



BEVEREN
VERBINDT

VISIENOTA MEERGEZINSWONINGEN

Gemeente Beveren

Gravenplein 8 • 9120 Beveren

Tel. 03 750 15 11

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat de Visienota Meergezinswoningen, ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **3 november 2021** tot en met **3 december 2021**.

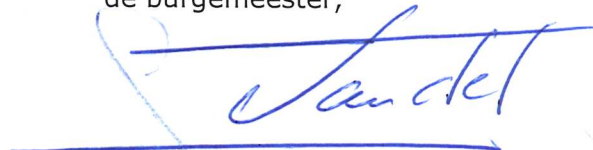
de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



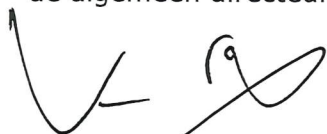
de burgemeester,



Marc Van de Vijver

Gezien en DEFINITIEF vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **29 maart 2022**.

de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



de voorzitter,



Veerle Vincke

Colofon

Visienota Meergezinswoningen

fase	document	datum	revisie	versie
1	Voorontwerp (geheel)	30/12/2020	geen	1.0
2	Ontwerp	20/01/2021	EVS	1.1
3	Definitieve versie	19/10/2021	EVS	1.2

Toelichtingsnota

Teneinde de goede ruimtelijke ordening in de gemeente in goede banen te leiden werd binnen de gemeente Beveren een algemene stedenbouwkundige verordening (GASV) opgemaakt. Deze verordening geeft een algemeen verordenend kader voor de beoordeling van omgevingsaanvragen. Echter ontbreekt in veel gevallen een zicht op de wenselijkheid tot het bouwen van een meergezinswoning, dit al dan niet door verbouwing of omvorming van een eengezinswoning. De gemeente wenst de eigen visie hierover te verduidelijken en transparant aan de burger en ontwikkelaar(s) voor te leggen.

Op basis van VCRO art. 4.3.1, §2 ontstaat de mogelijkheid tot de opmaak van een zogenaamde beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO). Deze BGO worden gelezen binnen de opportuniteitstoets van een vergunningsaanvraag. Bij elke aanvraag wordt immers de “goede ruimtelijke ordening” beoordeeld. Als onderdeel hiervan werd vroeger enkel en alleen naar de bestaande toestand gekeken. Aanvullend hierop kan de gemeente nu de eigen visie verwerken in deze beoordeling via de BGO.

Met respect tot de ruimtelijke draagkracht van het specifieke gebied, alsook met inachtnaam van de noodzakelijkheid tot bijkomende verdichtingsmogelijkheden, wordt getracht de gewenste ruimtelijke structuur in kaart te brengen. Deze opdeling moet de mogelijkheid bieden omgevingsaanvragen specifiek op typologie inzake inpasbaarheid te kunnen beoordelen. De gewenste versterking van het ruimtelijk rendement kan immers niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit en de specifieke context. Om de uiteindelijke visie te bekomen wordt niet enkel gekeken naar de huidige toestand (aanwezige typologieën), maar ook naar de locatie (kern, rand, ...) alsook de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De visie op de inpasbaarheid van de typologie wordt per deelgemeente opgesomd op straatniveau, eventueel gedetailleerd op basis van o.a. huisnummers.

De gemeente behoudt de mogelijkheid om op later tijdstip een gebiedsdekkend (eventueel thematisch) RUP op te maken om alzo een detaillering in de voorgenoemde afbakening mogelijk te maken en effectief een juridisch verordenend kader te bieden.

Bepalingen

Art. 1. Definities

§1 Meergezinswoning: Een gebouw waarin minimum twee wooneenheden zijn ondergebracht (met uitzondering van zorgwoningen, bejaardentehuizen, serviceflats, verpleeginrichtingen, kloosters, hotels, internaten). Alle mogelijke mengvormen (stapelwonen, geschakeld wonen, parkvilla, urban villa, enz.....) worden geplaatst onder deze categorie.

§2 Eengezinswoning: Een gebouw bestaande uit één woning waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw (eventueel inclusief nevenfuncties cfr. vrijstellingenbesluit). Een *eengezinswoning* is rechtstreeks toegankelijk van op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld.

§3 Tweewoonst: Een tweewoonst wordt gelijkgeschakeld met een eengezinswoning met maximaal 2 bouwlagen (onder zadeldak) en maximaal 2 wooneenheden. De tweewoonst sluit aan bij het gabarit en profiel van een eengezinswoning.

§4 Straat: de zones van 50 meter diepte vanaf de rooilijn langsheen de opgesomde straten

Toelichting

Toelichting tweewoonst: er wordt geopteerd om een tweewoonst als aparte categorie naast de klassieke meergezinswoning te plaatsen. Een tweewoonst is met zijn specifieke karakter eenvoudiger inpasbaar in het residentiële woonweefsel, dit met een zo klein mogelijke impact op deze omgeving. Om deze impact zo klein mogelijk te houden worden binnen de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening vereisten opgelegd waar deze tweewoonsten aan moeten voldoen. Indien niet voldaan wordt aan de vereisten valt een gebouw met minimum twee wooneenheden per definitie onder de categorie meergezinswoningen. Deze opdeling moet het mogelijk maken om binnen het ganse grondgebied van de gemeente kleinschalige verdichtingsprojecten toe te laten. De hiervoor genoemde vereisten om te voldoen aan de classificatie tweewoonst worden hieronder gedeeltelijk informatief opgesomd. Voor de verordenende bepalingen dient de algemene stedenbouwkundige verordening geraadpleegd te worden.

Art. 2. Algemeen

§1 Deze visienota is van toepassing op een meergezinswoning die bekomen wordt door:

- Nieuwbouw;
- Verbouwing;
- Herbouw;
- Opdelen of samenvoegen;
- Functiewijziging;
- Een combinatie van voorafgaande opsomming.

§2 Deze visienota is van toepassing voor alle omgevingsvergunningsaanvragen (met stedenbouwkundige handelingen) ingediend na inwerkingtreding van deze visienota.

§3 De voorschriften van bestaande RUP's, BPA's en verkavelingen hebben voorrang op deze visienota. De bepalingen van deze nota zijn niet verordenend en dienen gelezen te worden binnen de bedoelingen van VCRO art. 4.3.1 § 2.

RUP's die opgesteld worden na inwerkingtreding van deze visienota kunnen gemotiveerd afwijken van de indeling.

Een gemeentelijk RUP kan binnen bepaalde gebieden verdichting opleggen en de beeldkwaliteit bepalen.

§4 Omgevingsaanvragen dienen nog steeds inhoudelijk getoetst worden aan de verordende bepalingen van de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening alsook de goede ruimtelijke ordening.

§5 Bestaande vergunde meergezinswoningen die gelegen zijn in een straat die door deze nota als "onwenselijk" wordt aangeduid worden geacht als locaties waar idealiter geen bijkomende wooneenheden meer vergund worden (dit zijnde door verdere opdeling, verbouwing of herbouw).

§6 Er wordt enkel een opsomming gemaakt van straten gelegen binnen het woongebied. Meergezinswoningen zijn immers niet vergunbaar binnen overige bestemmingszones (zoals o.a. agrarisch gebied).

§7 De visienota is enkel van toepassing op gebieden die door een plan van aanleg aangeduid zijn als "woongebied". Er wordt geen uitspraak gedaan over niet geordende woonuitbreidingsgebieden.

§8 Meergezinswoningen zijn onwenselijk in woonpark en woongebied met landelijk karakter *(rekening houdende met omzendbrief 8 juli 1997 en de vereiste tot een lage woondichtheid en / of het landelijk karakter)*.

Niet-geordende woonuitbreidingsgebieden kunnen bijgevolg in de toekomst wel leiden tot een gemengd project, ook indien omliggende straten aangeduid zijn als "onwenselijk".

Art. 3. Afbakening

§1 Onderstaande lijst geeft per straat aan waar meergezinswoningen onwenselijk zijn. Tweewoonsten vallen niet onder deze indeling.

Beveren	Straten
Meergezinswoningen zijn onwenselijk in volgende straten	De 50 meter zones langsheen de Achterhoek – Adolf Van Bourgondiëlaan – Alixhof – Anemonenstraat – Anjelierenstraat – Armand Preud'hommestraat – August De Boekstraat – August Vermeylenstraat – Bankwegelhof (behoudens zuidwestelijke zijde verbinding Van Craenenbroeckstraat – Begoniastraat – Berkenhof – Beukenhoflaan – Bisschop Triestlaan – Blokmeers – Boerenstraat – Bosbeek – Bremstraat (met uitzondering van de zone tussen Seringenstraat en Anemonenstraat) – Clement D'hooghestraat – De Bergeyckdreef – Donkerstraat – Doornstraat – Drie Lindekens – Duivendam – Edgard Tinelstraat – Eglantierlaan – Elzestraat – Emiel Hullebroekstraat – Emmanuel Durlletstraat – Ernest Claesstraat – Eximius Van de Veldelaan – Felix Timmermansstraat – Filip De Pillecijnstraat – Floralaan – Gasdam – Geestdam – Gentseweg (vanaf Duivendam richting Sint-Niklaas) – Gerard Walschaplaan – Gildestraat – Goubaudreef – Goudenregenlaan – Glazenleeuwstraat (tussen kruispunt Klapperstraat en Yzerhand) – Grote Heidestraat – Guido Gezellelaan – Gustaaf Neesstraat – Haasdonkbaan (tussen spoorweg en Gerard Walschaplaan) – Hagedoornstraat – Hagewindestraat – Halfdreef – Handboogstraat – Hazenhof – Heiveldstraat – Herman Teirlinckstraat – Hertog Van Arenberglaan – Hoge Eiken – Irisstraat – Jan Frans Willemstraat – Jasmijnstraat – Jef Van Hoofstraat – K. Van de Woestijnestraat – Kallobaan (tussen de Floralaan en de Beukenhoflaan) – Kasteeldreef (deel tussen Beukenhoflaan en Halfdreef) – Kerselarenhof – Klaveren Aas – Kleine kromstraat tussen Lindenlaan en tweede insteekweg met Drie Lindekens (noordelijke insteekweg) overige deel van de Kleine Kromstraat enkel toegelaten langs westelijke zijde – Koben Geertsstraat – Kromstraat – Kruibekesteenweg – Leliestraat – Leo Metslaan – Leon Labytstraat – Lesseliersdreef – Leurshoek – Levergem – Lindenlaan – Lodewijk de Vochtstraat – Lodewijk Mortelmansstraat – Maalderij – Marcel Van der Aastraat – Meidoornlaan – Middenheide – Molenhof – Neerhof –

	Notelarenhof – Pachthof – Pastoor Steenssensstraat (tussen O-L-Vrouwstraat en Lindenlaan) – Paul Van Ostayenstraat –Peperkoren – Peter Benoitlaan – Piet Stautstraat - Pillekeshof –Polderdreef – Reepdorp – Renaat Veremansstraat – ’s Herenwilg – Schoofland –Schuttershofstraat – Seringenstraat –Sint-Martenslaan (de Noordelijke kant van de straat) - Sint-Sebastiaanstraat – Stadionplein – Stijn Streuvelslaam – Ter Gaeverlaan – Van Craenenbroeckstraat – Vesten (vanaf Pareinpark richting Beveren behoudens noordelijke zijde) – Violierenstraat – Vlasbloemstraat – Vogelenzang – Vredestraat – Westakkerlaan – Wilhelmietaan – Zonnebloemstraat.
Doel	Straten
Meergezinswoningen zijn onwenselijk in de volledige deelgemeente	
Melsele	Straten
Meergezinswoningen zijn onwenselijk voor volgende straten	De 50 meter zones langsheen de Aardbeienlaan – Albrecht Rodenbachlaan – Alexander Farnèselaan – Alfons Van Puymbroecklaan – Alice Nahonlaan – Appelstraat –Berghoekwegel – Bergmolenstraat – Bergmolenwegel – Beverstraat– Boomgaardstraat – Bosbessenlaan – Braambessenlaan – Brielstraat – Burggravenstraat – Celine Van Geertsomstraat – Cyriel Buysseelaan – Dijkstraat – Donckhof – Doornlarenboom – Eedverbondlaan – Eikenlaan – Emiel Flerackerslaan – Fazantenlaan – Frambozenlaan – Gaverlandstraat (tussen Koolputstraat en Laurierstraat alsook tussen Meersengeweg en N450) – Gaverlandwegel – Gentstraat – Gerard De Paepstraat – Grote Baan (vanaf Sint-Elisabethstraat richting Zwijndrecht) – Guldenvliesstraat – Haagmolenstraat – Hagewindestraat - Hennenneststraat – Hermelijnstraat – Hertenlaan –Hugo Verriestlaan –Jan Bekenshoek – Jozef Balstraat – Jozef Van Hulstraat – Kalishoekstraat (vanaf waterloop OS051 richting Kloetstraat) – Kapelstraat – Kapelwegel – Kardinaal Cardijnlaan – Karel L. Ledegancklaan – Kattestraat – Keizer Karelstraat – Kerkenhoek – Kersenlaan – Kievietstraat – Klaprozenstraat – Kloetstraat – Koolputstraat – Kruisbessenlaan – Laurierstraat – Lavendelstraat – Leeuwerikenlaan – Marnixstraat – Meersengeweg – Melseledijk – Mirabellenlaan –Mispellaan –

	Moerbeienlaan – Molenbeekweg – Oude-Beewegstraat – Pastoor Sabotstraat – Spoorweglaan (vanaf Rudolf Esserstraat tot aan Spoorweg) – Patrijzenstraat – Pauwstraat – Perzikenlaan – Pillekeshof – Schoolstraat (tussen Dambrugstraat en Dijkstraat) – Rudolf Essersstraat (deel, verduidelijkt op kaart) – Snoeckstraat – Tijdstraat – Trosbessenlaan – Tulpenstraat – Vlaamse-gaailaan – Vlasbloemstraat – Vlierstraat – Vogelkerslaan (behoudens bestemming RUP) – Vossenstraat – Waterhoenlaan – Willem Elsschotlaan – Willem Van Oranjelaan.
Deelgemeente Haasdonk	Straten
Meergezinswoningen zijn onwenselijk voor volgende straten	De 50 meter zones langsheen de Alfred Elewaustraart – Bankstraat (vanaf Ropstraat naar het Westen) – Bergstraat – Blokmakerstraat – Boerenkrijglaan – Bunderhof – Gentseweg – Heirbaan – Hoge Wegel – Keizerstraat (vanaf Blokmakerstraat naar het Oosten) – Kruisstraat – Kuiperstraat – Mandemakerstraat – Melselestraat – Pastorijhof – Peerkenswegel – Perstraat (vanaf Blokmakerstraat richting woongebied met landelijk karakter) – Ploegstraat – Poerdam – Ropstraat – Westeindemolen.
Deelgemeente Kallo	Straten
Meergezinswoningen zijn onwenselijk voor volgende straten	De 50 meter zones langsheen de Beverse Dijk – Callamerenstraat – Dammeke – Dijkgravenstraat – Ebeslaan – Fabriekstraat (vanaf Melkader) – Gasthuisstraat (vanaf gemeentepark naar oosten) – Jan Frans Faveletstraat – Kallodam – Kapeldijkstraat – Kruisdijklaan – Melkaderlaan – Melseledijk (zuidelijk vanaf Kruisdijklaan) – Perelstraat – Sint-Ignatiusstraat – Van Groesbeekstraat – Van Reynegomstraat – Zavelgelaagstraat vanaf Sint-Ignatiusstraat richting begraafplaats.
Deelgemeente Kieldrecht	Straten
Meergezinswoningen zijn onwenselijk voor volgende straten	De 50 meter zones langsheen de Abelenlaan – Acacialaan – Cederlaan – Esdoornlaan – Essenlaan – Fort Verboomstraat – Ganzendries – Grensstraat – Hazelarenhof – Kastanjelaan (behoudens deel grenzend aan Pillendijk) – Kouterstraat (behoudens tussen Koningsdijk en Grensstraat alsook tussen de Oude Havenweg en Dorpsstraat alsook de hoek met de Nieuw-Arenbergstraat) – Laagland – Lorkenlaan – Merodestraat – Molenstraat

	(vanaf de Fort Verboomstraat naar het Westen) - Nieuw Arenbergstraat - Olmenlaan - Oud Arenberg (vanaf de Kastanjelaan naar Oostelijke richting) - Oude Havenweg - Perenlaan - Pillendijk - Populierenlaan - Singel - Sparrenhof - Sportpleinstraat - Tragel - Weverstraat - Wilgenlaan.
Deelgemeente Verrebroek	Straten
Meergezinswoningen zijn onwenselijk voor volgende straten	De 50 meter zones langsheen de Berkenboomstraat - Binnendijk - Driehoekstraat - Edward Jaecquemijnslaan - Hoeve Van Carena - Kieldrechtsebaan (vanaf de Edward Jaecquemijnslaan richting Kieldrecht) - Pater Vergauwenstraat (vanaf OC De Verre tot een Spaans Fort) - Paardenkerkhofstraat - Pastoor Jaspaarstraat - Pastoor Vynckestraat - Priesteragiestraat - Rijkstraat - Sint-Laurentiusstraat (vanaf de Berkenboomstraat richting westen) - Sluisstraat - Spaans Fort.
Deelgemeente Vrasene	Straten
Meergezinswoningen zijn onwenselijk voor volgende straten	De 50 meter zones langsheen de Beekstraat - Daalstraat (vanaf Wijmenhof naar het oosten) - Dorpsdam (tussen Kortbroekstraat en Sportlaan) - Fruithoflaan - Grote Kouterstraat - Haagstraat - Hogenakker - Hoogland - Kerkstraat vanaf Daalstraat tot aan woongebied met landelijk karakter (behoudens oude tracé, oude tracé enkel langsheen westelijke zijde toegelaten) - Kolkstraat - Kortbroekstraat (vanaf Dorpsdam tot Puchelstraat) - Mosselbank vanaf Sleutelhoflaan richting oosten - Provinciale baan (N451) vanaf Hogenakker richting noorden - Peperdam - Puchelstraat - Rerum Novarumlaan - 's Wolfsdam - Sleutelhoflaan - Smisstraat - Sportlaan - Tuinlaan - Wijmenhof