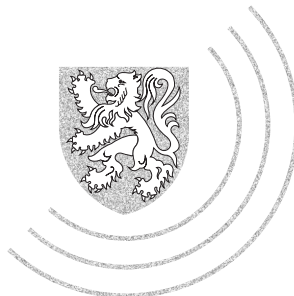


V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2002-2003

3 april 2003

VOORSTEL VAN DECREET

**– van de heren Paul Van Malderen, Gerald Kindermans, Erik Matthijs,
Carl Decaluwe en Jan Laurys –**

**houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999
houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, wat de wachtgevels
van zonevreemde woningen betreft**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Vlaanderen heeft een historisch nederzettingspatroon, dat veel meer verspreid is dan in de ons omringende landen. Niet alleen in de voorbije eeuw, maar al lang daarvoor, werden vele huizen in het ommeland rond de steden gebouwd, en niet zelden op een redelijk geïsoleerde plaats. Vaak ging men er toen bij de oprichting vanuit, dat het initiatief spoedig navolging zou krijgen. Het verschijnsel “viergevelwoning” was toentertijd nog niet ingeburgerd, en mede om economische motieven, werden tal van woningen op de eigendomsgrens gebouwd, in het vooruitzicht van een latere afwerking met een aanleunende woning. Dat kon immers de kostprijs gevoelig drukken. Op die manier is het verschijnsel “wachtgevel” ontstaan, een naakte gevel die daarenboven meestal met minderwaardige materialen is gerealiseerd.

De oorzaken van het blijvende karakter van bepaalde wachtgevels zijn divers : familieruzies en erfeniskwesties, een kind dat uiteindelijk toch niet naast de ouders komt wonen, speculatieve oogmerken, enzovoort.

In een aantal gevallen hebben de gewestplannen dit verschijnsel bestendigd, en ongelukkigerwijs een definitief karakter gegeven. Een groot deel van deze woningen is immers in een “woonvijandige” omgeving terechtgekomen, niet zelden agrarische gebieden, wat een bouwverbod op de aanliggende gronden tot gevolg heeft, en wat dus impliceert dat het wegwerken van de wachtgevel uitgesloten is.

Onaantastbare wachtgevels kunnen echter niet alleen “historisch” ontstaan zijn, maar kunnen evengoed het gevolg zijn van recentere overheidsmaatregelen, zoals het verval van verkavelingen.

Het fenomeen druist in tegen alle stedenbouwkundige tendensen die erin bestaan geen wachtgevels met een definitief karakter te laten ontstaan, bijvoorbeeld in nieuwe verkavelingen waarbij er bij de opstelling van de voorschriften nauwlettend op toegezien wordt dat niet alleen de woning (op een scheiding) zelf, maar ook de kleinere bijgebouwen zoals garages gecompleteerd worden (meestal met een gelijkwaardig gebouw).

Stedenbouwkundig is een wachtgevel een verschikking, en is het wegwerken ervan een groot voordeel, immers :

- veel wachtgevels zijn onesthetisch, niet-afgewerkt, lelijk. Ze berokkenen zware schade aan het landschap ;
- een bouwproject op de plaats naast een wachtgevel is niet strijdig met, en kadert volledig in de ontwikkeling van de lopende structuurplanning, zonder een overmatige verdichting van de omgeving ;
- de verspreide bewoningsvorm te lande is een cultuurhistorisch gegeven ;
- het herwaarderen van de wachtgevel tot volwaardige gevel is noodzakelijk ;
- wachtgevels zijn meestal als tussenwand geconcipieerd, en vertonen dan ook niet dezelfde kwaliteitskenmerken als een volwaardige buitengevel ; het afwerken ervan met een aanliggend pand komt het vocht- en warmte-isolerend vermogen ontegensprekelijk ten goede, en is dus ook ecologisch van belang ;
- veel wachtgevels liggen aan uitgeruste wegen, en woningen die ertegen aangebouwd worden, kunnen onmiddellijk aansluiten op nutsvoorzieningen. Er worden geen nieuwe eisen aan de omgeving gesteld ;
- het samen delen van eenzelfde omgeving draagt bij tot een verbetering van de sociale controle.

Op grond van het gelijkheidsbeginsel, en om alle Vlamingen dezelfde rechten te geven, is het noodzakelijk dat deze problematiek bovengemeentelijk geregeld wordt. Dit voorstel is louter door esthetische overwegingen ingegeven, wars van elk economisch winstbejag. Daarom is het billijk hier het planbatenmechanisme toe te laten passen.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel hoeft geen toelichting.

Artikel 2

Door dit artikel wordt de mogelijkheid opgenomen om aan een wachtgevel te kunnen aanbouwen, in afwijking van de voorschriften van het gewestplan. De voorwaarden daartoe zijn :

- het moet gaan om de bouw van een woning ;
- het volume van de woning mag maximaal twee keer het volume van de zusterwoning bedragen ;
- het kan niet de bedoeling zijn een wachtgevel aan een wachtgevel te laten bouwen.

In dit artikel wordt eveneens omschreven wat wordt bedoeld met wachtgevel.

Paul VAN MALDEREN

Gerald KINDERMANS

Erik MATTHIJS

Carl DECALUWE

Jan LAURYS

VOORSTEL VAN DECREET

bouwd aan de scheidingslijn van een perceel grond, met het doel er een andere woning tegenaan te bouwen."

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

Aan titel IV van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 22 december 1999, 26 april 2000, 13 juli 2001 en 19 juli 2002, wordt een hoofdstuk V toegevoegd, bestaande uit een artikel 145quinquies, dat luidt als volgt :

Paul VAN MALDEREN

Gerald KINDERMANS

Erik MATTHIJS

Carl DECALUWE

Jan LAURYS

"HOOFDSTUK V

Vergunningsmogelijkheid voor woningen tegen
wachtgevels gelegen buiten de geëigende
bestemmingszone

Artikel 145quinquies

De geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling, door de vergunningverlenende overheid, van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of milieuvergunning voor het bouwen van een woning aan een wachtgevel, indien de aanvrager het bewijs levert dat voldaan is aan de volgende voorwaarden :

- 1° het volume van de op te richten woning bedraagt maximum het dubbele van de woning waartegen de woning wordt gebouwd ;
- 2° de op te richten woning heeft geen nieuwe wachtgevel.

Als wachtgevel wordt beschouwd elke gevel van een woning zonder venster- of deuropeningen, ge-