



WONINGTYPETOETS

TERREIN/PERCEEL VAN DE AANVRAAG

Adres of kadastrale nummer:

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.

Indien niet gelegen in de gele categorie.

▶ Woningtypetoets wordt niet doorlopen. De toetsing stopt hier.

Indien wel gelegen in de gele categorie.

▶ Woningtypetoets wordt verder doorlopen. Ga verder naar vraag 1.

VRAAG 1

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 aanwezigheid van functies van de buurt.

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



Binnen de onderzochte omgeving komen er **3 of meer** panden voor die een andere functie kennen (meergezinswoning, handelspand eventueel met woongelegenheden op de verdieping, voorzieningen...).

Binnen de onderzochte omgeving is **1 à 2 pand(en)** aanwezig dat een andere functie kent (meergezinswoning, handelspand eventueel met woongelegenheden op de verdieping, voorzieningen...).

Binnen de onderzochte omgeving komen **enkel eengezinswoningen** voor.

▶ **+2**

▶ **+1**

▶ **+0**

AANTAL PUNTEN

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

- Voor het bepalen 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 van aan 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 verval 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.
- Indien 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 woongelegenheden zijn en wanneer elke inkompartij minstens 2 woongelegenheden 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.

VRAAG 2

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 dient zich kwalitatief in de directe omgeving in te passen. 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 betreffend terrein en de aanpalende bebouwing leent zich tot gesloten bebouwing, waarbij het perceel minstens 18 meter breed is en minstens één van de aanpalende bebouwing 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 2 bouwlagen**.

▶ +0



VRAAG 3

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.

Indien het een achtergelegen perceel betreft, wordt de toegangsweg niet meegerekend in de diepte van het perceel.

Het terrein is **minstens 15 meter breed en 25 meter diep**, waardoor ondergronds parkeren mogelijk is. *

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. **

Het terrein is **kleiner** dan de voorgaande minimale bepalingen, waardoor kwalitatief en verkeersveilig parkeren op eigen terrein moeilijk wordt. ***

▶ +2

▶ +1

▶ +0



* Deze afmetingen zijn een indicatie om een ondergrondse parkeerbak te realiseren. De minimale afmetingen dienen dus gehaald te 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 minimum 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 uit gaan 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.

** Er wordt 1 punt toegekend indien het parkeergebeuren op eigen terrein voorzien kan worden, maar niet ondergronds. Bij een terrein van 10 meter breed kan gelijkvloers parkeren of via een liftstelsel 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.

*** 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).

VRAAG 4 IS HET PERCEEL/TERREIN GELEGEN IN EEN ZONE AANGEDUID ALS OVERSTROMINGSGEVOELIG GEBIED?

Het realiseren 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 kaart van de watertoets – overstromingsgevoelige gebieden.

Het perceel/terrein is **niet aangeduid** als perceel met een middelgrote kans op overstromingen vanuit een waterloop en/of door intense neerslag.



Het perceel/terrein is (**deels**) **aangeduid** als perceel met een middelgrote kans op overstromingen vanuit een waterloop en/of door intense neerslag.



VRAAG 5 IS HET TERREIN GESCHIKT VOOR INDIVIDUELE KAVELS VOOR EENGEZINSWONINGEN MET EEN EIGEN TUIN?

Is het terrein geschikt voor het realiseren 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 het realiseren 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.

Indien 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.



De combinatie van de vorm van het terrein, straatzijde, aanpalende percelen en mogelijke tuinzone betekent een **moeilijkere ontwerpogave** voor de creatie van één of meerdere eengezinswoningen met individuele tuinzones.

Indien de combinatie van factoren aanwijst dat een eengezinswoning op het terrein niet onmogelijk is, maar een moeilijker ontwerpogave betekent, wordt 1 punt toegekend. Bijvoorbeeld: indien 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 het realiseren van twee eengezinswoningen, maar gezien de terreinvorm is het voorzien van individuele tuinen moeilijker.



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.



* 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) (indien dit in de omgeving voorkomt) en minstens 21 meter diep, waarop 2 bouwlagen gerealiseerd kunnen worden, is perfect voor een eengezinswoning.
- Er wordt eveneens 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.

VRAAG 6 LEENT HET PERCEEL ZICH ERTOE EEN MEERWAARDE TE REALISEREN VOOR DE OMGEVING?

Voorbeelden van dergelijke meerwaarde kunnen zijn: het realiseren van een terugspringend gebouw om een betere zichtbaarheid te bekomen in smalle straten, het voorzien van trage doorsteeken, het vergroenen van het straatbeeld, tegemoet komen aan een mogelijke parkeerproblematiek in de omgeving, het realiseren 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. Indien 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 12m² 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. *Indien 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.

Hierbij wordt aan volgende situaties gedacht:

- Het project maakt het smalle straatbeeld groener. *Indien voorliggende straat smal is en geen publiek groen kent, zou het een relevante 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 dat bestemd is voor verschillende doelgroepen.
- Het project voorziet een mix aan woontypes.
- Het project voorziet een variatie in woonoppervlakte van de woongelegenheden.
- Het project respecteert aanwezige zichtassen.
- Het project voorziet publieke fietsstapplaatsen. *Indien 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. *Indien 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.



VRAAG 7

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.*

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

Mobiscore \geq of = 7



Mobiscore \geq of = 6



Mobiscore \leq 6



* Met de Mobiscore heeft de Vlaamse overheid een instrument ontwikkeld 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:

- 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.
- onderwijs: kleuteronderwijs, lager onderwijs en middelbaar onderwijs.
- winkels en diensten: bakkers, slaggers, voedingswinkels, restaurants, cafés, kledingzaken, doe-het-zelfzaken, bank- en verzekeringskantoren, postkantoren en -punten, gemeentehuizen en rechtbanken.
- ontspanning, sport en cultuur: bibliotheken, cultuurcentra, bioscopen, schouwburgen, concertzalen, sportaccommodaties, zwembaden, openbare parken, provinciale domeinen en natuurgebieden.
- gezondheid en zorg: dokters, tandartsen, apothekers, geestelijke gezondheidszorg, ziekenhuizen, kinderopvang, ouderenvoorzieningen, O.C.M.W. en lokale dienstencentra.

TOTAAL AANTAL PUNTEN

▶ 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 dit 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 voldoen rekening houden met volgende zaken:

- ▶ De aantal 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 dient tweezijdig voorzien te worden:
 - enerzijds: een variatie in de grootte van de woongelegenheden en het aantal slaapkamers binnen het project en
 - anderzijds: een mix in woningtypologieën zoals grondgebonden eengezinswoningen, duowoningen, meergezinswoningen en vormen van gemeenschappelijk wonen.
- ▶ De overige elementen van de goede ruimtelijke ordening zullen in overweging genomen worden bij het beoordelen van het project.