint, enzovoort.
 - Glazuurtegels;
 - **Sierelementen:**
 - Uit stucwerk of pleister; Bijvoorbeeld friezen, omlijstingen, sluitstenen, consoles, enzovoort.
 - Uit metselwerk; Bijvoorbeeld reliëfvlakken, uitspringende lagen, mozaïeken, figuren, enzovoort.
 - Uit natuursteen; Bijvoorbeeld opliggende banden, omlijstingen, sluitstenen, consoles, enzovoort.
 - Uit hout; Bijvoorbeeld houtsnijwerk, geornamenteerde **kroonlijst**, enzovoort.
 - Uit metaal. Bijvoorbeeld smeedwerk, geornamenteerde balustrades, enzovoort
 - Uit glas. Bijvoorbeeld glas in lood of bijzondere raamverdelingen

Afdeling 2: Beoordelingsgronden

Voor de gebouwen die een cultuurhistorische waarde hebben voor de gemeente, gelden specifieke regels wanneer het gaat over werken of **handelingen** aan deze gebouwen. De **gevels** of **geveldelen**, zichtbaar van op het **openbaar domein**, bepalen het gezicht en de appreciatie van de gemeente Willebroek als een kwaliteitsvolle woon-, werk- en toeristische verblijfplaats met een sterke 'persoonlijke' identiteit. Het behoud van deze **gevels** en het zorgvuldig uitvoeren van **gevelwerken** en

-wijzigingen is bijgevolg belangrijk. Het toepassingsgebied van deze voorschriften is afhankelijk van tot welke categorie een gebouw met cultuurhistorische waarde behoort.

Bij de beoordeling van aanvragen voor gebouwen met een cultuurhistorische waarde staat het behoud, de instandhouding en het herstel van de basiskenmerken van de bestaande (historische) **gevels** en/of het dak staat voorop. Het oorspronkelijke gevelontwerp, de architecturale stijl waarin de **gevels** zijn opgebouwd, het historische geveltype waarin een **gevel** onder te brengen is en de bouwhistorische evolutie die de **gevel** heeft ondergaan, worden daarbij als maatstaf gehanteerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de constructieve en stilistische opbouw van de bestaande (historische) **gevel** wat betreft ordonnantie, ritme, verhoudingen, afwerking, reliëf, enzovoort. Het gaat hierbij onder meer om het materiaalgebruik (natuursteen, baksteen, hout, metaal, ...) en de combinaties en de variaties van de materialen, de wijze waarop de **gevel** is ingedeeld en afgewerkt met parement, gevelopeningen (vensters, deuren en poorten), plinten, trappen en dorpels, (cordon)lijsten, omlijstingen, de onderverdeling van het **schrijnwerk**.

In dezelfde zin wordt rekening gehouden met de visuele en de ruimtelijke verwevenheid van de **gevel** en het dak met de bebouwde omgeving en de schakelfunctie die **gevel** en dak als begeleidingsarchitectuur vervult als onderdeel van de (historische) gemeente.

Artikel 7: Gevelafwerking en kroonlijst

§1: Toepassingsgebied

Dit artikel is van toepassing op gebouwen die vallen onder:

- Artikel 4: Categorie 1 - Bouwkundig erfgoed;
- Artikel 5: Categorie 2 - **Erfgoedstraten en -pleinen**;
- Artikel 6: Categorie 3 - Waardevolle **gevels**.

§2: Beoordelingsgronden

Gevelwerken gaan steeds uit van het behoud, de instandhouding en het herstel van de oorspronkelijke of historische **gevelafwerking** en/of **kroonlijst** en de bijhorende kleurstelling ervan.

Het verwijderen en vervangen van de oorspronkelijke of historische **gevelafwerking** en/of **kroonlijst** is slechts mogelijk indien:

- een **gedetailleerde motivering** van de onoverkomelijke gebreken van de historische **gevelafwerking** en het achterliggende metselwerk en/of **kroonlijst** het verwijderen ervan rechtvaardigt;
- de **gevelafwerking** en/of **kroonlijst** geen bouwhistorische waarde heeft.

Het vervangen of opnieuw aanbrengen van **gevelafwerkingen** en/of **kroonlijsten** gebeurt:

- volgens bestaand model (inclusief details en kleurstelling), indien de oorspronkelijke of historische **gevelafwerking** en/of **kroonlijst** ter plaatse of in het gevelensemble nog aanwezig is;
- volgens historisch of gepast model en kleurstelling, indien de oorspronkelijke of historische **gevelafwerking** en/of **kroonlijst** niet meer aanwezig is.

Een **gevel** aan de buitenzijde bekleden met een isolerende of andere bekleding, wordt slechts toegestaan wanneer dit niet ingrijpt op de architectuurhistorische typologie en de authentieke bouwdetails van de **gevel** en/of **kroonlijst** en hiermee geen specifieke beeldbepalende erfgoedkenmerken en -elementen verloren gaan.

Artikel 8: Sierelementen

§1: Toepassingsgebied

Dit artikel is van toepassing op gebouwen die vallen onder:

- Artikel 4: Categorie 1 - Bouwkundig erfgoed;
- Artikel 5: Categorie 2 - **Erfgoedstraten en -pleinen**;
- Artikel 6: Categorie 3 - Waardevolle **gevels**.

§2: Beoordelingsgronden

Gevel- en dakwerken gaan uit van het behoud, de instandhouding en het herstel van de oorspronkelijke of historische **sierelementen**.

Het verwijderen van oorspronkelijke of historische **sierelementen** is mogelijk wanneer een **gedetailleerde motivering** het verwijderen rechtvaardigt.

Het vervangen of opnieuw aanbrengen van oorspronkelijke of historische **sierelementen** gebeurt:

- bij alle categorie-gebouwen volgens bestaand model en kleurstelling, indien het sierelement nog ter plaatse of in het gevelensemble aanwezig is;
- alleen bij categorie 1-gebouwen (Artikel 4: Categorie 1 - Bouwkundig erfgoed) volgens historisch of gepast model en kleurstelling, indien het sierelement niet meer ter plaatse of in het gevelensemble aanwezig is.

Artikel 9: Gevelgeleding

§1: Toepassingsgebied

Dit artikel is van toepassing op gebouwen die vallen onder:

- Artikel 4: Categorie 1 - Bouwkundig erfgoed;
- Artikel 5: Categorie 2 - **Erfgoedstraten en -pleinen**.

§2: Beoordelingsgronden

Constructieve gevelwijzigingen en **handelingen** die invloed hebben op de gevelgeleding kunnen slechts vergund worden in de mate zij afgestemd zijn op de karakteristieken van de **gevel** en de samenhang en de ritmiek in de **straatwanden**.

Bij historische winkelpuizen wordt uitgegaan van het behoud of het herstel van de oorspronkelijke toestand en kleurstelling.

Artikel 10: Bedaking

§1: Toepassingsgebied

Dit artikel is van toepassing op gebouwen die vallen onder:

- Artikel 4: Categorie 1 - Bouwkundig erfgoed;
- Artikel 5: Categorie 2 - **Erfgoedstraten en -pleinen**.

§2: Beoordelingsgronden

Dakwerken gaan uit van het behoud, de instandhouding en het herstel van de oorspronkelijke of historische bedaking, met inbegrip van **dakkapellen**, schoorstenen en andere dakdoorbrekingen en de bijhorende kleurstelling van al deze elementen.

Het wijzigen, vernieuwen of vervangen van de oorspronkelijke of historische bedaking is mogelijk wanneer:

- de dakvorm niet wijzigt;
- een **gedetailleerde motivering** het verwijderen en het vervangen rechtvaardigt.

Bedakingen worden vervangen volgens bestaand, historisch of gepast model en kleurstelling.

Het beperkt ophogen van het huidige **dakvlak**, om dakisolatie te plaatsen, wordt slechts toegestaan wanneer deze ophoging geen afbreuk doet aan de waardevolle karakteristieken van de bedaking.

Artikel 11: Schrijnwerk en glas in lood

§1: Toepassingsgebied

Dit artikel is van toepassing op gebouwen die vallen onder:

- Artikel 4: Categorie 1 - Bouwkundig erfgoed;
- Artikel 5: Categorie 2 - **Erfgoedstraten en -pleinen**.

§2: Beoordelingsgronden schrijnwerk

Gevel- en dakwerken gaan uit van het behoud, de instandhouding en het herstel van het oorspronkelijke of historische **schrijnwerk** en de bijhorende kleurstelling ervan.

Bij het vervangen of vernieuwen van **schrijnwerk** gelden onderstaande voorschriften:

- a) Het gebeurt volgens bestaand model en kleurstelling indien het oorspronkelijke of historische **schrijnwerk** in hout of metaal ter plaatse of in het gevelensemble aanwezig is;
- b) Het gebeurt volgens historisch of gepast model en kleurstelling indien ter plaatse of in het gevelensemble geen vergelijkbaar **schrijnwerk** meer aanwezig is;
- c) De typologie, de indeling en het materiaal van het nieuwe **schrijnwerk** wordt steeds overgenomen van het oorspronkelijke **schrijnwerk** of van het gepast model;
- d) Alleen bij categorie 1-gebouwen (Artikel 4: Categorie 1 - Bouwkundig erfgoed) wordt de detaillering en profilering van het nieuwe **schrijnwerk** ook overgenomen van het oorspronkelijke **schrijnwerk** of van het gepast model;
- e) Bij nieuw metalen **schrijnwerk** kan een wijziging van de metaalsoort worden toegestaan, indien de kenmerken van het nieuwe metalen **schrijnwerk** strikt voldoen aan de bovenstaande punten c) en d).

Volgende nieuwe elementen kunnen niet toegestaan worden omwille van hun impact op het authentieke uitzicht:

- het plaatsen van nieuwe **voorzetrolluiken**, ook niet bij historische **winkelpuien**;
- het plaatsen van verluchttingsroosters die het aanzicht en de verhoudingen van het oorspronkelijke of historische **schrijnwerk** wijzigen.

§3: Glas in lood

Bij **gevel- en dakwerken** wordt uitgegaan van het behoud, de instandhouding en het herstel van oorspronkelijk of historisch glas in lood en de bijhorende kleurstelling ervan.

§4: Isolatie en comfort

Diverse maatregelen ter verbetering van isolatie en comfort zijn mogelijk, afhankelijk van het type **schrijnwerk** of het type beglazing van glas in lood. De detaillering van de maatregelen ter verbetering van isolatie en comfort dient in de beschrijvende nota te worden toegelicht.

Het [afwegingskader voor historisch schrijnwerk](#) van het Agentschap Onroerend Erfgoed geeft een goed overzicht van de mogelijkheden hieromtrent.

HOOFDSTUK 2 – GEBOUWEN EN TERREINEN

Afdeling 1: Inplanting, bouwvolumes en tuinzones

Artikel 12: Bouwlijn

Bij **nieuwbouw** of **herbouw** gebeurt de inplanting van de **voorgevel** van een gebouw als volgt:

- a) **Gesloten bebouwing**: op dezelfde **bouwlijn** als de bestaande aanpalende gebouwen. Indien de **bouwlijn** van de aanpalende gebouwen verschilt, dient ofwel één van beide **bouwlijnen** perceelsbreed te worden aangehouden ofwel worden beide **bouwlijnen** aangehouden en een **harmonische** architecturale overgang gerealiseerd. Indien beide percelen onbebouwd zijn, bedraagt de maximale afstand tot de **rooilijn** 6 meter.
- b) **Halfopen bebouwing**: op dezelfde **bouwlijn** als het aanpalende gebouw. Wanneer tegelijkertijd twee aanpalende gebouwen worden opgetrokken of de eerste van twee halfopen, wordt de kenmerkende **bouwlijn** aan deze zijde van de straat overgenomen met een maximum van 6 meter uit de **rooilijn**;
- c) **Open bebouwing**: op maximaal 6 meter uit de **rooilijn**, behoudens wanneer de kenmerkende **bouwlijn** in de **onmiddellijke omgeving** korter bij de **rooilijn** gelegen is. In dat geval is de kenmerkende bouwlijn bepalend. Bij verkavelingen kan, indien de percelen niet toelaten om de minimale afstand van 6 meter te hanteren, afgeweken worden van de minimale afstand tot de **rooilijn**.

De inplanting van een gebouw ten opzichte van het **openbaar domein** wordt dus in overeenstemming met het **harmonieprincipe** afgestemd op de inplanting van de naburige gebouwen. Dit zorgt voor een overzichtelijke en ordelijke aanblik van het **openbaar domein**, maar ook voor minder **wachtgevels** in gesloten -en **halfopen bebouwing**. Bij **nieuwbouw** dient de volledige **constructie**, inclusief isolatie en **gevelafwerking**, steeds op of achter de rooilijn gebouwd worden.

Artikel 13: Bouwbreedte

§1: Bij woonfuncties

Bij **nieuwbouw** of **herbouw** van een **hoofdgebouw** met een woonfunctie bedraagt de **bouwbreedte** minimum 7 meter voor gesloten en **halfopen bebouwing** en minimum 9 meter voor **open bebouwing**. Een afwijking hierop is mogelijk voor een bestaand **perceel** smaller dan 7 meter in **gesloten bebouwing** en op voorwaarde dat er in de woning voldoende woonkwaliteit kan gerealiseerd worden.

§2: Bij functies anders dan wonen

Voor **hoofdgebouwen** zonder woonfunctie is de **bouwbreedte** vrij te bepalen volgens de noden van de beoogde **functie**.

Artikel 14: Zijdelingse afstand

§1: Gesloten bebouwing

Bij **nieuwbouw** of **herbouw** wordt aan de straatzijde over de volledige perceelsbreedte gebouwd.

§2: Halfopen -en open bebouwing

Bij **nieuwbouw**, **herbouw** of volume-**uitbreiding** van een **hoofdgebouw** mag tot op minimum 3 meter van een zijdelingse **perceelsgrens** worden gebouwd.

Afstandsregels worden hoofdzakelijk ingegeven door de regelgeving van het burgerlijk wetboek in verband met lichten en zichten, maar ook met het doel om voldoende privacy te waarborgen tussen aanpalende percelen.

Artikel 15: Open ruimte

§1: Gebouwen met woonfuncties

Bij **nieuwbouw**, **herbouw** of volume-**uitbreiding** met toename van de bebouwde oppervlakte van een gebouw met woonfunctie en bij **functiewijziging** naar een gebouw met een woonfunctie wordt er achter het **hoofdgebouw** en haar eventuele **uitbreidingen** een **achtertuin** van minimaal 10 meter diep gerealiseerd en bewaard.

Een afwijking op dit voorschrift is mogelijk voor **bestaande percelen** die ondieper zijn dan 20 meter en op voorwaarde dat er minimaal 20% van de oppervlakte van het **perceel** op het niveau van het **maaiveld** ingericht wordt of blijft als aaneengesloten en niet-overbouwde **zijtuin** en/ of **achtertuin**. Deze paragraaf is niet van toepassing op bestaande percelen met een oppervlakte van 60m² of kleiner.

Afwijking: bij bestaande percelen met een geringe diepte van minder dan 20 meter is het meestal onmogelijk om nog een tuin van 10 meter diep aan te leggen. De **bouwdiepte** van het **hoofdgebouw** zal immers meestal meer dan 10 meter bedragen. Door de verplichte diepte van 10 meter te vervangen door een oppervlakenorm van minstens 20% blijft er ook bij deze percelen met een geringe omvang voldoende kwaliteitsvolle **buitenruimte** over.

Deze paragraaf doet geen uitspraak over de inrichting van de buitenruimte.

Voor zeer kleine percelen van minder dan 60m² zijn het artikel en zijn afwijking technisch niet haalbaar waardoor het niet van toepassing is.

§2: Gebouwen met functies anders dan wonen

Bij **nieuwbouw**, **herbouw**, volume-**uitbreiding** met toename van de bebouwde oppervlakte of vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw zonder woonfunctie moet minimaal 20% van de oppervlakte van het **perceel** op het niveau van het **maaiveld** ingericht worden of blijven als aaneengesloten en niet-overbouwde buitenruimte.

Deze paragraaf is niet van toepassing op een **perceel** dat:

- een oppervlakte heeft van 60m² of kleiner;
- gelegen is in het **kerngebied**, industriegebied of een zone voor bedrijvigheid in de ruime zin.

§3: Niet-overdekte en overdekte **constructies** in de buitenruimte bij gebouwen met de hoofdfunctie wonen

In zij- en **achtertuinen** zijn **constructies**, zowel overdekt als niet-overdekt, toegestaan, met een gezamenlijk maximum van:

- a. Buitenruimte kleiner of gelijk aan 90m²: 30m²
- b. Buitenruimte groter dan 90m²: 1/3 van de oppervlakte van de totale buitenruimte, met een maximum van 100m².

Deze paragraaf is eveneens van toepassing bij een volume-**uitbreiding** van de overdekte en niet-overdekte **constructie(s)** waarbij er een toename is van de bebouwde oppervlakte van deze **constructie(s)**.

Artikel 16: Bouwdiepte

§1: Wonen

Bij **nieuwbouw**, **herbouw** of een volume-**uitbreiding** van een **hoofdgebouw** met een woonfunctie geldt in alle bebouwingsverbanden een maximale **bouwdiepte** van 17 meter op de **gelijkvloerse**, 13 meter op de eerste en 9 meter op de dakverdieping (17-13-9) of een maximale **bouwdiepte** van 15 meter op de **gelijkvloerse** en eerste verdieping en 9 meter voor een dakverdieping (15-15-9).

§2: Architecturale aansluiting

In gesloten -en **halfopen bebouwing** wordt in alle gevallen op een architecturale wijze aangesloten op aanpalende panden.

Wat betreft de maximale **bouwdiepte** wordt gestreefd naar zowel nieuwe **bouwwolumes** die zo compact mogelijk zijn als het op één lijn proberen te brengen van voor- en **achtergevels**. Het is van belang niet enkel de aanpalende gebouwen te bekijken maar tevens het gehele **bouwblok** en de relatie tot het **binnengebied** van het **bouwblok**.

De algemene tendens is om compact te bouwen ofwel getrapte **bouwwolumes** in de mate van het mogelijke te weren uit de bebouwing, met inachtnaam van de plaatselijke context en de hierboven beschreven regels.

Artikel 17: Bouwhoogte

§1: Gelijkvloerse uitbreiding

Bij **nieuwbouw** of **herbouw** van **gelijkvloerse uitbreidingen** aan **hoofdgebouwen** is de **kroonlijst** maximaal 4 meter hoger dan het **maaiveld**.

§2: Hoofdgebouw

Bij **nieuwbouw**, **herbouw** of **uitbreiding** van een **hoofdgebouw** refereren de bouw-, **kroonlijst**- en **nokhoogte** volgens het **harmonieprincipe** aan de kenmerkende **bouwhoogtes** in de omgeving.

Indien in de nabije omgeving voornamelijk gebouwen met 2 bouwlagen terug te vinden zijn, dient dit type bebouwing gevolgd te worden.

Een gangbare/aanvaardbare maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,50m. Daarnaast wordt gemiddeld 3m per bouwlaag genomen met een marge van 0,50m.

Een afwijking op dit principe geldt in de onderstaande gevallen, tenzij hierdoor de cultuurhistorische waarde van gebouwen die onder 'HOOFDSTUK 1 - HISTORISCH WAARDEVOLLE GEBOUWEN' vallen of de eenheidskenmerken van een **eenheidswijk** of **eenheidsbebouwing** zouden worden aangetast:

- a) Optoppen: In het **kerngebied** kan één bijkomende volwaardige **bouwlaag** (al dan niet onder een hellend dak) worden voorzien, indien dit reeds in de **onmiddellijke omgeving** voorkomt.
Wanneer wordt gebouwd op een perceel dat langs weerszijden grenst aan het **openbaar domein**, moeten alle **kroonlijst**- en **nokhoogtes** beschreven blijven binnen een verticale hoek van 45°, gemeten vanaf de tegenoverliggende **bouwlijn**.
Optoppingen moeten doordacht ingezet worden en dienen rekening te houden met hun volledige context. Er wordt bij voorkeur geopteerd voor een bijkomende volwaardige dakverdieping onder hellende **dakvlakken** dan een teruggetrokken daklaag onder platte daken (minder compact). Daarnaast moet er ook een kwalitatieve architecturale afwerking zijn over het volledige **gevelbeeld** (bestaande onderbouw en de nieuwe optopping).

- b) Punctueel hoger bouwen: Een **hoofdgebouw** kan als accent hoger worden gebouwd dan kenmerkend is in de omgeving op voorwaarde dat het hoogteaccent ruimtelijk aanvaardbaar is en dat de impact voor omwonenden en de omgeving beperkt blijft.

Voorbeelden waar een dergelijk hoogteaccent ruimtelijk mogelijk kan zijn, zijn ruime hoekpercelen, percelen gelegen aan een plein of zeer brede straten, zichtlocaties, inbreidingen van **bouwblokken** en **binnengebieden**, enzovoort.

- c) **Hoogbouw**: Nieuwe **hoogbouw** kan alleen overwogen worden in de **onmiddellijke omgeving** van **multimodaal ontsloten knooppunten**.

Hierbij dient zoveel mogelijk onbebouwde en **groene** ruimte gevrijwaard of gecreëerd te worden. **Hoogbouw** dient extra aandacht te schenken aan de eventuele impact op de directe (leef)omgeving en omwonenden en aan de architecturale uitwerking en de beeldkwaliteit. **Hoogbouw** wordt eveneens toegelaten voor maatschappelijk relevante functies zoals een ziekenhuis, school, **sociale woningen**, enz.

Hoogbouw kan overwogen worden bij knooppunten waar zowel voldoende aanbod is aan openbaar vervoer, als een zeer goede ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en zachte weggebruikers. Denk bijvoorbeeld aan grote trein- of busstations of langs spoorwegen en de invalswegen naar de gemeente. Wijken waarin alleen **hoogbouw** wordt toegepast komen niet voor in Willebroek en zijn ruimtelijk ook niet wenselijk. Ze zouden te hard afwijken van de typerende korrelgrootte. **Hoogbouw** heeft door zijn hoogte bijna altijd gevolgen op vlak van bijvoorbeeld wind, geluid, licht, schaduwwerking, enzovoort voor de directe omgeving en omwonenden. De mogelijke effecten dienen dan ook degelijk te worden onderzocht, des te meer wanneer **hoogbouw** in een bestaande gemeentelijke context wordt ingeplant. Daarnaast valt **hoogbouw** op in het gemeentelijk weefsel en zijn dergelijke gebouwen vaak vanop grote afstand zichtbaar. Daarom zijn een goed architecturaal ontwerp en de beeldkwaliteit minstens even belangrijke parameters.

Artikel 18: Dakvorm

§1: Algemeen

Bij **nieuwbouw**, **herbouw** of **uitbreiding** van gebouwen is de dakvorm vrij te bepalen, op voorwaarde dat:

- bij open bebouwing de kenmerkende dakvorm in de **onmiddellijke omgeving** gevolgd wordt;
- bij halfopen en gesloten bebouwing op een architecturaal verantwoorde wijze wordt aangesloten op een aanpalend pand.

Dit kan bijvoorbeeld door een **harmonische** overgang in dakvormen te voorzien en/of eventuele **wachtgevels** kwalitatief af te werken.

§2: Eenheidsbebouwing

Bij **eenheidsbebouwing** dient de kenmerkende dakvorm in de **onmiddellijke omgeving** gevolgd te worden.

Artikel 19: Dakkapellen

Dakkapellen in hellende **dakvlakken** zijn mogelijk aan zowel de voor- als achterzijde van een gebouw, mits ze voldoen aan alle onderstaande voorwaarden:

- Ze bevinden zich op minimum 1 meter van zijdelingse **perceelsgrenzen** of (onderliggende of opgaande) **zijgevels**;
- Ze zijn niet hoger dan 2/3 van de hoogte van het hellend dak, gemeten vanaf de **kroonlijst** tot de nok.

Een **dakkapel** kan een **zolderverdieping** licht en ruimte geven en daarmee mogelijkheden voor een extra kamer scheppen. Het plaatsen van een **dakkapel** kan echter niet zomaar. Om de veiligheid van de aanvrager en van omwonenden te waarborgen en omdat rekening gehouden moet worden met de inpassing in de omgeving, worden hieraan wel de bovenstaande voorschriften gesteld. **Dakkapellen** hebben echter ook een negatieve impact op de compactheid van een gebouw en zorgen voor meer bouwknopen die ook op een afdoende manier moeten geïsoleerd kunnen worden.

Artikel 20: Verkavelingen

Bij het verkavelen van een grond voor woningbouw dient aan de volgende voorwaarden voldaan te worden:

- de verkaveling heeft maximaal 35 aantal wooneenheden per hectare;
- elk lot uit de verkaveling dient een minimum oppervlakte van 150 m² te hebben;
- per verkaveling dient er een vaste inplanting van de voorgevelbouwlijn van maximaal 6 meter achter de **rooilijn** te zijn.

Loten bestemd voor meergezinswoningbouw vallen hier niet onder.

Afdeling 2: Gevels

Artikel 21: Uitwendig isoleren

Het energiezuiniger maken van bestaande gebouwen is één van de speerpunten van de Europese, Belgische, Vlaamse en Willebroekse klimaatplannen. Het isoleren van de buitenschil (daken, muren, vloeren, ramen en deuren) is een belangrijke maatregel die kan genomen worden om gebouwen energiezuiniger te maken.

STAPPENPLAN VOOR ISOLEREN

Wanneer het isoleren van de buitenschil van een gebouw (daken, muren, vloeren, ramen en deuren) in verschillende fases doorheen de tijd wordt uitgevoerd, wordt er best een bepaalde volgorde of stappenplan aangehouden. De ene maatregel zal immers een grotere energiebesparing opleveren dan de andere, en dus ook meer bijdragen tot lagere verwarmingskosten. Hieronder staan de ingrepen gerangschikt volgens de grootteorde waarin ze bijdragen tot energie- en kostenbesparing voor het gebouw:

- 1) Isoleren van het dak;
- 2) Plaatsen van isolerende beglazing of buitenschrijnwerk (ramen en deuren)
- 3) Isoleren van de **gevels**;
- 4) Isoleren van de vloer op het **gelijkvloers**.

Belangrijk hierbij is dat er voor het volledige gebouw een goed gefaseerd plan van aanpak wordt opgesteld voordat de eerste werken starten. Op die manier kan er vlot door de tijd van de ene naar de volgende stap worden toegewerkt zonder nutteloze kosten of aanpassingen aan reeds uitgevoerde werken.

Bestaande gebouwen worden omwille van bouwtechnische redenen meestal aan hun buitenzijde geïsoleerd. Dit heeft echter een zeer grote impact op de **gevels** van deze gebouwen. Een vaak voorkomend fenomeen binnen deze context is **gevelvervlakking**. Een **gevel** en al zijn in- en uitspringende elementen (dorpels, plinten, **dagkanten** van gevelopeningen, horizontale banden, **kroonlijsten**, ornamenten, enzovoort) worden letterlijk ingepakt en vaak afgewerkt met een nieuw gevelmateriaal dat een minder uitgesproken reliëf en textuur heeft dan het bestaande gevelmateriaal. De gebruikte gevelmaterialen zijn daarnaast vaak minder robuust (sneller vatbaar voor slijtage en mankementen en vaak ook weinig gedetailleerd. Al deze ingrepen hebben tot gevolg dat het nieuwe **gevelbeeld** veel minder dieptewerking kent dan de oorspronkelijke toestand en aldus leidt tot een verarming van de architectuurtaal en het gevelbeeld. Bij het uitwendig isoleren van een bestaand gebouw dienen dus maatregelen te worden getroffen om **gevelvervlakking** te vermijden of op zijn minst te milderen.

§1: Kwaliteitseisen bij overschrijden van rooilijn

Wanneer uitwendige isolatie wordt aangebracht op een **voorgevel** en hierdoor de **rooilijn** wordt overschreden, gelden alle onderstaande voorschriften:

- Het volledige pakket (isolatie, afwerking en plint) wordt bevestigd aan de achterliggende **constructie**, zijnde het gebouw, en mag niet steunen op het bestratingsmateriaal.
Wegenwerken of heraanleg van het **openbaar domein** blijft op die manier mogelijk zonder het gevelpakket te beschadigen;
- Wanneer geen slagvaste nieuwe **gevelafwerking** wordt toegepast (bijvoorbeeld gevelpleister), wordt een slagvaste plint aangebracht. In **gesloten** -en **halfopen bebouwing** wordt de hoogte van de nieuwe plint overgenomen van één van de aanpalende gebouwen. Indien geen van de aanpalende gebouwen een plint heeft is de hoogte van de nieuwe plint in **harmonie** met de kenmerkende hoogte van de plinten in de omgeving.
Een hoogte van 30 cm is hierbij richtinggevend.
Een slagvaste plint is vereist omdat deze het isolatiemateriaal beschermt tegen deuken of schade en de **gevelafwerking** tegen vervuiling door bijvoorbeeld opspattend **hemelwater**;
- Het is verboden om de **gevel** te voorzien van een afwerkingslaag zonder te isoleren.

§2: Gevelvervlakking

Bij het uitwendig isoleren van een bestaande **voorgevel** of een bestaande **zij-** of **achtergevel** die zichtbaar is vanop het **openbaar domein**, mag de **gevel** niet vervlakken ten opzichte van de bestaande toestand.

Dagkanten van de isolatielaag zijn af te werken in hetzelfde **gevelmateriaal** als dat van het **gevelvlak**, tenzij verschillende **gevelmaterialen** passend zijn in het architecturaal gevelontwerp;

Voorbeelden van voorwaarden ter vermindering van **gevelvervlakking** kunnen zijn:

- Uitkragende **kroonlijsten** zijn te bewaren of opnieuw aan te brengen;
- **Gevelreliëfs** (bijv. dichtgemetselde raamopeningen), uitstekende **gevelbanden**, omlijstingen, enzovoort zijn zoveel als mogelijk te bewaren en/of opnieuw aan te brengen;
- Dorpels zijn opnieuw uit het geïsoleerd **gevelvlak** te plaatsen;
- Nieuwe dorpels zijn ofwel uit steense materialen ofwel is de voorzijde (druiplijst) ervan voldoende hoog (richtwaarde min. 5cm);

- Nieuw isolerend buitenschrijnwerk wordt voldoende terugspringend ten opzichte van het nieuwe **gevelvlak** geplaatst. Een goede richtwaarde hiervoor is eenzelfde dagmaat als die in de bestaande toestand;
- Bij te behouden **gevelopeningen** wordt hun oorspronkelijke vorm gerespecteerd of hersteld. Om koudebruggen in de **dagkanten** van te behouden gevelopeningen te vermijden zijn er een paar mogelijkheden:
 - o Ze kunnen bekleed worden met 2 centimeter isolatie en de **gevelafwerking** tot tegen het bestaande of (reeds in het verleden) vernieuwde buitenschrijnwerk;
 - o Indien een dikkere isolatielaag aan de **dagkanten** wordt geplaatst, wordt de breedte van de **gevelopening** aangepast;
- Andere maatregelen die worden ingegeven vanuit de specifieke situatie.

§3: Hoekprofielen:

Bij nieuwe gevelbepleistering op een onderliggend isolatiemateriaal worden (hoek)profielen niet zichtbaar uitgevoerd.

Artikel 22: Gevelwijzigingen in eenheidswijken of eenheidsbebouwing:

Gevel- en dakwerken in een **eenheidswijk** of aan **eenheidsbebouwing** moeten in **harmonie** zijn met de typerende gevelkenmerken die de eenheid karakteriseren.

De eenheid kan bijvoorbeeld gekarakteriseerd zijn door dezelfde of gelijkaardige vormgeving, volumewerking, gevelgeleding, gevelmaterialen, dakbedekking, sierelementen, enzovoort.

Afwijkingen op het **harmonieprincipe** zijn mogelijk bij gebouwen die niet onder het HOOFDSTUK 1 - HISTORISCH WAARDEVOLLE GEBOUWEN vallen en wanneer wordt aangetoond dat de architecturale eenheid niet behoudenswaardig en/ of niet toekomstbestendig is en een kwalitatief alternatief **gevelontwerp** wordt opgesteld dat systematisch in de **eenheidswijk** of **eenheidsbebouwing** kan worden toegepast.

Een gevelwijziging in een eenheidswijk of bij eenheidsbebouwing verdient extra aandacht, een goed ontwerp en weloverwogen ingrepen. Een ondoordachte gevelwijziging of één met een lage beeldkwaliteit kan immers een ongewenst precedent scheppen waardoor op termijn een behoudenswaardige eenheid verloren kan gaan.

Artikel 23: Materiaalgebruik

De afwerking van gevels moet het straatbeeld en de architecturale kwaliteit van het gevelbeeld respecteren of opwaarderen (zie artikel 8, §2 voor uitgebreide toelichting)

Artikel 24: Wachtgevels:

Wachtgevels dienen kwaliteitsvol en **duurzaam** te worden afgewerkt in afwachting van bebouwing. Het is bijgevolg niet toegestaan om dergelijke **gevels** af te werken met plastic, naakte isolatie of kunststoffen zeilen/doeken.

Afdeling 3: Publiciteit en reclame

Artikel 25: Zaakgebonden publiciteit

1. **Zaakgebonden publiciteit** is statisch en bevat dus geen bewegende beelden of dynamische verlichting en wordt enkel toegestaan op **voorgevels**, ramen in de **voorgevel** of **totems**.
2. Op steigerdoeken en werfafsluitingen is **zaakgebonden publiciteit** enkel toegelaten tijdens de uitvoering van de werken op basis van een **omgevingsvergunning** voor stedenbouwkundige **handelingen**.
3. De **publiciteit** is in verhouding met de maat van het gebouw, het aangrenzende **openbaar domein** en de omgeving en belemmert de verblijfskwaliteit en de sociale controle niet. Maximum 30% van de gevelopeningen op straatniveau mag bedekt zijn.
4. De **publiciteit** kan statisch aangestraald of statisch inwendig verlicht worden. Flits- of knipperlichten, lichtkranten en laserverlichting worden niet toegestaan.
5. **Publiciteit** in het **gevelvlak** mag geen **gevelornamenten** of vaste uitsprongen bedekken. **Publiciteit** haaks op het **gevelvlak** is enkel toegestaan: binnen de zone tussen 2,60 en 9 meter boven het aangrenzende **maaiveld**.
In geval van een lichtbak moet voldaan zijn aan volgende voorwaarden:
 - Maximum 0,60 meter hoog;
 - Maximum 0,60 meter uit de **gevel**.
6. **Totems** zijn enkel toegelaten in **retailclusters** en in industriegebieden als de **voorgevel** zich bevindt op meer dan 5 meter van de **rooilijn** met een beperking tot 1 **totem** per **voorgevel** of desgevallend per **handelsgeheel**.

Artikel 26: Niet-zaakgebonden publiciteit

1. **Niet-zaakgebonden publiciteit** is statisch en bevat dus geen bewegende beelden of verlichting en is enkel toegelaten op een steigerdoek, een werfafsluiting of een volledig vrijstaande **wachtgevel**. Led-schermen kunnen niet voor **niet-zaakgebonden publiciteit**.
2. Deze publiciteit kan statisch aangestraald of statisch inwendig verlicht worden. Flits- of knipperlichten, lichtkranten en laserverlichting worden niet toegestaan.
3. Op steigerdoeken en werfafsluitingen is **niet-zaakgebonden publiciteit** enkel toegelaten tijdens de uitvoering van de werken op basis van een **omgevingsvergunning** voor stedenbouwkundige **handelingen**.

HOOFDSTUK 3 – FUNCTIES EN GEBRUIK

Afdeling 1: Verblijfskwaliteit

Artikel 27: Minimale netto vloeroppervlakte van een wooneenheid

Bij **nieuwbouw**, **her-** en/of **verbouwen**, wijziging van het aantal wooneenheden of **functiewijziging** moet elke zelfstandige wooneenheid binnen het project, waar vergunningsplichtige handelingen gebeuren, voldoen aan volgende minimale oppervlakenormen:

	Woningtype	Minimale netto vloeroppervlakte
Meergezinswoning	Studio	Minimaal 50m ²
	Zelfstandige wooneenheid met 1 slaapkamer	Minimaal 70m ²
	Zelfstandige wooneenheid met 2 slaapkamers	Minimaal 85m ²
	Zelfstandige wooneenheid met 3 slaapkamers	Minimaal 100m ²
	Zelfstandige wooneenheid met 4 slaapkamers of meer	Minimaal 120m ²

Binnen een gebouw met minstens 2 wooneenheden moeten alle ruimten die onderdeel vormen van een **zelfstandige wooneenheid/studio**, met uitzondering van **garages**, fietsparkeerplaatsen of bergplaatsen, één aaneengesloten geheel vormen. Ze mogen niet van elkaar gescheiden zijn door gemeenschappelijke ruimten zoals traphallen.

Om een voldoende gevarieerde mix van wooneenheden van verschillende groottes binnen een project te hebben dienen de gemiddelde oppervlaktes van de wooneenheden binnen een project met **meergezinswoning(en)** 100m² met 10m² eigen, aansluitende, private **buitenruimte**/tuin per wooneenheid te bedragen.

Artikel 28: Minimale hoogte van ruimten

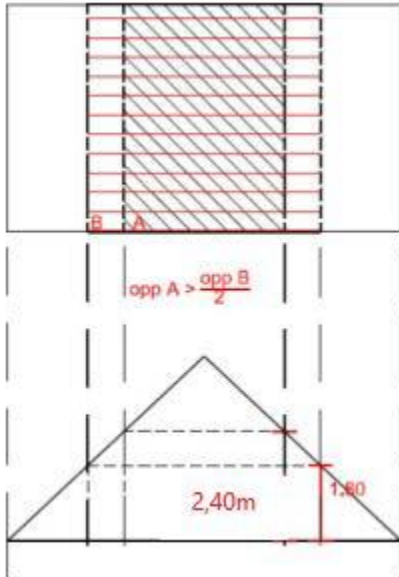
§1: Algemene bepaling

Bij **nieuwbouw**, **herbouw**, **verbouwing** waarbij de hoogte tussen de constructieve vloerplaten en/of dakplaten gewijzigd wordt, volume-**uitbreiding** of **functiewijziging** waarbij de hoogte tussen de constructieve vloerplaten en/of dakplaten gewijzigd wordt, moeten deze ruimten een minimale **vrije hoogte** hebben zoals aangeduid in de tabel:

Verblijfs-, hotel, restaurant, café of detail handelsruimte	Minimaal 2,40 meter
Overige ruimte	Minimaal 2,20 meter
Kruipkelder	Minimaal 0,60 meter

§2: Schuine daken

Onder schuine daken moet minimum de helft van de netto-oppervlakte van deze onderdakse bouwlaag in geval van verblijfs-, horeca- of detailhandelsruimte een **vrije hoogte** hebben van minstens 2,40 meter, te meten vanaf 1,80 meter vanaf het **vloerniveau**.



Artikel 29: Daglicht en verluchting

§ 1: Daglicht

Elke **verblijfsruimte** moet openingen hebben voor de toetreding van daglichten en het bieden van uitzicht. Deze openingen moeten aan elk van de volgende eisen voldoen:

- De oppervlakte van het totaal van de openingen is minimaal 10% van de **nettovloeroppervlakte** van de ruimte, met een minimum van 1m².
- Deze minimale oppervlakte van de openingen is voorzien van doorzichtig materiaal.
- In de berekening komen enkel ramen die in het **gevelvlak** zijn gelegen en schuine dakramen of opengaande dakkoepels in aanmerking, welke rechtstreeks (of hun delen) uitmonden in open lucht

Bij voorkeur dient minimum 1m² van de openingen een horizontaal uitzicht te bieden en bevindt deze zich tussen 1 en 2 meter boven het loopvlak van de **verblijfsruimte**.

§2: Verluchting

Elke **verblijfsruimte** moet minimaal één opening hebben in één **gevel**- of dakdeel zodat de ruimte op natuurlijke wijze geventileerd kan worden. Deze opening moet aan volgende eisen voldoen:

- De opening moet volledig afsluitbaar zijn met een deur of een draaiend of schuivend venster.
- De opening mondt direct uit in de open lucht.

Artikel 30: Toegankelijkheid van de functie

Elke **woning** moet rechtstreeks of via een gedeelde circulatieruimte (binnen of buiten) toegankelijk zijn vanaf het **openbaar domein**.

De inkomdeur tot de **woning** geeft uit op een circulatieruimte of **verblijfsruimte**.

Enkel indien de **gevel** deel uitmaakt van een aaneengesloten bebouwing en de **gevel** een breedte heeft van minder dan 5 meter, mag een **eengezinswoning** worden betreden doorheen een fietsenberging of een aan het wonen verwante **functie** (alle functiecategorieën) op voorwaarde dat deze ruimtes daglicht laten doordringen in de achterliggende **woning**.

De bovenliggende verdiepingen van gebouwen met autonoom functionerende **functies** moeten voorzien worden van een aparte toegang op het gelijkvloers.

Artikel 31: Buitenruimte

Bij **nieuwbouw**, **herbouw**, **volume-uitbreiding**, wijziging van het aantal zelfstandige woongelegenheden, of **functiewijziging** naar wonen moet elke nieuwe of gewijzigde **zelfstandige woongelegenheden** over een kwalitatieve individuele **buitenruimte** beschikken. De minimale **netto vloeroppervlakte** van deze **buitenruimte** is 6m², vermeerderd met 2m² **netto vloeroppervlakte** per slaapkamer, te rekenen vanaf de tweede slaapkamer.

Bestaande **buitenruimten** bij zelfstandige woongelegenheden mogen niet verkleind worden tot onder de bovengenoemde minimale oppervlakte.

De overige ruimte kan ingericht worden als een collectieve **buitenruimte**.

Het is niet wenselijk een collectieve **buitenruimte** te voorzien ter compensatie van geen, te kleine of ontbrekende individuele **buitenruimten**.

Artikel 32: Afvalverzameling

§1: Afvalberging

Voor **afvalbergingen** gelden de onderstaande algemene principes:

- Ze kunnen in een (bij)gebouw of overdekt buiten een gebouw op het privatieve **perceel** voorzien worden;
- ze zijn voorzien van verluchting;
- ze geven niet rechtstreeks uit in **verblijfsruimtes**, verkoopsruimtes, **verbruiksruimtes** of werkplekken;
- ze kunnen privaat of gemeenschappelijk ingericht worden;
- een gemeenschappelijke **afvalberging** mag gedeeld worden door verschillende **functies** en gebruikers;
- ze komen niet als aanbiedlocatie voor de afvalophaling in aanmerking;
- het gestockeerde afval (zakken of containers) mag niet zichtbaar zijn vanaf het **openbaar domein**.

Elke nieuwe woongelegenheden beschikt over:

- a) ofwel een privatieve **afvalberging**, met een minimale **netto vloeroppervlakte** van 2m²;
- b) ofwel een gemeenschappelijke afgescheiden **afvalberging** met een minimale **netto vloeroppervlakte** van 2m² per gebruikmakende woongelegenheden. Op basis van een (pre)advies van de verantwoordelijke instantie voor huisvuilophaling kan hierop een afwijking

overwogen worden of de **netto vloeroppervlakte** van een gemeenschappelijke **afvalberging** kan worden geplafonneerd;

- c) ofwel ondergrondse afvalcontainers, zoals bepaald in onderstaande 'paragraaf 2: Ondergrondse afvalcontainers'

Functies anders dan wonen beschikken over een afgescheiden (gemeenschappelijke) **afvalberging** met een **netto vloeroppervlakte** van minimaal 4m².

Functies met een hoge(re) afvalproductie hebben mogelijks een nog grotere afgescheiden **afvalberging** nodig voor hun bedrijfsvoering.

Afdeling 2: Woonvormen

Artikel 33: Kamerwonen

§1: Domiciliekamers

Geen enkel gebouw kan ingericht worden met, opgedeeld worden in of van **functie** wijzigen naar één of meerdere **domiciliekamers**, al dan niet gecombineerd met andere woonvormen.

Een **domiciliekamer** is een kamer die bestemd is voor verhuur en waar de huurder zijn domicilie kan vestigen. Het betreft een woongelegenheden waarin privaat een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheden ontbreken en waarvan de bewoner(s) voor één of meer van die voorzieningen aangewezen is op de gemeenschappelijke ruimtes in of aansluitend bij het gebouw waarvan de domiciliekamer deel uitmaakt.

Afdeling 3: Bedrijfsgebouwen

Dit artikel is niet van toepassing voor landbouwbedrijven.

Artikel 34: Opdelen van bedrijfsgebouwen

Indien bestaande bedrijfsgebouwen worden opgedeeld of nieuwe bedrijfsgebouwen met een onderverdeling in units worden opgetrokken, dient minstens 2/3 van de units een minimale **netto vloeroppervlakte** hebben van 250m².

Artikel 35: Kwaliteitseisen voor bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen (zowel grootschalig, KMO, productieve zones,...) moet bij **nieuwbouw** of **herbouw** het **gelijkvloers** steeds ingericht worden met een minimale plafondhoogte van zes meter, bijhorende toegangspoorten en laad- en losmogelijkheden om optimaal bereikbare en bruikbare bedrijvigheid in de sokkel te vrijwaren.

Artikel 36: Verhardingen bij of aan bedrijfsgebouwen

Publiek toegankelijke parkings alsook **verhardingen** bij bedrijfsgebouwen dienen minstens voor 30% te bestaan uit waterdoorlatende en/of waterpasserende **verharding**. Dit voorschrift is niet van toepassing op **verhardingen** bij bedrijfsgebouwen/inrichtingen waar activiteiten worden uitgevoerd waarbij een lekdichte vloer/niet doorlatende **verharding** noodzakelijk is. De noodzaak hiervan dient door de aanvrager te worden gemotiveerd, zodat de vergunningverlenende overheid dit ten gronde kan beoordelen.

HOOFDSTUK 4 – MOBILITEIT

In dit hoofdstuk worden **fietsenstallingen** en autoparkeerplaatsen geregeld. Er wordt uitgegaan van twee zones (zie onderstaande figuur) en vervolgens worden **parkeernormen** vastgelegd per **functie**. Er wordt uitgelegd wanneer een **MOBER** of een **mobiliteitstoets** nodig is en waarop moet worden gelet bij het inrichten van **fietsenstallingen** en autoparkeerplaatsen. Dit alles heeft als doel voorschriften op te maken die de aanvrager in staat moet stellen een duidelijk beeld weer te geven van de impact van zijn project op het vlak van fiets- en gemotoriseerd verkeer.

Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt het grondgebied Willebroek opgedeeld in twee zones:

- Zone 1: **Kerngebied**;
- Zone 2: **Overig gebied**.

Afdeling 1: Algemeen

Artikel 37: Toepassingsgebied parkeernormen

De **parkeerbehoefte** voor fietsen en auto's wordt bepaald volgens 'Artikel 40: **Parkeernorm** fietsen' en 'Artikel 43: **Parkeernorm** auto's' in de onderstaande gevallen:

- **nieuwbouw**;
- **herbouw**;
- **uitbreiding** van de bebouwde vloeroppervlakte van **functies** anders dan wonen;
- **functiewijzigingen**;
- het vermeerderen van het aantal woongelegenheden ten opzichte van de **hoofdzakelijk vergunde** situatie.

Wanneer de **hoofdzakelijk vergunde** situatie op het vlak van aantal woongelegenheden ongewijzigd blijft, hoeft dit niet in rekening te worden gebracht in de **parkeernorm**.

Artikel 38: Berekeningswijze parkeerbehoefte

De totale **parkeerbehoefte** voor fietsen en auto's in een (gemengd) project wordt volgens onderstaande volgorde berekend:

- Voor elke **functie** of typologie wordt de **parkeerbehoefte** apart berekend volgens 'Artikel 40: **Parkeernorm** fietsen' en 'Artikel 43: **Parkeernorm** auto's';
- De benodigde vloeroppervlakte van de **fietsenstallingen** en autoparkeerplaatsen zelf en **hoofdzakelijk vergunde** situaties die ongewijzigd blijven, worden niet meegenomen in de berekening;
- Per **functie** wordt de **parkeerbehoefte** afgerond tot een geheel getal:
 - naar boven als het deel achter de komma 0,5 of hoger is;
 - naar beneden als het deel achter de komma lager is dan 0,5;
- De **parkeerbehoeften** van alle **functies** worden opgeteld tot de totale **parkeerbehoefte** van het (gemengd) project.

Artikel 39: Verplichte mobiliteitstoets of MOBER

§1: Mobiliteitstoets

Bij vergunningsplichtige **nieuwbouw**, **verbouwingen** of **uitbreidingen** dient er een **mobiliteitstoets** te worden opgemaakt en toegevoegd aan de aanvraag van een **omgevingsvergunning** wanneer de volgende drempels worden overgeschreden of gehaald:

- 20 of meer woongelegenheden;
- 4.000m² of meer **bruto vloeroppervlakte** industrie, bedrijvigheid of KMO;
- 1.000m² of meer **bruto vloeroppervlakte** kantoren of diensten;
- 400m² of meer **bruto vloeroppervlakte** handel en wanneer een **omgevingsvergunning** voor kleinhandelsactiviteiten vereist is;

De vergunningverlenende overheid kan ook een **mobiliteitstoets** opvragen in een specifieke mobiliteitscontext, zelfs als het project niet onder de bovenstaande gevallen valt.

Bijvoorbeeld in geval van een nieuwe activiteit in een zeer congestiegevoelig gebied, een gebied dat reeds een grote parkeerdruk ervaart of een project dat aansluit op een drukke verkeersweg.

§2: MOBER

Er dient een **MOBER** te worden opgemaakt en toegevoegd aan de aanvraag van een **omgevingsvergunning** voor projecten, waarvoor dit is vereist op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de **omgevingsvergunning**.

Hiermee worden onderstaande projecten bedoeld:

- vanaf 250 woongelegenheden;
- **handel**, hotel, restaurant, café, dancing, kantoren of diensten vanaf 7.500m² **bruto vloeroppervlakte**;
- industrie, KMO of ambachten vanaf 15.000m² **bruto vloeroppervlakte**;
- parkeergelegenheden met 200 autoparkeerplaatsen of meer.

Daarnaast kan het ook wenselijk zijn een **MOBER** op te maken bij grootschalige gemengde projecten waarbij een aantal of alle **functies** elk afzonderlijk de bovenstaande drempels bijna overschrijden of door hun optelsom zouden overschrijden.

De vergunningverlenende overheid kan ook een **MOBER** opvragen in een specifieke mobiliteitscontext, zelfs als het project niet onder de bovenstaande gevallen valt.

Afdeling 2: Fietsen

Artikel 40: Parkeernorm fietsen

FUNCTIE/TYPOLOGIE	ZONE 1 (Kerngebied)	ZONE 2 (overig gebied)	AANDEEL BEZOEKERS (inbegrepen in norm)	NORMEENHEID
Wonen (behoudens de lager vermelde functies)	1 per slaapkamer + 1 extra plaats		0,5	Per wooneenheid
Assistentiewoningen Serviceflats	Min. 0,7		0,1	Per wooneenheid
Dienstverlening, Kantoren, Vrije beroepen	Min. 3		5%	Per begonnen 100m ² BVO
(Detail)handel	0	Min. 3	85%	Per begonnen 100m ² WVO
Hotel, restaurant, dancing, café	0	Min. 3	85%	Per begonnen 100m ² BVO
Personeelsintensieve bedrijven	Min 1,5		5%	Per begonnen 100m ² BVO
Personeelsextensieve bedrijven	Min 0,8		5%	Per begonnen 100m ² BVO
Onderwijs Kleuter Lager Secundair Overige	30% 60% 80% Op maat		n.v.t.	Van de beoogde leerlingencapaciteit
Andere functies	Parkeernorm op maat en dit op basis van het aantal bezoekers, de schaal, het type van gebruik en de capaciteit van de openbare ruimte.			

De parkeernorm voor fietsen is niet van toepassing op:

- **perceelsgebonden eengezinswoningen** op een bestaand **perceel** smaller dan 8 meter in **gesloten bebouwing** met een voortuin ondieper dan 2 meter;
- **zorgwonen**;
- **tijdelijk wonen**;
- gebouwen voor diensten, detailhandel, restaurant en/of café met een BVO van minder dan 500m² én zonder voor- of zijtuin.

Bij de uitwerking van een parkeernorm op maat kan bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van het Vademecum fietsvoorzieningen (AWV).

* 0 = geen **fietsenstalling(en)** vereist, maar ze mogen wel voorzien worden.

* BVO = **bruto vloeroppervlakte**

* WVO = **winkelvloeroppervlakte**

Bijvoorbeeld:

Een meergezinswoning met 50 entiteiten (van elk 2 slaapkamers)

= 3 (2+1) stelplaatsen/WE

= 150 stelplaatsen

= 25 stelplaatsen van de 150 te voorzien voor bezoekers

Bovenstaande tabel is cumulatief in rekening te brengen.

Artikel 41: Inrichting fietsenstallingen en fietsparkeersystemen

§1: Toepassingsgebied

Dit artikel is niet van toepassing op projecten die een totale **parkeerbehoefte** van maximaal 10 fietsen hebben.

§2: Algemene principes

Een **fietsenstalling** in een project voldoet aan de volgende algemene principes:

- Ze wordt op het privaat **perceel** of op de **projectsite** gerealiseerd;
- Ze kan privaat en/of gemeenschappelijk worden ingericht (zie tabel onder afdeling 2 art. 40);
- Ze is overdekt;
- Ze biedt een aanhechtingsmogelijkheid of een mogelijkheid voor diefstalbeveiliging.
- Vanaf 30 fietsenstalplaatsen dient er minimaal 1 elektrisch oplaadpunt aanwezig te zijn. Indien de voorziene fietsenstalplaatsen verdeeld worden in verschillende ruimten dient in elk van deze ruimtes een elektrisch oplaadpunt aanwezig te zijn.

Onder andere de fietsparkeersystemen in de onderstaande tabel komen in aanmerking om er een **fietsenstalling** in een project mee uit te rusten.

FIETSPARKEER-SYSTEEM	BESCHRIJVING	IN BEELD
Standaard	Het meest gebruiksvriendelijke fietsparkeersysteem; een zogenaamd fietsnietje -of beugel met aanhechtingsmogelijkheid waarbij de fietsen op gelijke hoogte en zonder instap naast elkaar gestald worden, mogelijks één aan elke zijde van een beugel.	
Dubbelhoog	Een fietsparkeersysteem met hoge capaciteit waarbij de fietsen in twee verdiepingen worden gestald binnen dezelfde stallingstructuur. De stallingen op de verdieping zijn echter minder toegankelijk en niet alle soorten fietsen passen hier standaard in. Dit systeem komt vaak voor in combinatie met een tweezijdige hoog-laag opstelling (verticaal niveauverschil tussen twee naast elkaar gelegen plaatsen).	

Buitenmaats	Een fietsparkeersysteem voor bakfietsen, fietsen met fietskarren of fietsen die door het formaat of door accessoires vaak niet in een andere stalling passen.	
-------------	---	---

§3: Afmetingen, aantal fietsen en toepassingspercentage voor fietsparkeersystemen

De fietsenstalling dient te voldoen aan de minimale afmetingen, het maximaal aantal fietsen en hun toepassingspercentage zoals weergegeven in de onderstaande tabel.

Afwijkingen op het toepassingspercentage zijn mogelijk wanneer er een specifieke hoofddoelgroep is in een project en dit voldoende gemotiveerd wordt in de aanvraag.

Op de plannen van de aanvraag dienen:

- de fietsen individueel te worden opgetekend;
- de toegepaste fietsparkeersystemen duidelijk te worden aangeduid;
- de fietsen en fietsparkeersystemen voldoende te worden bemaat.

FIETSPARKEERSYSTEEM	HART-OP-HART AFSTAND	LENGTE	AANTAL FIETSEN per stallingsmogelijkheid of beugel	TOEPASSINGS- PERCENTAGE
Standaard	min. 1,00 m	min. 2,00 m	max. 2	min. 70%
Dubbelhoog Standaard	min 0,75 m	min. 2,00 m	max. 1	max. 30%
Dubbelhoog In combinatie Met hoog-laag	min. 0,50 m	min. 2,00 m	max. 1	max. 30%
Buitenmaats	min. 1,25 m	min 2,60 m	max. 1	min. 10%

§4: Locatie van fietsenstalling

Een **fietsenstalling** is vlot bereikbaar vanaf het **openbaar domein**. Daarom wordt ze bij voorkeur ingericht op het **gelijkvloers** en rechtstreeks toegankelijk vanuit de buitenomgeving met zo weinig mogelijk tussenliggende gangen, sassen en deuren.

Een **fietsenstalling** kan ook ondergronds of op verdiepingen worden ingericht als de realisatie op het **gelijkvloers** ruimtelijk niet (volledig) mogelijk is en op voorwaarde dat ze zo dicht mogelijk bij de verticale circulatie wordt ingericht. De onmogelijkheid van de inrichting van de fietsenstalling op het gelijkvloers moet worden gemotiveerd, zodat de vergunningverlenende overheid dit ten gronde kan beoordelen en hierover een standpunt kan innemen.

§5: Toegankelijkheid van fietsenstalling

Voor **fietsenstallingen** gelden de onderstaande voorschriften met betrekking tot hun toegankelijkheid:

- Gangen, paden en deuren naar een **fietsenstalling** hebben een vrije doorgangsbreedte van minimum 1,40 meter. In bestaande gebouwen kan de breedte beperkt worden tot minimum 0,90 meter;
- Paden tussen fietsparkeersystemen hebben een breedte:
 - o van minimum 1,40 meter wanneer er minder dan 20 fietsen op uitgeven;
 - o van minimum 2 meter wanneer er 20 tot 100 fietsen op uitgeven;
 - o van minimum 3 meter wanneer er meer dan 100 fietsen op uitgeven;
 - o die is aangepast aan de technische fiche van een dubbelhoog parkeersysteem wanneer een dergelijk systeem uitsteekt op het pad;
- Trappen waarlangs fietsen naar een **fietsenstalling** worden gebracht:
 - o zijn minimum 1,40 meter breed.

Trappen worden breder uitgevoerd en beschikken over meerdere fietsgoten naargelang de gebruiksintensiteit van de **fietsenstalling**;
 - o beschikken over een fietsgoot, bij voorkeur één aan elke zijde van de trap.

Een fietsgoot dient breed genoeg te zijn zodat alle courante types fietsen erin passen (minimaal 6 centimeter). De minimale afstand tussen het midden van een fietsgoot en de balustrade of muur bedraagt 0,40 meter zodat de fiets conflictvrij naar boven of beneden kan bewegen;
 - o indien de trap te steil of te moeilijk beloopbaar is met een fiets aan de hand, is de plaatsing van een fietstoegankelijke helling of lift verplicht.

De aanbevolen hellingsgraad voor een dergelijke trap is 15° met een maximum van 20°;

Trappen worden breder uitgevoerd en beschikken over meerdere fietsgoten naargelang de gebruiksintensiteit van de **fietsenstalling**;
- Toegangshellingen naar een **fietsenstalling** worden als volgt uitgevoerd:
 - o Breedte:
 - Minimum 2 meter naar een **fietsenstalling** voor maximum 100 fietsen;
 - Minimum 3 meter naar een **fietsenstalling** voor meer dan 100 fietsen;
 - Een nog grotere breedte kan vereist zijn bij een **fietsenstalling** met een zeer grote gebruiksintensiteit;
 - o Hellingsgraad:
 - Maximum 20% bij een toegang te voet.

Een hellingsgraad van maximum 15% is nog beter toegankelijk;
 - Maximum 8% bij een toegang al fietsend en een niveauverschil van kleiner dan 2,50 meter;
 - Maximum 4% bij een toegang al fietsend en een niveauverschil van 2,50 meter of meer;
 - o **Vrije hoogte** aan top of voet:
 - Minimum 2,40 meter naar een **fietsenstalling** voor maximum 100 fietsen;
 - Minimum 3 meter naar een **fietsenstalling** voor meer dan 100 fietsen;
- Een fietslift of een lift waarlangs (ook) fietsen naar een **fietsenstalling** kunnen worden gebracht:
 - o kan niet de enige toegang van een **fietsenstalling** zijn;

- is verplicht wanneer buitenmaatse fietsen ondergronds of op verdiepingen worden gestald en hun **fietsenstalling** niet bereikbaar is via een toegangshelling met een hellingsgraad kleiner dan of gelijk aan 10%;
- heeft een liftkooi van minimum 1,40 meter op minimum 2,60 meter.

Artikel 42: Ontbrekende fietsparkeerplaatsen

Wanneer in een project een benodigde fietsparkeerplaats niet wordt of ruimtelijk niet kan worden gerealiseerd op het privaat **perceel**, spreken we van een ontbrekende fietsparkeerplaats en gelden de onderstaande voorschriften.

Er dient te allen tijde minstens een gedeelte van de **parkeerbehoefte** voor fietsen in een project te worden opgevangen. Ontbrekende fietsparkeerplaatsen kunnen alleen worden toegestaan wanneer ze ruimtelijk op geen enkele manier kunnen worden ingericht in overeenstemming met de voorschriften van 'Artikel 41: Inrichting **fietsenstallingen** en fietsparkeersystemen'. Ontbrekende **fietsenstallingen** dienen afdoende gemotiveerd te worden in de aanvraag, zodat de vergunningverlenende overheid de afwijking ten gronde kan beoordelen en hierover een standpunt kan innemen.

Afdeling 3: Auto's

Artikel 43: Parkeernorm auto's

WOONTYPOLOGIËN	ZONE 1 (Kerngebied)	ZONE 2 (overig gebied)	AANDEEL BEZOEKERS (inbegrepen in norm)	NORMEENHEID
Wonen (behoudens.... + sociale koopwoningen)	min. 1	min 1,3	0,3	Per wooneenheid
Sociale huurwoningen	0	min 1	0,2	Per wooneenheid
Assistentiewoningen Serviceflats	0	min 0,5	0,2	Per wooneenheid
Andere woonvormen	Op maat – te motiveren in nota bij aanvraag			Per wooneenheid

0 = geen autoparkeerplaats(en) vereist, maar ze mogen wel voorzien worden

Bij de uitwerking van een parkeernorm op maat kan bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van het Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid in Vlaanderen (departement MOW).

De parkeernorm voor auto's is niet van toepassing op:

- **perceelsgebonden eengezinswoningen** op een bestaand **perceel** smaller dan 8 meter in **gesloten bebouwing** met een voortuin ondieper dan 2 meter;
- **zorgwonen**;
- **tijdelijk wonen**.

ANDERE FUNCTIES	ZONE 1 (kernegebied)	ZONE 2 (overig gebied)	AANDEEL BEZOEKERS (inbegrepen in norm)	LAAD- EN LOSZONE PARKEERPLAATS VOOR VRACHTWAGEN	NORMEENHEID
Dienstverlening Vrije beroepen Kantoren < 300 m ² BVO	max. 2	0	15%	Niet verplicht	Per begonnen 100 m ² BVO
Dienstverlening Vrije beroepen Kantoren > 300 m ² BVO	min. 0,5 max. 2	min. 2	15%	Niet verplicht	Per begonnen 100 m ² BVO
(Detail)handel < 300 m ² BVO	max. 3	0	85%	n.v.t.	Per begonnen 100 m ² BVO
(Detail)handel > 300 m ² BVO	max. 3	min. 3	85%	Vanaf 500 m ² BVO	Per begonnen 100 m ² BVO
Personeelsintensieve bedrijven	max. 1	min. 1 max. 2	5%	Vanaf 500 m ² BVO	Per begonnen 100 m ² BVO
Personeelsextensieve bedrijven	max. 0,5	min 0,5 max. 1	5%	Vanaf 500 m ² BVO	Per begonnen 100 m ² BVO
Andere functies (o.a. hotel, restaurant, café)	Parkeernorm op maat te motiveren in nota bij aanvraag				

Bij de uitwerking van een parkeernorm op maat kan bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van het Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid in Vlaanderen (departement MOW).

* 0 = geen autoparkeerplaats(en) vereist, maar ze mogen wel voorzien worden

* BVO = **bruto vloeroppervlakte**

* WVO = **winkelvloeroppervlakte**

Enkele voorbeelden van stedenbouwkundige redenen waardoor (gedeeltelijke) realisatie op eigen terrein (potentieel) niet mogelijk is:

- perceelsbreedte smaller dan 8 meter;
- RUP, BPA of verkaveling legt een beperking van de parkeernorm op;
- de grootte en/of vorm van het perceel het gevraagde aantal parkeerplaatsen niet toelaat;
- voor gebouwen opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed of voor gebouwen in beschermde stads- en dorpszichten waarbij de erfgoedwaarde teniet zou worden gedaan indien parkeren op het perceel zou moeten gerealiseerd worden;

- de inrichting en/of het gebruik van de openbare ruimte dit niet toelaat, bijvoorbeeld wanneer het perceel gelegen is in voetgangersgebied.

Artikel 44: Meervoudig gebruik autoparkeerplaatsen

Meervoudig gebruik betekent dat verschillende **functies** een aantal autoparkeerplaatsen gemeenschappelijk gebruiken gespreid in de tijd; bijvoorbeeld overdag door werknemers en s avonds door **bewoners** of omwonenden.

§1: Algemeen

Meervoudig gebruik van autoparkeerplaatsen wordt algemeen mogelijk geacht voor gemengde projecten of niet-woonontwikkelingen grenzend aan of in woongebied, ongeacht hun grootte. De **parkeerbehoefte** voor auto's wordt initieel nog steeds per **functie** of typologie berekend volgens 'Artikel 37: Toepassingsgebied **parkeernormen**', 'Artikel 38: Berekeningswijze **parkeerbehoefte**' en 'Artikel 43: **Parkeernorm** auto's', maar een goed werkend meervoudig gebruik gespreid in de tijd kan aanleiding geven tot een verlaging van de totale **parkeerbehoefte** in het project. De complementariteit van de **parkeerbehoefte** van de **functies** en de werkwijze dient voldoende te worden aangetoond en gemotiveerd door de aanvrager, zodat de vergunningverlenende overheid het meervoudig gebruik ten gronde kan beoordelen.

§2: Openbaar gebruik

Wanneer in een project 30 of meer autoparkeerplaatsen worden voorzien, dient het meervoudig/openbaar gebruik ervan te worden onderzocht door de aanvrager.

Indien openbaar gebruik mogelijk en haalbaar blijkt, is dit verplicht. De onmogelijkheid en/of de onhaalbaarheid van meervoudig/openbaar gebruik moet worden gemotiveerd, zodat de vergunningverlenende overheid dit ten gronde kan beoordelen en hierover een standpunt kan innemen

Mogelijke criteria om het meervoudig gebruik te onderzoeken zijn onder andere de aansluiting van de autoparkeerplaatsen op het openbaar domein, werkingsuren van de hoofdfunctie,...

§3: Relatie tot mobiliteitsstudie of MOBER

De mogelijkheid omtrent meervoudig gebruik van autoparkeerplaatsen dient verplicht te worden onderzocht wanneer volgens 'Artikel 39: Verplichte **mobiliteitstoets** of **MOBER**' een mobiliteitsstudie of een **MOBER** moet worden opgemaakt voor een project.

Artikel 45: Inrichting autoparkeerplaatsen

§1: Clustering

Autoparkeerplaatsen in een project worden zoveel als mogelijk ruimtelijk geclusterd.

§2: Locatie

Autoparkeerplaatsen worden op de volgende wijzen op een privaat **perceel** ingericht:

- a) Ondergronds (maximaal onder het **bouwvolume**):
 - bij (sociale) **meergezinswoningen**, serviceflats;
 - bij (gemengde) **woonprojecten** met een grote **parkeerbehoefte**;
 - bij **functies** anders dan wonen indien het ruimtelijk aangewezen en mogelijk is;

b) Bovengronds kan alleen:

- bij woonfuncties met een zeer beperkte **parkeerbehoefte**. Denk bijvoorbeeld aan een **perceelsgebonden eengezinswoning**;
- bij **functies** anders dan wonen indien ondergronds parkeren ruimtelijk niet aangewezen en/of onmogelijk is. De ruimtelijke onwenselijkheid en/of de onmogelijkheid van ondergronds parkeren moet worden gemotiveerd, zodat de vergunningverlenende overheid dit ten gronde kan beoordelen en hierover een standpunt kan innemen.

§3: Afmetingen

Een privatieve autoparkeerplaats heeft de volgende netto afmetingen:

- bij langsparkeren: minimum 6 meter lang en minimum 2,35 meter breed;
- bij haaks parkeren: minimum 5,50 meter diep en minimum 2,50 meter breed.

Een rijweg die haakse autoparkeerplaatsen bedient heeft, ter hoogte van deze autoparkeerplaatsen, een minimale vrije breedte van 6 meter, tenzij het een oprit betreft.

Bij opritten wordt het ontwerp van de oprit aangepast aan de beschikbare vrije breedte van de rijweg, zodat in- en uitrijden vlot mogelijk is.

De impact op het openbaar domein moet aangegeven worden in de aanvraag (inclusief het schrappen van bestaande parkeerplaatsen).

De parkeerbalans mag hierbij niet negatief zijn.

Parkeerbalans = “aantal parkeerplaatsen zowel privaat als publiek na de (eventuele) uitvoering van de handelingen” - “aantal parkeerplaatsen zowel privaat als publiek voor de (eventuele) uitvoering van de handelingen”.

Zie voor opritten ‘Artikel 16: Minimale **tuinzones**’.

§4: Toegankelijkheid

- Toegang: één gemeenschappelijke toegang vanop het **openbaar domein** wordt voorzien voor het geheel aan autoparkeerplaatsen in het project. Een in- en uitrit dient voldoende zichtbaarheid te bieden op aankomende weggebruikers;
- Wachtruimte: er dient een wachtruimte te worden aangelegd op eigen **terrein** wanneer het doorgaand verkeer op de voorliggende weg kan worden gehinderd door het bestemmingsverkeer van het project. De afwezigheid van een wachtruimte moet worden gemotiveerd, zodat de vergunningverlenende overheid dit ten gronde kan beoordelen en hierover een standpunt kan innemen;
- Helling: hellende in- en uitritten worden inpandig ingericht. Indien de helling net achter de **rooilijn** wordt ingericht, heeft de eerste 5 meter ervan een maximaal hellingspercentage van 4% als overgangshelling. Op **openbaar domein** worden geen hellingen toegelaten.

Een helling betreft een grote verharde oppervlakte die een nefaste impact heeft op de **verhardingspercentages** van een **perceel**, daarom dienen deze maximaal inpandig te worden voorzien. Ook wordt op die manier het grondverzet op het **perceel** beperkt en is het eenvoudiger om ondergrondse bouwlagen te beveiligen tegen instromend **hemelwater**. Het maximum hellingspercentage voor de laatste meters van een helling net achter de **rooilijn** zorgt ervoor dat een omhoog rijdende auto niet te snel komt afgereden op het **voetpad** en de veiligheid van voorbijgangers gerespecteerd wordt.

- Voetgangerstoegang: bij grootschalige projecten, anders dan wonen, moet er minstens één voetgangerstoegang tot de geclusterde parking rechtstreeks vanaf het **openbaar domein** bereikbaar zijn.

Door de parking niet alleen via de collectieve delen te ontsluiten maar door eveneens een autonome toegang te voorzien die vlot bereikbaar is vanaf het **openbaar domein**, wordt (in de toekomst) meervoudig gebruik of het gebruik als buurtparking mogelijk.

Artikel 46: Ontbrekende autoparkeerplaatsen

Wanneer in een project een benodigde autoparkeerplaats niet wordt of ruimtelijk niet kan worden gerealiseerd op het privaat **perceel**, spreken we van een ontbrekende autoparkeerplaats en gelden de onderstaande voorschriften.

§1: Financiële compensatie

Per ontbrekende autoparkeerplaats in een project moet een financiële compensatie betaald worden. Deze financiële compensatie wordt beschreven in het belastingreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen.

§2: Financiële compensatie van de volledige parkeerbehoefte

Functies anders dan wonen ongeacht hun **parkeerbehoefte** en **woonprojecten** met een **parkeerbehoefte** van 12 of meer auto's mogen niet hun volledige **parkeerbehoefte** financieel compenseren. Met andere woorden dient minstens een gedeelte van hun **parkeerbehoefte** op het privaat **perceel** te worden opgevangen (Artikel 45: Inrichting autoparkeerplaatsen) of te worden gerealiseerd via meervoudig gebruik (Artikel 44: Meervoudig gebruik autoparkeerplaatsen).

§3: Verwijderde autoparkeerplaats

De vergunningverlenende overheid kan eveneens een financiële compensatie voor een ontbrekende autoparkeerplaats opleggen wanneer in het kader van een aanvraag op een privaat **perceel** een bestaande, **hoofdzakelijk vergunde functie** niet langer voldoet aan het benodigde aantal autoparkeerplaatsen volgens haar **parkeerbehoefte**, doordat een bestaande autoparkeerplaats op het privaat perceel verdwijnt en deze niet elders op het privaat **perceel** wordt ingericht.

Een **perceelsgebonden eengezinswoning** is echter vrijgesteld van deze financiële compensatie.

Artikel 47: Laadinfrastructuur auto's

§1: Woonfuncties

Bij nieuwe woonfuncties met minimum 3 autostaanplaatsen, uitgezonderd een **perceelsgebonden eengezinswoning** in **gesloten bebouwing** zonder parkeermogelijkheid op eigen **terrein**, wordt:

- minimum één elektrisch **laadpunt** ingericht per begonnen schijf van 4 autoparkeerplaatsen op het eigen **terrein**;
- de nodige voorbereidende infrastructuur aangelegd of een laadplan uitgewerkt om op termijn alle autoparkeerplaatsen in het project van een elektrisch **laadpunt** te voorzien.

§3: Functies anders dan wonen

Bij nieuwe **functies** anders dan wonen wordt:

- minimum 10% van het aantal autoparkeerplaatsen voorzien van een elektrisch **laadpunt**;
- de nodige voorbereidende infrastructuur aangelegd of een laadplan uitgewerkt om op termijn alle autoparkeerplaatsen in het project van een elektrisch **laadpunt** te voorzien.

HOOFDSTUK 5 – GROEN

Groenelementen spelen een cruciale rol in het behoud van een gezond milieu en een duurzame toekomst voor onze planeet. Het behoud van bomen is dan ook essentieel, niet alleen voor het behoud van biodiversiteit, maar ook voor het welzijn van de mens. Bomen leveren een breed scala aan voordelen die direct bijdragen aan het verbeteren van onze levenskwaliteit en het in stand houden van het ecosysteem. Hieronder een, niet limitatieve, opsomming van deze voordelen:

- Bomen zijn van vitaal belang voor de productie van zuurstof;
- Bomen spelen een sleutelrol in de regulatie van het klimaat (absorberen en verminderen de uitstoot van kooldioxide, creëren schaduw, ...);
- Bomen zijn van groot belang voor de biodiversiteit;
- Bomen spelen een belangrijke rol in de stabiliteit van de bodem (wortels voorkomen erosie en nemen regenwater op om daarna langzaam af te geven aan de bodem);
- Groene omgevingen verbeteren de luchtkwaliteit, verminderen geluidsoverlast, en zorgen voor psychologische rust.

Artikel 48: Groenbescherming

§1: Behoud van waardevolle groenelementen

Constructies en handelingen moeten zodanig worden ingeplant op het **terrein** dat bestaande **waardevolle groenelementen** maximaal behouden kunnen blijven.

Het verplaatsen of **vellen** van straatbomen in **functie** van **handelingen** op privaat percelen wordt in principe niet toegestaan. Indien wel zal er een compensatie betaald moeten worden door de aanvrager conform het gemeentelijk reglement **openbaar domein**.

§2: Beschermingszone

Rond een te behouden **waardevol groenelement** wordt een beschermingszone ingericht die voldoet aan de onderstaande voorschriften:

- Ze is minstens even groot als de kroonprojectie van het groenelement;
- Nutsleidingen en graafwerken in de wortelzone zijn niet toegelaten, tenzij er wordt aangetoond dat er ruimtelijk geen andere mogelijkheid is. In voorkomend geval mag er geen onherstelbare schade worden toegebracht aan de wortelzone;
- Ze wordt afgebakend met werfhekken voor de start der werken;
- Ze blijft vrij van werfverkeer, (geparkeerde) voertuigen, werfketen, stockage van bouwmaterialen, bouwafval, enzovoort;
- Er wordt geen vervuild (werf)water of andere derivaten in geloosd;
- Wanneer ze overlapt met een bemalingszone wordt retourbemaling of irrigatie voorzien voor de beschermingszone.

ZORGPLICHT

Binnen het kader van groenbescherming wordt ook verwezen naar de zorgplicht zoals gesteld in artikel 14 van het Decreet Natuurbescherming en haar bijlagen. Indien wijzigingen worden aangebracht aan habitats, ecosystemen, waterrijke gebieden, vegetaties, fauna, flora of kleine landschapselementen moeten alle maatregelen worden genomen om vernietiging of schade te voorkomen, te beperken of indien dit niet mogelijk is, te herstellen.

§3: Bemaling en groen

Wanneer er in kader van stedenbouwkundige **handelingen** aan bemaling gedaan wordt, dient een **bomeneffectenanalyse** te worden toegevoegd aan de aanvraag.

Artikel 49: Boomcompensatie

Indien de vergunningsaanvraag het vellen en/of rooien van een **hoogstammige boom** die niet gelegen is in een **bos** (zoals bedoeld in het Bosdecreet) bevat, moeten op het privaat **perceel** 1 of meerdere worden geplant ter compensatie van de **gevelde hoogstammige boom**. De soort, plantmaat en grootorde zullen worden opgelegd via een vergunningsvoorwaarde.

De grootorde is als volgt opgedeeld en geeft de grootte van de boom weer in volgroeide toestand:

- boomgrootte 1a: hoger dan 20 m
- boomgrootte 1b: tussen de 12 m en 20 m
- boomgrootte 2: tussen de 6 m en 12 m
- boomgrootte 3: kleiner dan 6 m

De grootorde zal bepaald worden a.d.h.v. de te rooien boom/bomen en de beschikbare ruimte.

Om na te gaan welk soort bomen tot welke boomgrootte behoren kan volgende website geraadpleegd worden : <https://www.ecopedia.be/bomenwijzer>

Wat betreft de boomkeuze dienen de principes die opgenomen zijn het Technisch Vademecum Bomen gevolgd te worden, zoals te raadplegen op <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/4501>

Indien één van deze nieuwe bomen op het privaat **perceel** niet kan worden geplant dan kan hiervoor een financiële compensatie worden geïnd door de gemeente Willebroek. In de vergunningsaanvraag dient een grondige motivatie te zitten waarom een aanplant op het eigen **perceel** niet mogelijk is.

Deze financiële compensatie wordt beschreven in het belastingreglement van de gemeente Willebroek.

Artikel 50: Publiek toegankelijke parkings

Publiek toegankelijke parkings voor personenwagens vanaf 5 parkeerplaatsen en/of groter dan 100m² in open lucht worden als volgt ingericht:

- Bomen zijn verplicht. De kroonprojectie van de opgaande beplanting van de volgroeide bomen en/of heesters heeft een oppervlakte van minimaal 20% ten opzichte van de oppervlakte van de parking;
- Opdat de bomen het gestelde volume kunnen bereiken moet het doorwortelbaar volume in volgende verhouding staan met de kroonprojectie: 1m³ doorwortelbaar volume per m² kroonprojectie. Het doorwortelbaar volume dient ingericht te worden als een open plantvak.
- Bij het aanleggen van **groen** moet er gekozen worden voor klimaatbestendige en niet-invasieve planten en dit in de verschillende vegetatielagen (strooisel-, kruid-, struik-, en bomenlaag) met aandacht voor de juiste locatie (zon/schaduw).
- Groenbuffers die binnen een **omgevingsvergunning** worden opgelegd, worden onder andere beplant met bomen zodat een groenscherm ontstaat dat over de volledige oppervlakte voor een visuele afscherming zorgt.
- Voor bomen moet zowel onder- als bovengronds voldoende ruimte voorzien worden. Ondergronds in de vorm van een laag teelaarde met een dikte van minimaal 1 meter, bovengronds door voldoende afstand te bewaren tot naburige **constructies** zodat de boom zijn volwassen kroonvolume kan bereiken.

De aanvrager moet zelf aantonen of hier al voldaan wordt.

Artikel 51: Omgevingsvergunningsaanvragen voor het verkavelen van gronden met wegenis

Minstens 20% van de totale projectzone (bouwpercelen en open ruimte) moet worden aangelegd als groene ruimten, recreatieve ruimten of pleinen.

Deze ruimten en/of pleinen moeten als volgt ingericht worden:

- Bomen zijn verplicht. De kroonprojectie van de opgaande beplanting van de volgroeide bomen en/of heesters heeft een oppervlakte van minimaal 20 % ten opzichte van de oppervlakte van de groene ruimte;
- Opdat de bomen het gestelde volume kunnen bereiken moet het doorwortelbaar volume in volgende verhouding staan met de kroonprojectie: 1 m³ doorwortelbaar volume per m² kroonprojectie. Het doorwortelbaar volume dient ingericht te worden als een open plantvak.
- Bij het aanleggen van **groen** moet er gekozen worden voor klimaatbestendige en niet-invasieve planten en dit in de verschillende vegetatielagen (strooisel-, kruid-, struik-, en bomenlaag) met aandacht voor de juiste locatie (zon/schaduw).
Als leidraad of informatiebron kan de website www.ecopedia.be geraadpleegd worden.
- Groenbuffers die binnen een **omgevingsvergunning** worden opgelegd, worden beplant met bomen zodat een groenscherm ontstaat dat over de volledige oppervlakte voor een visuele afscherming zorgt.
- Voor bomen moet zowel onder- als bovengronds voldoende ruimte voorzien worden. Ondergronds in de vorm van een laag teelaarde met een dikte van minimaal 1 meter, bovengronds door voldoende afstand te bewaren tot naburige **constructies** zodat de boom zijn volwassen kroonvolume kan bereiken.

Artikel 52: Omgevingsvergunningsaanvragen voor de (her)oprichting van woonentiteiten

Indien de vergunningsaanvraag de oprichting of heroprichting van een gebouw betreft met als functie 'wonen', dient **per woonentiteit**:

- o in het eerstvolgende plantseizoen 1 streekeigen, inheemse en standplaatsgeschikte hoogstammige boom maat 14/16 worden aangeplant;
- o alle nodige voorzorgsmaatregelen moeten genomen worden met het oog op het welslagen van de nieuwe aanplant;
- o bij uitval dient/dienen het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaats/plaatsen terug te worden ingevuld. In ieder geval is de aanvrager er toe gehouden **minstens 1 nieuwe hoogstammige boom** per woonentiteit tot volle wasdom te brengen.

Artikel 53: Groencompensatie in functie van de uitoefening van activiteiten binnen de functie 'industrie en bedrijvigheid'

Wanneer in het kader van de functie 'industrie en bedrijvigheid' vergunningsplichtige handelingen worden uitgevoerd op een terrein, ongeacht in welke bestemmingszone het gelegen is, en hierbij gekozen wordt om de aanwezige **groene**/onverharde ruimte te verminderen dient er een groencompensatie per m² betaald te worden.

Het gaat hier om **groene**/onverharde ruimte in de ruime zin. Zo vallen hieronder graszones, zones met allerlei beplanting zoals een strooisel-, kruid-, struik-, en bomenlaag.

Deze financiële compensatie wordt beschreven in het belastingreglement van de gemeente Willebroek.

DEEL 3: TECHNISCHE KWALITEIT

HOOFDSTUK 1 – WATERHUISHOUDING

Artikel 53: Grachten dempen, beschoeien, overwelden of inbuizen

§1: Dampen

Het is verboden om een **gracht** geheel of gedeeltelijk te dempen, tenzij deze maatregel tot doel heeft

- **infiltratie** te bevorderen;
- ongewenste drainage te verhelpen of voorkomen;
- een gracht (gedeeltelijk) te verleggen.

§2: Beschoeien

Het is verboden om een **gracht** te beschoeien, tenzij de beschoeiing de functie van de gracht optimaliseert.

Dit betekent dat er geen rechtopstaande waterdichte wand en/of een waterdichte vloer mag voorzien worden in de **gracht**. Een dergelijke ingreep verhindert immers de **infiltratie** van **hemelwater** in de bodem.

§3: Overwelden en inbuizen

Een overwelling of inbuizing van een **gracht**:

- is maximaal 3 meter lang, inclusief eventuele kopmuren, in functie van één **eengezinswoning**, zachte weggebruikers of een enkele rijrichting voor gemotoriseerd verkeer;
- is maximaal 5 meter lang, inclusief eventuele kopmuren, in functie van een gedeelde toegang tot 2 percelen, een dubbele rijrichting voor gemotoriseerd verkeer of een hoge verkeerstrafiek of zwaar vervoer;

Indien er sprake is van een hoge verkeerstrafiek, dient dit door de aanvrager aangetoond te worden.

- is maximaal 5 meter lang, inclusief eventuele kopmuren, voor een **perceel** dat gebruikt wordt voor landbouw in de ruime zin;
- kan per **perceel** maximaal één maal worden toegestaan, tenzij er meerdere noodzakelijk zijn in functie van de bedrijfsvoering m.b.t. de circulatie/rijrichting op het **perceel**. De noodzaak dient in voorkomend geval aangetoond te worden in de aanvraag.

De minimale of aangewezen diameter van een inbuizing wordt bepaald door de vergunningverlenende overheid, een betrokken adviesinstantie en/of de rioolbeheerder.

Afvoeren van **hemelwater** of **vervuild water** mogen niet uitmonden in de overwelling of inbuizing.

De plaatsingskost zal via een financiële last in de **omgevingsvergunning** door de vergunningverlenende overheid worden doorgerekend aan de aanvrager. Deze financiële last wordt beschreven in het belastingreglement van de gemeente Willebroek.

§4: Stromingsprofiel

Het is verboden om het stromingsprofiel van de waterloop of de **gracht** te wijzigen.

Artikel 54: Type – inrichting van wadi

Een wadi, Water Afvoer Drainage Infiltratie, is een infiltratiekom met een infiltratiekoffer en eventueel een verdeelbuis in de bodem. De infiltratiekoffer bestaat uit een aggregaat en dient om meer buffervolume te realiseren en om minder doorlatende grondlagen te doorbreken. Voor de veiligheid tegen overstroming is de wadi te voorzien van een noodoverloop via een met beton omstort verheven waterslikker op de bodem van de wadi (of toegangspuit afgedekt met verheven putrand met looprooster)

Zowel bij voldoende doorlatende als onvoldoende doorlatende gronden is het mogelijk om een wadi te maken.

§1: Hellingsgraad

Voor minstens 30% van de oevers van de wadi dient den maximale hellingsgraad 6 % te zijn. Dit ter verbetering van de biodiversiteit van planten in de wadi.

§2: Technische vereisten

Bij de aanleg en inrichting van een wadi dient rekening gehouden te worden met:

- de doorlaatbaarheid/verdichting van de bodem
- de diepte ten opzichte van grondwaterspiegel

Deze elementen moeten besproken worden binnen de omgevingsvergunningsaanvraag.

Meer duiding over de aanleg van infiltratievoorzieningen kan teruggevonden worden op de website van de dienst Integraal Waterbeleid en VLARIO.

§3: Inplanting en veiligheid

Met het oog op goed nabuurschap dient een wadi op privatieve percelen op minstens 50cm van de perceelsgrenzen ingeplant te worden.

Indien de wadi in de voortuin geplaatst wordt, op minder dan 1m van de rooilijn, dient in de zone tussen de wadi en de rooilijn verplicht een groene haag met een maximale hoogte van 1,00m, in heester- of boomsoorten, voorzien te worden, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting.

Meer duiding over de aanleg van infiltratievoorzieningen kan teruggevonden worden op de website van de dienst Integraal Waterbeleid en VLARIO.

HOOFDSTUK 2- BOUWTECHNIEKEN

Artikel 55: Technische installaties

De recente evoluties met betrekking tot de uitrusting van gebouwen brengen dikwijls **technische installaties** met zich mee. Denk bijvoorbeeld aan (schotel)antennes, afvoeren en uitlaten van gassen (uitgezonderd gemetselde schouwen), machinekamers van liften, zonnepanelen, zonnecollectoren, klimaatbeheersingssystemen, buitenunits van warmtepompen en airco's, enzovoort. Onderstaande voorschriften van dit artikel willen er in eerste instantie voor zorgen dat dergelijke **technische installaties** zo weinig mogelijk opvallen door ze op esthetische wijze te groeperen of af te werken om op die manier hun visuele hinder te beperken.

Voor **technische installaties** geldt het volgende:

- Ze mogen niet worden aangebracht in of aan **voorgevels** van gebouwen, tenzij dit wordt ontworpen als een esthetisch verantwoord totaalconcept van de **voorgevel**;
- Indien ze in de **tuinzone** geplaatst zijn worden ze omkast of ingebed in **groen**, tenzij het zonnepanelen en zonnecollectoren betreffen;
- Indien ze zijn aangebracht op **zijgevels**, **achtergevels** of daken en zichtbaar zijn vanop het **openbaar domein** worden ze esthetisch verantwoord geplaatst en afgewerkt in het **gevel-** of **dakvlak** van het gebouw.

Een esthetische verantwoorde afwerking kan bijvoorbeeld bekomen worden door **technische installaties** in te werken met de toegepaste gevelmaterialen of **dakbedekking**, errond een omkasting aan te brengen die goed bij de gevelmaterialen of **dakbedekking** past of hun kleurstelling af te stemmen op die van de gevelmaterialen of **dakbedekking**.

Zonnepanelen en zonnecollectoren worden omwille van hun optimale werking uiteraard best niet omkast.

Zonnepanelen en zonnecollectoren die worden aangebracht op gebouwen die onder het 'Artikel 4: Categorie 1 - Bouwkundig erfgoed' vallen, respecteren de cultuurhistorische elementen en ritmiek van het gebouw en passen zich in de cultuurhistorische architectuur.

Voorbeelden van maatregelen hieromtrent kunnen zijn:

- Cultuurhistorische decoratieve of constructieve elementen (bijvoorbeeld **dakkapellen**, schoorstenen, enzovoort) worden niet verwijderd of aangepast;
- De installatie wordt met een regelmatig geordend patroon gelegd; alle onderdelen in eenzelfde stand, van hetzelfde type en dezelfde grootte;
- De installaties zijn uniform qua uitzicht (matte look, volledig egaal van kleur, geen opvallende kaders en belijning);
- Leidingen, bedrading, bevestigingsmiddelen, enzovoort worden voorzien in dezelfde kleur als de panelen of de collectoren.

DEEL 4: OVERGANGS- EN OPHEFBEPALINGEN

Artikel 56: Overgangsbepalingen

1. Deze verordening is van toepassing op meldingen en aanvragen tot **omgevingsvergunning** die werden ingediend op of na de datum van inwerkingtreding van deze verordening.
2. De meldingsplicht voor werken die voorheen vrijgesteld waren van vergunning is van toepassing op of na de datum van inwerkingtreding van deze verordening.
3. De vergunningsplicht voor werken die voorheen meldingsplichtig waren is van toepassing op of na de datum van inwerkingtreding van deze verordening.

Artikel 57: Opheffingsbepalingen

Op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze nieuwe stedenbouwkundige verordening worden de volgende verordeningen opgeheven:

- De stedenbouwkundige verordening 'Algemeen reglement op het bouwen' van 27 juli 1953 en zijn latere wijzigingen;
- Wijziging artikel 78 van het algemeen reglement op het bouwen (inzake houten trappen in meergezinswoningen) van 27 februari 1968.

DEEL 5: DEFINITIES

Woorden die in de definities opgenomen worden, worden in de verordening in het vet voorzien zodat duidelijk is dat er een eigen interpretatie/verklaring voor is die mogelijk afwijkt van het gangbare.

Achtergevel (gedefinieerd zoals in het Vrijstellingsbesluit)

Een **gevel** die geen **voorgevel** of **zijgevel** is. In de meeste gevallen bevindt hij zich aan de achterzijde van een gebouw.

Achtertuint

De achtertuin is de zone op een **perceel** tussen de **perceelsgrenzen**, de **zijtuin(en)**, en de **achtergevels** van het **hoofdgebouw** en/of eventuele **horizontale uitbreidingen** aan dit **hoofdgebouw**.

Afvalberging

Een ruimte voor de tijdelijke opslag van huishoudelijk afval en/ of vergelijkbaar bedrijfsafval.

Architecturaal geheel

Een geheel van naast elkaar gelegen gebouwen met een hoge beeldwaarde doordat (niet limitatieve lijst):

- Elk gebouw afzonderlijk over een hoogwaardige architectuur en/ of typerende (al dan niet historische) bouwstijl beschikt;
- De typerende bouwstijlen van eenzelfde tijdsgeest zijn, zonder dat het **eenheidsbebouwing** betreft of dat de bouwstijlen verschillend zijn maar wel een **harmonisch** geheel vormen;
- Er is een zekere uniformiteit (maar geen eenheid) of doordachte onderlinge afstemming op vlak van bijvoorbeeld **bouwvolume**, **bouwbreedte**, **bouwhoogte**, **kroonlijsthoogte**, ritmering van de **gevelopeningen**, **uitsprongen**, **gevelafwerking**, enzovoort. Echter is het ook mogelijk dat er in het architecturaal geheel doelbewust wordt afgeweken van deze uniformiteit of onderlinge afstemming om een accent binnen het architecturaal geheel te vormen en op die manier ook bij te dragen aan de beeldkwaliteit.

Assistentiewoning (gedefinieerd zoals in artikel 31 van het Woonzorgdecreet)

Een woning gelegen in een groep van assistentiewoningen is een woonzorgvoorziening waar in een aangepaste infrastructuur en binnen een organisatorisch geheel ouderen zelfstandig en permanent verblijven, waarbij gedurende de dag en de nacht permanentie georganiseerd wordt, en waarbij zorg en ondersteuning aangeboden wordt waarop de gebruiker facultatief een beroep kan doen.

Badkamer

Een ruimte met minimaal een bad of douche en een wastafel, eventueel aangevuld met een **toilet**.

Basisvoorziening

De volgende 4 delen of ruimtes in een woongelegenheden worden beschouwd als een basisvoorziening:

- 1) het leef- en slaapgedeelte;
- 2) een keuken;

- 3) een **badkamer**;
- 4) een **toilet**.

Bedrijventerrein

Een terrein dat bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie.

Bewoner

Een persoon, ongeacht leeftijd, die in een woongelegenheid of **woonproject** woont en de faciliteiten ervan gebruikt.

Bijgebouw

Een bijgebouw is een gebouw dat is gebouwd op hetzelfde **perceel** als het **hoofdgebouw**. Het bijgebouw kan vrijstaand zijn, maar kan ook gebouwd zijn tegen een ander gebouw dat op een aanpalend **perceel** staat. Ook een permanente overkapping of luifelstructuur wordt als een bijgebouw beschouwd. Een gebouw dat tegen het **hoofdgebouw** op hetzelfde **perceel** is of wordt gebouwd, wordt als een **horizontale uitbreiding** van dat **hoofdgebouw** beschouwd.

Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het **hoofdgebouw** op vlak van bebouwde oppervlakte, **bouwwolume** en gebruik of **functie**.

Binnengebied

De middenzone van een **bouwblok** die wordt afgebakend door de maximale **bouwdiepte**, zoals bepaald in 'Artikel 17: **Bouwdiepte**'.

Binnenoppervlakte

De vloeroppervlakte van een woongelegenheid of aaneengesloten functie is de som van de oppervlakte van alle delen op elke verdieping die ze beslaat, gemeten op het **vloerniveau** langs de binnenomtrek van de opgaande **constructies** die de woongelegenheid of aaneengesloten functie afbakenen.

Onderstaande situaties worden niet bij de binnenoppervlakte gerekend:

- Delen van ruimtes onder hellende daken of vlakken die lager zijn 1,80 meter;
- **Vloerniveaus** die zich dieper dan 1 meter onder het aangrenzende **maaiveld** bevinden;
- Vloeroppervlaktes van **overkappingen**;
- Vloeroppervlaktes van **buitenruimtes**;
- Vloeroppervlaktes van bijgebouwen die tegen het **hoofdgebouw** zijn gebouwd, maar alleen via de buitenomgeving toegankelijk zijn;
- Niet **hoofdzakelijk vergunde** stedenbouwkundige situaties.

Bomeneffectenanalyse

Een bomeneffectanalyse, of BEA, is een gestandaardiseerde methode om de mogelijke effecten van werkzaamheden in de nabijheid van bomen in kaart te brengen.

De analyse is relevant voor zowel kleinschalige particuliere bouwprojecten als voor grootschalige werken van bedrijven en overheden.

Het doel is het duurzame behoud van bomen, zodat zoveel mogelijk bestaande bomen beschermd kunnen worden tijdens en na de uitvoering van de werken.

Een BEA wordt uitgevoerd door een erkend ETT (European Tree Technician).

Bos (gedefinieerd zoals in het Bosdecreet)

Grondoppervlakten waarvan de bomen en de houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken, waartoe een eigen fauna en flora behoren en die één of meer **functies** vervullen. Een bos heeft geen minimale oppervlakte. De onderliggende stedenbouwkundige bestemming is niet relevant om te bepalen of al dan niet sprake is van een bos.

Bouwblok

Een bouwblok is een geheel van percelen dat grotendeels of volledig begrensd wordt door **openbaar domein** of natuurlijke grenzen en waarvan minstens de randen deels of volledig bebouwd zijn met gebouwen. Deze gebouwen vormen de zogenaamde schil van het bouwblok.

Bouwbreedte

De breedte van een gebouw, gemeten tussen de **zijgevels** en/of scheidingsmuren ervan, inclusief de dikte van de **gevels** en muren zelf.

Bouwdiepte

De diepte van een gebouw, gemeten vanaf de **voorgevel(s)** tot aan de **achtergevel(s)** ervan, inclusief de dikte van de **gevels** zelf en eventuele (constructieve) **uitsprongen** (bijvoorbeeld uitkragende **terrassen** of erkers).

Bouwhoogte

De hoogte van een gebouw, gemeten vanaf het niveau van het **maaiveld** grenzend aan het gebouw tot aan het hoogste punt van het gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, enzovoort.

Bouwlaag

Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door vloeren of plafonds is begrensd. Ook het **gelijkvloers** wordt als een bouwlaag beschouwd, een **kelder** en een **zolder** onder een hellend dak niet.

Bouwlijn

De bouwlijn is de lijn die bepaalt waar de **voorgevel** van een gebouw is of moet worden opgetrokken.

Bouwvolume (gedefinieerd zoals in de **VCRO**)

Het bruto-bouwvolume van een **constructie** en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het **hoofdgebouw**, zoals een aangebouwde **garage**, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het **maaiveld**.

Buitenruimte

Een toegankelijke ruimte die in contact staat met de open lucht. Een **tuinzone**, een **terras** (al dan niet op de verdiepingen), een patio, een koer, enzovoort komen in aanmerking als buitenruimte.

De buitenruimte per **woning** kan privé zijn, maar de buitenruimten kunnen ook gekoppeld worden tot een collectieve buitenruimte. Een collectieve buitenruimte dient ofwel direct toegankelijk te zijn vanuit de **woningen** die er op aangewezen zijn; ofwel toegankelijk te zijn via een gemeenschappelijke ruimte.

Bruto vloeroppervlakte

De bruto vloeroppervlakte (BVO) van een gebouw is de som van de BVO van alle **vloerniveaus**. **Vloerniveaus** zijn verdiepingen, geheel of gedeeltelijk in de grond, verdiepingen boven de grond, verdiepingen voor installaties, dakverdiepingen en **zolders**. De BVO van een **vloerniveau** wordt gemeten langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie van het gebouw.

Tot de BVO van een **vloerniveau** dient gerekend:

- de gemeenschappelijke delen en technische ruimten;
- een trapgat, een liftschaft en leidingschaft op elk **vloerniveau**;
- een vrijstaande uitwendige kolom, indien deze groter is dan 0,5m².

Tot de BVO van een **vloerniveau** wordt niet gerekend:

- voor woongelegenheden: technische ruimten en bergingen die niet in de woongelegenheden gelegen zijn;
- **garages** en **fietsenstallingen** (ongeacht privaat of publiek, ondergronds of bovengronds).

CHE-gebied

Cultureel, historisch en/of esthetisch waardevol gebied zoals aangeduid in het gewestplan, in bijzondere plannen van aanleg en in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

CHE-nota / CHE-rapport

Een CHE-rapport wordt opgemaakt door een deskundig onderzoeker en is een objectieve bouwhistorische studie waaruit voor een bepaald gebouw of geheel van gebouwen de aan- of afwezigheid van erfgoedwaarden blijkt.

Een CHE-rapport wordt specifiek opgesteld voor niet-beschermde onroerende goederen die volgens het gewestplan of een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan gelegen zijn in **CHE-gebied**.

Constructie (gedefinieerd zoals in de **VCRO**)

Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een **verharding**, al dan niet bestaande uit **duurzame** materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

Dagkant

De zijkanten en bovenkant van een muur- of gevelopening.

Dakbedekking

Geheel van materialen waarmee de dakstructuur wordt bedekt of bekleed teneinde de waterdichting te verzekeren en het **hemelwater** af te voeren. Vaak toegepaste materialen zijn: pannen, leien, zink, lood, bitumen, epdm, enzovoort.

Dakkapel

Een uitspringend **bouwvolume** uit een hellend **dakvlak** waarin een **gevel**opening voorkomt en dat ook wordt afgewerkt met een dak.

Dakoppervlakte

De horizontale projectie van de buitenafmetingen van een dak.

Dakvlak

Buitenzijde van het dak, **uitsprongen** en **insprongen** buiten beschouwing gelaten.

Domiciliekamer

Een kamer die bestemd is voor verhuur en waar de huurder zijn domicilie kan vestigen.

Duurzaamheid / duurzame ontwikkeling

Een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarbij de toekomstige generaties in gevaar te brengen.

Eengezinswoning

Een eengezinswoning is een **zelfstandige woongelegenheden** die wordt bewoond door één **gezin**. Daarnaast is ze ook grondgebonden; dit betekent dat de volledige of minstens een gedeelte van de **gelijkvloerse** verdieping op hetzelfde niveau ligt als het aangrenzende **maaiveld**. Ze is toegankelijk via een eigen toegang (voordeur), niet via een gemeenschappelijke (inkom)hal. Een eengezinswoning kan het enige **hoofdgebouw** zijn dat voorkomt op een privaat **perceel**, we spreken dan van een **perceelsgebonden eengezinswoning**.

Eenheidsbebouwing

Gebouwen die naast elkaar gelegen zijn en die identieke **gevels** of **gevels** met zeer sterk gelijkende architecturale kenmerken hebben.

Eenheidswijk

Een groter geheel van **eenheidsbebouwing** dat zich uitstrekt langs meerdere straten of pleinen.

Erfgoedstraten en –pleinen

Aaneengesloten straten en pleinen waar veel historisch waardevolle gebouwen (zie HOOFDSTUK 1 - HISTORISCH WAARDEVOLLE GEBOUWEN) voorkomen, zoals weergegeven op de onderstaande kaart. Het betreffen de volgende (delen van) straten en pleinen:

- Edmond De Grimbergeplein
- Spaarzaamheidsstraat

Fecaal water

Water dat verontreinigd is met ontlasting.

Fietsenstalling

Een box of ruimte waarin fietsparkeerplaatsen of fietsparkeersystemen worden ingericht.

Functie (gedefinieerd zoals in de **VCRO**)

Het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een gedeelte daarvan. Een onroerend goed kan de volgende functies hebben, vermeld in het Besluit tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen:

- wonen;
- verblijfsrecreatie;
- dagrecreatie, met inbegrip van sport;
- detailhandel;
- land- en tuinbouw in ruime zin;
- dancing, restaurant, café;
- kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen;
- industrie en bedrijvigheid;
- gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- militaire functie.

Functiewijziging

Het wijzigen van de **hoofdfunctie** of één of meerdere van de **hoofdfuncties** van een gebouw.

Garage

Een gebouw voor het stallen van gemotoriseerde voertuigen met aan één zijde ervan een poort of een hek.

Gedetailleerde motivering

Een nota of document bestaande uit:

- een korte, tekstuele omschrijving van de bestaande toestand;
- een tekstuele gefundeerde onderbouwing van hetgene wat gemotiveerd wordt;
- een gedetailleerde fotoreportage van de huidige bewaringstoestand, de
- verouderingsproblematiek en/of de structurele gebreken:
 - minstens één overzichtsfoto van de **gevel** en/of het dak;
 - één overzichtsfoto per geveldeel;
 - voldoende detailfoto's om een correcte beoordeling mogelijk te maken.

Geïnt inventariseerd bouwkundig erfgoed

Gebouwen opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, beschikbaar op de website van het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Gelijkvloers

Onderste **bouwlaag** van een gebouw, gelegen boven het peil van het aangrenzende **maaiveld**.

Gesloten bebouwing

Bebouwingverband waarbij het **hoofdgebouw** tot tegen de zijdelingse **perceelsgrenzen** is of wordt gebouwd en bijgevolg 2 scheidingsmuren, **wachtgevels** of beide heeft.

Gevel

De buitenzijde van een buitenmuur of buitenwand van een gebouw.

Gevelafwerking

Materiaal en/of techniek waarmee de gevel geheel of deels wordt afgewerkt en/of bekleed ten behoeve van zijn bouwfysische en/of esthetische kwaliteiten.

Gevel- en dakwerken

Alle werken aan gevels of daken.

Gevelvervlakking

Een vaak voorkomend fenomeen wanneer een gevel aan de buitenzijde wordt geïsoleerd. De gevel en al zijn in- en uitspringende elementen (dorpels, plinten, **dagkanten** van gevelopeningen, horizontale banden, **kroonlijsten**, ornamenten, enzovoort) worden letterlijk ingepakt en vaak afgewerkt met een nieuw gevelmateriaal dat een minder uitgesproken reliëf en textuur heeft dan het bestaande gevelmateriaal. Al deze ingrepen hebben tot gevolg dat het nieuwe gevelbeeld veel minder dieptewerking kent dan de oorspronkelijke toestand en aldus leidt tot een verarming van de architectuurtaal en het gevelbeeld.

Gevelvlak

Het gedeelte van een gevel waarbij **uitsprongen** en **insprongen** buiten beschouwing worden gelaten.

Gezin (gedefinieerd zoals in de Vlaamse Codex Wonen)

Meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde **woning** samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben.

Gracht

Een aangelegde of natuurlijke waterweg met als doel **hemelwater** te transporteren naar het dichtst bijgelegen oppervlaktewater of gracht van hogere categorie.

Groen

Onverharde, waterdoorlatende, onbebouwde en met planten begroeide oppervlakte.

Halfopen bebouwing

Bebouwingverband waarbij het **hoofdgebouw**:

- aan één zijde tot tegen een zijdelingse **perceelsgrens** is of wordt gebouwd en hier bijgevolg een **scheidingsmuur** of **wachtgevel** heeft;
- aan de andere zijde op afstand van een zijdelingse **perceelsgrens** is of wordt gebouwd en hier bijgevolg een **zijgevel** heeft die doorgaans met gevelopeningen is of wordt uitgewerkt.

Handel / handelszaak

Het kopen en verkopen van goederen of materiële zaken.

Handelingen (gedefinieerd zoals in de VCRO)

Werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties.

Handelsgeheel

Een handelsgeheel is een geheel van kleinhandelsbedrijven binnen eenzelfde gebouw of in aaneengesloten bebouwing

Handelsruimte

Ruimte waar **handel** wordt gedreven.

Harmonie(principe) / harmonisch

Harmonieprincipes gaan uit van het samengaan van het gebouw met zijn omgeving. In gebieden waar de bebouwing een sterke samenhang vertoont, kan het wenselijk zijn om de schaal en de geleding van de bestaande bebouwing te volgen. Dit betekent niet dat alle uiterlijke kenmerken zomaar gekopieerd moeten worden. Het gebouw moet niet altijd uniform of eenvormig zijn met zijn omgeving maar wel een bewuste relatie aangaan met zijn omgeving. In sommige gevallen is het denkbaar dat ook een contrast of een interpretatie kan zorgen voor het goed samengaan van het gebouw met de omgeving, zeker wanneer dit de kwaliteit van de omgeving ten goede komt. Harmonie wordt bekeken vanuit een ruimer gebied wat het **referentiebeeld** wordt genoemd. Soms is het **referentiebeeld** een **bouwblok** of een wijk, andere keren is de straat zelf een uitstekend **referentiebeeld** om de harmonie te bepalen.

Meestal kijkt men naar de gebouwen aan dezelfde zijde van de straat als het gebouw waarvoor de aanvraag wordt ingediend en dit van straathoek tot straathoek. Het gebouw wordt steeds bekeken vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is. Het kan echter ook voorkomen dat de gebouwen in de omgeving zodanig heterogeen zijn ten opzichte van elkaar dat er geen **referentiebeeld** en bijgevolg geen harmonie kan worden vastgesteld.

Hart-op-hart (afstand)

De afstand tussen de middelpunten van elementen.

Hemelwater (gedefinieerd zoals in de gewestelijke hemelwaterverordening)

Verzamelaan voor regen, sneeuw en hagel, met inbegrip van dooiwater.

Herbouwen (gedefinieerd zoals in de **VCRO**)

Een **constructie** volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een **constructie** afbreken, en binnen het bestaande **bouwvolume** van de geheel of gedeeltelijk afgebroken **constructie** een nieuwe **constructie** bouwen.

Hoofdfunctie

De voornaamste of belangrijkste functie(s) van een onroerend goed. Dit staat los van de oppervlakte van een betreffende functie. Zodus kan een onroerend goed ook meerdere hoofdfuncties hebben, bijvoorbeeld een handelsfunctie op het **gelijkvloers** en een **meergezinswoning** op de verdiepingen van een gebouw.

Hoofdgebouw

Een gebouw dat op een **perceel** door zijn volume (inclusief al zijn **uitbreidingen**) en door zijn functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Hoogbouw

Een gebouw vanaf 5 bouwlagen.

Hoogstammige boom (gedefinieerd zoals in de **VCRO**)

Een boom die op een hoogte van één meter boven het **maaiveld** een stamomtrek van één meter of meer heeft en niet gelegen is in een **bos**. Een meerstammige boom wordt als hoogstammig beschouwd als op een hoogte van één meter boven het **maaiveld** de gezamenlijke stamomtrek één meter of meer bedraagt. Een hoogstammige boom kan alleenstaand, maar ook in groeps- of rijverband voorkomen.

Hoofdzakelijk vergund (gedefinieerd zoals in de **VCRO**)

Een vergunningstoestand, waarbij voor de **omgevingsvergunning** voor stedenbouwkundige **handelingen** geldt dat:

- a) bedrijven en hun **constructies** slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke **constructies** vergund of vergund geacht zijn, ook wat de **functie** betreft,

- b) overige **constructies** slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-**bouwvolume** van de **constructie**, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het **maaiveld** en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het **hoofdgebouw**, vergund of vergund geacht is, ook wat de **functie** betreft.

Horizontale uitbreiding

Een **uitbreiding** in de breedte of diepte van het **hoofdgebouw** zelf of een **bijgebouw** dat tegen het **hoofdgebouw** is of wordt gebouwd.

Infiltratie / infiltreren (gedefinieerd zoals in de gewestelijke hemelwaterverordening)
Het insijpelen van **hemelwater** in de bodem en de ondergrond.

Insprong

Terugspringend bouwdeel ten opzichte van het **gevelvlak** of **dakvlak**.

Kamer (gebaseerd op de definitie zoals in de Vlaamse Codex Wonen)

Een woongelegenheden waarin privaat een **toilet**, een bad of douche of een kookgelegenheden ontbreken en waarvan de **bewoners** voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimtes in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woongelegenheden deel uitmaakt.

Kamerwoning

Een gebouw dat uitsluitend bestaat uit **domiciliekamers**.

Kelder

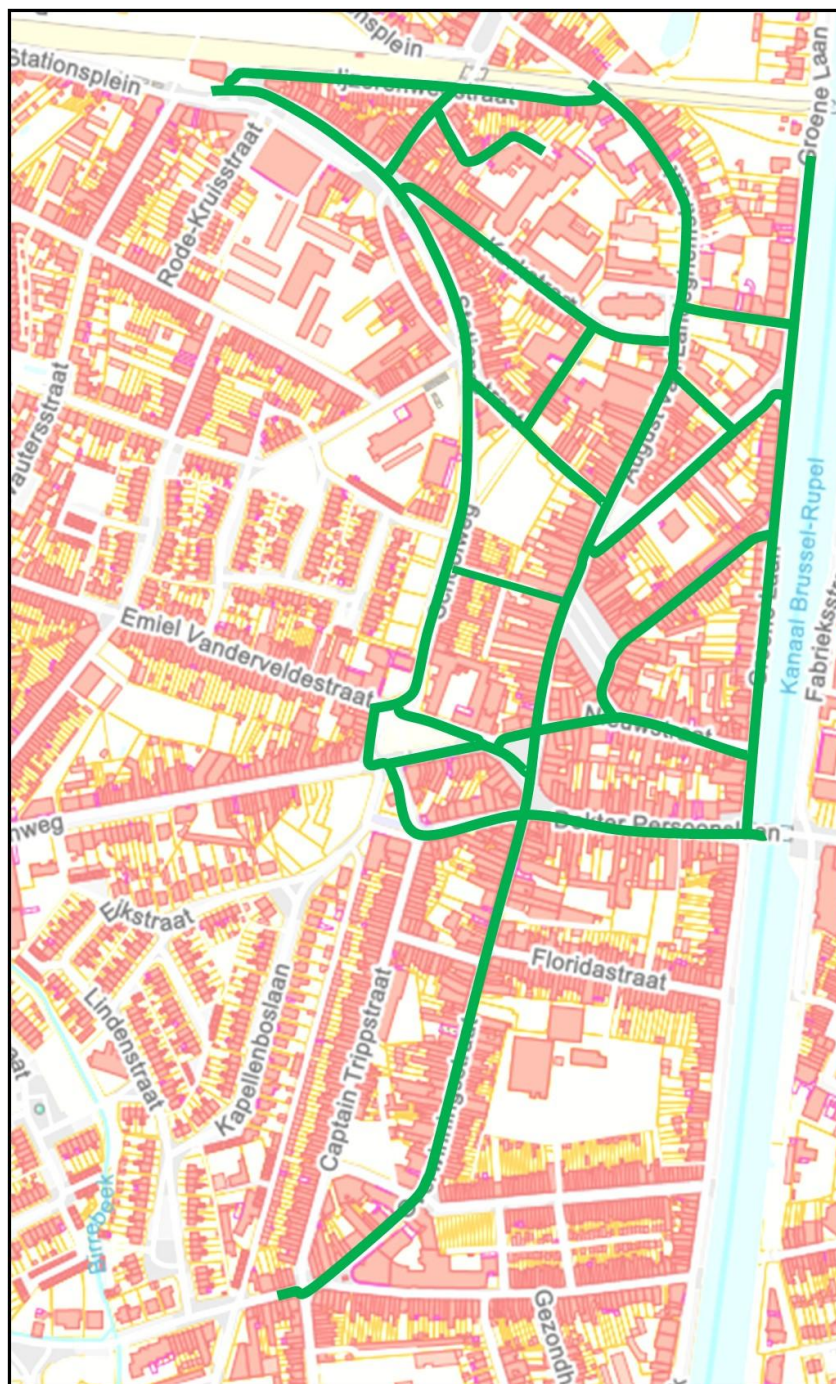
Ruimte die volledig of gedeeltelijk onder het **maaiveld** ligt tussen de fundering en het **gelijkvloers**.

Kerngebied

Het kerngebied omvat de volgende (delen van) straten en pleinen, zoals in groen aangeduid op onderstaande afbeelding:

- August van Landeghemstraat 1 t.e.m. 156,
- Dendermondsesteenweg 3 t.e.m. 25,
- Dokter Persoonslaan,
- Groene Laan 1 t.e.m. 50,
- Guido Gezellestraat,
- Ijzerenwegstraat,
- Kerkstraat,
- Kloosterstraat,
- Louis de Naeyerplein,
- Nieuwstraat,
- Nonnenvijverstraat,

- Oud-Sasplein,
- Oud-Strijdersstraat,
- Overwinningsstraat,
- Pastorijstraat,
- Schoolweg (oostzijde van de straat),
- Stationsstraat (oostzijde van de straat),
- Tonstraat,
- Torenstraat,
- Vennestraat,
- Zegestraat



Kroonlijst

De horizontale beëindiging van de bovenzijde van een gevel door bijvoorbeeld een kraal, een profiel, een deksteen, een hanggoot, een bakgoot, enzovoort.

Kroonlijsthoogte

De hoogte gemeten vanaf het niveau van het **maaiveld** grenzend aan een gebouw tot aan de bovenzijde van de dakrand of **kroonlijst**.

Laadpunt

Een stopcontact of stekker die op een laadpaal is voorzien (en al dan niet simultaan kan worden gebruikt) en aangewend kan worden voor het opladen van elektrische voertuigen.

Leefruimte

Een ruimte die zich leent voor verschillende woonactiviteiten. In de meeste gevallen betreft het de voornaamste ruimte in een woongelegenheden of gemeenschappelijk **woonproject** waarin er een zitgedeelte en/ of een eetgedeelte wordt ingericht.

Maaiveld

Het afgewerkte bovenvlak van huidig of toekomstig bouwterrein.

Meergezinswoning

Een gebouw waarin meerdere gestapelde of geschakelde zelfstandige woongelegenheden, waarin telkens één **gezin** woont, zijn ondergebracht.

MOBER

Een MOBER (mobiliteitseffectenrapport) is een document waarin de te verwachten of mogelijke mobiliteitseffecten van een voorgenomen project worden geanalyseerd en geëvalueerd, en waarin aangegeven wordt op welke wijze de nadelige mobiliteitseffecten vermeden, beperkt of verholpen kunnen worden. Voor de inhoudelijke vereisten wordt verwezen naar het Richtlijnenboek: Mobiliteitseffectenstudies, **mobiliteitstoets** en MOBER, gepubliceerd door het Departement Mobiliteit en Openbare Werken in mei 2018.

Mobiliteitstoets

Een mobiliteitstoets wordt uitgevoerd bij kleinere projecten die beneden de ondergrens van een **MOBER** liggen, maar die toch een impact hebben op de mobiliteit in de omgeving. Voor de inhoudelijke vereisten wordt verwezen naar het Richtlijnenboek: Mobiliteitseffectenstudies, mobiliteitstoets en **MOBER**, gepubliceerd door het Departement Mobiliteit en Openbare Werken in mei 2018.

Multimodaal ontsloten knooppunten

Een plek waar een goede ontsluiting via verschillende vervoerwijzen (dus niet alleen openbaar vervoer, maar ook auto) gecombineerd wordt met een concentratie van ruimtelijke functies. Voor Willebroek betreft dit de zone rondom het treinstation en de Hoppinpunten, zoals voorzien in het [Regionaal Mobiliteitsplan](#) van de vervoerregio Mechelen.

Netto vloeroppervlakte

De vloeroppervlakte van een ruimte of mezzanine gemeten tussen de begrenzende bouwdelen (muren, elementen, niveauverschillen of andere die de omtrek van de ruimte vormen).

Dit omvat ook:

- Vloeroppervlakten ingenomen door leidingen, radiatoren en andere verwarmingselementen, kastenwand en dergelijke;
- oppervlakten ingenomen door deuropeningen, vensternissen, uitsparingen en nissen in de verticaal opgaande bouwdelen, zolang de vloeroppervlakte die ze creëren groter is dan 0,50m²;
- niet-dragende wanden.

Volgende elementen behoren niet tot de netto vloeroppervlakte:

- vloeroppervlakten ingenomen door schouwen, kolommen, leidingkokers;
- verblijfsruimten, waarvan de in aanmerking te nemen netto vloeroppervlakte kleiner is dan 4m²;
- niet bewoonbare kelder;
- oppervlakte (al dan niet onder schuine daken) met een vrije hoogte minder dan 1,80m;
- borstweringen van terrassen;
- auto- en fietsenstalplaatsen.

Niet-zaakgebonden publiciteit

Niet-zaakgebonden **publiciteit** (commerciële reclame) maakt **publiciteit** voor niet ter plaatse vervaardigde of verkochte producten of diensten.

Nieuwbouw

Alle nieuw op te richten of aan te leggen constructies (dus niet enkel een nieuwe woningen).

Nokhoogte

De hoogte gemeten vanaf het niveau van het **maaiveld** grenzend aan een gebouw tot aan de bovenzijde van de nok van het hellend dak. De nok is de lijn of het punt waar verschillende hellende **dakvlakken** elkaar ontmoeten.

Omgevingsvergunning (zoals gedefinieerd in het Omgevingsvergunningsdecreet)

De schriftelijke beslissing van de vergunningverlenende overheid houdende toelating voor een vergunningsplichtig project.

Onmiddellijke omgeving

Omgeving binnen een staal van 50m van het perceel.

Openbaar domein

Openbaar domein is de ruimte die voor iedereen toegankelijk is ofwel bestemd is voor het gebruik door een openbare dienst of noodwendigheid. Vormen van openbaar domein zijn: straten, pleinen, spoorwegen, waterwegen, paden, autosnelwegen, buurtwegen, enzovoort.

Open bebouwing

Bebouwingverband waarbij het **hoofdgebouw** op afstand van de zijdelingse **perceelsgrenzen** is of wordt gebouwd en bijgevolg 2 **zijgevels** heeft die doorgaans met gevelopeningen zijn of worden uitgewerkt.

Overig gebied

Het gedeelte van het grondgebied van de gemeente Willebroek dat niet tot het **kerngebied** behoort.

Overkapping

Een open en lichte structuur met een dak erbovenop.

Parkeerbehoefte

Het aantal benodigde **fietsenstallingen** en autoparkeerplaatsen in een project, berekend volgens de **parkeernormen**.

Parkeernorm

Een getal dat aangeeft hoeveel **fietsenstallingen** en/ of autoparkeerplaatsen voor een **functie** nodig zijn.

Perceel

Een stuk grond, al dan niet bebouwd, waaraan een kadastraal nummer is toegekend.

Perceelsgrens / Perceelsgrenzen

De kadastraal vastgelegde grens tussen twee of meerdere percelen.

Perceelsgebonden eengezinswoning

Een **eengezinswoning** die als enige **hoofdgebouw** voorkomt op een privaat **perceel**.

Personeelxextensieve bedrijven

Bedrijven met minder tewerkgestelden ten opzichte van de oppervlakte van het bedrijfsgebouw of -complex. Voorbeelden hiervan zijn logistiek bedrijven, opslagplaatsen, magazijnen, enzovoort.

Personeelsintensieve bedrijven

Bedrijven met meer tewerkgestelden ten opzichte van de oppervlakte van het bedrijfsgebouw of -complex. Voorbeelden hiervan zijn industriegebouwen, garages, labo's, werkplaatsen, enzovoort.

Publiciteit

Onder publiciteit of reclame wordt verstaan, ieder visueel middel, zichtbaar vanaf het **openbaar domein** en/of aangebracht op de buitenzijde van een gebouw of **constructie**, en hoofdzakelijk gebruikt voor doeleinden voor publiciteit of reclame. De onderstaande zaken worden niet als publiciteit beschouwd en vallen dus niet onder het toepassingsgebied van deze verordening:

- platen van maximaal 0,10 m² welke tot doel hebben de aankondiging van het beroep, de onderneming, de handelszaak of de naam van de godsdienstige, filosofische, culturele of sportieve vereniging in het gebouw;
- aankondigingen in verband met de verkoop van een onroerend goed;
- overheidsinformatie;
- aankondigingen van socio-culturele en educatieve aard;
- publiciteit op straatmeubilair.

Pui

Het onderste gedeelte van een gevel dat zich in materiaalgebruik en invulling onderscheidt van de bovengevel. Veelal bestaat een pui uit een samenstelling **schrijnwerk** en glas, al dan niet rustend op een basis in (natuur-) steen.

Projectsite

Een **perceel** of geheel aan percelen (al dan niet in eigendom van de aanvrager) waarop men een project wenst te realiseren.

Referentiebeeld

Harmonie wordt bekeken vanuit een ruimer gebied wat het referentiebeeld wordt genoemd. Soms is het referentiebeeld een **bouwblok** of een wijk, andere keren is de straat zelf een uitstekend referentiebeeld om de **harmonie** te bepalen. Meestal kijkt men naar de gebouwen aan dezelfde zijde van de straat als het gebouw waarvoor de aanvraag wordt ingediend en dit van straathoek tot straathoek. Het gebouw wordt steeds bekeken vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een **harmonische** samenhang merkbaar is. Het kan echter ook voorkomen dat de gebouwen in de omgeving zodanig heterogeen zijn ten opzichte van elkaar dat er geen referentiebeeld en bijgevolg geen **harmonie** kan worden vastgesteld.

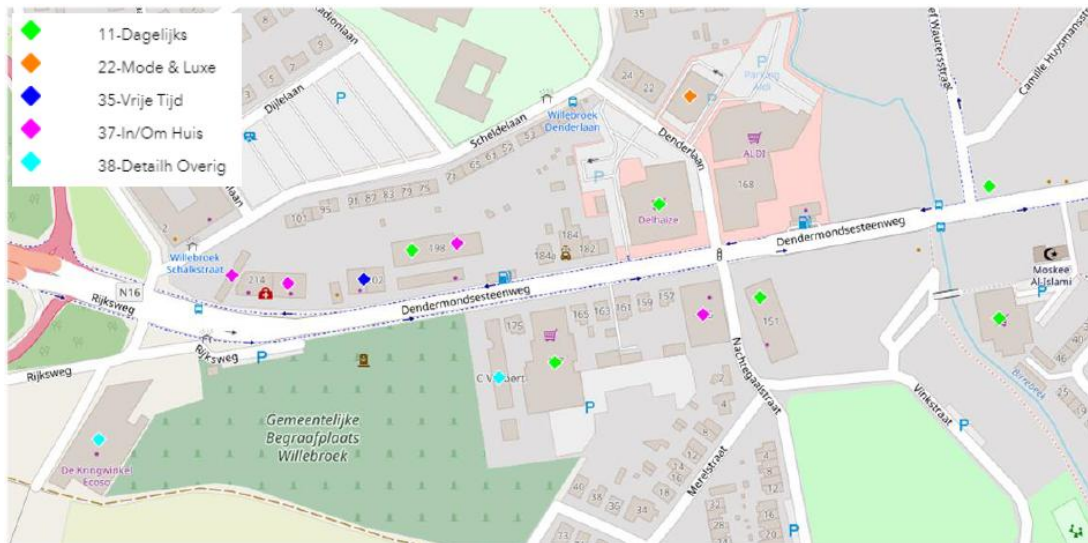
Representatieve eenheidsbebouwing

Eenheidsbebouwing waarbij de identieke of sterk gelijkende architecturale kenmerken van een zodanige kwaliteit zijn dat ze als behoudenswaardig kunnen worden beschouwd.

Retailcluster

Een concentratiegebied van detailhandel en dienstverlening.

Specifiek voor Willebroek betreft dit de Dendermondsesteenweg, nabij het kruispunt met de Denderlaan en de Nachtegaalstraat.



Rooilijn (zoals gedefinieerd in de VCRO)

De scheiding tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen, vermeld in het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de gewestelijke rooilijnen en het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Scheidingsmuur

Muur die op of net naast de grens staat tussen twee percelen of eigendommen.

Schrijnwerk

Verzameling van al het (veelal niet-constructieve) houten materiaal dat deel uitmaakt van het dak en de gevel; bij uitbreiding gaat het ook om andere materialen zoals metaal en kunststof. Onder schrijnwerk worden onder meer gerekend: ramen, deuren, poorten, winkelpuien, dakkapellen, daklijsten, **kroonlijsten**, erkers, loggia's, venster- en zolderluiken, jaloezieën en persiënnes. Ook de bijhorende metalen onderdelen, zoals beslag, luikhouders, enzovoort, vallen onder de noemer schrijnwerk.

Sierelementen

Elementen met een bijzondere of opvallende vorm die (al dan gecombineerd met een welbepaalde functie) dienen ter versiering van de gevel en het dak. Hieronder worden onder meer gerekend: balusters, balustrades, vensterhekkens, diefijzers, voetschrapers, vlaggenstokken, steigergaten en hun afdekkingen, muur-, jaartal- en sierankers, siersmeedwerk, historische deurbellen, gevelstenen (met opschrift of voorstelling), cartouches, festoenen, sculpturen, friezen, consoles, heiligenbeelden, beeldnissen, huiskapellen, oude verluchttingsroosters, graffiti, schamppalen, hechtigpunten van

historische tramleidingen, gietijzeren standpijpen, vorstkammen, pironen, enzovoort (niet limitatieve oplijsting).

Sociale woning

Een sociale woning zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Wonen.

Stabiliteitswerken (gedefinieerd zoals in de **VCRO**)

Werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een **constructie**, zoals :

- a) het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;
- b) het geheel of gedeeltelijk **herbouwen** of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Straatwand

Het geheel van alle **voorgevels** tussen twee straathoeken.

Studio

Een zelfstandige wooneenheid bestaande uit één verblijfsruimte, die dienst doet als woonkamer, slaapkamer en keuken.

Technische installaties

Installaties of zelfstandige onderdelen ervan die geen verblijfs**functie** hebben, zuiver utilitair zijn en bijdragen tot de technische werking van het gebouw, zoals HVAC (heating, ventilation, air-conditioning), liften, enzovoort.

Terras

Toegankelijke verharde **buitenruimte** in, op of buiten een gebouw, aangelegd als verblijfs- of wandelplek.

Terrein

Door kadastrale of andere grenzen bepaald stuk grond.

Tijdelijk wonen

Het tijdelijk plaatsen van een verplaatsbare **constructie** voor bewoning of het tijdelijk creëren van een kleinere woongegelegenheid in een bestaande **hoofdzakelijk vergunde** woongegelegenheid om er asielzoekers, erkende vluchtelingen of burgers wiens **woning** onbewoonbaar is geworden, te huisvesten.

Toilet

Een afgescheiden ruimte waarin een toilet wordt ingericht. Een toilet kan ook in een **badkamer** worden ingericht.

Totem

Publiciteitsdrager bestaande uit een paal waaraan of waarin publiciteitsborden bevestigd zijn of worden.

Tuinzone

De onbebouwde delen van een privaat **perceel** rond de erop aanwezige gebouwen.

Uitbreiden / uitbreiding

Vergroten van een bestaand gebouw buiten het bestaande **bouwvolume** en met volumevermeerdering.

Uitsprong

Vooruitstekend bouwdeel ten opzichte van het **gevelvlak** of **dakvlak**.

VCRO

Afkorting voor de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Vellen

Het rooien of kappen van bomen of andere houtachtige gewassen. Ook de volgende **handelingen** worden als vellen, rooien of kappen beschouwd: verminken of vernietigen door ondermeer ringen, verschroeien, ontschorsen, gebruik van scheikundige middelen en inkervingen, enzovoort.

Verblijfsruimte

Ruimte waarin mensen veel tijd doorbrengen om te leven of te werken. Voorbeelden van verblijfsruimtes zijn **leefruimtes**, keukens, (hotel)kamers, kantoor- of bureauruimtes, onderwijslokalen, personeelsruimtes enzovoort.

Enkele voorbeelden van ruimtes die niet als verblijfsruimtes worden beschouwd zijn **badkamers**, slaapkamers, **toiletten**, handelszaken, **verbruiksruimtes**, ruimtes voor industrie en ambacht, bergplaatsen, enzovoort.

Verbouwen / verbouwing (gedefinieerd zoals in de **VCRO**)

Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande **bouwvolume** van een **constructie** waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.

Verbruiksruimte

De ruimte bij een horeca-bestemming die te gebruiken is door bezoekers van de horecafunctie (inclusief inpandig **terras**, rookruimte, enzovoort).

Verharding / verharden

De natuurlijke bodem (plaatselijk) op een kunstmatige manier afdekken om het weerstandsvermogen of gebruiksgemak van de bodem te vergroten, maar waardoor de natuurlijke toestand en de waterdoorlaatbaarheid van de bodem wordt beperkt.

Verticale uitbreiding

Een **uitbreiding** in de hoogte van het **hoofdgebouw**.

Vervuild water

Afvalwater of verontreinigd (hemel)water waarvan men zich ontdoet, wenst te ontdoen of moet ontdoen.

Vloerniveau

Het niveau van de bovenzijde van een afgewerkte vloer.

Voetpad

Gedeelte van het **openbaar domein** dat bestemd is voor voetgangers en duidelijk is afgebakend van de gedeelten bestemd voor het overige verkeer.

Voorgevel (zoals gedefinieerd in het Vrijstellingsbesluit)

Elke gevel die gericht is naar het voorliggende **openbaar domein**, met uitzondering van garagewegen of voetwegen. Een hoekpand beschikt dus in de meeste gevallen over twee **voorgevels**.

Voortuin

De voortuin is de zone op een **perceel** tussen de perceelsbrede projectie van de (theoretische) **bouwlijn** en de **rooilijn** of de grens met een aanpalend **perceel** waarop een recht van doorgang rust naar het **openbaar domein**.

Voorzetrolluiken

Een rolluik dat aan de buitenzijde van een gebouw wordt geplaatst, ofwel zichtbaar boven in een gevelopening, ofwel boven de gevelopening op het **gevelvlak**.

Vrije hoogte

Netto hoogteverschil tussen het afgewerkte **vloerniveau** en de onderzijde van het afgewerkt plafond of zichtbare constructie-elementen.

Waardevol groen(element)

Elementen zoals grote (hoogstammige) solitaire bomen, (hoogstammige) bomenrijen, kleine landschapselementen, groenschermen, hagen, holle wegen, enzovoort die de leefkwaliteit, de ecologische waarde, de verscheidenheid in plantensoorten en -vormen en de biodiversiteit in een verstedelijkte omgeving op peil houden of verhogen. Daarnaast milderen ze wateroverlast en hittestress. Vaak zijn het ook overblijfselen van oudere landschappelijke structuren en hebben ze als herinnering aan voormalige structuren een belangrijke historische waarde.

Wachtgevel

Gedeelte van een **scheidingsmuur** waartegen (een **uitbreiding** van) een gebouw op het aangrenzende **perceel** aangebouwd kan worden.

Winkelvloeroppervlakte

De **binnenoppervlakte** van een **handelsruimte** die zichtbaar of toegankelijk is voor klanten van de **handelsfunctie**, inclusief de etalage, vitrine, toonbank- en kassarimte (inclusief de loopruimte en eventuele kastruimte voor het personeel daarachter). Personeelsruimtes, opslagruimtes, sanitair voor personeel, leveringszones, enzovoort tellen niet mee in de winkelvloeroppervlakte.

Woning/woongelegenheid (gedefinieerd zoals in de VCRO)

Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een **gezin** of alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamerwoning.

Woonproject (gedefinieerd zoals in de Vlaamse Codex Wonen)

Een sociaal woonproject of een ander woonproject dat wordt opgezet om te voorzien in de huisvesting van **gezinnen** of alleenstaanden of om hun woonsituatie te verbeteren. Een woonproject is sociaal wanneer het de realisatie van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels, met inbegrip van de eventuele gemeenschappelijke voorzieningen en bescheiden huurwoningen betreft. Een sociaal woonproject is gemengd wanneer aan minstens één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- a) het woonproject omvat of realiseert een menging van sociale huurwoningen met sociale koopwoningen en/of bescheiden huurwoningen;
- b) de sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen worden zodanig geïntegreerd in de bestaande woonstructuur dat er een menging ontstaat met **woningen** van de privésector.

Zaakgebonden publiciteit

Zaakgebonden **publiciteit** maakt **publiciteit** voor een ter plaatse gevestigde zaak of uitgevoerde activiteit.

Zelfstandige woongelegenheid

Een zelfstandige woongelegenheid beschikt in het privatieve woongedeelte over de vier **basisvoorzieningen**:

- 1) het leef- en slaapgedeelte;
- 2) een keuken;
- 3) een **badkamer**;
- 4) een **toilet**.

Zijgevel (gedefinieerd zoals in het Vrijstellingsbesluit)

Een gevel aan de zijkant van het hoofdgebouw.

Zijtuin

De zijtuin is de zone op een **perceel** tussen de zijgevels van het **hoofdgebouw** en/of eventuele **horizontale uitbreidingen** aan dit **hoofdgebouw** en de **perceelsgrenzen**.

Zolder

Een ruimte onder een hellend dak.

Zorgwonen (gedefinieerd zoals in de VCRO)

Een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

a) in of bij een bestaande hoofdzakelijk vergunde woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd;

b) de ondergeschikte wooneenheid, vermeld in punt a), wordt gecreëerd met het oog op:

1) de huisvesting van ten hoogste twee personen, waarvan ten minste één persoon 65 jaar of ouder is;

2) de huisvesting van ten hoogste twee personen, waarvan ten minste één persoon die zorgbehoevend is. Een zorgbehoevende 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 behoefte heeft aan ondersteuning om zich in zijn thuismilieu te kunnen handhaven. De kinderen ten laste van de zorgbehoevende persoon worden niet meegerekend bij het bepalen van het maximum van twee personen;

3) de huisvesting van de zorgverlener als de personen, vermeld in punt 1) of 2), gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid;

c) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op enerzijds de hoofdwooneenheid en anderzijds de ondergeschikte wooneenheid, vermeld in punt a), of de grond waarop die ondergeschikte wooneenheid tijdelijk wordt geplaatst, berust bij dezelfde titularis of titularissen.