

Verlag dorpsraadsvergadering 11 juni 2024:

Aanwezigen: P. Van Garsse, M. Tollenaere, W. Heymans, K. Joos, W. Fierens, W. Blommaert, M. Van Hecke, V. Van Landeghem, K. Bryssinck, J. Vercauteren, P. De Greyt, S. Van De Vijvere, j. Tansens, J. Thuysbaert, C. Baeckelandt, P. De Fré, T. De Beule, J. Van Puyvelde, A. De Tender, F. Creve, E. Meul, J. Smedt, J. Christiaens, Schepen W. De Meester, S. Schelfaut.

1. goedkeuring verslag en eventuele opmerkingen

Opmerking van A. De Weggheleire ivm punt "fietsonveilige situatie aan de Cadzandstraat:

Opmerking(en):

- *Een smalle betonstrook naast het wegdek is volgens mij nooit een fietspad! (Noch in de Cadzandstraat, noch in de Waterstraat)*
- *Bij het voorstel van de nieuwe indeling van de wegcategorie is volgens mij de Cadzandstraat en zeker de Waterstraat een erftoegangsweg en zijn grasdals geen optie omdat deze wegen dan ontsluitingswegen of interlokale wegen worden. Dit kan toch nooit de bedoeling zijn van een weg met bijna uitsluitend landbouwgrond (Waterstraat).*

Hij bezorgde ook een overzicht van Erftoegangswegen (EW) met de basisprincipes en de ambities.

Omdat dit onbekend is voor de dorpsraad is er een mail gestuurd naar de bevoegde schepen voor meer informatie.

Wordt opgevolgd.

Opvolging meldingen:

Melding eind februari 2024:

Omschrijving van de melding:

De Belseleweg (gedeelte voorbij Armetruyenbeek) en aansluitend de Houtakkerswegel (links 200 m richting Burmstraat en rechts richting Kouterstraat tot einde van de velden) zijn in zeer slechte staat en een gevaar voor de vele fietsers. Een herstelling of beter een structurele aanpak dringt zich op!

Vele putten, slecht wegdek, smalle doorgangen door overgroeïend gras, losliggende stenen,...

Antwoord:

Je melding met registratienummer 24020539 over wegen en riolering (Burmstraat zn , 9112 Sinaai) werd afgehandeld.

"De aarden bermen in de Houthakkerswegel (deel Belselewegel-Burmstraat) zullen, als het weer het toelaat, hersteld worden door dienst BOD.

Er vond ondertussen een plaatsbezoek plaats met een aannemer en er werd gekeken welke zone's hersteld kunnen worden (wat is mogelijk met de beschikbare budgetten).

Volgende zaken zullen dit jaar aangepakt worden door een aannemer (late voorjaar of zomer):

-herstel Houthakkerswegel (vanaf Kouterstraat tot aan de Belselewegel): volledig herstel wegel

-herstel Belselewegel (vanaf Houthakkerswegel tot halfweg de Hooimanstraat, tot de zone waar tractoren rijden): volledig herstel wegel

Volgende zaken worden niet aangepakt:

-Belselewegel (Hooimanstraat tot einde zone tractoren): deze zone ligt in steenslag en ligt er degelijk bij. Er is dus geen herstel nodig.

-Houthakkerswegel (tussen Belselewegel en Burmstraat): de wegel zelf ligt er degelijk bij. Er zijn wel een aantal problemen in de bermen (putten door landbouwverkeer), deze worden door eigen diensten hersteld later dit voorjaar (als het weer dit toelaat)."

Melding begin maart 2024:

Omschrijving van de melding:

vele losliggende stenen in Sinaaidorp en Dries Sinaai

Antwoord:

Je melding met registratienummer 24030145 over wegen en riolering (Sinaaidorp zn , 9112 Sinaai) werd afgehandeld.

"We zijn op de hoogte van dit gegeven. Voorlopig zullen we echter geen volledig herstel voorzien, enkel lokaal waar de veiligheid in het gedrang komt."

- voorstelling "de werking van dienstencentrum "De Schutterij"

1. situatie van "De Schutterij"

- Site is eigendom van het OCMW: Zorgcampus in bruikleen van Zorgpunt Waasland (ZPW) – uitzondering van de flats

- Gebouw: Deels gelijkvloers: dienstencentrum De Schutterij (8B) "achterinkom"

Flats gelijkvloers en eerste en tweede verdieping: verhuring door WOONST (8A). De bewoners wonen nog volledig zelfstandig met eventueel ondersteuning buiten (lokaal Dienstencentrum LDC) als eventueel binnen (thuiszorg) de woning

Ouderenwoningen (kant school – 10): eigendom van ZPW: 11 huisjes ook hier bewoners wonen zelfstandig met eventueel ondersteuning buiten (LDC) als eventueel binnen (thuiszorg) de woning

Actueel: site privaat met openbaar karakter (politieel belang) – toekomst?

- Voor 1/1/2019 behoorden de reeds bestaande dienstencentra (S-N) tot de stad-OCMW Sint-Niklaas

- Sinds 1/1/2019 ontstaan ZORGPUNT WAASLAND

+Zorgbedrijf (naar voorbeeld van zorgbedrijf Antwerpen) in het Waasland met uiterste punt Sinaai (LDC) en Zwijndrecht (LDC Houtmere) -Langs N70

+Ondertussen 9 dienstencentrums die onder Zorgpunt Waasland vallen

Zorgpunt Waasland staat in voor de zorgcontinuïteit van buurtzorg tot woonzorg!



BUURTZORG	THUISZORG	DAGZORG	WOONZORG
De cliënt verblijft in eigen woning dankzij ondersteuning buiten de eigen woning	De Cliënt verblijft in eigen woning dankzij ondersteuning in eigen woning	De cliënt verblijft overdag in faciliteiten van ZPW, eventueel kortstondig	De cliënt verblijft permanent in faciliteiten van ZPW



2. Hoe ziet Zorgpunt Waasland de beleidsdoelstellingen voor de dienstencentra?

ZPW bevordert de sociale samenhang in de buurt en zorgt dat iedereen zo zelfstandig mogelijk kan thuis wonen.

- Buurt/inwoners BUITEN de woning ondersteunen om zo goed mogelijk zo zelfstandig mogelijk te wonen

+Dienstverleningsaanbod: maaltijd, MAP, pedicure, kapper, badkamer,...

+Activiteiten: Reguliere, thematische, buurtgerichte en overkoepelende

- Welzijn van alle bewoners uit de buurt/gemeente staat centraal: ontmoetingsplaats

- Met aandacht voor doelgroep werken: DOELGROEPEN: senioren, mantelzorgers, chronisch zieken met aandacht voor de kwetsbaarheid in al zijn aspecten

- Het lokaal dienstencentrum (LDC) brengt alle diensten, voorzieningen, vereniging uit de buurt/gemeente samen rond de tafel, wij willen iedereen maatschappelijk betrokken proberen maken met de buurt en waarbij we onze werking afstemmen op de noden van de buurt/gemeente => Centraal staat het algemeen welzijn van onze inwoners

- De toenemende noden (vergrijzing en eenzaamheid) maakt de uitdaging zo groot dat er van concurrentie tussen verenigingen geen sprake kan zijn. Samenwerking is het sleutelwoord. => LDC ALS ONTMOETINGSPLAATS – DRAAISCHIJF binnen een buurt/gemeente

3. De Schutterij in cijfers:

Nieuwe registraties:

Opening eind september 2019

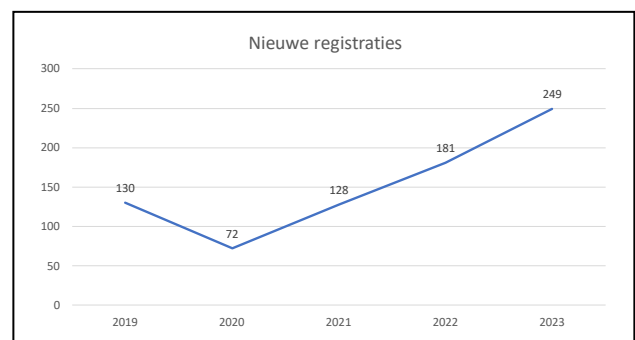
Volledige sluiting door Corona 16/3/2020

- heropening 2/6/2020

2/6/2020 tot eind 2021 beperkte werking

Periode ingevuld met:

- Optimaliseren basiswerking DS
- Werken aan herkenbaarheid: bestickering, beachflag...
- Kenbaarheid maken door: 'buurt in met golfkar', soepkar, ijsjes, tractor - HOPPEN



Vanaf 2022 is de Schutterij haar volledige werking kunnen ontplooiën en zien we een stijging in de cijfers van de nieuwe registraties.

Unieke bezoekers:

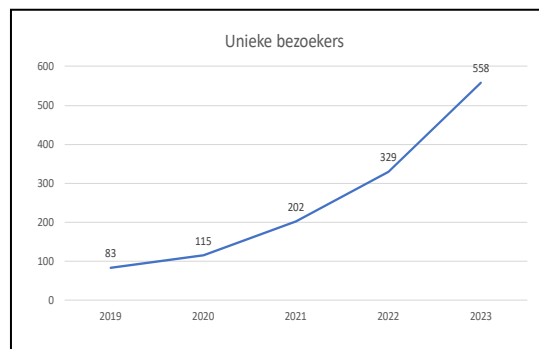
*2019: enkel dienstverlening (maaltijd, MAP, kapper, cafetaria), nog geen activiteiten

In 2023 waren 558 verschillende individuen langs gekomen.

Totaal aantal bezoeken in 2023: 12863 (cafetariawerking niet meegerekend)

Er wordt binnen de buurt/gemeente veel gebruik gemaakt van het dienstencentrum maar vormt het ook een geliefde ontmoetingsplaats voor bezoekers van buiten onze gemeente.

Het bereik van bezoekers (ver) buiten de gemeentegrens kunnen we eerder toeschrijven aan het divers en uitgebreid activiteitenaanbod dit vaak in samenwerking met onze partners met een breed draagvlak in leden/ cliënteel (cfr workshops van maya natuurhuys, digicafé en cursussen via CVO Focus.



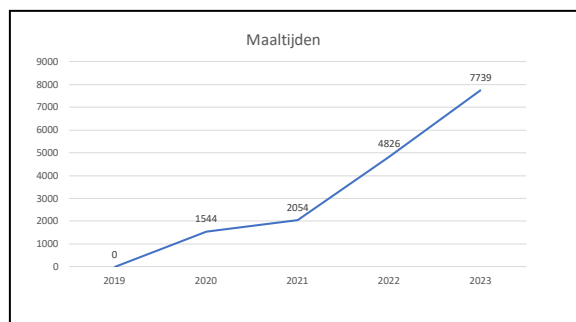
Maaltijden:

Worden geleverd via de centrale keuken. Men moet steeds het aantal doorgeven (maandag 25, dins-, woens-, vrijdag 30 en op donderdag 35 maaltijden).

In 2023 zijn er 7739 maaltijden geserveerd waarvan 4239 aan kansenpastarief.

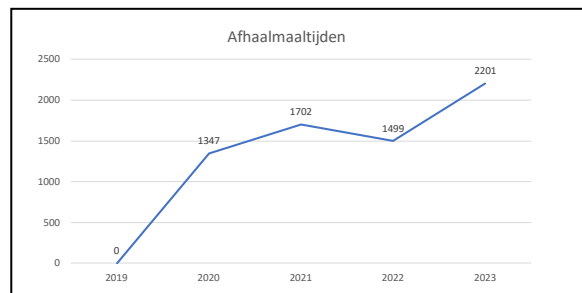
Gemiddeld 83 unieke bezoekers /maand.

Prijs per maaltijd: 5,5€ voor personen met kansenpas, 7,5€ voor anderen.



Afhaalmaaltijden:

Tussen 2020 – 2021 was er een coronawerking waarbij het dienstencentrum gesloten was en de maaltijden werden afgehaald door de familie, sommige werden ook aan huis geleverd.



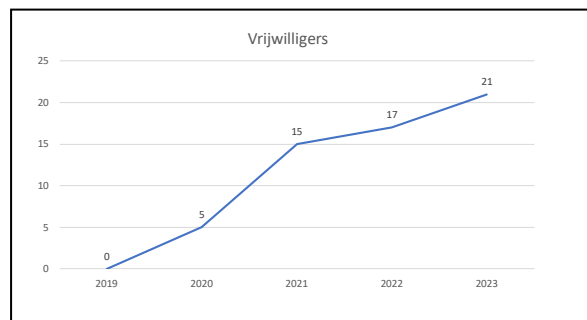
Medewerkers:

Het personeelskader werd uitgebreid van 2 naar 5 medewerkers : 3 medewerkers keuken en onderhoud, 1 administratieve medewerker en 1 centrumleider.

Vrijwilligers:

Tijdens Coronaperiode vnl.. Jongsenioren => zinvolle tijdsbesteding

Om aan de groei van het dienstencentrum en de noden van de inwoners tegemoet te komen, hebben we de voorbije jaren ingezet op de werving van vrijwilligers, met een ploeg van 21 vrijwilligers op 31/12/2023 als resultaat.



Met onze vrijwilligersgroep proberen we een weerspiegeling te zijn van onze inwoners, wat zich binnen de groep vertaalt in leeftijd, geslacht, origine, geardeheid en fysieke, mentale en financiële kwetsbaarheid. Een enorme sterkte en meerwaarde waardoor zij als ambassadeurs de noden in de gemeente sterk aanvoelen.

Eerder misschien atypisch aan vrijwilligerswerk binnen de zorg is de eerder jonge leeftijd van de groep. Negen vrijwilligers zijn jonger dan 60 en drie zelfs jonger dan 50 jaar. Binnen onze werking willen wij ook een warme thuis zijn voor onze vrijwilligers en bieden wij brede mogelijkheden voor (re)-integratie en kort vrijwilligers engagement.

2022: Gezien de toenemende kenbaarheid binnen Sinaai en de opbouwende werking van dienstencentrum De Schutterij besliste de directie van ZPW om voor De Schutterij de overstap te maken naar een volwaardige opening. De volwaardige opening vertaalde zich o.a. in bijkomende openingsuren, alsook de aanwerving van een 4/5 personeelslid voor de taakinving van onthaalmedewerker.

*Bijkomende openingsuren:

De week na de paasvakantie – week 18 april 2022 – heeft het dienstencentrum alle weekdays zijn deuren geopend van 10.00 uur tot 17.30 uur. De volledige opening betekende een bijkomende opening van de ontmoetingsruimte op dinsdagen en donderdagen, die voorheen op beide vermelde dagen gesloten was.

2022: De toenemende kenbaarheid binnen Sinaai en de opbouwende werking van dienstencentrum De Schutterij vertaalden zich tevens mooi in de cijfers van de voorbije werkjaren. Het dienstencentrum kende een enorme stijging in het aantal bezoekers en o.a. de dagelijkse maaltijdcapaciteit werd overbevroegd.

Om tegemoet te komen aan de stijgende vraag besliste de directie van ZPW om voor De Schutterij de medewerkerscapaciteit uit te breiden. De uitbreiding vertaalde zich in jan 2023 in een extra parttime medewerker voor de keuken- en onderhoudswerking.

Bij vergelijking van 2022 en 2023 stellen we echter dezelfde stijging in maaltijdbezoekers vast en mogen we zelfs stellen dat op 2 jaar tijd het aantal bezoekers voor de maaltijden (maandcijfers) meer dan verdubbeld is.

Wederom ronden we het werkjaar af met de vaststelling dat ons maaltijdgebeuren overbevroegd is.

4. Activiteiten en samenwerkingen:

- ❖ Reguliere activiteiten uitgebreid met themamaanden en buurtgerichte activiteiten
- ❖ Uitbouw samenwerkingen: bij opstart: FeMma en Landelijke Gilde, nu: Ferm, Bib, Toneelkring Baudeloo, mannenkoor, Scholengroep Sint-Catharina, Samana, KWB Duizend appels, Zorgboerderij, Buurtopvang Sinaai, Huize den Dries, middenstand Sinaai, FeMma Belsele, WZC het Lindehof enz.

Door onze grotere samenwerkingsverbanden en afdwingen van extra financiële middelen uit subsidies konden we stappen zetten in het laagdrempelig en toegankelijker informeren, sensibiliseren van onze inwoners in moeilijker bespreekbare thema's zoals dementie, mantelzorg en bewust afscheid. Het aanbod kunnen brengen op eigen gemeente is een enorme meerwaarde en versterkt onze inwoners om hen kwalitatief zelfstandig te laten 'thuis' wonen.

Door de samenwerking met onze lokale partners en verenigingen kunnen we ons draagvlak binnen de gemeentes Sinaai en Belsele vergroten met doel de inwoners, met extra aandacht voor de meest

5. Kenbaarheid "De Schutterij":

Via: een driemaandelijks kalender, artikels in Info Sinaai, aankondiging activiteiten in wekelijks parochieblad, sociale media: Facebook, Hoplr..., de lokale partners en de belangrijkste: via ons sterk team – ambassadeurs en de mond aan mond reclame

6. Meerjarenplan:

Gebaseerd op conclusies uit de buurtanalyse (Pijnpunten / conclusies kwantitatieve en kwalitatieve analyse gelijklopend: Wegtrekken van vervoer, dienstverlening, winkels en banken worden als gemis aangeduid)

Een overkoepelend meerjarenplan: met doelstellingen, bijhorende mijlpalen en acties die gelden voor alle 9 dienstencentra van het ZPW

Een meerjarenplan specifiek voor De Schutterij met als actiepunten rond: digitale inclusie (*nood aan digitale ondersteuning*), mobiliteit (*beperkt openbaar vervoer binnen de gemeente*), mantelzorg en burenhulp

Mobiliteit:

In 2023 werd de tijdelijke nood opgevangen met vervoer van het Zorgpunt Waasland (ZPW), was er vervoer door thuiszorg naar LDC en spraken bezoekers af om samen te rijden.

In 2024 – 2025 valt het vervoer van het ZPW weg en wordt een deelauto ingeschakeld en kijkt men naar de opstart van het Hoppin-punt op de Dries.

Er wordt nagegaan om Mobitwin in Sinaai uit te rollen als pilootproject voor de deelgemeenten. De Dorpsraad kan hierin een ondersteunende rol opnemen. Sint-Niklaas voorziet hiervoor subsidies.

Mobitwin is een sociale mobiliteitsdienst – eerder gekend als de vroegere Mindere Mobielen Centrales

- juni-oktober 2025: grondwerken (eerst), speelelementen, bruggen, meubilair, paden, ... (zwaar verkeer vóór meer kwetsbare beplantingswerken)
- november 2025: aanplantingen
- voorjaar 2026: feestelijke opening speelbos Ter Beke
- vanaf mei 2028: verdere uitbouw van de noordelijke rustplek met o.a. bomen (dan is de gratis bloemenweide van BeeOdiversity/Colruyt 5 jaar oud, cf. afspraak)

3. voorstelling kermisprogramma/ 11-juli-viering

Zie www.sinaaileeft.be/11-juli-viering/

4. info vanuit de politie

Diefstallen met braak: (op grondgebied Sinaai)

2022: 24 inbraken en pogingen

2023: 19 inbraken waarvan 5 pogingen (4 van de effectieve in jeugd- of sportlokalen)

2024: 5 inbraken waarvan 2 pogingen (tot 31/5)

Waar?

2023: Heirstraat: 1, Hooimanstraat: 2, Hemelsbreedte: 6, Vleeshouwersstraat: 2, Wijnveld: 1, Dr. R. Haeltermanlaan: 1, Helsvuurstraat: 1, Kernemelkstraat: 1, Edgard Tinelstraat: 2, Molenstraat: 1, Hulstbaan: 1,

2024: Dr. R. Haeltermanlaan: 1, Hemelsbreedte: 1, Wilgenstraat: 1, Zwaanaardestraat: 1, Zakstraat: 1.

Trajectcontrole Wijnveld Sinaai Operationeel sinds 13/04/2024.

Opgestelde processen-verbaal:

in april : 709 en in mei : 560

Bemande snelheidscontroles (maart t.e.m. mei 2024 te Sinaai)

=>13 uitgevoerde snelheidscontroles waarvan 5 in snelheidsregime 30 km/u en 8 in de 50 km/u.

Resultaten : 50 km/u : 1695 gecontroleerde voertuigen – 111 overtredingen

30 km/u : 1038 gecontroleerde voertuigen – 102 overtredingen Procentueel worden de meeste overtredingen vastgesteld in de zone 30 van de Edgard Tinelstraat

5. VERDICHTINGSTOETS: Voor levendige dorpskernen en behoud open ruimte: Schepen De Meester

Onderzoek wat je mag bouwen op je perceel!

Waarom deze verdichtingstoets?

In Sint-Niklaas kan je wonen in de stad, in een wijk in de stadsrand, in een dorpskern, in het buitengebied, ... Sint-Niklaas beschikt zowel over stedelijke als niet-stedelijke woonomgevingen en wil op die diversiteit aan woonvormen blijven inzetten. Het is daarom belangrijk dat elk van deze woonomgevingen zijn eigenheid en kwaliteit behoudt. Het ruimer wonen in het groen is één van die woonvormen die typerend is voor het buitengebied.

Door de bevolkingsgroei, vergrijzing en toename van kleinere wooneenheden ziet de stad een stijging in woonontwikkelingen in het centrum van Sint-Niklaas, maar ook in de dorpen en het buitengebied.

De stijgende druk van appartementen in de dorpskernen dreigt het karakter van het dorps wonen te verstoren. De stad Sint-Niklaas voelt daarom de nood aan een kader om vergunningsaanvragen voor woonverdichting in het buitengebied te sturen in relatie tot de bestaande woonomgeving.

Net zoals de stad het 'lobbenstadmodel' hanteert om stedelijke ontwikkelingen te sturen en de stad duurzaam uit te bouwen. Zo wil ze deze verdichtingstoets hanteren om het wonen in het buitengebied leefbaar te houden.

De stad Sint-Niklaas wil met deze verdichtingstoets haar visie woonverdichting in het niet-stedelijk gebied realiseren en zo de leefkwaliteit van de dorpen verzekeren voor de toekomst.

Deze verdichtingstoets is één van de instrumenten die worden ingezet om vergunningsaanvragen voor woningbouw in het buitengebied te beoordelen.

Het is een richtlijn voor woonverdichting in het niet-stedelijk gebied.

De leefkwaliteit van dorpen verzekeren voor de toekomst in het buitengebied te beoordelen.

Het is een richtlijn voor woonverdichting in het niet-stedelijk gebied.

Woonverdichtingsplannen in het buitengebied van Sint-Niklaas?

Deze verdichtingstoets geeft richting aan woonverdichtingsplannen in het buitengebied en meer bepaald in zones die bestemd zijn voor wonen (woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonpark), niet voor andere planologische bestemmingen.

Levendige dorpskernen en behoud open ruimte

Met deze verdichtingstoets wil de stad inzetten op een meer duurzaam en efficiënt ruimtegebruik. Ze wil de verdere versnippering van de open ruimte een halt toeroepen door in te zetten op woonontwikkeling in de kernen, maar elders in het buitengebied niet meer te verdichten.

De verdichtingstoets moet ervoor zorgen dat de dorpskernen op een slimme manier versterkt worden en dat ze zo levendig blijven.

Het levendig houden van de dorpskernen is een uitdaging. In het hart van de dorpen moeten we voldoende, gepaste woonontwikkelingen verzekeren. Er is immers een voldoende kritische massa aan inwoners nodig om winkels, scholen, crèches en buurtvoorzieningen draaiende te houden. Er moeten voldoende bewoners blijven in de dorpskernen om er de levendigheid te garanderen. Dit wil ook zeggen dat bijkomende woonontwikkelingen en andere kernversterkende functies zich in deze dorpskernen situeren en zich niet gaan verspreiden over de open ruimte.

Behoud open ruimte

Er is nood aan voldoende, onbebouwde open ruimte voor landbouw en natuur, maar ook voor de leefkwaliteit in de woonkernen. Ze tempert de opwarming, buffert water, levert voedsel en biedt de Sint-Niklazenaren tal van fiets-, wandel en andere recreatieve mogelijkheden. Door in te zetten op kernversterking vrijwaart de stad de open ruimte in haar buitengebied.

De verdichtingskern afgebakend

Aan de basis van de verdichtingstoets ligt een duidelijke afbakening van enerzijds de dorpskernen en anderzijds de stationskernen. We willen deze kernen versterken, daarom zijn er binnen de afbakening van deze kernen meer woningbouwmogelijkheden dan erbuiten. We baseren deze afbakeningen o.a. op de historische kern, de bereikbaarheid (stationsomgeving), de relatie met het landschap en de karakteristieke bebouwing.

Het historisch dorpshart vormt het startpunt voor de afbakening. De historische straten die de tand des tijds hebben overleefd en er vandaag nog steeds zijn, zullen ook in de toekomst het hart van het dorp blijven. Vaak gaat het om een paar straten of een lint in het landschap gekenmerkt door een kerk, een café, enkele woningen en afgewerkt met hoeses. Deze historische straten vormen ook vandaag het kloppende hart van het dorp. De meeste basisvoorzieningen – ruidenier of buurtwinkel, bakker, dokter, apotheek, kleuter- en lagere school – liggen binnen andelafstand en zorgen ook voor de kleine dagelijkse ontmoetingen.

Bereikbaarheid: Niet alleen de voorzieningen, maar ook de bereikbaarheid is doorslaggevend bij het aanduiden van verdichtingslocaties. Daarom worden ook de stationsomgevingen toegevoegd als verdichtingskernen, naast de historische dorpsharten.

Directe relatie met het landschap: Een typische karakteristiek van wonen in het dorp is de directe relatie met het landschap. Om bij de toekomstige ontwikkeling van het dorp deze directe relatie met de omliggende open ruimte niet te verliezen, wordt voor de historische dorpsstraten en de stationsomgevingen slechts een bouwdiepte van 50m meegenomen in de afbakening van de levendige kern.

Kruispunten als grens: Tot slot is er geen afbakening zonder grenzen. De grenzen leggen we waar de omgeving fysiek en visueel verandert. Hierdoor wordt deze grens eigenlijk al natuurlijk aangevoeld. Veelal vormen een verandering in de aanleg van het publiek domein, de overgang van gesloten naar open bebouwing en/of kruispunten dergelijke logische grenzen.

Hoeveel en wat mag ik bouwen op mijn perceel?

VERDICHTINGSTOETS

De verdichtingstoets geeft aan hoeveel wooneenheden je maximaal kan bouwen op je perceel en van welk woningtype die zijn om ruimtelijk inpasbaar te zijn in de woonomgeving.

Wil je op je perceel de actuele dichtheid verhogen, dan onderzoek je met deze verdichtingstoets het verdichtingspotentieel op jouw perceel, met name het woningtype en het max. aantal wooneenheden dat ervan wordt gerealiseerd.

Wat en hoeveel je mag bouwen op je perceel is afhankelijk van de ligging én de grootte van je perceel. Dit hangt af van de woonomgeving, de bestemmingszone, maar ook van de buurt of buurpercelen. Zo komt de juiste woning op de juiste plaats.

Op een perceel in het historisch dorpshart kan naar verhouding meer dan op een landelijk gelegen perceel of een perceel in een bosrijke omgeving. We willen immers levendige dorpskernen met voldoende dynamiek. Vandaar dat er verschillende woningtypes mogelijk zijn en de richtinggevende woningdichtheid er hoger ligt. Op een perceel in een landelijke woonomgeving met slechts een paar alleenstaande huizen als buren, staat een lagere woondichtheid voorop en zal enkel een eengezinswoning kunnen worden gerealiseerd.

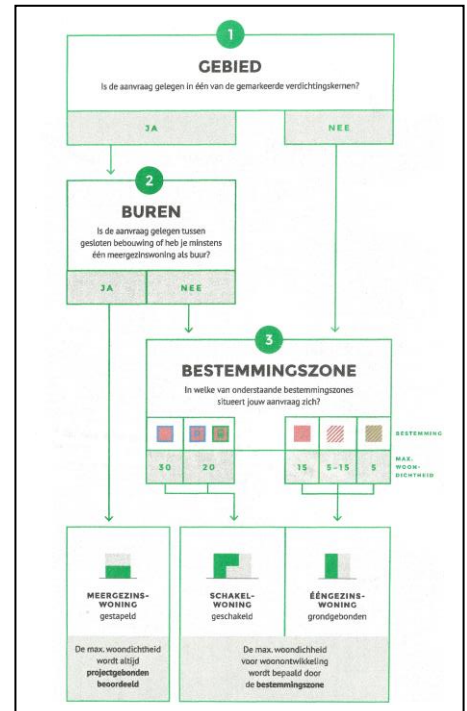
Op deze manier wil de verdichtingstoets de eigenheid, variatie en leefkwaliteit van de verschillende woonomgevingen behouden.

Leeswijzer

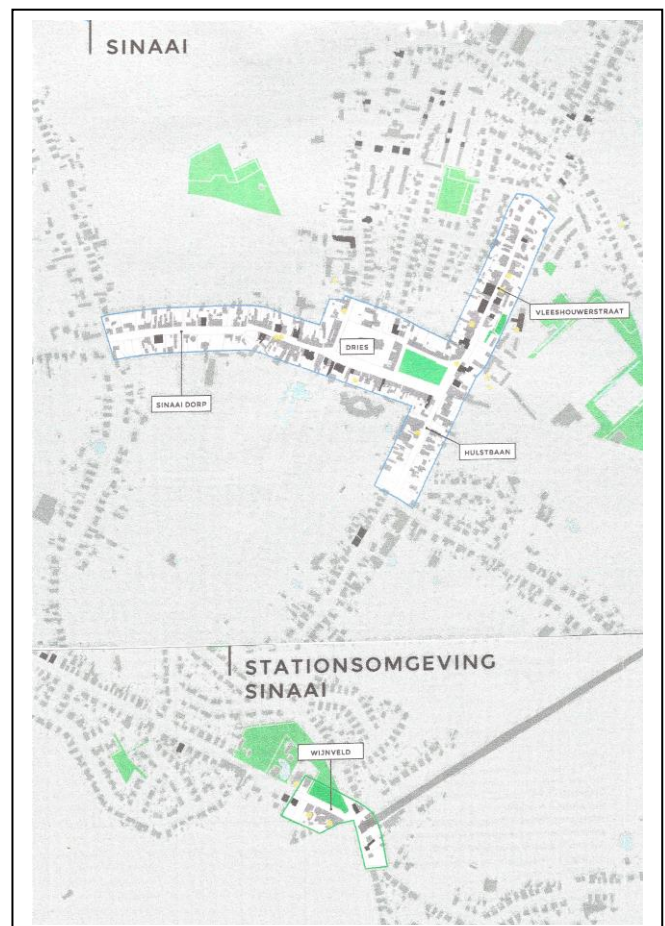
Ontdek in 3 vragen wat je mag bouwen.

De verdichtingstoets is opgebouwd als een reeks vragen in de vorm van een beslissingsboom. Beantwoord de vragen in de voorgestelde volgorde en het resultaat van de toets toont wat je mag bouwen met je aanvraag. Deze figuur illustreert de mogelijke resultaten van de toets. Het resultaat bevat steeds een woningtype en een max. woningdichtheid.

=> de resulterende woningtypes tonen wat er maximaal kan op je perceel of binnen je aanvraag. Wanneer je met de verdichtingstoets een meergezinswoning uitkomt, mag je ook een schakelwoning bouwen of een ééngesinswoning. Bij een schakelwoning als resultaat mag je ook een eengezinswoning bouwen.



Vraag 1: GEBIED: Is de aanvraag gelegen in één van de gemarkeerde verdichtingskernen?



Mogelijkheden voor de stationsomgevingen Vanwege de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer krijgen ook de percelen binnen de stationsomgevingen van Sinaai en Nieuwkerken iets meer verdichtingspotentieel dan diegene erbuiten.

Vraag 2: BUREN: Is de aanvraag gelegen tussen gesloten bebouwing of heb je minstens één meergezinswoning als buur?

Definities:

-Gesloten bebouwing = rijwoning; Een woning waarvan de zijgevels samenvallen met de zijdelingse perceelsgrenzen.

-Meergezinswoning = appartement:

Meergezinswoning > GESTAPELD: Op jouw perceel is een meergezinswoning mogelijk. Dit wil zeggen dat je meerdere wooneenheden op elkaar kan stapelen binnen één bouwvolume. De woningen in een meer gezinswoningen moeten niet elk een eigen toegang naar de straat hebben. Typisch voor de meergezinswoning zijn dan ook de gedeelde ruimten zoals inkom- en traphal, eventuele bergruimte, garages...

(* Meergezinswoningen van voor 01.01.2024. Om de eigenheid van het wonen in het buitengebied te behouden is een verregaande verappartementisering niet wenselijk. meergezinswoningen zijn vooral een stedelijk woning type. Bij het onderzoek naar buren wordt daarom steeds de situatie op 1 januari 2024 bekeken. Zo voorkomen we dat nieuwe meergezinswoningen aanleiding geven tot steeds meer nieuwe meergezinswoningen.)

Vraag 3: bestemmingsgebieden: In welke van onderstaande bestemmingszones situeert jouw aanvraag zich?

*Onderzoek de buurt van jouw aanvraag.

Bekijk vanaf jouw perceel of groep van percelen de 5 percelen links, de 5 percelen rechts en de 10 overstaande percelen en bereken de huidige woondichtheid door de som te nemen van de perceelsoppervlaktes (in ha) binnen de woonbestemming en deze te delendoor het huidige aantal wooneenheden dat erop staat.

> Indien deze dichtheid kleiner is dan 5 wooneenheden/ha, wordt deze voor jouw aanvraag herleid tot 5 wooneenheden/ha. > Indien deze hoger is dan 15 wooneenheden/ha wordt deze naar 15 wooneenheden/ha herleid.

Resultaat:

Eengezinswoning > GRONDGEBONDEN

Op jouw perceel zijn grondgebonden woningen mogelijk. Dit wil zeggen dat eengezinswoningen met een tuin er het meest geschikte woningtype zijn. Afhankelijk van de grootte van je perceel kan je één of meerdere ééngezinswoningen bouwen.

Elk van deze woningen is autonoom, heeft een eigen voordeur en een eigen tuin.

De enige uitzondering die hierop wordt gemaakt is de zorgwoning. Een kleinere, extra woning voorzien die in directe relatie staat met de gezinswoning om de zorg voor een naaste op te nemen, kan ook binnen dit woningtype.

Schakelwoning > GESCHAKELD

Op jouw perceel zijn geschakelde woningen mogelijk. Dit zijn in elkaar vervlochten gezinswoningen die elk een eigen voordeur naar de straat en een eigen buitenruimte hebben. De geschakelde gezinswoning is een meer compacte, eigentijdse gezinswoning die samen met andere geschakelde gezinswoningen binnen één bouwvolume wordt gerealiseerd. Geschakelde gezinswoningen hebben hierdoor een grotere woondichtheid en zijn enkel in dichtbebouwde omgevingen mogelijk.

stap voor stap: Van perceel naar vergunningsaanvraag!

De verdichtingstoets is één van de verschillende instrumenten die de stad inzet om de ruimtelijke kwaliteit van vergunningen te beoordelen. Het resultaat van de verdichtingstoets staat dus niet op zich. De verdichtingstoets geeft aan wat maximaal aanvaardbaar is in deze omgeving.

Het college van burgemeester en schepenen behoudt steeds het recht om een gemotiveerde afwijking op het resultaat van de verdichtingstoets toe te staan. Dit kan bijvoorbeeld in functie van het behoud van patrimonium met erfgoedwaarde, behoud van kwalitatief groen, sanering van historisch vervuilde gronden, voor de realisatie van een trage doorsteek, bij een

woonpark		Je kan op je perceel eengezinswoningen realiseren aan een dichtheid van <u>max. 5 wooneenheden/ha.</u>
woongebied met landelijk karakter		Je kan op je perceel eengezinswoningen realiseren aan de vigerende dichtheid in de buurt* met een <u>min. van 5</u> en een <u>max. van 15 wooneenheden/ha.</u> Bereken onderaan deze pagina welke dichtheid voor jouw specifieke aanvraag geldt.
woongebied		Je kan op je perceel eengezinswoningen realiseren aan een dichtheid van <u>max. 15 wooneenheden/ha.</u>
dorpskern Puiveide of stationsomgeving Nieuwkerken of Sinaai		Je kan op je perceel eengezinswoningen of schakelwoningen realiseren aan een dichtheid van <u>max. 20 wooneenheden/ha.</u>
dorpskern Belsele, Nieuwkerken of Sinaai		Je kan op je perceel eengezinswoningen of schakelwoningen realiseren aan een dichtheid van <u>max. 30 wooneenheden/ha.</u>

woonondersteunende voorziening met een maatschappelijke nood (zoals een dokterspraktijk), of bij een sterk afwijkende perceelsvorm.

Om te weten of jouw plannen ook effectief realiseerbaar zijn, moet het resultaat van de verdichtingstoets samen met de andere voorschriften voor jouw perceel worden bekeken. Deze voorschriften zijn terug te vinden in verschillende plannen en reglementen.

In de stappen hieronder geven we je aan, waar je deze kan terugvinden. Heb je na het bekijken van deze documenten nog vragen of twijfel je of jouw plannen mogelijk zijn, dan neem je best contact op met het team vergunnen om de mogelijkheden voor jouw perceel te bespreken.

1. Het gewestplan => woongebied

Ik wil een woning bouwen op mijn perceel, kan dat? Je kan dit nagaan op het gewestplan.

2. Bestemmingsplannen => voorschriften perceel

Bepaalt een bestemmings- of verkavelingsplan, wat en hoe ik kan bouwen op mijn perceel? Deze voorschriften hebben prioriteit op de verdichtingstoets. Zij bepalen hoeveel woningen en welke type woning je kan bouwen en ook op welke manier je mag bouwen.

3. De verdichtingstoets => maximum en type

Wat kan ik bouwen en hoeveel? Als er geen geldende bestemmingsplannen en verkavelingsvergunningen zijn voor jouw perceel, zijn er geen specifieke voorschriften van toepassing en geldt enkel het gewestplan. In dat geval vertelt de verdichtingstoets je hoeveel en welk type woningen je op jouw perceel kan bouwen.

4. Verordeningen => voorschriften woning

Hoe bouw ik op mijn perceel? Elke vergunningsaanvraag op het grondgebied van Sint-Niklaas moet in regel zijn met de geldende verordeningen. Om de bouwplannen voor de woningen op je perceel concreet te maken, kijk je dus best ook wat de verordeningen aan kwaliteitsnormen opleggen.

5. De vergunningsaanvraag => goedkeuring

Zijn mijn bouwplannen in overeenstemming met de 'goede ruimtelijke ordening'? Door rekening te houden met voorgaande stappen, bouw je een goed dossier voor de vergunningsaanvraag op. Dit is echter nog geen garantie op een goedkeuring. Elke vergunningsaanvraag moet immers individueel worden beoordeeld, rekening houdend met de voorschriften, maar ook met de 'goede ruimtelijke ordening'. De omgevingsambtenaar zal dus bij elk dossier afwegen of dit voldoende kwalitatief is en bijdraagt aan een betere leefomgeving.

- Varia

- vraag om een nieuwe vuilbak te plaatsen aan de lagere school Edgard Tinelstraat.

- op hoek Weimanstraat/Keizerstraat staat steeds een wagen geparkeerd waardoor er geen overzicht is om af te slaan, wijkagent gaat situatie bekijken.

- vraag om gras af te rijden in de bermen en ook beter onderhoud van verschillende straten/voetpaden!