

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0877
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0155/A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. mevrouw Dorothy VERSTRAETEN2. de nv VERIMTOP3. mevrouw Erna BUYSSE4. de heer Jozef VAN DE VELDE5. de heer Frans VAN DE VELDE6. mevrouw Marceline VAN DE VELDE7. de heer Bart BRACKE8. de bvba BRACKE - VERVAET <p>vertegenwoordigd door advocaat Igor ROGIERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9270 Kalken, Kalkendorp 17A</p>
Verwerende partij	<p>de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN</p> <p>vertegenwoordigd door mevrouw Leen Lippevelde</p>
Tussenkommende partij	<p>de nv SPETSAI</p> <p>vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Roy VANDER CRUYSSSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 16 november 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 september 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van derden (waaronder de verzoekende partijen) tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren van 20 april 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van assistentiewoningen (73) met aanverwante diensten (ondergrondse parkeergarage 44 plaatsen), inrichting horeca, kantoren, zwembad en open ruimte na slopen bestaande bebouwing op de percelen gelegen te 9230 Wetteren, Markt 5, met als kadastrale omschrijving 2^{de} afdeling, sectie E, nrs. 0410W, 0410Z, 0412D, 0413F, 0422E, 0422N, 0422P, 0424D, 0424F, 0427E, 0427F, 0427H, 0430S, 0433E, 0433G.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 10 maart 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomen de partij met een beschikking van 20 april 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomen de partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomen de partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 juni 2017.

Advocaat Igor ROGIERS voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Roy VANDER CRUYSSSEN voert het woord voor de tussenkomen de partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

De tussenkomen de partij dient op 11 december 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "bouwen van assistentiewoningen (73) met aanverwante diensten (ondergrondse parkeergarage 44 plaatsen), inrichting horeca, kantoren, zwembad en open ruimte na slopen bestaande bebouwing" op de percelen gelegen te 9230 Wetteren, Markt 5.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 januari 2015 tot en met 17 februari 2015, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 11 februari 2015 ongunstig.

De vzw ATO adviseert op 19 januari 2015 ongunstig, op basis van een aanvullende nota is een tweede advies op 2 april 2015 voorwaardelijk gunstig.

De dienst Mobiliteit van de gemeente Wetteren adviseert op 27 maart 2015 ongunstig.

De dienst Economie en Wonen van de gemeente Wetteren adviseert op 7 april 2015 ongunstig.

De ouderenadviesraad adviseert op 25 maart 2015 voorwaardelijk gunstig.

De GECORO adviseert op 3 maart 2015 ongunstig.

De dienst Infrastructuur van de gemeente Wetteren adviseert op 4 februari 2015 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer adviseert op 16 april 2015 ongunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 16 april 2015 en 6 mei 2015 ongunstig

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 20 april 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

“Het college van burgemeester en schepenen sluit zich NIET aan bij het gemotiveerd advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar om volgende redenen.

Wat het Openbaar onderzoek betreft

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 19/01/2015 tot 17/02/2015 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden 12 bezwaarschriften ingediend. Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in : niet gegrond

Behandeling van de bezwaarschriften

1. Er is inderdaad een vrije ruimte tussen de bestaande bebouwing tot tegen de perceelsgrens (op de aanpalende percelen) en de nieuw op te richten bebouwing. De aanvrager stelt deze restperceeltjes te willen overdragen aan de aanpalende eigenaars. Hoe dan ook is het de verantwoordelijkheid van de aanvrager om (desgevallend tot op het ogenblik van overdracht) deze restpercelen te onderhouden. Het bezwaar is deels gegrond, er wordt als voorwaarde opgelegd dat aanvrager verantwoordelijk is voor het onderhoud.

2. Het College sluit zich volledig aan bij het standpunt dat vernieuwing en verbetering in het centrum van Wetteren enkel kan toegejuicht worden en meent dat onderhavige aanvraag hiervoor zorgt, het argument aangaande het overschrijden van de draagkracht van blok A op de omgeving wordt niet bijgetreden. Dit wordt uiteengezet onder de bespreking van de goede plaatselijke aanleg. Het bezwaar is niet gegrond.

3. Lichten en zichten. Zoals door de gem. SA in haar verslag opgenomen, wordt op geen enkele wijze gezondigd tegen de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek. Het College sluit zich verder niet aan bij het standpunt van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar dat door de aanvrager geen motivering opgenomen werd aangaande dit aspect. Zoals verder in deze beslissing aangegeven wordt, kunnen de documenten die door de aanvrager nog werden bijgebracht wel degelijk in overweging worden genomen. Het College sluit zich aan bij de bijkomende motivering die door de aanvrager werd gevoegd. Momenteel is er in de Kerkstraat een lintbebouwing die varieert van 2 bouwlagen plus een dak tot 4 bouwlagen. De afstand tussen de gebouwen is 6.20 meter. Uiteraard is er tussen beide bouwlagen een directe inkijk mogelijk. Stellen dat de hoogbouw voor meer inkijk zou zorgen klopt niet. De panden die grenzen aan de Hekkerstraat en de Markt zijn bedoeld uit te bouwen als commerciële panden met een toegang en/of etalage die zowel uitgeeft aan de straat als aan het binnengebied. Men kan bezwaarlijk stellen dat er sprake kan zijn van inkijk in tuinen en/of koeren. Aan de overzijde van de Kerkstraat zijn er inderdaad woningen die tuinen en/of koeren hebben. Het torengedouw wordt teruggetrokken ten opzichte van de Kerkstraat. Hierdoor wordt de afstand ten opzichte van de gevels van de overkant van de Kerkstraat groter. De inkijk in deze koeren en/of tuinen is niet meer dan deze nu aangezien men bezwaarlijk kan stellen dat de bewoners van de assistentiewoningen zouden kunnen kijken in een parabolische lijn. Het bezwaar is niet gegrond.

4. In tegenstelling tot wat door de gem. SA in haar verslag wordt gesteld, kan wel degelijk rekening gehouden worden met de schaduwstudie van de aanvrager. Eveneens kan worden verwezen naar het antwoord onder 3, m.b.t. het terugtrekken van de bebouwing. Op basis van de schaduwstudie is duidelijk dat de schaduwslag niet als hinderlijk kan aanzien worden gezien de zeer korte passagetijd in het geval er schaduw is. De gebouwen aan de overzijde van de

Kerkstraat hebben momenteel aan de voorgevel schaduw over heel de dag. Via de openingen in het lint zullen ze in de toekomst kunnen genieten van de zon. In de zomer komt de schaduw niet verder dan de bijgebouwen. Bovendien is dit slechts het geval voor de woningen vanaf nummer 13. In de winter is de schaduwslag merkbaar vanaf nr. 1. In de bijkomende nota van aanvrager werd een schaduwstudie opgenomen met een berekening van de passagetijd (tijd die de schaduw nodig heeft om de woning/het perceel te passeren) per woning. Hieruit blijkt duidelijk dat deze passagetijd tussen de 9 minuten en de 27 minuten is, wat als aanvaardbaar kan worden beschouwd. Voor de bebouwing van de woningen aansluitend aan de Hekkerstraat staat het torengedouw ten noorden. Voor deze bebouwing kan er dus geen schaduw zijn. De bebouwing langsheen de Florimond Leirensstraat staat ten westen van het project. In de zomerperiode komt de schaduwslag niet verder dan de bijgebouwen in de tuinen/koeren van deze gebouwen. In het voorjaar/najaar en winter komt de schaduw inderdaad wel verder. Voor de bebouwde koeren kan men echter niet spreken van een nadelig effect. Voor de koer van huisnummer 7 duurt de passage van de schaduw niet langer dan 13,8 minuten. Voor de koer van huisnummer 9 zal de passage niet meer zijn dan 6,9 minuten. Er is dan ook geen sprake van onaantvaardbare hinder die niet zou thuishoren in het centrum van de gemeente. Het bezwaar is ongegrond.

5. Zie behandeling bezwaar 4. Het argument van waardevermindering is geen stedenbouwkundig argument en kan niet in aanmerking worden genomen.

6. Er is geen aanwijzing dat het gebouw A uit de aanvraag enig effect zou hebben op wind in de omgeving. De Kerkstraat is een straat met aaneengesloten bebouwing, waarin betreffend gebouw na afbraak ook wordt ingepast. De hoogte van de bebouwing kan niet aanzien worden als van dermate omvang dat bestaande windstromingen beïnvloedt zouden kunnen worden. Bovendien zorgt de groengevel van gebouw A sowieso voor een milderend effect. Het bezwaar is niet gegrond.

7. Het College treedt het bezwaar niet bij en verwijst hiervoor naar de redenen zoals uiteengezet bij de weerlegging van het advies Mobiliteit.

8. In het centrum van een verstedelijkte gemeente kan een afstand van 2,23 meter van de perceelsgrens niet als bezwaarlijk aanzien worden, gelet op de aaneensluiting van alle overige aanwezige bebouwing. Wat betreft het esthetisch bezwaar wordt verwezen naar de behandeling van bezwaar 4 en 5. Aangaande de voorziene groengevel, zal dit een onmiskenbare positieve invloed hebben op de verstedelijkte omgeving. Het dempt het geluid, filtert fijn stof en geeft een mooi uitzicht. Het College deelt de bezorgdheid dat deze groengevel op een kwaliteitsvolle wijze uitgevoerd wordt, opdat hinder naar de omgeving tot een minimum beperkt wordt en de buurt niet overladen wordt met groenafval zoals weggewaaid bladeren. Hiertoe zullen de nodige voorwaarden worden opgelegd. Het college gaat er van uit dat, net zoals dit het geval is bij oprichting van iedere andere constructie, ook de groengevels opgericht worden volgens de regels van de kunst. Het bezwaar is deels gegrond, het college legt daartoe de nodige voorwaarde op in de vergunning.

9. De bouwhoogte van het hoofdgebouw is inderdaad hoger dan de omliggende bebouwing. Het gebouw voorziet 12 verdiepingen. Dit gebouw staat niet op de rooilijn maar in de as van de kerk en het gemeentehuis. Het slanke deel van de toren (zijde Kerkstraat) appelleert aan de kerktoren die ook zeer slank is. Door het torengedouw in de as van de twee belangrijkste gebouwen van de gemeente te plaatsen eist het daarmee zijn plaats op als trendbreker en ondersteunt het het gemeentehuis en de kerk. Het project wil eveneens het binnengebied opwaarderen en openstellen naar de bevolking van Wetteren. Om meer koopkracht aanwezig te hebben in het centrum voor een opwaardering van de middenstand en handelaars, is nodig dat op een dichte manier wordt gebouwd. Zie ook weerlegging bezwaren onder 4 en 5. Het bezwaar is niet gegrond.

10. Voor de behandeling wordt verwezen naar de weerlegging van het bezwaar onder 4. Het bezwaar is niet gegrond.

11. Dit betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid. Op basis van artikel 4.2.22.§1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden vergunningen verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Hieruit volgt dat dergelijke beoordeling tot de exclusieve bevoegdheid van de burgerlijke rechtbank behoort. Het is bijgevolg niet mogelijk om dit via een bezwaar in het kader van stedenbouwkundige vergunning te beoordelen of als voorwaarde op te leggen.
12. Het College sluit zich aan bij de weerlegging van onderhavig bezwaar door de gem. SA in haar verslag. De huidige beperkte overheidsmiddelen nopen er toe om creatief om te gaan met de ruimtelijke ontwikkelingen. Ook al wordt hier geen RUP opgemaakt toch heeft de overheid een nota opgemaakt voor de ontwikkeling van binnengebieden waar dit binnengebied ook in besproken is. De gemeente wil op die manier haar rol opnemen als regisseur van de stedelijke ruimtelijke ontwikkelingen en een kader bieden waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. Het bezwaarschrift is ongegrond.
13. Er is nog geen goedgekeurde parkeerverordening. In de mate de aanvraag hiermee strijdig zou zijn, kan deze dan ook niet afgedwongen worden. Voor de verdere weerlegging van dit bezwaar wordt verwezen naar de uiteenzetting ter weerlegging van het advies Mobiliteit. Het bezwaar is ongegrond.
14. Voor de behandeling van dit bezwaar kan worden verwezen naar de weerlegging zoals opgenomen onder bezwaar 4. Wat betreft de harmonie met de omgeving, wordt verwezen naar de uiteenzetting onder het punt 'goede plaatselijke aanleg'. Het bezwaar wordt niet bijgetreden.
15. Het College sluit zich aan bij de weerlegging van huidig bezwaar door de gem. SA in haar verslag. Ter hoogte van een deel van de perceelsgrens wordt het gebouw inderdaad hoger opgetrokken dan het huidige gebouw, anderzijds wordt het gebouw deels weggetrokken van de perceelsgrens. De lichtinval in de koepels zal minimale impact hebben mede gelet op het feit dat er rond die koepels ook afsluitingen geplaatst zijn op eigen terrein. Het bezwaarschrift wordt niet bijgetreden.
16. Het betreffende binnengebied is op dit ogenblik zo goed als volledig volgebouwd. Het bestaande gebouw zal gesloopt worden en vervangen worden door een volume met een hoogte van 9.50 meter. Het nieuwe gebouw zal aangrenzend aan de belendende percelen slechts een lengte hebben van 10,30 meter i.p.v. de bestaande 23 meter. De afgewerkte hoogte van het nieuwe gebouw is 0,97 meter lager dan de bestaande nokhoogte. Als voorwaarde zal opgelegd worden dat het gedeelte vanaf 3 meter tot de totale afgewerkte hoogte aan de gevel parallel met de Florimond Leirensstraat afgewerkt wordt in witte crépi. Er wordt een gebouw voorzien dat kleiner is dan de bestaande bebouwing, samen met een nieuw open binnengebied. Voor de sociale controle van dit binnengebied is het van belang hier bewoning te voorzien. Het bezwaar wordt niet bijgetreden. Wat betreft het bezwaar in verband met de hoogte van gebouw A, wordt verwezen naar hetgeen uiteengezet ter weerlegging van bezwaar 2, 3 en 4. Het bezwaar is deels gegrond, het college legt daartoe de nodige voorwaarde op in de vergunning.
17. Het College verwijst hiervoor naar hetgeen uiteengezet onder 4, m.b.t. de schaduwstudie zoals uitgevoerd door de aanvrager. Zoals onder 16 vermeld, zal als voorwaarde opgenomen worden dat de gevel afgewerkt wordt in witte crépi. Het bezwaar is deels gegrond, het college legt daartoe de nodige voorwaarde op in de vergunning.
18. Zie behandeling bezwaar 4.
19. Zie behandeling bezwaar 16 en 17.
20. Het College sluit zich aan bij de weerlegging van het bezwaar door de gem.SA in haar verslag en neemt deze tot haar eigen motivering. Het bezwaar wordt niet bijgetreden.
21. Zie behandeling bezwaar 4.
22. Zie behandeling bezwaar 4.
23. Zie behandeling bezwaar 2, 3 en 4 alsook de uiteenzetting onder de goede plaatselijke aanleg.
24. Zie behandeling bezwaar 12.

25. Zie behandeling bezwaar 12. In tegenstelling tot wat de gem. SA meent in haar verslag, kan wel degelijk rekening gehouden met de verduidelijkingen van de aanvrager in een bijkomende nota.

26. Zie behandeling bezwaar 4.

27. Zie behandeling bezwaar 9. Het College sluit zich eveneens aan bij de weerlegging van dit bezwaar door de gem. SA in haar verslag.

28. Zie behandeling bezwaar 13. Over een eventuele latere uitbreiding kan evenwel in dit dossier geen uitspraak worden gedaan. In tegenstelling tot wat de gem. SA in haar verslag meent, kan echter wel rekening gehouden worden met de toegevoegde nota van de aanvrager. Hierin is opgenomen dat het de bedoeling is dat na verloop van tijd de bouwvallige woningen verdwijnen. De bekomen opening geeft dan toegang tot een nieuw pleintje dat aansluit op het binnengebied. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

29. Zie behandeling bezwaar 12 en 13.

30. Zie behandeling bezwaar 13.

31. Zie behandeling bezwaar 12.

Wat de uitgebrachte adviezen betreft

Het college neemt kennis van de uitgebrachte adviezen, en de beoordeling ervan door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Het college kan zich evenwel niet geheel in deze beoordeling vinden.

- Advies Infrastructuur

Het college sluit zich aan bij de bespreking van dit advies door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

- Advies Eandis

Het college sluit zich aan bij de bespreking van dit advies door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

- Advies Proximus

Het college sluit zich aan bij de bespreking van dit advies door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

- Advies Telenet

Het college sluit zich aan bij de bespreking van dit advies door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

- Advies Farys

Het college sluit zich aan bij de bespreking van dit advies door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

- Advies VMM

Het college sluit zich aan bij de bespreking van dit advies door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

- Advies ATO

Het college sluit zich aan bij de bespreking van dit advies door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Het tweede advies dd. 2 april 2015 was gunstig. De door de aanvrager gesuggereerde wijzigingen om tegemoet te komen aan de aanvankelijke opmerkingen van ATO zijn niet van aard om het project essentieel te wijzigen. Het gunstig (tweede) advies van ATO wordt dan ook bijgetreden.

- Advies Mobiliteit

Het college kan zich niet vinden in de beoordeling van het advies van de dienst Mobiliteit, zoals doorgevoerd door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

In het advies worden vooreerst een aantal suggesties gedaan naar signalisatie in de garage. Zo wordt voorgesteld om de toegang door middel van lichten te regelen. Voorts wordt voorgesteld om de toegang voor fietsers duidelijk aan te duiden aan de hand van signalisatie. Deze voorwaarden worden door het college als waardevol aanzien, en daarom verbonden aan de stedenbouwkundige vergunning.

In het advies wordt gesteld dat het project op het vlak van mobiliteit onvoldoende uitgewerkt zou zijn. Er zou immers onvoldoende aandacht besteed zijn aan het feit dat de realisatie van het project aanleiding zou geven tot een verlies van 28 garageboxen in het centrum van de gemeente.

Het college aanziet dit verlies niet als problematisch, wel integendeel. Er bestaat geen discussie over het feit dat voldoende parkeerplaatsen worden voorzien om de mobiliteitsimpact van het project zelf op te vangen. Als uitgangspunt voor assistentiewoningen wordt een parkeernorm van 1 per 3 woningen voorzien. Er worden 44 parkeerplaatsen voorzien voor 73 assistentiewoningen, wat dus ruim voldoende is.

Het college is geen vragende partij om de te slopen garageboxen te vervangen door bijkomende (ondergrondse) parkeerplaatsen. Er wordt gestreefd naar het maximaal verkeersvrij, minstens verkeersluw houden van het centrum van de gemeente. Het creëren van een overschot aan parkeerplaatsen in verhouding tot het aantal assistentiewoningen zal geen dergelijk effect hebben, wel integendeel. Door de garageboxen niet te vervangen, wordt het aantal verkeersbewegingen in het centrum afgebouwd.

In het advies wordt voorts gesteld dat onvoldoende rekening gehouden zou zijn met de specifieke aard van het doelpubliek bij het dimensioneren van parking en fietsenbergingen. Opnieuw treedt het college dit standpunt niet bij. Liefst 44% van de parkeerplaatsen wordt voorbestemd voor mindervaliden. Anderzijds zijn de fietsenbergingen breed genoeg om fietsen (zelfs elektrisch) te stallen. Het is evident dat bewoners geen rollators edm. in de kelder stallen, doch deze nodig hebben om ook toegang te kunnen nemen tot hun appartement. De appartementen zijn afdoende ruim om rollators en andere hulpmiddelen te stallen. Een wijziging van de fietsbergingen lijkt dan ook niet noodzakelijk te zijn.

Het College legt als bijkomende voorwaarde op dat per woonblok een gescheiden en goed verluchte collectieve afvalberging voorzien moet worden die een minimale netto-vloeroppervlakte heeft van 4 vierkante meter voor de gebouwen B, C en D en van 16 vierkante meter voor het gebouw A.

Dit advies wordt, gelet op het voorgaande, slechts gedeeltelijk bijgetreden.

- Advies Lokale Economie

Het college kan zich niet vinden in de beoordeling van het advies van Lokale Economie zoals doorgevoerd door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Vooreerst kan het college zich op geen enkele wijze vinden in de vaststelling dat de komst van meerdere ouderen in het centrum mogelijk nadelig zou kunnen zijn voor het lokale handelsapparaat, omdat het bestedingspatroon van ouderen niet zozeer gericht zou zijn op producten als kleding, voeding edm. Het is evident dat het college de mogelijkheid tot huisvesting van ouderen in het centrum niet afweegt aan de hand van het mogelijk bestedingspatroon van deze doelgroep. Het is onaanvaardbaar een dergelijk project negatief te adviseren, omdat andere doelgroepen mogelijk meer uitgaven in de lokale economie zouden doen. Dit argument kan op geen enkele wijze bijgetreden worden.

Daarnaast wordt in het advies Lokale Economie gewezen op de mogelijke mobiliteitsimpact van het project voor het centrum. Hiervoor kan verwezen worden naar de weerlegging van het advies van de dienst Mobiliteit. Samengevat worden meer dan voldoende parkeerplaatsen voorzien voor de gebruikers van de assistentiewoningen. Er is voldoende ruimte om ook bezoekers te laten parkeren.

Anderzijds streeft het college naar een vermindering van het aantal verkeersbewegingen in het centrum. In die zin past het binnen de doelstellingen die de gemeente zich stelde om geen vervanging te voorzien voor het aantal garageboxen dat verdwijnt. Door minder parkeerplaatsen in het centrum van de gemeente te voorzien, zijn bezoekers van het centrum genoodzaakt gebruik te maken van de openbare parkeergelegenheden die buiten het centrum gelegen zijn, zodat ultiem het aantal verkeersbewegingen zal verminderen. Het college is van oordeel dat dit een gerechtvaardigde keuze in haar beleid is.

Het advies Lokale Economie wordt om bovenvermelde redenen niet bijgetreden.

- Advies Wonen

Het college kan zich niet vinden in de beoordeling van het advies van Wonen zoals doorgevoerd door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

In dit advies wordt de vrees geuit dat de aangevraagde assistentiewoningen de facto niet als assistentiewoning aangewend zouden worden, doch wel als onvoldoende kwaliteitsvolle reguliere woongelegenheden.

Vooreerst moet opgemerkt worden dat er geen discussie kan bestaan over de kwaliteit van de assistentiewoningen. Het is duidelijk dat gestreefd wordt naar assistentiewoningen van zeer hoge kwaliteit.

Daarnaast is het voorwerp van de aanvraag duidelijk. Er wordt een vergunning aangevraagd voor assistentiewoningen, niet voor reguliere meergezinswoningen. Dit voorwerp werd door de aanvrager bepaald, en zal dus ook door de aanvrager gerealiseerd moeten worden na vergunning. Het is de aanvrager zelf die de bestemming van de woongelegenheden gedetailleerd omschreven heeft als assistentiewoningen, en niet als reguliere woongelegenheden. Deze bestemming wordt bindend opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning. Het college wenst expliciet dat dit project als assistentiewoningen wordt gerealiseerd, en besluit dan ook, voor zover noodzakelijk, expliciet als vergunningsvoorwaarde op te leggen dat de woongelegenheden enkel in dit verband kunnen worden aangewend, en niet als reguliere woongelegenheden/meergezinswoningen.

In de mate per hypothese alsnog overgegaan zou worden tot het inrichten van reguliere woongelegenheden in plaats van assistentiewoningen, wordt alsdan ingegaan tegen een expliciete vergunningsvoorwaarde, wat overeenkomstig artikel 6.1.1 VCRO als een misdrijf aanzien dient te worden.

Het advies van Wonen wordt om bovenvermelde redenen niet bijgetreden door het college.

- Advies Senioren

Dit advies is voorwaardelijk gunstig. Er worden enkele bedenkingen/vragen geformuleerd, waarop het college kort als volgt kan antwoorden.

De Seniorenraad stelt zich de vraag of niet beter gestreefd wordt naar een mix van bewoners, in plaats van enkel senioren aan te spreken. Op projectniveau wordt inderdaad slechts één doelgroep beoogd. In de ruimere context van de kern van Wetteren binnen dewelke de aanvraag situeert, is evenwel een afdoende mix voorhanden. De bewoners van de kern zijn zeer divers (alleenstaanden, starters, gezinnen met één of meerdere kinderen). Er is geen reden om aan te nemen dat door realisatie van dit project een evenwicht verstoord zou worden op dit punt.

De aanvrager voorziet eenkamerflats. Zij hebben een aanzienlijke bewoonbare oppervlakte. Gelet op het specifieke doelpubliek, lijkt deze keuze te verantwoorden. De aanvrager is van oordeel dat er voldoende vraag is naar dergelijke woonvormen. Het college respecteert daarin de keuze van de aanvrager, en ziet dan ook geen reden om een minimum aantal woongelegenheden op te leggen waarin meerdere slaapkamers worden voorzien.

Wat het onderhoud van de hangende tuinen betreft, oordeelt het college dat de praktische regeling daarvan toekomt aan de eigenaar/bewoners. Het onderhoud wordt in ieder geval niet door de gemeente op zich genomen.

De assistentiewoningen zijn inderdaad van hoge kwaliteit. Evenwel wordt, op basis van de bestaande regelgeving, voorzien in een verplicht te respecteren sociale mix. Op die manier wordt gegarandeerd dat ook minder begoede mensen een plaats in het project kunnen vinden. De prijszetting gebeurt door de eigenaar/aanvrager. Deze zal evenwel logischerwijze aangewezen zijn op de vraag die zich op de markt stelt. Er zal ingespeeld moeten worden op de concrete vraag van het doelpubliek, waardoor de prijs mee bepaald zal worden.

De keuze voor een ondergrondse parking is ruimtelijk verantwoord. Bovengrond parkeren doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het project. Er is geen reden om bijkomende bergruimte in de kelder te voorzien. De woningen hebben een zeer ruime oppervlakte, waardoor over afdoende bergruimte in de woongelegenheden voorzien kan worden.

Het antwoord op de vraag of de appartementen enkel te huur zijn, dan wel ook te koop is stedenbouwkundig niet relevant.

Het college is van oordeel dat, om een erkenning als assistentiewoning te krijgen, voldaan zal moeten worden aan alle daartoe gestelde voorwaarden. Evenwel is de beoordeling van deze criteria geen stedenbouwkundig aspect, zodat dit vandaag ook niet relevant is.

De Seniorenraad stelt terecht dat er aandacht besteed moet worden aan het veiligheidsgevoel op en rond de site. Er dient in afdoende buitenverlichting te worden voorzien. Daarnaast is het binnengebied semi-publiek. De toegang moet gegarandeerd worden tussen zonsopgang en zonsondergang. Het college legt daartoe de nodige voorwaarden op in de vergunning. De vrees voor oneigenlijk gebruik van het zogenaamde 'steegje' op de site is onterecht. Deze passerelle is enkel toegankelijk nadat toegang genomen wordt via de toegangsdeur van het project. Oneigenlijk gebruik door derden is daardoor in principe niet mogelijk.

- Advies Gecoro

Het advies van de Gecoro is negatief. Het college kan zich niet vinden in de beoordeling ervan door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

De Gecoro oordeelt dat het aangevraagde niet past binnen de kern van Wetteren. Er wordt gevreesd voor hinder naar de omgeving toe ingevolge inkijk en schaduw. Hierbij wordt voornamelijk het zogenaamde gebouw A (het hoogste gebouw) geïsoleerd.

Het college kan zich hierin niet vinden. Het gehele project getuigt van een architecturale en ruimtelijke kwaliteit, die het centrum van de gemeente zal opwaarderen. Het gebouw A is inderdaad een opvallend gebouw, dat qua uitzicht en vooral hoogte afwijkt van hetgeen in de onmiddellijke omgeving voorkomt. Dit hoeft evenwel geen reden te zijn om te besluiten tot het niet inpasbaar zijn in de omgeving. Het college is integendeel van oordeel dat het torengebouw als een landmark fungeert.

De hoogte is verantwoord, omdat het gebouw in lijn staat met de twee hoogste gebouwen in het centrum, zijnde de kerk enerzijds, en het gemeentehuis anderzijds.

Het college is van oordeel dat er geen onaanvaardbare schaduwhinder zal ontstaan voor de omliggende woningen en panden.

- Gebouw A bevindt zich vooreerst ten noorden van de panden gelegen aan de Hekkerstraat. Er is dan ook geen sprake van schaduwhinder, nu er vanuit het noorden geen zonlicht op de panden schijnt.

- Dit is anders voor de gebouwen die gelegen zijn aan de Florimond Leirensstraat. Deze bevinden zich ten westen van bouwblok A, zodat er wel een wijziging van de bestaande lichtinval zou kunnen ontstaan. Uit de toelichting die naar aanleiding van het openbaar onderzoek en de geleverde adviezen gegeven werd door de aanvrager, blijkt evenwel dat de schaduw van bouwblok A in de zomerperiode niet verder komt dan de bijgebouwen achter de bestaande gebouwen. Er lijkt geen onmiddellijk gevolg te zijn op de bezonning van de tuinen en woningen. In de andere seizoenen staat de zon lager, en zal er meer schaduwval zijn. Uit de berekeningen van de aanvrager blijkt evenwel dat de periode van bezonning die verloren wordt ingevolge de inplanting van het gebouw beperkt is in tijd (7 tot 14min/dag). Dit komt het college niet als onaanvaardbaar voor.

- Ook de schaduwhinder voor de woningen aan de overzijde van de Kerkstraat blijkt beperkt te zijn. In de zomerperiode blijft, volgens de informatie aangeleverd door de aanvrager, de schaduw beperkt tot de bijgebouwen. In de andere seizoenen is opnieuw sprake van effectieve schaduw. Opnieuw blijft deze beperkt in tijd (tot max. 28min).

Het college heeft geen reden om te twijfelen aan de juistheid van de informatie die door de aanvrager aangeleverd werd. Het advies van de GECORO is gebaseerd op een veronderstelling, een vrees, terwijl de door de beroeper aangeleverde informatie gesteund wordt door computersimulaties.

In tegenstelling tot wat de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar voorhoudt in haar advies, kan het college zich bovendien wel degelijk baseren op de informatie die door de aanvrager bijgebracht werd na het openbaar onderzoek. Deze informatie betreft geen wijziging van de

plannen, doch slechts een verduidelijking in navolging van bemerkingen die werden geformuleerd in de aangeleverde adviezen.

Wat voorts de vrees voor privacyhinder betreft, moet vooreerst rekening gehouden worden met het feit dat het project ingepland wordt in het dicht bebouwde centrum van de gemeente. Inkijk is inherent aan een dergelijke ligging, en niet te vergelijken met de mate van privacy die genoten wordt in meer landelijke omgevingen.

Voorts wordt het gebouw ten aanzien van de woningen in de Kerkstraat teruggetrokken gebouwd. Dit brengt met zich mee dat het risico op inkijk beperkt is. De laatste verdiepingen kijken op de gevels en daken van de woningen. Door de teruggetrokken ligging ten opzichte van de woningen aan de Kerkstraat, zal weinig tot geen inkijk in de tuinen van deze panden bestaan. Het is quasi onmogelijk om in een hoek achter de gevels in de tuinen te kijken. Dit werd naar aanleiding van de adviezen gevisualiseerd door de aanvrager en kan het college overtuigen.

Gelet op het voorgaande, volgt het college het advies van de Gecoro niet.

- Advies Brandweer

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar verwijst naar het negatief advies van de Brandweer, overgemaakt op 16 april 2015. Het college van burgemeester en schepenen ontving evenwel een ondertekend advies, gedateerd op 14 april 2015. Er is geen ondertekend negatief advies van 14 april 2015. Dit advies is gunstig, onder voorwaarden. Op dit punt stelt zich geen probleem. De informatie die de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar aangeleverd kreeg blijkt onjuist geweest te zijn. De voorwaarden zoals opgenomen in het brandweeradvies worden opgelegd als voorwaarde.

- Advies ASTRID-veiligheidscommissie

Het college sluit zich aan bij de bespreking van dit advies door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

- Advies Onroerend Erfgoed

Onroerend Erfgoed verleende negatief advies aangaande de vooropgestelde sloop van 4 panden die opgenomen werden op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Onroerend Erfgoed is samengevat de mening toegedaan dat deze panden behouden zouden moeten worden. Het college van burgemeester en schepenen kan dit negatief advies niet bijtreden.

Onroerend Erfgoed gaat in haar advies uit van de noodzaak aan behoud van het bestaande patrimonium. De bedoelde panden werden evenwel niet beschermd als monument (noch definitief noch voorlopig) en zijn evenmin gelegen in een beschermd stad- of dorpsgezicht. Indien hiervoor redenen voorhanden zijn, kan de sloop van deze gebouwen verantwoord worden.

Vooreerst moet worden vastgesteld dat de waarde van de bedoelde panden relatief is. Zij werden weliswaar opgenomen op de inventaris, doch in de praktijk blijkt dat de panden in een zeer verregaande staat van verval zijn, dan wel dat de werkelijke erfgoedwaarde die deze panden misschien in het verleden gehad hebben inmiddels reeds lang verdwenen is.

Wat specifiek het pand aan de Markt 6 betreft, blijkt het behoud niet op te wegen tegen vervanging. Het pand verkeert in uiterst slechte staat. De gevel moet worden rechtgehouden door een draagstructuur, omdat deze anders zou instorten. Het is zeer duidelijk dat het niet realistisch is te verwachten dat dit pand in haar oorspronkelijke staat hersteld zal worden. Dit zou een zeer grote investering vragen, waarbij het niet duidelijk is of het pand er zich toe leent om zelfs na grondige verbouwing (quasi herbouw) aan de hedendaagse woonkwaliteitsvereisten te laten voldoen. Ook intern is het pand uitgeleefd. Er resteert niets waardevol.

Wat het pand Markt 5 betreft, is het college van oordeel dat alle oorspronkelijke 19^e eeuwse elementen verdwenen zijn. De gevelbekleding is verwijderd (vervangen door cementering) en het oorspronkelijk schrijnwerk werd vervangen. Het pand werd in gesloten verband opgericht tegen het pand aan de Markt 6. Het is visueel van op straat vast te stellen dat beide panden letterlijk losscheuren van elkaar. Ook dit gebouw is aan de binnenzijde volledig vervallen.

Gelet op hun zeer slechte toestand, zijn beide panden vandaag geenszins beeldbepalend, wel integendeel. Een architecturaal waardevol project zoals het voorliggende verantwoordt de sloop ervan in ieder geval.

Wat deze beide panden betreft, moet worden opgemerkt dat zij weliswaar voorkomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, doch dat zij niet beschermd werden als monument. Het naast gelegen gemeentehuis geniet een dergelijke bescherming wel. Het ware eenvoudig geweest beide panden mee op te nemen in dit beschermingsbesluit, in de mate zij werkelijk historisch zeer waardevol geweest zouden zijn. Door dit niet te doen werd op dat ogenblik eigenlijk reeds aangegeven dat de historische waarde van de panden relatief is.

De woningen aan de Kerkstraat 8 – 10 werden eveneens in de inventaris opgenomen. Het gaat om woningen met een gelijkvloers, eerste verdieping en een daklaag. De panden zijn in betere staat dan de panden aan de Markt 5 en 6, doch zouden, om bewoonbaar te kunnen zijn, aanzienlijk verbouwd moeten worden. Opnieuw is het daarbij weinig waarschijnlijk dat de door Onroerend Erfgoed als waardevol weerhouden elementen behouden zouden kunnen blijven.

Het college is de mening toegedaan dat voor elk van deze panden een aanzienlijke investering noodzakelijk zou zijn om hen opnieuw bewoonbaar te maken. Voor het pand aan de Markt 6 lijkt het zelfs weinig waarschijnlijk dat een verbouwing met behoud van de voorgevel überhaupt mogelijk is. Deze investering staat niet in verhouding tot het resultaat dat bekomen kan worden. De erfgoedwaarde van de panden is dermate verloren gegaan, dat zij ook bij een verbouwing niet fundamenteel weerhouden zou kunnen worden.

Gelet op de zeer beperkte waardevolle elementen die resteren in de praktijk, de noodzakelijke graad van investering die verbouwing met zich zou brengen en het beperkt historisch resultaat daarvan, lijkt een sloop verantwoord te zijn.

Tegenover de sloop van deze teloor gegane gebouwen, staat de creatie van een project dat de kern van de gemeente een nieuwe dynamiek geeft, en volledig opentrekt. Er wordt de kans geboden een groene open zone in de kern te brengen, wat geenszins evident is in een dergelijk dicht bebouwd centrum.

Wanneer al deze elementen naast elkaar geplaatst worden, weegt de vraag naar behoud niet op tegen de mogelijkheden die het project voor de site biedt. Het voorstel van Onroerend Erfgoed om de gebouwen te integreren in het project, eerder dan te slopen is niet realistisch rekening houdend met het voorgaande. De aanvrager verduidelijkt dat de bestaande gevelopbouw een hedendaagse bewoning quasi onmogelijk maakt. De aanwezige hoogtes zijn niet of nauwelijks invulbaar om overeen te komen met de hedendaagse vloeropbouw.

Tegenover het verdwijnen van de panden staat de mogelijkheid tot het openstellen van een geheel binnengebied voor de bevolking, en het binnenbrengen van groen in de kern. Dit verantwoordt de sloop.

Wat het aspect archeologie betreft, sluit het college zich aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Een last/voorwaarde die dergelijke zwaarwichtige gevolgen voor de aanvrager kan hebben, kan niet worden weerhouden.

Op basis van bovenstaande elementen kan het advies van Onroerend Erfgoed niet weerhouden worden.

Wat de bemerkingen aangaande de MER-screening betreft

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd een project-MERscreening gevoegd. Het dossier is met andere woorden volledig samengesteld.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar meent uit de ingediende screening niet afdoende af te kunnen leiden welke de milieueffecten zullen zijn in de onmiddellijke omgeving. Dit wordt in haar advies aanzien als een reden om de stedenbouwkundige vergunning niet te verlenen.

Het college van burgemeester en schepenen kan zich hierin niet vinden.

Artikel 4.7.15 VCRO bepaalt dat de vaststelling dat de MER-screening ontoereikend is om aan te tonen dat er geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn, de onvolledigheid van het aanvraagdossier tot gevolg heeft, en dat de aanvrager vervolgens een ontheffing van de project-

MER verplichting kan bekomen bij de daartoe bevoegde administratie. Dit artikel is in overeenstemming met hetgeen bepaald wordt in artikel 4.3.3 §2 DABM.

Om te oordelen of sprake is van een al dan niet aanzienlijk effect, dient rekening gehouden te worden met een aantal criteria, zijnde de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar haalt in haar advies een aantal elementen aan die zij aanziet als aanzienlijke gevolgen. Het college deelt deze mening niet.

Het project heeft inderdaad een zekere omvang. Het project integreert zich evenwel in de omgeving. Voorts wordt, door een doordachte inplanting van de gebouwen, en de afstanden tot perceelsgrenzen en andere gebouwen, bewerkstelligd dat geen overdreven hinder ingevolge schaduwval, lichthinder edm. wordt tot stand gebracht (dit werd besproken in het voorgaande, bij het beoordelen van de adviezen). De aanvrager onderbouwt een en ander aan de hand van schaduwstudies. Het college heeft geen reden om aan de juistheid ervan te twijfelen.

Wat de impact van de hoogte van het gebouw A op de onmiddellijke omgeving betreft, kan evenzeer verwezen worden naar hetgeen eerder in deze beslissing reeds werd gesteld. Het gebouw wijkt af van de bestaande bebouwing (landmark), doch er werd in afdoende garanties voorzien om de leefbaarheid van de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang te brengen.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar stelt vervolgens zeer kort dat ook gebouw C aanleiding zou geven tot negatieve gevolgen op de omgeving. Dit wordt evenwel niet verder uitgewerkt. Het college is van oordeel dat, net zoals dit voor het gebouw A het geval is, afdoende aandacht besteed werd aan de concrete inplanting en dimensionering van het gebouw, zodat niet gevreesd dient te worden voor aanzienlijke gevolgen op de onmiddellijke omgeving die onderzocht dienen te worden in een project-MER. Het college meent dat het niet volstaat om te stellen dat er mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn (zoals gebeurt in het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar). De aanvrager heeft in zijn aanvraagdossier verduidelijking gegeven over de impact van het aangevraagde op de onmiddellijke omgeving. Het college heeft geen reden om de juistheid van deze informatie in twijfel te trekken.

Het college deelt de mening van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar dat op het vlak van water geen nadelige gevolgen te verwachten zijn. Hetzelfde geldt voor de positieve gevolgen op de luchtkwaliteit, en het feit dat er, mits zich te gedragen naar de richtlijnen van de gemeentelijke diensten, ook tijdens de werffase weinig gevolgen te verwachten zijn.

Op het vlak van mobiliteit kan de visie van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar niet gevolgd worden. Deze vreest voor aanzienlijke gevolgen op het vlak van mobiliteit, nu 28 garageboxen op de site zouden verdwijnen. Vooreerst wordt in meer dan voldoende parkeerplaatsen voorzien voor de bewoners en bezoekers. Het project zelf zal de onmiddellijke omgeving dan ook niet bezwaren op het vlak van mobiliteit. De 28 garageboxen die verdwijnen doen op zich geen aanzienlijke gevolgen ontstaan in verhouding tot het totale aantal parkeerplaatsen in het centrum. Er is afdoende openbare parkeergelegenheid om een en ander op te vangen. Bovendien blijkt uit de toelichting van de aanvrager dat de garageboxen op dit ogenblik quasi allemaal leegstaan. De impact op de omgeving dient dan ook gerelativeerd te worden. Er is geen reden om aan te nemen dat er aanzienlijke gevolgen op het vlak van mobiliteit zullen ontstaan. Tenslotte moet herhaald worden wat reeds in het voorgaande werd aangehaald. Het college is de mening toegedaan dat het niet de bedoeling is bijkomende parkeerplaatsen in het centrum te voorzien, die bijkomende verkeersbewegingen zouden doen ontstaan. Door het aantal parkeerplaatsen in het centrum te beperken, wordt gestreefd naar een vermindering van het aantal voertuigen in het centrum, nu bezoekers hun wagen buiten het centrum zullen parkeren. Dit zal positieve gevolgen hebben, eerder dan negatieve gevolgen.

Wat de fietsenstallingen betreft, werd in het kader van het weerleggen van de adviezen reeds aangegeven dat zowel het aantal als de dimensionering voldoende is. Daarbij dient opgemerkt te worden dat een mogelijk te smalle stalling (quod non) bezwaarlijk als aanzienlijk gevolg voor het milieu aanzien kan worden.

Tenslotte wordt gesteld dat het aangevraagde aanzienlijke gevolgen op cultuurhistorisch vlak zou hebben. Het loutere verdwijnen van panden die op de inventaris opgenomen werden impliceert evenwel geenszins dat per definitie sprake zou zijn van aanzienlijke gevolgen. Er zijn afdoende redenen voorhanden die de sloop van deze panden verantwoorden (zie hiervoor, weerlegging bezwaar Onroerend Erfgoed).

Wat de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg betreft

Het college is de mening toegedaan dat het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening zoals omschreven in artikel 4.3.1 §2 VCRO. Dit artikel stelt dat de goede ruimtelijke ordening, in de mate relevant, beoordeeld dient te worden aan de hand van de hiernavolgende criteria:

Functionele inpasbaarheid

Het aangevraagde is functioneel inpasbaar in de onmiddellijke omgeving. De aanvraag heeft betrekking op een complex met serviceflats en aanleunende functies. Deze bestemming is bij uitstek geschikt om in het centrum te situeren. De bewoners wonen in de onmiddellijke nabijheid van handelszaken edm.

De nevenfuncties (zoals o.m. het restaurant) worden opengesteld voor derden. Het binnenplein wordt eveneens toegankelijk. Het gehele inbreidingsproject biedt op die manier een meerwaarde voor het centrum van de gemeente.

Binnen het project wordt voorts een commerciële ruimte voorzien, die naar believen ingericht kan worden met een handelszaak gericht op de bewoners, dan wel een handelszaak gericht op het ruimere publiek. Deze zorgt voor een aansluiting met de buurt (waarin ook meerdere handelszaken voorkomen).

Mobiliteit

Ook op het vlak van mobiliteit past het aangevraagde in de onmiddellijke omgeving.

Het complex is zelfvoorzienend, zowel wat parkeerplaatsen voor auto's betreft, als wat fietsenbergingen betreft. Er wordt voldaan aan de parkeernorm voor serviceflats (1 wagen per 3 flats). Bijkomend worden parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien. Het aantal is voldoende, gelet op het specifieke doelpubliek. De bewoners van serviceflats hebben geenszins allemaal een wagen, laat staan twee (wat bij bv jonge gezinnen veelal wel het geval is).

De garageboxen die zich vandaag in het binnengebied bevinden verdwijnen. Dit zal de onmiddellijke omgeving evenwel geenszins onredelijk belasten. Het is voorts de duidelijke bedoeling van de gemeente om het aantal verkeersbewegingen in het centrum te beperken.

Om die reden is het niet aangewezen bijkomende parkeerplaatsen in het project te voorzien.

Het binnengebied wordt opengesteld voor derden. Dit zorgt voor een bijkomende circulatieruimte voor zwakke weggebruikers (voetgangers en fietsers). Er wordt een verbinding tot stand gebracht tussen de Markt enerzijds en de Hekkersstraat anderzijds. Ook een doorsteek naar de Kerkstraat wordt mogelijk gemaakt.

Het project draagt voorts bij tot het opwaarderen van de Hekkerstraat. De toerit naar de parkeergarage wordt in de Kerkstraat voorzien. De Hekkerstraat wordt daardoor ontlast, en zal kunnen fungeren als winkel/wandelstraat.

Op het vlak van mobiliteit oordeelt het college dat het aangevraagde een positieve invloed op de omgeving zal hebben.

Schaal – ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het aangevraagde is qua schaal afwijkend van de onmiddellijke omgeving. Het gehele project getuigt van een architecturale en ruimtelijke kwaliteit, die het centrum van de gemeente zal opwaarderen. Het gebouw A is inderdaad een opvallend gebouw, dat qua uitzicht en vooral hoogte afwijkt van hetgeen in de onmiddellijke omgeving voorkomt. Dit hoeft evenwel geen reden te zijn om te besluiten tot het niet inpasbaar zou zijn in de omgeving. Het college is integendeel van oordeel dat het torengedouw als een landmark fungeert.

De hoogte is verantwoord, omdat het gebouw in lijn staat met de twee hoogste gebouwen in het centrum, zijnde de kerk enerzijds, en het gemeentehuis anderzijds.

Het college is van oordeel dat er geen onaanvaardbare schaduwhinder zal ontstaan voor de omliggende woningen en panden.

- Gebouw A bevindt zich vooreerst ten noorden van de panden gelegen aan de Hekkerstraat. Er is dan ook geen sprake van schaduwhinder, nu er vanuit het noorden geen zonlicht op de panden schijnt.

- Dit is anders voor de gebouwen die gelegen zijn aan de Florimond Leirensstraat. Deze bevinden zich ten oosten van bouwblok A, zodat er wel een wijziging van de bestaande lichtinval zou kunnen ontstaan. Uit de toelichting die naar aanleiding van het openbaar onderzoek en de geleverde adviezen gegeven werd door de aanvrager, blijkt evenwel dat de schaduw van bouwblok A in de zomerperiode niet verder komt dan de bijgebouwen achter de bestaande gebouwen. Er lijkt geen onmiddellijk gevolg te zijn op de bezonning van de tuinen en woningen. In de andere seizoenen staat de zon lager, en zal er meer schaduwval zijn. Uit de berekeningen van de aanvrager blijkt evenwel dat de periode van bezonning die verloren wordt ingevolge de inplanting van het gebouw beperkt is in tijd (7 tot 14min/dag). Dit komt het college niet als onaanvaardbaar voor.

- Ook de schaduwhinder voor de woningen aan de overzijde van de Kerkstraat blijkt beperkt te zijn. In de zomerperiode blijft, volgens de informatie aangeleverd door de aanvrager, de schaduw beperkt tot de bijgebouwen. In de andere seizoenen is opnieuw sprake van effectieve schaduw. Opnieuw blijft deze beperkt in tijd (tot max. 28min).

De groengevels garanderen een optimale integratie in de onmiddellijke omgeving. Zij zorgen er voor dat de omgeving niet onnodig bezwaard wordt door hoge constructies in gevelsteen of bezetting, doch dat eerder een uitzicht van groene kern in het centrum ontstaat.

Het bestaande binnengebied wordt opgewaardeerd door dit project. Door het binnengebied open te stellen voor het publiek, kan het project haar functie van groene long in de kern vervullen.

In tegenstelling tot wat de gem. SA meent in haar verslag, is de voorziene bebouwing in het binnengebied geheel niet strijdig met het toetskader voor de ontwikkeling van binnengebieden dat door de gemeenteraad voorlopig werd goedgekeurd op 2 oktober 2014. Vooreerst dient erop gewezen te worden dat het toetskader slechts een richtlijn vormt voor de ontwikkeling van de binnengebieden, en elke aanvraag individueel bekeken dient te worden. In casu gaat het om een binnengebied dat aangeduid werd als type 1. Hiervoor werden in het toetskader o.a. volgende richtlijnen vooropgesteld:

- De belangrijkste uitdaging voor het ontwerp is het versterken van de aanwezige kwaliteiten en het toegankelijk maken van het groen. Omwille van het contextueel inspelen op de kwaliteiten zijn deze binnengebieden uitgelezen plekken voor een aangepaste en vernieuwende woonontwikkeling, specifiek gericht op doelgroepen zoals ouderen. De nabijheid van diensten en voorzieningen in het centrum zijn hiertoe de perfecte aanleiding. (...)

- Door de beperkte oppervlakte van deze binnengebieden wordt de private buitenruimte tot een strikt minimum beperkt en wordt het eventuele nieuwe programma maximaal gestapeld. Deze beperkingen moedigen het collectief gebruik van de buitenruimte en het streven naar uitzonderlijke architectuur aan. (...)

- In functie van de ontsluiting en toegankelijkheid van het binnengebied dient bijzondere aandacht besteed aan het openen of openhouden van verbindingen tussen de omliggende straten en de kern van het binnengebied.

Er kan niet anders dan aangenomen worden dat het aangevraagde zich uitermate inpast in de richtlijnen die in het betreffend toetsingskader opgenomen werden met betrekking tot de ontwikkeling van het binnengebied.

Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag impliceert het slopen van panden die opgenomen werden op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De bedoelde panden werden evenwel niet beschermd als monument (noch definitief noch voorlopig) en zijn evenmin gelegen in een beschermd stad- of

dorpsgezicht. Indien hiervoor redenen voorhanden zijn, kan de sloop van deze gebouwen verantwoord worden.

Vooreerst moet worden vastgesteld dat de waarde van de bedoelde panden relatief is. Zij werden weliswaar opgenomen op de inventaris, doch in de praktijk blijkt dat de panden in een zeer verregaande staat van verval zijn, dan wel dat de werkelijke erfgoedwaarde die panden misschien in het verleden gehad hebben inmiddels reeds lang verdwenen is.

Wat specifiek het pand aan de Markt 6 betreft, blijkt het behoud niet op te wegen tegen vervanging. Het pand verkeert in uiterst slechte staat. De gevel moet worden rechtgehouden door een draagstructuur, omdat deze anders zou instorten. Het is zeer duidelijk dat het niet realistisch is te verwachten dat dit pand in haar oorspronkelijke staat hersteld zal worden. Dit zou een zeer grote investering vragen, waarbij het niet duidelijk is of het pand er zich toe leent om zelfs na grondige verbouwing (quasi herbouw) aan de hedendaagse woonkwaliteitsvereisten te laten voldoen. Ook intern is het pand uitgeleefd. Er resteert niets waardevol.

Wat het pand Markt 5 betreft, is het college van oordeel dat alle oorspronkelijke 19^e eeuwse elementen verdwenen zijn. De gevelbekleding is verwijderd (vervallen door cementering) en het oorspronkelijk schrijnwerk werd vervangen. Het pand werd in gesloten verband opgericht tegen het pand aan de Markt 6. Het is visueel van op straat vast te stellen dat beide panden letterlijk losscheuren van elkaar. Ook dit gebouw is aan de binnenzijde volledig vervallen.

Gelet op hun zeer slechte toestand, zijn beide panden vandaag geenszins beeldbepalend, wel integendeel. Een architecturaal waardevol project zoals het voorliggende verantwoordt de sloop ervan in ieder geval.

Wat deze beide panden betreft, moet worden opgemerkt dat zij weliswaar voorkomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, doch dat zij niet beschermd werden als monument. Het naast gelegen gemeentehuis geniet een dergelijke bescherming wel. Het ware eenvoudig geweest beide panden mee op te nemen in dit beschermingsbesluit, in de mate zij werkelijk historisch zeer waardevol geweest zouden zijn. Door dit niet te doen werd op dat ogenblik eigenlijk reeds aangegeven dat de historische waarde van de panden relatief is.

De woningen aan de Kerkstraat 8 – 10 werden eveneens in de inventaris opgenomen. Het gaat om woningen met een gelijkvloers, eerste verdieping en een daklaag. De panden zijn in betere staat dan de panden aan de Markt 5 en 6, doch zouden, om bewoonbaar te kunnen zijn, aanzienlijk verbouwd moeten worden. Opnieuw is het daarbij weinig waarschijnlijk dat de door Onroerend Erfgoed als waardevol weerhouden elementen behouden zouden kunnen blijven.

Het college is de mening toegedaan dat voor elk van deze panden een aanzienlijke investering noodzakelijk zou zijn om hen opnieuw bewoonbaar te maken. Voor het pand aan de Markt 6 lijkt het zelfs weinig waarschijnlijk dat een verbouwing met behoud van de voorgevel überhaupt mogelijk is. Deze investering staat niet in verhouding tot het resultaat dat bekomen kan worden. De erfgoedwaarde van de panden is dermate verloren gegaan, dat zij ook bij een verbouwing niet fundamenteel weerhouden zou kunnen worden.

Gelet op de zeer beperkte waardevolle elementen die resteren in de praktijk, de noodzakelijke graad van investering die verbouwing met zich zou brengen en het beperkt historisch resultaat daarvan, lijkt een sloop verantwoord te zijn.

Tegenover de sloop van deze teloor gegane gebouwen, staat de creatie van een project dat de kern van de gemeente een nieuwe dynamiek geeft, en volledig opentrekt. Er wordt de kans geboden een groene open zone in de kern te brengen, wat geenszins evident is in een dergelijk dicht bebouwd centrum.

Wanneer al deze elementen naast elkaar geplaatst worden, weegt de vraag naar behoud niet op tegen de mogelijkheden die het project voor de site biedt. Het voorstel van Onroerend Erfgoed om de gebouwen te integreren in het project, eerder dan te slopen is niet realistisch rekening houdend met het voorgaande. De aanvrager verduidelijkt dat de bestaande gevelopbouw een hedendaagse bewoning quasi onmogelijk maakt. De aanwezige hoogtes zijn niet of nauwelijks invulbaar om overeen te komen met de hedendaagse vloeropbouw.

Tegenover het verdwijnen van de panden staat de mogelijkheid tot het openstellen van een geheel binnengebied voor de bevolking, en het binnenbrengen van groen in de kern. Dit verantwoordt de sloop.

Bodemreliëf

Het aangevraagde heeft geen aanzienlijke gevolgen op het vlak van bodemreliëf. De natuurlijke overgang van de Markt naar het achtergelegen binnengebied blijft behouden.

Hinderaspecten

Het aangevraagde zal geen onaanvaardbare hinder creëren ten opzichte van de bestaande onmiddellijke omgeving, noch op vlak van mobiliteit, lichten en zichten, geluid en dergelijke. Zoals reeds verschillende malen uiteengezet in onderhavig besluit, voorziet de aanvraag in voldoende parkeerplaatsen voor het aanvraagdossier. Ook wordt het binnengebied opengesteld voor fietsers en voetgangers. Op basis van wat reeds hierboven uiteengezet werd aangaande de gevolgen op vlak van mobiliteit, is duidelijk dat het aangevraagde geen onaanvaardbare gevolgen zal hebben op vlak van mobiliteit.

Op vlak van geluid kan eveneens aangenomen worden dat het aangevraagde geen onverdraagbare hinder zal veroorzaken. Er wordt voorzien in assistentiewoningen, die dan ook uitsluitend bestemd zijn voor een ouder doelpubliek dan wanneer enkel zou voorzien worden in de bouw van appartementen. Buiten de gewone geluiden die horen bij het woongebeuren, zullen geen bijkomende geluiden worden gegenereerd. Ook wat betreft de verplaatsingen van wagens zal geen onaanvaardbare geluidshinder gecreëerd worden, gelet op het feit dat de aanvraag voorziet in twee ondergrondse parkeerlagen. Bovendien dient de locatie van het project, nl. het echte centrum van de gemeente, steeds in aanmerking genomen te worden. In deze toch wel verstedelijkte kern, is meer hinder aanvaardbaar dan buiten deze kern. Desalniettemin is het College van oordeel dat het aangevraagde geen bijkomende hinder zal creëren die niet aanvaardbaar is op deze locatie. Ook de groengevels dragen hiertoe bij. Deze absorberen geluid en milderen mogelijke bijkomende geluiden nog verder.

Wat betreft lichten en zichten, werd hiervoor (o.a. onder het punt Schaal – ruimtegebruik en bouwdichtheid) reeds verwezen naar de schaduwstudie die door de aanvrager bijgebracht werd ter verduidelijking van de argumenten zoals opgenomen in diens begeleidende nota. Zoals hierboven reeds gemeld, is het College van oordeel dat geen onaanvaardbare schaduwhinder zal ontstaan voor de omliggende woningen en panden. Dit geldt eveneens voor de bebouwing in het binnengebied, waarvan niet weerhouden kan worden dat deze de oorzaak van minder lichtinval zal zijn. Met name het perceel dat aansluit tegen de bestaande bebouwing op het binnengebied, kan bezwaarlijk spreken over een hinderlijke constructie die licht ontnemt. Zowel links als rechts is er een constructie met een hoogte van 5 meter langsheen de koer (breedte 6 meter) van dit perceel. De nieuwe constructie situeert zich bovendien ten noorden van dit perceel. De percelen gelegen te Florimond Leirensstraat 3 en 5 zijn volledig bebouwd. Op ongeveer 5 meter en 7 meter van de nieuwe achtergevel bevinden zich lichtkoepels. Rond deze koepels is echter een afsluiting aanwezig met een hoogte van 1,50 meter. De nieuwe achtergevel van het aangevraagde gebouw heeft slechts een lengte van 10,30 meter ten opzichte van de bestaande gevellengte van 23 meter. De betreffende koepels kunnen bezwaarlijk minder licht ontvangen.

Wat betreft het uitzicht van het aangevraagde, is het College van oordeel dat het aangevraagde voor vergunning in aanmerking komt aangezien het enerzijds zorgt voor een verlichting en ontpitting van het binnengebied, en tevens een oprissing van de bestaande bebouwing inhoudt. Wat betreft het binnengebied, dient erop te worden gewezen dat, gelet op het feit dat de wagens bovendien ondergronds parkeren, zij het uitzicht van de buurt niet hinderen. Verder kan niet anders dan aangenomen worden dat het aangevraagde het uitzicht van dit binnengebied verbetert door een open ruimte te voorzien, daar waar deze ruimte nu volgebouwd is. Op dit ogenblik staat er in deze zone een massief gebouw waarvan de nokhoogte meer dan 10 meter is. De totale lengte van het gebouw bedraagt 23 meter. Ten westen van dit gebouw sluiten er percelen aan die uitgeven op de Florimond Leirensstraat. Uiterst links is er een aansluiting op

een bijgebouw en een koer. In het midden is er een aansluiting op een dichtgebouwd perceel. Op het uiteinde van het gebouw is er een aansluiting met een perceel dat voor 1/3 bebouwd is. Het overblijvende deel is aansluitend ingericht als een berging en een koer met afmetingen van 3 meter op 3 meter. Onmiddellijk naast het gebouw is er een perceel met op het einde een berging. De nokhoogte van de berging is 6,47 meter. Tussen de berging en het hoofdgebouw is er een koer. Rechts is de koer afgebakend met een wand van +/- 5 meter hoogte. Links is de koer afgesloten door een wand en een houten schutting met een hoogte van +/- 5 meter. Ten opzichte van dit perceel is het bestaande gebouw noordelijk gelegen.

Dit bestaande gebouw zal gesloopt worden en vervangen worden door een volume met een hoogte van 9,50 meter. Het nieuwe gebouw zal aangrenzend aan de belendende percelen slechts een lengte hebben van 10,30 meter in plaats van de bestaande 23 meter. De afgewerkte hoogte van het nieuwe gebouw is ongeveer 1 meter lager dan de bestaande nokhoogte. Als voorwaarde zal opgelegd worden dat de gevel parallel met de Florimond Leirensstraat afgewerkt wordt met witte crépi. Gezien de oriëntatie van de percelen en rekening houdend met de afsluitingen die thans aanwezig zijn, is duidelijk dat de constructies uit de aanvraag een verbetering opleveren ten opzichte van de bestaande toestand en bijgevolg minder hinder opleveren.

De zone zal aangelegd worden in natuursteentegels en klinkers (het klinkerpatroon zoals aanwezig in de Kerkstraat zal ook deels overgenomen worden). Er zal verlichting worden aangebracht met een sterkte van 20 lux. Het college legt daartoe de nodige voorwaarde op in de vergunning.

Ook wat betreft de voorziene bebouwing, veroorzaakt deze geen onaanvaardbare hinder naar de onmiddellijke omgeving toe. Er wordt voor elk van de gebouwen geopteerd voor eenzelfde modern uiterlijk, licht en met veel groen. De betreffende bebouwing zal de omgeving, die toch gekenmerkt wordt door iets donkerdere bebouwing, doen oplichten.

Voor het uitzicht aan de Markt, zal door het College nog bijkomend als voorwaarde worden opgelegd dat het gedeelte van de linkse gevel langs de voorziene bebouwing aan de Markt, dat uitsteekt boven het pand gelegen te Markt 4 afgewerkt dient te worden in witte crépi.

Gelet op het voorgaande, kan worden besloten dat het aangevraagde geen onaanvaardbare hinder creëert en verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 20/04/2015 het volgende :

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

1. De woongelegenheden kunnen enkel als assistentiewoning worden aangewend, en niet als reguliere woongelegenheden/meergezinswoningen;
2. De groengevels aangeduid op de ingediende bouwplannen dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de kunst en derwijze dat het eindresultaat gelijk(end) is aan de visualisaties welke deel uitmaken van het aanvraagdossier. Voorafgaand aan de uitvoering van deze groengevels is de bouwheer gehouden het beplantingsplan, de beplantingslijst en de opbouw van de groengevels en technische specificaties omtrent onderhoud en instandhouding over te maken aan de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente. De bouwheer is gehouden de groengevels en beplanting in goede staat te onderhouden en in stand te houden, in overeenstemming met voornoemde gegevens (het beplantingsplan, -lijst en opbouw en technische specificaties) bezorgd aan de gemeente;
3. Het gedeelte, zoals in rood aangeduid op plan 6-13, vanaf 3 meter tot de totale afgewerkte hoogte aan de gevel parallel met de Florimond Leirensstraat dient afgewerkt te worden in witte crépi;

4. Het gedeelte van de linkse gevel langs de voorziene bebouwing aan de Markt, zoals in rood aangeduid op plan 5-14, dat uitsteekt boven het pand gelegen te Markt 4 dient afgewerkt te worden in witte crépi;
5. Er dient te worden voorzien in signalisatie in de garage, waarbij de toegang door middel van lichten wordt geregeld. De toegang voor fietsers dient duidelijk aangeduid te worden aan de hand van signalisatie.
6. De restperceeltjes, zoals aangeduid in rood op plan 6-13, dienen (desgevallend tot op het ogenblik van overdracht) door de aanvrager onderhouden te worden;
7. De vrije toegang voor derden tot het binnengebied dient gegarandeerd te worden tussen zonsopgang en zonsondergang;
8. De tuinzone in het binnengebied aangeduid op de ingediende bouwplannen dienen derwijze uitgevoerd te worden dat het eindresultaat gelijk(end) is aan de visualisaties welke deel uitmaken van het aanvraagdossier. Voorafgaand aan de uitvoering van deze tuinzone en toegangen is de bouwheer gehouden het beplantingsplan, de beplantingslijst en de uitrusting van de tuinzone en toegangen en de technische specificaties omtrent het onderhoud en instandhouding over te maken aan de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente. De bouwheer is gehouden de tuinzone en de toegangen in goede staat te onderhouden en in stand te houden, in overeenstemming met voornoemde gegevens (het beplantingsplan, -lijst en uitrusting en technische specificaties) bezorgd aan de gemeente.
9. De verbreding van de stoep aan de kant van de Kerkstraat aangeduid op de ingediende bouwplannen dient derwijze uitgevoerd te worden dat het eindresultaat gelijk(end) is aan de visualisaties welke deel uitmaken van het aanvraagdossier. Voorafgaand aan de uitvoering van deze straatzone is de bouwheer gehouden het aanlegplan, de uitrusting en het verlichtingsplan van de straatzone en de technische specificaties omtrent onderhoud en instandhouding over te maken aan de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente. De bouwheer is gehouden de straatzone in goede staat te onderhouden en in stand te houden, in overeenstemming met voornoemde gegevens (het aanlegplan, de uitrusting en het verlichtingsplan en de technische specificaties) bezorgd aan de gemeente.
10. De voorwaarden houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn strikt na te leven, concreet betekent dit dat een gescheiden riolering dient aangelegd te worden. De infiltratieoppervlakte dient een minimale oppervlakte van 72,67m² te hebben ipv de voorziene 71,5m². Ook het water van gebouw D dient hierop aangesloten te worden.
11. De voorwaarden zoals voorzien in het decreet van 09/05/2008 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders zijn strikt na te leven.
12. Het is verplicht een septische put te voorzien om het toiletwater af te leiden.
13. Volgende veiligheidsmaatregelen dienen in acht genomen te worden bij uitvoering van de noodzakelijke sloopwerken:
 - De te slopen constructies dienen afgebroken te worden, minstens tot één meter onder het maaiveld;
 - Alle afbraakmateriaal en puin dienen onmiddellijk van het terrein afgevoerd te worden;
 - Na de sloop en tijdens de werken dient het terrein op de perceelgrens afgesloten te worden met een behoorlijke volledige gesloten afsluiting.
 - De nodige voorzorgen zijn te nemen qua stabiliteit en een bouwfysische verantwoorde bescherming van de vrijgekomen muren
14. De voorwaarden uit het advies van de dienst Infrastructuur Wetteren zijn stipt na te leven;
15. De voorwaarden m.b.t. de nutsleidingen uit de adviezen van Eandis, Farys, Proximus en Telenet zijn stipt na te leven;
16. De voorwaarden m.b.t. toegankelijk zoals geformuleerd in het voorwaardelijk gunstig advies van ATO vzw zijn stipt na te leven;

17. De regelgeving aangehaald in het ondertekend advies van de brandweer dd. 14 april 2015 zijn stipt na te leven;

- Welzijnswet (4 augustus 1996), Codex over het Welzijn op het Werk (omvat o.a. het K.B. van 17 juni 1997 betreffende de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk, het K.B. van 10 oktober 2012 tot vaststelling van de algemene basiseisen waaraan arbeidsplaatsen moeten beantwoorden en het K.B. van 28 maart 2014 betreffende de brandpreventie op de arbeidsplaatsen) en Art.52 van het A.R.A.B. (Algemeen Reglement op de Arbeidsbescherming), indien er in de inrichting personeel wordt tewerkgesteld (zie ook <http://www.werk.belgie.be>).
- Artikels 565 tot en met 574ter van het A.R.A.B. (Algemeen Reglement op de Arbeidsbescherming), voor het gedeelte garage indien er 3 of meer voertuigen kunnen in gestald worden (zie ook <http://www.werk.belgie.be>).
- Bijlagen 1, 2/1, 5/1 en 7 aan het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen (B.S. van 26 april 1995) en latere wijzigingen (zie ook <http://besafe.be>), voor het gebouw hoek Kerkstraat.
- Bijlagen 1, 4/1, 5/1 en 7 aan het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen (B.S. van 26 april 1995) en latere wijzigingen (zie ook <http://besafe.be>), voor de gebouwen binnengebied, hoofdgebouw Kerkstraat en Marktstraat.
- Indien een erkenning gewenst is voor de groepen van assistentiewoningen: de normen NBN S 21-201, NBN S 21-202 en NBN S 21-203, bekrachtigd door het Koninklijk Besluit van 22 december 1980 (B.S. van 10 januari 1981) zoals bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering van 15 maart 1989 houdende de specifieke veiligheidsaspecten waaraan de groepen van assistentiewoningen moeten voldoen om te worden erkend (B.S. van 23 maart 1989 en latere wijzigingen).
- Koninklijk Besluit van 17 mei 2007 tot vaststelling van de maatregelen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de gesloten parkeergebouwen moeten voldoen om LPG-voertuigen te parkeren (B.S. van 20 juni 2007), indien LPG-voertuigen worden toegelaten in de parking.
- Gemeentelijk reglement van Wetteren inzake brandvoorkomingsmaatregelen in publiek toegankelijke inrichtingen (gemeenteraad van 20 maart 2008) en latere wijzigingen voor het restaurant indien er gelijktijdig 50 of meer personen toegelaten worden.
- Decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012 (B.S. van 13 juli 2012) en latere wijzigingen (zie ook <http://www.wonenvlaanderen.be>).

18. De voorwaarden sub 1, 2 en 3 betreffende de archeologie uit het advies van Onroerend Erfgoed zijn stipt na te leven (voorwaarde sub 4 niet);

19. Het onderhoud van de groene gevels en van de parkzone dient geregeld te worden door de gebouwbeheerder en kan niet overgelaten worden aan de individuele inzichten van de eigenaars/bewoners;

20. De bescheiden woongelegenheden dienen te worden verdeeld over alle woonblokken naar rato van het aantal woongelegenheden in ieder blok;

21. Het dak van torengedouw A dient uitgevoerd te worden als groendak;

22. Per woonblok een gescheiden en goed verluchte collectieve afvalberging voorzien moet worden die een minimale netto-vloeroppervlakte heeft van 4 vierkante meter voor de gebouwen B, C en D en van 16 vierkante meter voor het gebouw A.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

1. De straatverlichting in het binnengebied, alsmede in de Kerkstraat dient uitgevoerd te worden als verlichtingsklasse G2 uit de standaardcatalogus van Eandis, type te bepalen in overleg met de gemeente, met een sterkte van 20 lux."

...

Tegen deze beslissing tekenen het agentschap Onroerend erfgoed op 9 juni 2015 en derden (waaronder de verzoekende partijen) op 11 juni 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale dienst Erfgoed verleent op 27 juli 2015 een ongunstig advies.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 augustus 2015 om deze beroepen in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“...

2 Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien in opslag en infiltratie.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 Brandveiligheid

Het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 6 mei 2015 stelt:

“Er werd advies gevraagd aan Brandweerzone Hulpverleningszone Zuid-Oost op 9/01/2015 . Op 16 april 2015 heeft de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar per mail een ongetekend negatief advies van de hulpverleningszone Zuid-Oost ontvangen dat gedateerd was op 14 april 2015 en met als referte BW/IDK/2015/6390 SI. Op 17 april 2015 heeft de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar per mail een ongetekend voorwaardelijk gunstig advies van de hulpverleningszone Zuid-Oost ontvangen dat eveneens gedateerd was op 14 april 2015 met referte BW/CS/2015/6390 Sibis. De gemeente heeft enkel het ondertekende voorwaardelijk gunstig advies van 14 april 2015 met referte BW/CS/2015/6390 Sibis per post ontvangen op 29 april 2015.”

Het eerstgenoemde advies stelt, na opsomming van tal van niet brandveilige aspecten, in conclusie: “De brandweer meent deze aanvraag NEGATIEF te moeten adviseren om de volgende reden:

Het project voldoet niet aan de van toepassing zijnde regelgeving op het vlak van o.a. bereikbaarheid, compartimentering, evacuatiewegen, parkeergarage, trappen, liften.

Om te voldoen aan de bovenvermelde opmerkingen moet het project worden herbekeken en de plannen worden aangepast.”

Het tweede advies over dezelfde plannen stelt in conclusie: “Het project dient te voldoen aan de van toepassing zijnde regelgeving op het vlak van o.a. bereikbaarheid, compartimentering, evacuatiewegen, parkeergarage, trappen, liften, ...” Dit dus zonder expliciet te stellen of het advies negatief is of positief.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt aangaande dit tweede advies: “Dit advies kan niet worden bijgetreden, noch aanleiding geven tot het opleggen van bijkomende voorwaarden aangezien op basis van het algemene besluit niet kan uitgemaakt worden of er al dan niet aanpassingen nodig zijn aan de plannen in het dossier, die verder reiken dan datgene wat in een eventuele vergunning kan opgelegd worden als voorwaarden op basis van artikel 4.3.1 V.C.R.O.”

Uit de lange reeks opsommingen vevat in het eerste advies blijkt dat het concept op tal van punten dient te worden aangepast; dit advies stelt ook in conclusie dat het project dient te worden herwerkt, wat niet is geschied.

Art 4.3.§2. van de codex stelt: “De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4; (...)”

Gezien voorliggende plannen op vele punten (zie opsomming sub bovenstaand punt 1.3) niet voldoen qua brandveiligheid, dient vergunning te worden geweigerd.

De deputatie kan in deze niet in de plaats treden of het advies overstemmen en verwerpen van de brandpreventie-adviesinstantie, die over een zeer geëigende expertise en kundigheid beschikt; zij dient dan ook vergunning te weigeren voor gebouwen waarover desbetreffend twijfel bestaat, of - zoals in deze – zelfs geweten is dat zij in geval van calamiteit risicoverzwarend zijn en de veiligheid van de gebruikers en van de bevolking en aanpalende eigendommen in het algemeen door gebreken in het concept in het gedrang kunnen brengen.

Vergunning dient derhalve te worden geweigerd.

2.3 De toegankelijkheidstoets

Het advies van ATO van 19 januari 2015 is ongunstig:

“Gezien de aard van de knelpunten t.o.v. de verordening toegankelijkheid kan het dossier niet vergund worden.

Gezien de veelheid en de aard van de knelpunten ten aanzien van de toegankelijkheid op vlak van het woonzorgdecreet kan ook hier geen gunstig advies verleend worden.”

Dit advies werd aangepast op basis van een aanvullende nota. Het aangepaste advies van 2 april 2015 is voorwaardelijk gunstig:

“De vergunning kan toegekend worden onder voorwaarde dat de bovenvermelde knelpunten worden weggewerkt zoals vermeld in de bijkomende nota van de architect.”

Er dient evenwel vastgesteld dat aanpassingen aan de plannen nodig zijn om de gebouwen te laten voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening; deze aanvraag is derhalve niet in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid; de vergunning dient te worden geweigerd.

2.4 De MER-toets

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag.

Aangezien het project met assistentiewoningen en aanverwante functies wordt opgericht binnen een woonzone met een overwegend stedelijk gabriet van twee à drie bouwlagen onder zadeldak op of achter de rooilijn, en het ontwerp voorziet in een aanzienlijk afwijkende hoogte en diepte voor onder meer gebouw A, kan een negatief effect verwacht worden op het vlak van onder meer inzicht en schaduw. Dit effect of het ontbreken of compenseren ervan wordt in het voorliggende dossier niet voldoende geanalyseerd en/of onderbouwd. Wel werd via een bijgevoegde nota van 7 april 2015 een poging gedaan om een aantal negatieve effecten van het project als minder erg te argumenteren. Dit document is pas aan het dossier toegevoegd na het openbaar onderzoek, waardoor het geen deel kon uitmaken van de openbaarmaking. Ook de mogelijke impact van het gebouw A op klimatologische aspecten (o.a. windval,...), lichten en zichten en schaduwwerking is onvoldoende toegelicht in het dossier. Met betrekking tot gebouw C kan gesteld worden dat door de inplanting in het binnengebied en op de perceelsgrens met een hoogte van ca. 9m negatieve effecten te verwachten zijn op de direct aanpalende percelen. Dit is onvoldoende geduid in het dossier.

Bij de ontwikkeling worden slechts 44 parkeerplaatsen voorzien voor 73 assistentiewoningen. Bovendien zijn de fietsenbergingen onvoldoende groot. Op gebied van mobiliteit kan men dus problemen verwachten, in de omgeving doet er zich al een sterk parkeerprobleem voor.

Op het vlak van cultuurhistorische aspecten zijn aanzienlijke effecten te verwachten. Zie ook het advies van Onroerend Erfgoed. In een aanvullende nota heeft de bouwheer gepoogd om dit

standpunt te ontkrachten, om hoger vermelde redenen kan hier geen rekening mee gehouden worden.

Op basis van de in het dossier aanwezige stukken is het onvoldoende mogelijk om de milieu-aspecten goed te kunnen inschatten en er gevolgen aan te koppelen.

De m.e.r.-screening is onvoldoende uitgewerkt en gedocumenteerd; de aanvullende nota van 1 april 2015 volstaat niet en toont een niet wetenschappelijke en éénzijdige benadering (van o.a. het beschaduwingsprobleem door dit uit te drukken per woning (puntsgewijze) terwijl over een lange periode een groot gebied wordt getroffen). Deze aanvullende nota op de summiere project-m.e.r.-screeningsnota betreft veeleer een ex post-verweerschrift dan een neutrale m.e.r.-screeningsanalyse.

Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt het in de project-m.e.r.-screeningsnota ontwikkeld standpunt niet bijgetreden dat geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

2.5 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Er zijn evenwel aspecten inzake niet conformiteit met de toegankelijkheidswetgeving en de brandveiligheid (zie punten 2.2 en 2.3) die de vergunbaarheid in de weg staan.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving. Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving, het goed ruimtelijk functioneren en de aanwezige historische artefacten.

De bouwplaats is gesitueerd in het bouwblok gevormd door Markt, Kerkstraat, Hekkerstraat en Florimond Leirensstraat, in het centrum van Wetteren. De omgeving wordt gekenmerkt door horeca-, handels- en woongebouwen, de smalle straten Kerkstraat en Hekkerstraat en de Markt – dat gedomineerd wordt door het historische gemeentehuis en de historische kerk. Beide gebouwen zijn geklasseerd als monument.

De bouwplaats betreft 11 bestaande woningen, nl. Markt 5 – 6, Kerkstraat 2 – 4 - 6 – 8 - 10 - 16 - 18 - 20 – 22 en een achterliggend binnengebied met een garagecomplex en een bijgebouw dat toegankelijk is via de Hekkerstraat. Een aantal woningen op de te ontwikkelen site is opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (Markt 5 - 6 en Kerkstraat 8 - 10). Ook in de nabije omgeving zijn bepaalde panden opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (Markt 2 – 3 – 4 – 30).

Het profiel van de woon-, horeca- en handelsgebouwen in de omgeving zijn van het type rijbebouwing met twee à drie bouwlagen al dan niet onder zadeldak, een uitzondering hierop in het bouwblok vormt het gemeentehuis dat een hoger gabariet vertoont. De randen van de bouwblokken aan de overzijde van de ontwikkeling zijn overwegend bebouwd met rijbebouwing met twee à drie bouwlagen onder zadeldak.

De aanvraag betreft het bouwen van een complex van assistentiewoningen (73) met aanverwante diensten (ondergrondse parkeergarage met 44 plaatsen), inrichting horeca, kantoren, zwembad en open ruimte na het slopen van de bestaande bebouwing.

Slopen van gebouwen met erfgoedwaarde:

Nopens het slopen van de bestaande bebouwing dient gesteld dat men meerdere gebouwen die opgenomen zijn op de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed wenst af te breken. Het betreft meer bepaald: de woningen Markt 5 en 6 en de woningen gelegen Kerkstraat 8 en 10. Naast de woningen op de Markt bevindt zich het als monument beschermde gemeentehuis. Samen met de ertegenover gelegen beschermde Sint-Gertrudiskerk neemt het gemeentehuis een prominente plaats in op de Markt. De errond gelegen historische, hoofdzakelijk 19de-eeuwse woningen en handelspanden ondersteunen zowel door hun historisch karakter als door

hun lager profiel de prominente positie van de twee iconische gebouwen: het gemeentehuis (wereldlijke macht) en het kerkgebouw (kerkelijke macht).

Onroerend erfgoed typeert de erfgoedwaarden van Markt 5 en Markt 6 als volgt: "Markt 5: Burgerhuis, eertijds woning Bové, thans handelspand. Voorgevel volgens bouwplan van 1829 door weduwe Emanuel Bové verbouwd tot woning met huidige gevelindeling. Circa 1910 beoond zich de tabaksfabriek "F Bové en zusters" in de kelder en op gelijkvloerse verdieping. Het burgerhuis telt vier traveeën en tweeënhalve bouwlaag onder zadeldak. Oorspronkelijk was de voorgevel gepleisterd en geschilderd. De rechthoekige vensters zijn gevat in geprofileerde omlijsting, op bel-etage werden ze later voorzien van een kroonlijst en ijzeren balustrade.

Markt 6: werd gebouwd in opdracht van Alfons Veeckman naar ontwerp van architect (F.) Van Severen (Dendermonde) in 1929 op de plaats van de historische belangrijke herberg "Den Appel", die in de 18de eeuw en voor de bouw van het nieuwe gemeentehuis in 1874 ook als gemeentehuis gebruikt. Het is een woning van één travee en drie bouwlagen onder zadeldak. De woning is opgebouwd uit baksteen parament met aflijnende kettingblokken in imitatiesteen en bekroond door een houten kroonlijst op klossen. De bel-etage wordt gemarkeerd door pseudo-erker met bekronend ijzeren hekwerk. De bovenste verdieping is voorzien van door halve zuil gedeelde vensteropening geflankeerd door twee médaillons met guirlande en bekroond met een hoofdstel met bloemmotief."

Het is duidelijk dat de bebouwing langsheen de Markt aan de zijde van het gemeentehuis tot op heden vrij gaaf bewaard is gebleven en gespaard van hoogbouw. Bovendien situeert deze bebouwing zich nog op de historische gevellijn en is de 19de-eeuwse bouwhoogte behouden. Door hun ligging vervullen deze panden een waardevolle begeleidende waarde voor het als monument beschermd gemeentehuis en zijn ze bijgevolg zeer beeldbepalend. De context waarde van het gemeentehuis wordt mee door de omgevende historische bebouwing bepaald. Dat bedoelde panden niet als monument werden geklasseerd doet geen afbreuk aan de erfgoedwaarde van de panden. De woningen Markt 5 en Markt 6 bevinden zich een drietal huizen voorbij het beschermde gemeentehuis. Dit deel van de Marktwand behoudt nog deels zijn oorspronkelijk 19de-eeuwse bouwhoogte en perceelsbreedte en is daarom heel beeldbepalend. Deze gevelrij van twee tot drie bouwlagen gaat ook terug op de historische gevellijn daterend van voor de bouw van het monumentale gemeentehuis.

Er dient inderdaad vastgesteld dat de oorspronkelijke gevelafwerking van Markt 5 op een later tijdstip vervangen werd door een cementering, doch de originele gevelopbouw is nog sterk aanwezig (in de bouwhoogte, de vensteropeningen,...). Onroerend Erfgoed stelt dat omwille van de oudere kern, het nog herkenbaar vroeg 19de-eeuws voorkomen, de inplanting op de historische marktgevellijn, de oorspronkelijke bouwhoogte en - breedte, Markt 5 opgenomen werd in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. De erfgoedwaarde van het voormelde pand houdt dus stand en is aangetoond door de opname in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Verder verwijst het college van burgemeester en schepenen van Wetteren naar de "zeer slechte toestand" waarin de panden Markt 5 en Markt 6 zich zouden bevinden.

Wat Markt 5 en Markt 6 betreft zijn er in noch in de aanvraag noch in de beslissing objectieve elementen aanwezig (zoals bijvoorbeeld een bouwfysisch deskundigenverslag of een stabiliteitsnota) die een eventueel slechte bouwfysische toestand van het pand aantonen en de sloop op objectieve wijze zouden argumenteren. Daarnaast bezit het pand alle mogelijkheden voor een herbestemming en voor een aanpassing aan de hedendaagse behoeften. De argumentatie van het college van burgemeester en schepenen van Wetteren om het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed niet te volgen wordt enkel opgebouwd rond de geplande nieuwbouw.

Zelfs het feit dat een scheur te zien is tussen panden nr 5 en nr 6 en dat de gevel van nr 6 van twee tijdelijke metalen versterkingstroken is voorzien toont niet aan dat dit pand niet meer voor behoud in aanmerking komt. Er wordt nergens aangetoond dat het behoud van het pand terdege en op neutrale wijze werd onderzocht. Bovendien wordt bij de nieuwe invulling van het perceel

het originele gabarit niet behouden, wat gelet op de beschreven context een conditio sine qua non is.

VCRO Art. 4.3.4. stelt dat een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening. Nopens de sloop van de panden aan de Markt dient aldus gesteld dat sloopvergunning niet kan worden afgeleverd.

Onroerend erfgoed typeert de erfgoedwaarden van de woningen gelegen Kerkstraat 8 en 10 als volgt: "vrij goed bewaard woon- en winkelhuis, gebouwd in 1872 in opdracht van David Elewaut. Oorspronkelijk met inbegrip van huidig nr. 8. De panden hebben een vlakgepleisterde lijstgevel van vijf (nr. 10) en twee (nr. 8) traveeën en twee bouwlagen, onder een zadeldak. Door een kordon is de gevel gesplitst in twee registers. De rechthoekige bovenvensters bevatten nog 19de-eeuws schrijn werk. De mooi uitgewerkte winkelramen, in de jaren 1920 door F. Van Damme geplaatst, zijn voorzien van houten rolluikkasten en uitgewerkte bovenlichten."

Deze panden zijn inderdaad goed bewaard en drager van het historische gegeven van de smalle Kerkstraat die haar eigenheid in belangrijke mate heeft bewaard.

Het is duidelijk dat de panden, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, kunnen deel uitmaken van het project. Sloop ervan dient dan ook te worden geweigerd.

Onroerend Erfgoed stelt: "In het voorliggende project worden een brasserie, een kapperszaak, winkelruimte, kiné-ruimte, ... voorzien. Deze bestemmingen kunnen in de historische panden worden geïntegreerd. De bovenverdiepingen kunnen als woon gelegenheid worden ingericht. Een mengeling aan 'woonvormen' zoals assistentiewoningen, appartementen voor jonge koppels, ... kan zelfs een meerwaarde betekenen voor de kern van Wetteren."

Deze visie dient absoluut te worden bijgetreden: door de sloop wordt immers niet alleen de site zelf vernietigd, doch dit beeldbepalend geheel maakt bovendien ook nog deel uit van de historische stadskern en een ruimere omgeving met tal van andere erfgoed-waardevolle gebouwen, inventarisitems, belangrijke beschermde monumenten, waardoor de vernietiging ervan ook de onomkeerbare beschadiging van het grotere geheel inhoudt.

Onroerend erfgoed is niet reproduceerbaar en het behoud en de valorisatie ervan, zeker in het kader van dit groter geheel, dient de basis te zijn van een herinvulling van deze bebouwing. Dit erfgoedgeheel is op beeldbepalende wijze drager van lokale identiteit van deze omgeving en dient beschermd en met de nodige omzichtigheid behandeld, ook al gaat dit deels in tegen de beoogde economische return die op korte termijn wordt nagestreefd met dit project dat in deze de vernietiging van dit erfgoed beoogt. Het 'cultureel kapitaal' vraagt projecten die duurzame ontwikkeling op lange termijn beogen in symbiose met de economische aspecten.

Archeologisch erfgoed:

In het door het agentschap Onroerend Erfgoed verstrekte advies werd de onwenselijkheid aangetoond in het licht van de doelstellingen of zorgplichten:

"Het projectgebied omhelst de sloop van diverse panden in het centrum van Wetteren. In totaliteit is het te ontwikkelen gebied ca. 3000m² groot.

De projectzone grenst ten zuiden aan de markt van Wetteren, het huidige centrum, waar ook de beschermde 19-eeuwse Sint-Gertrudiskerk ten noorden aan grenst. De oudste vermelding van een kerk dateert echter al van 1098 en de in de 12e eeuw werd deze vervangen door een Romaans gebouw. Van dat laatste worden in de jaren '20- '25 van vorige eeuw archeologische vaststellingen gedaan op de locatie van de huidige markt.

Dit geeft het projectgebied een potentieel aan archeologisch erfgoed uit de volle en late middeleeuwen en recentere periodes.

Het projectgebied is bovendien, net als de kerk en de markt, gelegen op een zandige heuvel ten zuiden van de Schelde, wat ook reeds een hoge archeologische relevantie bevat. Eventuele oudere bewoning zal zich namelijk op de drogere zandgronden langs de rivier hebben gevestigd.

Deze ontwikkeling kan met andere woorden gegevens aanreiken over de vol- en laatmiddeleeuwse geschiedenis van Wetteren.

Aangaande bovenstaande argumenten, de relevante historische en topografische ligging is Onroerend erfgoed van mening dat bij de aangevraagde ontwikkeling potentieel archeologisch erfgoed zal worden vernietigd.”

Overwegende de bovenvermelde argumenten werd de aanvraag vanuit de discipline archeologie gunstig met voorwaarden geadviseerd; deze voorwaarden zijn:

“1. Voorafgaand aan de realisatie van het project dient het terrein door een archeologische prospectie met ingreep in de bodem te worden onderzocht en dit in opdracht van de bouwheer die de financiële lasten hiervoor draagt. Deze prospectie heeft als doel het terrein te screenen op aan- of afwezigheid van archeologisch erfgoed, om een ongedocumenteerde vernieling van waardevol archeologisch erfgoed te vermijden.

2. De prospectie met in greep in de bodem dient te worden uitgevoerd conform de bepalingen van het archeologiedecreet. Dit betekent onder meer dat de prospectie, inclusief de rapportage, wordt uitgevoerd door en onder leiding van een archeoloog. De archeoloog vraagt hiertoe een prospectievergunning aan bij het agentschap (Onroerend Erfgoed, Brussel, Back Office Beheer, Koning Albert II-laan 19, bus 5, 1210 Brussel). Aan deze vergunning worden bijzondere voorwaarden gehecht. De bouwheer kan deze bijzondere voorwaarden vooraf opvragen bij de provinciale dienst van het agentschap Onroerend Erfgoed (zie hoofding) om de aanbesteding van de archeologische prospectie vlot te laten verlopen.

3. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem omvat eveneens de opmaak van een rapport. Dit rapport moet, conform de bijzondere voorwaarden, binnen een bepaalde termijn na het afronden van het onderzoek aan het agentschap Onroerend Erfgoed worden toegezonden.

Pas na de ontvangst van het rapport kan het agentschap Onroerend Erfgoed beoordelen of de gronden kunnen worden vrijgegeven wegens een gebrek aan relevante archeologische sporen.

4. Indien wel relevante archeologische sporen aangetroffen worden, dient afgewogen te worden of behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moet de bouwheer de nodige tijd én financiële middelen voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving voorafgaand aan de werken. Net als bij een prospectie wordt een opgraving uitgevoerd conform de bepalingen van het archeologiedecreet en onder leiding van een archeoloog. Deze archeoloog beschikt over een opgravingsvergunning waaraan bijzondere voorwaarden zijn gehecht.”

De bestreden vergunning heeft de voorwaarden zoals geformuleerd in het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed onvolledig overgenomen. De afgeleverde vergunning is daarom in strijd met de regelgeving onroerend erfgoed. De vergunningverlenende overheid brengt volgende argumenten aan: “Dit advies wordt bijgetreden in de huidige stand van dit dossier met uitzondering van het punt 4 omdat dit aspect manifest in strijd (is) met de vaste rechtspraak van het Hof van Cassatie. In zijn arrest dd. 23 februari 2012 (A.R.: C. 10.0574.N, NV Woningbureau Huyzentruyt / Vlaams Gewest) oordeelde het Hof dat de toepassing van de archeologische zorgplicht niet kan resulteren in dergelijk vergaande archeologische opgravingen op kosten van de bouwheer.”

Onroerend Erfgoed weerlegt deze argumenten stellende onder meer dat dit arrest slaat op een verkavelingsvergunning waarin geen adviesvereiste m.b.t. archeologie voorhanden was, en dus ook geen voorwaarden inzake archeologie waren opgenomen in de uitvoerbare vergunning. Onroerend erfgoed stelt verder: “Artikel 4, §2 van het archeologiedecreet werd daar als zelfstandige rechtsgrond aangewend om de verkavelaar, na verlening van de vergunning, aan te zetten tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek op diens initiatief en kosten. Het arrest van het Hof van Cassatie maakt duidelijk dat het zelfstandige gebruik van dit artikel er niet toe kan strekken om de eigenaar of gebruiker te verplichten om op eigen kosten archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. In de voorliggende vergunning is deze situatie echter niet van toepassing. De zorgplicht uit artikel 4, §2 van het archeologiedecreet wordt hier niet als zelfstandige rechtsgrond gehanteerd aangezien er een adviesverplichting m.b.t. archeologie voorhanden is, die voortkomt uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Besluit van de

Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen."

De deputatie is verplicht het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed af te wegen conform artikel 4.3.4 van de VCRO. De door het agentschap geformuleerde voorwaarden betreffende een archeologisch onderzoek leveren in dit geval de garantie dat het uitgangsprincipe van de archeologische erfgoedzorg, zoals decretaal vastgelegd in artikel 4 §2 van het archeologiedecreet wordt gerespecteerd. Het aansnijden van deze gronden kan slechts gebeuren wanneer ook door de ontwikkelaar voldoende inspanningen worden gedaan om het mogelijk aanwezige archeologische erfgoed op kwalitatieve wijze te laten onderzoeken en te documenteren. Dit draagt bij tot een goede ruimtelijke ordening waarbij de geschiedenis van deze gronden niet uit het oog verloren wordt bij de toekomstige ontwikkeling ervan. Opname van deze voorwaarde is derhalve noodzakelijk. Het agentschap Onroerend Erfgoed, expert in de materie, heeft immers in zijn advies gemotiveerd waarom er archeologische sporen op het terrein te verwachten zijn.

De nieuwbouw

Het gebouw A wordt opgericht met een bouwdiepte van 22,60m. De bouwdiepte van dit gebouw is onaanvaardbaar en miskent de eigenheid van de percelering van de aanpalende eigendommen.

Het gebouw heeft een hoogte van ca. 14,55m voor de sokkel en een hoogte van 39,67m voor het L-vormige torengedeelte. Het gebouw telt 12 bovengrondse bouwlagen. Deze bouwhoogte, direct aanpalend aan woningen die slechts 2 bouwlagen onder hellend dak kennen, is totaal onaanvaardbaar. Dit gebouw overtreft meerdere malen de draagkracht van de omgeving en is totaal niet verantwoordbaar tegenover de korrelgrootte van de omliggende huizen en percelen. Een dergelijke bouwhoogte verrechtvaardigen als zou dit een "landmark" moeten zijn binnen het stadsweefsel, mist ernst en tevens ook alle relevantie: de beide bestaande torens van de kerk en het stadhuis hebben zowel een historische als sociaal-culturele functie; er is geen enkele reden waarom assistentiewoningen op bijzonder buitenissige wijze zouden dienen te worden 'gemerkt' om op bijzonder opvallende wijze aanwezig te zijn in dit kleinschalig historisch weefsel. De ontwerper deelt in de dossierstukken een snede mee waarin hij deze appartemententoren op één lijn zet met de toren van het stadhuis, de kerk en een nieuwbouw (dewelke lager is ingeplant achter de kerk). Op deze snede is duidelijk de buitenissige schaalinvloed van het ontwerp te zien. Nog vele malen erger is de impact van dit gebouw op de smalle Kerkstraat; wanneer men deze verhouding in acht neemt (in een snede loodrecht op de Kerkstraat zelf) dan wordt deze historische centrumstraat (in verhouding) volledig gereduceerd tot een "gangetje". Zulks is zonder meer onaanvaardbaar en miskent niet alleen de eigenheid van de plek maar ook in bijzondere mate de schaal en de rechten van de aanpalenden, zelfs van de veel ruimere omgeving dan het bouwblok waarin dit gebouw wordt ingeplant. De inijk, privacyschending en beschaduwing van de ruime omgeving overtreft meerdere keren de normale hinder van het nabuurschap. Met de "bezonningsstudie" die de ontwerper aanlevert, wil hij aantonen dat gebouwen in de omgeving slechts aan aantal minuten per dag zouden getroffen worden door de schaduw. Zulks mist relevantie in de zin dat een heel uitgestrekt gebied iedere bezonde dag opnieuw getroffen wordt over vele eigendommen heen. Een dergelijke "puntsgewijze" interpretatie kan niet worden bijgetreden. Bovendien worden ook al deze eigendommen nog bijkomend bezwaard louter en alleen door de aanblik van dit buitenschallig gebouw dat ze continu dienen te ondergaan.

De gevels worden deels uitgewerkt als groengevels met een aantal uitstekende delen en deels met crepi en balkons en terrassen met glazen balustrades. Het plat dak van het torengedeeft en van de sokkel wordt uitgevoerd als groendak. Deze zijgevels die als groengevels worden voorgesteld, zijn in wezen een vorm van wachtgevels, zonder echt aangezicht; de voor- en achtergevel is uitgewerkt als een typisch zeekustdijkappartementengebouw met dito glaspartijen en terrassen op alle verdiepingen. Het is evident dat een dergelijke architectuur niet inpasbaar is in dit kernstadswaefsel van Wetteren met woningen van 2 bouwlagen onder zadeldak.

De inplanting van het gebouw D is achteruitgeschoven t.o.v. de rooilijn van de Kerkstraat. Het gebouw heeft een bouwdiepte van ca. 11,40m en heeft een hoogte van 12,31m en wordt afgedekt met een plat groendak. De gevels worden uitgevoerd in baksteenmetselwerk of crepi met glas en balkons en terrassen met glazen balustrades of prefab beton. De circulatieruimte wordt voorzien in reglitglas en steekt met ca. 1,50m uit t.o.v. de achtergevel. Dit gebouw telt 4 bovengrondse bouwlagen en paalt dadelijk aan de woningen Kerkstraat 12 en 14, dewelke 2 bouwlagen hebben onder zadeldak. Dit gebouw respecteert de eigenheid van de vergunde gebouwen in de omgeving niet door de aanwending van dubbel zoveel bouwlagen, dewelke bovendien afgedekt zijn met platte bedaking, wat al evenzeer de aansluiting met de historische woningen onmogelijk maakt. Bovendien ontstaan op deze wijze grote vlakken wachtgevels boven het dak van de aanpalende vergunde gebouwen (die wel de schaal van de straat respecteren). Ook dit gebouw overstijgt in ruime mate de draagkracht van de Kerkstraat, schendt net als de appartementstoren de algemene (historische) beeldvorming in de straat en bedient zich van een similaire architectuur als de toren, met terrassen op alle niveau's die gekeerd zijn naar de Kerkstraat, wat bijkomend druk legt op deze straat en de beeldvorming op onaanvaardbare wijze negatief beïnvloedt.

Dit project klemmt als het ware de woningen Kerkstraat 12 en 14 in tussen 2 gebouwen die qua bouwhoogte, bouwdiepte, schaal, en gevelvoorkomen totaal onaanvaardbaar zijn tegenover de omgeving en tegenover de kern van de stad in het algemeen. De bezwaring die op deze wijze op de 2 gebouwen Kerkstraat 12 en 14 wordt gelegd, overtreft alle proporties; de vergunningverlenende overheid kan niet toestaan dat één ontwikkelaar door een dergelijke ingreep voldongen feiten zou doen ontstaan tegenover vergunde eigendommen die wel in harmonie zijn met hun omgeving, nog minder dat deze eigendommen in een situatie worden geplaatst waarbij ze tot verdwijnen of het zich conformeren met de voorgestelde disproportionele architectuur worden gedwongen.

Het gebouw B wordt ongeveer ingeplant op de huidige rooilijn van de Markt. De balkons/terrassen van de verdiepingen springen max. 1,50m uit ten opzichte van de voorbouwlijn. Ter hoogte van de doorsteek naar de achterliggende tuinzone springt de groengevel ca. 60cm uit t.o.v. de voorgevel van het aanpalende gebouw. De bouwdiepte varieert van 17,27m tot 10,90m. Het gebouw telt 5 bouwlagen en heeft een hoogte van 15,40m en wordt uitgewerkt als groengevels met glas met balkons en terrassen met glazen balustrades voor de voorgevel en witte crepi voor de achtergevel. Het plat dak wordt uitgevoerd als groendak. Ter hoogte van de perceelsgrenzen steekt gebouw B uit ten opzichte van het gabariet van de aanpalende woningen. Deze muren worden uitgevoerd als wachtgevel. Ter hoogte van Markt 4 reikt de wachtgevel tot 7,30m hoger dan de kroonlijst van Markt 4 en ter hoogte van Markt 7 reikt de wachtgevel tot 5,90m hoger dan de kroonlijst van Markt 7. Ook dit gebouw met 5 bovengrondse bouwlagen, daar waar de aanpalende gebouwen er slechts 3 tellen onder zadeldak, mist alle proportionaliteit met de omgeving: de bouwdiepte tot 17m en vooral de bouwhoogte zijn onaanvaardbaar en miskennen de historische gevellijnen en gevelhoogtes die de begeleiding vormen naar het stadhuis toe. Ook de platte bedaking is typologisch niet aanvaardbaar. Bovendien wordt ook dit gebouw opgetrokken met een voorgevel die getuigt van gelijkenissen met zeekustdijkarchitectuur: zeer ruime terrassen op alle bouwlagen op verdieping (met een bouwdiepte variërend van 2,20m tot 2,75m en derhalve als volwaardige buitenruimte opgevat) die de beeldvorming naar de markt toe en de homogeniteit van de gevelrij op onaanvaardbare wijze schenden. De wachtgevels die tot 7,30m hoog reiken boven de omgevende kroonlijsthoogte en dit over een diepte van wel 12m zijn totaal niet aanvaardbaar; ook het opleggen van een crepibezetting lost in deze helemaal niets op en doet deze breuk in volumes niet verdwijnen.

Het gebouw C wordt ingeplant op de plaats van het oorspronkelijke gebouw in het binnengebied, dus tegen de achterste perceelsgrens van de woningen/gebouwen van de Florimond Leirensstraat. Het gebouw heeft een hoogte van 9,04m en wordt afgewerkt met een plat dak

dat aangelegd wordt als groendak. De gevels worden uitgevoerd in crepi met glas en glazen balustrades of prefab betonnen borstweringen voor de balkons.

Tussen gebouw B en C en aansluitend aan gebouw B wordt een verticale koker van 3,53m bij 6;61m met een hoogte van 16m voorzien uitgevoerd in grijs plaatwerk waarin de lift en trappen voor beide gebouwen geplaatst worden. De woongelegenheden in gebouw C zijn toegankelijk via een passerelle. Op deze wijze wordt, vanuit de Markt gekeken, een gebouw gecreëerd met een bouwdiepte van ca. 45m, waarvan het laagste gedeelte een hoogte bereikt van zowat 9m. Zulks is onaanvaardbaar en niet passend binnen dit stedelijk weefsel. Dit gebouw in het binnengebied wordt bovendien ingeplant tegen de bestaande perceelsgrenzen van aanpalenden tot een hoogte van 9m. Ook dit kan uit het oogpunt van de goede plaatselijke aanleg niet worden aanvaard.

Op basis van het dossier is niet uit te maken met welke materialen de tuinzone wordt uitgevoerd. Er dient wel vastgesteld dat het binnengebied nagenoeg volledig bebouwd en verhard wordt, wat de leefbaarheid op ernstige wijze aantast; het voorzien van groendaken en groengevels is in deze niet relevant gezien zulks geen gebruiksgroen betreft en bovendien de groendaken helemaal niet participeren in de beleving van de buitenruimte. De kwaliteit van dit binnengebied is derhalve ontoereikend.

Voor alle geciteerde functies, met name het bouwen van een complex van assistentiewoningen (73) met aanverwante diensten, worden op eigen terrein slechts 44 parkeerplaatsen voorzien, terwijl een veelvoud hiervan nodig is (1,5 parkeerplaatsen per woning en de benodigde parkeerplaatsen voor de commerciële ruimten). Het is immers niet omdat hier sprake is van assistentiewoningen dat er een gegronde reden zou bestaan om het parkeeraanbod te gaan afzwakken. Bovendien wordt door de sloop van de tientallen garageboxen op het binnenplein die in de huidige parkeerbehoefte voorzien van de buurt, ook nog een bestaand ruim aanbod weggenomen, wat, beide aspecten in rekening genomen, tot een onaanvaardbare, zelfs niet werkbare parkeerdruk zal leiden op de buurt. Er dient dan ook geconcludeerd dat de oplossing voor de parkeerproblematiek in dit project zeer ontoereikend is.

In conclusie dient gesteld dat het project onherstelbare schade toebrengt aan historische gebouwen, waarvan een aantal opgenomen zijn in de inventaris bouwkundig erfgoed, en tevens hierdoor ook schade aanbrengt aan de monumenten in de omgeving en de continuïteit van historische gevelgehelen. Het project overtreft meerdere malen de draagkracht van dit stuk van de kern van Wetteren en dit door het zware programma, de onaangepaste architectuur, het niet inpassen van de gebouwen in het bestaande weefsel en de niet aanvaardbare hinder dewelke de gebouwen tegenover een zeer wijde omgeving teweegbrengen. Dit, tezamen met onder meer de problemen inzake toegankelijkheid en brandveiligheid, doet ertoe besluiten dat dit project niet voor vergunning in aanmerking komt.

De bezwaren halen bovenstaande argumentatie aan. De bezwaren worden dan ook als gegrond beschouwd. De goede ruimtelijke ordening wordt aldus geschaad en de belangen van de aanpalende percelen en de ruime omgeving worden duidelijk gehypothetheerd.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat het zware bouwprogramma de draagkracht van het perceel en dit kenstadsdeel overstijgt en niet op een kwalitatieve wijze ingepast raakt binnen de beschikbare oppervlakte en de bestaande omgevingsparameters, dat aldus de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Een nieuw concept dat rekening houdt met de eigenheid en de schaal van de plek en geen lasten afwentelt op het openbaar domein of aanpalenden, noch abnormale hinder doet ontstaan tegenover de omgeving en zich conformeert met het bestaande weefsel en de schaal en eigenheid ervan respecteert, alsook de historisch gebouwen hergebruikt, kan het voorwerp uitmaken van een nieuwe aanvraag.

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 25 augustus 2015 verklaart de verwerende partij de beroepen op 17 september 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“... ”

2. Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien in opslag en infiltratie.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 Brandveiligheid

Het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 6 mei 2015 stelt:

“Er werd advies gevraagd aan Brandweerzone Hulpverleningszone Zuid-Oost op 9/01/2015 . Op 16 april 2015 heeft de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar per mail een ongetekend negatief advies van de hulpverleningszone Zuid-Oost ontvangen dat gedateerd was op 14 april 2015 en met als referte BW/IDK/2015/6390 SI. Op 17 april 2015 heeft de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar per mail een ongetekend voorwaardelijk gunstig advies van de hulpverleningszone Zuid-Oost ontvangen dat eveneens gedateerd was op 14 april 2015 met referte BW/CS/2015/6390 Sibis. De gemeente heeft enkel het ondertekende voorwaardelijk gunstig advies van 14 april 2015 met referte BW/CS/2015/6390 Sibis per post ontvangen op 29 april 2015.”

Het eerstgenoemde advies stelt, na opsomming van tal van niet brandveilige aspecten, in conclusie: “De brandweer meent deze aanvraag NEGATIEF te moeten adviseren om de volgende reden:

Het project voldoet niet aan de van toepassing zijnde regelgeving op het vlak van o.a. bereikbaarheid, compartimentering, evacuatiewegen, parkeergarage, trappen, liften.

Om te voldoen aan de bovenvermelde opmerkingen moet het project worden herbekeken en de plannen worden aangepast.”

Het tweede advies over dezelfde plannen stelt in conclusie: “Het project dient te voldoen aan de van toepassing zijnde regelgeving op het vlak van o.a. bereikbaarheid, compartimentering, evacuatiewegen, parkeergarage, trappen, liften, ...” Dit dus zonder expliciet te stellen of het advies negatief is of positief.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt aangaande dit tweede advies: “Dit advies kan niet worden bijgetreden, noch aanleiding geven tot het opleggen van bijkomende voorwaarden aangezien op basis van het algemene besluit niet kan uitgemaakt worden of er al dan niet aanpassingen nodig zijn aan de plannen in het dossier, die verder reiken dan datgene wat in een eventuele vergunning kan opgelegd worden als voorwaarden op basis van artikel 4.3.1 V.C.R.O.”

Uit de lange reeks opsommingen verrat in het eerste advies blijkt dat het concept op tal van punten dient te worden aangepast; dit advies stelt ook in conclusie dat het project dient te worden herwerkt, wat niet is geschied.

Art 4.3.§2. van de codex stelt: “De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid,

gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4; (...)

Gezien voorliggende plannen op vele punten (zie opsomming sub bovenstaand punt 1.3) niet voldoen qua brandveiligheid, dient vergunning te worden geweigerd.

De deputatie kan in deze niet in de plaats treden of het advies overstemmen en verwerpen van de brandpreventie-adviesinstantie, die over een zeer geëigende expertise en kundigheid beschikt; zij dient dan ook vergunning te weigeren voor gebouwen waarover desbetreffend twijfel bestaat, of - zoals in deze – zelfs geweten is dat zij in geval van calamiteit risicoverzwarend zijn en de veiligheid van de gebruikers en van de bevolking en aanpalende eigendommen in het algemeen door gebreken in het concept in het gedrang kunnen brengen. Vergunning dient derhalve te worden geweigerd.

Tijdens de hoorzitting werd door aanvragers een uitvoerig gunstig verslag van de brandweer overhandigd.

2.3 De toegankelijkheidstoets

Het advies van ATO van 19 januari 2015 is ongunstig:

“Gezien de aard van de knelpunten t.o.v. de verordening toegankelijkheid kan het dossier niet vergund worden.

Gezien de veelheid en de aard van de knelpunten ten aanzien van de toegankelijkheid op vlak van het woonzorgdecreet kan ook hier geen gunstig advies verleend worden.”

Dit advies werd aangepast op basis van een aanvullende nota. Het aangepaste advies van 2 april 2015 is voorwaardelijk gunstig:

“De vergunning kan toegekend worden onder voorwaarde dat de bovenvermelde knelpunten worden weggewerkt zoals vermeld in de bijkomende nota van de architect.”

Er dient evenwel vastgesteld dat aanpassingen aan de plannen nodig zijn om de gebouwen te laten voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening; geen van de bijkomende punten is evenwel vergunningsplichtig. Ze houden allerm minst een schending in voor het openbaar onderzoek. De plannen werden in die zin aangepast.

2.4 De MER-toets

Het project is opgenomen in bijlage III van het project-m.e.r.-besluit. Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. In de project-m.e.r.-screeningsnota wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. De opmaak van een project-MER kan dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens bevatten over aanzienlijke milieueffecten. Derhalve is de opmaak van een project-MER niet nodig.

2.5 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving. Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving, het goed ruimtelijk functioneren en de aanwezige historische artefacten.

De bouwplaats is gesitueerd in het bouwblok gevormd door Markt, Kerkstraat, Hekkerstraat en Florimond Leirensstraat, in het centrum van Wetteren. De omgeving wordt gekenmerkt door horeca-, handels- en woongebouwen, de smalle straten Kerkstraat en Hekkerstraat en de Markt – dat gedomineerd wordt door het historische gemeentehuis en de historische kerk. Beide gebouwen zijn geklasseerd als monument.

De bouwplaats betreft 11 bestaande woningen, nl. Markt 5 – 6, Kerkstraat 2 – 4 - 6 – 8 - 10 - 16 - 18 - 20 – 22 en een achterliggend binnengebied met een garagecomplex en een bijgebouw dat toegankelijk is via de Hekkerstraat. Een aantal woningen op de te ontwikkelen site is

opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (Markt 5 - 6 en Kerkstraat 8 - 10). Ook in de nabije omgeving zijn bepaalde panden opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (Markt 2 – 3 – 4 – 30).

Het profiel van de woon-, horeca- en handelsgebouwen in de omgeving zijn van het type rijbebouwing met twee à drie bouwlagen al dan niet onder zadeldak, een uitzondering hierop in het bouwblok vormt het gemeentehuis dat een hoger gabariet vertoont. De randen van de bouwblokken aan de overzijde van de ontwikkeling zijn overwegend bebouwd met rijbebouwing met twee à drie bouwlagen onder zadeldak.

De aanvraag betreft het bouwen van een complex van assistentiewoningen (73) met aanverwante diensten (ondergrondse parkeergarage met 44 plaatsen), inrichting horeca, kantoren, zwembad en open ruimte na het slopen van de bestaande bebouwing.

Slopen van gebouwen met erfgoedwaarde:

Nopens het slopen van de bestaande bebouwing dient gesteld dat men meerdere gebouwen die opgenomen zijn op de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed wenst af te breken. Het betreft meer bepaald: de woningen Markt 5 en 6 en de woningen gelegen Kerkstraat 8 en 10. Naast de woningen op de Markt bevindt zich het als monument beschermde gemeentehuis. Samen met de ertegenover gelegen beschermde Sint-Gertrudiskerk neemt het gemeentehuis een prominente plaats in op de Markt. De errond gelegen historische, hoofdzakelijk 19de-eeuwse woningen en handelspanden ondersteunen zowel door hun historisch karakter als door hun lager profiel de prominente positie van de twee iconische gebouwen: het gemeentehuis (wereldlijke macht) en het kerkgebouw (kerkelijke macht).

Onroerend erfgoed typeert de erfgoedwaarden van Markt 5 en Markt 6 als volgt: "Markt 5: Burgerhuis, eertijds woning Bové, thans handelspand. Voorgevel volgens bouwplan van 1829 door weduwe Emanuel Bové verbouwd tot woning met huidige gevelindeling. Circa 1910 beoond zich de tabaksfabriek "F Bové en zusters" in de kelder en op gelijkvloerse verdieping. Het burgerhuis telt vier traveeën en tweeënhalve bouwlaag onder zadeldak. Oorspronkelijk was de voorgevel gepleisterd en geschilderd. De rechthoekige vensters zijn gevat in geprofileerde omlijsting, op bel-etage werden ze later voorzien van een kroonlijst en ijzeren balustrade.

Markt 6: werd gebouwd in opdracht van Alfons Veeckman naar ontwerp van architect (F.) Van Severen (Dendermonde) in 1929 op de plaats van de historische belangrijke herberg "Den Appel", die in de 18de eeuw en voor de bouw van het nieuwe gemeentehuis in 1874 ook als gemeentehuis gebruikt. Het is een woning van één travee en drie bouwlagen onder zadeldak. De woning is opgebouwd uit baksteen parament met aflijnende kettingblokken in imitatiesteen en bekroond door een houten kroonlijst op klossen. De bel-etage wordt gemarkeerd door pseudo-erker met bekronend ijzeren hekwerk. De bovenste verdieping is voorzien van door halve zuil gedeelde vensteropening geflankeerd door twee medaillons met guirlande en bekroond met een hoofdstel met bloemmotief."

Onroerend erfgoed typeert de erfgoedwaarden van de woningen gelegen Kerkstraat 8 en 10 als volgt: "vrij goed bewaard woon- en winkelhuis, gebouwd in 1872 in opdracht van David Elewaut. Oorspronkelijk met inbegrip van huidig nr. 8. De panden hebben een vlakgepleisterde lijstgevel van vijf (nr. 10) en twee (nr. 8) traveeën en twee bouwlagen, onder een zadeldak. Door een kordon is de gevel gesplitst in twee registers. De rechthoekige bovenvensters bevatten nog 19de-eeuws schrijn werk. De mooi uitgewerkte winkelramen, in de jaren 1920 door F. Van Damme geplaatst, zijn voorzien van houten rolluikkasten en uitgewerkte bovenlichten."

Het college van burgemeester en schepenen nam omtrent de sloop volgend standpunt in:

"De realisatie van de aangevraagde werken impliceert de sloop van 4 panden die opgenomen werden op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Het college van burgemeester en schepenen is de mening toegedaan dat in casu afdoende redenen voorhanden zijn die de sloop van deze panden kunnen verantwoorden.

Vooreerst moet worden vastgesteld dat de bedoelde panden niet beschermd werden als monument, noch opgenomen werden in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Vooreerst moet worden vastgesteld dat de erfgoedwaarde van de bedoelde panden minstens relatief is. Zij werden weliswaar opgenomen op de inventaris, doch in de praktijk blijkt dat de panden in een zeer verregaande staat van verval zijn, dan wel dat de werkelijke erfgoedwaarde die deze panden misschien in het verleden gehad hebben inmiddels reeds lang verdwenen is. Wat specifiek het pand aan de Markt 6 betreft, blijkt het behoud niet op te wegen tegen vervanging. Het pand verkeert in uiterst slechte staat. De gevel moet worden rechtgehouden door een draagstructuur, omdat deze anders zou instorten. Het is zeer duidelijk dat het niet realistisch is te verwachten dat dit pand in haar oorspronkelijke staat hersteld zal kunnen worden. De werken die doorgevoerd moeten worden zijn dermate drastisch, dat het pand aan de Markt 6 amper originele elementen zullen behouden. Bovendien zou het behoud van dit pand een zeer grote investering vragen. Ook intern is het pand uitgeleefd. Er resteert niets waardevol. De 'te behouden' elementen zijn naar mening van het college niet langer aanwezig door de slechte staat waarin het pand zich vandaag bevindt.

Wat het pand Markt 5 betreft, is het college van oordeel dat alle oorspronkelijke 19^e eeuwse elementen verdwenen zijn. De gevelbekleding is verwijderd (vervangen door cementering) en het oorspronkelijk schrijnwerk werd vervangen. Het pand werd in gesloten verband opgericht tegen het pand aan de Markt 6. Het is visueel van op straat vast te stellen dat beide panden letterlijk losscheuren van elkaar. Ook dit gebouw is aan de binnenzijde volledig vervallen.

Gelet op hun zeer slechte toestand, zijn beide panden vandaag geenszins beeldbepalend, wel integendeel. Een architecturaal waardevol project zoals het voorliggende verantwoordt de sloop ervan in ieder geval.

Wat deze beide panden betreft, moet worden opgemerkt dat zij weliswaar voorkomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, doch dat zij niet beschermd werden als monument. Het naast gelegen gemeentehuis geniet een dergelijke bescherming wel. Alleen reeds hieruit blijkt dat de historische waarde van deze inventarispanden relatief is.

Tegenover de beperkte waarde van deze beide panden, staat het feit dat de sloop van deze gebouwen de mogelijkheid biedt een project te realiseren dat openheid biedt tussen het binnengebied enerzijds en de Markt anderzijds.

De woningen aan de Kerkstraat 8 — 10 werden eveneens in de inventaris opgenomen. Het gaat om woningen met een gelijkvloers, eerste verdieping en een daklaag. De panden zijn in betere staat dan de panden aan de Markt 5 en 6, doch zouden, om bewoonbaar te kunnen zijn, aanzienlijk verbouwd moeten worden. Opnieuw is het daarbij weinig waarschijnlijk dat de door Onroerend Erfgoed als waardevol weerhouden elementen behouden zouden kunnen blijven.

Het college is de mening toegedaan dat voor elk van deze panden een aanzienlijke investering noodzakelijk zou zijn om hen opnieuw bewoonbaar te maken. Voor het pand aan de Markt 6 lijkt het zelfs weinig waarschijnlijk dat een verbouwing met behoud van de voorgevel überhaupt mogelijk is. Deze investering staat niet in verhouding tot het resultaat dat bekomen kan worden. De erfgoedwaarde van de panden is dermate verloren gegaan, dat zij ook bij een verbouwing niet fundamenteel weerhouden zou kunnen worden.

Gelet op de zeer beperkte waardevolle elementen die resteren in de praktijk, de noodzakelijke graad van investering die verbouwing met zich zou brengen en het beperkt historisch resultaat daarvan, lijkt een sloop verantwoord te zijn.

Tegenover de sloop van deze teloor gegane gebouwen, staat de creatie van een project dat de kern van de gemeente een nieuwe dynamiek geeft, en volledig opentrekt. Er wordt de kans geboden een groene open zone in de kern te brengen, wat geenszins evident is in een dergelijk dicht bebouwd centrum.

Het college is voorts de mening toegedaan dat het aangevraagde architecturaal waardevol is, en een meerwaarde kan vormen voor de kern van de gemeente. Het project biedt de mogelijkheid een binnengebied op waardevolle wijze te ontsluiten, en een publiek toegankelijke groene zone in de kern van de gemeente te voorzien. Dit verantwoordt de sloop van de voormelde panden.

Wanneer al deze elementen naast elkaar geplaatst worden, weegt de vraag naar behoud niet op tegen de mogelijkheden die het project voor de site biedt. Het voorstel van Onroerend Erfgoed om de gebouwen te integreren in het project, eerder dan te slopen is niet realistisch rekening houdend met het voorgaande. De aanvrager verduidelijkt dat de bestaande gevelopbouw een hedendaagse bewoning quasi onmogelijk maakt. De aanwezige hoogtes zijn niet of nauwelijks invulbaar om overeen te komen met de hedendaagse vloeropbouw.

Tegenover het verdwijnen van de panden staat de mogelijkheid tot het openstellen van een geheel binnengebied voor de bevolking, en het binnenbrengen van groen in de kern. Dit verantwoordt de sloop.

Met betrekking tot het luik archeologie dient nog expliciet het volgende te worden opgemerkt:

Het college van burgemeester en schepenen heeft in het vergunningsbesluit (p47, nr. 1 8) enkel de voorwaarden sub 1 ,2 en 3 betreffende archeologie uit het advies van Onroerend Erfgoed overgenomen. De vierde voorwaarde uit het advies werd niet overgenomen in het vergunningsbesluit. Het College heeft ter zake zijn standpunt evenwel herzien. De gemeente heeft er niet langer bezwaar tegen dat ook de vierde voorwaarde uit het advies in de vergunningsbeslissing alsnog als voorwaarde wordt overgenomen.

Voorgaande elementen geven aan op basis van welke uitgangspunten het college van burgemeester en schepenen de mening toegedaan is het aangevraagde project te kunnen vergunnen. Het aangevraagde past binnen de visie van de gemeente over de ontwikkeling van binnengebieden, is in overeenstemming met de uitgangspunten op het vlak van mobiliteit en verantwoordt de sloop van de inventarispanen.”

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan bijgetreden worden.

Archeologisch erfgoed:

In het door het agentschap Onroerend Erfgoed verstrekte advies werd de onwenselijkheid aangetoond in het licht van de doelstellingen of zorgplichten:

“Het projectgebied omhelst de sloop van diverse panden in het centrum van Wetteren. In totaliteit is het te ontwikkelen gebied ca. 3000m² groot.

De projectzone grenst ten zuiden aan de markt van Wetteren, het huidige centrum, waar ook de beschermde 19-eeuwse Sint-Gertrudiskerk ten noorden aan grenst. De oudste vermelding van een kerk dateert echter al van 1098 en de in de 12e eeuw werd deze vervangen door een Romaans gebouw. Van dat laatste worden in de jaren ‘20- ‘25 van vorige eeuw archeologische vaststellingen gedaan op de locatie van de huidige markt.

Dit geeft het projectgebied een potentieel aan archeologisch erfgoed uit de volle en late middeleeuwen en recentere periodes.

Het projectgebied is bovendien, net als de kerk en de markt, gelegen op een zandige heuvel ten zuiden van de Schelde, wat ook reeds een hoge archeologische relevantie bevat. Eventuele oudere bewoning zal zich namelijk op de drogere zandgronden langs de rivier hebben gevestigd.

Deze ontwikkeling kan met andere woorden gegevens aanreiken over de vol- en laatmiddeleeuwse geschiedenis van Wetteren.

Aangaande bovenstaande argumenten, de relevante historische en topografische ligging is Onroerend erfgoed van mening dat bij de aangevraagde ontwikkeling potentieel archeologisch erfgoed zal worden vernietigd.”

Overwegende de bovenvermelde argumenten werd de aanvraag vanuit de discipline archeologie gunstig met voorwaarden geadviseerd; deze voorwaarden zijn:

“1. Voorafgaand aan de realisatie van het project dient het terrein door een archeologische prospectie met ingreep in de bodem te worden onderzocht en dit in opdracht van de bouwheer die de financiële lasten hiervoor draagt. Deze prospectie heeft als doel het terrein te screenen op aan- of afwezigheid van archeologisch erfgoed, om een ongedocumenteerde vernieling van waardevol archeologisch erfgoed te vermijden.

2. De prospectie met in greep in de bodem dient te worden uitgevoerd conform de bepalingen van het archeologiedecreet. Dit betekent onder meer dat de prospectie, inclusief de rapportage,

wordt uitgevoerd door en onder leiding van een archeoloog. De archeoloog vraagt hiertoe een prospectievergunning aan bij het agentschap (Onroerend Erfgoed, Brussel, Back Office Beheer, Koning Albert II-laan 19, bus 5, 1210 Brussel). Aan deze vergunning worden bijzondere voorwaarden gehecht. De bouwheer kan deze bijzondere voorwaarden vooraf opvragen bij de provinciale dienst van het agentschap Onroerend Erfgoed (zie hoofding) om de aanbesteding van de archeologische prospectie vlot te laten verlopen.

3. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem omvat eveneens de opmaak van een rapport. Dit rapport moet, conform de bijzondere voorwaarden, binnen een bepaalde termijn na het afronden van het onderzoek aan het agentschap Onroerend Erfgoed worden toegezonden. Pas na de ontvangst van het rapport kan het agentschap Onroerend Erfgoed beoordelen of de gronden kunnen worden vrijgegeven wegens een gebrek aan relevante archeologische sporen.

4. Indien wel relevante archeologische sporen aangetroffen worden, dient afgewogen te worden of behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moet de bouwheer de nodige tijd én financiële middelen voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving voorafgaand aan de werken. Net als bij een prospectie wordt een opgraving uitgevoerd conform de bepalingen van het archeologiedecreet en onder leiding van een archeoloog. Deze archeoloog beschikt over een opgravingsvergunning waaraan bijzondere voorwaarden zijn gehecht.”

De bestreden vergunning heeft de voorwaarden zoals geformuleerd in het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed onvolledig overgenomen. De afgeleverde vergunning is daarom in strijd met de regelgeving onroerend erfgoed. De vergunningverlenende overheid brengt volgende argumenten aan: “Dit advies wordt bijgetreden in de huidige stand van dit dossier met uitzondering van het punt 4 omdat dit aspect manifest in strijd (is) met de vaste rechtspraak van het Hof van Cassatie. In zijn arrest dd. 23 februari 2012 (A.R.: C. 10.0574.N, NV Woningbureau Huyzentruyt / Vlaams Gewest) oordeelde het Hof dat de toepassing van de archeologische zorgplicht niet kan resulteren in dergelijk vergaande archeologische opgravingen op kosten van de bouwheer.”

Onroerend Erfgoed weerlegt deze argumenten stellende onder meer dat dit arrest slaat op een verkavelingsvergunning waarin geen adviesvereiste m.b.t. archeologie voorhanden was, en dus ook geen voorwaarden inzake archeologie waren opgenomen in de uitvoerbare vergunning. Onroerend erfgoed stelt verder: “Artikel 4, §2 van het archeologiedecreet werd daar als zelfstandige rechtsgrond aangewend om de verkavelaar, na verlening van de vergunning, aan te zetten tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek op diens initiatief en kosten. Het arrest van het Hof van Cassatie maakt duidelijk dat het zelfstandige gebruik van dit artikel er niet toe kan strekken om de eigenaar of gebruiker te verplichten om op eigen kosten archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. In de voorliggende vergunning is deze situatie echter niet van toepassing. De zorgplicht uit artikel 4, §2 van het archeologiedecreet wordt hier niet als zelfstandige rechtsgrond gehanteerd aangezien er een adviesverplichting m.b.t. archeologie voorhanden is, die voortkomt uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.”

De deputatie is verplicht het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed af te wegen conform artikel 4.3.4 van de VCRO. De door het agentschap geformuleerde voorwaarden betreffende een archeologisch onderzoek leveren in dit geval de garantie dat het uitgangsprincipe van de archeologische erfgoedzorg, zoals decretaal vastgelegd in artikel 4 §2 van het archeologiedecreet wordt gerespecteerd. Het aansnijden van deze gronden kan slechts gebeuren wanneer ook door de ontwikkelaar voldoende inspanningen worden gedaan om het mogelijk aanwezige archeologische erfgoed op kwalitatieve wijze te laten onderzoeken en te documenteren. Dit draagt bij tot een goede ruimtelijke ordening waarbij de geschiedenis van deze gronden niet uit het oog verloren wordt bij de toekomstige ontwikkeling ervan. Opname van deze voorwaarde is derhalve noodzakelijk. Het agentschap Onroerend Erfgoed, expert in de materie, heeft immers in zijn advies gemotiveerd waarom er archeologische sporen op het terrein te verwachten zijn.

Aanvrager heeft te kennen gegeven zich te kunnen verzoenen met het archeologisch onderzoek.

De nieuwbouw

De gemeenteraad keurde op 2 juli 2015 het toetsingskader voor een kwaliteitsvolle ontwikkeling van de binnengebieden goed. Met dit toetsingskader wordt gestreefd naar een kwalitatieve ontwikkeling van de stedelijke ruimte in functie van nieuwe woningbouwprojecten. Met dergelijk toetskader beschikt de gemeentelijke stedenbouwkundige dienst over een werkbaar instrument om de ruimtelijke kwaliteit van geplande ontwikkelingen te toetsen en aanbevelingen voor kwaliteitsimpulsen ten behoeve van de ontwikkelaar te formuleren.

In het toetsingskader werd ook het binnengebied opgenomen binnen hetwelk het project Torenhof zich situeert. Dit binnengebied wordt omschreven als een binnengebied van het Type 1. Dit zijn binnengebieden met een sterk gesloten wand, een sterk versnipperde eigendomsstructuur en in een dens bebouwde omgeving.

Voor elk van deze binnengebieden worden algemene criteria naar voor geschoven waarmee rekening gehouden dient te worden in het planningsproces, en ook bij het beoordelen van een concrete aanvraag. Het betreft onder meer:

- de aandacht voor afstanden en bouwhoogtes
- de toegankelijkheid voor diensten
- de ruimte voor het collectieve
- de ruimte voor blauwgroene netwerken
- de aandacht voor het reliëf
- de meerwaarde voor de ruimere omgeving van de nieuwe ontwikkelingen
- de samenhang met de ruimtelijke visie voor het volledig binnengebied.

Specifiek voor binnengebied P (het gebied waarin het project gelegen is), werd in het toetsingskader het volgende opgenomen:

“4.3.14. Binnengebied P, tussen Florimond Leirensstraat, Markt, Kerkstraat en Hekkerstraat:

De zeer specifieke, lokale kenmerken van binnengebied P zijn:

- het zicht op de Sint-Gertrudiskerk
- de aanwezigheid van het gemeentehuis van Wetteren
- de ligging naast Markt

Richtlijnen voor de toekomstige inrichting van binnengebied P zijn:

- het realiseren van een (semi-)publieke doorsteek doorheen het binnengebied
- het afwerken van de aanwezige achterkanten
- het actief betrekken van bestaande omliggende panden in functie van de verruiming van de oppervlakte van het binnengebied
- rekening houden met voldoende lichtinval en ongewenste zichtrelaties”

Het college is de mening toegedaan dat het project tegemoet komt aan elk van de vooropgestelde richtlijnen voor de ontwikkeling van het binnengebied. In die zin past het project in ieder geval binnen de ontwikkelingen die het college voor ogen heeft voor deze site. De belangrijkste uitdaging voor het ontwerp is het versterken van de aanwezige kwaliteiten en het toegankelijk maken van het groen. Omwille van het contextueel inspelen op de kwaliteiten zijn deze binnengebieden uitgelezen plekken voor een aangepaste en vernieuwende woonontwikkeling, specifiek gericht op doelgroepen zoals ouderen. De nabijheid van diensten en voorzieningen in het centrum zijn hiertoe de perfecte aanleiding. Bijkomende kleinschalige commerciële activiteiten zijn toegestaan indien een duidelijke meerwaarde voor en integratie in het kernwinkelgebied kan worden aangetoond. Door de beperkte oppervlakte van deze binnengebieden wordt de private buitenruimte tot een strikt minimum beperkt en wordt het eventuele nieuwe programma maximaal gestapeld. Deze beperkingen moedigen het collectief gebruik van de buitenruimte en het streven naar een uitzonderlijke architectuur aan. Zo blijft bovendien ook voldoende open en groene ruimte over. In functie van de ontsluiting en toegankelijkheid van het binnengebied dient bijzondere aandacht besteed aan het openen of openhouden van verbindingen tussen de omliggende straten en de kern van het binnengebied.

Het is duidelijk dat het voorliggende project volledig beantwoordt aan de ambities van het goedgekeurd GRS. Er moet een doorwaadbaarheid zijn, de openruimte moet maximaal publiek blijven, er is ontwikkeld voor een specifieke groep (ouderen), er is maximaal gestapeld en last but not least het project heeft een bijzondere architectuur.

De harmonie van het ontwerp op de Markt van Wetteren werd duidelijk geïllustreerd aan de hand van visualisaties welke deel uitmaken van het bouwdoossier.

Wat de hinderaspecten ten aanzien van de naburen betreft (bezwaren naar aanleiding van het openbaar onderzoek), dient het volgende opgemerkt. Stellen dat de hoogbouw voor meer inkijk zou zorgen klopt niet. De panden die grenzen aan de Hekkerstraat en de Florimont Leirensstraat zijn bedoeld uit te bouwen als commerciële panden met een toegang en/of etalage die zowel uitgeeft aan de straat als aan het binnengebied. Men kan bezwaarlijk stellen dat er daar sprake kan zijn van inkijk in tuinen en/of koeren.

Aan de overzijde van de Kerkstraat zijn er inderdaad woningen die tuinen en/of koeren hebben. Het torengedouw wordt teruggetrokken ten opzichte van de Kerkstraat. Hierdoor wordt de afstand ten opzichte van de voorgevels van de overkant groter. De inkijk in deze koeren en/of tuinen is niet meer dan deze nu is aangezien men bezwaarlijk kan stellen dat de bewoners van de assistentie woningen zouden kunnen kijken in een parabolische lijn.

De beroepsindieners Verstraeten en vennootschappen zijn eigenaar van het pand Markt 8. Dit gebouw telt 5 verdiepingen met ramen aan de achterzijde. Dit pand staat haaks op de bebouwing van de woningen langs de Florimont Leirensstraat. Met andere woorden, vanuit deze appartementen kan men rechtstreeks inkijken in de tuinen/koeren van de beroepsindieners gelegen aan de Florimont Leirensstraat 11 en 9. Er is dus sprake van een "selectief" gevoel van hinder. Tussen het gebouw A en de koer staat er een tuingedouw met een nokhoogte van 24,54m. het koertje is hooguit 6m. Inkijk via gebouw A is dus schier onmogelijk. Via hun eigen gebouw, Markt 8 daarentegen is er voluit zicht. Dit bezwaar is dus niet ernstig te noemen.

Wat het bezwaar omtrent schaduwvorming betreft, kan geconcludeerd worden wat volgt: voor de bebouwing van de woningen aansluitend aan de Hekkerstraat staat het torengedouw ten noorden. Bovendien voorziet het gemeentebestuur dat deze straat naar de toekomst toe moet uitgebouwd worden als een winkelstraat die een doorsteek maakt naar het binnengebied. Voor deze bebouwing kan er geen schaduw zijn en is er dus geen hinder.

De bebouwing langs de Florimont Leirensstraat staat ten oosten van het project voor de berekening van de schaduwslag. In de zomerperiode komt de schaduwslag niet verder dan de bijgebouwen in de tuinen / koeren van deze gebouwen. In het voorjaar / najaar en winter komt de schaduw inderdaad wel verder. Voor de bebouwde koeren kan men niet spreken over een nadelig effect. Voor de koer van huisnummer 7 kan de passage van de schaduw niet meer zijn dan 13,8 minuten. Voor de koer van huisnummer 9 zal de passage niet meer zijn van 6,9 min. Men kan bezwaarlijk spreken over een mokerslag.

Voor de bebouwing aan de overzijde van de Kerkstraat zal de schaduw in de zomer niet verder komen dan de bijgebouwen. Bovendien zal dit maar van toepassing zijn voor de woningen vanaf huisnummer 13. In de winter zal de schaduwslag merkbaar zijn vanaf huisnummer 1.

Voor de bebouwing van de woningen aansluitend aan de Hekkerstraat staat het torengedouw ten noorden. Bovendien voorziet het gemeentebestuur dat deze straat naar de toekomst toe moet uitgebouwd worden als een winkelstraat die een doorsteek maakt naar het binnengebied. Voor deze bebouwing kan er geen schaduw zijn en is er dus geen hinder.

De bebouwing langs de Florimont Leirensstraat staat ten oosten van het project voor de berekening van de schaduwslag. In de zomerperiode komt de schaduwslag niet verder dan de bijgebouwen in de tuinen 1 koeren van deze gebouwen. In het voorjaar 1 najaar en winter komt de schaduw inderdaad wel verder. Voor de bebouwde koeren kan men niet spreken over een nadelig effect. Voor de koer van huisnummer 7 kan de passage van de schaduw niet meer zijn dan 13,8 minuten. Voor de koer van huisnummer 9 zal de passage niet meer zijn van 6,9 min. Men kan bezwaarlijk spreken over een mokerslag.

Voor de bebouwing aan de overzijde van de Kerkstraat zal de schaduw in de zomer niet verder komen dan de bijgebouwen. Bovendien zal dit maar van toepassing zijn voor de woningen vanaf huisnummer 1 3. In de winter zal de schaduwslag merkbaar zijn vanaf huisnummer 1. Berekening van de passagetijd leert dat de schaduwslag niet als hinderlijk kan aanzien worden (korte passagetijd). De gebouwen aan de overzijde van de Kerkstraat hebben momenteel aan de voorgevel schaduw de hele dag door. Via de openingen in het lint zullen ze in de toekomst kunnen genieten van zon.

Mobiliteit

Aangaande de mobiliteit werd door het college van burgemeester en schepenen als volgt geargumenteed:

“In het kader van de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek ingediend werden, alsmede in de beroepen die vandaag ter beoordeling van de Deputatie voorliggen worden bemerkingen geuit bij het aspect mobiliteit. Concreet wordt opgemerkt dat het project impliceert dat 28 bestaande garageboxen zullen verdwijnen. De impact daarvan op de onmiddellijke omgeving zou onaanvaardbaar zijn.

Het college aanziet dit verlies evenwel geenszins als problematisch, wel integendeel. Er bestaat geen discussie over het feit dat voldoende parkeerplaatsen worden voorzien om de mobiliteitsimpact van het project zelf op te vangen. Als uitgangspunt voor assistentiewoningen wordt een parkeernorm van 1 per 3 woningen voorzien. Er worden 44 parkeerplaatsen voorzien voor 73 assistentiewoningen, wat dus ruim voldoende is.

Het college is geen vragende partij om de te slopen garageboxen te vervangen door bijkomende (ondergrondse) parkeerplaatsen. Er wordt gestreefd naar het maximaal verkeersvrij, minstens verkeersluw houden van het centrum van de gemeente.

Een en ander werd als zodanig ook opgenomen in het mobiliteitsplan van de gemeente. Een van de kernpunten daarvan is net het verkeersluw maken van het centrum, en langparkeren te ontmoedigen. Zulks wordt overigens expliciet op de website van de gemeente toegelicht. De aanvraag dient binnen het kader van deze beleidsmatig gewenste ontwikkelingen beoordeeld te worden.

In het kader van de vergunningsprocedure werd gesuggereerd een overschot aan parkeerplaatsen in verhouding tot het aantal assistentiewoningen te voorzien. Dit draagt evenwel geenszins bij tot het ontmoedigen van verkeersbewegingen in het centrum, wel integendeel. Door de garageboxen niet te vervangen, wordt het aantal verkeersbewegingen in het centrum afgebouwd. Het college is evenmin de mening toegedaan dat het verlies van de 28 parkeerplaatsen de huidige gebruikers ervan voor problemen zal stellen. In de praktijk zijn de garageboxen immers leegstaand. Een en ander brengt met zich mee dat zij enerzijds vandaag niet bijdragen tot het oplossen van een bestaande parkeerbehoefte. Anderzijds zal het verdwijnen ervan bijgevolg evenmin nadelige gevolgen hebben. Nu de boxen vandaag reeds leegstaan, zijn er geen gebruikers die elders op zoek moeten naar parkeergelegenheid.

De vergunning past met andere woorden op het vlak van mobiliteit binnen de door het college beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, zoals veruitwendigd in het mobiliteitsplan en weergegeven op de website van de gemeente.”

Deze redenering kan worden gevolgd.

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend conform de aangepaste plannen (o.a. één appartement minder) en onder volgende voorwaarden:

- archeologisch onderzoek uitvoeren zoals gevraagd door Onroerend Erfgoed;*
- naleven van de voorwaardelijk gunstige adviezen van de dienst infrastructuur (4 februari 2015), de seniorenraad (25 maart 2015), Farys (5 februari 2015) en de brandweer (19 augustus 2015).*

3. Besluit

Artikel 1: De beroepen ingesteld tegen de beslissing van van 20 april 2015 van het college van burgemeester en schepenen van Wetteren houdende verlenen van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door Spetsai NV, worden niet ingewilligd.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend conform de aangepaste plannen (o.a. één appartement minder) en onder volgende voorwaarden:

- archeologisch onderzoek uitvoeren zoals gevraagd door Onroerend Erfgoed;

- naleven van de voorwaardelijk gunstige adviezen van de dienst infrastructuur (4 februari 2015), de seniorenraad (25 maart 2015), Farys (5 februari 2015) en de brandweer (19 augustus 2015). Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

...

Dit is de bestreden beslissing.

2.

De leidend ambtenaar van het agentschap Onroerend Erfgoed vordert met een aangetekende brief van 6 november 2015 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de bestreden beslissing. Met een arrest van 20 november 2015 (nummer RvVb/UDN/1516/0236) verwerpt de Raad de vordering tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De leidend ambtenaar van het agentschap Onroerend Erfgoed vraagt met een aangetekende brief van 4 april 2017 om afstand van geding, wat wordt vastgesteld met een arrest van 23 mei 2017 (nummer RvVb/A/1617/0875). Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1516/RvVb/0119/A.

3.

Ook mevrouw Noella BAELE vordert met een aangetekende brief van 18 november 2015 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1516/RvVb/0152/A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven hun belang in hun verzoekschrift:

“ ...

15. Art. 4.8.11. §1, 3° VCRO stelt dat de beroepen bij Uw Raad kunnen worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing.

16. Het spreekt voor zich dat verzoekers rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen (en zullen) ondervinden ten gevolge de bestreden beslissing.

16.1. NV VERIMTOP is eigenaar van het onroerend goed gelegen aan de Florimond Leirensstraat 9 te 9230 Wetteren.

Verzoekster Dorothy VERSTRAETEN huurt de verdiepingen als woning (op het gelijkvloers wordt een winkel uitgebaat).

De bestreden beslissing voorziet in het bouwen van blok C op de perceelgrens van het onroerend goed aan de Florimond Leirensstraat 9. Gemeten vanaf de vloerpas van de winkel zal de hoogte van blok C ongeveer 9,70 meter zijn.

Aldus zal verzoekster Dorothy VERSTRAETEN vanuit de verdiepingen uitkijken op een massieve, blinde gevel.

Er zal aldus visuele hinder ontstaan.

Deze muur zal trouwens 6 meter uitsteken boven de kroonlijst van hun bijgebouw achteraan bedoeld onroerend goed.

Het feit dat in de aangepaste plannen het appartement aan de perceelsgrens is geschrapt en de bovenste verdieping aldus teruggetrokken is, verandert niets aan het feit dat het bewuste gebouwen boven alle andere bebouwing uitsteekt en de eigendom van verzoekers zal insluiten.

Eén en ander blijkt uit onderstaande foto's.

(...)

(de "stal" die gesloopt wordt en vervangen door een gebouw met een hoogte van 9,70 m boven het niveau van de tuin en 6 meter boven de kroonlijsthoogte van de berging van deze verzoekers.)

(...)

(zicht vanop de eerste verdieping van het gebouw aan de Florimond Leirensstraat 9)

Bovendien zullen bedoelde verzoekers ook geconfronteerd worden met de schaduw van blok A dat immers een hoogte heeft van 39,67 meter.

Verder zal de aanwezigheid van die toren, die trouwens al van op grote afstand zichtbaar zal zijn, als visueel storend worden ervaren o.a. wanneer verzoekers gebruik maken van hun terras op de verdieping of gewoonweg op een verdieping door het raam zullen kijken.

16.2. Beroepindienster BUYSSE (mede-eigenaar van het pand gelegen aan de Florimond Leirensstraat 7 waarin zij persoonlijk dagelijks haar winkel uitbaat) zal gelijkaardige nadelen en hinder ervaren.

Zo wordt bedoelde scheidingsmuur van blok C ook op de perceelgrens met haar perceel geplaatst, dit op ongeveer 4 meter van het raam van de woonplaats van mevrouw BUYSSE achteraan haar winkel.

Aangezien de bewuste muur een hoogte heeft van bijna 10 meter zal dit tot gevolg hebben dat mevrouw BUYSSE niet alleen zal uitkijken op een gigantische, blinde muur maar ook geconfronteerd zal worden met een beklemmingsgevoel.

Eén en ander blijkt uit onderstaande foto.

(...)

(de muur op de achtergrond zal worden gesloopt en er zal een gebouw met een hoogte van bijna 10 meter worden opgericht)

De bewuste muur, maar ook de aanwezigheid van de toren (blok A), zullen de lichtinval in de woonplaats sterk verminderen.

Verder zal het uitzicht van verzoekster op de verdieping visueel verstoord wordt door de bewuste toren en de 10 meter hoge muur.

16.3. Het gebouw aan de Markt 8 bestaat uit een gelijkvloers met bankfiliaal en 4 bovenliggende, bewoonde appartementen.

Het gelijkvloers is naakte eigendom van o.a. mevrouw Dorothy VERSTRAETEN.

NV VERIMTOP en mevrouw Dorothy VERSTRAETEN zijn medeëigenaar van de tweede en derde verdieping.

NV VERIMTOP is eigenaar van de derde verdieping en de studio op de vierde verdieping.

Aangezien de bewuste toren vergund wordt ten zuidoosten van dit pand zal het achtergedeelte van het gebouw gedurende een groot deel van het jaar tijdens de voormiddag overschaduwd worden door de bewuste toren.

Bovendien is er achteraan het pand visuele hinder door de aanwezigheid van het bewuste blok C en de toren.

Het bewuste blok C wordt in wezen in de tweede bouwlijn opgericht en is aldus hinderlijk t.a.v. de verdiepingen van het pand aan de Markt 8 en hun terrassen, en veroorzaakt om die reden ook een waardevermindering van de eigendom van verzoekers.

16.4. De eigendommen van de consorten VAN DE VELDE aan de Kerkstraat 12 en 14 komen te liggen tussen de toren aan de noordkant en blok D aan de zuidkant.

De privacy van de bewoners zal o.a. door de inkijk vanuit beide gebouwen op een ernstige wijze worden verstoord.

Bovendien zal de aanwezigheid van deze gebouwen ook leiden tot schaduw en dus zonneverlies.

Voorts zijn beide gebouwen visueel bijzonder storend ten aanzien van de woning van de consorten VAN DE VELDE door de respectievelijke hoogtes van de gebouwen.

Deze blokken A en D zullen danige impact hebben op de eigendom van de consorten VAN DE VELDE dat er onaanvaardbare hinder, maar ook manifeste waardevermindering van hun eigendom zal ontstaan (zie ook RvvB nr. A/2014/542 van 12 augustus 2014) en iedere ontwikkeling van deze percelen wordt uitgesloten. Eén en ander blijkt ook uit het advies van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar:

"Dit project klemt als het ware de woningen Kerkstraat 12 en 14 in tussen 2 gebouwen die qua bouwhoogte, bouwdiepte, schaal, en gevelvoorkomen totaal onaanvaardbaar zijn tegenover de omgeving en tegenover de kern van de stad in het algemeen. De bezwaring die op deze wijze op de 2 gebouwen Kerkstraat 12 en 14 wordt gelegd, overtreft alle proporties; de vergunningverlenende overheid kan niet toestaan dat één ontwikkelaar door een dergelijke ingreep voldongen feiten zou doen ontstaan tegenover vergunde eigendommen die wel in harmonie zijn met hun omgeving, nog minder dat deze eigendommen in een situatie worden geplaatst waarbij ze tot verdwijnen of het zich conformeren met de voorgestelde disproportionele architectuur worden gedwongen."

16.5. De heer BRACKE is mede-eigenaar van het onroerend goed gelegen aan de Florimond Leirensstraat 13 te 9230 Wetteren.

BVBA BRACKE - VERVAET huurt het gelijkvloers.

Het gelijkvloers wordt gebruikt als handelszaak met bakkerij en achteraan twee garages die enkel via het binnengebied toegankelijk zijn voor de (bedrijfs)voertuigen. Deze toegang is essentieel voor de bedrijfsactiviteit (toelevering en wegvoeren van brood en patisserie).

De verdiepingen worden bewoond door het echtpaar BRACKE - VERVAET.

De bestreden beslissing voorziet in het bouwen van blok C op 10 meter van perceelgrens van het onroerend goed aan de Florimond Leirensstraat 13.

Gemeten vanaf de vloerpas van de winkel zal de hoogte van blok C ongeveer 9,70 meter zijn.

Aldus zullen deze verzoekers vanop de eerste verdieping uitkijken op een massieve, blinde gevel die bovendien, samen met blok B, het zicht op de beschermde kerk zal verstoren.

Eén en ander blijkt uit onderstaande foto's.

Bovendien zullen bedoelde verzoekers ook geconfronteerd worden met de schaduw van blok A dat immers een hoogte heeft van 39,67 meter.

(...)

Verder zullen deze verzoekers ook visuele hinder lijden door de toren die vanuit hun terras het ganse uitzicht zal domineren.

(...)

(zicht vanop het terras op de verdieping van het gebouw aan de Florimond Leirensstraat 13 - de toren zal tussen de 2 schouwen oprijzen)

Tenslotte zal de garage van deze verzoekers niet meer bereikbaar zijn nu deze de toegangsweg een soort tuinzone wordt.

(...)

16.5. Daarnaast zullen verzoekers ook mobiliteitshinder ervaren.

Vooreerst voorziet de bestreden vergunning in de sloop van 28 bestaande garageboxen.

Anderzijds worden niet minder dan 73 assistentiewoningen gebouwd waarvoor slechts 44 parkeerplaatsen worden voorzien.

Voor de delen van de gebouwen die dienen voor horeca en kantoren werd er geen enkele parkeergelegenheid voorzien.

Het spreekt voor zich dat deze elementen, in een omgeving die reeds wordt getypeerd door een ernstig parkeergebrek, deze problematiek alleen maar exponentieel zal doen toenemen.

16.6. Tenslotte leiden verzoekers ook nadelen en hinder omdat het project de eigenheid van hun leefgebied aantast en de ruimtelijke draagkracht overschrijdt.

...

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen niet.

3.

De tussenkomen partij betwist het belang van de verzoekende partijen:

“ ...

1.

Overeenkomstig artikel 4.8.11 §1, 3° VCRO kan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing beroep instellen bij de Raad.

Voor uw Raad dienen verzoekende partijen voldoende aannemelijk te maken dat zij hinder en nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing, ongeacht of het bestaan van deze hinder en nadelen absoluut zeker is, en ongeacht of deze hinder of nadelen een zekere mate van ernst hebben.

Tevens dienen de nadelen rechtstreeks en persoonlijk te zijn.

Uw Raad heeft reeds meermaals geoordeeld dat enkel het inleidend verzoekschrift in aanmerking kan genomen worden als principieel uitgangspunt voor de beoordeling van de ontvankelijkheid van het beroep. Aldus dient geen rekening te worden gehouden met een eventuele uiteenzetting omtrent het belang wanneer dit voor het eerst in een wederantwoordnota zou worden opgenomen.

Uw Raad is eveneens van oordeel dat evenmin rekening kan worden gehouden met latere bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen van de omschrijving van het belang, wanneer vastgesteld dient te worden dat het belang reeds had kunnen omschreven worden bij het indienen van het verzoekschrift.

2.

Verzoekende partij geeft voor wat betreft de NV Verimtop aan dat deze eigenaar is van diverse panden in de omgeving van de bouwplaats.

Het vormt inmiddels vaste rechtspraak van uw Raad dat het loutere nabuurschap op zich, noch het titularis zijn van een zakelijk recht, volstaat om over het rechtens vereiste belang te beschikken bij de vordering tot nietigverklaring.

Uit de beweerde hinderaspecten van de huurders van deze appartementen, kan geen voldoende belang in hoofde van verzoekende partij NV Verimtop worden afgeleid.

Immers dienen de hinderaspecten van een rechtspersoon te worden onderscheiden van de hinderaspecten van een natuurlijke persoon, nu deze geen zintuigelijke hinder kan ervaren.

Geenszins kan er dan ook een afdoende belang zijn ten aanzien van de vennootschap NV Verimtop.

3.

Voorgaande geldt evenzeer voor de BVBA BRACKE – VERVAET gezien enkel gesteld wordt dat deze de gelijkvloerse verdieping huurt van het goed gelegen te Wetteren, Florimond Leirensstraat 13.

Deze omschrijving volstaat geenszins om een afdoende belang te bewijzen in hoofde van de BVBA BRACKE – VERVAET met het oog op onderhavige vordering tot nietigverklaring.

4.

Verzoekende partijen Jozef, Frans en Marcelline VAN DE VELDE beroepen zich, als eigenaars van de panden Kerkstraat 12 en 14, ter staving van hun belang op hinderaspecten zoals privacy (van de bewoners/huurders), inkijk en schaduwvorming.

Nochtans zijn zij niet woonachtig in de Kerkstraat 12 en 14, maar resp. wel te 9860 OOSTERZELE, Geraardsbergsesteenweg 38, 02114 BOSTON (Maunited, USA), Hawtorne Place 2 ,apt. 15 en 8300 KNOKKE-HEIST, Zeedijk-Knokke 678/61.

Bezwaarlijk kunnen de ingeroepen hinderaspecten als persoonlijk en rechtstreeks te worden beschouwd en zoals eerder aangehaald vormt het inmiddels vaste rechtspraak van uw Raad dat het titularis zijn van een zakelijk recht van een pand in de omgeving niet

volstaat om over het rechtens vereiste belang te beschikken bij de vordering tot nietigverklaring.

Het verzoek tot nietigverklaring dient dan ook in hoofde van verzoekende partijen Jozef, Frans en Marceline VAN DE VELDE als onontvankelijk bij gebrek aan het rechtens vereiste belang worden verworpen.

5.

Verzoekende partij BUYSSE is evenmin woonachtig in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats, maar geeft aan mede-eigenaar te zijn van het pand Florimond Leirensstraat 7 en aldaar een winkel uit te baten.

Opnieuw dient te worden gewezen op de vaste rechtspraak van uw Raad dat het titularis zijn van een zakelijk recht van een pand in de omgeving niet volstaat om over het rechtens vereiste belang te beschikken bij de vordering tot nietigverklaring en niet aantoont met welke hinderaspecten zij in de exploitatie van haar winkel zou ondervinden door de vergunde constructies.

Bovendien blijkt uit de afbeelding zoals aangegeven in het verzoekschrift dat zij momenteel reeds uitkijkt op een blinde muur en het verschil met de toekomstige bebouwing niet duidelijk blijkt.

Ook in hoofde van verzoekende partij BUYSSE ontbreekt het rechtens vereiste belang en dient haar vordering tot nietigverklaring onontvankelijk worden verklaard.

...

4.

De verzoekende partijen hernemen hun betoog.

5.

Ook de tussenkomende partij herneemt haar betoog.

Beoordeling door de Raad

1.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden.

Het door die bepaling gestelde belangvereiste mag niet op een overdreven formalistische of restrictieve wijze worden toegepast. Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partij hoeft niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervindt, evenmin dat het om bovenmatige of onaanvaardbare hinder gaat. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen van de bestreden vergunning bestaat.

Evenmin vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij de hinder of nadelen, of het risico op het ondergaan daarvan, die het gevolg van de bestreden beslissing zijn, uitsluitend rechtstreeks ondervindt of kan ondervinden. Het volstaat dat de verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen, of het risico daarop, onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

2.

De tussenkommende partij betwist het belang van de tweede en achtste verzoekende partij, wat volgens haar enkel gebaseerd is op het loutere nabuurschap op zich, met name rechtspersonen die eigenaar respectievelijk huurder zijn van naburige gebouwen.

Met betrekking tot de achtste verzoekende partij wordt reeds in het verzoekschrift gesteld dat zij het gelijkvloers huurt van het onroerend goed gelegen aan de Florimond Leirensstraat 13 te 9230 Wetteren. Dit gelijkvloers wordt gebruikt als handelszaak met bakkerij en achteraan twee garages die enkel via het binnengebied toegankelijk zijn voor de (bedrijfs)voertuigen. Deze toegang is essentieel voor de bedrijfsactiviteit (toelevering en wegvoeren van brood en patisserie). Volgens haar kan deze garage niet meer bereikt worden nu deze toegangszone een soort tuinzone wordt. Tevens vrezen alle verzoekende partijen mobiliteitshinder. De bestreden vergunning voorziet in de sloop van 28 bestaande garageboxen, terwijl 44 parkeerplaatsen worden voorzien voor 73 assistentiewoningen. Bijkomend stellen zij dat voor de delen van de gebouwen die dienen voor horeca en kantoren er geen enkele parkeergelegenheid wordt voorzien.

De achtste verzoekende partij maakt voldoende aannemelijk dat zij (bijkomende) mobiliteitshinder kan ondervinden voor haar handelszaak door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, zelfs indien de bestreden beslissing geen uitweg of recht van doorgang verhindert, zoals gesteld door de tussenkommende partij.

3.

In de wederantwoordnota stelt de tweede verzoekende partij dat haar diverse eigendommen in waarde zullen verminderen, onder andere door het uitzicht van deze panden op de massieve blinde muur van blok C.

Het standpunt van de tussenkommende partij met betrekking tot de tweede verzoekende partij dat de Raad geen rekening mag houden met de bijkomende gegevens in de wederantwoordnota, wordt niet gevolgd. In het inleidend verzoekschrift deelt de verzoekende partij mee dat zij eigenares is van een aantal naburige gebouwen. Alle noodzakelijke gegevens ter identificatie van haar eigendommen zijn opgenomen in het inleidend verzoekschrift. Niets belet een verzoekende partij in haar wederantwoordnota meer uitleg te geven over haar belang en dit in antwoord op een opmerking of exceptie van een partij. Dit doet uiteraard geen afbreuk aan het feit dat een verzoekende partij, overeenkomstig artikel 56, §1, 1° Procedurebesluit, in het inleidend verzoekschrift voldoende haar belang dient te omschrijven.

Zij maakt op voldoende wijze aannemelijk dat zij een waardevermindering kan ondervinden.

4.

De vierde, vijfde en zesde verzoekende partijen beroepen zich tevens op een waardevermindering van hun eigendommen. Daarbij wordt verwezen naar het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die stelt dat de bezwaring die op de 2 gebouwen Kerkstraat 12 en 14 wordt gelegd, alle proporties overtreft. Dit project zou als het ware de woningen Kerkstraat 12 en 14 inklemmen tussen 2 gebouwen die qua bouwhoogte, bouwdiepte, schaal, en gevelvoorkomen totaal onaanvaardbaar zijn tegenover de omgeving. Ook zij maken op voldoende wijze aannemelijk dat zij een waardevermindering kunnen ondervinden.

5.

Tenslotte wordt ook het belang van de derde verzoekende partij betwist. Het wordt niet betwist dat zij ter plaatse persoonlijk haar winkel uitbaat in een aanpalend pand waarvan zij mede-eigenaar is en waar zij tevens aangeeft te wonen. Een bestaande muur van ongeveer vier meter hoog zal vervangen worden door een muur met een hoogte van bijna tien meter. Terecht stelt zij dat deze

muur de lichtinval in haar woonplaats sterk zou kunnen verminderen en haar uitzicht vanaf de verdieping visueel zou kunnen verstoren.

De excepties worden verworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden hieromtrent geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen beroepen zich op de schending van "*artikel 4.7.14/1 § 3 VCRO, schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek van de materiële motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht, schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen*". Zij lichten toe:

"...

EERSTE ONDERDEEL:

17. *Er diende een milieueffectenrapport te worden opgesteld nu het project aanzienlijke effecten op het milieu zal regenereren, minstens het niet vaststaat dat het project geen dergelijke effecten zal hebben.*

18. *Uit de beschrijvende nota die bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is gevoegd; blijkt dat het project als stadsontwikkelingsproject ressorteert onder bijlage III van het Besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorie van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.*

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd.

Een dergelijke screeningsnota moet de overheid toelaten om op geïnformeerde wijze te oordelen of het voorgenomen initiatief geen aanzienlijke effecten op het milieu ressorteert. Dit betekent dat de relevante milieukennmerken binnen de aangegeven disciplines moeten worden geïdentificeerd.

De bij de aanvraag, gevoegde project-m.e.r.-screeningsnota is bijzonder summier om niet te zeggen onvoldoende.

19. *Onder punt 12 wordt inzake de "toename in vervoersbewegingen" het volgende gesteld :*

"Het terrein is momenteel bezet door 33 garageboxen die uitgeven op de Hekkerstraat. De Hekkerstraat behoort tot het winkel-wandelgebied van Wetteren. De uitgang van de geplande parking (44 wagens) komt in de Kerkstraat.

Het betreft parkings bij assistentiewoningen die centraal gelegen zijn aan de Markt waardoor er weinig verplaatsing zal zijn van voertuigen. (geen openbare parkeergelegenheden)"

Er zijn echter wel degelijk negatieve effecten op het vlak van mobiliteit te verwachten.

Er moet in de eerste plaats (deels) worden verwezen naar het negatief advies d.d. 27 maart 2015 van de dienst Mobiliteit. In dit advies wordt terecht gesteld dat niet kan worden heen gegaan om het feit dat er minstens 28 parkeerplaatsen zullen verdwijnen door de sloop van

de garageboxen in het binnengebied. Daar deze garageboxen allen worden gebruikt door omwonenden impliceert dit dat er voor minstens 28 voertuigen een nieuwe parkeerplaats moet worden gevonden in een gebied dat reeds met ernstige parkeerproblemen kampt. Het volstaat om op een doordeweekse dag zowel de Markt, de Florimond Leirensstraat als de nabijgelegen parkeerplaats Berg te aanschouwen om het gebrek aan parkeerplaatsen vast te stellen.

Anderzijds kan het advies d.d. 27 maart 2015 van de dienst Mobiliteit niet worden aanvaard waar het voor assistentiewoningen een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 3 woningen hanteert. Het is niet realistisch om aan te nemen dat slechts 1 op 3 bewoners van assistentiewoningen over een voertuig beschikt. Zo geldt er in de gemeente Deerlijk een parkeernorm van 1 parkeerplaats per assistentiewoning waar dat voor gewone appartementen 1,5 is. Ook in Herk-de-Stad geldt dezelfde norm (minimum 1 parkeerplaats per assistentiewoning). In de gemeente Bochel stelt men zich daarentegen op het standpunt dat boven de norm van 0,3 parkeerplaats per assistentiewoning er eveneens 0,3 bezoekersplaats per assistentiewoning vereist is, dus samen 0,6.

Er wordt inderdaad volstrekt aan voorbijgegaan dat de 73 assistentiewoningen aanleiding zullen geven tot een niet te onderschatten bezoek door familie, vrienden en kennissen. Vanzelfsprekend kan dit niet worden genegeerd bij het beoordelen van de parkeerproblematiek.

Bemerk daarnaast ook dat er nergens voorzien wordt in parkeerplaatsen voor personeel van het voorliggend project.

Bovendien wordt nergens enige parkeerplaats voorzien voor de voorziene kantoren en horecazaken. Er wordt gemakkelijkschwege gesteld dat de bezoekers van deze ruimtes gebruik kunnen maken van de parking in het centrum van Wetteren, dus aan de Markt. Echter heeft deze parking nu reeds te weinig capaciteit.

Het advies van de dienst mobiliteit kan daarentegen wel worden gevolgd waar het zich vragen stelt over de breedte van de 44 parkeerplaatsen. Als norm voor gewone parkeerplaatsen geldt een minimumbreedte van 2,50 meter. Welnu, de parkeerplaatsen met nummer 7 (op beide verdiepingen) hebben amper een breedte van 2 meter en zijn bovendien naast een muur gelegen. Deze ruimtes kunnen onmogelijk dienst doen als parkeerplaats. Daarnaast hebben de parkings 4 op beide verdiepingen telkens slechts een breedte van 2,4 meter. De parkingplaatsen 10, 20 en 21 hebben slechts een breedte van 2,44 meter en parking 18 een breedte van 2,45 meter (telkens op de beide ondergrondse verdiepingen).

Zelfs het onvoldoende getal van 44 parkeerplaatsen wordt dus niet eens gehaald.

Er zijn dus wel degelijk aanzienlijke effecten op het vlak van parkeren te verwachten.

20. In de screeningsnota wordt verder gesteld dat de effecten op het bestaande landschap of het onroerend erfgoed niet aanzienlijk zijn.

Er wordt in dat kader verwezen naar de beschrijvende nota die bij de aanvraag is gevoegd. Nochtans blijkt uit het advies d.d. 11 februari 2015 van de dienst Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen dat de sloop van de gebouwen aan de Markt 5, Markt 6, Kerkstraat 8 en Kerkstraat 10 als negatief wordt beschouwd.

Bovendien komt door de sloop van deze historische gebouwen langsheen de Markt en de Kerkstraat, en de daarna volgende vervanging door hoogbouw - waaronder een toren van bijna 40 meter - de prominente plaats van de beschermde monumenten "Sint-Gertrudiskerk" en het gemeentehuis in het gedrang en dreigt dus de contextwaarde verloren te gaan.

21. Verder kan worden verwezen naar het ongunstige advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar waarin wordt gesteld dat het dossier niet volledig kan worden beoordeeld m.b.t. de milieu-effecten ervan, bij gebreke aan een aantal essentiële documenten zoals (niet-limitatief), een erfgoednota, mobiliteitsnota, windstudie, nota m.b.t.

lichten en zichten, uitgebreide schaduwstudie, nota m.b.t. de impact op de luchtkwaliteit van de groengevels....

22. Tenslotte is het ook verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar duidelijk:

"Een project-m.e.r.-screeningsnota is, toegevoegd aan vergunningsaanvraag.

Aangezien het project met assistentiewoningen en aanverwante functies wordt opgericht binnen een woonzone met een overwegend stedelijk gabarit van twee à drie bouwlagen onder zadeldak op of achter de rooilijn, en het ontwerp voorziet in een aanzienlijk afwijkende hoogte en diepte voor onder meer gebouw A, kan een negatief effect verwacht worden op het vlak van onder meer inzicht en schaduw. Dit effect of het ontbreken of compenseren ervan wordt in het voorliggende dossier niet voldoende geanalyseerd en/of onderbouwd. Wel werd via een bijgevoegde nota van 7 april 2015 een poging gedaan om een aantal negatieve effecten van het project als minder erg te argumenteren. Dit document is pas aan het dossier toegevoegd na het openbaar onderzoek, waardoor het geen deel kon uitmaken van de openbaarmaking. Ook de mogelijke impact van het gebouw A op klimatologische aspecten (o.a. windval,...), lichten en zichten en schaduwwerking is onvoldoende toegelicht in het dossier. Met betrekking tot gebouw C kan gesteld worden dat door de inplanting in het binnengebied en op de perceelsgrens met een hoogte van ca. 9m negatieve effecten te verwachten zijn op de direct aanpalende percelen. Dit is onvoldoende geduid in het dossier.

Bij de ontwikkeling worden slechts 44 parkeerplaatsen voorzien voor 73 assistentiewoningen. Bovendien zijn de fietsenbergingen onvoldoende groot. Op gebied van mobiliteit kan men dus problemen verwachten, in de omgeving doet er zich al een sterk parkeerprobleem voor.

Op het vlak van cultuurhistorische aspecten zijn aanzienlijke effecten te verwachten. Zie ook het advies van Onroerend Erfgoed. In een aanvullende nota heeft de bouwheer gepoogd om dit standpunt te ontkrachten, om hoger vermelde redenen kan hier geen rekening mee gehouden worden.

Op basis van de in het dossier aanwezige stukken is het onvoldoende mogelijk om de milieu-aspecten goed te kunnen inschatten en er gevolgen aan te koppelen.

De m.e.r.-screening is onvoldoende uitgewerkt en gedocumenteerd; de aanvullende nota van 1 april 2015 volstaat niet en toont een niet wetenschappelijke en éézijdige benadering (van o.a. het beschaduwingsprobleem door dit uit te drukken per woning (puntsgewijze) terwijl over een lange periode een groot gebied wordt getroffen). Deze aanvullende nota op de summier project-m.e.r.-screeningsnota betreft veeleer een ex post-verweerschrift dan een neutrale m.e.r.-screeningsanalyse.

Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt het in de project-m.e.r.-screeningsnota ontwikkeld standpunt niet bijgetreden dat geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn."

BESLUIT: minstens zijn er zowel op het vlak van mobiliteit als op vlak van erfgoed, aanzienlijke effecten te verwachten. Bijgevolg diende er een milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Artikel 4.7.14/1, § 3 VCRO bepaalt dat de vaststelling dat de MER-screening ontoereikend is om aan te tonen dat er geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn, de onvolledigheid van het aanvraagdossier tot gevolg heeft.

Om die reden diende de aanvraag te worden geweigerd en dient de bestreden beslissing thans te worden vernietigd.

TWEDE ONDERDEEL:

23. In de bestreden vergunning wordt omtrent de MER-toets gesteld:

"Het project is opgenomen in bijlage III van het project-m.e.r.-besluit. Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. In de project-m.e.r.-

screeningsnota wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. De opmaak van een project-MER kan dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens bevatten over aanzienlijke milieueffecten. Derhalve is de opmaak van een project-MER niet nodig. "

24. Het spreekt voor zich dat de bestreden vergunning onvoldoende gemotiveerd is.

Inderdaad, waar het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar op zeer uitvoerige wijze aangeeft en verantwoordt dat "het in de project-m.e.r.-screeningsnota ontwikkeld standpunt niet wordt bijgetreden dat geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn", wordt in de bestreden beslissing zonder de minste motivering afgeweken van dit duidelijke standpunt en louter - het omgekeerde - gesteld dat "in de project-m.e.r.-screeningsnota wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden".

Nochtans mag in het geval een niet-bindend advies niet wordt gevolgd, de motivering niet beperkt blijven tot een louter tegenspreken van het advies, maar moet deze duidelijk maken waarom de beslissende overheid meent de argumenten waarop het advies steunt, niet te kunnen volgen (RvS nr. 72.056 van 26 februari 1998; I. OPDEBEECK en A. COOLSAERT, Formele motivering van bestuurshandelingen, Brugge, Die Keure, 1999, 157, nr. 197).

Afwijken zal maar mogelijk zijn indien de overheid:

wettige motieven heeft om van het advies af te wijken;

uit de formele motivering van het besluit blijkt op grond van welke precieze, juiste en pertinente motieven zij afwijkt van het advies (RvS nr. 63.648 van 28 december 1996).

De redenen waarom de overheid afwijkt van het advies moeten dus kenbaar zijn (RvS nr. 43.580 van 30 juni 1993).

Wanneer, zoals in casu, het besluit niet de redenen aangeeft waarom het afwijkt van het advies, zal het worden vernietigd (RvS nr. 74.182 van 10 januari 1998).

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

" ...

Verzoekers stellen dat er voor de vergunningsaanvraag een milieueffectenrapport (MER) diende te worden opgesteld, gelet op de vermeende aanzienlijke effecten die het project zou hebben op het vlak van mobiliteit en erfgoedwaarden. De deputatie heeft onvoldoende gemotiveerd waarom de opmaak van een MER niet nodig zou zijn.

Ten aanzien van de MER-toets oordeelde de deputatie:

"2.4. De MER-toets

Het project is opgenomen in bijlage III van het project-m.e.r.-besluit. Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. In de project-m.e.r.-screeningsnota wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. De opmaak van een project-MER kan dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens bevatten over aanzienlijke milieueffecten. Derhalve is de opmaak van een project-MER niet nodig."

(stuk 31, p. 61)

De beoordeling van de noodzaak tot opstellen van een MER is een opportuniteitsbeslissing. Op het gebied van mobiliteit heeft de deputatie zich aangesloten bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen.

"Mobiliteit

Aangaande de mobiliteit werd door het college van burgemeester en schepenen als volgt geargumenteed:

“In het kader van de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek ingediend werden, alsmede in de beroepen die vandaag ter beoordeling van de Deputatie voorliggen worden bemerkingen geuit bij het aspect mobiliteit. Concreet wordt opgemerkt dat het project impliceert dat 28 bestaande garageboxen zullen verdwijnen. De impact daarvan op de onmiddellijke omgeving zou onaanvaardbaar zijn.

Het college aanziet dit verlies evenwel geenszins als problematisch, wel integendeel. Er bestaat geen discussie over het feit dat voldoende parkeerplaatsen worden voorzien om de mobiliteitsimpact van het project zelf op te vangen. Als uitgangspunt voor assistentiewoningen wordt een parkeernorm van 1 per 3 woningen voorzien. Er worden 44 parkeerplaatsen voorzien voor 73 assistentiewoningen, wat dus ruim voldoende is.

Het college is geen vragende partij om de te slopen garageboxen te vervangen door bijkomende (ondergrondse) parkeerplaatsen. Er wordt gestreefd naar het maximaal verkeersvrij, minstens verkeersluw houden van het centrum van de gemeente.

Een en ander werd als zodanig ook opgenomen in het mobiliteitsplan van de gemeente. Een van de kernpunten daarvan is net het verkeersluw maken van het centrum, en langparkeren te ontmoedigen. Zulks wordt overigens expliciet op de website van de gemeente toegelicht. De aanvraag dient binnen het kader van deze beleidsmatig gewenste ontwikkelingen beoordeeld te worden.

In het kader van de vergunningsprocedure werd gesuggereerd een overschot aan parkeerplaatsen in verhouding tot het aantal assistentiewoningen te voorzien. Dit draagt evenwel geenszins bij tot het ontmoedigen van verkeersbewegingen in het centrum, wel integendeel. Door de garageboxen niet te vervangen, wordt het aantal verkeersbewegingen in het centrum afgebouwd. Het college is evenmin de mening toegedaan dat het verlies van de 28 parkeerplaatsen de huidige gebruikers ervan voor problemen zal stellen. In de praktijk zijn de garageboxen immers leegstaand. Een en ander brengt met zich mee dat zij enerzijds vandaag niet bijdragen tot het oplossen van een bestaande parkeerbehoefte. Anderzijds zal het verdwijnen ervan bijgevolg evenmin nadelige gevolgen hebben. Nu de boxen vandaag reeds leegstaan, zijn er geen gebruikers die elders op zoek moeten naar parkeergelegenheid.

De vergunning past met andere woorden op het vlak van mobiliteit binnen de door het college beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, zoals veruitwendigd in het mobiliteitsplan en weergegeven op de website van de gemeente.”

Deze redenering kan worden gevolgd.”

(stuk 31, p. 70-71)

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen – waarbij de deputatie zich aansluit en die zij tot de hare heeft gemaakt – verduidelijkt waarom op mobiliteitsvlak geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten zijn van het project en waarom dus geen MER diende te worden opgemaakt. Deze beoordeling is niet kennelijk onredelijk, minstens tonen de verzoekers niet aan dat dit het geval zou zijn. De bestreden beslissing verduidelijkt waarom de potentiële vermindering van het aantal parkeerplaatsen in de lijn van het mobiliteitsplan van de gemeente Wetteren ligt en waarom dit zelfs een gunstig mobiliteitseffect kan hebben. Gelet op de huidige leegstand van de nabijgelegen garageboxen valt ook niet in te zien dat er op heden of in de toekomst een tekort aan parkeerplaatsen zou zijn.

De deputatie heeft daarenboven ook het effect van aanvraag op de bestaande erfgoedwaarden beoordeeld grondig beoordeeld. Zij stelt daaromtrent in de bestreden beslissing:

“Slopen van gebouwen met erfgoedwaarde:

Nopens het slopen van de bestaande bebouwing dient gesteld dat men meerdere gebouwen die opgenomen zijn op de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed wenst af te breken. Het betreft meer bepaald: de woningen Markt 5 en 6 en de woningen gelegen Kerkstraat 8 en 10. Naast de woningen op de Markt bevindt zich het als monument

beschermde gemeentehuis. Samen met de ertegenover gelegen beschermde Sint-Gertrudiskerk neemt het gemeentehuis een prominente plaats in op de Markt. De errond gelegen historische, hoofdzakelijk 19de-eeuwse woningen en handelspanen ondersteunen zowel door hun historisch karakter als door hun lager profiel de prominente positie van de twee iconische gebouwen: het gemeentehuis (wereldlijke macht) en het kerkgebouw (kerkelijke macht).

...

Het college van burgemeester en schepenen nam omtrent de sloop volgend standpunt in: "De realisatie van de aangevraagde werken impliceert de sloop van 4 panden die opgenomen werden op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Het college van burgemeester en schepenen is de mening toegedaan dat in casu afdoende redenen voorhanden zijn die de sloop van deze panden kunnen verantwoorden.

Vooreerst moet worden vastgesteld dat de bedoelde panden niet beschermd werden als monument, noch opgenomen werden in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Vooreerst moet worden vastgesteld dat de erfgoedwaarde van de bedoelde panden minstens relatief is. Zij werden weliswaar opgenomen op de inventaris, doch in de praktijk blijkt dat de panden in een zeer verregaande staat van verval zijn, dan wel dat de werkelijke erfgoedwaarde die deze panden misschien in het verleden gehad hebben inmiddels reeds lang verdwenen is.

Wat specifiek het pand aan de Markt 6 betreft, blijkt het behoud niet op te wegen tegen vervanging. Het pand verkeert in uiterst slechte staat. De gevel moet worden rechtgehouden door een draagstructuur, omdat deze anders zou instorten. Het is zeer duidelijk dat het niet realistisch is te verwachten dat dit pand in haar oorspronkelijke staat hersteld zal kunnen worden. De werken die doorgevoerd moeten worden zijn dermate drastisch, dat het pand aan de Markt 6 amper originele elementen zullen behouden. Bovendien zou het behoud van dit pand een zeer grote investering vragen. Ook intern is het pand uitgeleefd. Er resteert niets waardevol. De 'te behouden' elementen zijn naar mening van het college niet langer aanwezig door de slechte staat waarin het pand zich vandaag bevindt.

Wat het pand Markt 5 betreft, is het college van oordeel dat alle oorspronkelijke 19^e eeuwse elementen verdwenen zijn. De gevelbekleding is verwijderd (vervallen door cementering) en het oorspronkelijk schrijnwerk werd vervangen. Het pand werd in gesloten verband opgericht tegen het pand aan de Markt 6. Het is visueel van op straat vast te stellen dat beide panden letterlijk losscheuren van elkaar. Ook dit gebouw is aan de binnenzijde volledig vervallen.

Gelet op hun zeer slechte toestand, zijn beide panden vandaag geenszins beeldbepalend, wel integendeel. Een architecturaal waardevol project zoals het voorliggende verantwoordt de sloop ervan in ieder geval.

Wat deze beide panden betreft, moet worden opgemerkt dat zij weliswaar voorkomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, doch dat zij niet beschermd werden als monument. Het naast gelegen gemeentehuis geniet een dergelijke bescherming wel. Alleen reeds hieruit blijkt dat de historische waarde van deze inventarispanden relatief is.

Tegenover de beperkte waarde van deze beide panden, staat het feit dat de sloop van deze gebouwen de mogelijkheid biedt een project te realiseren dat openheid biedt tussen het binnengebied enerzijds en de Markt anderzijds.

De woningen aan de Kerkstraat 8 — 10 werden eveneens in de inventaris opgenomen. Het gaat om woningen met een gelijkvloers, eerste verdieping en een daklaag. De panden zijn in betere staat dan de panden aan de Markt 5 en 6, doch zouden, om bewoonbaar te kunnen zijn, aanzienlijk verbouwd moeten worden. Opnieuw is het daarbij weinig waarschijnlijk dat de door Onroerend Erfgoed als waardevol weerhouden elementen behouden zouden kunnen blijven.

Het college is de mening toegedaan dat voor elk van deze panden een aanzienlijke investering noodzakelijk zou zijn om hen opnieuw bewoonbaar te maken. Voor het pand aan de Markt 6 lijkt het zelfs weinig waarschijnlijk dat een verbouwing met behoud van de voorgevel überhaupt mogelijk is. Deze investering staat niet in verhouding tot het resultaat dat bekomen kan worden. De erfgoedwaarde van de panden is dermate verloren gegaan, dat zij ook bij een verbouwing niet fundamenteel weerhouden zou kunnen worden.

Gelet op de zeer beperkte waardevolle elementen die resteren in de praktijk, de noodzakelijke graad van investering die verbouwing met zich zou brengen en het beperkt historisch resultaat daarvan, lijkt een sloop verantwoord te zijn.

Tegenover de sloop van deze teloor gegane gebouwen, staat de creatie van een project dat de kern van de gemeente een nieuwe dynamiek geeft, en volledig opentrekt. Er wordt de kans geboden een groene open zone in de kern te brengen, wat geenszins evident is in een dergelijk dicht bebouwd centrum.

Het college is voorts de mening toegedaan dat het aangevraagde architecturaal waardevol is, en een meerwaarde kan vormen voor de kern van de gemeente. Het project biedt de mogelijkheid een binnengebied op waardevolle wijze te ontsluiten, en een publiek toegankelijke groene zone in de kern van de gemeente te voorzien. Dit verantwoordt de sloop van de voormelde panden.

Wanneer al deze elementen naast elkaar geplaatst worden, weegt de vraag naar behoud niet op tegen de mogelijkheden die het project voor de site biedt. Het voorstel van Onroerend Erfgoed om de gebouwen te integreren in het project, eerder dan te slopen is niet realistisch rekening houdend met het voorgaande. De aanvrager verduidelijkt dat de bestaande gevelopbouw een hedendaagse bewoning quasi onmogelijk maakt. De aanwezige hoogtes zijn niet of nauwelijks invulbaar om overeen te komen met de hedendaagse vloeropbouw.

Tegenover het verdwijnen van de panden staat de mogelijkheid tot het openstellen van een geheel binnengebied voor de bevolking, en het binnenbrengen van groen in de kern. Dit verantwoordt de sloop.

Met betrekking tot het luik archeologie dient nog expliciet het volgende te worden opgemerkt:

Het college van burgemeester en schepenen heeft in het vergunningsbesluit (p47, nr. 1 8) enkel de voorwaarden sub 1 ,2 en 3 betreffende archeologie uit het advies van Onroerend Erfgoed overgenomen. De vierde voorwaarde uit het advies werd niet overgenomen in het vergunningsbesluit. Het College heeft ter zake zijn standpunt evenwel herzien. De gemeente heeft er niet langer bezwaar tegen dat ook de vierde voorwaarde uit het advies in de vergunningsbeslissing alsnog als voorwaarde wordt overgenomen.

Voorgaande elementen geven aan op basis van welke uitgangspunten het college van burgemeester en schepenen de mening toegedaan is het aangevraagde project te kunnen vergunnen. Het aangevraagde past binnen de visie van de gemeente over de ontwikkeling van binnengebieden, is in overeenstemming met de uitgangspunten op het vlak van mobiliteit en verantwoordt de sloop van de inventarispanen.”

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan bijgetreden worden.” (stuk 31, p. 65)

Gelet op de zeer slechte staat van de erfgoedwaarden, welke op heden zelfs grotendeels verdwenen zijn, kon de deputatie in alle redelijkheid oordelen dat de sloop van de bestaande gebouwen geen aanzienlijke effecten met zich zou meebrengen op het gebied van erfgoedwaarden. Ook op dit gebied volstond de MER-screeningsnota dus wel degelijk en is er geen reden om bijkomend nog een MER uit te voeren.

Het verslag van de PSA was dan ook niet terecht waar het stelde dat de MER-screeningsnota op het gebied van mobiliteit en erfgoed niet zou volstaan en dat er een bijkomend MER nodig zou zijn. De deputatie kon dan ook van dit verslag afwijken, wat zij ook heeft gedaan middels de hierboven geciteerde motivering.

Louter ondergeschikt dient overigens te worden vastgesteld dat zelfs indien de project-MER-screeningsnota inderdaad niet volledig zou zijn, dit nog niet betekent dat de beslissing van de deputatie onwettig zou zijn omdat zij niet op juiste (lees: volledige) feitelijke gegevens zou kunnen gebaseerd zijn. Deze veronderstelling gaat voorbij aan de concrete inhoud van de bestreden beslissing en aan het doel van de project-MER-screeningsnota. De screeningsnota heeft immers tot doel om de overheid de juiste gegevens te verschaffen om op correcte wijze te kunnen oordelen of er meer onderzoek moet worden gedaan naar aanzienlijke effecten van het aangevraagde op het leefmilieu (d.m.v. een project-MER). Aan de hand van die screeningsnota moet de vergunningverlenende overheid hierover nog een inhoudelijk (opportuiniteits)beslissing nemen.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat deputatie over de juiste feitelijke gegevens konden beschikken om deze opportuiniteitsbeoordeling te maken en te kunnen besluiten dat er geen MER-rapport nodig was.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de deputatie het project op aanzienlijke effecten heeft gescreend en tot de vaststelling kon komen dat er geen project-MER nodig was:

“Het project is opgenomen in bijlage III van het project-m.e.r.-besluit. Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. In de project-m.e.r.-screeningsnota wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. De opmaak van een project-MER kan dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens bevatten over aanzienlijke milieueffecten. Derhalve is de opmaak van een project-MER niet nodig.”

(stuk 31 p. 61)

Zij heeft ter zake dan ook voldaan aan haar motiveringsplicht. Deze motiveringsplicht houdt niet in dat de deputatie haar motivering dient te motiveren, zodat de deputatie dan ook niet dient uiteen te zetten hoe en waarom de screening heeft geleid tot de conclusie dat het aangevraagde project geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Uit bovenstaande motivering blijkt in ieder geval dat de deputatie voldaan heeft aan de toetsingsverplichting van artikel 4.7.14/1 VCRO. Alle inhoudelijke criteria en kenmerken waaraan de deputatie de aanvraag diende te toetsen, bevinden zich namelijk in de project-MER-screeningsnota en uit de bestreden beslissing blijkt dat deze kenmerken in het kader van de project-MER-screeningsnota werden getoetst. Het verloop en de inhoudelijke toedracht van deze toetsing moet niet in extenso in de bestreden beslissing worden uitgeschreven, zoals de verzoekende partijen menen. Het volstaat dat de bestreden beslissing motiveert dat er een project-MER-screening is gebeurd, en wat het resultaat hiervan is. Dit resultaat dient overigens niet uitsluitend te worden neergeschreven onder het titeltje “de MER-toets” in de bestreden beslissing. Dit is al te formalistisch en gaat het doel van de motiveringsplicht volledig voorbij.

In ieder geval kan het optreden van de deputatie als des te zorgvuldiger worden beschouwd, nu doorheen de volledige bestreden beslissing de verschillende elementen terug te vinden zijn waarom de deputatie kon besluiten tot weinig/geen aanzienlijke milieueffecten. Zo wordt er onder meer concreet gemotiveerd waarom de sloop van de geïnventariseerde gebouwen te verantwoorden is, waarom de mobiliteitseffecten niet aanzienlijk zijn, etc..

Het eerste middel is ongegrond.

...

3.

De tussenkomende partij voegt toe:

“ ...

- Eerste onderdeel

Verzoekende partijen zijn van oordeel dat een milieueffectenrapport diende te worden opgesteld voor onderhavig project.

Door verzoekende partijen wordt niet ontkend dat door tussenkomende partij een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd werd bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Gelet op de aanwezigheid van een project-m.e.r.-screeningsnota, diende krachtens artikel 4.7.14/1, §1 VCRO de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie, die nota te onderzoeken en beslissing te nemen of er een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd aan tussenkomende partij verzonden op datum van 11 december 2014.

Een schending van artikel 4.7.14/1, §1 VCRO wordt dan ook terecht niet aangevoerd bij uw Raad door verzoekende partijen.

Aldus werd door de voormelde bevoegde organen, in toepassing van artikel 4.7.14/1, §1 VCRO, geoordeeld dat de project-m.e.r.-screeningsnota bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag werd gevoegd en deze afdoende was om de milieuaspecten goed te kunnen inschatten.

Een beslissing zoals vermeld in artikel 4.7.14/1, §3 VCRO “dat een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld” werd noch door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie genomen in onderhavig dossier.

Gelet op de afwezigheid van een dergelijke beslissing dat een milieueffectrapport over het project zou moeten worden opgesteld, werd onderhavige vergunningsaanvraag niet van rechtswege onvolledig.

Een schending van artikel 4.7.14/1, §3, eerste lid VCRO is aldus afwezig, minstens wordt door verzoekende partijen niet aangegeven waaruit de schending van dit onderdeel van het artikel zou bestaan.

Voorts diende tussenkomende partij evenmin een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de rapportageverplichting in te dienen bij de afdeling, bevoegd voor milieueffectrapportage overeenkomstig de procedure vermeld in artikel 4.3.3, § 3 tot en met § 9, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, bij gebrek aan een beslissing “dat een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld”.

Ook een schending van artikel 4.7.14/1, §3, tweede lid VCRO ligt niet voor, minstens wordt door verzoekende partijen niet aangegeven waaruit de schending van dit onderdeel van het artikel zou bestaan.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is bijgevolg integraal ongegrond.

- Tweede onderdeel

Zoals reeds aangegeven dient krachtens artikel 4.7.14/1, §1 VCRO de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie, de

project-m.e.r.-screeningsnota te onderzoeken en een beslissing nemen of er een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld.

Deze beoordelingsbevoegdheid komt ambtshalve niet meer toe aan verwerende partij, die in graad van beroep over de reeds volledig en ontvankelijk verklaarde vergunningsaanvraag een beslissing dient te nemen.

Verwerende partij kon derhalve redelijkerwijze, zonder het vertrouwensbeginsel te schenden, terecht oordelen dat de opmaak van een project-MER niet noodzakelijk was. Alle overige overwegingen hieromtrent maken onderdeel uit van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en ook daarin heeft verwerende partij niet tekort geschoten.

Uit voorgaande overwegingen mag blijken dat verwerende partij op grond van in feite juiste en in rechte pertinente motieven tot vergunning van de aanvraag heeft besloten en aldus geen schending van de aangehaalde bepalingen voorligt.

*Het eerste middel is dan ook ongegrond.
...*

4.

De verzoekende partijen antwoorden:

“ ...

EERSTE ONDERDEEL:

8. *In tegenstelling tot wat tussenkomende partij stelt, impliceert het resultaat van het ontvankelijkheid- en volledigheidsonderzoek niet de beslissing bedoeld in artikel 4.7.14/1.5 1 VCRO.*

De beslissing bedoeld in artikel 4.7.14/1.1 VCRO - ook al leidt ze tot de onvolledigheid van de vergunningsaanvraag - kan in wezen pas genomen worden na een onderzoek ten gronde. Hoogst geldt het resultaat van het ontvankelijkheid- en volledigheidsonderzoek dus prima facie.

Trouwens indien een aanvraag ten onrechte ontvankelijk en volledig wordt verklaard, dan impliceert dit de onwettigheid van de eventuele uiteindelijk vergunning.

9. *Zoals in het verzoekschrift aangegeven, diende een milieueffectenrapport te worden opgesteld nu het project aanzienlijke effecten op het milieu zal regenereren, minstens het niet vaststaat dat het project geen dergelijke effecten zal hebben.*

10. *Door de gemeentelijke dienst Mobiliteit wordt het verdwijnen van de 33 garageboxen als negatief aangewezen. Te meer nu één en ander plaats vindt in een omgeving met een zeer sterk parkeerprobleem. Het - niet aan de overige partijen mede gedeelde - standpunt van het college van burgemeester en schepenen dat deze garageboxen leegstaan, wordt niet bewezen is en is in strijd met het advies van de dienst mobiliteit:*

Zoals in het verzoekschrift aangegeven, wordt de parkeernorm van 1 parkeerplaats per 3 assistentiewoningen niet verantwoord en is deze eerder arbitrair. Het is niet realistisch om aan te nemen dat slechts 1 op 3 bewoners van assistentiewoningen over een voertuig beschikt. Zo geldt er in Deerlijk en Herk-de-Stad een parkeernorm van 1 parkeerplaats per assistentiewoning. In de gemeente Bochel stelt men zich daarentegen op het standpunt dat boven de norm van 0,3 parkeerplaats per assistentiewoning er eveneens 0,3 bezoekersplaats per assistentiewoning vereist is, dus samen 0,6.

Zoals eveneens in het verzoekschrift aangegeven, voldoen een aantal van de 44 parkeerplaatsen niet aan de norm van de minimumbreedte van 2,50 meter. Het gaat om minstens 12 parkeerplaatsen.

Er wordt ook geen rekening gehouden met de parkeerbehoeftes van de bezoekers van de assistentiewoningen, noch van het personeel van de residentie, noch met de bezoekers en personeelsleden van de aan de Markt voorziene kantoren en horecazaken.

Mede gelet op het advies van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar kon de Deputatie dan ook niet redelijk stellen dat er op het vlak van mobiliteit geen effecten / problemen te verwachten zijn.

11. Het in extremis door het college van burgemeester en schepenen gestelde omtrent het erfgoed is manifest in strijd met de adviezen van o.a. de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar en het Agentschap Onroerend Erfgoed (zie ook het vierde middel).

Bemerk trouwens dat de vraag of de sloop op enige wijze kan verantwoord worden (als finale stap in het vergunningsproces) los staat van de vraag of de aanvraag nadelige effecten kan teweegbrengen.

12. Verder kan nog worden gewezen op de negatieve effecten op de leefbaarheid van de mens, o.a. door de aanzienlijk afwijkende hoogte en diepte voor onder meer gebouw A (inkijk, schaduw, windval, lichten en zichten) die worden weerhouden in verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar.

Hierover bewaren tegenpartijen het volledige stilzwijgen.

13. In antwoord op hetgeen verwerende partij stelt, moet worden opgeworpen dat wanneer de project-m.e.r.-screeningsnota onvolledig is doordat bepaalde effecten niet of onvoldoende werden onderzocht, er bezwaarlijk kan worden gesteld dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

TWEEDE ONDERDEEL:

14. Uiteraard kon de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar (en de Deputatie) wel degelijk een beslissing nemen over de vraag of er een MER diende te worden opgesteld. De devolutieve werking van het administratief beroep heeft immers tot gevolg dat de Deputatie de oorspronkelijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning volledig opnieuw onderzoekt, ook wat de ontvankelijkheid en volledigheid betreft.

15. Het weze verder herhaald dat de bestreden vergunning onvoldoende gemotiveerd is.

Bijvoorbeeld, waar het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar op zeer uitvoerige wijze aangeeft en verantwoordt dat "het in de project-m.e.r.-screeningsnota ontwikkeld standpunt niet wordt bijgetreden dat geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn", wordt in de bestreden beslissing zonder de minste motivering afgeweken van dit duidelijke standpunt en louter - het omgekeerde - gesteld dat "in de project-m.e.r.-screeningsnota wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden".

...

5.

De tussenkomenende partij herneemt haar betoog zoals opgenomen in de schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

Het Hof van Justitie heeft in een arrest van 24 maart 2011 (in de zaak C-435/09) geoordeeld dat de Vlaamse regelgeving, die op dat ogenblik gold, niet in overeenstemming is met de richtlijn 85/337/EEG. Het Hof overwoog in dit arrest onder meer wat volgt:

“ ...

De lidstaten dienen richtlijn 85/337 uit te voeren op een wijze die volledig in overeenstemming is met de eisen die zij stelt, gelet op haar hoofddoel, dat, zoals blijkt uit artikel 2, lid 1, ervan, erin bestaat dat projecten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben, met name gezien de aard, omvang of ligging ervan, vóór de verlening van een vergunning worden onderworpen aan een beoordeling van die effecten (arresten van 19 september 2000, Linster, C-287/98, Jurispr. blz. I-6917, punt 52, en 23 november 2006, Commissie/Italië, C-486/04, Jurispr. blz. I-11025, punt 36).

Zelfs een project van beperkte omvang kan namelijk een aanzienlijk milieueffect hebben, en uit vaste rechtspraak blijkt dat de wettelijke bepalingen van de lidstaat die voorzien in een milieueffectbeoordeling voor bepaalde soorten projecten, ook de in artikel 3 van richtlijn 85/337 geformuleerde eisen moeten naleven en rekening moeten houden met het effect van het project op mens, dier en plant, bodem, water, lucht of het culturele erfgoed (zie arresten van 13 juni 2002, Commissie/Spanje, C-474/99, Jurispr. blz. I-5293, punt 32, en 15 oktober 2009, Commissie/Nederland, C-255/08, punt 30).

Overigens schrijft artikel 4, lid 2, eerste alinea, van richtlijn 85/337 voor dat de lidstaten voor de in bijlage II bij deze richtlijn genoemde projecten door middel van een onderzoek per geval of aan de hand van door de betrokken lidstaat vastgestelde drempelwaarden of criteria bepalen of deze projecten al dan niet moeten worden onderworpen aan een milieueffectbeoordeling overeenkomstig de artikelen 5 tot en met 10 van deze richtlijn. Volgens de tweede alinea van die bepaling kunnen de lidstaten ook beslissen om beide in de eerste alinea genoemde procedures toe te passen.

Uit vaste rechtspraak volgt ook dat wanneer de lidstaten hebben beslist om drempelwaarden en/of criteria vast te stellen, de hun aldus toegekende beoordelingsmarge haar beperkingen vindt in de in artikel 2, lid 1, van richtlijn 85/337 neergelegde verplichting om, vóórdat een vergunning wordt verleend, de projecten die met name wegens de aard, omvang of ligging ervan, een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben, aan een milieueffectbeoordeling te onderwerpen (arrest van 20 november 2008, Commissie/Ierland, C-66/06, punt 61 en aldaar aangehaalde rechtspraak, en arrest Commissie/Nederland, reeds aangehaald, punt 32).

Tevens dient te worden benadrukt dat de lidstaten op grond van artikel 4, lid 3, van richtlijn 85/337 de verplichting hebben om bij het vaststellen van die drempelwaarden of criteria rekening te houden met de in bijlage III bij deze richtlijn genoemde relevante selectiecriteria (reeds aangehaalde arresten Commissie/Ierland, punt 62, en Commissie/Nederland, punt 33).

Wat deze laatste criteria betreft onderscheidt die bijlage in de eerste plaats de kenmerken van de projecten, waarbij in het bijzonder de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten, het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, de productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder alsook het risico van ongevallen in overweging moeten worden genomen, in de tweede plaats de ligging van de projecten, zodat de mate van

kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn in overweging wordt genomen, waarbij in het bijzonder rekening wordt gehouden met het bestaande grondgebruik en het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, en in de derde plaats de kenmerken van het potentiële effect, met name ten aanzien van de geografische zone en de grootte van de getroffen bevolking.

Hieruit volgt dat een lidstaat die op basis van artikel 4, lid 2, van richtlijn 85/337 drempelwaarden en/of criteria vaststelt en daarbij alleen rekening houdt met de omvang van de projecten zonder de in het voorgaande punt vermelde criteria in aanmerking te nemen, de grenzen overschrijdt van de beoordelingsmarge waarover hij krachtens de artikelen 2, lid 1, en 4, lid 2, van deze richtlijn beschikt (reeds aangehaalde arresten Commissie/Ierland, punt 64, en Commissie/Nederland, punt 35).

(...)

Bijgevolg voldoet het Koninkrijk België, voor zover de regelgeving van het Vlaamse Gewest drempelwaarden en selectiecriteria vaststelt die enkel met de omvang van het betrokken project rekening houden, niet aan de eisen van artikel 4, leden 2 en 3, van die richtlijn, gelezen in samenhang met de bijlagen II en III daarbij. Die lidstaat heeft derhalve de grenzen overschreden van de beoordelingsmarge waarover hij bij de vaststelling van die drempelwaarden en criteria beschikt.

...

Het geciteerde arrest herinnert enerzijds aan het hoofddoel van de richtlijn 85/337 dat erin bestaat dat projecten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben door de aard, omvang of ligging ervan, vóór de verlening van een vergunning worden onderworpen aan een beoordeling van die effecten.

Anderzijds wordt benadrukt dat de lidstaten op grond van artikel 4, derde lid van de richtlijn 85/337 de verplichting hebben om bij het vaststellen van drempelwaarden of criteria rekening te houden met de in bijlage III bij deze richtlijn genoemde relevante selectiecriteria. De vermelde relevante selectiecriteria zijn in de Vlaamse regelgeving thans opgenomen in bijlage II van decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid. (DABM)

2.1.

In de omzendbrief van 22 juli 2011 “*LNE 2011/1 - Milieueffectbeoordeling en vergunningverlening voor bepaalde projecten ten gevolge van het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011 (C-435/09, Europese Commissie t. België)*”, werden “richtsnoeren voor de maatregelen die de advies- en vergunningverlenende instanties kunnen nemen in het kader van hun verplichting om de volle werking van de bepalingen van richtlijn 85/337/EEG te waarborgen, in afwachting van de wijzigingen in de Vlaamse regelgeving die noodzakelijk zijn om het arrest van het Hof van Justitie uit te voeren”, bepaald.

In de omzendbrief wordt onder meer gesteld dat, om te bepalen of het project dat het voorwerp vormt van de vergunningsaanvraag tot het toepassingsgebied van deze omzendbrief behoort, achtereenvolgens nagegaan moet worden of het project opgenomen is in (1) bijlage I van het project-m.e.r.-besluit, (2) in bijlage II van het project-m.e.r.-besluit (3) in de lijst die is opgenomen in de bijlage bij de omzendbrief. De lijst bedoeld onder (3) is de lijst van bijlage II bij richtlijn 85/337/EEG.

Volgens de bepalingen ervan houdt de omzendbrief op uitwerking te hebben zodra de wijzigingen in de Vlaamse regelgeving in werking treden. Met een besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 werd het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage (hierna: het project-

MER-besluit), gewijzigd. Het werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van op 29 april 2013 en treedt in werking op datum van publicatie in het Belgisch staatsblad.

De aanvraag werd ingediend op 11 december 2014. De aanvraag dateert derhalve van na de inwerkingtreding van het vermeld besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013, zodat dit besluit van toepassing is op deze aanvraag.

2.2.

Het aangevraagde betreft het bouwen van 73 assistentiewoningen met aanverwante diensten (ondergrondse parkeergarage met 44 plaatsen), inrichting horeca, kantoren, zwembad en open ruimte na het slopen van de bestaande bebouwing. In de project-mer-screening wordt vastgesteld dat de aanvraag betrekking heeft op een stadsontwikkelingsproject dat opgenomen is in bijlage III van het project-MER-besluit, met name rubriek 10b.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de project-mer-screening aantoont dat er geen aanzienlijke milieueffecten zullen zijn ten gevolge van het betrokken project en dat er geen project-mer dient opgesteld te worden. De noodzaak van een project-mer-screening wordt door geen enkele partij betwist.

2.3.

Artikel 4.3.2 DABM, zoals gewijzigd bij decreet van 23 maart 2012, luidt als volgt:

“ ...

§ 1. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, de categorieën van projecten aan waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER moet worden opgesteld.

De verplichting tot het opstellen van een project-MER, vermeld in het eerste lid, geldt ook indien wegens het verstrijken van de lopende vergunning van het project een nieuwe vergunning moet worden aangevraagd

§ 2. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, de andere dan in paragraaf 1 vermelde categorieën van projecten aan waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER of een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de rapportageverplichting moet worden opgesteld.

Die verplichting geldt ook indien wegens het verstrijken van de lopende vergunning van het project een nieuwe vergunning moet worden aangevraagd.

§ 2bis. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, de andere dan in paragrafen 1 en 2 vermelde categorieën van projecten aan waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld.

Die verplichting geldt ook indien wegens het verstrijken van de lopende vergunning van het project een nieuwe vergunning moet worden aangevraagd.

§ 3. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, aan voor welke veranderingen aan reeds bestaande projecten van de categorieën, vermeld in paragrafen 1 en 2, overeenkomstig dit hoofdstuk al dan niet een project-MER moet worden opgesteld op grond van een beslissing, geval per geval, van de administratie.

§ 3bis. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, aan voor welke veranderingen aan reeds bestaande projecten van de categorieën, vermeld in paragrafen 2 en 2bis, overeenkomstig dit hoofdstuk al dan niet een project-MER moet worden opgesteld op grond van een beslissing, geval per geval, van de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag.

§ 4. De Vlaamse Regering kan de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, nader definiëren. Op grond van die criteria moet het mogelijk zijn uit te maken of aan een bepaald project, dan wel aan een verandering daarvan, al dan niet aanzienlijke milieueffecten verbonden kunnen zijn.

Bij de aanwijzing van categorieën van projecten overeenkomstig paragrafen 1, 2, 2bis, 3 of 3bis kan de Vlaamse Regering eveneens de administraties, overheidsinstellingen en openbare besturen aanwijzen die, overeenkomstig artikel 4.3.4, § 4, een afschrift van de kennisgeving moeten ontvangen.

Elke vaststelling of vervanging van de criteria, vermeld in het eerste lid, wordt meegedeeld aan de Europese Commissie.

...

Bijlage II, zoals gewijzigd bij hetzelfde decreet, bepaalt:

“...

De criteria overeenkomstig artikel 4.3.2, § 1, § 2, § 2bis, § 3, § 3bis en § 4, zijn :

Kenmerken van de projecten.

Bij de kenmerken van de projecten moeten in het bijzonder de volgende aspecten in overweging worden genomen :

- a. de omvang van het project;*
- b. de cumulatie met andere projecten;*
- c. het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;*
- d. de productie van afvalstoffen;*
- e. verontreiniging en hinder;*
- f. risico op ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.*

2. Plaats van de projecten.

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moeten in het bijzonder de volgende aspecten in overweging worden genomen :

- a. het bestaande grondgebruik;*
- b. de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;*
- c. het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden :*
 - wetlands;*
 - kustgebieden;*
 - berg- en bosgebieden;*
 - reservaten en natuurparken;*
 - gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG en Richtlijn 92/43/EEG; - gebieden waarin de normen inzake milieukwaliteit die door de communautaire wetgeving zijn vastgesteld, al worden overschreden;*
 - gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid;*
 - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.*

3. Kenmerken van het potentiële effect.

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder de volgende aspecten in overweging worden genomen :

- a. het bereik van het effect (geografische zone en omvang van de getroffen bevolking);*
- b. het grensoverschrijdende karakter van het effect;*
- c. de orde van grootte en de complexiteit van het effect;*

- d. de waarschijnlijkheid van het effect;
- e. de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.
- ...

Artikel 4.7.14/1, §§ 1 en 2, VCRO, zoals gewijzigd met de decreten van 23 maart 2012 en 1 maart 2013, luidt als volgt:

“ ...

§ 1. Als de vergunningsaanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota als vermeld in artikel 4.3.3, § 2, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, omvat, onderzoekt de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie, die nota en neemt een beslissing of er een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld.

§ 2. Er hoeft geen milieueffectrapport over het project te worden opgesteld als de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie oordeelt dat : 1) een toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, uitwijst dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten; of 2) vroeger al een plan-MER werd goedgekeurd betreffende een plan of programma waarin een project met vergelijkbare effecten beoordeeld werd of een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

...”

Deze bepaling is in werking getreden op 29 april 2013 (artikel 22 van het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013).

2.4.

Met een besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 werd ook het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, gewijzigd. Artikel 2, §§ 6 en 7 van het gewijzigde besluit, luidt thans als volgt:

“ ...

§ 6. Voor de categorieën van projecten, vermeld in bijlage III bij dit besluit, kan de initiatiefnemer een project-m.e.r.-screeningsnota indienen bij de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag.

De Vlaamse minister, bevoegd voor het leefmilieu en het waterbeleid, kan een modelformulier vaststellen voor de opmaak van de project-m.e.r.-screeningsnota, vermeld in het eerste lid. In dat modelformulier worden alle gegevens opgevraagd over de kenmerken van het voorgenomen project, de locatie van het project, de gebieden waarop het project van invloed kan zijn en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, die nodig zijn om te besluiten of er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn van een voorgenomen project.

§ 7. De overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag beslist geval per geval over die project-m.e.r.-screeningsnota's. Ze beslist op basis van de selectiecriteria, vermeld in bijlage II van het decreet.

...”

3.

Voor de projecten van deze bijlage III geldt dat de initiatiefnemer een project-mer-screeningsnota kan indienen bij de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en de volledigheid van de aanvraag. Het betreft volgens de toelichting in de parlementaire voorbereiding een gemotiveerde screeningsnota op basis waarvan wordt aangetoond, hetzij, dat er geen aanzienlijke milieueffecten verbonden zijn aan de uitvoering van zijn project, hetzij, dat er vroeger een project-mer werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-mer redelijkerwijze geen nieuwe of aanvullende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

Het komt vervolgens toe aan de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag om een screeningsbeslissing te nemen, dit is een beslissing of er al dan niet een project-mer moet worden opgesteld. Die overheid dient bij die beoordeling de criteria te hanteren van bijlage II van het DABM, die het afwegingskader vormen bij het nemen van een screeningsbeslissing.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan kan beslissen dat er geen milieueffectrapport over het aangevraagd project moet worden opgesteld indien een toetsing aan de criteria van bijlage II DABM uitwijst dat het project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-mer redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, of, indien er vroeger al een plan-mer werd goedgekeurd betreffende een plan of programma waarin een project met vergelijkbare effecten beoordeeld werd of een project-mer werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-mer redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

Essentieel bij de beoordeling of een aangevraagd project van bijlage III van het project-mer-besluit aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-mer redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, is het toetsen van het concrete aangevraagd project aan de criteria van bijlage II DABM. De bepaling die daartoe verplicht is precies de remediëring van de Vlaamse regelgeving aan het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011.

4.1.

In de bestreden beslissing onder de titel “project-mer-screening” wordt het volgende vermeld:

“ ...

Het project is opgenomen in bijlage III van het project-m.e.r.-besluit. Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. In de project-m.e.r.-screeningsnota wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. De opmaak van een project-MER kan dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens bevatten over aanzienlijke milieueffecten. Derhalve is de opmaak van een project-MER niet nodig.

...”

Hieruit kan niet alleen niet worden afgeleid waarop de verwerende partij zich steunt om tot die conclusie te komen, maar evenmin blijkt eruit dat er een toetsing is uitgevoerd aan de criteria van bijlage II DABM. De beoordeling opgenomen in de bestreden beslissing beantwoordt niet aan het afwegingskader dat is bepaald in bijlage II DABM, waarin “in het bijzonder” de aspecten worden bepaald die in overweging moeten genomen bij de kenmerken, de plaats en de potentiële effecten van het project.

Dit geldt des te meer gelet op de verzwaarde motiveringsplicht ten gevolge van het negatief advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 13 augustus 2015, meer bepaald volgende overwegingen:

“ ...

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag.

Aangezien het project met assistentiewoningen en aanverwante functies wordt opgericht binnen een woonzone met een overwegend stedelijk gabariet van twee à drie bouwlagen onder zadeldak op of achter de rooilijn, en het ontwerp voorziet in een aanzienlijk afwijkende hoogte en diepte voor onder meer gebouw A, kan een negatief effect verwacht worden op het vlak van onder meer inkijk en schaduw. Dit effect of het ontbreken of compenseren ervan wordt in het voorliggende dossier niet voldoende geanalyseerd en/of onderbouwd. Wel werd via een bijgevoegde nota van 7 april 2015 een poging gedaan om een aantal negatieve effecten van het project als minder erg te argumenteren. Dit document is pas aan het dossier toegevoegd na het openbaar onderzoek, waardoor het geen deel kon uitmaken van de openbaarmaking. Ook de mogelijke impact van het gebouw A op klimatologische aspecten (o.a. windval,...), lichten en zichten en schaduwwerking is onvoldoende toegelicht in het dossier. Met betrekking tot gebouw C kan gesteld worden dat door de inplanting in het binnengebied en op de perceelsgrens met een hoogte van ca. 9m negatieve effecten te verwachten zijn op de direct aanpalende percelen. Dit is onvoldoende geduid in het dossier.

Bij de ontwikkeling worden slechts 44 parkeerplaatsen voorzien voor 73 assistentiewoningen. Bovendien zijn de fietsenbergingen onvoldoende groot. Op gebied van mobiliteit kan men dus problemen verwachten, in de omgeving doet er zich al een sterk parkeerprobleem voor.

Op het vlak van cultuurhistorische aspecten zijn aanzienlijke effecten te verwachten. Zie ook het advies van Onroerend Erfgoed. In een aanvullende nota heeft de bouwheer gepoogd om dit standpunt te ontkrachten, om hoger vermelde redenen kan hier geen rekening mee gehouden worden.

Op basis van de in het dossier aanwezige stukken is het onvoldoende mogelijk om de milieu-aspecten goed te kunnen inschatten en er gevolgen aan te koppelen.

De m.e.r.-screening is onvoldoende uitgewerkt en gedocumenteerd; de aanvullende nota van 1 april 2015 volstaat niet en toont een niet wetenschappelijke en éénzijdige benadering (van o.a. het beschaduwingsprobleem door dit uit te drukken per woning (puntsgewijze) terwijl over een lange periode een groot gebied wordt getroffen). Deze aanvullende nota op de summiere project-m.e.r.-screeningsnota betreft veeleer een ex post-verweerschrift dan een neutrale m.e.r.-screeningsanalyse.

Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt het in de project-m.e.r.-screeningsnota ontwikkeld standpunt niet bijgetreden dat geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

...”

4.2.

De argumentatie van de verwerende partij in haar antwoordnota dat in de bestreden beslissing bij de bespreking van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt ingegaan op de vermeende mobiliteitshinder en het slopen van gebouwen met erfgoedwaarde, overtuigt niet. Het is niet aan de Raad om op zoek te gaan naar een mogelijke beoordeling van een toetsing van het aangevraagd project aan (bepaalde) criteria van bijlage II DABM, in de overwegingen van de bestreden beslissing die betrekking hebben op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Er moet bovendien vastgesteld worden dat vermelde beoordelingen in beginsel een andere finaliteit hebben dan het nagaan of voor het aangevraagd project een mer-rapport moet

worden opgemaakt. De conclusie van het voorgaande is dat de project-mer-screening in de bestreden beslissing niet voldoet aan het afwegingskader dat is bepaald in bijlage II DABM. Met de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan overigens vastgesteld worden dat de door de tussenkomende partij hangende de administratieve beroepsprocedure neergelegde 'aanvullende nota' veeleer dient aangemerkt worden als een verweerschrift of replieknota en geenszins van die aard is om de hoger gedane vaststellingen te ontkrachten.

De tussenkomende partij stelt nog dat de verwerende partij niet de beoordelingsbevoegdheid heeft om de project-m.e.r.-screeningsnota te onderzoeken en een beslissing nemen omtrent de vraag of er een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld. Krachtens artikel 4.7.14/1, § 1 VCRO zou deze bevoegdheid uitsluitend toebehoren tot de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie.

Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep onderzoekt de verwerende partij evenwel de aanvraag in haar volledigheid. Dit houdt in dat de verwerende partij de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

Het middel is gegrond.

B. De overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv SPETSAI is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 september 2015, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van assistentiewoningen (73) met aanverwante diensten (ondergrondse parkeergarage 44 plaatsen), inrichting horeca, kantoren, zwembad en open ruimte na slopen bestaande bebouwing op de percelen gelegen te 9230 Wetteren, Markt 5, met als kadastrale omschrijving 2de afdeling, sectie E, nrs. 0410W, 0410Z, 0412D, 0413F, 0422E, 0422N, 0422P, 0424D, 0424F, 0427E, 0427F, 0427H, 0430S, 0433E, 0433G.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van het agentschap Onroerend erfgoed en derden (waaronder de verzoekende partijen) en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 1400 euro, ten laste van de verwerende partij
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 mei 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER