

# BELEIDSVISIE MEERGEZINSWONINGEN GEMEENTE SINT-GILLIS-WAAS

---

VISIENOTA

VERSIE GOEDGEKEURD DOOR DE GEMEENTERAAD  
31 AUGUSTUS 2023



Het college burgemeester en schepenen bevestigt dat deze beleidsnota werd aangenomen in zitting van 27 juli 2023.

Maaïke De Rudder  
burgemeester

Vicky Van Daele  
algemeen directeur

zegel der gemeente

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 31 augustus 2023.

Katja Daman  
voorzitter van de gemeenteraad

Vicky Van Daele  
algemeen directeur

zegel der gemeente

Verantwoordelijke ruimtelijke planners

voor het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Land van Waas (Interwaas).  
Bart Casier  
directeur Interwaas

## COLOFON

### PROJECT

---

Beleidsvisie meergezinswoningen  
projectnr. 05012

### OPDRACHTGEVER

---



Gemeente Sint-Gillis-Waas  
Burgemeester Omer De Meyplein 1  
9170 Sint-Gillis-Waas

Contactpersoon:  
Kris Van der Coelden

### OPDRACHTHOUDER

---



Lamstraat 113  
9100 Sint-Niklaas

Projectteam  
Cluster ruimte • Ruimtelijke planning  
Roselien Vander Elstraeten  
Georgie Wauters  
ruimtelijke.planning@interwaas.be  
03 500 47 20

Laatst gewijzigd op 19/07/2023 9:25

Interwaas is het samenwerkingsverband voor streekontwikkeling van de Wase steden en gemeenten  
Beveren, Kruibekke, Lokeren, Moerbeke, Sint-Gillis-Waas, Sint-Niklaas, Stekene, Temse, Waasmunster en Zwijndrecht.

---

Intergemeentelijk Samenwerkingsverband van het Land van Waas • Lamstraat 113 • 9100 Sint-Niklaas  
Tel. + 32 (0)3/500 47 00 • info@interwaas.be • www.interwaas.be  
BE 0206.460.639 • rekeningnummer 091-0007009-54 • IBAN BE42 09100070 0954 • BIC GKCCBEBB

## INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>TOEPASSINGSGEBIED EN DEFINITIES</b> .....	<b>1</b>
1.1.	TOEPASSINGSGEBIED.....	1
1.2.	DEFINITIES.....	1
<b>2.</b>	<b>SITUERING VAN DE GEMEENTE SINT-GILLIS-WAAS</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>CONTEXT MET BETREKKING TOT MEERGEZINSWONINGEN</b> .....	<b>5</b>
3.1.	PLANNINGSCONTEXT: RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN.....	5
3.2.	PROVINCIAAL BELEIDSPLAN: KERNENTYPERING.....	10
3.3.	AANZET TOT RUP MEERGEZINSWONINGEN (GRONTMIJ, 2011).....	11
3.4.	BESLISSING TE VRIJWAREN STRATEN (JANUARI 2015).....	11
3.5.	GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING PARKEERPLAATSEN BUITEN OPENBARE WEG..	12
3.6.	ANALYSE: WONEN BINNEN SINT-GILLIS-WAAS.....	12
<b>4.</b>	<b>AFBAKENING VAN DE TE ONDERZOEKEN WOONCLUSTERS</b> .....	<b>14</b>
4.1.	SELECTIE VAN DE WOONCLUSTERS.....	14
<b>5.</b>	<b>ANALYSE EN BESPREKING VAN DE WOONCLUSTERS</b> .....	<b>16</b>
5.1.	ALGEMENE AMBITIES BINNEN HET GRONDGEBIED VAN SINT-GILLIS-WAAS.....	16
5.2.	WOONCLUSTER 1: KERN SINT-GILLIS-WAAS.....	17
5.3.	WOONCLUSTER 2: KERN SINT-PAUWELS.....	20
5.4.	WOONCLUSTER 3: KERN DE KLINGE.....	22
5.5.	WOONCLUSTER 4: KERN MEERDONK.....	23
5.6.	WOONCLUSTER 5: GEHUCHT 'T KALF.....	24
5.7.	WOONCLUSTER 6: GEHUCHTEN DOORN EN HOOGGEINDE.....	26
5.8.	WOONCLUSTER 7: GEHUCHT 'T HOL – RUSTWAT.....	27
5.9.	WOONCLUSTER 8: KLEIN MEERDONK - KOUTER (BEHOREND TOT BEVEREN).....	28
5.10.	WOONCLUSTER 9: ZAND EN BAGONIE (BEHOREND TOT STEKENE).....	29
5.11.	WOONCLUSTER 10: LINTBEBOUWING LIJKVELDE.....	30
5.12.	WOONCLUSTER 11: LINTBEBOUWING WIJNSTRAAT EN GEINSTEINDE.....	31
<b>6.</b>	<b>GEBIEDSDEKKEND: WONINGTYPE PER STRAAT</b> .....	<b>32</b>
<b>7.</b>	<b>PERCEELSNIVEAU: WONINGTYPETOETS</b> .....	<b>34</b>
7.1.	KADERING VAN DE WONINGTYPETOETS.....	34
7.2.	VRAGEN VAN DE WONINGTYPETOETS.....	35
7.3.	RESULTATEN VAN DE WONINGTYPETOETS.....	41
<b>8.</b>	<b>VERANKERING VAN DEZE VISIE</b> .....	<b>43</b>
8.1.	IN TUSSENTIJD.....	43
8.2.	INSTRUMENTEN VOOR JURIDISCHE VERANKERING.....	43
8.3.	NOOD AAN BEPALINGEN OVER HET ONTWERPEN VAN MEERGEZINSWONINGEN.....	44
<b>9.</b>	<b>BIJLAGEN</b> .....	<b>45</b>
9.1.	KAARTEN: ANALYSE PER WOONCLUSTER.....	46
9.2.	KAARTEN: GEWENSTE WOONTYPES PER WOONCLUSTER.....	47
9.3.	WONINGTYPETOETS - INVULFORMULIER.....	48

## VOORWOORD:

### Noodzaak aan een visie inzake meergezinswoningen

Sint-Gillis-Waas is een landelijke gemeente gelegen langs de E34 en kent verschillende woonclusters. Deze woonclusters worden voornamelijk omringd door open ruimte, wat als een troef kan gezien worden. De centra van Sint-Gillis-Waas en Sint-Pauwels zijn de voornaamste kernen inzake dienstverlening, winkelaanbod en horeca.

De afgelopen jaren is de vraag voor het bouwen van meergezinswoningen binnen de gemeente Sint-Gillis-Waas sterk gestegen. Maar de bouw van meergezinswoningen is niet overal wenselijk binnen de gemeente. Er worden bijvoorbeeld projecten voorzien in gebieden waar verdichting in de vorm van meergezinswoningen niet wenselijk is of er worden meergezinswoningen ingepland op te kleine percelen. Hierdoor dreigt het dorpskarakter van de centra met de karakteristieke woningen stelselmatig te verdwijnen en ook de landelijkheid van de woonlinten (buiten de centra) wordt verder aangetast met meergezinswoningen.

Met voorliggende visie beschikt de gemeente nu over een toetsingskader om gepast antwoord te bieden aan de sterke vraag voor de ontwikkeling van meergezinswoningen en wordt er helderheid geboden over de mogelijkheden en locaties van projecten. Volgende zaken worden duidelijk aangegeven:

- 1) of meergezinswoningen wenselijk zijn binnen een bepaald gebied en
- 2) of een perceel / beschikbaar terrein (dat gelegen is binnen een gebied waar meergezinswoningen wenselijk zijn) zich leent tot de opbouw van meergezinswoningen.

Schepen van omgeving

Herwin De Kind

# 1. TOEPASSINGSGBIED EN DEFINITIES

---

## 1.1. TOEPASSINGSGBIED

- Deze visienota doet enkel uitspraak over de woonfunctie, meer bepaald welk woontype gewenst is op een bepaalde plek. In deze visienota doen we geen andere uitspraken over andere functies zoals bedrijvigheid, handel, kantoren, landbouw, etc.
- Deze visienota is van toepassing op het volledige grondgebied van Sint-Gillis-Waas.
- De visienota geldt enkel op het woongebied en aanverwante binnen de gemeente. Dit is zowel het 'woongebied' en het 'woongebied met landelijk karakter' volgens het origineel gewestplan Sint-Niklaas - Lokeren. De visienota is niet van toepassing op zonevreemde woningen.
- Deze visienota is niet van toepassing op niet-ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden. Deze visienota doet geen uitspraak of een woonuitbreidingsgebied aangesneden kan worden en/of welk woontype hier gewenst is.
- De bepalingen uit deze visienota zijn niet van toepassing in gebieden waar een BPA (jonger dan 15 jaar), RUP of verkaveling (jonger dan 15 jaar) geldt, tenzij het college van burgemeester en schepenen oordeelt dat deze plannen achterhaald zijn en voor zover afwijkingen van het bestemmingsplan kunnen toegestaan worden.
- De visienota is enkel van toepassing voor een meergezinswoning die bekomen wordt door:
  - nieuwbouw (al dan niet na slopen van een of meer bestaande gebouwen),
  - verbouwing,
  - opdelen of samenvoegen,
  - wijziging van het aantal wooneenheden,
  - functiewijziging
  - een combinatie van voorgaande.
- De visienota is niet van toepassing wanneer op de gelijkvloerse verdieping een andere bestemming dan wonen wordt voorzien (bijvoorbeeld handelsfunctie) en er slechts één wooneenheid op de verdieping is.
- De bepalingen uit deze visienota zijn niet van toepassing op gebouwen met erfgoedwaarde. Om te kunnen garanderen dat de erfgoedwaarde behouden blijft (rendabiliteit), worden in deze visienota bepalingen inzake functie voorzien voor gebouwen met een erfgoedwaarde. Dit moet projectmatig bekeken worden en aan de hand van advies van experts (o.a. Agentschap voor Onroerend Erfgoed).

## 1.2. DEFINITIES

Voor de toepassing van voorliggende visienota wordt volgend onderscheid gemaakt:

### MEERGEZINSWONING

Meergezinswoning: een meergezinswoning is een bundeling van twee of meerdere niet-grondgebonden wooneenheden (meerdere huishoudens), die zich samen bevinden in een gebouw. Ze hebben een gemeenschappelijke toegang en delen meestal een aantal zaken zoals een lift, een garage,...

Een meergezinswoning heeft een ander volume en verschijningsvorm dan een eengezinswoning. Een meergezinswoning legt een grotere druk op de omgeving.

Onder meergezinswoning wordt ook verstaan: een handelspand op de gelijkvloerse verdieping met twee of meer onafhankelijke wooneenheden op de verdieping.

Volgende woontypes worden niet gecategoriseerd onder de definitie van een meergezinswoning:

- bejaardentehuizen;
- seniorenflats;
- serviceflats;
- verpleeginstellingen;
- kloosters;
- hotels;
- internaten;
- specifieke projecten waarvan minstens 1/3 van de wooneenheid bestemd en specifiek ingericht is voor personen met een handicap;
- zorgwoning, deze wordt beschouwd als eengezinswoning;
- hospitaalwoning;
- cohousingproject.

## DUOWONING

Duowoning: een duowoning is een vorm van een meergezinswoning. Een duowoning omvat twee woongelegenheden, die boven elkaar gestapeld zijn. Inzake de verschijningsvorm, gabarit en volume-inname van de duowoning sluit de bebouwingsvorm sterk aan bij een eengezinswoning. Echter wordt het bouwvolume horizontaal opgedeeld zodat een woongelegenheden op de gelijkvloerse verdieping en een woongelegenheden op de verdieping voorzien kunnen worden. Beide woongelegenheden beschikken over een private buitenruimte.

## EENGEZINSWONING

Eengezinswoning: een woning bewoond door leden van één huishouden. Het is een grondgebonden woning, dit betekent dat het op de begane grond staat en dat er zich geen woningen boven (of onder) bevinden. Een eengezinswoning kan vrijstaand of halfopen zijn of zich in een rij van woningen bevinden.

## GEMEENSCHAPPELIJK WONEN (ZOALS COHOUSING, SAMENHUIZEN)

Gemeenschappelijk wonen is een verzamelterm voor verschillende woonvormen (bijvoorbeeld cohousing, woningdelen, kangoeroewonen...) waarmee de bewoners een oplossing willen bieden voor betaalbaar of duurzaam wonen, vergrijzing, vereenzaming, leegstand of verloedering van waardevol patrimonium.<sup>1</sup>

De gemeenschappelijke woonvorm moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Het betreft een gebouw of gebouwencomplex met 'wonen' als hoofdfunctie.
- het gebouw bestaat uit meerdere woongelegenheden van minimaal twee huishoudens.
- Er wordt (op vrijwillige basis) minimaal één leefruimte gedeeld.
- Daarnaast beschikt men over minimaal één eigen private leefruimte.
- De bewoners staan gezamenlijk in voor het beheer.

Het delen van een leefruimte (bijvoorbeeld keuken, eetkamer, woonkamer, badkamer) is een belangrijke factor.

Bij een klassiek appartement of meergezinswoning delen de gezinnen geen leefruimte, enkel de gemeenschappelijke gedeelten om zich te verplaatsen (gang, trap, lift, parkeergarage). In dat geval spreken we niet van 'gemeenschappelijk wonen'.

Leefgemeenschappen (zoals kazernes, internaten, kloosters, communes...) en co-wonen<sup>2</sup> vallen niet onder 'gemeenschappelijk wonen'.

Mogelijke vormen van gemeenschappelijk wonen zijn:

1. Cohousing  
Verschillende gezinnen wonen in zelfstandige wooneenheden (waarbij de drie basisfuncties aanwezig zijn in de woning: keuken, bad of douche en toilet).  
De gezinnen delen meer dan enkel inkomhal, trap of parkeerplaats. Ze delen op zijn minst de ruimte waar de gezinnen samen kunnen eten.  
In sommige gevallen kunnen keukens, eetzalen of andere ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik ook opengesteld worden voor niet-bewoners.
2. Kangoeroewonen  
Bij kangoeroewonen leven twee gezinnen in een woning, die bestaat uit een grote wooneenheid voor het ene gezin en een kleinere wooneenheid voor het andere gezin (bijvoorbeeld grootouders).<sup>3</sup>
3. Andere experimentele woonvormen die voldoen aan de gestelde voorwaarden.

In de groene zones waar enkel eengezinswoningen toegelaten worden (zie punt 7 van deze nota), worden geen vormen van gemeenschappelijk wonen toegelaten. Gemeenschappelijk wonen wordt wel toegestaan in de gele zones zonder toepassing van de woningtypetoets, maar mits voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeerverordening.

<sup>1</sup> Vrij naar: VLAAMSE OVERHEID, [Gemeenschappelijk wonen en nieuwe woonvormen](https://www.vlaanderen.be/gemeenschappelijk-wonen-en-nieuwe-woonvormen), (28-02-2022), (<https://www.vlaanderen.be/gemeenschappelijk-wonen-en-nieuwe-woonvormen>).

<sup>2</sup> Bij co-wonen woont elk gezin in hun eigen woning aan of rond een gemeenschappelijke tuin of binnenplaats. Enkel de buitenruimte, een berging, wasplaats, garage ... wordt/worden gedeeld, geen leefruimten.

<sup>3</sup> Noot: voor zorgwonen moet men voldoen aan de voorwaarden zoals voorzien in de VCRO. Als de voorwaarden van zorgwonen niet gerespecteerd worden, spreekt men van kangoeroewonen.

## 2. SITUERING VAN DE GEMEENTE SINT-GILLIS-WAAS

Sint-Gillis-Waas is een fusiegemeente die bestaat uit de deelgemeenten Sint-Gillis-Waas, Sint-Pauwels, Meerdonk en De Klinge.

SITUERING	<p>Sint-Gillis-Waas ligt ten noordoosten van Oost-Vlaanderen en grenst aan Nederland.</p> <p>Op regionaal niveau situeert Sint-Gillis-Waas zich tussen het grootstedelijk gebied Gent en het regionaalstedelijk gebied van Sint-Niklaas.</p>
BUURGEMEENTEN	<ul style="list-style-type: none"><li>• ten noorden: Hulst (Nederland);</li><li>• ten oosten: Beveren;</li><li>• ten zuiden: Sint-Niklaas;</li><li>• ten westen: Stekene.</li></ul>
KARAKTERISTIEKEN VAN DE GEMEENTE	<p>De E34 doorsnijdt de gemeente van oost naar west. Door Sint-Pauwels loopt de gewestweg N403, een belangrijke noord-zuidverbinding tussen Sint-Niklaas en Hulst. Ten zuiden van de gemeente situeren zich de E17 en de N70 met parallel hiermee de spoorweg.</p>
OPPERVLAKTE	54,98 km <sup>2</sup> - 5498 ha
AANTAL INWONERS <sup>4</sup>	19.590 inwoners (d.d. 1/09/2021)
	<ul style="list-style-type: none"><li>• waarvan 21,6% van de inwoners tussen 0 en 19 jaar zijn,</li><li>• waarvan 51,8% van de inwoners 20 en 59 jaar zijn,</li><li>• waarvan 26,6% van de inwoners 60 jaar of ouder zijn.</li></ul>
VERWACHTE BEVOLKINGSGROEI <sup>5</sup>	tegen 2040: 20.804 inwoners
	<ul style="list-style-type: none"><li>• waarvan 19,4% van de inwoners tussen 0 en 19 jaar zullen zijn,</li><li>• waarvan 48,1% van de inwoners 20 en 59 jaar zullen zijn,</li><li>• waarvan 32,6% van de inwoners 60 jaar of ouder zullen zijn.</li></ul>
HUISHOUDENS <sup>6</sup>	8.056 huishoudens
	<ul style="list-style-type: none"><li>• waarvan 26,6% bestaan uit 1 persoon,</li><li>• waarvan 37,2% bestaan uit 2 personen,</li><li>• waarvan 15,2% bestaan uit 3 personen,</li><li>• waarvan 21,0% bestaan uit 4 personen of meer.</li></ul>
PROGNOSE HUISHOUDENS NAAR GROOTTE	Tegen 2040 zullen de huishoudens als volgt verdeeld zijn:
	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1 persoon: 34,9%,</li><li>• 2 personen: 35,0%,</li><li>• 3 personen: 13,1%,</li><li>• 4 of meer personen: 16,9%.</li></ul>
BEVOLKINGSDICHTHEID <sup>7</sup>	353 inwoners/km <sup>2</sup> (gemiddelde bevolkingsdichtheid in Vlaanderen bedraagt 488 inwoners/km <sup>2</sup> )

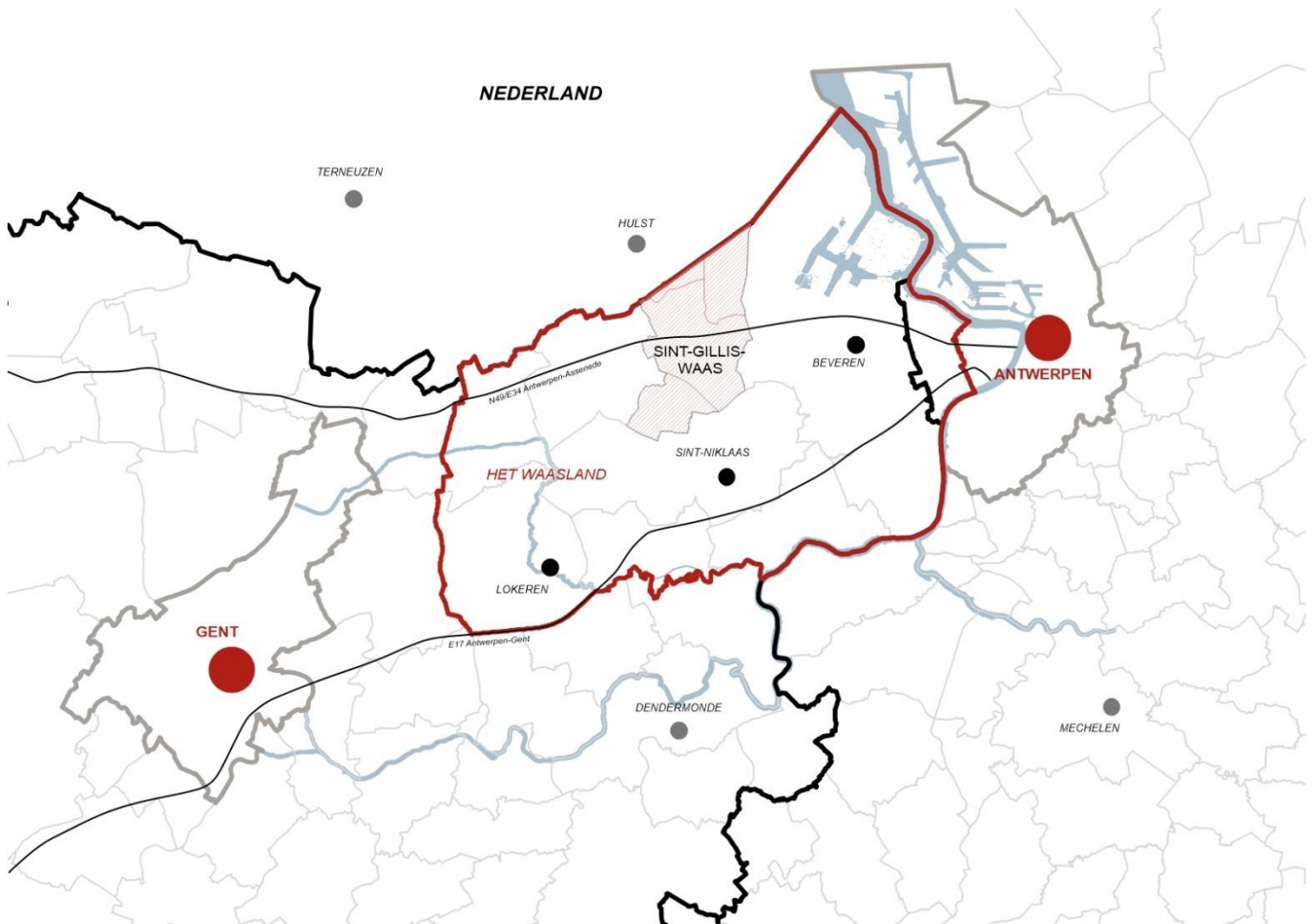
<sup>4</sup> AGENTSCHAP BINNENLANDS BESTUUR, Gemeente-Stadsmonitor - Jouw gemeentescan - Samenvattende tabellen Sint-Gillis-Waas, 1-09-2021, pagina 8.

<sup>5</sup> AGENTSCHAP BINNENLANDS BESTUUR, Gemeente-Stadsmonitor - Jouw gemeentescan - Samenvattende tabellen Sint-Gillis-Waas, 1-09-2021, pagina 8.

<sup>6</sup> AGENTSCHAP BINNENLANDS BESTUUR, Gemeente-Stadsmonitor - Jouw gemeentescan - Samenvattende tabellen Sint-Gillis-Waas, 1-09-2021, pagina 8.

<sup>7</sup> AGENTSCHAP BINNENLANDS BESTUUR, Gemeente-Stadsmonitor - Jouw gemeentescan - Samenvattende tabellen Sint-Gillis-Waas, 1-09-2021, pagina 8.





| Situering van de gemeente Sint-Gillis-Waas

## 3. CONTEXT MET BETREKKING TOT MEERGEZINSWONINGEN

### 3.1. PLANNINGSCONTEXT: RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN

Op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau worden in ruimtelijke structuurplannen uitspraken gedaan over de gewenste ruimtelijke structuur vanuit een geïntegreerde benadering. Deze uitspraken binnen de diverse structuurplannen zijn van belang en vormen het uitgangspunt voor de genomen planopties.

Ruimtelijke structuurplannen doen uitspraken over het ruimtegebruik, maar leggen geen bodembestemmingen vast zoals een gewestplan of een bijzonder plan van aanleg. Dit plan is niet bindend voor de burger, maar bepaalt wel het toekomstig ruimtelijk beleid in de betrokken regio's.

In wat volgt, wordt de relatie van het plangebied met de geldende ruimtelijke structuurplannen kort weergegeven.

#### 3.1.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV, 1997)

In het RSV wordt Sint-Gillis-Waas ondergebracht onder buitengebied, zijnde het gebied waar de open (onbebouwde) ruimte overweegt. In het buitengebied is het beleid voornamelijk gericht op behoud, herstel, ontwikkeling en verweving van de belangrijke structurerende elementen en activiteiten, met name landbouw, natuur en bos enerzijds en wonen en werken anderzijds.

De andere functies van het buitengebied (recreatie en toerisme, gemeenschaps- en nutsvoorzieningen) zijn niet structuurbepalend en moeten rekening houden met de randvoorwaarden die vanuit de essentiële functies worden gesteld.

Samengevat gelden voor het buitengebied volgende doelstellingen:

- **Algemene beleidslijn: buitengebied vrijwaren voor de essentiële functies:**  
Als doel wordt gesteld een dynamische en duurzame ontwikkeling te verzekeren zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied, met name landbouw, natuur, bosbouw en het wonen en werken op het niveau van het buitengebied aan te tasten.
- **Het tegengaan van de versnippering van het buitengebied:**  
Om het buitengebied te vrijwaren van structuurbepalende functies moet de versnippering van het buitengebied en de verbrokkeling van haar structuur door bebouwing en infrastructuur tegengegaan worden. Door gerichte structuurondersteunende maatregelen, zowel naar natuur, bos en landbouw als naar de woon- en werkfunctie toe, moet de eigenheid van het buitengebied gevrijwaard worden.
- **Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied:**  
Het is de bedoeling om de ruimtelijke groei, met betrekking tot het wonen en de verzorgende activiteiten, te concentreren in de kernen van het buitengebied. De eigen ontwikkeling van de kernen wordt opgevangen binnen de vooropgestelde procentuele verdeling van de behoefte aan nieuwe woningen. Principieel wordt gesteld dat het buitengebied slechts kan opnemen wat er nu aan relatieve groei bestaat en dit zowel voor de woonfunctie als voor de economische activiteiten.
- **Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen:**  
Deze functies kunnen slechts op een duurzame wijze functioneren - als de gebieden die aan deze functie toegewezen worden - ingebed zijn in een goed gestructureerd geheel. Overlapping van deze gehelen behoort tot de mogelijkheden.
- **Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied:**  
Naast de kwantiteit van de afgebakende gebieden op Vlaams niveau moeten garanties gegeven worden voor de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden. Ruimtelijke kwaliteit heeft betrekking op ruimtelijke factoren en niet op milieukwaliteitsfactoren.
- **Tot de ruimtelijke kwaliteitsfactoren voor het buitengebied behoren onder meer deze met betrekking tot de rivier- en beekvalleien, het fysisch systeem, het landbouweconomisch systeem en de agrarische structuur en de ruimtelijke kwaliteit van het nederzettingspatroon.**
- **Het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem:**
- **Ruimtelijke ordening en milieubeleid moeten op elkaar afgestemd worden, uitgaande van het fysisch systeem dat het raakvlak vormt.**
- **Het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied:**  
Er wordt gestreefd naar een buffering van de natuurfunctie in het buitengebied ten opzichte van de aangrenzende functies, onder meer door de relatie tussen de ruimtelijke kwaliteit en de milieukwaliteit.

#### 3.1.2. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN OOST-VLAANDEREN (2004 EN 2012)

Sint-Gillis-Waas maakt deel uit van het noordelijke open ruimte gebied als buitengebied tussen verstedelijkte zones.

## GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

Het PRS voorziet als doelstelling o.a. dat de leefbaarheid van de buitengebiedkernen (waaronder Sint-Gillis-Waas) gegarandeerd moet blijven. In de huidige samenleving kunnen de kernen in het buitengebied niet meer als zelfstandige entiteiten beschouwd worden. Door de toegenomen mobiliteit en het functioneren in een 'netwerkmaatschappij' wordt de leefbaarheid van de nederzettingstructuur in het buitengebied als volgt ingevuld:

- de afstemmingen van voorzieningen tussen de buitengebiedkernen onderling en t.o.v. de stedelijke gebieden. Niet elk dorp moet over alle woonondersteunende voorzieningen beschikken, maar de ontbrekende voorzieningen moeten wel in andere dorpen of steden op een redelijke afstand terug te vinden zijn;
- het bundelen van de groei om een voldoende sociaal en economisch draagvlak op lokaal niveau te behouden. Bijkomende voorzieningen worden best gebundeld in reeds goed uitgeruste grote dorpen. Dit biedt de beste garanties voor de (economische) leefbaarheid van de voorzieningen zelf;
- het garanderen van de bereikbaarheid van de voorzieningen voor iedereen. Omdat niet overal alle voorzieningen aanwezig zijn, moeten inwoners over verplaatsingsmogelijkheden beschikken. Niet iedereen kan over een wagen beschikken. Daarom moet de bereikbaarheid van voorzieningen ook met andere vervoersvormen mogelijk zijn.

### Hoofddorp en woonkernen

In het buitengebied staan de hoofddorpen en woonkernen in voor de opvang van plaatselijke behoeften aan ruimte voor bijkomende woongelegenheden en lokale voorzieningen.

Hoofddorpen en woonkernen zijn die kernen in het buitengebied die van structureel belang zijn binnen de provinciale nederzettingstructuur. Zij vullen de stedelijke gebieden aan als centrale plaatsen op lokaal niveau.

- Hoofddorp – Sint-Gillis-Waas, Sint-Pauwels, Zand-Bagonie en Klein Meerdonk-Kouter (de twee laatsten maken deel uit van een grotere kern dat gelegen is op het grondgebied van een aanpalende gemeente: Zand-Bagonie is grotendeels in de gemeente Stekene-Kemzeke gesitueerd en Klein Meerdonk-Kouter behoort grotendeels tot de gemeente Beveren-Kieldrecht).
  - Hoofddorpen zijn de groeipolen van de nederzettingstructuur van het buitengebied, waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld wordt.
  - Hoofddorpen onderscheiden zich van woonkernen omdat zij als een mogelijke locatie voor een lokaal bedrijventerrein beschouwd worden. Inzake wonen en voorzieningen is er geen verschil in de taakstelling tussen de hoofddorpen en de woonkernen.
  - De aard en de omvang van de ontwikkelingen moeten afgestemd worden op het niveau van de kern en mogen het lokale niveau niet overschrijden;
  - Er wordt gestreefd naar een multifunctionele ontwikkeling, verweving van functies, een gedifferentieerde woningvoorraad en een minimale gemiddelde woningdichtheid van 15 wooneenheden per hectare;
  - Inbreiding staat voorop bij het creëren van bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden inzake wonen, woonondersteunende voorzieningen of bedrijvigheid;
  - Werken aan kwaliteit is belangrijker dan aan kwantiteit.
- Woonkern – De Klinge en Meerdonk  
Woonkernen hebben een woonfunctie binnen de gemeente. Zij staan in voor opvang en bundeling van de eigen groei van de kern en (een deel van) de bijkomende woonbehoeften die ontstaan in de verspreide bebouwing in de gemeente. Het voorzieningenniveau is gericht op de ondersteuning van de woonfunctie. In woonkernen kunnen echter geen nieuwe lokale bedrijventerreinen ontwikkeld worden, tenzij in aansluiting van een bestaand (regionaal of lokaal) bedrijventerrein.

Voor Sint-Gillis-Waas wordt de taakstelling inzake wonen voor de periode 1991-2007 berekend op 877 wooneenheden volgens scenario 1 en 1010 wooneenheden volgens scenario 2.<sup>8</sup>

### 3.1.3. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN SINT-GILLIS-WAAS (2006)

#### BESTAANDE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

##### Bestaande situatie

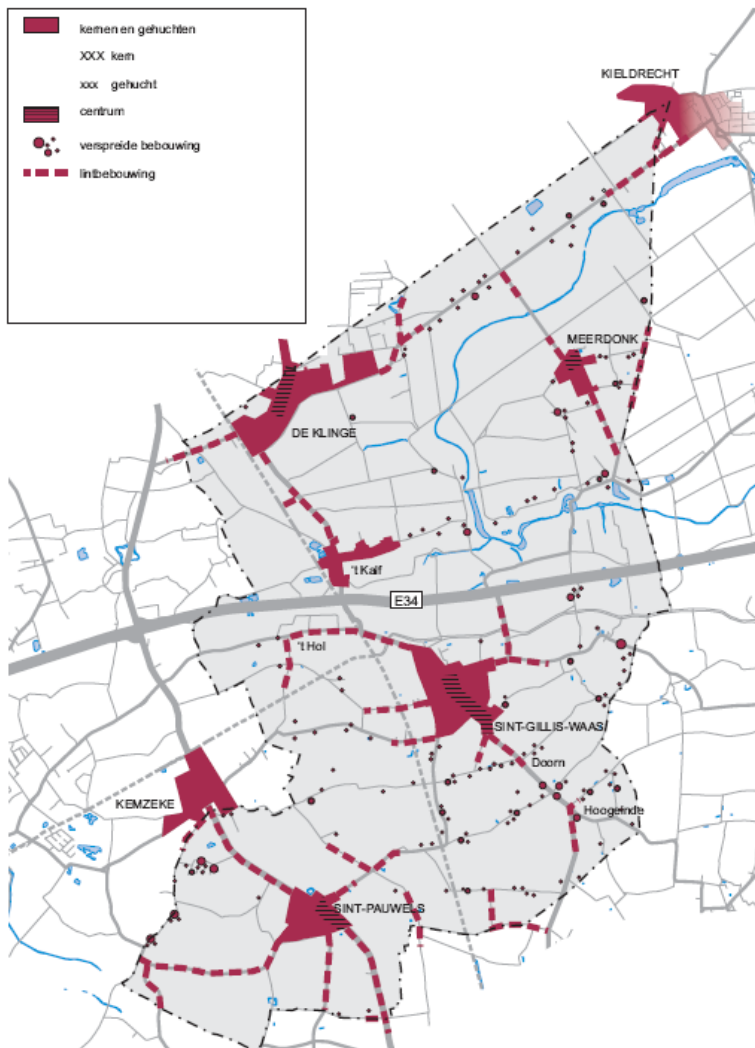
De nederzettingstructuur is in belangrijke mate bepaald door het fysische systeem en een aantal historische ontwikkelingen die nog nadrukkelijk aanwezig zijn. De gemeente Sint-Gillis-Waas beschikt over een nederzettingpatroon waarbinnen:

- enerzijds samenhangende bebouwde gebieden kunnen onderscheiden worden. Deze gebieden kunnen op basis van morfologie en uitrustingsgraad onderverdeeld worden in kernen en gehuchten.
- En anderzijds lintbebouwing en verspreide bebouwing onderscheiden worden.

Voor de nederzettingstructuur is er een duidelijk onderscheid waarneembaar tussen het gebied ten noorden van de E34 en het gebied ten zuiden ervan. Het gebied ten noorden van de E34 vertoont een meer geconcentreerde nederzettingstructuur

<sup>8</sup> Sinds de herziening van het RSV is scenario 2 van toepassing.

waarbij het open polderlandschap nog nadrukkelijk aanwezig is. Ten zuiden van de E34 daarentegen is de nederzittingsstructuur uitdrukkelijker aanwezig aangezien lintbebouwing en verspreide bebouwing hier meer kenmerkend zijn.



| Bestaande nederzittingsstructuur (GRS Sint-Gillis-Waas – informatief gedeelte)

### Knelpunten en potenties in de nederzittingsstructuur

#### Knelpunten:

- Doordat de nederzittingsstructuur veelal geënt is op het wegennet zijn de kernen minder duidelijk afgebakend;
- De lintbebouwing en verspreide bebouwing tasten het open landschap aan. Dit komt het meest tot uiting in het gebied ten zuiden van de E34;
- Problematiek van de zonevreemde woningen.

#### Potenties:

- Het historisch bebouwingspatroon is nog duidelijk aanwezig in de gemeente Sint-Gillis-Waas.
- De vier kernen beschikken over een voldoende uitgebreid aanbod aan basisvoorzieningen om als volwaardige kernen te functioneren.
- Door het geconcentreerde bebouwingspatroon is in het noorden van de gemeente het polderlandschap nog duidelijk aanwezig.
- Het landelijke karakter van de gemeente zorgt voor een aantrekkelijke woonomgeving.

### GEWENSTE RUIMTELIJKE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

#### Kernversterking

De bestaande kernen vormen vanuit ruimtelijk en sociaaleconomisch oogpunt belangrijke entiteiten in Sint-Gillis-Waas. In overeenstemming met de doelstellingen van het RSV en het PRS, moeten hier bijkomende woningen en nieuwe ontwikkelingen van diverse centrumondersteunende functies worden opgevangen.

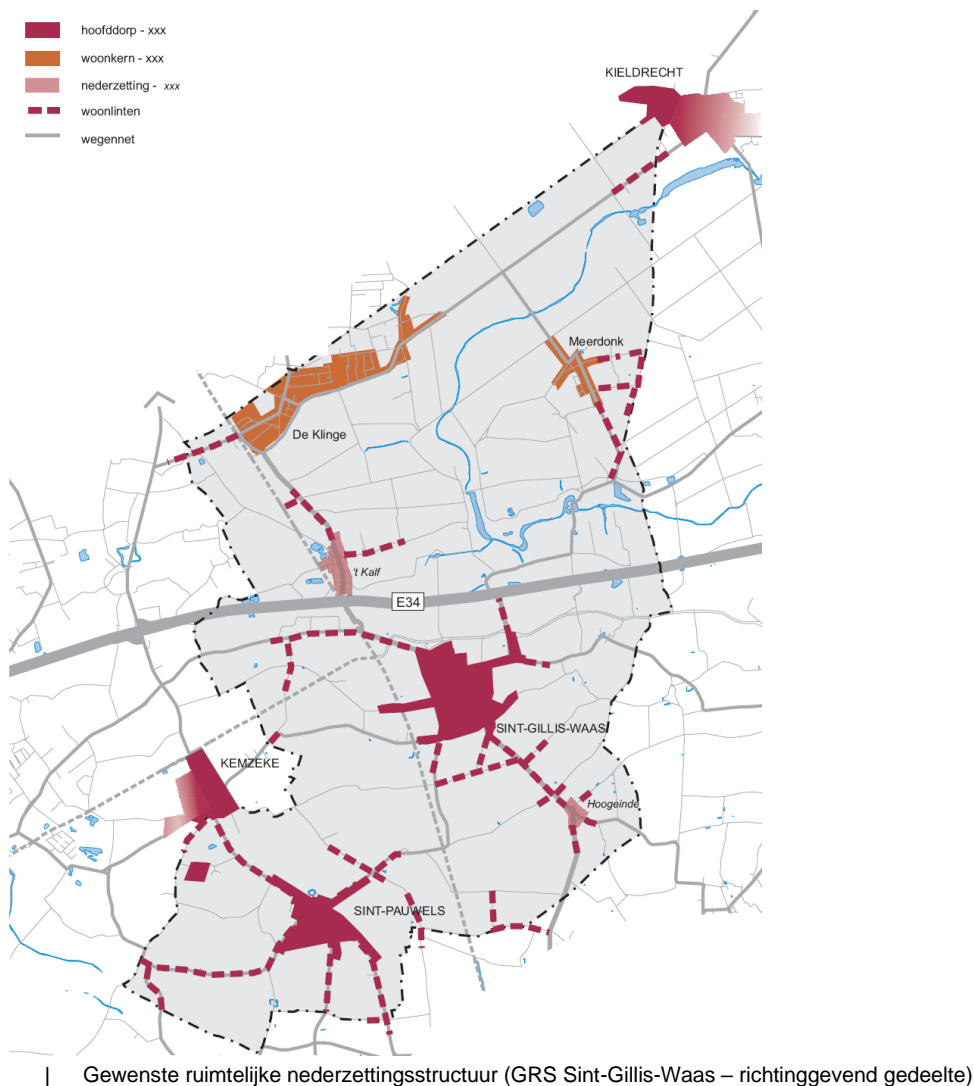
Bij de verdere uitbouw van de kernen is de categorisering van hoofddorpen (Sint-Gillis-Waas en Sint-Pauwels), woonkernen (De Klinge en Meerdonk) en nederzettingen (Hoogeinde en 't Kalf) maatgevend.

Bij de uitbouw van de compacte, multifunctionele kernen vervullen de openbare ruimten en de groenvoorzieningen een belangrijke rol aangezien deze de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in positieve zin kunnen beïnvloeden. Op die manier kunnen de kernen leefbaar blijven en (opnieuw) als drager voor de gemeenschap fungeren.

### Beperking van lintbebouwing en verspreide bebouwing in de open ruimte

De open ruimte in Sint-Gillis-Waas beschikt over heel wat kwaliteiten. Complementair met de kernversterking wordt een beleid gevoerd van behoud en versterking van de open ruimtefuncties.

- In het noordelijke gedeelte van de gemeente is de open ruimte - buiten het juridisch woonaanbod - nog in hoofdzaak gevrijwaard van lintbebouwing en verspreide bebouwing. Het is de bedoeling om deze structuur te behouden en de open ruimte verder te vrijwaren van bebouwing.
- Het zuidelijke gedeelte daarentegen kent een grote verweving van landbouw, natuur en bebouwing. De ruimtelijke structuur van het wonen in de open ruimte wordt behouden, maar wordt niet substantieel uitgebreid of versterkt.



### BINDEND GEDEELTE

Binnen de planperiode gaat de gemeente van start met de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de zonevreemde woningen met als finaliteit het vervallen van het zonevreemd karakter of het scheppen van rechtszekerheid voor de desbetreffende eigenaars.<sup>9</sup>

Binnen de planperiode gaat de gemeente van start met de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het woonuitbreidingsgebied in Sint-Gillis-Waas.<sup>10</sup>

Als aanvullende en ondersteunende maatregelen legt de gemeente voor de ontwikkeling van strategische binnengebieden de opmaak van inrichtingsplannen op met als doel het bewerkstelligen van kwalitatieve en leefbare hoofddorpen, woonkernen of nederzettingen. Deze inrichtingsplannen worden gerealiseerd in samenspraak met de uitvoerende (hogere) overheid.<sup>11</sup> Ook de opmaak van strategische projecten voor de kernen gaat op deze manier gebeuren.

<sup>9</sup> Er werd intussen een gemeentelijk RUP Zonevreemd wonen opgemaakt en die is intussen van toepassing.

<sup>10</sup> Dit werd opgenomen in de bindende bepalingen van het GRS van Sint-Gillis-Waas, maar niet uitgevoerd.

<sup>11</sup> Recent werd het Masterplan Blokstraatbeek opgemaakt voor de inrichting van een groot binnengebied in de kern van Sint-Gillis-Waas

## DEELRUIMTE

### Hoofddorp Sint-Gillis-Waas

Er wordt gestreefd naar een verdere verdichting van het centrum, waarbij rijwoningen kunnen worden vervangen door meergezinswoningen.

Anderzijds zorgt een nieuwe woonuitbreiding voor de doortrekking van de Samelstraat tot de Blokstraat, die ervoor moet zorgen dat er een duidelijke grens voor de kern Sint-Gillis-Waas ontstaat en verdere bebouwing wordt verhinderd.<sup>12</sup>

### Hoofddorp Sint-Pauwels

Er wordt gestreefd naar een verdere verdichting van het centrum, waarbij rijwoningen kunnen worden vervangen door meergezinswoningen.

Sint-Pauwels zal via zijn radiale structuur (langs N403) verder ontwikkelen.

### Woonkern De Klinge

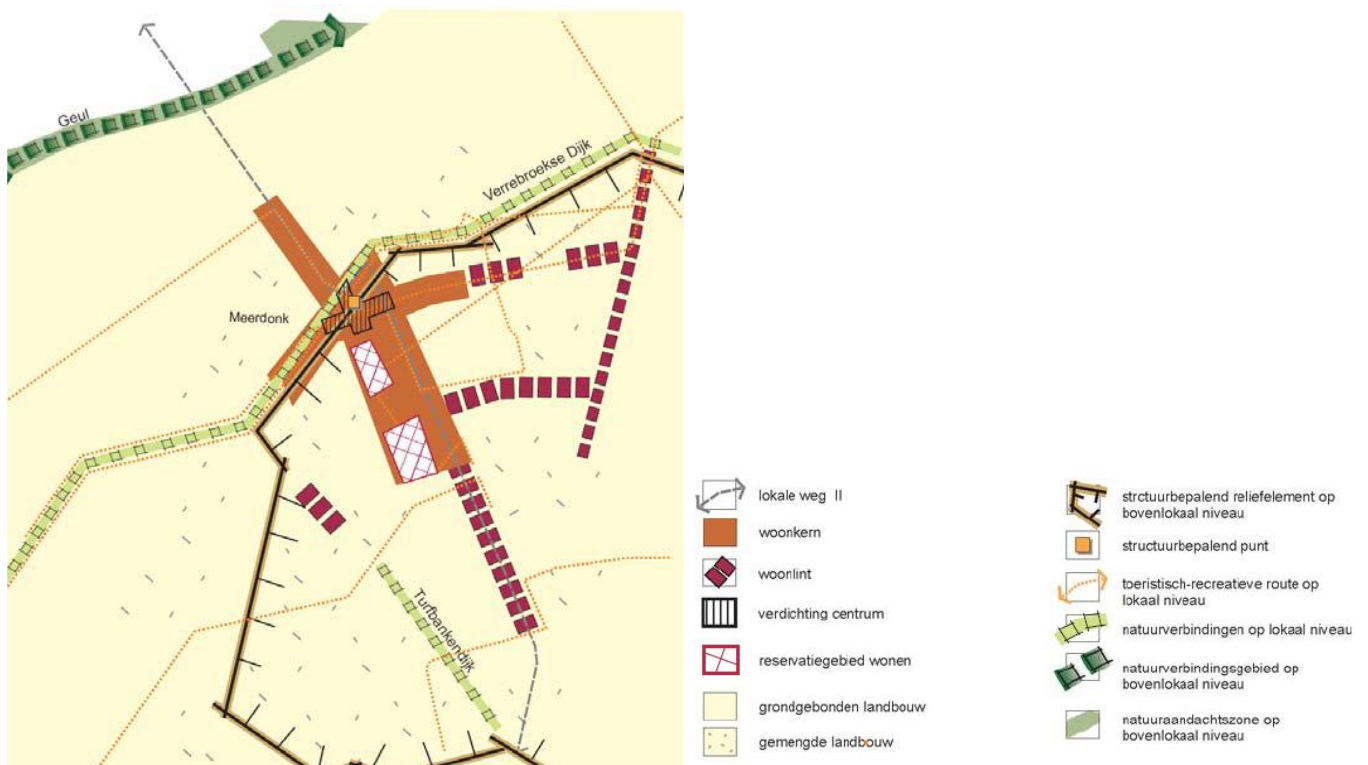
Het is toegestaan in het centrum rijwoningen te vervangen door meergezinswoningen. Inzake woon- en centrumfuncties kan De Klinge zich verder volgens een lineair patroon ontwikkelen. Voor de centrumfuncties moet de nadruk gelegd worden op het gebied rond de kerk en niet zozeer de strook langs de as Koningshoeveweg – Oude Molenstraat.

### Woonkern Meerdonk

Meerdonk is de minst uitgeruste kern, maar beschikt omwille van haar kleinschaligheid over een kwalitatief hoogstaande woonomgeving. Het is de bedoeling om dit karakter te behouden en ook verder te stimuleren. De onbebouwde percelen kunnen dan ook in hoofdzaak door woonfuncties worden ingevuld.

Een eventuele verdichting onder de vorm van appartementsbouw moet altijd met respect voor het historisch karakter en de draagkracht van het centrum gebeuren. Het centrum situeert zich onder meer ter hoogte van de Plezantstraat en Meerdonkdorp.

Voor het woonuitbreidingsgebied WUG 3 wordt de afbakening, zoals voorzien op het gewestplan, behouden en gereserveerd.<sup>13</sup>



| Gewenste ruimtelijke structuur Meerdonk (GRS Sint-Gillis-Waas – richtinggevend gedeelte)

### Nederzettingen ('t Kalf en Hoogeinde)

Op gemeentelijk niveau worden 't Kalf en Hoogeinde geselecteerd als nederzettingen. Nederzettingen kunnen zich enkel ontwikkelen binnen de bestaande juridisch daartoe bestemde woongebieden (met landelijke karakter). Het is niet de bedoeling om in deze kernen bijkomende ontwikkelingen op te vangen.

<sup>12</sup> Dit werd opgenomen in het GRS van Sint-Gillis-Waas echter is de kans klein dat dit gerealiseerd wordt.

<sup>13</sup> Het noordelijke deel van het WUG werd intussen gerealiseerd.

## 3.2. PROVINCIAAL BELEIDSPLAN: KERNENTYPERING

In het voorontwerp 'Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' werden drie beleidskaders uitgewerkt, waaronder 'Transitie naar een solidaire (be)leefomgeving'. In dit beleidskader worden kernen getypeerd. Het is interessant om de typering van de kernen binnen Sint-Gillis-Waas te kennen.

### 3.2.1. BELEIDSKADER 'TRANSITIE NAAR EEN SOLIDAIRE (BE)LEEFOMGEVING' (ALS ACHTERGRONDINFORMATIE)

In het beleidskader 'transitie naar een solidaire (be)leefomgeving' wordt gesteld dat het ruimtegebruik binnen Oost-Vlaanderen anders aangepakt moet worden en nieuwe oplossingen voor klimaat-, welvaarts- en welzijnsproblemen geschept moeten worden.

'We willen onze ruimte slim inzetten om ook in 2050 een klimaatgezonde en solidaire (be)leefomgeving te hebben.'

Hoe wil de provincie Oost-Vlaanderen dit aanpakken?

"We werken aan een duurzame maatschappelijke groei en bouwen aan een klimaatgezonde en solidaire (be)leefomgeving. In plaats van de open ruimte te blijven innemen, verleggen we de focus naar de versterking van steden en kernen. In die kernen is het goed toeven, zijn er kwalitatieve voorzieningen voorhanden en is er plaats voor groen.

Op bovenlokaal niveau betekent dit dat er een goede balans moet zijn tussen de verschillende kernen. Bij kernversterking is het belangrijk om woon- en andere voorzieningen goed te situeren. Binnen de kernen wordt er rekening gehouden met de diversiteit, identiteit en authenticiteit van elke afzonderlijke kern."<sup>14</sup>

De drie doelstellingen staan in wisselwerking met elkaar:

1. Focus binnen een netwerk van kernen
2. Alles op de juiste plek
3. (Be)leefbare kernen

De provincie (als beleidsmaker) vertaalt deze doelstellingen naar een transparante visie als leidraad voor het provinciaal grondgebonden beleid en als bovenlokaal perspectief voor lokale besturen.

### 3.2.2. POTENTIEKAARTEN

De doelstellingen die vooropgesteld worden, worden ook ruimtelijk vertaald.

1. Op een potentiekaart worden de plekken, die potentieel hebben, aangeduid, gebaseerd op bepaalde ruimtelijke criteria en ruimtelijke strategieën om de doelstellingen te bereiken.
2. Potentiekaarten vormen de basis voor de ambitiekaart, waarop aangeduid wordt welke plekken prioritair zijn in de visie van het provinciebestuur (nog in opmaak).

De potentiekaarten illustreren dus de ruimtelijke afwegingen die voor elke doelstelling worden gemaakt. Ze tonen welke plekken een hogere of lagere potentie hebben voor de doelstelling in kwestie.

Om de kernen te bepalen, wordt gezocht naar plekken met voldoende dichtheid in de bebouwde ruimte. Dit wordt op volgende wijze bepaald:

1. De 'RURA-contouren' uit de studie van het Departement Omgeving over bebouwing in Vlaanderen (Ruimterapport, RURA, 2021) worden gebruikt als basis.

Daarop worden de hoofddorpen en woonkernen - die door het PRS niet als RURA-contour werden aangeduid - toegevoegd.

2. De variatie van kernen binnen het netwerk wordt bepaald aan de hand van:
  - o het aantal inwoners;
  - o het voorzieningenniveau;
  - o de knooppuntwaarde;
  - o de aanwezigheid van handelsvoorzieningen in de kern.

Het aantal inwoners geeft de schaal van de kern weer. De andere factoren duiden dan weer de rol of positie in het kernnetwerk aan. Deze typering bepaalt het ontwikkelingsperspectief dat zowel woonmogelijkheden als voorzieningen in kaart brengt.

3. Uit deze kernen wordt een onderscheid gemaakt tussen:
  - o stedelijke kernen;
  - o kleinstedelijke kernen;
  - o bovenlokale kernen;
  - o lokale kernen;
  - o kleine kernen;
  - o overige bebouwingsconcentraties.

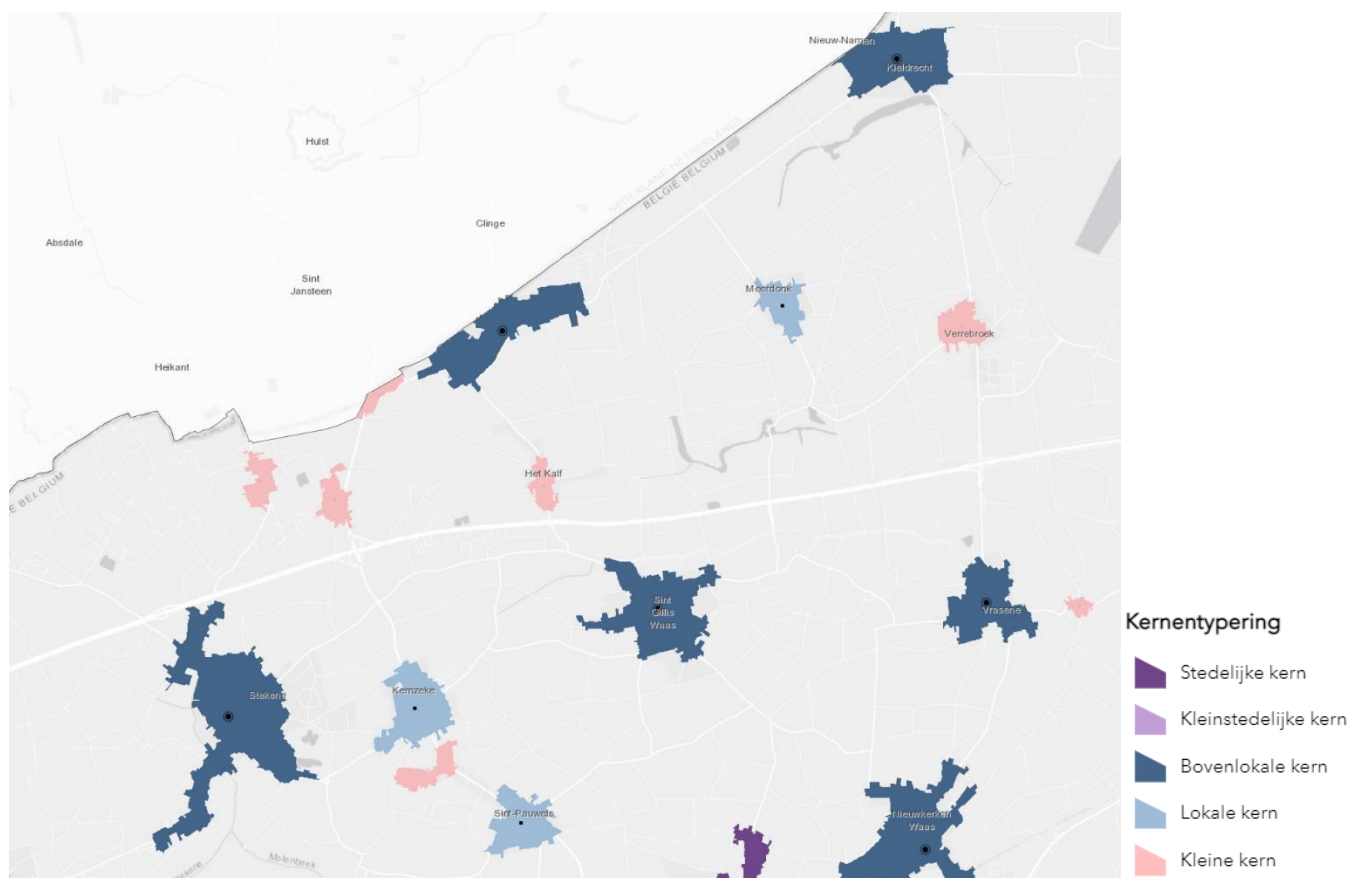
<sup>14</sup> PROVINCIE OOST-VLAANDEREN, Wat is het plan? Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050, (13-05-2022), (<https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/ruimtelijke-planning/beleidsinstrumenten/maak-ruimte-voor-oost-vlaanderen-2050/wat-is-het-plan-.html>)

### 3.2.3. KERNENTYPERING BINNEN SINT-GILLIS-WAAS

Binnen Sint-Gillis-Waas worden volgende kernen onderscheiden:

1. Sint-Gillis-Waas: bovenlokale kern
2. Sint-Pauwels: lokale kern
3. De Klinge: bovenlokale kern
4. Meerdonk: lokale kern
5. 't Kalf (Strooperspolder): kleine kern
6. Hoogeinde – Doorn: geen uitspraak
7. 't Hol - Rustwat: geen uitspraak
8. Klein Meerdonk - Kouter: bovenlokale kern
9. Zand - Bagonie: lokale kern – kleine kern
10. Lijkvelde: geen uitspraak
11. Geinsteinde – Wijnstraat: stedelijke kern (behorend tot Sint-Niklaas)

Noot: de benaming van deze woonclusters werd afgestemd op de woonclusters die onderzocht worden in deze visienota, echter werden de benamingen van de woonclusters niet overgenomen uit de studie van de provincie Oost-Vlaanderen.



| Voorontwerp Beleidsplan Oost-Vlaanderen 'Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen, 7-04-2022

### 3.3. AANZET TOT RUP MEERGEZINSWONINGEN (GRONTMIJ, 2011)

In 2011 maakte Grontmij – in opdracht van de gemeente – het gemeentelijk RUP 'Meergezinswoningen' op. De opdracht bleef beperkt tot visievorming en er werd geen definitief RUP goedgekeurd.

In de aanzet tot RUP werden er ontwikkelingsperspectieven uitgewerkt 1) voor de woonlinten en 2) voor de kern Meerdonk.

### 3.4. BESLISSING TE VRIJWAREN STRATEN (JANUARI 2015)

In zitting van 5 januari 2015 besloot het college van burgemeester en schepenen om in de toekomst geen appartementen en/of meergezinswoningen te vergunnen in verschillende straten.

Het college van burgemeester en schepenen besloot toen dat meergezinswoningen met uitzicht van een eengezinswoning wel overal mogelijk zou blijven.



Er werd een alfabetische lijst opgesteld met straten (voor de visuele weergave van deze straten zie bijgevoegde kaarten). Echter was deze niet volledig, en werd de lijst later niet aangevuld.<sup>15</sup>

### 3.5. GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING PARKEERPLAATSEN BUITEN OPENBARE WEG

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor parkeerplaatsen buiten de openbare weg is van kracht sinds 6 november 2008 en is geldig op het volledige grondgebied van Sint-Gillis-Waas.

Via deze verordening legt de vergunninghouder de aanleg van het nodige aantal parkeerplaatsen op, bij bepaalde werken aan terreinen en gebouwen andere dan eengezinswoningen. De verplichtingen uit de verordening maken blijvend deel uit van de vergunning. De voorgeschreven parkeerplaatsen moeten aanwezig blijven. Binnen de verordening worden ook technische vereisten opgelegd naar afmetingen, inrichting,...

### 3.6. ANALYSE: WONEN BINNEN SINT-GILLIS-WAAS

In onderstaande cijfers worden volgende zaken binnen Sint-Gillis-Waas beschreven:

- het aantal huishoudens;
  - het woningbestand (zowel naar aanbod als naar kostprijs);
  - het aantal gezinnen dat kampt met betalingsmoeilijkheden rond wonen;
  - de kwaliteit en de tevredenheid over woningen en de woonomgeving.
- Naast de cijfers van Sint-Gillis-Waas wordt ook het gemiddelde binnen Vlaanderen geplaatst.

Indicator	Sint-Gillis-Waas	Vlaams Gewest
<b>Huishoudens</b>		
Huishoudens		
- 1 persoon	26,6%	32,4%
- 2 personen	37,2%	34,3%
- 3 personen	15,2%	13,8%
- 4 of meer personen	21,0%	19,4%
<b>Differentiatie woningbestand</b>		
Woongelegenheden naar bouwwijze		
- huizen	82,0%	67,6%
- appartementen	12,7%	27,1%
- handelspanden	2,2%	2,4%
Sociaal woningaanbod	4,9 woningen per 100 huishoudens	5,6 woningen per 100 huishoudens

| Tabel wonen en woonomgeving (AGENTSCHAP BINNENLANDS BESTUUR, Gemeente-Stadsmonitor - Jouw gemeentescan-Samenvattende tabellen Sint-Gillis-Waas, 01-09-2021, pagina 17).

<sup>15</sup> Hierdoor kunnen we deze lijst niet als basis gebruiken voor deze studie.

<b>Vastgoedmarkt</b>		
Verkopen woningen, naar bouwwijze		
- open bebouwing	27,3%	23,2%
- gesloten/halfopen bebouwing	62,9%	46,4%
- appartementen	9,8%	30,4%
Mediaanprijs van huizen		
- open bebouwing	297.000 euro	345.500 euro
- gesloten/halfopen bebouwing	240.000 euro	244.250 euro
- alle huizen	259.000 euro	270.000 euro
Mediaanprijs van appartementen	211.000 euro	210.000 euro
<b>Betaalbaarheid</b>		
Inwoners met betalingsmoeilijkheden wonen	2%	5%
Woonquote: <i>inwoners met uitgaven voor wonen hoger dan 30% van gezinsinkomen</i>	16%	19%
<b>Duurzaamheid</b>		
Duurzaamheid van de woning: <i>inwoners met duurzame woning</i>		
- energiezuinige woning	85%	78%
- energierecupererende woning	64%	55%
Eigenaars met renovatie-intentie	17%	21%
<b>Tevredenheid</b>		
Tevredenheid over de woning	92%	89%
Graag wonen in de gemeente	90%	90%
Tevredenheid over de buurt	80%	80%
Inwoners met verhuisintentie		
- binnen gemeente	6%	10%
- naar andere gemeente	11%	10%
Buurthinder: <i>inwoners die buurthinder ervaren</i>	20%	20%

| Tabel wonen en woonomgeving (AGENTSCHAP BINNENLANDS BESTUUR, Gemeente-Stadsmonitor - Jouw gemeentescan-Samenvattende tabellen Sint-Gillis-Waas, 01-09-2021, pagina 17).

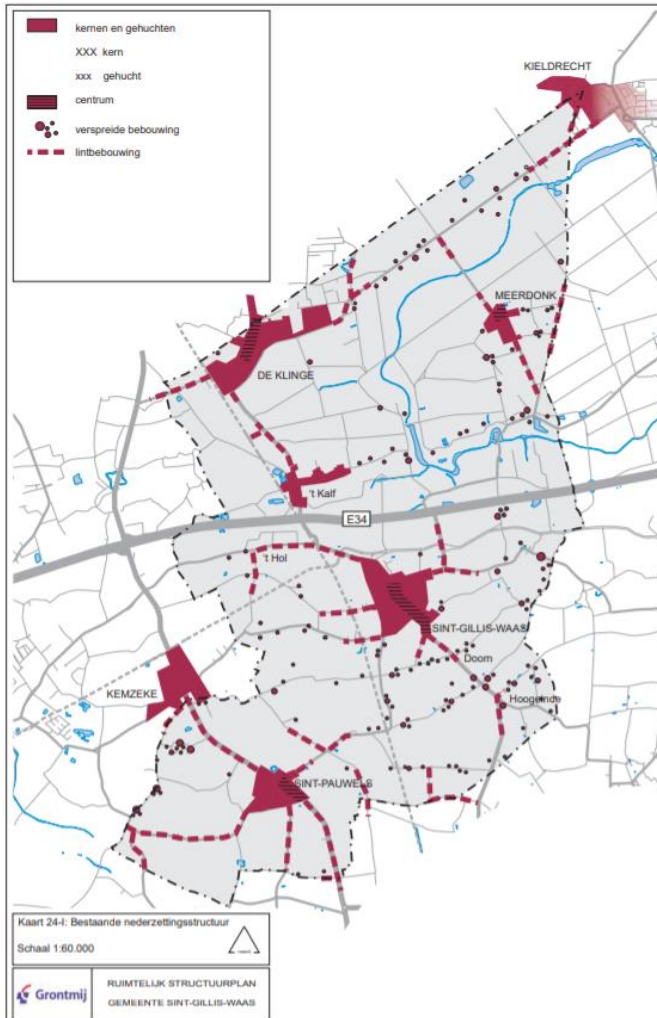
## 4. AFBAKENING VAN DE TE ONDERZOEKEN WOONCLUSTERS

### 4.1. SELECTIE VAN DE WOONCLUSTERS

Om te komen tot een onderzoeksgebied op maat van deze visie, bakenen we eerst de te onderzoeken woonclusters af.

De afbakening gebeurt als volgt:

1. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Sint-Gillis-Waas wordt de bestaande nederzettingsstructuur onderverdeeld in verschillende woonclusters. Men komt hierbij tot de indeling van kern, woonkern, gehucht, lintbebouwing en verspreide bebouwing (zie kaart hieronder). We gaan van start met deze afbakening.



1. Indeling van de bestaande nederzettingsstructuur in categorieën zoals kern, woonkern, gehucht, lintbebouwing en verspreide bebouwing (GRS Sint-Gillis-Waas, 2006)

2. Uit de afbakening van het GRS, selecteren we enkel de woonclusters die gelegen zijn in woongebied of aanverwante bestemmingen (volgens het oorspronkelijk gewestplan 'Sint-Niklaas – Lokeren' K.B. 7 november 1978).

#### AFBAKENING DOOR GRS

- Kern
- Kern
- Woonkern
- Woonkern
- Kern
- Kern
- Gehucht
- Gehucht
- Gehucht

#### NAAM WOONCLUSTER

- Sint-Gillis-Waas
- Sint-Pauwels
- De Klinge
- Meerdonk
- Klein Meerdonk - Kouter
- Zand - Bagonie
- 't Kalf
- Hoogeinde
- Doorn

- Gehucht 't Hol
- Lintbebouwing Niet nader benoemd
- Verspreide bebouwing Niet nader benoemd

3. Op basis van voorafgaande selectie, worden volgende 11 woonclusters verder onderzocht:

1. Sint-Gillis-Waas
2. Sint-Pauwels
3. De Klinge
4. Meerdonk
5. 't Kalf
6. Hoogeinde – Doorn
7. t Hol – Rustwat
8. Klein Meerdonk – Kouter
9. Zand – Bagonie
10. Lijkvelde <sup>16</sup>
11. Geinsteinde - Wijnstraat <sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Deze wooncluster werd niet opgenomen in het GRS van Sint-Gillis-Waas. Gezien deze wooncluster wel in woongebied gelegen is, wordt deze wooncluster hier wel verder onderzocht.

<sup>17</sup> Deze wooncluster werd niet opgenomen in het GRS van Sint-Gillis-Waas. Gezien deze wooncluster wel in woongebied gelegen is, wordt deze wooncluster hier wel verder onderzocht.

## 5. ANALYSE EN BESPREKING VAN DE WOONCLUSTERS

Om te komen tot een onderbouwde visie inzake meergezinswoningen, wordt er verder gewerkt met woonclusters (die afgebakend worden in punt 5).

In dit hoofdstuk worden, op basis van de ruimtelijke analyse, ambities per wooncluster opgesteld en wordt onderzocht welke mogelijkheden voor meergezinswoningen er binnen de woonclusters aanwezig zijn.

Hierna worden volgende zaken voor elke wooncluster doorlopen:

- een beschrijving volgens het GRS;
  - een ruimtelijke analyse;
- Hierbij worden volgende zaken onderzocht:
- planologische bestemming;
  - knooppuntwaarde;
  - erfgoed en landschappelijke elementen;
  - voorzieningenniveau;
  - aanwezige riolering;
  - overstromingsgevoelige gebieden (fluviaal en pluviaal);
  - bebouwingsstructuur en omgeving;
  - een samenvattende analyse.

Het kaartmateriaal van deze analyse wordt als bijlage van deze nota toegevoegd.

- een korte evaluatie van de wooncluster;
- ambities voor de wooncluster.

### 5.1. ALGEMENE AMBITIES BINNEN HET GRONDGEBIED VAN SINT-GILLIS-WAAS

- **Sint-Gillis-Waas moet zijn identiteit als dorp behouden**

Een algemene tendens in Vlaanderen is dat dorpen steeds meer op elkaar beginnen te gelijken doordat veel typische elementen verdwijnen en er in de plaats daarvan generieke appartementsblokken verschijnen. Ondanks het feit dat er nog heel wat waardevolle en typische elementen aanwezig zijn, is ook de identiteit van Sint-Gillis-Waas de laatste jaren meer en meer onder druk komen te staan. Door in te zetten op de versterking van de eigen identiteit, zal Sint-Gillis-Waas een aangename, mooie en levendige kern blijven waar het goed wonen is, waar het aangenaam vertoeven is en waarop bewoners fier blijven.

- **Inzetten op woonmogelijkheden in de kernen**

In het bestuursakkoord van 2019-2024 werd opgenomen dat er voornamelijk ingezet moet worden op de uitbreiding van woonmogelijkheden in de kernen. Uit de analyse van de hoogdynamische structuur blijkt dat dit een strategische zet is om de verlinting van Sint-Gillis-Waas tegen te gaan en de kernen duidelijker leesbaar te maken.

- **De aanwezige relatie tussen het dorp en het landschap versterken**

Sint-Gillis-Waas is een aangename en groene gemeente met een sterke relatie tussen het dorp en het landschap. Deze kwaliteit is een troef voor de gemeente. De waardevolle landschapselementen, historische dreven en de zichten op het landschap moeten dan ook zo veel mogelijk behouden blijven.

Om de relatie tussen het dorp en het landschap te behouden of zelfs te versterken moet er ingezet worden op de groene linkers. De linten mogen niet zonder meer verder dichtbebouwd worden en het zicht op en de relatie met het landschap moet maximaal bewaard worden. “Het gemeentebestuur wil er in deze legislatuur (2019-2024) alles aan doen om in alle (deel)gemeenten het landelijk karakter en open ruimte als troef te behouden en vooral in te zetten op uitbreiding van woonmogelijkheden in de kernen. Het landschappelijk systeem werkt structurend voor de bepaling van de bouwvelden binnen de verschillende projectaanvragen en het masterplan in het algemeen.”<sup>18</sup>

- **Variatie aan woningtypes**

Het is niet de bedoeling dat de zones/straten – waar meergezinswoningen toegelaten kunnen worden – zich stilaan transformeren naar een homogeen straatbeeld met enkel meergezinswoningen en zo eengezinswoningen uit het straatbeeld verdwijnen. Een variatie aan woningtypes in de straat moet behouden blijven.

Ook bij grote projecten moet een variatie aan woningtypes voorzien worden. Deze variatie moet tweezijdig voorzien worden:

- enerzijds: een variatie in de grootte van de woongelegenheden en het aantal slaapkamers binnen het project
- anderzijds: een mix in woningtypologieën zoals grondgebonden eengezinswoningen, duowoningen, meergezinswoningen, vormen van gemeenschappelijk wonen, gestapeld wonen...

<sup>18</sup> ATELIER ROMAIN, Masterplan Groenblauwe Woonas Blokstraatbeek, 29/04/2021, pagina 23.

## 5.2. WOONCLUSTER 1: KERN SINT-GILLIS-WAAS

### 5.2.1. BESCHRIJVING VOLGENS GRS

Sint-Gillis-Waas is de grootste kern in de gemeente. De kern is morfologisch ontstaan langs de Kerkstraat en de Kronenhoekstraat en is uitgegroeid tot een compacte kern. Momenteel wordt het eigenlijke centrum gevormd door de Kronenhoekstraat en de Kerkstraat. Naast woonfuncties beschikt deze kern over een uitgebreid aanbod van voorzieningen om in de dagelijkse behoeften te voorzien.

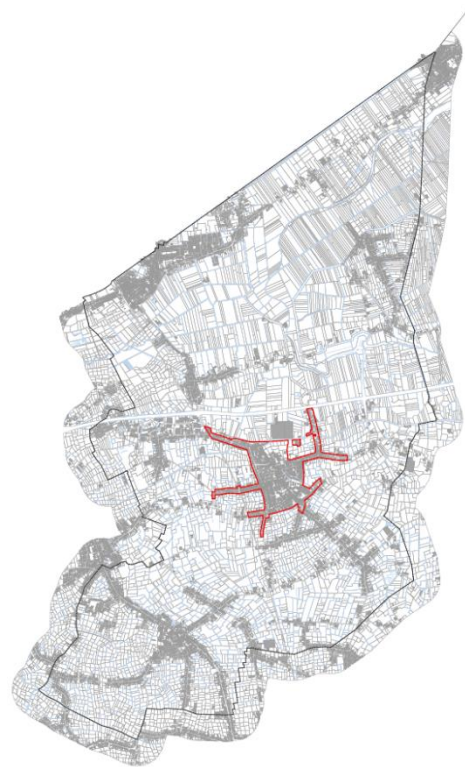
#### Bebouwde ruimte

Sint-Gillis-Waas kenmerkt zich door een vrij compacte kern met verschillende uitlopers langs de invalswegen.

Het centrumgebied is als het ware cirkelvormig en situeert zich langs de volgende straten: de Kronenhoekstraat, de Kerkstraat, de Nieuwstraat en de Blokstraat, met een uitloper langs de Stationsstraat en de Gaversstraat. De bebouwing in het centrumgebied is vrij gesloten.

Binnen dit gebied met centrumbebouwing en aan de randen ervan kunnen gebieden onderscheiden worden met gegroepede bebouwing. Deze gebieden kenmerken zich door halfopen tot open bebouwing.

Het fenomeen van lintbebouwing is waarneembaar langs de invalswegen: de Reepstraat, de Sint-Niklaasstraat, de Aststraat en de Okkevoordestraat. Deze lintbebouwing deint veelal uit in de open ruimte in de vorm van verspreide bebouwing.



### 5.2.2. RUIMTELIJKE VERKENNING

Zie bijgevoegde kaarten:

- planologische bestemming (o.a. gewestplanbestemming);
- knooppuntwaarde;
- erfgoed en landschappelijke elementen;
- voorzieningenniveau;
- aanwezige riolering;
- overstromingsgevoelige gebieden;
- bebouwingsstructuur en omgevingswaarden<sup>19</sup>;
- types bebouwd weefsel, morfologische afbakening.

In het masterplan Groenblauwe Woonas Blokstraatbeek wordt de morfologie van de kern van Sint-Gillis-Waas als volgt omschreven: "De bebouwde ruimte kan worden opgedeeld in verschillende zones met specifieke kenmerken naar typologie van bebouwing en morfologie.

- De kernen zijn plekken die veelal historisch gegroeid zijn en waar vandaag al een dichtere bebouwing en hier en daar een clustering van meergezinswoningen aanwezig is. Dit geldt ook voor de kern van Sint-Gillis-Waas. Doordat in Sint-Gillis-Waas zoveel lintbebouwing voorkomt, kunnen de bebouwde kernen nog moeilijk onderscheiden worden. Tussen de linten en de eigenlijke kern zijn er diffuse overgangen.
- Verkavelingen zijn recentere ontwikkelingen en zijn minder dicht bebouwd dan de kernen. Ze worden gekenmerkt door een planmatig karakter, vaak met een nieuw rationeel patroon van wegenis. Het gaat om monofunctionele bebouwing, meestal vrijstaande ééngesinswoningen. De meeste verkavelingen vinden we in Sint-Gillis-Waas terug in de binnengebieden aansluitend aan de kernen.
- Verder kunnen we op het grondgebied van Sint-Gillis-Waas twee soorten bebouwde linten identificeren. Enerzijds de landelijke woonlinten, woonlinten met een lage dichtheid van bebouwing en veelal open bebouwing die groen omkaderd zijn, bijv. met een voortuin. Anderzijds zien we langs de invalswegen nabij de kernen heterogene linten. Deze bebouwde linten worden gekenmerkt door een mix van types bebouwing (voornamelijk eengezinswoningen maar dicht bij de kern ook meergezinswoningen) en zijn dichter bebouwd dan de landelijke linten. Veelal worden deze heterogene linten ook gekenmerkt door een mix van functies (wonen, handel, bedrijvigheid).
- Tot slot zijn er de economische clusters en clusters van zorg en onderwijs aangeduid als aparte entiteiten."<sup>20</sup>

<sup>19</sup> De inventarisatie van aanwezige meergezinswoningen en duowoningen gebeurde op basis van de aanwezige brievenbussen en deurbellen op datum van 19, 23 en 26 juli 2021.

<sup>20</sup> ATELIER ROMAIN, Masterplan Groenblauwe Woonas Blokstraatbeek, 29-04-2021, pagina 29.



| ATELIER ROMAIN, Masterplan Groenblauwe Woonas Blokstraatbeek, 29/04/2021, pagina 28.

- Demografische prognoses:  
 “Volgens de huishoudensvooruitzichten (provincies in cijfers databank) komen er tegen 2035 ca. 524 gezinnen bij in Sint-Gillis-Waas. De toename is te wijten aan een voorspelde stijging van het aantal éénpersoons- en tweepersoonshuishoudens: de gemiddelde gezinsgrootte neemt af van 2,43 naar 2,36. Zoals in geheel Vlaanderen is deze gezinsverdunding gelinkt aan de vergrijzing. Deze tendensen hebben hun consequenties in woonwensen en geschikte woontypologieën. Maar het toenemende aantal kleine gezinnen betekent nog niet dat appartementen de enige optie hoeven te zijn. Een diversifiëring van compacte woontypologieën is aan de orde. Woontypologieën waar zowel gezinnen als de oudere zorgbehoevende generatie kunnen wonen, zijn gewenst.”<sup>21</sup>

### 5.2.3. EVALUATIE VAN DE WOONCLUSTER

Na de analyse van het plangebied in voorgaande delen, kunnen we volgende evaluatie voor de wooncluster formuleren:

#### KNELPUNTEN

- Beperkte knooppuntwaarde.
- Verschillende zones binnen het woongebied zijn aangeduid als gebieden met een middelgrote kans tot overstromingen.

#### STERKTES

- Het historisch bebouwingspatroon is nog duidelijk aanwezig in de gemeente Sint-Gillis-Waas.
- Sint-Gillis-Waas kenmerkt zich door een vrij compacte kern met verschillende uitlopers langs de invalswegen.
- De kern beschikt over een voldoende uitgebreid aanbod aan basisvoorzieningen om als volwaardige kern te functioneren (goed voorzieningenniveau).
- Hoofdzakelijk aangesloten op waterzuiveringsinstallatie.

<sup>21</sup> ATELIER ROMAIN, Masterplan Groenblauwe Woonas Blokstraatbeek, 29-04-2021, pagina 29.

- Er zijn al meergezinswoningen in het centrum aanwezig.
- Door de herinrichting van de publieke ruimte rond het gemeentehuis en de kerk ontstond er onder meer een kwalitatieve aantrekkingspool die dynamiek geeft aan de dorpskern. Voorliggende opdracht biedt de opportuniteit om hier verder op te bouwen en de kern van het dorp optimaal te verbinden met het omliggende landschap. Het principe meervoudig en intensief ruimtegebruik, meer doen met minder ruimte, biedt hier heel wat kansen om complementair aan de vernieuwing van de dorpskern een tweede parallel ecologische en recreatieve structuur uit te bouwen.

#### 5.2.4. AMBITIES VOOR DE WOONCLUSTER

- Met het masterplan 'Groenblauwe Woonas Blokstraatbeek' werd de basis gelegd voor een levendige en aantrekkelijke dorpskern. Het masterplan omvat een strategische visie op de Blokstraatbeek als kapstok van een groenblauwe woonas door het centrum van de gemeente en op de ontwikkeling van zeven deelgebieden in de directe omgeving van de beek. Het masterplan zal de leidraad zijn voor toekomstige ontwikkelingen in het betreffend gebied. Het masterplan zal door de gemeente bij de vergunningverlening gebruikt worden als document dat de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen weerspiegelt, zoals bepaald in art. 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het masterplan zet in op de samenhang tussen de verschillende projectaanvragen onderling en met hun omgeving, alsook op de opportuniteiten die de op til staande herontwikkeling van dit groenblauw binnengebied met zich meebrengt voor de ruimere kern van Sint-Gillis-Waas en de Blokstraatbeek.
- Het historische dorpshart rond de kerk met waardevolle gebouwen  
De dorpskern van Sint-Gillis-Waas kent ook verschillende waardevolle gebouwen die bijdragen aan de identiteit van het dorp. Deze gebouwen en sites moeten maximaal behouden blijven. Om het bestaande kleinschalige karakter te bewaren en te versterken moet het de ambitie zijn om maximaal in te zetten op het behoud van delen van de dorpskern en bepaalde waardevolle gebouwen en ensembles.  
De verdere ruimtelijke ontwikkeling van de dorpskern van Sint-Gillis-Waas moet gebeuren met respect voor en behoud van het dorps karakter.
- Er moet ingezet worden op kernverdichting op strategische plaatsen binnen de bebouwde kom.
- Voor zover de draagkracht van de kern wordt gerespecteerd, is een verdere verdichting in het centrum toegestaan, waarbij traditionele rijwoningen vervangen worden door appartementsgebouwen.
- Gewenste woningtypes:
  - Meergezinswoningen worden toegestaan:
    - 1) langs de hoofdwegen in het centrum van de gemeente;
    - 2) in wijken waar zich nu al een zekere verdichting en differentiatie van de woontypologieën doorzet (Sportlaan, Houtvoortstraat-Gaversstraat, Pompstraat en Dam);
    - 3) in een aantal uitlopers van de kern, als overgang naar het landelijk gebied (deel Blokstraat en Samelstraat).
  - In een aantal wijken willen we bewust vasthouden aan het type eengezinswoning om verdichting en speculatie te vermijden (Drieske Nijperstraat, Raymond Smetstraat, Burg.G. Van Landeghemstraat en Burg. K. L. Verbraekenstraat) en in de landelijke uitlopers van de kern (deel Stationstraat, Okkevoordestraat, Aststraat, Tybaartstraat...).
  - In het woongebied tussen Reepstraat-Broekstraat en de Watergang der Hoge Landen is er ruimte voor inbreiding. Hier zijn in principe enkel eengezinswoningen toegestaan.



## 5.3. WOONCLUSTER 2: KERN SINT-PAUWELS

### 5.3.1. BESCHRIJVING VOLGENS GRS

De kern Sint-Pauwels kenmerkt zich door een radiaal bebouwingspatroon, dat zich concentreert daar waar een aantal belangrijke invalswegen samenkomen: de N403, Klapdorp, Dries, de Gentstraat en de Beekstraat. Het centrum situeert zich in hoofdzaak rondom de driehoekige Dries. Sint-Pauwels heeft een goed uitgebouwd voorzieningsapparaat.

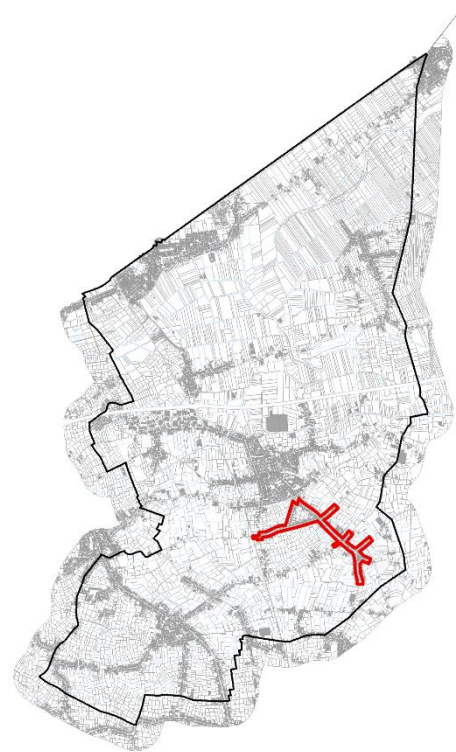
#### Bebouwde ruimte

De bebouwde ruimte van Sint-Pauwels is bijna in zijn geheel beschermd landschap. De kern kenmerkt zich door een radiaal bebouwingspatroon, dat zich concentreert daar waar een aantal belangrijke invalswegen samenkomen: de N403, Klapdorp, Dries en de Gentstraat.

De centrumbebouwing situeert zich rond de driehoekige Dries en kenmerkt zich door gesloten bebouwing. In het zuiden en zuidwesten grenst het centrum aan een vrij uitgestrekt gebied met gegroepeerde bebouwing. Deze halfopen tot open bebouwing omvat recente en oude verkavelingen.

Het fenomeen van lintbebouwing is sterk aanwezig langs de invalswegen (de N403, Klapdorp, Dries en de Gentstraat) of radialen. Dit fenomeen is het sterkst waarneembaar op de N403, waar kleinschalige en grootschalige bebouwing met elkaar verweven zijn.

De geklasseerde Roomanmolen in het centrum van Sint-Pauwels fungeert als baken in het landschap.



### 5.3.2. RUIMTELIJKE VERKENNING

Zie bijgevoegde kaarten:

- planologische bestemming (o.a. gewestplanbestemming);
- knooppuntwaarde;
- erfgoed en landschappelijke elementen;
- voorzieningenniveau;
- aanwezige riolering;
- overstromingsgevoelige gebieden;
- bebouwingsstructuur en omgevingswaarden.<sup>22</sup>

### 5.3.3. EVALUATIE VAN DE WOONCLUSTER

Na de analyse van het plangebied in voorgaande delen, kunnen we volgende evaluatie voor de wooncluster formuleren:

#### KNELPUNTEN

- Vele baanwinkels langs N403 met weinig tot geen verblijfswaarden.
- Matige tot beperkte knooppuntwaarde.

#### STERKTES

- De kern beschikt over een voldoende uitgebreid aanbod aan basisvoorzieningen om als volwaardige kern te functioneren.
- De bebouwde ruimte van Sint-Pauwels is bijna in zijn geheel een beschermd stads- en dorpsgezicht.
- De kern kenmerkt zich door een radiaal bebouwingspatroon, dat zich concentreert daar waar een aantal belangrijke invalswegen samenkomen (de N403, Klapdorp, Dries en de Gentstraat).
- Vormt langs N403 één geheel met Sint-Niklaas.
- Aanwezigheid van meergezinswoningen.

### 5.3.4. AMBITIES VOOR DE WOONCLUSTER

- Voor zover de draagkracht van de kern wordt gerespecteerd is een verdere verdichting onder de vorm van meergezinswoningen in het centrum toegestaan. Het centrum situeert zich onder meer aan de assen Zandstraat, Potterstraat, deel Klapdorp en deel Gentstraat.

<sup>22</sup> De inventarisatie van aanwezige meergezinswoningen gebeurde op basis van de aanwezige brievenbussen en deurbellen op datum van 19, 23 en 26 juli 2021.

- Langs de N403 (Zandstraat – Potterstraat) worden meergezinswoningen toegestaan, echter onder voorwaarden zodat grote bouwvolumes - die geïsoleerd staan langs de weg - vermeden kunnen worden. Belangrijk is dat geen baanwinkelveel mag ontstaan.  
Hierbij zijn volgende zaken belangrijk:
  - Bij de inplanting van nieuwe gebouwen of bij grondige verbouwingen moet rekening worden gehouden met de geldende rooilijnplannen (KB's 21 maart 1968 en 1 juli 1987) en met een bouwvrije strook van 8 meter achter de rooilijn. De hellingen naar een eventuele ondergrondse garage dienen eveneens achter deze strook te beginnen. Verder dient het aantal rechtstreekse toegangen tot de gewestweg beperkt te worden, conform de dienstorders van het Agentschap Wegen en Verkeer.
  - Meergezinswoningen mogen hier geen grote, geïsoleerde bouwvolumes vormen, maar moeten de connectie met de straat blijven aangaan. De voorkeur gaat naar twee aparte volumes in plaats van één volume met een aaneengesloten gevel.
  - De gevelbreedte moet beperkt worden. Hierbij wordt in eerste instantie gedacht aan maximaal circa 15 meter. Als de maximale gevelbreedte overschreden wordt, moet de ruimtelijke kwaliteit vooropgesteld worden en moet men een bredere zijtuinstrook hanteren;
  - Een gebouw in het groen wordt vooropgesteld, zowel de voor- als de zijtuinen. De voortuin moet voor minstens 50% groen ingekleed worden.
  - De connectie met de straat moet aangegaan worden. De voortuinzone mag niet enkel aangewend worden voor parking.
  - De zijtuinstroken moeten breed genoeg zijn zodat ook hier groen zich volwaardig kan ontwikkelen.
  - Het maximale bouwprofiel bedraagt hier 2 bouwlagen met een derde teruggetrokken dakverdieping. De dakverdieping moet ook het uitzicht hebben van een dakverdieping en mag er niet uitzien als het verlengde van de bouwlagen.
- Eengezinswoningen:
  - In de wijk tussen Klapdorpstraat-Dries-Ettingestraat (inclusief deze laatste) zijn enkel eengezinswoningen toegestaan om het residentieel karakter van deze wijk te vrijwaren en omdat ze gelegen is in het beschermd dorpsgezicht van Sint-Pauwels. Dit is ook het geval voor de Pastorijwegel.
  - Ook in de landelijke uitlopers van het woongebied (deel Gentstraat, grootste deel Beekstraat, Shondstraat, Grouwsteenstraat, deel Wijnstraat en deel Klapdorp) zijn enkel eengezinswoningen toegestaan.
  - In een aantal straten aan de rand van de kern (Vosstraat) zijn eengezinswoningen aangewezen.
  - In de woonlinten – als uitlopers van de wooncluster ten oosten, ten zuiden en ten westen (onderdeel van wooncluster 10) – kunnen enkel eengezinswoningen toegestaan worden.

## 5.4. WOONCLUSTER 3: KERN DE KLINGE

### 5.4.1. BESCHRIJVING VOLGENS GRS

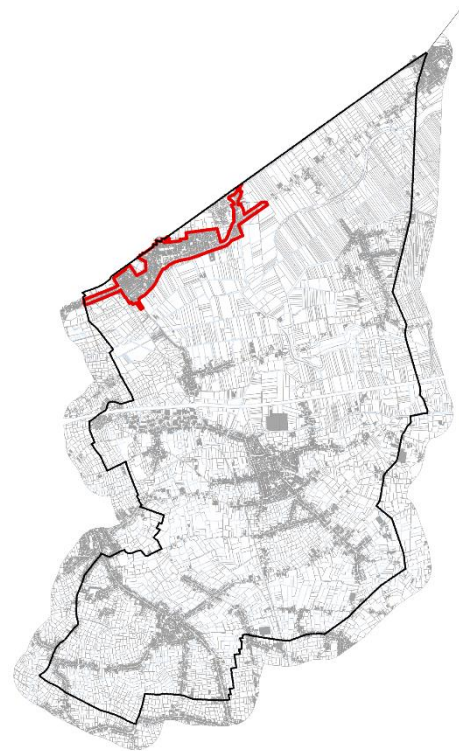
De kern De Klinge vormt morfologisch één geheel met het Nederlandse Clinge. De bebouwde ruimte van De Klinge kent een eerder lineair patroon. Het centrum concentreert zich in hoofdzaak op de as Heidestraat - Hogenakkerstraat - Sint-Gillisstraat - Klingedorp. De kern beschikt over centrumvoorzieningen, sportinfrastructuur en winkels voor dagelijkse behoeften.

#### Bebouwde ruimte

Het bebouwingspatroon wordt in hoofdzaak gevormd door de as Heidestraat - Hogenakkerstraat - Sint-Gillisstraat – Klingedorp en kent een dens bebouwingspatroon. Morfologisch is De Klinge één met het Nederlandse Clinge. De hoogste bebouingsdichtheid situeert zich in het centrum langs bovengenoemde as en aantakende straten, met name de Hulststraat, de Kieldrechtstraat, de Schooldreef en de Kerselarendreef. Het bebouwingspatroon vertoont hier een eerder gesloten karakter.

Ook kunnen in aansluiting op de woonkern een aantal woontiteiten onderscheiden worden met halfopen tot open bebouwing (Ten Hogen). Het fenomeen van lintbebouwing is waarneembaar langs de Oude Molenstraat, de weg die De Klinge verbindt met Meerdonk, en de Buitenstraat, die leidt naar Stekene.

Langs de Bergstraat bevinden zich een aantal grootschalige constructies, die verweven zijn met de eerder kleinschalige bebouwing in de onmiddellijke omgeving. De verspreide bebouwing is niet nadrukkelijk aanwezig.



### 5.4.2. RUIMTELIJKE VERKENNING

Zie bijgevoegde kaarten:

- planologische bestemming (o.a. gewestplanbestemming);
- knooppuntwaarde;
- erfgoed en landschappelijke elementen;
- voorzieningenniveau;
- aanwezige riolering;
- overstromingsgevoelige gebieden;
- bebouingsstructuur en omgevingswaarden.<sup>23</sup>

### 5.4.3. EVALUATIE VAN DE WOONCLUSTER

Na de analyse van het plangebied in voorgaande delen, kunnen we volgende evaluatie voor de wooncluster formuleren:

#### ZWAKTES

- Dens bebouwing in de dorpskern.
- Horizontale wooncluster die in het zuiden begrensd wordt door de Koningshoeveweg – Oude Molenstraat – Spaanskwartier, waar doorgaand verkeer passeert.

#### STERKTES

- De kern beschikt over een voldoende uitgebreid aanbod aan basisvoorzieningen om als volwaardige kern te functioneren.
- De Klinge grenst aan het Nederlandse Clinge.
- Er is een duidelijke opdeling centrum wooncluster (westen) en residentiële woonwijk (oosten).
- In centrum zijn al meergezinswoningen aanwezig.

### 5.4.4. AMBITIES VOOR DE WOONCLUSTER

- De cluster staat in voor de opvang en bundeling van de eigen groei van de kern en (een deel van) de bijkomende woonbehoeften die ontstaan in de verspreide bebouwing in de gemeente. Het voorzieningenniveau is gericht op de ondersteuning van de woonfunctie.

<sup>23</sup> De inventarisatie van aanwezige meergezinswoningen gebeurde op basis van de aanwezige brievenbussen en deurbellen op datum van 19, 23 en 26 juli 2021.

- Inzake woon- en centrumfuncties kan De Klinge zich verder volgens een lineair patroon ontwikkelen. Voor de centrumfuncties moet de nadruk gelegd worden op het gebied rond de kerk en niet zozeer op de strook langs de as Koningshoeveweg – Oude Molenstraat.
- Verdere verdichting onder de vorm van meergezinswoningen kan in de kern toegestaan worden, enkel als de draagkracht van de kern gerespecteerd wordt en het inpasbaar is in de aanwezige dense bebouwing. Meergezinswoningen kunnen enkel in de kern van de Klinge (Klingedorp, deel Hulststraat, Kieldrechtstraat, Sint-Gillisstraat, Heidestraat en deel Hogenakkerstraat) en enkele uitlopers (Trompwegel, Donkerstraat, Koningshoeveweg en Bergstraat) toegestaan worden.
- In de residentiële wijk ten noorden van de Oude Molenstraat (Schooldreef, Kerselarendreef, Burgemeester Van Hovelaan, Recolettenlaan...) worden enkel eengezinswoningen toegestaan. Dit is ook het geval voor een aantal recente verkavelingen ten oosten van het centrum (Bareel, Duinenstraat, omgeving Panorexstraat) en voor de landelijke uitlopers van het woongebied (Spaanskwartier - Fort Bedmarstraat - Buitenstraat - Klingedijkstraat - Koningstraat - Oude Molenstraat).
- Onder punt 7 van deze nota wordt uitspraak gedaan over de gewenste woningtypes voor het nog onbebouwd binnengebied langs de kern.

## 5.5. WOONCLUSTER 4: KERN MEERDONK

### 5.5.1. BESCHRIJVING VOLGENS GRS

De kern Meerdonk is morfologisch en functioneel een kleinschaligere kern. De kern situeert zich te midden van het open poldergebied en is omgeven door dijken. De kern is hoger gelegen dan het omliggende landschap. De eigenlijke kern is ontstaan langs de Schoolstraat, op de overgang tussen de Margrietstraat en de Polderstraat. De kern heeft een beperkt verzorgingsniveau dat gericht is op de plaatselijke bevolking.

#### Bebouwde ruimte

Het bebouwde deel van Meerdonk is omgeven door dijken en is hoger gelegen dan het omliggende landschap. Het bebouwingspatroon is lijnvormig met de grootste concentratie op de as Polderstraat-Margrietstraat. Op de overgang van de Polderstraat naar de Margrietstraat bevindt zich het centrum van Meerdonk. Het centrum is opgebouwd uit een driehoekig patroon met Meerdonkdorp als as met de hoogste densiteit.

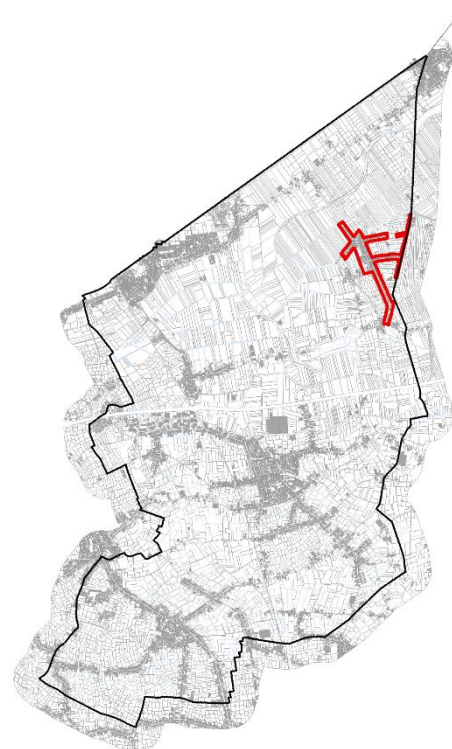
Ten zuiden van deze centrumbebouwing bevindt zich een gebied met halfopen tot open bebouwing, waarbinnen een recente verkaveling is gesitueerd.

Aansluitend op deze concentraties kan lintbebouwing onderscheiden worden langs de Polderstraat en de Margrietstraat.

Langs de Bloempotstraat, een noord-zuid georiënteerde as, is ook verspreide bebouwing aanwezig. Dit fenomeen wordt in beperkte mate ook langs de Smishoekstraat en de Kloosterstraat waargenomen.

Ten westen van de kern bevindt zich ter hoogte van de Turfbankenstraat een groepering van verspreide bebouwing.

De bebouwde ruimte situeert zich in hoofdzaak in de genoemde concentraties. De onbebouwde ruimte is veelal gevrijwaard van verspreide bebouwing.



### 5.5.2. RUIMTELIJKE VERKENNING

Zie bijgevoegde kaarten:

- planologische bestemming (o.a. gewestplanbestemming);
- knooppuntwaarde;
- erfgoed en landschappelijke elementen;
- voorzieningenniveau;
- aanwezige riolering;
- overstromingsgevoelige gebieden;
- bebouwingsstructuur en omgevingswaarden.<sup>24</sup>

<sup>24</sup> De inventarisatie van aanwezige meergezinswoningen gebeurde op basis van de aanwezige brievenbussen en deurbellen op datum van 19, 23 en 26 juli 2021.

### 5.5.3. EVALUATIE VAN DE WOONCLUSTER

Na de analyse van het plangebied in voorgaande delen, kunnen we volgende evaluatie voor de wooncluster formuleren:

#### KNELPUNTEN

- Meerdonk is een geïsoleerde wooncluster, omgeven door open landschap.
- Deze wooncluster bestaat hoofdzakelijk uit woonlint en woonuitbreidingsgebied.
- Meerdonk kent een zeer beperkte knooppuntwaarde.
- Binnen deze woonclusters zijn er enkele zones als 'collectief te optimaliseren buitengebied' aangeduid.
- Bijkomende meergezinswoningen zijn niet wenselijk binnen deze landelijke omgeving.

#### STERKTES

- De kern beschikt over een aanbod aan basisvoorzieningen om als volwaardige kern te functioneren.
- De wooncluster wordt omgeven door open landschappen, wat een bepaalde charme uitstraalt.

### 5.5.4. AMBITIES VOOR DE WOONCLUSTER

- Er zal in de dorpskern ingezet worden op de typologie van eengezinswoningen. Toch sluit dit de vernieuwing en verhoging van het ruimtelijk rendement niet uit. Vernieuwing moet zeker toegelaten worden, maar het moet gaan om een vernieuwing die zich integreert in het kleinschalig straatbeeld. Oude woningen die niet waardevol en van slechte kwaliteit zijn, moeten kunnen vervangen worden om teneinde te voldoen aan de hedendaagse normen en comforteisen. De woonkernen hebben een woonfunctie binnen de gemeente. Zij staan in voor de opvang en bundeling van de eigen groei van de kern en (een deel van) de bijkomende woonbehoeften die ontstaan in de verspreide bebouwing in de gemeente. Het voorzieningenniveau is gericht op de ondersteuning van de woonfunctie.
- Meerdonk is de minst uitgeruste woonkern, maar beschikt omwille van haar kleinschaligheid over een kwalitatief hoogstaande woonomgeving. Het is de bedoeling om dit karakter te behouden en ook verder te stimuleren. De onbebouwde percelen kunnen dan ook in hoofdzaak door woonfuncties worden ingevuld.
- De resterende kleinschaligheid die nog voorkomt in de historische kern moet gerespecteerd blijven. Diverse eengezinswoningen bepalen het dorpsuitzicht. In de straten is de kleinschalige dorps sfeer van groot belang.
- Gezien Meerdonk een geïsoleerde wooncluster is en de vrijwaring van het open landschap hier voorop wordt gesteld, kunnen hier beperkt meergezinswoningen toegestaan worden (driehoek van deel Schoolstraat, deel Meerdonkdorp, deel Margrietstraat en deel Polderstraat).  
Echter is verdichting in de vorm van grootschalige appartementsblokken hier niet wenselijk. De aanwezige meergezinswoningen binnen deze cluster scheppen geen precedent.
- Verder worden enkel eengezinswoningen toegestaan.

## 5.6. WOONCLUSTER 5: GEHUCHT 'T KALF

### 5.6.1. BESCHRIJVING VOLGENS GRS

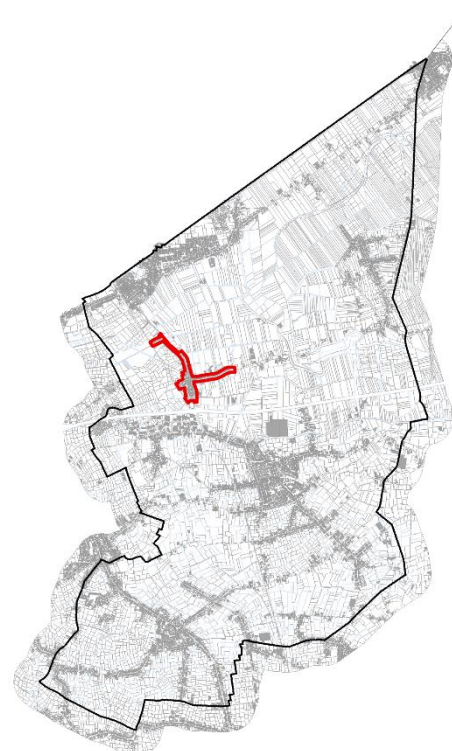
Het grootste gehucht is 't Kalf. Het bebouwingspatroon is in hoofdzaak geënt op de Kluizendijkstraat. Morfologisch uit het gehucht zich als een lint. Het verzorgingsapparaat is zeer beperkt uitgebouwd en inzake lokale handelsfuncties is het gehucht aangewezen op De Klinge en Sint-Gillis-Waas.

#### Bebouwde ruimte

Het bebouwingspatroon van 't Kalf is in hoofdzaak geënt op de Kluizendijkstraat. Deze weg verbindt De Klinge, in het noorden, met Sint-Gillis-Waas en Sint-Pauwels in het zuiden. Bovendien sluit deze weg aan op de parallelweg met de E34.

De bebouwing, die zich concentreert langs de Kluizendijkstraat, kenmerkt zich door lintbebouwing.

Het centrum van het gehucht situeert zich op de kruising van de Kluizendijkstraat met de Eeckbergstraat en omvat in hoofdzaak halfopen bebouwing. Ook kunnen een drietal entiteiten onderscheiden worden met halfopen tot open bebouwing, gelegen achter de Kluizendijkstraat. De eerste entiteit situeert zich langs de Stroperstraat. De twee andere entiteiten bevinden zich langs wegen die aantakken op de Kluizendijkstraat/Klindedijkstraat, met name de Eeckbergstraat en de Sint-Pietersnieuwstraat. In de Eeckbergstraat is de entiteit niet duidelijk begrensd, maar deint de bebouwing uit in het open landschap. In de Sint-Pietersnieuwstraat daarentegen wordt de woonwijk begrensd door het aangrenzende gesloten bosgebied.



Het fenomeen van verspreide bebouwing is in dit gehucht niet uitgesproken aanwezig.

### 5.6.2. RUIMTELIJKE VERKENNING

Zie bijgevoegde kaarten:

- planologische bestemming (o.a. gewestplanbestemming);
- knooppuntwaarde;
- erfgoed en landschappelijke elementen;
- voorzieningenniveau;
- aanwezige riolering;
- overstromingsgevoelige gebieden;
- bebouwingsstructuur en omgevingswaarden.<sup>25</sup>

### 5.6.3. EVALUATIE VAN DE WOONCLUSTER

Na de analyse van het plangebied in voorgaande delen, kunnen we volgende evaluatie voor de wooncluster formuleren:

#### KNELPUNTEN

- 't Kalf is een geïsoleerde wooncluster, omgeven door open landschap.
- 't Kalf heeft een beperkte knooppuntwaarde.
- Er is een matig voorzieningenniveau, niet voldoende om te voorzien in de ondersteuning van de woonfunctie.
- Er is een beperkte verblijfswaarde.

#### STERKTES

- De wooncluster wordt omgeven door open landschappen, wat een bepaalde charme uitstraalt.

### 5.6.4. AMBITIES VOOR DE WOONCLUSTER

- Voor de kern 't Kalf zijn geen grootschalige bijkomende ontwikkelingen gewenst, maar wordt het behoud en de opwaardering van de bestaande functies voorzien.
- Het gehucht 't Kalf kan zich als nederzetting verder profileren. Het is de bedoeling dat de nadruk hier ligt op woonfuncties en niet zozeer op centrumfuncties. Inzake gemeenschapsvoorzieningen (zoals de school en de BKO) zijn echter wel beperkte uitbreidingsmogelijkheden toegestaan voor zover dit in evenwicht is met de draagkracht van de nederzetting.
- Belangrijk is wel dat dit gehucht haar eigen identiteit behoudt en dat verdere verlinting niet gestimuleerd wordt.
- Gezien de ligging van het gehucht op de overgang tussen het beboste gebied en het open poldergebied is de landschappelijke inpassing van bijkomende woonegelegenheden van groot belang.
- Gezien 't Kalf een geïsoleerde wooncluster is de vrijwaring van het open landschap hier voorop wordt gesteld, kunnen hier zeer beperkt meergezinswoningen toegestaan worden (Kluizendijkstraat). Een verdichting in de vorm van grote appartementsblokken – die een schaalbreuk naar de omgeving zouden betekenen – zijn hier niet wenselijk. Hier kan ingezet worden op minder brekende vormen.  
De bijkomende woonegelegenheden situeren zich ook op de onbebouwde percelen binnen deze wooncluster.
- Binnen deze wooncluster worden er hoofdzakelijk eengezinswoningen toegestaan.

<sup>25</sup> De inventarisatie van aanwezige meergezinswoningen gebeurde op basis van de aanwezige brievenbussen en deurbellen op datum van 19, 23 en 26 juli 2021.

## 5.7. WOONCLUSTER 6: GEHUCHTEN DOORN EN HOOG EINDE

### 5.7.1. BESCHRIJVING VOLGENS GRS

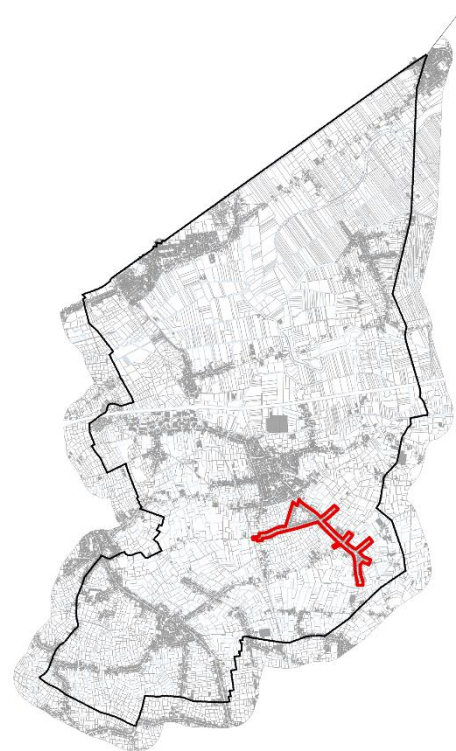
Het gehucht Hoogeinde vormt morfologisch een uitloper van de kern Sint-Gillis-Waas en kenmerkt zich door lintbebouwing. Het aanbod aan basisvoorzieningen is zeer beperkt. Functioneel is dit gehucht dan ook sterk afhankelijk van de kern Sint-Gillis-Waas.

Ook Doorn en 't Hol kunnen ruimtelijk onderscheiden worden als gehuchten. Functioneel zijn ze echter wel afhankelijk van de omliggende kernen en gehuchten.

#### Bebouwde ruimte

De gehuchten Doorn en Hoogeinde zijn gelegen op de invalsweg naar Sint-Gillis-Waas richting Sint-Niklaas. In geen van beide entiteiten is centrumbebouwing van toepassing. Wel kan er telkens een groepering van bebouwing worden waargenomen.

- Het gehucht Hoogeinde bestaat uit 2 delen, die zich situeren op de kruisingen van de Sint-Niklaasstraat met de Nieuwkerkenstraat en met de Laarstraat-Baarstraat. Langs de Sint-Niklaasstraat ontwikkelde zich lintbebouwing. Langs de zijwegen, de Baarstraat en de Molenstraat, is de bebouwing verspreid en deint ze uit in de open ruimte.
- Het gehucht Doorn sluit morfologisch nauw aan bij de kern van Sint-Gillis-Waas. De kern vormt zich daar waar de Sint-Niklaasstraat de Doornstraat en de Smoutstraat kruist. De bebouwing karakteriseert zich door een vrij compacte en gesloten bebouwing, die aangeeft dat het centrum van Sint-Gillis-Waas nadert. Langs de Doornstraat en de Smoutstraat deint de bebouwing verder uit in de vorm van verspreide bebouwing.



### 5.7.2. RUIMTELIJKE VERKENNING

Zie bijgevoegde kaarten:

- planologische bestemming (o.a. gewestplanbestemming);
- knooppuntwaarde;
- erfgoed en landschappelijke elementen;
- voorzieningenniveau;
- aanwezige riolering;
- overstromingsgevoelige gebieden;
- bebouwingsstructuur en omgevingswaarden.<sup>26</sup>

### 5.7.3. EVALUATIE VAN DE WOONCLUSTER

Na de analyse van het plangebied in voorgaande delen, kunnen we volgende evaluatie voor de wooncluster formuleren:

#### KNELPUNTEN

- Het is een woonlint omgeven door agrarisch gebied.
- Er is een beperkte tot matige knooppuntwaarde.
- Wordt aangeduid als 'collectief te optimaliseren buitengebied'.
- Het betreft een verticale wooncluster, gelegen langs een weg met doorgaand verkeer.

#### STERKTES

- Het is een uitloper van centrum Sint-Gillis-Waas.
- Er is een goed voorzieningenniveau.
- Het is gelegen langs de invalsweg naar Sint-Gillis-Waas vanuit Sint-Niklaas.

<sup>26</sup> De inventarisatie van aanwezige meergezinswoningen gebeurde op basis van de aanwezige brievenbussen en deurbellen op datum van 19, 23 en 26 juli 2021.

#### 5.7.4. AMBITIES VOOR DE WOONCLUSTER

- Hoogeinde kan zich ook verder profileren als nederzetting. Ook in dit gehucht ligt de nadruk op woonfuncties en is het voorzieningenniveau eerder beperkt. De wooncluster is gelegen aan wooncluster 1, waar voldoende voorzieningen aanwezig zijn.  
De Sint-Niklaasstraat wordt gezien als een uitloper van de wooncluster 1 Sint-Gillis-Waas, waarbij bij het uitrijden van wooncluster 1 meergezinswoningen toegestaan kunnen worden.  
Hoewel de wooncluster gelegen is in woongebied met landelijk karakter, kan hier de densiteit verhoogd worden gezien de gunstige knooppuntwaarde en de nabijheid van Sint-Gillis-Waas centrum. Ook voelt de Sint-Niklaasstraat hier minder als een woonlint aan, waardoor hier meer kan toegestaan worden (tot aan het kruispunt met de Molenstraat).
- Vanaf het kruispunt met de Molenstraat, rijdt men verder weg van wooncluster 1 en rijdt men zo het landschap in, hier kunnen enkel eengezinswoningen toegestaan worden.
- In de aantakende straten op de Sint-Niklaasstraat is de bebouwing verspreid en deint ze uit in de open ruimte, waardoor hier enkel eengezinswoningen toegestaan worden om de karakteristieken van de woonlinten te bewaren.

### 5.8. WOONCLUSTER 7: GEHUCHT 'T HOL – RUSTWAT

#### 5.8.1. BESCHRIJVING VOLGENS GRS

Ook 't Hol - Rustwat kunnen we ruimtelijk onderscheiden als gehuchten. Functioneel is deze wooncluster wel afhankelijk van de omliggende kernen en gehuchten.

#### 5.8.2. RUIMTELIJKE VERKENNING

Zie bijgevoegde kaarten:

- planologische bestemming (o.a. gewestplanbestemming);
- knooppuntwaarde;
- erfgoed en landschappelijke elementen;
- voorzieningenniveau;
- aanwezige riolering;
- overstromingsgevoelige gebieden;
- bebouwingsstructuur en omgevingswaarden <sup>27</sup>.

#### 5.8.3. EVALUATIE VAN DE WOONCLUSTER

Na de analyse van het plangebied in voorgaande delen, kunnen we volgende evaluatie voor de wooncluster formuleren:

##### KNELPUNTEN

- Er is lintbebouwing.
- Het heeft een beperkte knooppuntwaarde.
- Ontsluiting gebeurt voornamelijk langs de Reepstraat.
- Het is deels aangeduid als 'collectief te optimaliseren buitengebied'.

##### STERKTES

- Uitloper van centrum Sint-Gillis-Waas.

#### 5.8.4. AMBITIES VOOR DE WOONCLUSTER

- Gezien volgende redenen worden in deze wooncluster enkel eengezinswoningen toegestaan:
  - Deze cluster is op zichzelf staand.
  - Binnen de wooncluster zijn geen voorzieningen aanwezig en is men aangewezen op de voorzieningen in wooncluster 1.
  - Het achtergelegen bedrijventerrein kan overlast veroorzaken, waardoor een hogere bewoningsgraad hier niet wenselijk is.
  - De wooncluster is aangeduid als 'collectief te optimaliseren buitengebied'.



<sup>27</sup> De inventarisatie van aanwezige meergezinswoningen gebeurde op basis van de aanwezige brievenbussen en deurbellen op datum van 19, 23 en 26 juli 2021.



- De wooncluster is een woonlint, waarbij het behoud wenselijk is maar verdere intensivering niet voorop wordt gesteld.
- Bijkomende meergezinswoningen zijn niet toegestaan. De bestaande meergezinswoningen scheppen geen precedent.
- In de cluster Rustwat wordt een zone aangeduid voor enkel eengezinswoningen, gezien hier recent verkavelingen werden afgeleverd voor eengezinswoningen en het wijkgevoel hier ook in de toekomst moet blijven primeren.

## 5.9. WOONCLUSTER 8: KLEIN MEERDONK - KOUTER (BEHOREND TOT BEVEREN)

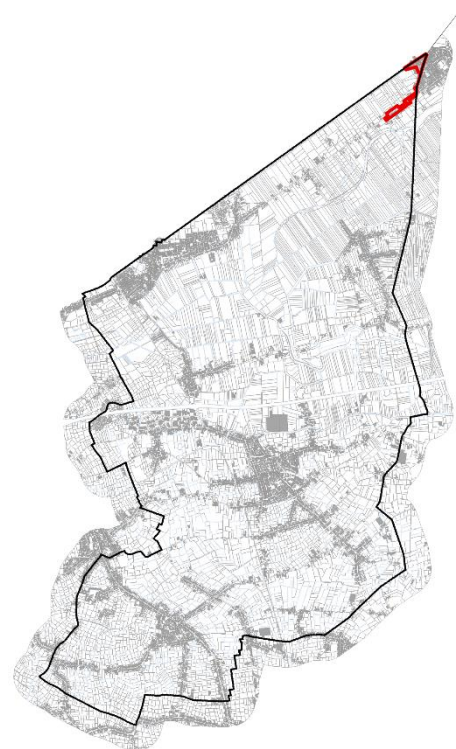
### 5.9.1. BESCHRIJVING VOLGENS GRS

Op het grondgebied van de gemeente Sint-Gillis-Waas is een gedeelte van de kern Kieldrecht gelegen. Administratief maakt deze kern deel uit van de gemeente Beveren. Het centrum van de kern is niet in Sint-Gillis-Waas gelegen.

### 5.9.2. RUIMTELIJKE VERKENNING

Zie bijgevoegde kaarten:

- planologische bestemming (o.a. gewestplanbestemming);
- knooppuntwaarde;
- erfgoed en landschappelijke elementen;
- voorzieningenniveau;
- aanwezige riolering;
- overstromingsgevoelige gebieden;
- bebouwingsstructuur en omgevingswaarden.<sup>28</sup>



### 5.9.3. EVALUATIE VAN DE WOONCLUSTER

Na de analyse van het plangebied in voorgaande delen, kunnen we volgende evaluatie voor de wooncluster formuleren.

#### KNELPUNTEN

- Er is een matig voorzieningenniveau.

#### STERKTES

- Het is gelegen langs kern van Kieldrecht. (De kern is niet op het grondgebied van Sint-Gillis-Waas gelegen.)
- Er zijn al enkele meergezinswoningen aanwezig binnen wooncluster en in aanliggende gemeente.

### 5.9.4. AMBITIES VOOR DE WOONCLUSTER

- Het gedeelte van de kern van Kieldrecht is gelegen op grondgebied van Sint-Gillis-Waas. Deze kern is geselecteerd als hoofddorp. In het deel van de Kouterstraat met uitloper in de Bastionstraat, zijn meergezinswoningen toegestaan.
- Langs de Koningsdijk is schaalvergroting niet wenselijk, gezien het een smalle doodlopende straat betreft. Hier zijn eengezinswoningen aangewezen. Dit is ook het geval met de recente verkaveling in de Koutermolenstraat en Grensstraat.
- Langs de Molenhoekstraat zijn eengezinswoningen aangewezen, gezien het hier lintbebouwing betreft en de relatie met het open landschap hier belangrijk is.

<sup>28</sup> De inventarisatie van aanwezige meergezinswoningen gebeurde op basis van de aanwezige brievenbussen en deurbellen op datum van 19, 23 en 26 juli 2021.

## 5.10. WOONCLUSTER 9: ZAND EN BAGONIE (BEHOREND TOT STEKENE)

### 5.10.1. BESCHRIJVING VOLGENS GRS

Op het grondgebied van de gemeente Sint-Gillis-Waas is een gedeelte van de kern Kemzeke gelegen. Administratief maakt deze kern deel uit van de gemeente Stekene. Het centrum van de kern is niet in Sint-Gillis-Waas gelegen.

### 5.10.2. RUIMTELIJKE VERKENNING

Zie bijgevoegde kaarten:

- planologische bestemming (o.a. gewestplanbestemming);
- knooppuntwaarde;
- erfgoed en landschappelijke elementen;
- voorzieningenniveau;
- aanwezige riolering;
- overstromingsgevoelige gebieden;
- bebouwingsstructuur en omgevingswaarden.<sup>29</sup>

### 5.10.3. EVALUATIE VAN DE WOONCLUSTER

Na de analyse van het plangebied in voorgaande delen, kunnen we volgende evaluatie voor de wooncluster formuleren.

#### KNELPUNTEN

- Er is een beperkte knooppuntwaarde.
- Er is een matig tot goed voorzieningenniveau.
- Het gaat deels om lintbebouwing met omliggende landbouwgebruikspercelen.
- Het is gelegen langs gewestweg met weinig verblijfswaarde.

#### STERKTES

- Het is gelegen tussen Kemzeke en Sint-Pauwels.
- Het is gelegen in de invloedssfeer van Stekene (Kemzeke).
- Het is een rustige woonwijk rond wijkspeeltuin De Bagonie (met verblijfswaarde).

### 5.10.4. AMBITIES VOOR DE WOONCLUSTER

- Het gedeelte van deze wooncluster is gelegen op grondgebied van de gemeente Stekene. Deze kern is geselecteerd als hoofddorp en wordt bijgevolg verder inbreidingsgericht ontwikkeld.
- Er wordt ervoor gekozen om de Bagoniewijk op te delen inzake woningtypes:
  - In het oostelijk deel (eerste deel Koning Boudewijnlaan, Dennenlaan) worden enkel eengezinswoningen toegestaan, dit om het residentieel karakter te vrijwaren.
  - In het centraal deel kunnen meergezinswoningen (vierkant) toegestaan worden, dit om differentiatie mogelijk te maken.
  - In het westelijk deel (Koning Boudewijnlaan en ook Vlasrootstraat) kunnen enkel eengezinswoningen toegestaan worden, afgestemd op het gewestplan (woongebied met landelijk karakter).
- Langs gewestweg N403 zijn meergezinswoningen mogelijk, maar hier mag geen baanwinkelgevoel ontstaan. Hierbij zijn volgende zaken belangrijk:
  - Bij de inplanting van nieuwe gebouwen of bij grondige verbouwingen moet rekening worden gehouden met de geldende rooilijnplannen (KB's 21 maart 1968 en 1 juli 1987) en met een bouwvrije strook van 8 meter achter de rooilijn. De hellingen naar een eventuele ondergrondse garage dienen eveneens achter deze strook te beginnen. Verder dient het aantal rechtstreekse toegangen tot de gewestweg beperkt te worden, conform de dienstorders van het Agentschap Wegen en Verkeer.
  - Meergezinswoningen mogen hier geen grote, geïsoleerde bouwvolumes vormen, maar moeten de connectie met de straat blijven aangaan. De voorkeur gaat naar twee aparte volumes in plaats van één volume met een aaneengesloten gevel.



<sup>29</sup> De inventarisatie van aanwezige meergezinswoningen gebeurde op basis van de aanwezige brievenbussen en deurbellen op datum van 19, 23 en 26 juli 2021.

- De gevelbreedte moet beperkt worden. Hierbij wordt in eerste instantie gedacht aan maximaal circa 15 meter. Als de maximale gevelbreedte overschreden wordt, moet de ruimtelijke kwaliteit vooropgesteld worden en moet men een bredere zijtuinstrook hanteren.
- Een gebouw in het groen wordt vooropgesteld, zowel de voor- als de zijtuinen. De voortuin moet voor minstens 50% groen ingekleed worden.
- De connectie met de straat moet aangegaan worden. De voortuinzone mag niet enkel aangewend worden voor parking.
- De zijtuinstroken moeten breed genoeg zijn zodat ook hier groen zich volwaardig kan ontwikkelen.
- Het maximale bouwprofiel bedraagt hier 2 bouwlagen met een derde teruggetrokken dakverdieping. De dakverdieping moet ook het uitzicht hebben van een dakverdieping en mag er niet uitzien als het verlengde van de bouwlagen.

## 5.11. WOONCLUSTER 10: LINTBEBOUWING LIJKVELDE

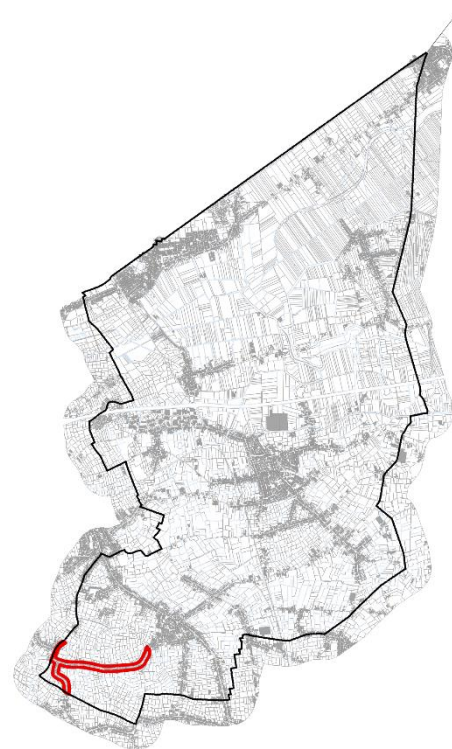
### 5.11.1. BESCHRIJVING VOLGENS GRS

Deze wooncluster wordt niet beschreven in het GRS.

### 5.11.2. RUIMTELIJKE VERKENNING

Zie bijgevoegde kaarten:

- planologische bestemming (o.a. gewestplanbestemming);
- knooppuntwaarde;
- erfgoed en landschappelijke elementen;
- voorzieningenniveau;
- aanwezige riolering;
- overstromingsgevoelige gebieden;
- bebouwingsstructuur en omgevingswaarden.<sup>30</sup>



### 5.11.3. EVALUATIE VAN DE WOONCLUSTER

Na de analyse van het plangebied in voorgaande delen, kunnen we volgende evaluatie voor de wooncluster formuleren.

#### KNELPUNTEN

- Er is lintbebouwing.
- Er is een beperkte knooppuntwaarde.
- Het is gelegen buiten bebouwde kom.
- Het heeft geen verblijfswaarden.
- Het sluit aan bij Puyvelde, wat ook beperkte knooppuntwaarde en voorzieningenniveau kent.

#### STERKTES

- Er is een matig voorzieningenniveau.

### 5.11.4. AMBITIES VOOR DE WOONCLUSTER

- Aangezien deze wooncluster (in belangrijke mate) gekenmerkt wordt door lintbebouwing en deze veelal ook in de juridisch daarvoor bestemde gebieden gelegen zijn, is het behoud ervan wenselijk.
- Eengezinswoningen zijn hier aangewezen.
- De nog beperkte bebouwingsmogelijkheden in deze woongebieden (met landelijk karakter) dienen steeds met respect voor de omgevende open ruimte te worden ingevuld. De vrijwaring van het open landschap wordt hier vooropgesteld. Hierdoor kunnen hier geen meergezinswoningen en/of duowoningen toegestaan worden.
- Op regelmatige afstand moeten ten behoeve van de natuurlijke en landschappelijke waarden van de gebieden openingen worden gelaten, zodat de open ruimte visueel en functioneel aanwezig blijft en verbindingen gerespecteerd worden. Dit betekent echter niet dat onbebouwde percelen moeten herbestemd worden tot open ruimte, maar wel dat de huidige landelijke bebouwingstypologie behouden blijft en dat er geen dicht aaneengesloten lint gecreëerd wordt.

<sup>30</sup> De inventarisatie van aanwezige meergezinswoningen gebeurde op basis van de aanwezige brievenbussen en deurbellen op datum van 19, 23 en 26 juli 2021.

## 5.12. WOONCLUSTER 11: LINTBEBOUWING WIJNSTRAAT EN GEINSTEINDE

### 5.12.1. BESCHRIJVING VOLGENS GRS

Deze wooncluster wordt niet beschreven in het GRS.

### 5.12.2. RUIMTELIJKE VERKENNING

Zie bijgevoegde kaarten:

- planologische bestemming (o.a. gewestplanbestemming);
- knooppuntwaarde;
- erfgoed en landschappelijke elementen;
- voorzieningenniveau;
- aanwezige riolering;
- overstromingsgevoelige gebieden;
- bebouwingsstructuur en omgevingswaarden.<sup>31</sup>

### 5.12.3. EVALUATIE VAN DE WOONCLUSTER

Na de analyse van het plangebied in voorgaande delen, kunnen we volgende evaluatie voor de wooncluster formuleren.

#### KNELPUNTEN

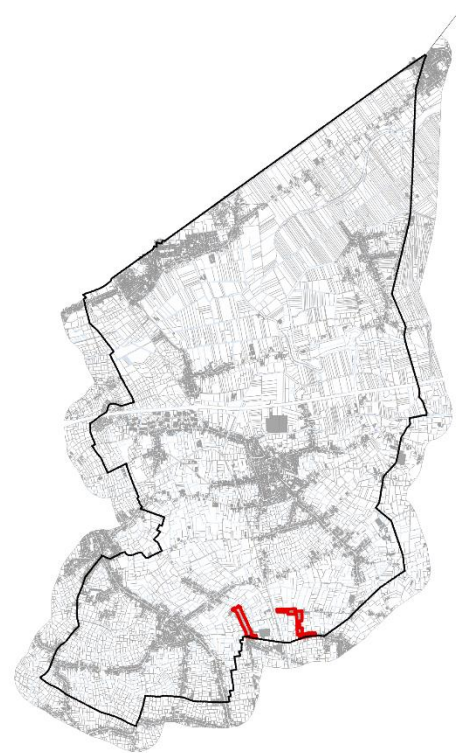
- Wooncluster die bestaat uit lintbebouwing. Gelegen middenin open landschap en landbouwgebruikspercelen.
- Er is voornamelijk open bebouwing (ruimteverslindend).
- Het is een zeer beperkte wooncluster op grondgebied van Sint-Gillis-Waas. Ruimtelijk behoort deze wooncluster meer tot Sint-Niklaas.

#### STERKTES

- Er is een goede knooppuntwaarde (door ligging nabij Sint-Niklaas).
- Er is een goed voorzieningenniveau (door ligging nabij Sint-Niklaas, volgens kaart van VITO).
- Het is er rustig wonen.

### 5.12.4. AMBITIES VOOR DE WOONCLUSTER

- Aangezien deze wooncluster (in belangrijke mate) gekenmerkt wordt door lintbebouwing en deze veelal ook in de juridisch daarvoor bestemde gebieden gelegen is, is het behoud ervan wenselijk.
- Eengezinswoningen zijn hier aangewezen.  
Hier kunnen geen meergezinswoningen en/of duowoningen toegestaan worden.
- De urbanisatie vanuit stad Sint-Niklaas moet hier beperkt worden (zie ook nabijgelegen woonuitbreidingsgebied en de mobiliteit). Gezien het karakter van de wooncluster is een uitbreiding van de wooncluster niet wenselijk.
- De nog beperkte bebouwingmogelijkheden in deze woongebieden (met landelijk karakter) moeten altijd met respect voor de omgevende open ruimte ingevuld worden. Het behoud van het open landschap wordt hier vooropgesteld.
- Op regelmatige afstand moeten ten behoeve van de natuurlijke en landschappelijke waarden van de gebieden openingen worden gelaten, zodat de open ruimte visueel en functioneel aanwezig blijft en verbindingen gerespecteerd worden. Dit betekent echter niet dat onbebouwde percelen moeten herbestemd worden tot open ruimte, maar wel dat de huidige landelijke bebouwingstypologie behouden blijft en dat er geen dicht aaneengesloten lint gecreëerd wordt.



<sup>31</sup> De inventarisatie van aanwezige meergezinswoningen gebeurde op basis van de aanwezige brievenbussen en deurbellen op datum van 19, 23 en 26 juli 2021.

## 6. GEBIEDSDEKKEND: WONINGTYPE PER STRAAT

Op basis van voorgaande analyse en ambities worden de gewenste woningtypes binnen de woonclusters vastgesteld.<sup>32</sup> Hierbij wordt op straatniveau bepaald welk woningtype toegestaan kan worden. Deze afbakening is nagenoeg gebiedsdekkend (voor gebied dat gelegen is binnen woongebied of aanverwante).

### CATEGORIEËN MET TOEGELATEN WONINGTYPES

Volgende categorieën met toegelaten woningtypes<sup>33</sup> worden onderscheiden.

1. Groene categorie  
Hier wordt enkel de realisatie van grondgebonden eengezinswoningen toegelaten.  
Het voorzien van woningen met gemeenschappelijke woonvorm zijn niet toegelaten binnen deze categorie.
2. Gele categorie  
Hier kan een mix van eengezinswoningen, duowoningen, meergezinswoningen en woningen met gemeenschappelijke woonvorm toegelaten worden.
3. Groen gearceerde categorie  
Het betreft hier een onbebouwd binnengebied, gelegen in woongebied. Als men dit gebied wil ontwikkelen, moet men in het project hoofdzakelijk<sup>34</sup> eengezinswoningen voorzien (eventueel gecombineerd met duowoningen).
4. Blauw gearceerde categorie  
Binnen deze zone moet het Masterplan Groenblauwe Woonas Blokstraatbeek (29/04/2021) gevolgd worden.

### KAARTMATERIAAL

De gewenste woningtypes worden op kaart weergegeven (zie bijlage van deze nota).

### BELANGRIJK OM TE VERMELDEN BIJ DE KAARTEN

- De geldende verkavelingsvoorschriften moeten gevolgd worden, dit om het uitzicht van de woonwijk te behouden (o.a. voorschriften inzake parkeren en verharding). Het is niet de bedoeling dat percelen opgesplitst worden.
- Hoekpercelen die gelegen zijn op een hoek/kruispunt waar twee categorieën samenkomen, mogen de categorie kiezen. *Bijvoorbeeld: het rood gearceerde perceel mag kiezen of het onder de gele of de groene categorie behoort.*



Het samenvoegen van percelen (gelegen op een hoek) - zodat het hoekperceel groter wordt en hier een andere woontype mogelijk wordt - wordt niet toegestaan. Functioneel gelinkte maar afzonderlijk genummerd kadastrale percelen (concreet woning met bijhorende tuin) in eigendom van eenzelfde eigenaar moeten wel samengevoegd kunnen worden. De perceelsvormen zoals gebruikt op de kaarten (GRB toestand 4 mei 2023) - zullen gehanteerd worden. De kaart van de gewenste woningtypes werd opgemaakt op basis van de bestaande toestand (GRB toestand 4 mei 2023). De perceelsgrenzen die op deze kaart zijn aangeduid, zullen als referentie dienen.

- Als er geen uitspraak wordt gedaan over een niet-aangesneden binnengebied, dan geldt voor het binnengebied de kleur van de voorliggende straat, tenzij anders bepaald (zie groen gearceerde categorie). De invulling van de binnengebieden moet verder ook projectmatig bekeken worden. Zoals in het toepassingsgebied geformuleerd (zie punt 1.1.) is deze visienota niet van toepassing op niet-ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden.
- Percelen die gelegen zijn aan straten die niet voldoende uitgerust zijn (zoals omschreven in de VCRO), worden niet aangeduid op de kaarten. Belangrijk is dat nieuwe woongelegenheden gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg (zoals omschreven in de wetgeving).
- Er moet gestreefd worden naar een variatie aan woningtypes.

<sup>32</sup> Deze visienota doet enkel uitspraak over de woonfunctie, meer bepaald: welk woningtype gewenst is op een bepaalde plek. In deze visienota worden geen uitspraken gedaan over andere functies zoals bedrijvigheid, handel, kantoren, landbouw etc.

<sup>33</sup> Wat onder de verschillende woningtypes verstaan wordt, wordt beschreven onder in punt 2.2. 'definities' van deze nota.

<sup>34</sup> De meerderheid van het aantal woonentiteiten dienen eengezinswoningen te zijn.

Het is niet de bedoeling dat de zones/straten – waar meergezinswoningen toegelaten kunnen worden – zich stilaan transformeren naar een homogeen straatbeeld met enkel meergezinswoningen en zo eengezinswoningen uit het straatbeeld verdwijnen. Een variatie aan woningtypes in de straat moet behouden blijven.

Het is dan ook belangrijk dat bij grote projecten een variatie aan woningtypes voorzien wordt. Deze variatie moet tweezijdig voorzien worden:

- enerzijds: een variatie in de grootte van de woongelegenheden en het aantal slaapkamers binnen het project;
- anderzijds: een mix in woningtypologieën zoals grondgebonden eengezinswoningen, duowoningen, meergezinswoningen, vormen van gemeenschappelijk wonen, gestapeld wonen ...

## 7. PERCEELSNIVEAU: WONINGTYPETOETS

---

### 7.1. KADERING VAN DE WONINGTYPETOETS

#### 7.1.1. DOEL VAN DE WONINGTYPETOETS

De woningtypetoets is een beoordelingskader om te bekijken welk type woning het meest geschikt is op een perceel. Dit gebeurt op een objectieve manier, door de omgeving, het perceel, de mogelijke invulling en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen.

Met de woningtypetoets kan voor elk terrein binnen Sint-Gillis-Waas op dezelfde manier beoordeeld worden of een meergezinswoning al dan niet toegelaten kan worden. Dit geeft duidelijkheid voor de burger en de architect. Zo wordt er geen meergezinswoning opgericht op een terrein dat er zich niet toe leent (bijvoorbeeld te klein perceel of geen correcte ligging).

De woningtypetoets is geen verordenend instrument, maar een beoordelingskader om te bepalen welk type woning het meest geschikt is op een perceel. De woningtypetoets is niet bindend (zie punt 8.1.4. voor afwijkingsmogelijkheden).

#### 7.1.2. TOEPASSINGSGBIED

De woningtypetoets wordt toegepast bij:

- nieuwbouw van meergezinswoningen (al dan niet na sloop van bestaande bebouwing);
- verbouwing van een eengezinswoning naar een meergezinswoning;
- verbouwing van een gebouw met een andere functie dan wonen naar een meergezinswoning;
- verbouwing (of het bouwen na sloop) van een handelshuis met 1 woonentiteit naar een handelspand met 2 of meer (onafhankelijke) woongelegenheden.

De woningtypetoets wordt niet toegepast bij:

- nieuwbouwprojecten zonder woonfunctie;
- nieuwbouw van eengezinswoningen;
- verbouwing van vergunde of vergund geachte meergezinswoningen;
- panden opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed of beschermd als monument;
- percelen waar een verordend bestemmingsplan (BPA, RUP of verkavelingsvergunning) van kracht is en waar het plan al een duidelijk woningtype oplegt.

#### 7.1.3. WERKWIJZE

##### VRAGEN

De woningtypetoets bestaat uit een voorafgaande voorwaarde en zeven vragen.

- De woningtypetoets is enkel van toepassing op de terreinen die gelegen zijn binnen de gele categorie (zie voorafgaande voorwaarde).
- De woningtypetoets omvat zeven vragen, waarbij aan elk antwoord een puntenscore wordt toegekend.

Per vraag kan slechts één antwoord gegeven worden en elke vraag weegt gelijkwaardig door.

##### RESULTATEN

Er kunnen maximaal 13 punten worden toegekend. De punten moeten opgeteld worden om tot het uiteindelijke resultaat te komen.

De antwoorden op de vragen bepalen welk woningtype toegestaan kan worden op het perceel / beschikbaar terrein. Hoe lager de score, hoe duidelijker de voorkeur voor een eengezinswoning met betrekking tot die specifieke vraag.

De woningtypetoets kan volgende uitspraken motiveren:

- geen voorkeur voor een bepaald woningtype, zowel een eengezinswoning, een meergezinswoning als een ander woningtype is in principe mogelijk;
- eengezinswoningen hebben de voorkeur, in bepaalde gevallen kunnen duowoningen aanvaard worden.

Belangrijk is dat er een variatie aan woningtypes gerealiseerd moet worden. Het is niet de bedoeling dat de zones/straten – waar meergezinswoningen toegelaten kunnen worden – zich stilaan transformeren naar een homogeen straatbeeld met enkel

meergezinswoningen en zo eengezinswoningen uit het straatbeeld verdwijnen. Een variatie aan woningtypes in de straat moet behouden blijven.

Het is dan ook belangrijk dat bij grote projecten een variatie aan woningtypes voorzien wordt. Deze variatie moet tweezijdig voorzien worden:

- enerzijds: een variatie in de grootte van de woongelegenheden en het aantal slaapkamers binnen het project;
- anderzijds: een mix in woningtypologieën zoals grondgebonden eengezinswoningen, duowoningen, meergezinswoningen en vormen van gemeenschappelijk wonen.

De definities van de verschillende woontypes (meergezinswoning, duowoning, eengezinswoning, vormen van gemeenschappelijk wonen) worden vermeld op bladzijde 3 en 4 van deze nota.

#### 7.1.4. AFWIJKEN VAN UITSPRAAK WONINGTYPETOETS

Indien de woningtypetoets een score van 6 of 7 oplevert en men wenst toch een vergunning voor een meergezinswoning aan te vragen, dan kan de aanvrager aan de gemeente vragen om het advies te winnen van de kwaliteitskamer VakWeRK. De kosten voor dit advies vallen ten laste van de aanvrager. Het advies van de kwaliteitskamer moet in dat geval deel uitmaken van de vergunningsaanvraag.

#### 7.1.5. WONINGTYPETOETS BIJVOEGEN BIJ OMGEVINGSVERGUNNINGSAANVRAAG

Indien een vergunningsaanvraag een meergezinswoning omvat én gelegen is binnen de gele categorie (punt 7 van deze nota), dan moet de ingevulde woningtypetoets deel uitmaken van het aanvraagdossier. "Ingevuld" betekent dat de aanvrager naar waarheid voor de verschillende aanvragen punten toekent aan het project en deze quoteringsvoldoende motiveert. Maakt de woningtypetoets geen deel uit van de aanvraag of is de toets onvoldoende ingevuld/gemotiveerd, dan krijgt de aanvrager de kans om de toets alsnog toe te voegen of te vervolledigen vóór de beslissing over de volledigheid en ontvankelijkheid.

Wordt de woningtypetoets niet tijdig ingediend, dan staat dit op zich de volledig- en ontvankelijkheidsverklaring van de aanvraag niet in de weg. De administratie zal dan met het oog op de vergunningsbeslissing de woningtypetoets zelf uitvoeren.

## 7.2. VRAGEN VAN DE WONINGTYPETOETS

### 7.2.1. VOORAFGAANDE VOORWAARDE: GELEGEN IN ZONE WAAR MEERGEZINSWONINGEN ZIJN TOEGESTAAN

Onderzoek of het terrein gelegen is langs een straat die binnen de gele categorie valt. Hiervoor zijn kaarten opgemaakt voor de verschillende woonclusters.

- Als het terrein niet gelegen is in de gele categorie.  
→ woningtypetoets wordt niet doorlopen. De toetsing stopt hier.
- Als het terrein wel gelegen is in de gele categorie.  
→ woningtypetoets wordt verder doorlopen. Ga verder naar vraag 1.

### 7.2.2. VRAAG 1: LIGGING VAN HET TERREIN IN DE OMGEVING

#### WORDT HET STRAATBEELD GEKENMERKT DOOR EENGEZINSWONINGEN OF DOOR ANDERE FUNCTIES?

De onmiddellijke buurt is van groot belang voor de toekomstige invulling van een terrein. Als de buurt voornamelijk bestaat uit eengezinswoningen, dan kan een meergezinswoning atypisch overkomen. Er kan ook hinder zijn op het gebied van privacy of densiteit. Schaduwwerking kan ook problemen opleveren door het verschil in situering van de leefruimte of het (doorgaans grotere) volume. Deze specifieke vraag bekijkt dan ook de aanwezige functies van de buurt.

Bekijk de omgeving: 4 panden links, 4 panden rechts en 9 panden aan de overzijde.\*

- Binnen de onderzochte omgeving komen er 3 of meer panden voor die een andere functie kennen (meergezinswoningen, handelspand eventueel met woongelegenheden op de verdieping, voorzieningen...)  
+2
- Binnen de onderzochte omgeving is/zijn 1 à 2 pand(en) aanwezig die een andere functie dan een eengezinswoning kennen (meergezinswoningen, handelspand eventueel met woongelegenheden op de verdieping, voorzieningen...)  
+1
- Binnen de onderzochte omgeving komen enkel eengezinswoningen voor.  
+0



\* Soms is de context niet zo duidelijk en worden volgende richtlijnen gevolgd:

- Voor de bepaling van de 17 dichtstbijzijnde panden wordt gekeken binnen een afstand van maximaal 100 meter of binnen de 'zichtbare' perimeter, d.i. het gezichtsveld vanaf de voorste grens van het perceel waarop de woningtypetoets wordt toegepast. In dat geval worden enkel de panden meegenomen die binnen een afstand van 100 meter liggen of panden die nog zichtbaar zijn vanaf het te ontwikkelen terrein. Het kan dus voorkomen dat er minder dan 17 panden bekeken worden.
- Als het te bebouwen terrein op een hoek ligt, worden de 17 dichtstbijzijnde zichtbare panden bekeken. Ook hier kunnen dit dus minder dan 17 panden zijn.
- Bij een plein wordt enkel de straatwand meegenomen waarin het terrein vervat zit, tenzij het plein minder dan 30 meter breed is, dan wordt ook de overzijde meegeteld.
- Bij een atypische straat, waar onvoldoende panden voorkomen, is de bebouwing in de directe omgeving van het perceel doorslaggevend.
- Als het een achtergelegen terrein betreft (binnengebied), wordt de voorliggende straat - waarop men zal aansluiten - bestudeerd.
- Meergezinswoningen met meerdere inkompartijen worden enkel als afzonderlijke meergezinswoningen beschouwd wanneer er minstens 6 woonegelegenheden zijn en wanneer elke inkompartij minstens 2 woonegelegenheden autonoom toegankelijk maakt.
- Een handelspand is een pand waarin de verkoop van goederen of diensten primeert. Vrije beroepen, groothandels met beperkte detailverkoop, panden met een loutere etalagefunctie... worden niet als handelspand aanzien. De handelsfunctie moet zich in het hoofdgebouw bevinden en moet minstens twee bouwlagen hoog zijn.
- Ook voorzieningen van openbaar nut die publiek toegankelijk zijn zoals een school, een bibliotheek,.. mogen mee in rekening worden gebracht.

### 7.2.3. VRAAG 2: BEBOUWINGSTYPE EN INPASSING IN DE DIRECTE OMGEVING

#### TOT WELK BEBOUWINGSTYPE LEENT HET TERREIN ZICH? EN KAN ZO HET VOLUME ZICH KWALITATIEF INPASSEN IN DE DIRECTE OMGEVING?

Een meergezinswoning omvat een groter volume dan een eengezinswoning. Dit nieuw volume moet zich kwalitatief in de directe omgeving inpassen. Afhankelijk van de aanwezige bouwhoogte op de aanpalende percelen en de mogelijkheid tot zijtuinstroken, kan uitspraak gedaan worden over de wenselijkheid van het creëren van een meergezinswoning.

Bekijk het perceel en de aanpalende bebouwing.

- Het betreffend terrein en de aanpalende bebouwing leent zich tot open bebouwing (waarbij geen bebouwing op de perceelsgrenzen noodzakelijk is) en is langs de straatzijde breed genoeg om langs beide zijden volwaardige zijtuinstroken (min. 3 meter) te realiseren.  
OF
- Het betreffende terrein en de aanpalende bebouwing leent zich tot gesloten bebouwing, waarbij het perceel minstens 18 meter breed is en minstens één van de aanpalende bebouwingen is minstens 3 bouwlagen hoog.  
+2
- Het betreffend terrein en de aanpalende bebouwing leent zich tot halfopen bebouwing (één zijtuinstrook van min. 3 meter breed).  
EN/OF  
Het betreffend terrein leent zich voor gesloten bebouwing, waarbij het perceel breder is dan 8 meter én de aanpalende bebouwing (links en rechts) zijn beide minstens 2 bouwlagen hoog.  
+1
- Het betreffend terrein en de aanpalende bebouwing leent zich tot gesloten bebouwing, waarbij het perceel kleiner is dan 8 meter.  
OF
- Het betreffend terrein leent zich tot gesloten bebouwing en één van de aanpalende bebouwingen (links en rechts) is minder hoog dan twee bouwlagen.  
+0

### 7.2.4. VRAAG 3: PARKEERMOGELIJKHEDEN OP HET TERREIN

#### LEENT HET TERREIN ZICH OM HET PARKEERGEBEUREN OP EIGEN TERREIN TE VOORZIEN?\*

Volgens de gemeentelijke verordening mag de parkeerdruk niet op het openbaar domein afgeschoven worden. Daarom worden de parkeermogelijkheden van het terrein onderzocht.

Bekijk de grootte van het terrein.

- Het terrein is minstens 15 meter breed en 25 meter diep, waardoor ondergronds parkeren mogelijk is.  
*Deze afmetingen zijn een indicatie om een ondergrondse parkeerbak te realiseren. De minimale afmetingen moeten dus gehaald worden over minstens 3/4 over de volledige lengte en breedte van het terrein, zodat de ondergrondse parkeerbak als één geheel gerealiseerd kan worden.*  
*Het terrein moet voldoende groot zijn om een 'normale' ondergrondse parkeergarage te realiseren met een normale hellingsgraad. Dat betekent dat de parkeerbak minimaal 15 meter breed moet zijn en 25 meter diep (de ruimte die nodig is voor de helling, een rijbaan en parkeervakken). Achter de parkeerbak moet bovendien ruimte overblijven voor hoogstammig groen.*  
*Bij verbouwingen kunnen we er meestal van uitgaan dat een ondergrondse parkeergarage niet mogelijk is. Een parkeerbak wordt immers bij voorkeur onder het hoofdgebouw voorzien, wat bij een verbouwing technisch quasi onmogelijk is.*  
+2
- Het terrein is minstens 10 meter breed (over minstens 3/4e van het terrein), waardoor parkeren op het gelijkvloers of met een lift ondergronds georganiseerd kan worden.  
*Er wordt 1 punt toegekend als het parkeergebeuren op eigen terrein voorzien kan worden, maar niet ondergronds. Bij een terrein van 10 meter breed kan gelijkvloers parkeren of via een liftsysteem georganiseerd worden.*  
*De parkeerplaatsen bij gelijkvloers parkeren kunnen zowel onder het hoofdgebouw als achter het hoofdgebouw worden georganiseerd. Hierbij is het belangrijk dat dit niet ten koste gaat van de kwaliteit van de private tuin.*  
+1
- Het terrein is kleiner dan de voorgaande minimale bepalingen, waardoor kwalitatief en verkeersveilig parkeren op eigen terrein moeilijk wordt.  
*Sommige terreinen zijn niet breed (minder dan 10 meter) of diep genoeg om een ondergrondse of gelijkvloerse parkeervoorziening te voorzien en zijn daardoor minder geschikt voor meergezinswoningen (omdat de parkeerbehoefte wordt afgeschreven op het openbaar domein).*  
+0

\* Als ondergronds parkeren normaliter wel mogelijk is, maar omwille van de watergevoeligheid van de grond verboden is, wordt score 1 toegekend.

\* Als het een achtergelegen perceel betreft, wordt de toegangsweg niet meegerekend in de diepte van het perceel.

## 7.2.5. VRAAG 4: WATERPROBLEMATIEK

### IS HET PERCEEL/TERREIN GELEGEN IN EEN ZONE AANGEDUID ALS OVERSTROMINGSGEVOELIG GEBIED?

De realisatie van meergezinswoningen betekent een hogere verhardingsgraad dan een eengezinswoning. Het is dan ook aangewezen dat het aandeel verhardingen beperkt blijft in overstromingsgevoelig gebied. Het gaat om gebieden die kans hebben om te overstromen vanuit waterlopen (fluviaal) en/of door intense neerslag (pluviaal) .

Bekijk de meest recente kaarten van de watertoets – overstromingsgevoelige gebieden.

- Het perceel/terrein is niet aangeduid als perceel met een middelgrote kans op overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal) en/of door intense neerslag (pluviaal).  
+1
- Het perceel/terrein is (deels) aangeduid als perceel met een middelgrote kans op overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal) en/of door intense neerslag (pluviaal).  
+ 0

## 7.2.6. VRAAG 5: TERREIN GESCHIKT VOOR INDIVIDUELE KAVELS

### IS HET TERREIN GESCHIKT VOOR INDIVIDUELE KAVELS VOOR EENGEZINSWONINGEN MET EEN EIGEN TUIN?

Is het terrein geschikt voor de realisatie van een eengezinswoning of is het complex om op het terrein één of meerdere eengezinswoningen te realiseren? Bij deze vraag kijken we naar verschillende factoren samen: de vorm van het terrein, de lengte van de straatzijde langs het terrein, de aanpalende percelen en de mogelijkheid tot het creëren van een (individuele) tuin.\*

Onderzoek van de vorm van het terrein, de breedte van het terrein aan de straatzijde, de aanpalende percelen en de mogelijkheid tot de realisatie van een individuele tuin.

- De combinatie van de vorm van het terrein, straatzijde, aanpalende percelen en mogelijke tuinzone maakt het complex om één of meerdere eengezinswoningen met individuele tuinzones op te voorzien.  
*Als de combinatie van factoren aanwijst dat een eengezinswoning niet geschikt is, worden 2 punten toegekend. In dit geval kan het bijvoorbeeld gaan om hoekterreinen of ingesloten terreinen met een grillige vorm. Deze vragen een creatiever*

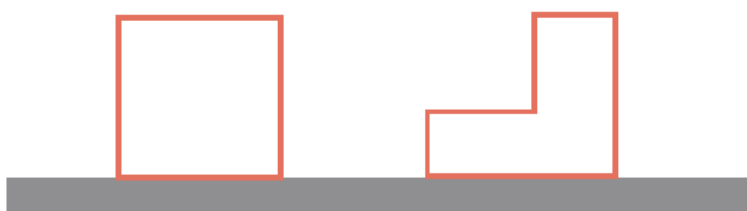
ontwerp in functie van een eengezinswoning met individuele tuin, omdat de achterzijde minder licht en lucht trekt om te voorzien in kwalitatieve leefruimtes of tuinen.

+2



- De combinatie van de vorm van het terrein, straatzijde, aanpalende percelen en mogelijke tuinzone betekent een moeilijkere ontwerpopgave voor de creatie van één of meerdere eengezinswoningen met individuele tuinzones. Als de combinatie van factoren aanwijst dat een eengezinswoning op het terrein mogelijk is, maar een moeilijkere ontwerpopgave betekent, wordt 1 punt toegekend. *Bijvoorbeeld: als het gaat om een terrein dat bestemd is voor gesloten bebouwing (gezien de directe omgeving) van 8 à 10 meter breed. Dergelijke terreinen zijn te smal om in twee te splitsen voor twee eengezinswoningen, maar zijn doorgaans te breed om nog als één eengezinswoning te functioneren, rekening houdend met de te realiseren bouwhoogte. Bijvoorbeeld: een terrein met een L-vorm kan hieronder vallen, gezien de breedte aan de straatzijde voldoende is voor de realisatie van twee eengezinswoningen, maar gezien de terreinvorm is het voorzien van individuele tuinen moeilijker.*

+1



- De combinatie van de vorm van het terrein, straatzijde, aanpalende percelen en mogelijke tuinzone is geschikt voor één of meerdere eengezinswoningen (kavels). Als de combinatie van factoren aanwijst dat een eengezinswoning (of meerdere kavels voor eengezinswoningen) mogelijk is, worden geen punten toegekend.

+0



\* Elk aspect afzonderlijk onderzoeken kan een vertekend beeld geven.

- Een normaal terrein van 13 meter breed (ruimte voor een woning van minstens 7 meter breed en 3 meter per zijtuinstrook) (als dit in de omgeving voorkomt) en minstens 21 meter diep, waarop 2 bouwlagen gerealiseerd kunnen worden, is perfect voor een eengezinswoning.
- Er wordt ook bekeken of de breedte, de diepte en de vorm van het terrein voldoende kwalitatief zijn voor de bouw van een eengezinswoning. Een breed terrein kan evengoed in aanmerking komen voor meerdere kavels voor eengezinswoningen.
- Er moet steeds een kwalitatieve individuele tuin of terras voorzien worden, daarom wordt ook onderzocht of een voldoende ruime tuin of terras mogelijk is.
- De aanpalende straatzijde is voldoende breed om de eengezinswoningen te ontsluiten.

## 7.2.7. VRAAG 6: MEERWAARDE VOOR DE OMGEVING

### LEENT HET PERCEEL ZICH ERTOE EEN MEERWAARDE TE REALISEREN VOOR DE OMGEVING?

Voorbeelden van dergelijke meerwaarde kunnen zijn: de realisatie van een terugspringend gebouw om een betere zichtbaarheid te bekomen in smalle straten, het voorzien van trage doorsteeken, de vergroening van het straatbeeld, tegemoet komen aan een mogelijke parkeerproblematiek in de omgeving, de realisatie van een woonerf...

- Er kan een sterke, aantoonbare meerwaarde gerealiseerd worden voor de omgeving.  
Hierbij wordt aan volgende situaties gedacht:
  - Er kan een trage doorsteek gerealiseerd worden op het terrein.  
Als over het perceel een publieke trage doorsteek gerealiseerd kan worden, betekent dit een grote meerwaarde voor de omgeving.
  - Het project voorziet meervoudig ruimtegebruik (medegebruik), waarbij ruimte wordt voorzien die door meerdere gebruikers tegelijk of op verschillende momenten gebruikt kan worden.  
Bijvoorbeeld: infrastructuur afwisselend voor verschillende activiteiten gebruiken, zodat de infrastructuur meer intensief gebruikt wordt, zoals het beschikbaar stellen van een multifunctionele ruimte voor verenigingen of (avond)onderwijs.
  - Het project voorziet een gedeelde (groene) buitenruimte die publiek toegankelijk is en gebruikt mag worden voor de buurt.  
Deze ruimte wordt kwalitatief groen ingericht en is minstens 12m<sup>2</sup> groot.
  - Het project voorziet publieke rustplekken.
  - Het project zodanig vormgeven dat de zichtbaarheid op het kruispunt verbetert. Bijvoorbeeld door het bouwvolume naar achter te plaatsen wordt de zichtbaarheid voor het verkeer op het voorliggend kruispunt verbeterd.
  - Het project komt tegemoet aan de parkeerproblematiek in de omgeving.  
Als op het perceel een publieke parkeerplaats gerealiseerd kan worden, betekent dit een grote meerwaarde voor de omgeving.

+2

- De aantoonbare meerwaarde is beperkt maar relevant, zoals:
  - Het project maakt het smalle straatbeeld groener.  
Als voorliggende straat smal is en geen publiek groen kent, zou het een meerwaarde betekenen dat het bouwblok naar achter wordt geplaatst en er een groene tuinzone (van minstens 2 meter diep) wordt gerealiseerd zodat het straatbeeld groener wordt. (In deze zone mogen geen parkeerplaatsen voorzien worden.)
  - Het project voorziet ruimte die bestemd is voor verschillende doelgroepen.
  - Het project voorziet een mix aan woontypes.
  - Het project respecteert aanwezige zichtassen.
  - Het project voorziet publieke fietsstalplaatsen.  
Als er in de omgeving een tekort aan publieke fietsenstalling wordt ervaren, kan het project een meerwaarde voor de omgeving betekenen door extra publieke fietsenstallingen te voorzien.
  - Het project voorziet een veilige, verkeersarme omgeving.  
Als het project nieuwe wegenis aanlegt, worden deze straten ingericht als leefstraten zodat het project autoluw is en kinderen op straat kunnen spelen.

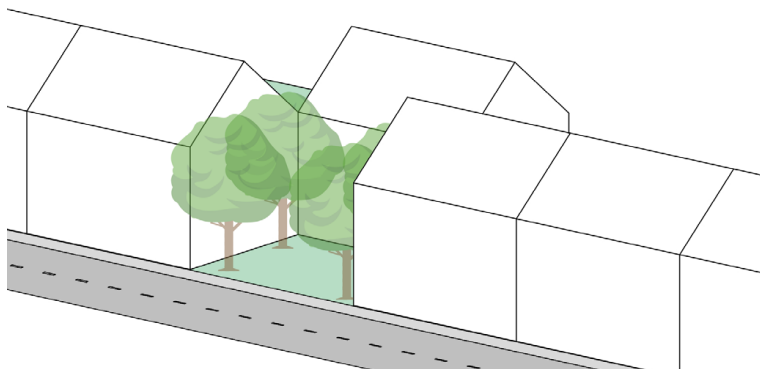
+1

- Het perceel leent zich niet om meerwaarde voor de omgeving te creëren.

+0

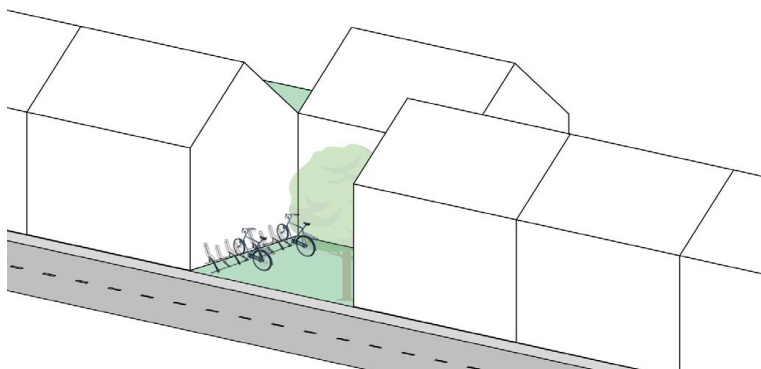
Men dient minstens twee relevante meerwaarden te kunnen voorleggen alvorens een +2 of een +1 kan worden toegekend. Bij twijfel kunnen de eventuele meerwaarden afgetoetst en besproken worden met de administratie.

Voorbeeld 1: gezien de smalle voorliggende straat zou het een meerwaarde betekenen dat het bouwblok naar achter wordt geplaatst om zo het straatbeeld te vergroenen.



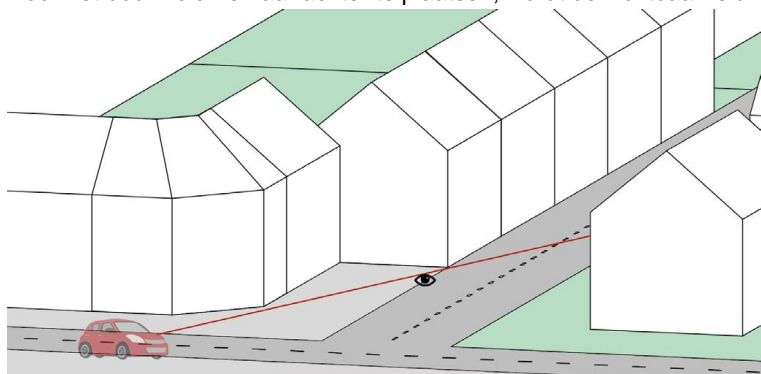
**Voorbeeld 2: publieke fietsenstallingen**

Als er in de omgeving een tekort aan publieke fietsenstalling wordt ervaren, kan het project een meerwaarde voor de omgeving betekenen door extra publieke fietsenstallingen te voorzien.



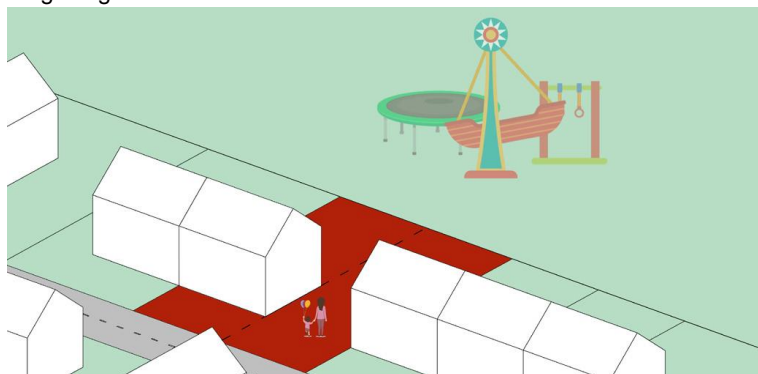
**Voorbeeld 3: verbetering van de zichtbaarheid voor het verkeer**

Door het bouwvolume naar achter te plaatsen, wordt de zichtbaarheid voor het verkeer verhoogd.



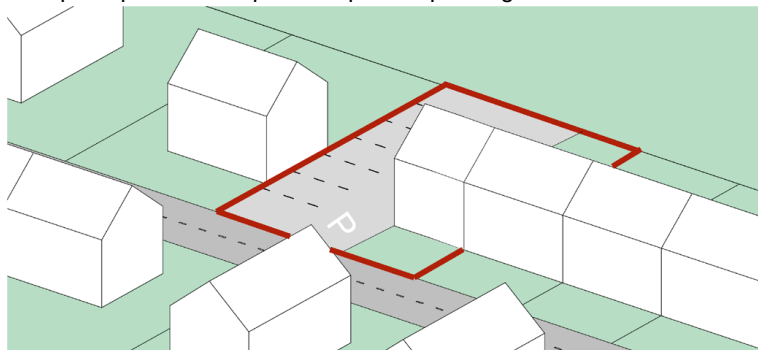
**Voorbeeld 4: realisatie van een trage doorsteek**

Als over het perceel een publieke trage doorsteek gerealiseerd kan worden, betekent dit een grote meerwaarde voor de omgeving.



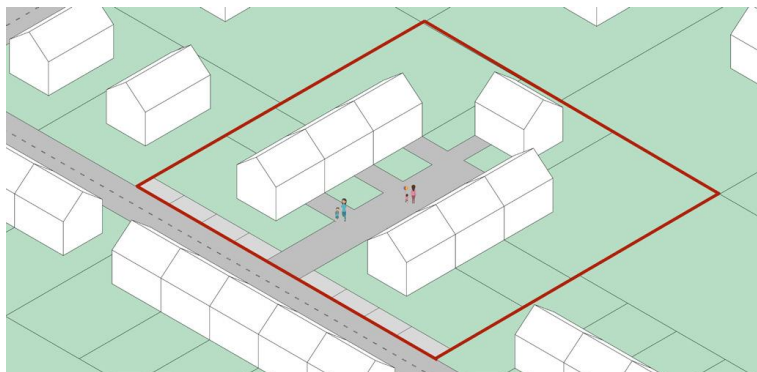
**Voorbeeld 5: tegemoet komen aan de parkeerproblematiek in de omgeving**

Als op het perceel een publieke parkeerplaats gerealiseerd kan worden, betekent dit een grote meerwaarde voor de omgeving.



Voorbeeld 6: de realisatie van een woonerf

Als het project een veilige, verkeersarme omgeving (woonerf) kan voorzien, betekent dit een grote meerwaarde voor de omgeving.



### 7.2.8. VRAAG 7: MOBISCORE VAN HET PERCEEL

#### IS HET PERCEEL OP HET VLAK VAN MOBILITEIT EN NABIJHEID VAN VOORZIENINGEN GESCHIKT VOOR EEN MEERGEZINSWONING?

Meergezinswoningen worden bij voorkeur ingeplant op plaatsen die goed bereikbaar zijn met duurzame vervoermiddelen en die zich bevinden in de nabijheid van basisvoorzieningen zoals scholen, winkels of openbare diensten.

Met de Mobiscore ontwikkelde de Vlaamse overheid een instrument om de nabijheid en de bereikbaarheid van voorzieningen op een objectieve manier in kaart te brengen. De Mobiscore houdt rekening met voorzieningen in 5 categorieën:

1. Openbaar vervoer, waarbij voor het busvervoer enkel die haltes geselecteerd zijn waar je niet langer dan 30 minuten op een bus hoeft te wachten tijdens de daluren.
2. Onderwijs: kleuteronderwijs, lager onderwijs en middelbaar onderwijs.
3. Winkels en diensten: bakkers, slagers, voedingswinkels, restaurants, cafés, kledingzaken, doe-het-zelfzaken, bank- en verzekeringskantoren, postkantoren en -punten, gemeentehuizen en rechtbanken.
4. Ontspanning, sport en cultuur: bibliotheken, cultuurcentra, bioscopen, schouwburgen, concertzalen, sportaccommodaties, zwembaden, openbare parken, provinciale domeinen en natuurgebieden.
5. Gezondheid en zorg: dokters, tandartsen, apothekers, geestelijke gezondheidszorg, ziekenhuizen, kinderopvang, ouderenvoorzieningen, O.C.M.W. en lokale dienstencentra.

De Mobiscore kan berekend worden via volgende website: <https://mobiscore.omgeving.vlaanderen.be/>

Voor de toepassing van de woningtypetoets wordt de Mobiscore als volgt gehanteerd:

- Mobiscore > of = 7  
+ 2
- Mobiscore > of = 6  
+ 1
- Mobiscore < 6  
+0

## 7.3. RESULTATEN VAN DE WONINGTYPETOETS

### 8-13 PUNTEN

Er is geen voorkeur voor een bepaald woningtype, zowel een eengezinswoning, een meergezinswoning als een ander woningtype is in principe mogelijk.

### 0-7 PUNTEN

Eengezinswoningen hebben hier de voorkeur. Onder de 6 punten is een meergezinswoning sowieso uitgesloten. Bij een score van 6 of 7 punten kan in bepaalde omstandigheden een duowoning toegestaan worden; vooroverleg is hier aangewezen. Bij een score van 6 of 7 staat het de aanvrager ook vrij om over een beoogde meergezinswoning via de gemeente het advies te vragen van de kwaliteitskamer VaKweRK.

## BELANGRIJK

Het is niet de bedoeling dat het straatbeeld binnen Sint-Gillis-Waas zich stilaan transformeert tot een homogeen straatbeeld met enkel meergezinswoningen en zo eengezinswoningen uit het straatbeeld verdwijnen. Een variatie aan woningtypes moet behouden blijven.

## DISCLAIMER

Wanneer de uitkomst van de woningtypetoets aangeeft dat een meergezinswoning mogelijk is op het perceel, betekent dat nog niet dat het ontwerp automatisch binnen de context past. Om een meergezinswoning binnen de aangeduide zone in Sint-Gillis-Waas te mogen realiseren, moet men voldoende rekening houden met volgende zaken:

- De voorziene woongelegenheden moeten passen binnen de bestaande densiteit in de directe omgeving.  
Het is niet de bedoeling dat in een zone waar de woondensiteit laag ligt, er een dens project gerealiseerd wordt.
- Het project moet zich met betrekking tot de bouworde, schaalgrootte van bouwblokken en bouwvolumes (o.a. aantal bouwlagen) richten op de omringende bebouwing of een passende overgang vormen hiertussen.
- Het project/gebouw moet een inpassing in een logisch geheel zijn met de kenmerken van de onmiddellijke omgeving en het straatbeeld.
- Het is belangrijk dat een mix aan woningtypes wordt voorzien. Deze variatie moet tweezijdig voorzien worden:
  - enerzijds: een variatie in de grootte van de woongelegenheden en het aantal slaapkamers binnen het project;
  - anderzijds: een mix in woningtypologieën zoals grondgebonden eengezinswoningen, duowoningen, meergezinswoningen en vormen van gemeenschappelijk wonen.
- De overige elementen van de goede ruimtelijke ordening worden in overweging genomen bij de beoordeling van het project.

## 8. VERANKERING VAN DEZE VISIE

Zoals voorzien in de opdracht, maken we eerst de visie rond de meergezinswoningen op. Aan de hand van de resultaten beslissen we hoe de visie het best verankerd wordt. Het verankeren in een juridisch instrument maakt dus geen deel uit van deze opdracht.

### 8.1. IN TUSSENTIJD

Om de visie kracht bij te zetten is het aangeraden om in tussentijd tot de goedkeuring van het gekozen juridisch instrument om de visie te laten goedkeuren door de gemeenteraad. Zo kan deze visie al als beleidsmatig gewenste ontwikkeling gehanteerd worden bij de opportuniteitstoets bij de behandeling van de vergunningsaanvragen (ook al is het RUP of de verordening nog niet in voege).

Ook is het aangeraden om de goedgekeurde visie te bespreken met het provinciebestuur, zodat hiermee ook rekening wordt gehouden bij beroepsprocedures.

### 8.2. INSTRUMENTEN VOOR JURIDISCHE VERANKERING

Belangrijk is dat de visie verankerd wordt in een juridisch instrument dat de nodige flexibiliteit toelaat.

Om de visie juridisch te verankeren kan gekozen worden voor een (overdruk-)RUP of in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

Hieronder worden de voor- en nadelen van een overdruk-RUP en stedenbouwkundige verordening met beleidsmatig gewenste ontwikkeling opgesomd.

#### 1. OVERDRUK-RUP

- Werkwijze
  - Het gaat hier over een overdruk-RUP (of perimeter-RUP), dat een overdruk legt over de woongebieden in de ruime zin volgens het gewestplan.
  - Met een RUP meergezinswoningen worden op het grafisch plan volgende zones afgebakend:
    1. Zones waar eengezinswoningen aangewezen zijn en meergezinswoningen niet toegestaan worden. (De bestaande meergezinswoningen kunnen behouden blijven.)
    2. Zones waar meergezinswoningen toegestaan worden. Er worden stedenbouwkundige voorwaarden (maximaal bouwvolume, minimaal groenpercentage, parkeernorm) gekoppeld aan de zone waar meergezinswoningen toegestaan kunnen worden.
  - Aan deze zone voor meergezinswoningen kunnen volgende stedenbouwkundige voorschriften opgelegd worden:
    - variatie in woontypes vanaf x aantal woonegelegenheden;
    - maximaal bouwprofiel van een meergezinswoning;
    - minimaal groenpercentage bij de realisatie van een meergezinswoning;
    - parkeernorm;
    - ...
  - Belangrijk hierbij is dat voor de aanduiding op het grafisch plan een aanduiding van de straten niet volstaat. De opdeling van gewenste woontypes moet in zones aangeduid worden op het grafisch plan (op percelen).
- Voor- en nadelen

<b>Voordelen</b>	<b>Nadelen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>○ Laat flexibiliteit toe (zoals voorzien in VCRO).</li><li>○ Kan differentiatie per wooncluster voorzien (en ook voor zones waar geen meergezinswoningen toegestaan worden).</li><li>○ Na goedkeuring moeten ook de hogere overheden de visie en bepalingen uit het RUP respecteren.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Langere procedure voor opmaak (met twee officiële inspraakmomenten van burgers).</li></ul>

#### 2. STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING MET BELEIDSMATIG GEWENSTE ONTWIKKELING

- Werkwijze

De gemeente maakt een beleidsvisie en een stedenbouwkundige verordening op.

  1. In een stedenbouwkundige verordening worden o.a. bepalingen over het maximaal bouwvolume, het minimaal groenpercentage, de parkeernorm etc. opgenomen.



Deze bepalingen moeten strikt worden nageleefd (met in acht name van de afwijkingmogelijkheden volgens de VCRO).

2. De beleidsvisie omvat o.a. de kaart met gewenste woontypes per straat en de woningtypetoets. Om de nodige speelruimte te laten bij de zones met gewenst woontype, wordt deze kaart in een aanvullende beleidsvisie opgenomen. Deze beleidsvisie wordt opgenomen als beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO). Hierbij mogen lokale besturen in hun beslissingsproces rekening houden met beleidsvisies.

- Voor – en nadelen

- **Voordelen**

- Het is een relatief snelle procedure voor opmaak.
    - De Deputatie moet de beleidsmatige gewenste ontwikkeling volgen bij de beroepsprocedures.

- **Nadelen**

- Het is strikt en laat minder afwijkingmogelijkheden toe.

Belangrijk om niet het uit oog te verliezen: het nieuwe instrument mag geen contradicties bevatten met de bestaande BPA's en RUP's binnen de gemeente. Er moet goed nagekeken worden dat helder is welke zaken behouden blijven en welke gewijzigd worden. Hier zal een juridische check noodzakelijk zijn.

## 8.3. NOOD AAN BEPALINGEN OVER HET ONTWERPEN VAN MEERGEZINSWONINGEN

Deze visie doet enkel uitspraak over waar meergezinswoningen toegestaan kunnen worden. Deze visie doet geen uitspraak over bepalingen waaraan het ontwerp van de meergezinswoningen moet voldoen.

Echter werd bij de opmaak van deze visie (o.a. de woningtypetoets) opgemerkt dat de gemeente wel nood heeft aan dergelijke bepalingen, o.a. over volgende zaken:

- een maximaal bouwprofiel;
- een maximale woondichtheid (in verhouding tot de beschikbare bebouwbare oppervlakte);
- een minimale groennorm per perceel;
- een maximaal verhardingspercentage;
- een parkeernorm;
- het afdwingen van een mix aan woningtypes.

Bij de verankering van deze visie (in een RUP of verordening), moeten dergelijke bepalingen verder uitgewerkt worden en geïmplementeerd te worden in het juridisch instrument.

Belangrijk is dat bij de uitwerking van het RUP of verordening altijd het doel van de visie inzake meergezinswoningen vooropgesteld wordt en enkel de nodige bepalingen in het RUP of de verordening verankerd worden.

## 9. BIJLAGEN

---

1. Kaarten: analyse per wooncluster
2. Kaarten: gewenste woontypes per wooncluster
3. Woningtypetoets (invulformulier)

## 9.1. KAARTEN: ANALYSE PER WOONCLUSTER

## 9.2. KAARTEN: GEWENSTE WOONTYPES PER WOONCLUSTER

### 9.3. WONINGTYPETOETS - INVULFORMULIER