

AFBAKENING GEBOUWEEENHEDEN

Versie /// 1.0

Publicatiedatum /// 27.09.2024

Auteur: Erik Van Den Berghe

Datum aanmaak: 27.09.2024

Datum afdruk: 27 september 2024

Interne bestandsnaam: Afbakening gebouweenheden.docx

Documenthistoriek:

Versie	Opmerking	Datum	Auteur	Status
1.0	Eerste versie	27.09.2024	Erik Van Den Berghe	Gepubliceerd

Digitaal Vlaanderen

Havenlaan 88, 1000 Brussel

+32 (0)2 553 72 02

Koningin Maria Hendrikaplein 70, 9000 Gent

+32 (0)9 276 15 00

digitaal.vlaanderen@vlaanderen.be



INHOUD

Inhoud.....	3
1 Achtergrond & context	5
2 Definities.....	5
2.1 Gebouweenheid	5
2.2 Gebruiksdoel.....	6
2.3 Gemeenschappelijk deel.....	7
2.4 Gedeelde circulatieruimte	7
3 Beslisboom.....	11
3.1 Criterium 1: Ruimte	11
3.2 Criterium 2: eigen afsluitbare toegang.....	13
3.2.1 Variant 1: ruimtes fysiek gescheiden binnen in één gebouw	16
3.2.2 Variant 2: woonzorgcentra, studentenresidenties... ..	18
3.2.3 Variant 3: Kamerwoningen	22
3.2.4 Variant 4: Ziekenhuizen / schoolgebouwen.....	26
3.2.5 Variant 5: commerciële centra met (afsluitbare) gedeelde circulatieruimte	27
3.2.6 Variant 6: kantoren met eigen afsluitbare toegang.....	28
3.3 Criterium 3: Samenhangend gebruik en basisvoorzieningen	30
3.3.1 Variant 1: woonzorgcentra / studentenresidenties.....	33
3.3.2 Variant 2: Ziekenhuizen / schoolgebouwen.....	36
3.3.3 Variant 3: Schoolgebouw met sanitaire blok op het terrein.....	37
3.3.4 Variant 4: kantoren met flexibele of gedeelde kantoorruimtes	38
3.3.5 Variant 5: Kantoor units met gedeelde basisvoorzieningen	40
3.3.6 Variant 6: gebouw met kantoor en productie - eenzelfde bedrijf.....	41
3.4 Criterium 4: functioneel zelfstandig	43
3.4.1 Uitgangspunt: de ruimte heeft een eigen gebruiksdoel, los van andere gebouweenheden	44
3.4.2 Variant 1: scholencampus / ziekenhuissites / cultuursites	45
3.4.3 Variant 2: Eénzelfde bedrijf met kantoor en aparte gebouwen voor productie	50
3.4.4 Variant 3 Eénzelfde bedrijf met hallen of stallen.....	52
3.4.5 Variant 4: verschillende functionele zelfstandige eenheden binnen het gebouw of gebouwen op terrein	54
3.4.6 Variant 5: Ondersteunende, nabijgelegen gebouweenheden.....	55
4 Beslisboom in de praktijk.....	57
4.1 Voorbeeld 1: dokterswoning	58
4.2 Voorbeeld 2: kamerwoningen	59



4.3 Voorbeeld 3: feestzaal60
4.4 Voorbeeld 4: studentenkamers62
5 Impact afbakening op adressen.....63



1 ACHTERGROND & CONTEXT

Gebouweenheden maken onderdeel uit van het **gebouwenregister**. Elke gebouweenheid krijgt een unieke identificator. In tegenstelling tot een adres volgt deze identificator de feitelijke levensloop van de ruimte. De identificator ontstaat wanneer de ruimte wordt gebouwd en verdwijnt pas wanneer de ruimte fysiek niet meer bestaat.

Er wordt veel data gekoppeld aan adressen. Maar als je goed kijkt, gaat deze data niet over het adres zelf, maar over het object waar het adres naar verwijst. Meestal is dit een woning, een appartement, of een handelszaak. Kortom, een functioneel zelfstandige en samenhangende ruimte in een gebouw. Het is dan logisch om **een object** te hebben **om deze ruimte te identificeren**, zodat we onze data aan de ruimte zelf kunnen koppelen en kunnen verrijken. Als we de ruimte kunnen identificeren en er onze data aan kunnen koppelen, wordt het mogelijk om informatie over deze ruimte tussen administraties uit te wisselen.

Voor de decentraal beheerders (steden en gemeenten) **moet het altijd duidelijk zijn hoe en wanneer de aanmaak en bijwerking van gebouweenheden moet gebeuren**. Ook voor **afnemers** van de **data**, die interne logica bouwen op gebouweenheden, moet de bestaande afbakening voor gebouweenheden sluitend zijn. Hiervoor is in 2024 een traject geweest waarin de afbakening is vastgelegd.

Belangrijk in de afbakening is het onderscheid tussen de feitelijke en de vergunde situatie:

Binnen het gebouwenregister hanteren we de feitelijke situatie voor de afbakening van een gebouweenheid. Dit houdt niet tegen dat voor de initialisatie van een gebouweenheid gebruik kan gemaakt worden van de vergunde situatie om reeds gebouweenheden aan te maken in een geplande status. Echter als de gebouweenheid gerealiseerd wordt, kan een correctie nodig zijn om dit af te stemmen op de feitelijke situatie van de indeling van de ruimtes. Deze correctie zal vooral voortvloeien uit de processen waar op het terrein de vaststelling van de feitelijke situatie wordt gedaan (bv. door VEKA voor opmaak EPC, VLOK voor woonkwaliteit...).

De feitelijke situatie is de meest realistische toestand die kan vastgesteld worden, waarbij een vaststelling op terrein voorrang heeft op een vaststelling op plan.

2 DEFINITIES

2.1 GEBOUWEENHEID

Definitie: Een gebouweenheid is de kleinste eenheid binnen een gebouw die geschikt is voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden en die **ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang** vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde circulatieruimte. Een gebouweenheid is **in functioneel opzicht zelfstandig**.



2.2 GEBRUIKSDOEL

Definitie: Een gebruiksdoel wordt gebruikt om een **eenheid of samenhang van gebruik** aan te geven voor een ruimte. Dit relateert naar de definitie van een gebouweenheid waar sprake is van woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden.

Wat is de relatie met een functie van een gebouweenheid?

- Een gebruiksdoel wordt gebruikt als hulpmiddel bij de afbakening. Zo kan gebaseerd op het doel van het gebruik de samenhang van ruimtes en de bijhorende basisvoorzieningen bepaald worden alsook functioneel zelfstandigheid kan met dit doel geëvalueerd worden.
- Een gebruiksdoel zal niet als een attribuut op een gebouweenheid bijgehouden worden.
- De lijst van functies kan wijzigen in de loop der tijd (bv. nood aan verfijning van functies). Door de functie van een gebouweenheid los te koppelen van een gebruiksdoel proberen we de impact op de afbakening te beperken bij wijzigende functies.

Voor de lijst van gebruiksdoelen baseren we ons grotendeels op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

[Gecodificeerd Decreet Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening \[citeeropschrift: "Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", afgekort "VCRO"\]](#), deze wordt gehanteerd door verschillende instanties en kan dus als basis tot toekenning van een gebruiksdoel gebruikt worden.

Gebruiksdoel	Voorbeelden gebruik (niet-exhaustief)
Wonen	Eengezinswoning, studio, appartement, duplex, tweewoonst, sociale woning, collectief wonen, boswachterswoning, hoeve, huisbewaarderswoning, woonplaats voor gemeenschappen, studentenresidenties...
Verblijfsrecreatie	Hotel, B&B, jeugdherberg, sportaccommodatie met slaapgelegenheid, recreatie met slaapgelegenheid...
Dancing, restaurant en café	Restaurant, Café, Snackbar, Taverne, dancing...
Kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen	Kantoren, vrij beroep...
Detailhandel	Winkel, nachtwinkel, buurtwinkel...
Dagrecreatie, met inbegrip van sport	Zwembad, sauna/wellness, sporthal, pretpark, dierentuin, voetbal of atletiek stadion...
Industrie en bedrijvigheid	Industriële productie, ambachtelijke productie...
Land- en tuinbouw in de ruime zin	Landbouwbedrijf, serre, viskwekerij, molen, kennel...
Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	Stadhuis, Gemeentehuis, Politie, Brandweer, onderwijs, gerechtsgebouw, gevangenis, opvangcentrum, ziekenhuis, beschut wonen, begeleidingscentrum, woonzorgcentrum,



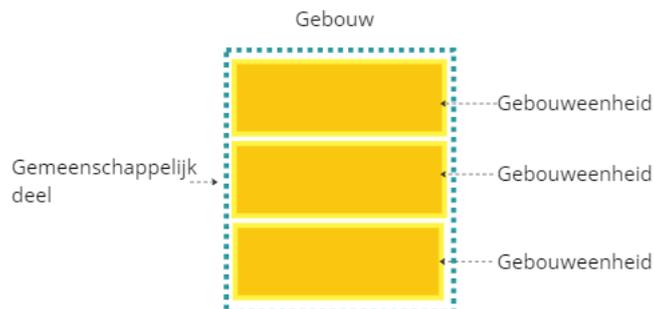
revalidatiecentrum, jeugdzorg, bibliotheek, cultureel centrum, religie, museum, afvalverbranding, kinderopvang, crematorium, luchthaven, spoorweggebouw...

2.3 GEMEENSCHAPPELIJK DEEL

Definitie:

- Een gemeenschappelijk deel van een gebouw is een virtuele gebouweenheid rond het gebouw
- Binnen een gebouw voorzien we maximum één gemeenschappelijk deel per gebouw, voor alle delen samen: schil gebouw, gedeelde circulatieruimte met lift, trappenhal, gang, gedeelde basisvoorzieningen...
- Een gebouw krijgt automatisch een gemeenschappelijk deel als gebouweenheid als er minstens 2 gebouweenheden in het gebouw aanwezig zijn (die zelf geen gemeenschappelijk deel zijn en waarvan de status ≠ 'gehistoreerd' of 'niet gerealiseerd'). Hieruit volgt dat een eengezinswoning geen gemeenschappelijk deel heeft.

Schematisch:



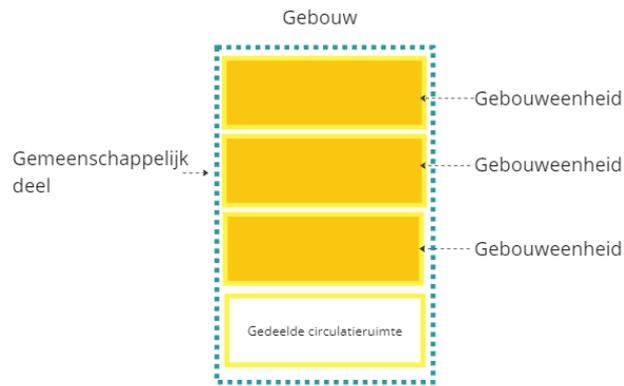
2.4 GEDEELDE CIRCULATIERUIMTE

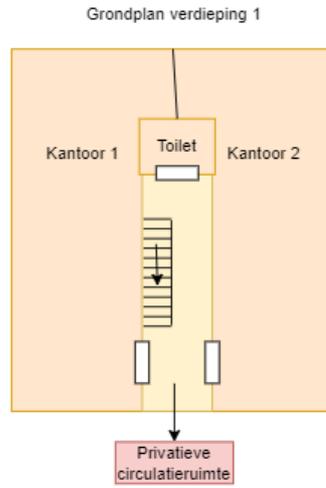
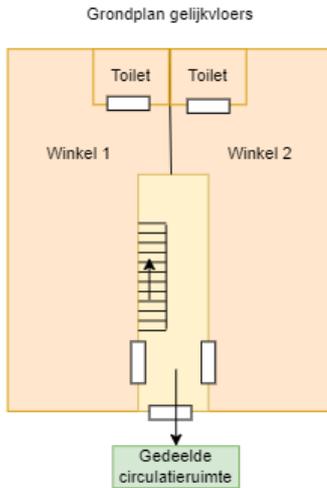
Een gedeelde circulatieruimte is een gedeelde ruimte binnen een gebouw die toegang geeft tot andere gebouweenheden. Deze ruimte heeft geen gebruiksdoel en dient enkel voor verbinding tussen de gebouweenheden. Deze ruimte maakt hierdoor deel uit van het gemeenschappelijk deel en behoort niet tot een andere gebouweenheid.

De volgende uitzondering is enkel van toepassing op ruimtes die geen woonfunctie hebben: als een gedeelde basisvoorziening zoals een keuken, toilet of badkamer uitkomt op een circulatieruimte wordt deze niet meer aanzien als gedeelde circulatieruimte. De gedeelde circulatieruimte vervalt dan als criterium voor een eigen

afsluitbare toegang tot bv. een winkel. De gedeelde circulatieruimte eindigt op de plaats waar de circulatieruimte gebruikt wordt om een gedeelde basisvoorziening te gebruiken.

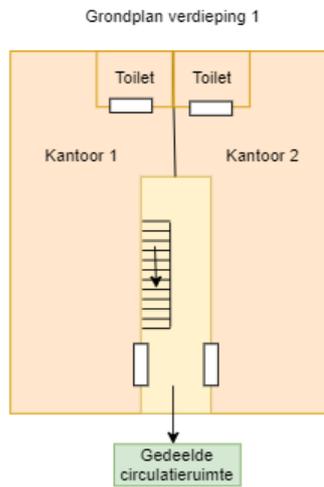
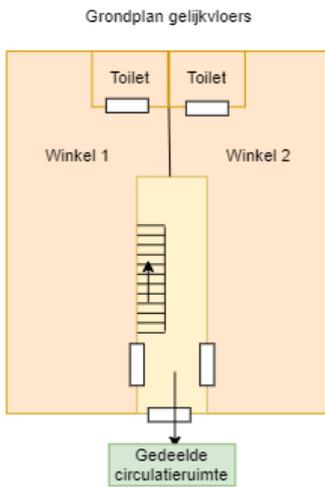
Schematisch:





Voorbeeld 1
 Op de verdieping komt een toilet uit op de circulatieruimte die door zowel kantoor 1 als kantoor 2 gebruikt wordt. Om deze reden wordt de circulatieruimte op de verdieping niet meer aanzien als gedeeld, aangezien ze een privaat karakter krijgt. Een circulatieruimte wordt dus als privaat aanzien als men zich door deze ruimte moet verplaatsen om zich naar een basisvoorziening te begeven binnen het geheel van de eenheid.

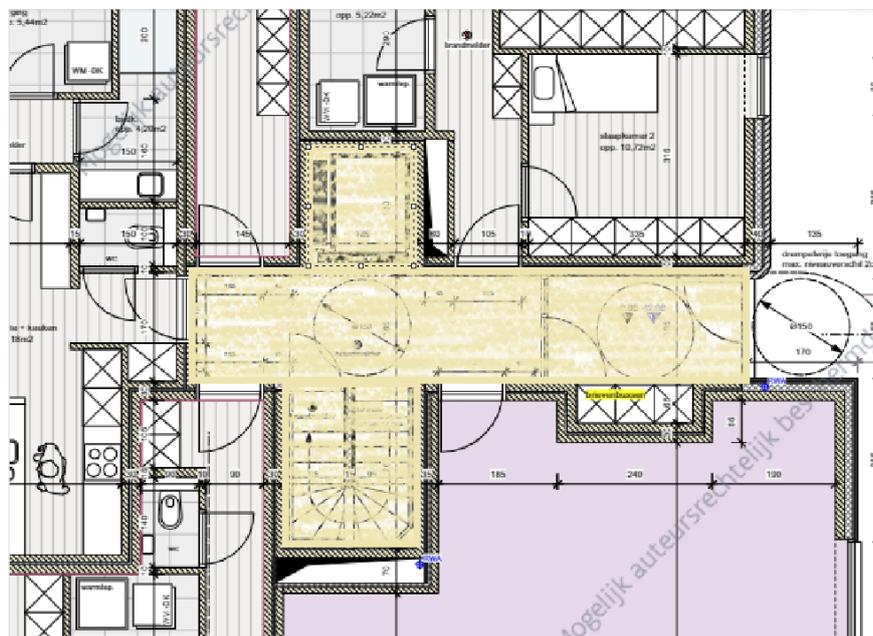
Op het gelijkvloers is ze wel gedeeld, aangezien beide winkels hun eigen toilet hebben.



Voorbeeld 2
 Op de verdieping hebben zowel kantoor 1 als kantoor 2 hun eigen toilet. De circulatieruimte blijft hierdoor ook op de verdieping gedeeld.



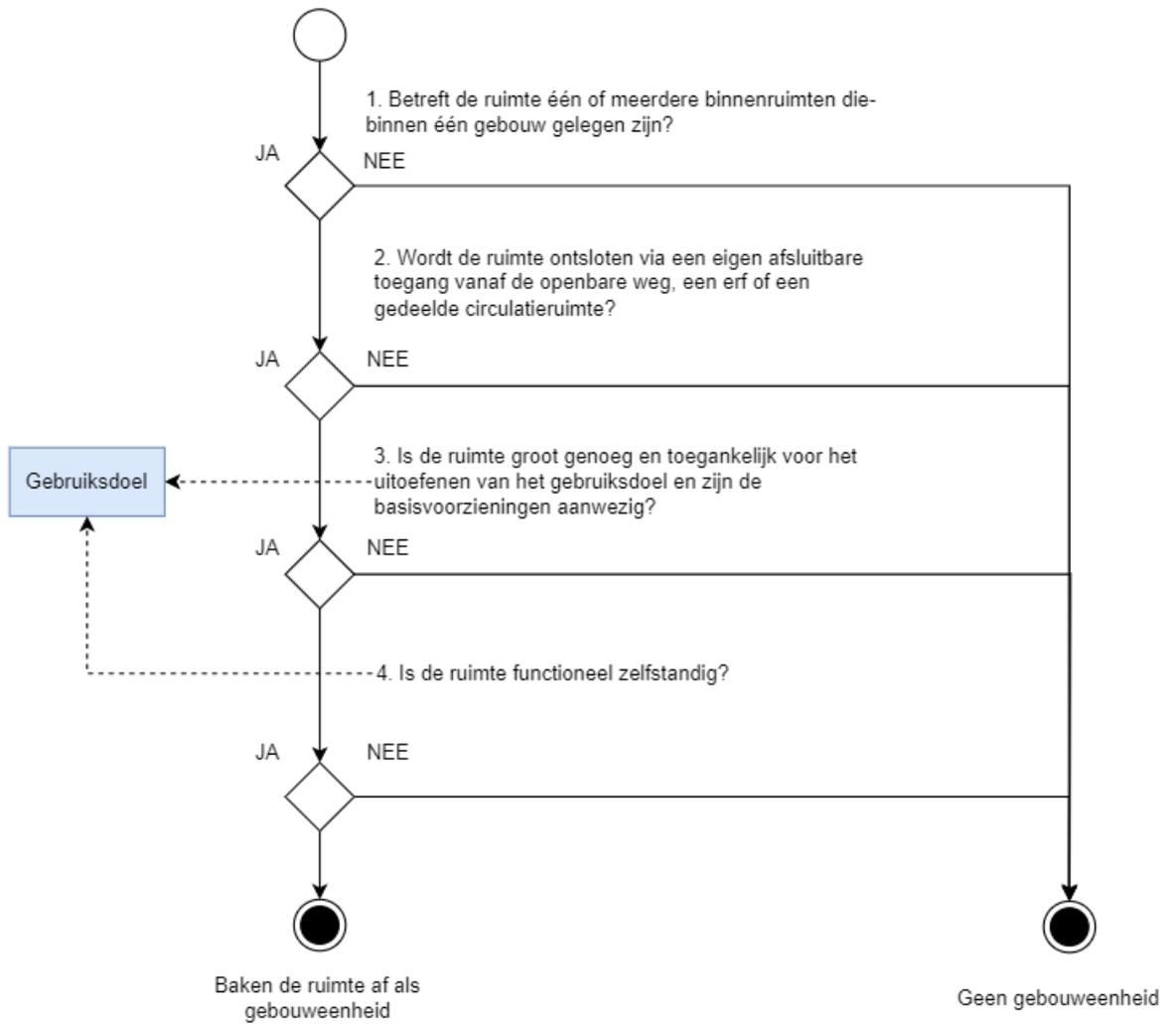
Voorbeeld:



Een appartementsblok waarbij op het gelijkvloers één gedeelde circulatieruimte aanwezig is. Deze gedeelde circulatieruimte bevat een gang, trappenhall en lift. Via deze gedeelde circulatieruimte wordt er toegang verleend aan de appartementen in dit gebouw zodat elk van deze appartementen dus zijn eigen afsluitbare toegang heeft.



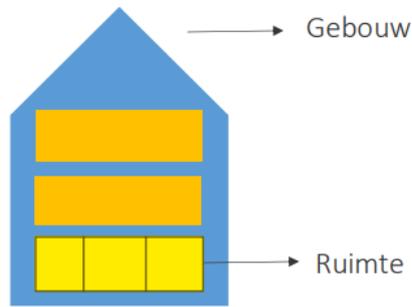
3 BESLISBOOM



3.1 CRITERIUM 1: RUIMTE

Betreft de ruimte één of meerdere binnenruimten die binnen één gebouw gelegen zijn?



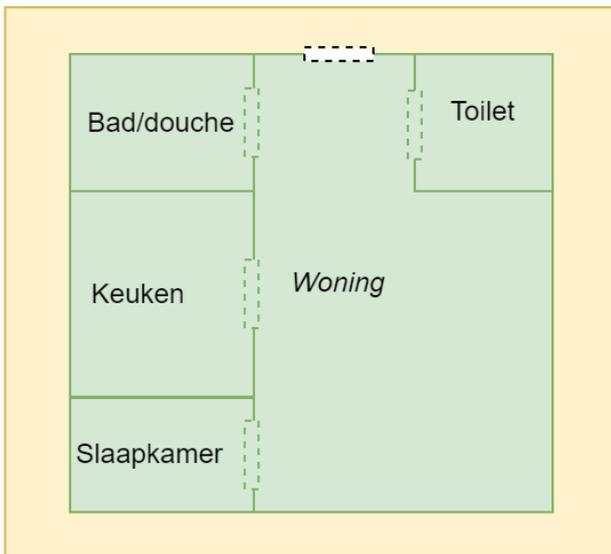


- De ruimten van een gebouweenheid bevinden zich steeds binnen één gebouw
- Een ruimte kan maar tot één gebouweenheid behoren.
- Een ruimte dient omsloten te zijn door wanden, dichte plafond- of dakconstructie en vloerconstructie. Oneigenlijke openingen (renovatie, schade door storm, ongeval, brand,...) worden niet meegenomen in de afbakening.

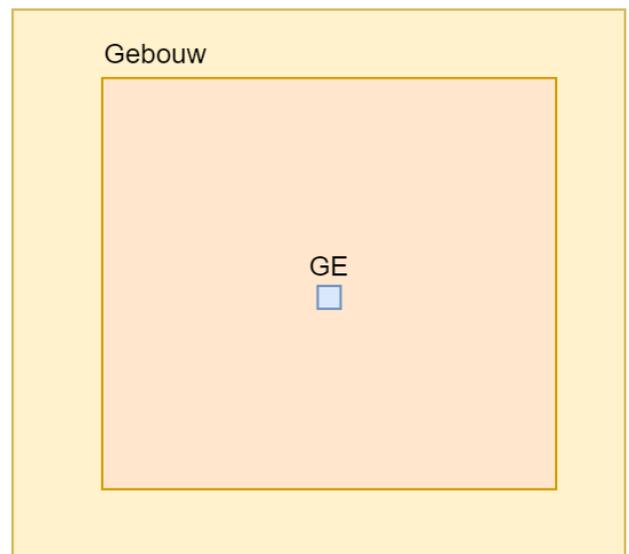
Dit criteria houden we in de beslissingsboom als startpunt voor het definiëren van een ruimte als gebouweenheid, vertrekkende vanuit een ruimte binnen een gebouw. Zie afbakening gebouw voor meer details (<https://www.vlaanderen.be/digitaal-vlaanderen/onze-oplossingen/gebouwen-en-adressenregister/gebruik-en-achtergrondinformatie>).

Schematisch: eengezinswoning:

Eengezinswoning



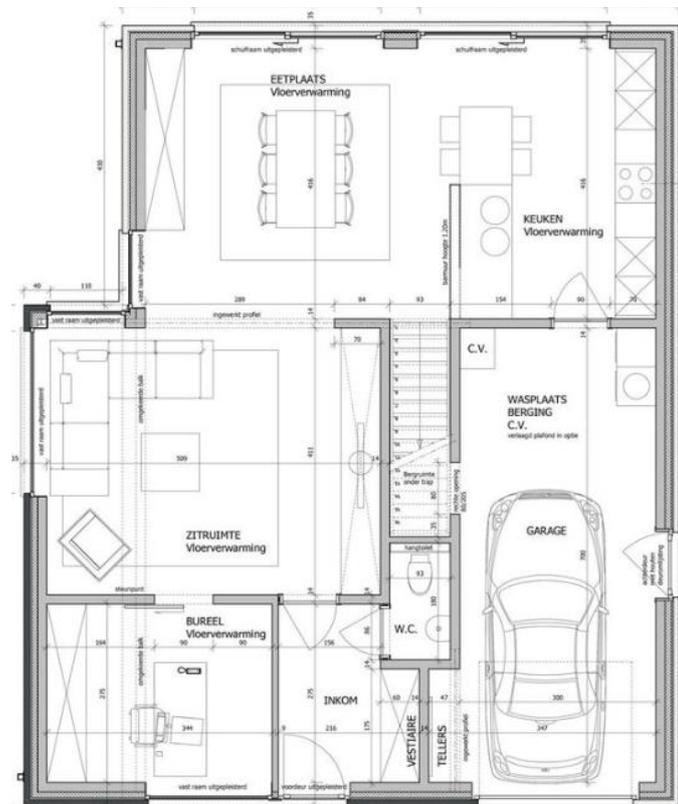
Gebouwenregister



Een eengezinswoning betreft 1 gebouw bestaande uit verschillende binnenruimtes. De ruimte, bestaande uit de verschillende binnenruimtes, is omsloten door wanden en een dakconstructie welke reeds door de gebouwfafbakening werd bepaald.



Praktijkvoorbeeld:

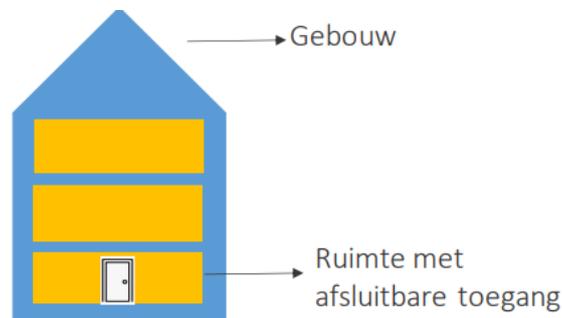


Eengezinswoning met verschillende binnenruimten binnen 1 gebouw (zie afbakingsregels gebouw).

Resultaat: De verschillende ruimtes kunnen gebouweenheden zijn. In volgende criteria zal dit herleid worden naar 1 gebouweenheid.

3.2 CRITERIUM 2: EIGEN AFSLUITBARE TOEGANG

Wordt de ruimte ontsloten via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde circulatieruimte?



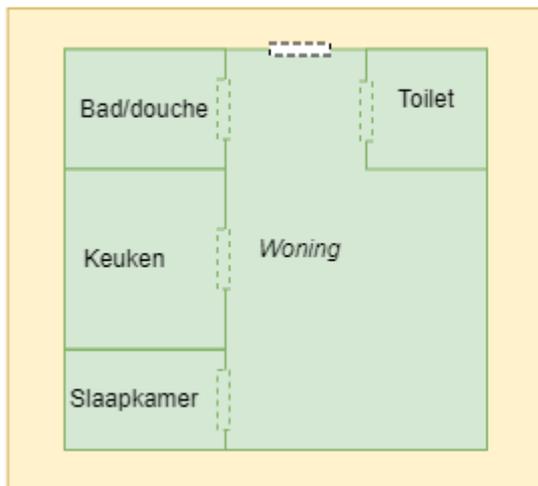
- Ontsloten: De ruimte moet bereikbaar/toegankelijk zijn via een eigen afsluitbare toegang via een openbare weg, erf of gedeelde circulatieruimte.



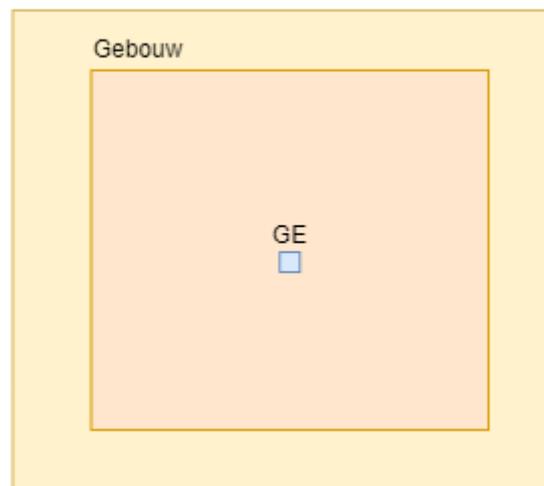
- Als de passerelle uitkomt op een gedeelde circulatieruimte, kunnen aparte gebouweenheden nodig zijn.
- Als de passerelle niet uitkomt op een gedeelde circulatieruimte, kan deze ook niet leiden tot aparte gebouweenheden.
- De passerelle zelf wordt niet aanzien als gebouweenheid

Schematisch:

Eengezinswoning



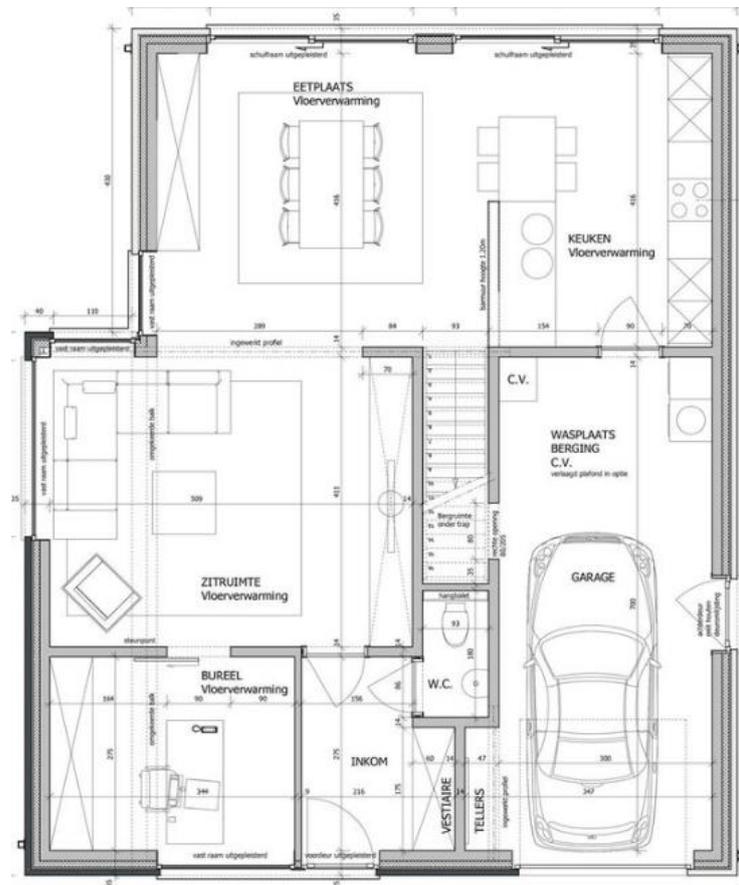
Gebouwenregister



Voor een gebouw (bijvoorbeeld een eengezinswoning) waarbij één eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, erf of een gedeelde circulatieruimte beschikbaar is hanteren we een gebouweenheid. Deze gebouweenheid zal verder in de afbakening voor gebouweenheden nog worden geëvalueerd naar samenhangend gebruik, basisvoorzieningen (criterium 3) en functionele zelfstandigheid (criterium 4).



Voorbeeld:



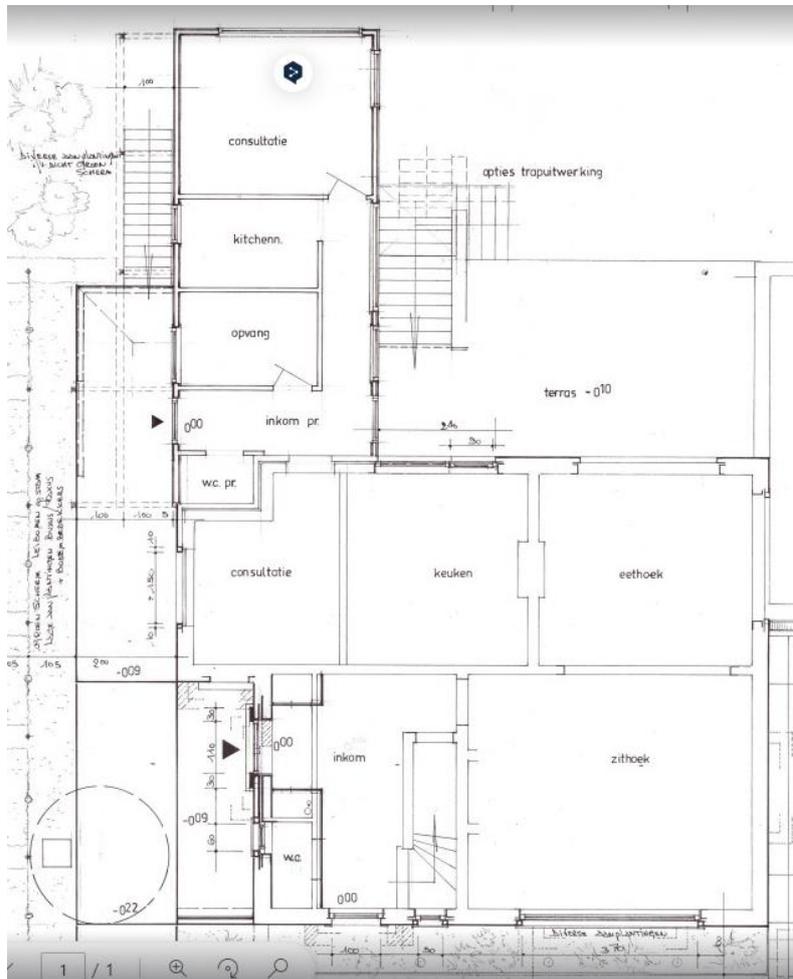
Eengezinswoning met een eigen afsluitbare toegang tot de openbare weg.
De binnenruimten hebben een samenhangend gebruik met gebruiksdoel wonen, basisvoorzieningen zijn aanwezig zoals de keuken, badkamer en toilet (exclusief).
Resultaat: 1 gebouweenheid.

3.2.1 Variant 1: ruimtes fysiek gescheiden binnen in één gebouw

Binnen één gebouw kunnen verschillende ruimtes, elk toegankelijk via een eigen afsluitbare toegang, aanwezig zijn. Hierdoor hanteren we 2 aparte gebouweenheden.



Voorbeeld:



Een gebouw is onderverdeeld in een praktijk en een gezinswoning. Er is een fysieke scheiding tussen de 2 functionele eenheden (woning en praktijk).

Resultaat: 3 gebouweenheden:

- 1 gebouweenheid voor de praktijk
- 1 gebouweenheid voor de woning
- Gemeenschappelijk deel (automatisch aangezien 2 gebouweenheden binnen het gebouw)

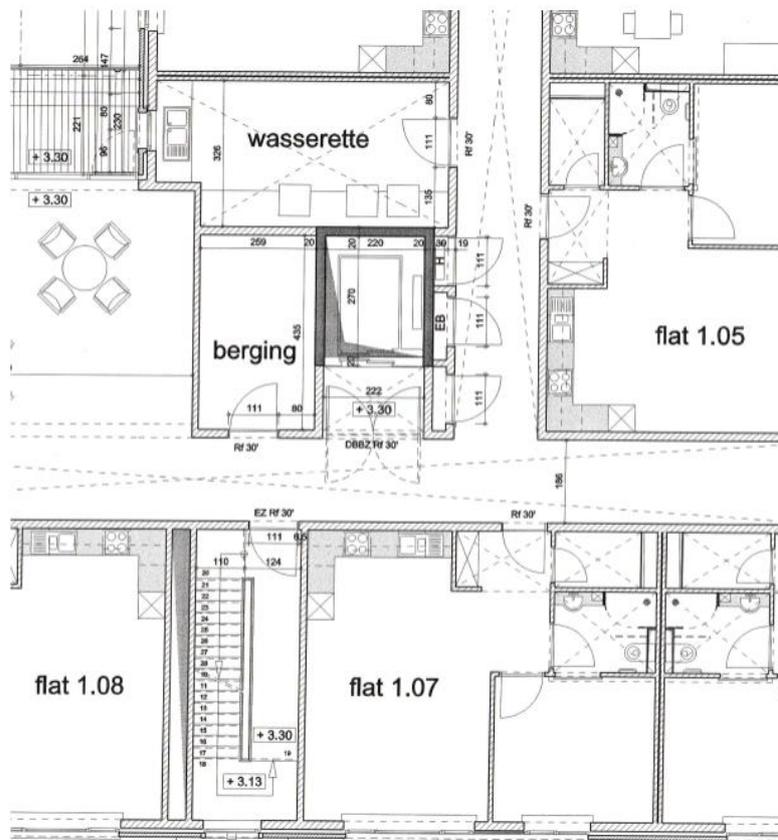
3.2.2 Variant 2: woonzorgcentra, studentenresidenties...

Een woonzorgcentrum en studentenresidenties worden in regel als één gebouweenheid gezien.

Indien er andere ruimtes zoals appartementen, studio's, kapperszaak, kinderopvang, kinepraktijk... aanwezig zijn, kunnen deze wel in aanmerking voor een gebouweenheid (afhankelijk van de andere criteria).



Voorbeeld 1:



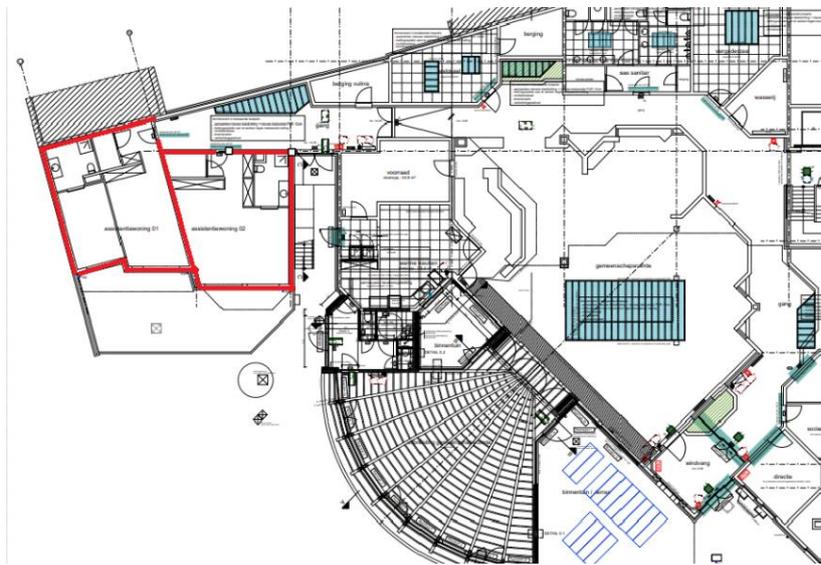
Woonzorgcentrum met assistentiefats. Binnen het gebouw bevinden zich verschillende flats, elk met een keuken, sanitair en douche. Er worden ook andere ruimtes gedeeld van het woonzorgcentrum (bv. toiletten,...).

Resultaat:

- 1 gebouweenheid voor het woonzorgcentrum
- De assistentiefats krijgen aparte gebouweenheden omdat ze toegang hebben tot een gedeelde circulatieruimte.



Voorbeeld 2:



Een woonzorgcentrum waarbij 2 assistentieflets aanwezig zijn op het gelijkvloers maar enkel bereikbaar via een centrale gang. De 2 assistentieflets hebben een douche en toilet. Een keuken is niet aanwezig (enkel een kast)

De centrale gang geeft toegang tot gedeeld sanitair.

Het gebouw bevat rechts op het gelijkvloers ook nog 3 commerciële ruimtes met elk hun eigen afsluitbare ingang, maar zonder toilet (gedeeld toilet).

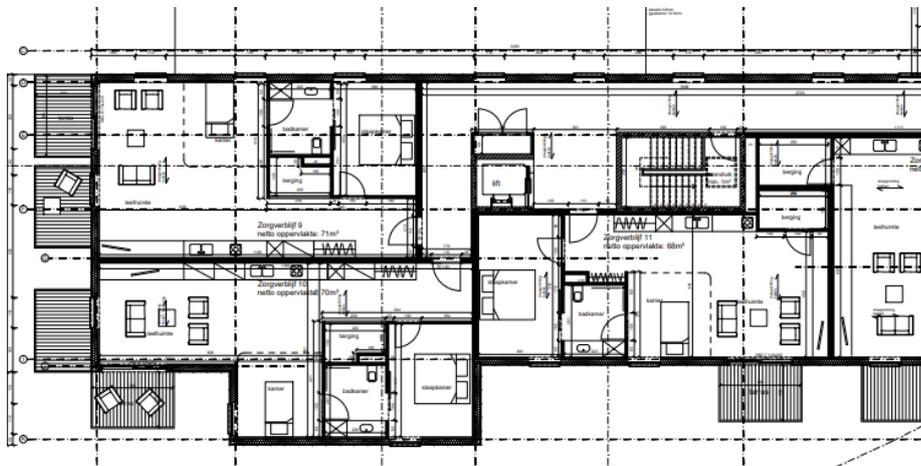
Resultaat: 1 gebouweenheid voor het woonzorgcentrum

Opmerking:

- De assistentieflets zouden aparte gebouweenheden kunnen zijn omdat ze uitkomen op een gedeelde circulatieruimte. In criterium 3 zullen we zien dat ze toch uitgesloten worden wegens het ontbreken van de nodige basisvoorzieningen.
- De commerciële ruimtes zouden aparte gebouweenheden kunnen zijn omdat ze een eigen uitgang hebben. In criterium 3 zullen we zien dat ze toch uitgesloten worden wegens het ontbreken van de nodige basisvoorzieningen.



Voorbeeld 3:



Een woonzorgcentrum waar assistentieflets aanwezig zijn op de verdiepingen. Op het gelijkvloers bevinden zich gemeenschappelijke ruimtes, secretariaat, toiletten....

De flats hebben een keuken, toilet en douche aanwezig.

Resultaat: 1 gebouweenheid voor het woonzorgcentrum (samen met de kamers) en 1 per assistentieflat.

- De assistentieflets hebben immers een eigen afsluitbare toegang tot een gedeelde circulatieruimte.

Voorbeeld 4:



In een woonzorgcentrum zijn 4 extra studentenkamers aanwezig.

Resultaat: 1 gebouweenheid voor het woonzorgcentrum

- De kamerwoningen zouden volgens dit criterium aanzien kunnen worden als aparte gebouweenheden omdat ze een eigen afsluitbare toegang hebben tot de gedeelde circulatieruimte. In criterium 3 zullen we zien dat ze toch uitgesloten worden wegens het ontbreken van de nodige basisvoorzieningen.

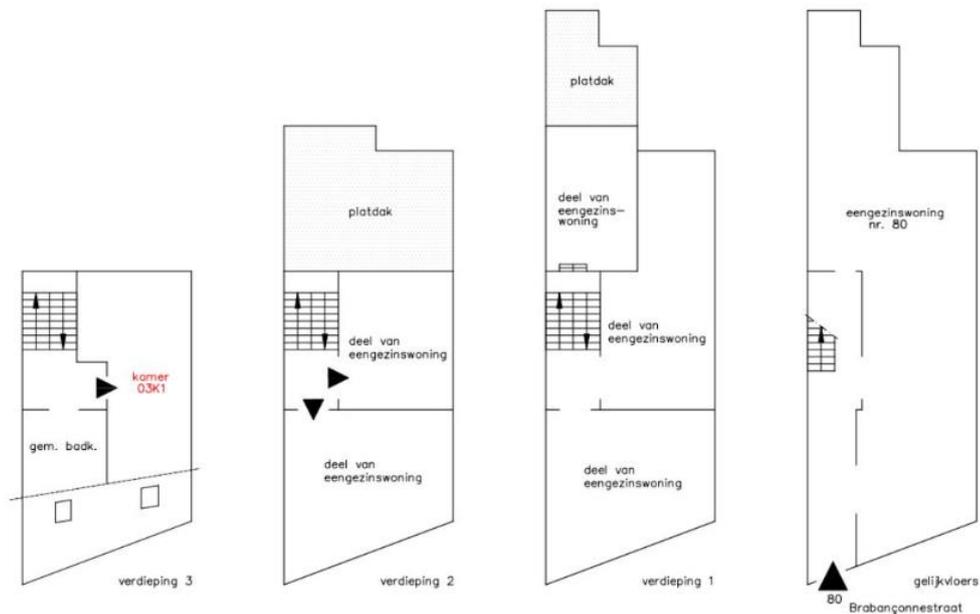


3.2.3 Variant 3: Kamerwoningen

Kamerwoningen zijn een specifieke situatie waarin minstens één van de gedeelde basisvoorzieningen (toilet, keuken of badkamer) niet aanwezig zijn. Zie voor de definitie VCRO Artikel 1.3 - kamer ([VCRO artikel 1.3](#)).

Deze kamerwoningen voldoen dus niet aan de vereiste van de basisvoorzieningen en vormen dus geen aparte gebouweenheid binnen het gebouwenregister.

Voorbeeld 1:



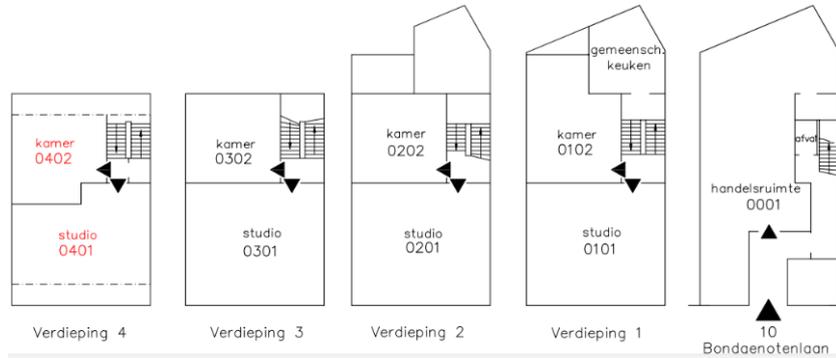
Een gezinswoning met 1 aparte kamerwoning waar de badkamer gedeeld wordt. Er is dus één afsluitbare toegang voor het gebouw.

Resultaat: 1 gebouweenheid voor de gezinswoning

- De kamerwoning zouden volgens dit criterium aanzien kunnen worden als aparte gebouweenheid omdat ze een eigen afsluitbare toegang heeft tot de gedeelde circulatieruimte. In criterium 3 zullen we zien dat het toch uitgesloten worden wegens het ontbreken van de nodige basisvoorzieningen (met de gedeelde badkamer).



Voorbeeld 2:



Een gebouw met 1 handelsruimte, 4 kamers en 4 studio's

Centrale circulatieruimte is beperkt tot het gelijkvloers voor de handelsruimte en gebouweenheid wonen.

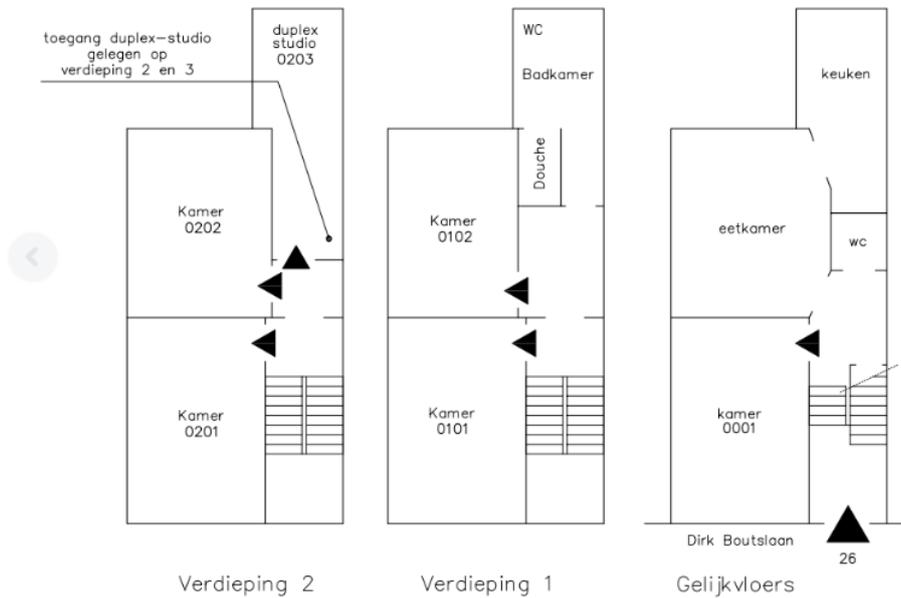
Tussen de inkomhal en de gang naar de trap bevindt zich een afsluitbare toegang.

Resultaat: 7 gebouweenheden

- 1 gebouweenheid voor de handelsruimte.
- 1 gebouweenheid voor de 4 kamerwoningen samen en gemeenschappelijke keuken (collectief wonen).
- 4 gebouweenheden voor de studio's. Deze ruimtes hebben een eigen afsluitbare toegang via een gedeelde circulatieruimte.
- 1 gemeenschappelijk deel (automatisch aangemaakt).



Voorbeeld 3:



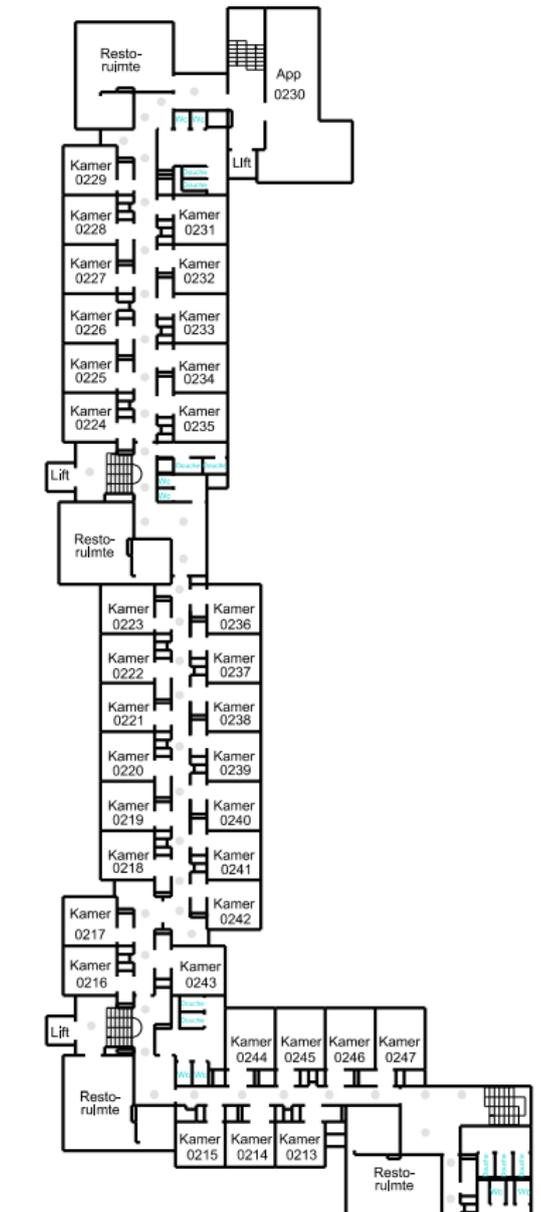
Eén gebouw met 1 studio en 5 kamers

Resultaat:

- 1 gebouweenheid voor de kamers (collectief wonen)
 - Deze heeft een eigen afsluitbare toegang ontsloten via een openbare weg of erf.
 - Voor de eenheid zijn de basisvoorzieningen aanwezig (al dan niet gedeeld)
- 1 gebouweenheid voor de studio, wegens het aanwezig zijn van een gedeelde circulatieruimte.



Voorbeeld 4:



Een studentenresidentie, met eigen afsluitbare toegang, bestaat uit 206 kamers met toegang tot restoruimte en sanitaire ruimtes. Binnen hetzelfde gebouw zijn er ook 5 appartementen voorzien.

Resultaat: 7 gebouweenheden:

- 1 voor de kamers (gelijkaardig aan ziekenhuis, woonzorgcentrum...)
 - Opmerking: indien deze meerdere afsluitbare toegangen zouden hebben (door compartimentering) zijn er theoretisch meerdere eenheden mogelijk. Voor cases zoals deze bij woonzorgcentra, ziekenhuizen, studentenresidenties) hanteren we echter als regel 1 eenheid



Resultaat: 1 gebouweenheid

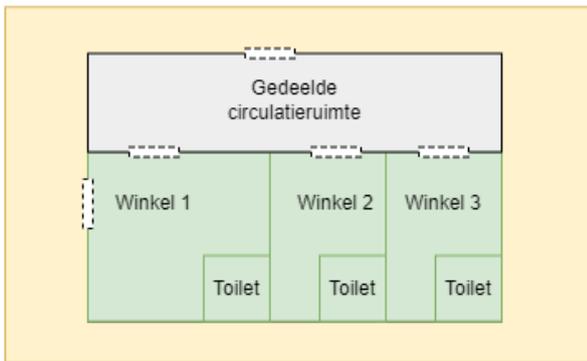
3.2.5 Variant 5: commerciële centra met (afsluitbare) gedeelde circulatieruimte

Een winkelcentrum wordt veelal ingericht met een gedeelde circulatieruimte die op zich ook afsluitbaar is. We kijken hier naar de definitie van ‘eigen afsluitbare toegang’ van de gebouweenheid voor een winkel, welke los staat van afsluitbare toegang van de gedeelde circulatieruimte.

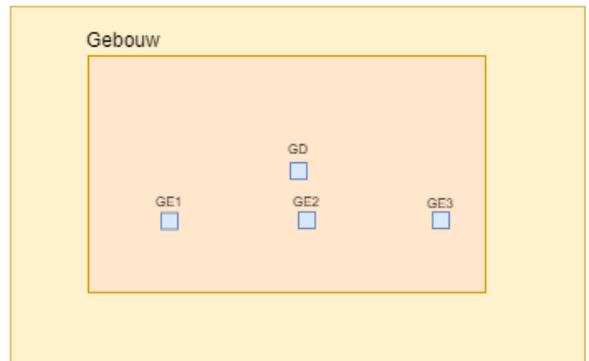
In de praktijk is de toegang van zo een gedeelde circulatieruimte moeilijk te bepalen (openingsuren, badgesysteem...), waardoor we dus blijven focussen op de eigen afsluitbare toegang van de winkels en de basisvoorzieningen (zie Criterium 3: Samenhangend gebruik en basisvoorzieningen).

Schematisch:

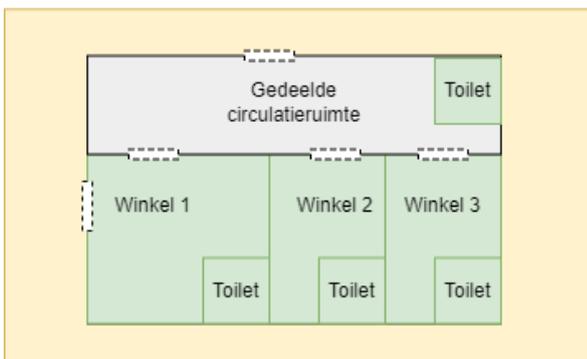
Winkelcentra met afsluitbare gedeelde circulatieruimte (openingsuren) + 1 winkel eigen afsluitbare toegang tot de openbare weg



Gebouwenregister



Winkelcentra met afsluitbare gedeelde circulatieruimte met toilet (openingsuren) + 1 winkel eigen afsluitbare toegang tot de openbare weg



Gebouwenregister



Voorbeeld:



Het shoppingscentrum vormt één gebouw. De meeste units in het winkelcomplex hebben enkel een toegang langs binnen, via de gedeelde circulatieruimte. Aangezien deze gedeelde toiletten heeft, wordt deze niet meer aanzien als gedeelde circulatieruimte.

Enkele eenheden hebben ook een rechtstreekse toegang langs buiten. Het winkelcomplex omvat zowel horecazaken als handelsruimtes.

We dienen echter wel extra rekening te houden met de aanwezigheid van een toilet als exclusief gebruik door een gebouweenheid. Hierdoor vermijden we dat tijdelijke ‘pop-up’ winkels zonder eigen toilet toch een eigen gebouweenheid krijgen.

Resultaat: n gebouweenheden:

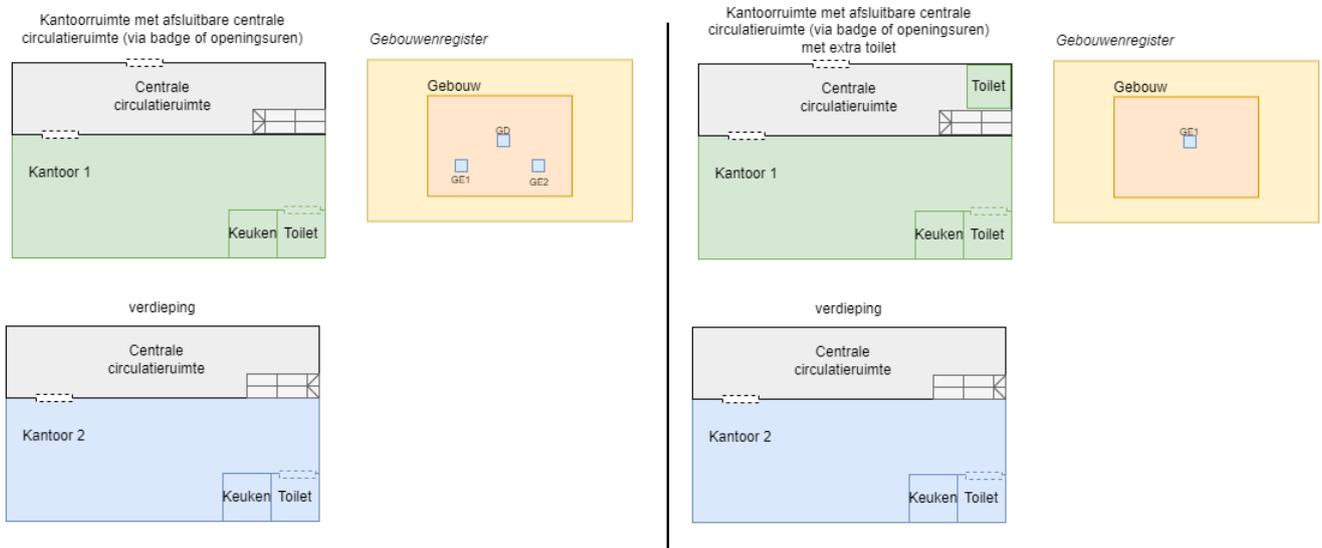
- n gebouweenheden per winkelunit welke een eigen afsluitbare toegang hebben langs buiten.
- 1 gemeenschappelijk deel voor het gebouw.

3.2.6 Variant 6: kantoren met eigen afsluitbare toegang

Kantoren kunnen in een gebouw een duidelijk aanduidbare eigen afsluitbare toegang hebben via een gedeelde circulatieruimte. Als deze kantoren elk de basisvoorzieningen hebben kan een aparte gebouweenheid voor die kantoren voorzien worden.



Schematisch:



Voorbeeld:



Een kantoorgebouw heeft een gedeelde circulatieruimte welke toegang geeft tot kantoren in het gebouw. Een kantoor heeft een eigen afsluitbare toegang op de verdieping en de kantoorruimtes achter deze afsluitbare toegang heeft een toilet en keuken ter beschikking.

Resultaat: n gebouweenheden:

- n gebouweenheden per kantoor welke een exclusief gebruik toilet hebben (zie Criterium 3: Samenhangend gebruik en basisvoorzieningen).
- 1 gemeenschappelijk deel voor het gebouw.



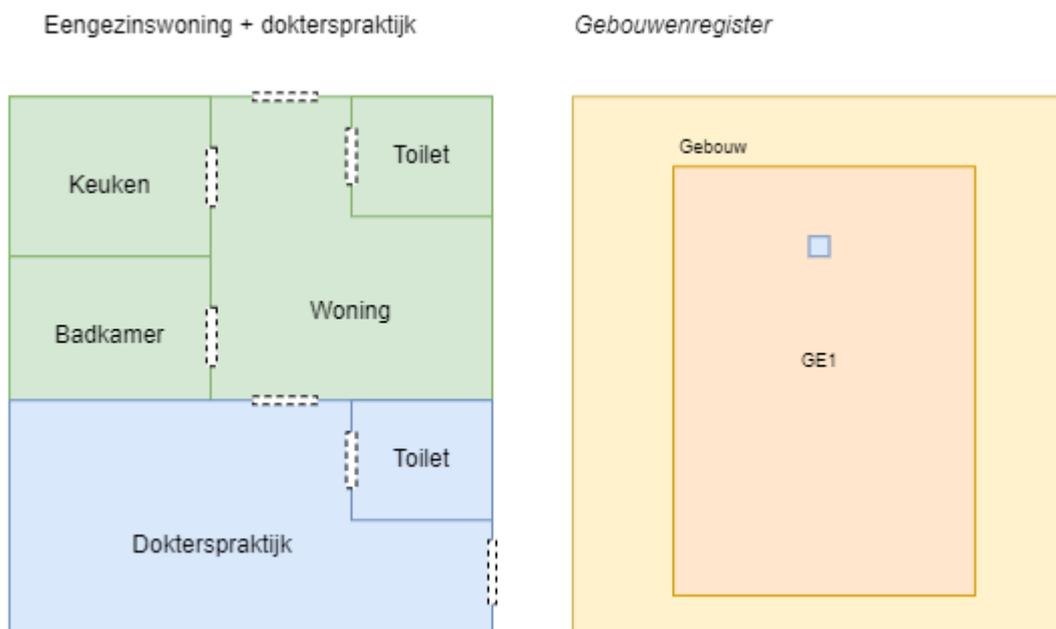
- Gedeeld gebruik: de gebouweenheden binnen het gebouw of op het terrein kunnen gebruik maken van gedeelde basisvoorzieningen (bv. kantoorgebouw kan gebruik maken van een gedeeld toilet).

Toelichting rond afbakening gebouweenheden voor basisvoorziening i.v.m. het gedeeld gebruik:

- Indien een toilet gedeeld wordt gebruikt heeft dit een impact op de afbakening van een gebouweenheid. Zo kan een toilet niet door meerdere gebouweenheden binnen eenzelfde gebouw gebruikt worden. Zo vermijden we dat kantoren (bv. flexibele kantoren) zonder eigen toilet of keuken alsook winkelruimtes (vb. pop-up stores) zonder eigen toilet als aparte gebouweenheid worden ingedeeld.
- Indien er geen enkel toilet voorzien is in een gebouw, maar er zijn wel gedeelde toiletten beschikbaar op de site, dan kan met deze gedeelde toiletten voldaan worden aan de basisvoorzieningen en krijgt elk gebouw toch maximaal 1 gebouweenheid (afhankelijk van de andere criteria).
 - Onder een site wordt verstaan: het kadastrale perceel of de aansluitende kadastrale percelen van dezelfde natuurlijke persoon of rechtspersoon als eigenaar, erfpachter, opstalhouder of concessiehouder. Een site kan nooit doorsneden worden door een openbare weg.

Schematisch: woning met praktijk of kantoor

We vertrekken van een samenhangend gebruik. Door het aanwezig zijn van een tussendeur worden alle ruimtes als 1 eenheid aanzien. Binnen deze eenheid zijn alle basisvoorzieningen aanwezig:



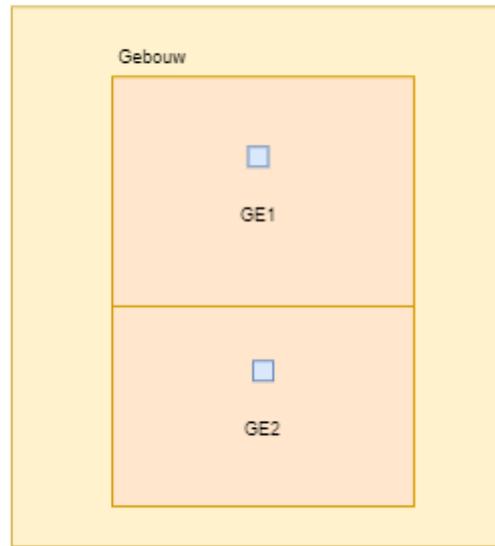
In het volgend voorbeeld is er geen samenhangend gebruik tussen de dokterspraktijk en de woning wegens het ontbreken van een tussendeur. Aangezien beide delen hun eigen basisvoorzieningen hebben, zijn dit wel aparte gebouweenheden.



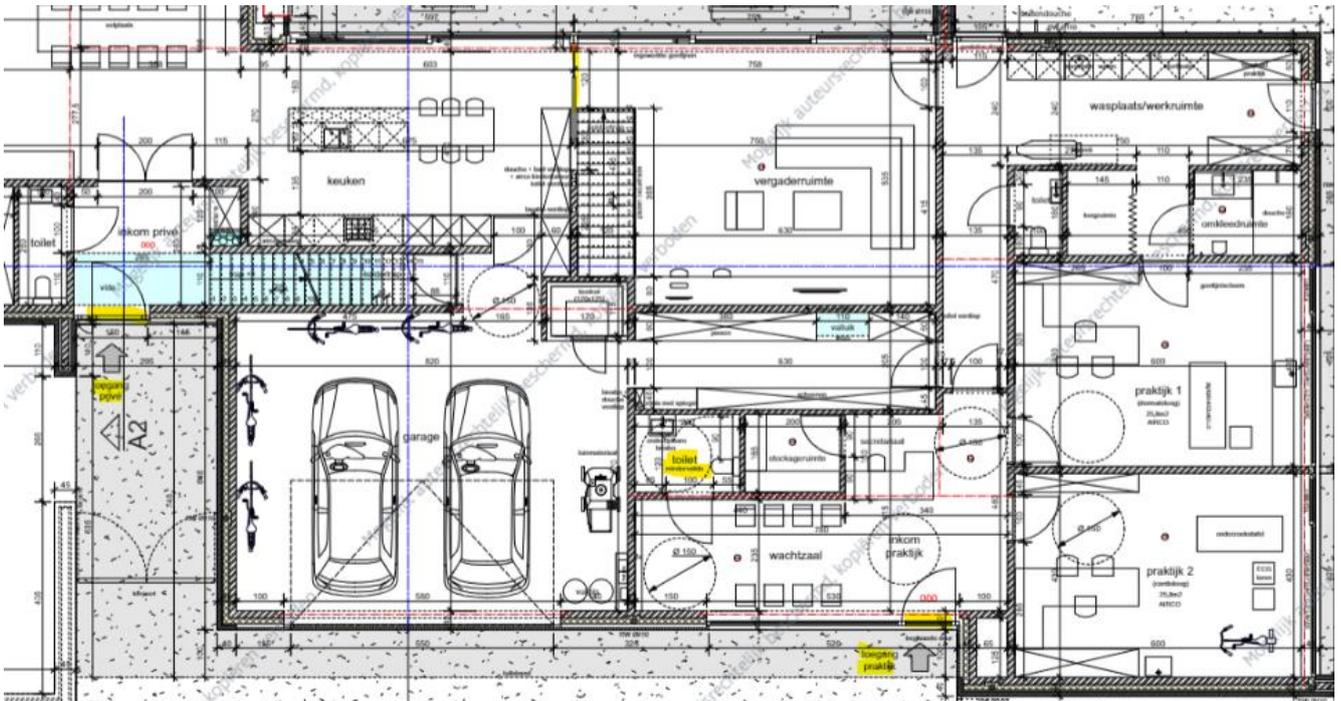
Eengezinswoning + dokterspraktijk



Gebouwenregister



Voorbeeld 1:

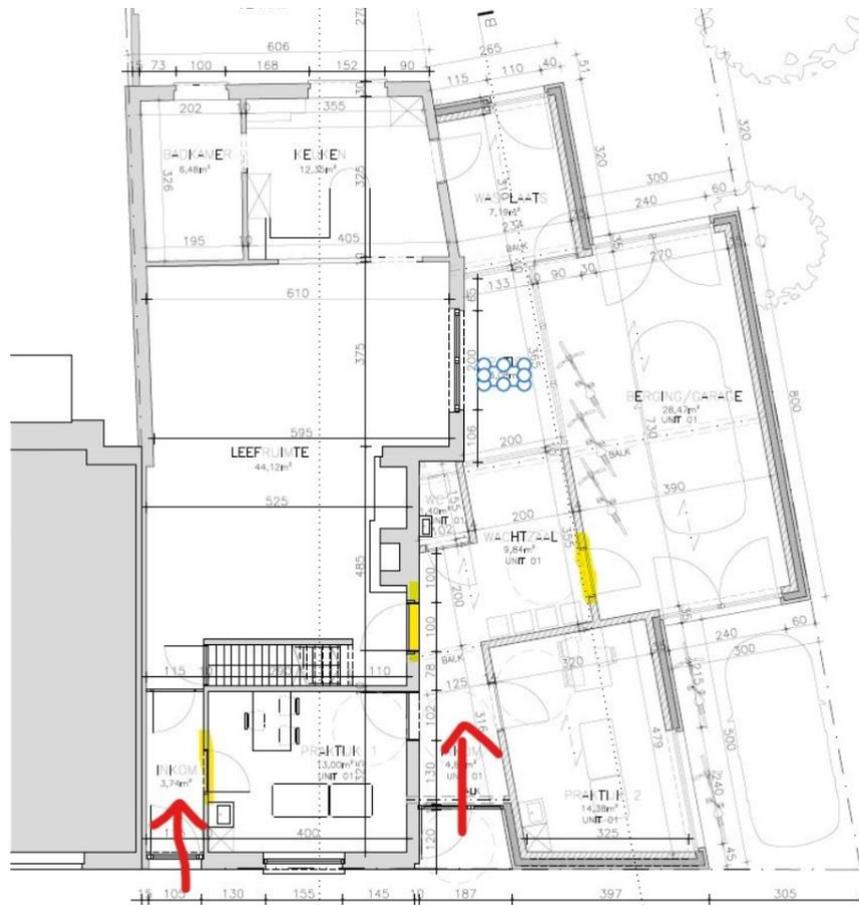


Een woning heeft één of meerdere praktijkruimtes. De praktijkruimte heeft zijn eigen afsluitbare toegang alsook de eengezinswoning heeft zijn eigen toegang. Er is interne circulatie mogelijk doorheen het gebouw.



Resultaat: 1 gebouweenheid: de basisvoorzieningen zijn namelijk niet exclusief.

Voorbeeld 2:



De praktijk en woning hebben elk hun eigen afsluitbare toegang. Er zijn echter 3 tussendeuren tussen de ruimtes waardoor er interne circulatie mogelijk is.

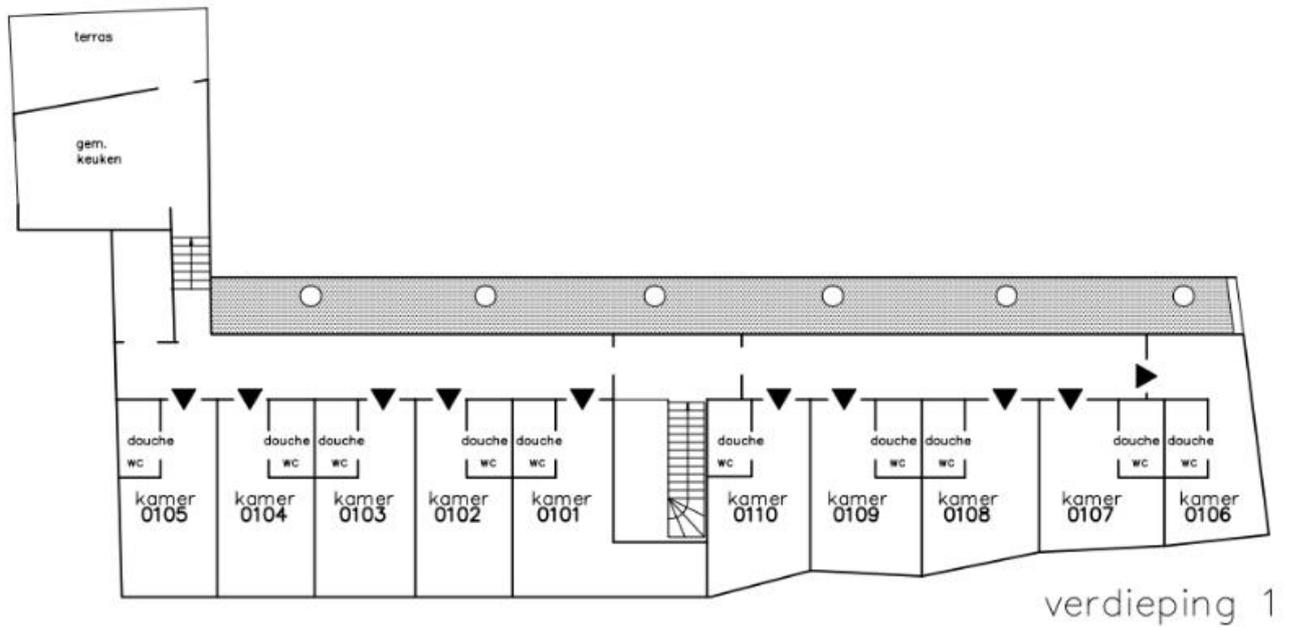
Resultaat: 1 gebouweenheid: de basisvoorzieningen zijn namelijk niet exclusief.

3.3.1 Variant 1: woonzorgcentra / studentenresidenties

Woonzorgcentra en studentenresidenties kunnen vele ruimtes hebben die hetzelfde gebruiksdoel kunnen uitoefenen (kamers) en gebruik maken van gedeelde basisvoorzieningen. Zo zal een woonzorgcentra voorzien worden van 1 gebouweenheid. Het kan bijvoorbeeld voorvallen dat deze gebouwen onderling nog verdeeld zijn in verschillende compartimenten elk met hun eigen afsluitbare toegang tot een erf of publieke weg alsook dat de vereiste basisvoorziening aanwezig zijn per compartiment. Als we strikt de afbakening volgen kunnen dit meerdere gebouweenheden vormen. Aangezien we hier een zeer nauw aansluitende samenhang in hetzelfde gebruik hebben hanteren we voor deze situaties toch één gebouweenheid.



Voorbeeld 1:

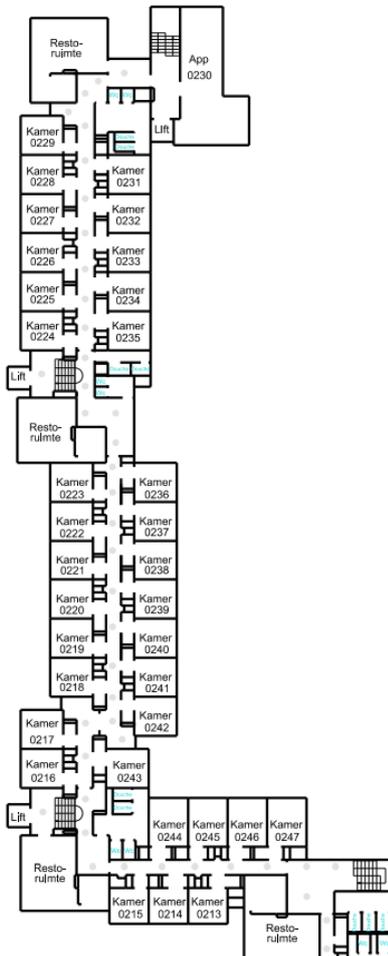


Een studentenresidentie met 19 kamers

Resultaat: 1 gebouweenheid voor de residentie (gelijkaardig aan ziekenhuis, woonzorgcentra...). De kamers hebben zelf niet alle basisvoorzieningen.



Voorbeeld 2:



Een studentenresidentie, met eigen afsluitbare toegang, bestaat uit 206 kamers met toegang tot restoruimte en sanitaire ruimtes. Binnen hetzelfde gebouw zijn er ook 5 appartementen voorzien.

Resultaat: 7 gebouweenheden:

- 1 voor de kamers (gelijkaardig aan ziekenhuis, woonzorgcentrum...)
 - Opmerking: indien deze meerdere afsluitbare toegangen zouden hebben (door compartimentering) zijn er theoretisch meerdere eenheden mogelijk. Voor cases zoals deze bij woonzorgcentra, ziekenhuizen, studentenresidenties) hanteren we echter als regel 1 eenheid omdat deze als ‘eenheid’ in samenhangend gebruik aanzien worden.
- 5 appartementen
 - We voorzien voor de appartementen een eigen afsluitbare toegang via een gedeelde circulatieruimte.
- 1 gemeenschappelijk deel (automatisch aangemaakt)



3.3.2 Variant 2: Ziekenhuizen / schoolgebouwen

Ziekenhuizen en schoolgebouwen kunnen vele ruimtes hebben die hetzelfde gebruiksdoel kunnen uitoefenen en gebruik maken van gedeelde basisvoorzieningen. Zo zal een ziekenhuis of schoolgebouw voorzien worden van 1 gebouweenheid. Het kan voorvallen dat deze gebouwen onderling nog verdeeld zijn in verschillende compartimenten elk met hun eigen afsluitbare toegang tot een erf of publieke weg alsook dat de vereiste basisvoorziening aanwezig zijn per compartiment. Als we strikt de afbakening volgen kunnen dit meerdere gebouweenheden vormen. Aangezien we hier een zeer nauw aansluitende samenhang in hetzelfde gebruik hebben hanteren we voor deze situaties toch één gebouweenheid.

Voorbeeld 1:



Eén ziekenhuisgebouw met verschillende kamers en ruimtes, eigen afsluitbare toegang (geen rekening houdende met andere aanwezige functionele eenheden).

Resultaat: 1 gebouweenheid

Voorbeeld 2:



Eén schoolgebouw met verschillende kamers en ruimtes, eigen afsluitbare toegang (geen rekening houdende met andere aanwezige functionele eenheden)



3.3.4 Variant 4: kantoren met flexibele of gedeelde kantoorruimtes

Kantoren kunnen vrij flexibel ingedeeld worden en door verschillende bedrijven gebruikt worden. Door deze interne circulatie is er een eenheid in samenhangend gebruik en kunnen de ruimtes niet aangeduid worden met een eigen afsluitbare toegang.

Voorbeeld 1:



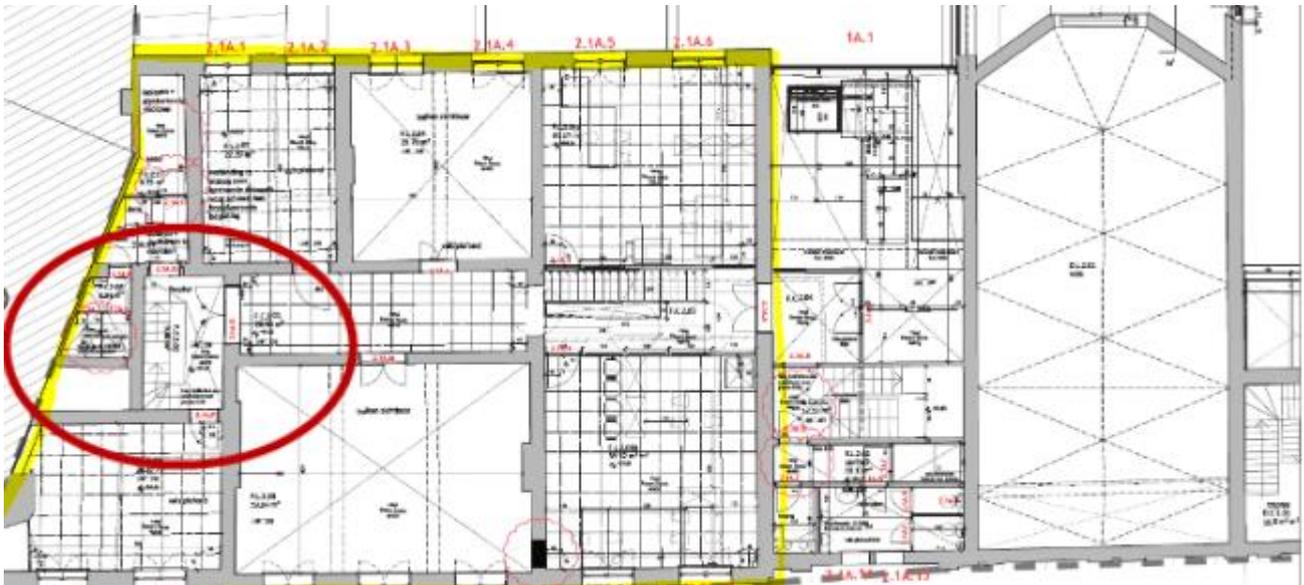
Een kantoorgebouw bestaat uit verschillende verdiepingen en is toegankelijk via verschillende lift en trappenhallen. De ruimte per verdieping is onderverdeeld in 4 kantoorzones welke kunnen gecombineerd worden en gedeeld worden door verschillende bedrijven. Elke vleugel heeft een toilet.

Resultaat: 1 gebouweenheid voor het volledige kantoorgebouw.

Door verhuring en inrichting van kantoorzones op elke verdieping is het niet duidelijk of de kantoren hun eigen afsluitbare toegang hebben, en of de toiletten exclusief toegankelijk zijn voor één specifiek kantoor.



Voorbeeld 3:



Verschillende kantoorruimtes (3 verdiepingen) zijn in gebruik door verschillende bedrijven. Verdieping 2 en 3 dienen via een centrale trap gebruik te maken van het toilet op de eerste verdieping.

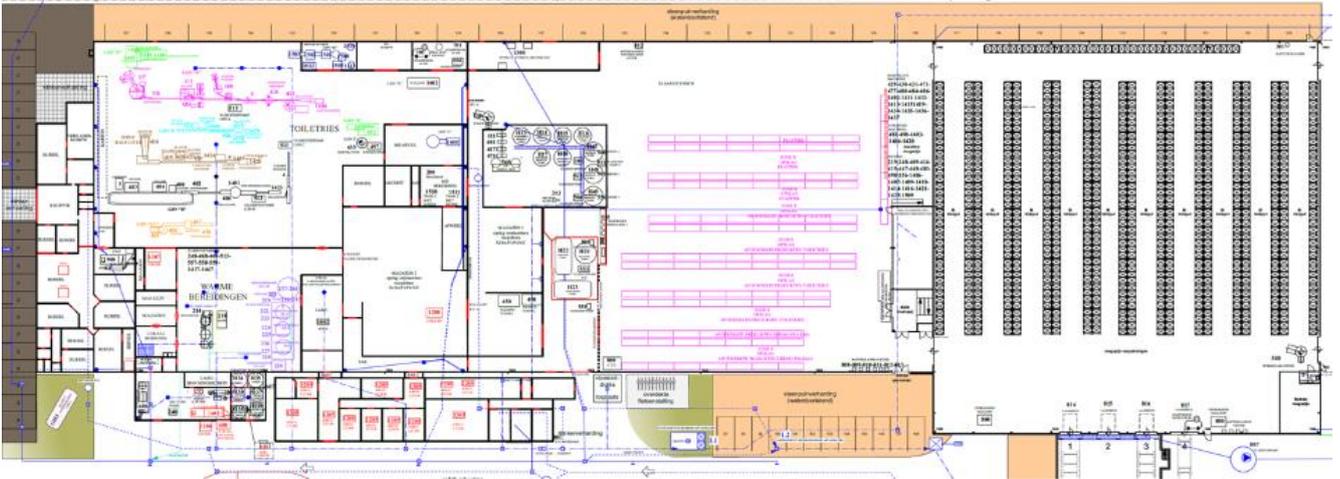
Resultaat: 1 gebouweenheid voor de kantoorruimtes

3.3.5 Variant 5: Kantoor units met gedeelde basisvoorzieningen

Kantoorunits in een gebouw kunnen ook gedeelde basisvoorzieningen hebben binnen het gebouw, aansluitend of op het terrein. Deze situatie is identiek aan het voorbeeld met de winkelunits. De kantoren delen de basisvoorzieningen waardoor er voor deze kantoren 1 gebouweenheid wordt voorzien. Het gebouw met de kantoren kan geen 2 gebouweenheden krijgen omdat de basisvoorzieningen niet exclusief zijn.



Voorbeeld:

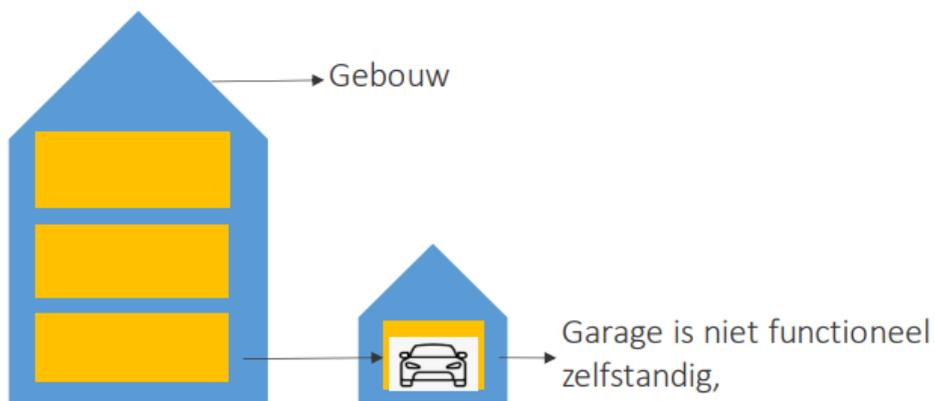


Gebouw waarbij de kantoren en productiehal hun eigen afsluitbare toegang hebben. De kantoren zijn rechtstreeks verbonden met de productiehal, sanitaire ruimtes, lunchruimtes en is duidelijk dat dit gebouw enkel door één bedrijf gebruikt worden. Er is hier sprake van een overlap in gebruik en kan er geen duidelijke samenhangende eenheid bepaald worden.

Resultaat: 1 gebouweenheid waaronder de kantoren en productiehal zitten.

3.4 CRITERIUM 4: FUNCTIONEEL ZELFSTANDIG

Is de ruimte functioneel zelfstandig? De ruimte moet functioneel zelfstandig zijn. Dit betekent dat de eenheid functioneel blijft ook als andere ruimtes verdwijnen of een ander gebruiksdoel krijgen. Dit is bijvoorbeeld het geval voor een vrijstaande garage bij een eengezinswoning, een opslagplaats, een fietsenberging, sanitaire blokken, loodsen, landbouwschuur...



Elektriciteitscabines	
Opslagplaats, loods, stal,...	
Fietsenstalling	Wordt dus exclusief gebruikt voor het plaatsen van fietsen, het heeft geen andere functies.

3.4.2 Variant 1: scholencampus / ziekenhuissites / cultuursites

Sites die als gebruiksdoel “Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen” hebben, hebben vaak meerdere gebouwen op een site staan. Wanneer er ‘ondersteunende’ gebouwen aanwezig zijn, is het niet altijd eenduidig te zeggen aan welk gebouw deze ondersteunend zijn. Bv. op een scholencampus kan een faculteit in een ander gebouw wel functioneel zelfstandig functioneren, ook al gebruiken ze een gedeeld sanitair gebouw.

Hierdoor voorzien we de uitzondering dat alle gebouwen met als gebruiksdoel “Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen” die niet ondersteunend zijn hun eigen gebouweenheid krijgen. De ‘ondersteunende’ eenheden zoals garages, opslagplaatsen, fietsenstallingen, loodsen... krijgen geen eigen gebouweenheid.



Voorbeeld 1:



Een campus met verschillende schoolgebouwen. Elk gebouw heeft een eigen afsluitbare toegang, maar voor elk gebouw is de functionele zelfstandigheid moeilijk te bepalen. Een gebouw kan op zichzelf de activiteiten uitvoeren van onderwijs. Zo kan een universitaire campus uit verschillende faculteiten bestaan welke allen op zich staan.

Resultaat: 1 gebouweenheid per schoolgebouw.

Eventuele fietsstallingen, opslagplaatsen, sanitaire blokken krijgen geen gebouweenheid aangezien deze wel als ondersteunend blijven aanzien worden aan de schoolgebouwen.

Opmerking: voor een scholencampus geldt een uitzondering op het exclusief gebruik van toiletten, zie

Criterium 3: Samenhangend gebruik en basisvoorzieningen voor meer info.



Voorbeeld 2:



UZ Gent: Een ziekenhuissite kan verschillende gebouwen bevatten, elk kunnen ze zelfstandig hun functie uitoefenen. Het is niet altijd te bepalen of een gebouw een ondersteunende functie heeft, zelfde argumentatie geldt hier als voor de scholencampus.

Resultaat: 1 gebouweenheid per ziekenhuisgebouw.

Eventuele fietsstallingen, afvalverwerking, elektriciteitscabines krijgen geen gebouweenheid aangezien deze wel als ondersteunend blijven aanzien worden aan de ziekenhuisgebouwen.



Voorbeeld 3:



Cultuursite Bijloke Gent: een site gebruikt voor cultuur met verschillende gebouwen (ook bergingen en elektriciteitscabines aanwezig).

Resultaat: 1 gebouweenheid per gebouw. De bergingen en elektriciteitscabines blijven ondersteunend aan de site en krijgen geen gebouweenheid.



Voorbeeld 4:



Schoolgebouw Keerbergen - gebouw gebruikt door verschillende onderwijskoepels: Schoolgebouwen kunnen door verschillende onderwijskoepels in gebruik zijn. Er is geen fysieke scheiding in het gebouw en lokalen kunnen onderling verdeeld worden onder de onderwijskoepels. Hierdoor is er geen duidelijke eenheid in gebruik en overlap mogelijk.

Resultaat: 1 gebouweenheid voor het schoolgebouw.

Indien er verschillende ingangen zijn per onderwijskoepel dan kunnen de adressen gekoppeld worden aan één gebouweenheid om reden van maatschappelijk belang (zie BestAdd).

In het voorbeeld kunnen G12 en G13 afhankelijk van het gebruiksdoel ook een aparte gebouweenheid krijgen, bijvoorbeeld als ze ook gebruikt worden voor 'les geven'.

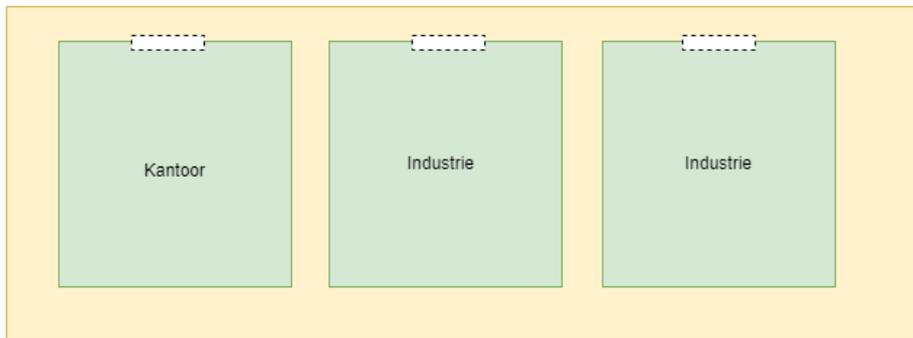
3.4.3 Variant 2: Eénzelfde bedrijf met kantoor en aparte gebouwen voor productie

Een bedrijfsterrein kan voor één bedrijf uit verschillende productiehallen en kantoorgebouwen bestaan. Hier bepalen we één gebouweenheid per kantoorgebouw en 1 voor elke productiehal.

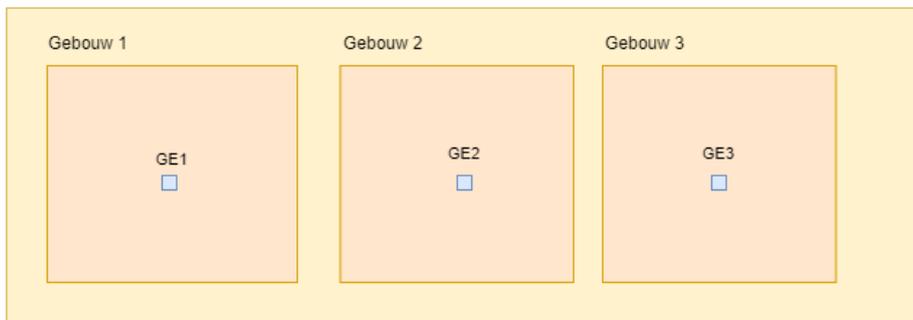
Een productiehal wordt niet aanzien als ondersteunend, maar is functioneel zelfstandig.



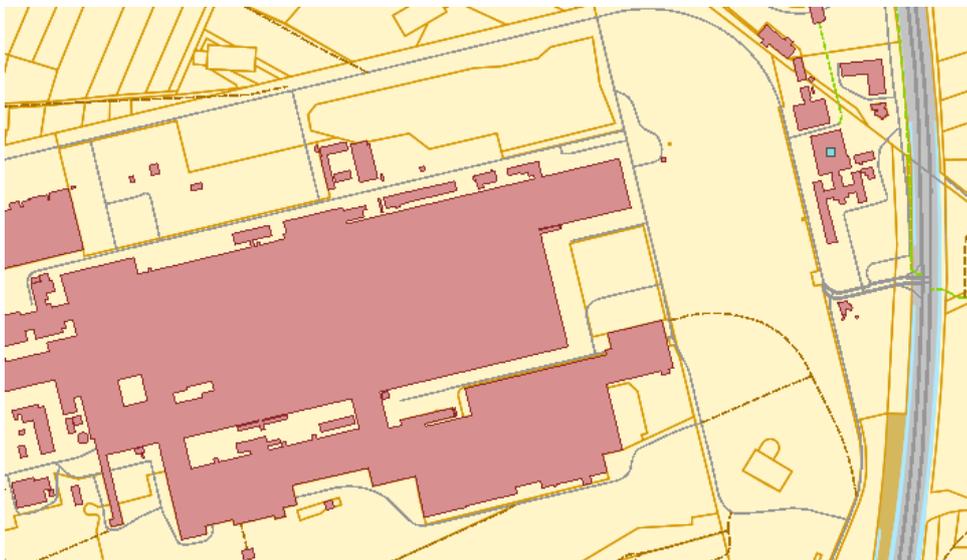
Schematisch:



Gebouwenregister



Voorbeeld:



Arcelor Mittal Gent: Een bedrijfssite met verschillende productiehallen en opslagruimtes.

Resultaat:

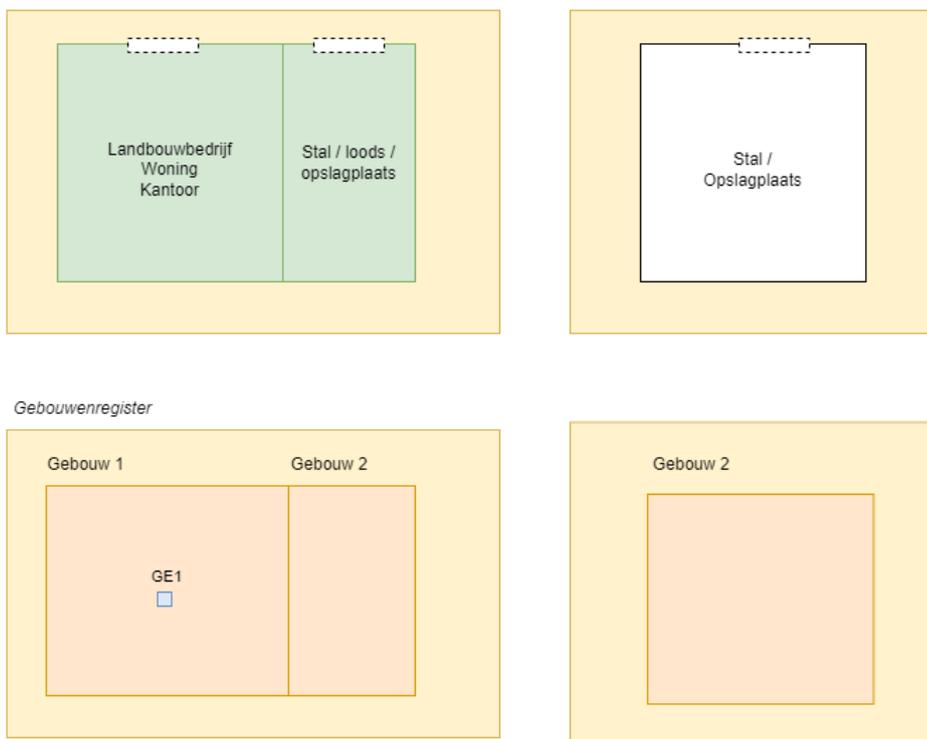


- 1 gebouweenheid op het gebouw met de kantoorruimtes.
- 1 gebouweenheid per productiehal.
- Opslagruimtes, elektriciteitscabines... krijgen geen gebouweenheid.

3.4.4 Variant 3 Eénzelfde bedrijf met hallen of stallen

Een bedrijf (industrie of landbouw) kan op verschillende percelen gebouwen hebben, elk met hun eigen afsluitbare toegang die als ondersteunend aan het gebruiksdoel van een gebouweenheid worden aanzien. We voorzien voor deze ondersteunende ruimtes geen aparte gebouweenheid.

Schematisch:

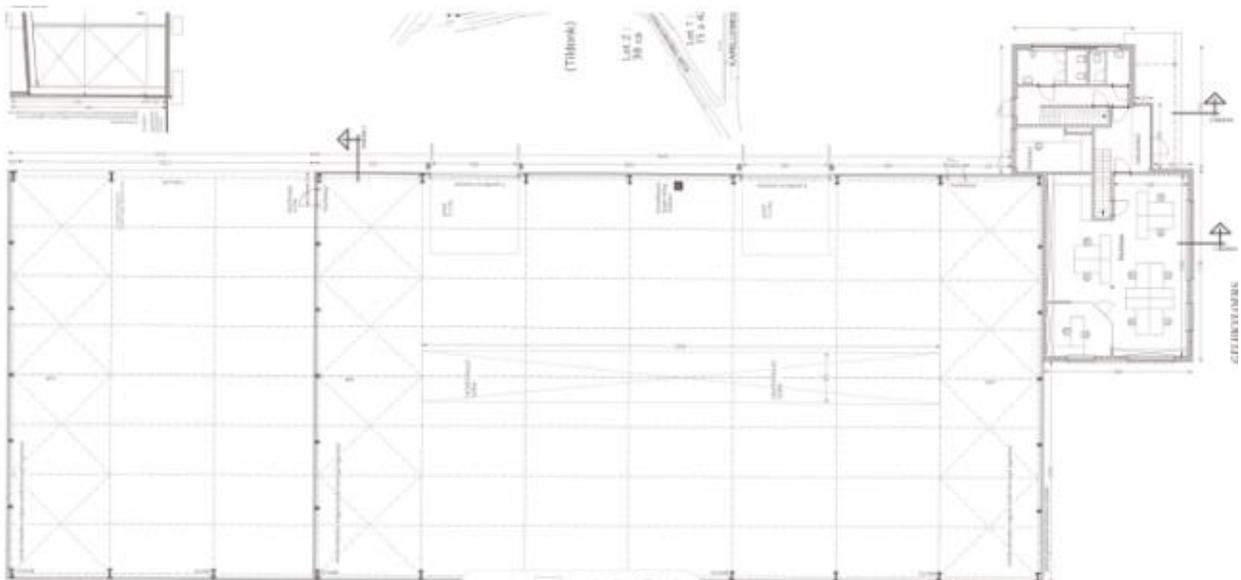


Voorbeeld 1:



Een landbouwbedrijf/woning waarbij de stallen in aparte gebouwen zitten en op nabijgelegen percelen. Resultaat: 1 gebouweenheid voor de woning/landbouwbedrijf. De stallen krijgen geen gebouweenheid.

Voorbeeld 2:



Voorbeeld 2:



Een gebouw bestaat uit een woning en een B&B. Beiden in één gebouw maar elk een eigen afsluitbare toegang via de openbare weg, erf of centrale circulatieruimte.

Resultaat: 3 gebouweenheden:

- 1 gemeenschappelijk deel
- 1 voor de woning
- 1 voor de B&B

3.4.6 Variant 5: Ondersteunende, nabijgelegen gebouweenheden

We zien veel gebouwen die ter ondersteuning zijn van het gebruiksdoel van een gebouweenheid in een ander gebouw. In de praktijk zullen deze ondersteunende gebouwen geen gebouweenheid krijgen.



Voorbeeld 2:



De kantine kan als gebouweenheid met gebruiksdoel Café / restaurant aangeduid worden maar de toiletten bevinden zich in een ander gebouw op het terrein.

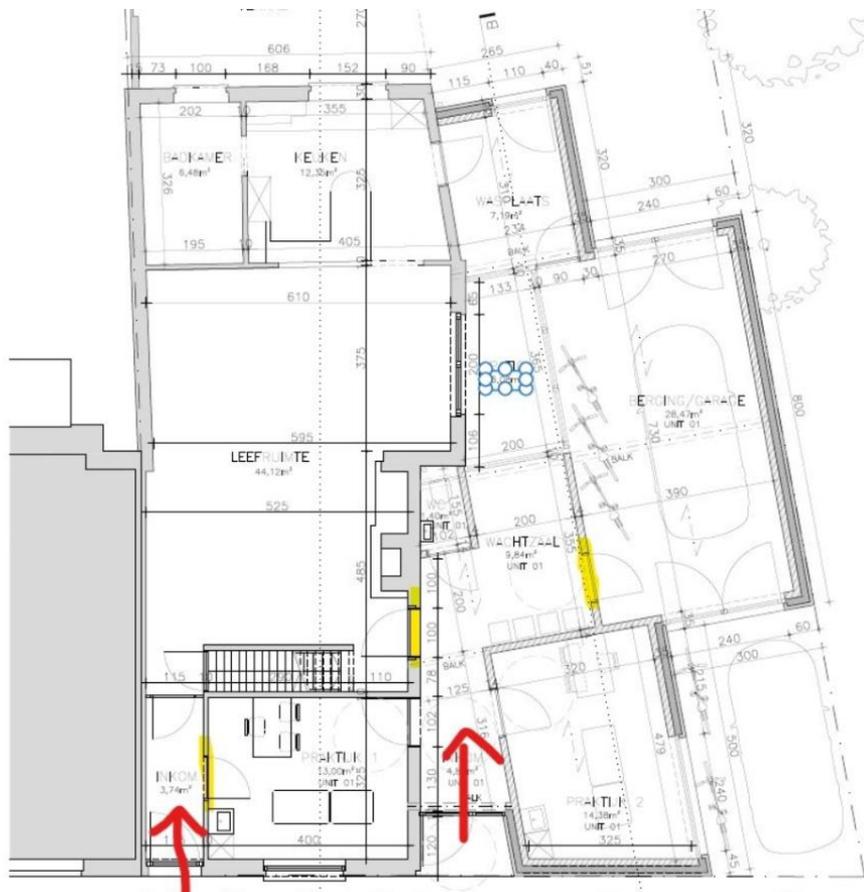
Resultaat: 1 gebouweenheid voor de kantine onder gebruiksdoel “Dagrecreatie, met inbegrip van sport”.

4 BESLISBOOM IN DE PRAKTIJK

In de voorgaande pagina's werden de verschillende criteria van de beslisboom 1 voor 1 overlopen. Aangezien de criteria niet los staan van elkaar, worden hieronder een aantal voorbeelden hernomen waarbij we stap voor stap door de beslisboom gaan om aan te geven hoe we tot de indeling komen.



4.1 VOORBEELD 1: DOKTERSWONING



De praktijk en woning hebben elk hun eigen afsluitbare toegang. Er zijn echter 3 tussendeuren tussen de ruimtes waardoor er interne circulatie mogelijk is.

Criterium 1: Betreft de ruimte 1 of meerdere binnenruimten die binnen 1 gebouw gelegen zijn?

Het gaat over meerdere binnenruimten, dus volgens dit criterium zouden er meerdere gebouweenheden zijn (voor de keuken, wasplaats, wachtzaal, praktijk...).

Criterium 2: Wordt de ruimte ontsloten via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde circulatieruimte?

Er zijn 2 eigen afsluitbare toegangen (zie de rode pijlen), dus volgens dit criterium wordt het aantal gebouweenheden teruggebracht tot 2: 1 voor de woning, en 1 voor de praktijk.

Criterium 3: is de ruimte groot genoeg en toegankelijk voor het uitoefenen van het gebruiksdoel en zijn de basisvoorzieningen aanwezig

Voor de woning moet een toilet, keuken en bad/douche aanwezig zijn: dit is het geval.

Voor de praktijk moet een toilet aanwezig zijn: dit is het geval.



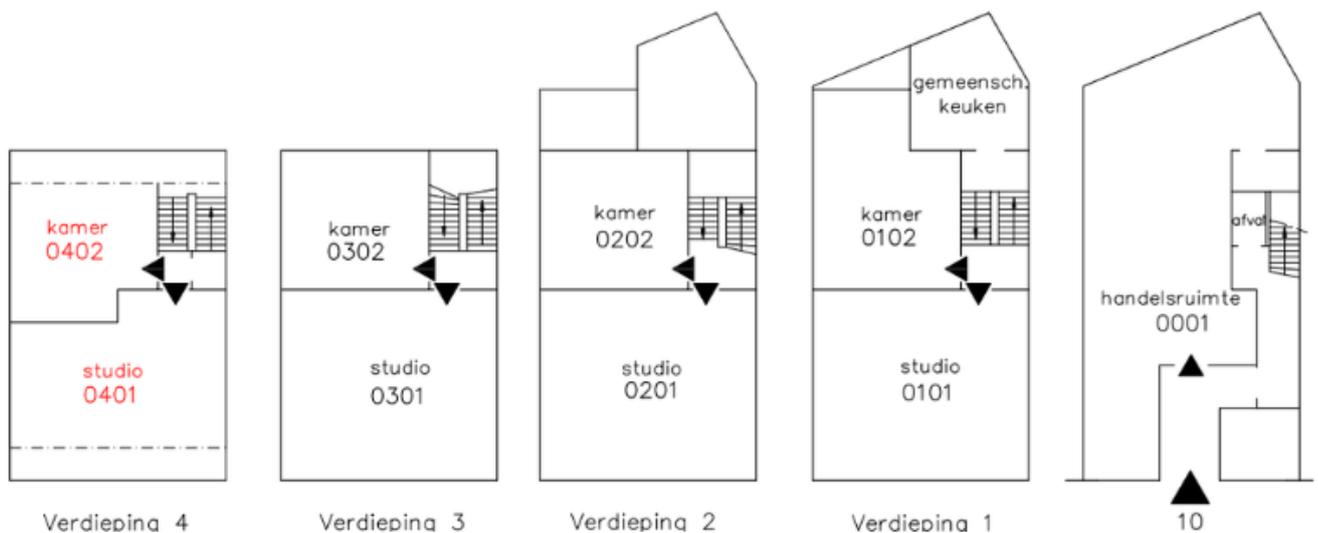
De basisvoorzieningen zijn echter niet exclusief: door het bestaan van verschillende tussendeuren, is er geen exclusief gebruik van de basisvoorziening. Dit zorgt ervoor dat het aantal gebouweenheden wordt teruggebracht tot 1.

Criterium 4: Is de ruimte functioneel zelfstandig?

Aan dit criterium is voldaan.

Conclusie: er wordt 1 gebouweenheid voorzien.

4.2 VOORBEELD 2: KAMERWONINGEN



Een gebouw met 1 handelsruimte, 4 kamers en 4 studio's. Op de eerste verdieping bevindt zich een gemeenschappelijke keuken.

Criterium 1: Betreft de ruimte 1 of meerdere binnenruimten die binnen 1 gebouw gelegen zijn?

Het gaat over meerdere binnenruimten, dus volgens dit criterium zouden er meerdere gebouweenheden zijn (voor de verschillende kamers en studio's, voor de keuken, de handelsruimte...).

Criterium 2: Wordt de ruimte ontsloten via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde circulatieruimte?

De handelsruimte heeft een afsluitbare toegang en is dus een gebouweenheid.

De kamers en studio's hebben een gedeelde circulatieruimte en kunnen dus aparte gebouweenheden zijn.

Het aanwezig zijn van de gemeenschappelijke keuken zorgt er niet voor dat de circulatieruimte niet meer als gedeeld aanzien wordt, aangezien het over een woonfunctie gaat. De keuken en kamers vormen ook 1 gebouweenheid.

Criterium 3: is de ruimte groot genoeg en toegankelijk voor het uitoefenen van het gebruiksdoel en zijn de basisvoorzieningen aanwezig



kan het dus zijn dat verschillende ruimtes in 1 gebouw een afzonderlijke gebouweenheid vormen door de aanwezigheid van een gedeelde circulatieruimte.

Criterium 3: is de ruimte groot genoeg en toegankelijk voor het uitoefenen van het gebruiksdoel en zijn de basisvoorzieningen aanwezig

We gaan ervan uit dat alle gebouwen de nodige basisvoorzieningen hebben. Elk gebouw heeft daarom nog steeds (minstens) 1 gebouweenheid.

Criterium 4: Is de ruimte functioneel zelfstandig?

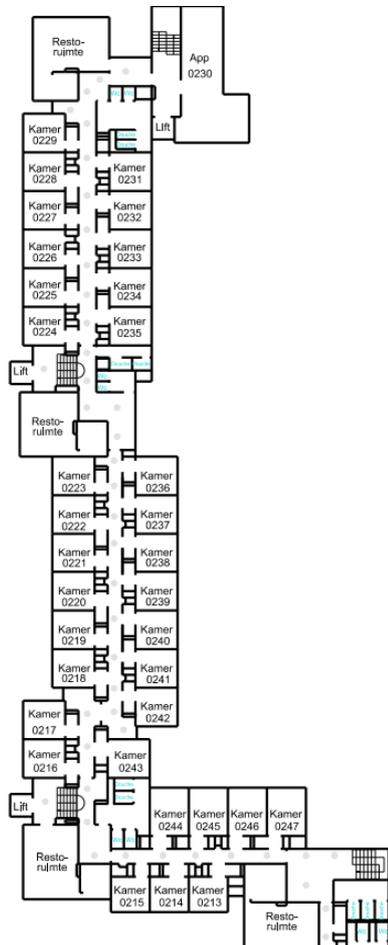
De 3 gebouwen werken los van elkaar: het restaurant kan open zijn, terwijl de feestzaal gesloten is, er kan gelogeed worden zonder dat het restaurant open is... De 3 gebouwen zijn daarom functioneel zelfstandig en blijven dus elk hun gebouweenheid behouden.

Moest bijvoorbeeld 1 gebouw een parkeergebouw zijn, zou dit niet functioneel zelfstandig zijn. Het parkeergebouw is er dan enkel omdat er een restaurant/feestzaal/logiemogelijkheid is.

Conclusie: er worden (minstens) 3 gebouweenheden voorzien.



4.4 VOORBEELD 4: STUDENTENKAMERS



Een studentenresidentie, met eigen afsluitbare toegang, bestaat uit 206 kamers met toegang tot restoruumte en sanitaire ruimtes. Binnen hetzelfde gebouw zijn er ook 5 appartementen voorzien.

Criterium 1: Betreft de ruimte 1 of meerdere binnenruimten die binnen 1 gebouw gelegen zijn?

Er zijn meerdere binnenruimten, dus volgens dit criterium zouden er meerdere gebouweenheden moeten zijn (per kamer en appartement 1, per restoruumte 1...).

Criterium 2: Wordt de ruimte ontsloten via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde circulatieruumte?

De appartementen hebben een aparte afsluitbare toegang vanaf een gedeelde circulatieruumte. Elk appartement heeft daarom 1 gebouweenheid.

Dezelfde redenering geldt voor de kamers.

Criterium 3: is de ruimte groot genoeg en toegankelijk voor het uitoefenen van het gebruiksdoel en zijn de basisvoorzieningen aanwezig

Elk appartement heeft de basisvoorzieningen en kan dus een aparte gebouweenheid zijn.



De rest van het gebouw heeft ook de nodige basisvoorzieningen (wat bijvoorbeeld niet van een individuele kamer gezegd kan worden).

Criterium 4: Is de ruimte functioneel zelfstandig?

De appartementen zijn functioneel zelfstandig.

De rest van het gebouw is ook functioneel zelfstandig.

Conclusie: er worden 7 gebouweenheden voorzien: 5 appartementen, 1 voor de kamers en 1 gemeenschappelijk deel (automatisch aangemaakt).

5 IMPACT AFBAKENING OP ADRESSEN

Tussen een gebouweenheid en een adres is een sterke koppeling aanwezig. Wijzigingen aan de afbakening van gebouweenheden heeft daarom ook impact op de adressen.

Het uitgangspunt blijft dat er **zoveel mogelijk getracht wordt om 1 gebouweenheid te koppelen aan 1 adres.**

Voor het merendeel van de gebouweenheden zal dit nog steeds het geval zijn.

Door het uitsluiten van bijvoorbeeld kamerwoningen als aparte gebouweenheid is dit principe niet altijd toepasbaar. Daarom is het mogelijk dat 1 gebouweenheid meer dan 1 adres heeft, maar het kan ook gebeuren dat er geen adres is voor een gebouweenheid.

Aangezien de adrestoekenning staat beschreven in de BestAdd-richtlijn, is de impact hierop bekeken.

Volgens BestAdd (<https://www.belgif.be/page/activity/bestwg.nl.html>) geldt:

- Artikel 10§1 Enkel de gemeente is bevoegd om het huisnummer van de adresseerbare objecten op haar grondgebied te bepalen, te wijzigen of te verwijderen.
- §2 Een huisnummer wordt ten laatste toegekend:
 - Wanneer een vergunning is afgeleverd waarin een noodzaak tot adrestoekenning en/of -wijziging voorkomt.
 - Na positief advies van de gemeente voor die gevallen waarin geen vergunning vereist is.
- §3 In gebouwen met exact één gebouweenheid krijgt de gebouweenheid een huisnummer. Zijn er meerdere gebouweenheden dan krijgt het gemeenschappelijk deel een huisnummer terwijl de andere gebouweenheden een busnummer kunnen krijgen in overeenstemming met artikel 19.
- §4 Een gebouweenheid krijgt in de regel slechts één adres. Enkel bij een aantoonbaar of groot maatschappelijk belang kan één of meerdere extra adressen toegekend worden.

Interpretatie van de richtlijn:

Er wordt vooreerst nergens omschreven wat de definitie van een gebouweenheid is. Dit maakt het al moeilijk om hier sluitende regels rond op te leggen.

De richtlijn wordt daarom door Digitaal Vlaanderen als volgt geïnterpreteerd:

§3: Het is niet duidelijk of een verplichting wordt opgelegd om elke gebouweenheid steeds een huisnummer toe te kennen. Wat wel gezegd is: als er een huisnummer is en geen gemeenschappelijk deel, dan wordt het



