

Asper, 2 juni 2020

Geacht College van burgemeester en schepenen te Gavere,

Betreft: Bezwaar tegen verkavelingsaanvraag: Verkaveling "Steenweg" met projectnummer 2020020390

Bezwaar ingediend door

(.....

Beste,

Na ons geïnformeerd te hebben omtrent de inhoud van bovenvermelde aanvraag hebben wij volgende bezwaar.

In de aanvraag is er sprake om café Zaal Nova (Steenweg nr. 80-82) en het Oud Gemeentehuis (Steenweg nr. 84) in zijn geheel te slopen om er vervolgens meergezinswoningen te bouwen.

Naast het mobiliteitsvraagstuk en zorgen omtrent de ruimtelijke (beeld)kwaliteit, hebben we vooral bezwaar omwille van de historische waarde, erfgoedwaarde en visuele herkenbaarheid in het dorpsbeeld.

En wel om volgende redenen:

1. Sloop van woning met erfgoedwaarde, op het gewestplan gelegen binnen "woongebied met cultuurhistorische waarde of esthetische waarde"

De verkavelingsaanvraag omvat onder andere de sloop van een aantal gebouwen met erfgoedwaarde.

1.1 Vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed

1) De woning gekend als "Oud Gemeentehuis" is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed "Neoclassicistische dorpswoning".

(ID: 52751 <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/52751>)

Deze vaststelling is geldig sinds 14 september 2009 en opnieuw bekrachtigd op 28 november 2014. (<https://besluiten.onroenderfgoed.be/besluiten/5825>)

De woning wordt in de inventaris omschreven als:

Vrij imposant neoclassicistisch alleenstaand burgerhuis, tussen 1945 en 1977 als gemeentehuis gebruikt. Dubbelhuis van vijf traveeën en twee en een halve bouwlagen onder schilddak (leien), uit de eerste helft van de 19de eeuw. Bepleisterde en beschilderde, horizontaal gelede voorgevel met kordon en gelede architraaf. Rechthoekige vensters met bewaarde duimen en lunetten in de halve verdieping. Centrale rechthoekige deur in geprofileerde omlijsting en voorzien van drie traveeën.

Bronnen:

DEVOS P., *De gemeentehuizen van Oost-Vlaanderen*, Gent, 1982, p. 337-338.

Lectuur:

-Bogaert C. & Verbeeck M. 1989: *Inventaris van het cultuurbezit in België, Architectuur, Provincie Oost-Vlaanderen, Arrondissement Gent, Kantons Destelbergen - Oosterzele*, Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen 12N2, Brussel - Turnhout.

Auteurs : Bogaert, Chris, Lanclus, Kathleen, Verbeeck, Mieke

Datum : 1989

In de inventaris staat de bewaringstoestand van het pand:
Fysieke status: bewaard
Erfgoedwaarde: aanwezig



Bron: www.geo.onroendergoed.be



Bron: <https://inventaris.onroendergoed.be/erfgoedobjecten/36069> (foto genomen door Pascal Van Acker op 15 april 2015)

2) De woning gekend als “Café Zaal Nova” is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed “Gemeentehuis”.

(ID: 80369 <https://inventaris.onroendergoed.be/aanduidingsobjecten/80369>)

Deze vaststelling is geldig sinds 14 september 2009 en opnieuw bekrachtigd op 28 november 2014. (<https://besluiten.onroendergoed.be/besluiten/5825>)

De woning wordt in de inventaris omschreven als:

Café, tot 1945 gemeentehuis. Langgestrekt gebouw van zes traveeën en één bouwlaag onder zadeldak, uit de 18de eeuw.



Bron: www.geo.onroendergoed.be



Bron: <https://inventaris.onroendergoed.be/erfgoedobjecten/36068> (foto genomen door de Vlaamse Gemeenschap op 29-07-1981)

De woningen zijn dus niet enkel in de wetenschappelijk inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen, maar ook vastgesteld. Erfgoedobjecten opgenomen in de **vastgestelde inventaris** hebben een aantal algemene en specifieke rechtsgevolgen. Zo is de wettelijke bijkomende **motiveringsplicht** die rekening houdt met de erfgoedwaarden van toepassing bij de beoordeling van een sloopaanvraag voor gebouwen opgenomen in de vastgestelde inventaris.

Sloop van de betreffende gebouwen wordt gemotiveerd omwille van stabiliteitsproblemen. Er ontbreekt echter in de aanvraag een grondige onderbouwing van deze stelling.

In de motievennota van de verkavelingsaanvraag staat:

“De bestaande bebouwing is sterk verouderd en de stabiliteit kan niet meer gegarandeerd worden, waardoor een afbraak zich opdringt.” De verdere verantwoording bestaat enkel uit een toelichting van het programma voor de nieuwbouw.

Normaliter zou hiervan een weerslag gegeven worden in een gedetailleerd verslag, opgemaakt door een bouwkundig ingenieur. Normale tekenen van ouderdom en gebrekkig onderhoud, zoals beperkte scheurvorming en scheefstand, uitvallen van voegen, beperkt materiaalverlies, lekken in een dak, opstijgend vocht,... zijn geen redenen voor sloop¹. Deze gebreken kunnen met hedendaagse renovatietechnieken en plaatselijk herstel opgelost worden, en vormen op zich geen valabele argumenten om sloop te verantwoorden.

Wanneer de slechte bouwfysische toestand en de gebrekkige stabiliteit in de sloopaanvraag omstandig worden beschreven, in een verslag opgemaakt door een bouwkundig ingenieur, is het niet voldoende dat dit verslag louter de toestand beschrijft. Het verslag moet ook aantonen dat de werken, die nodig zijn om de gebreken te verhelpen, niet mogelijk zijn zonder de erfgoedwaarden te schaden of dat herstel de facto betekent dat het overgrote deel van het gebouw herbouwd

¹ Richtlijn uitgeschreven door het Agentschap Onroerend Erfgoed voor het beoordelen van sloopaanvragen van gebouwen opgenomen in de vastgestelde inventaris (https://www.onroendergoed.be/sites/default/files/2018-09/richtlijn_beoordelen_sloopaanvragen.pdf)

wordt. Indien dit verslag niet weerlegd kan worden, zijn er redelijke argumenten om de sloop toe te staan.

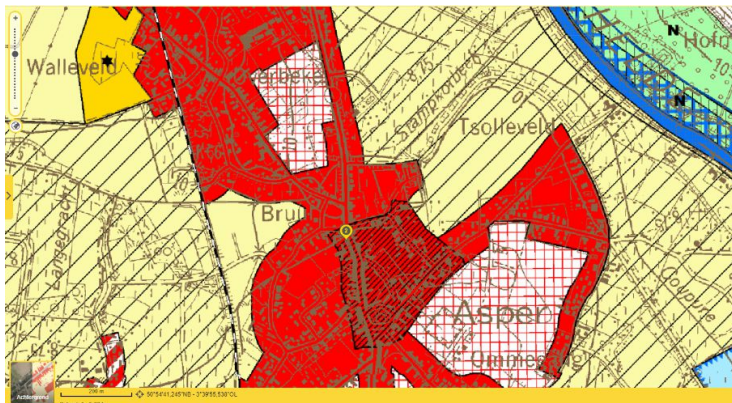
Aangezien in dit document de nodige motivering van aangevraagde sloop ontbreekt, is dit dossier onvolledig. Daarbij zijn de vermelde stabiliteitsproblemen van zowel het café Oud Gemeentehuis als van het burgerhuis niet aangetoond. De bouwfysische toestand van elk gebouw afzonderlijk dient onderzocht te worden en los van elkaar beoordeeld te worden.

Verder stellen we vast dat de project-MER-screening, op gebied van erfgoed, tegenstrijdigheden bevat. In deze screening lezen we: *“Het bestaande landschap zal veranderen, maar er bevinden zich geen waardevolle gebieden of elementen inzake landschap of onroerend erfgoed in of nabij het projectgebied.”* Uiteraard klopt dit niet, aangezien er twee vastgestelde bouwkundige erfgoedelementen gelegen zijn in het projectgebied. Dit staat trouwens ook in de screening zelf vermeld op pg. 7. De beschrijving van de milieueffecten ten aanzien van erfgoed stroken dus niet met de feitelijke toestand. Het besluit dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn op vlak van erfgoed, is dus ook niet correct.

1.2 Gewestplan

Het gewestplan onderschrijft de waarde van bovenstaande gebouwen. Deze zijn gelegen binnen **“woongebied met culturele, historische en esthetische waarde”**.

Vanuit de wetgeving ruimtelijke ordening wordt dan voor gebouwen, die in de inventaris van het **bouwkundig erfgoed** staan, behoud beoogd. In de omschrijving van deze zone ligt de nadruk namelijk op **behoud**: *“In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud”*.



Bron: Gewestplan

2. Ruimtelijke kwaliteiten en beeldkwaliteit

Naast bovenvermelde erfgoedwaarden zijn deze gebouwen in de dorpskern **beeldbepalend** en nog één van de weinig resterende erfgoedelementen in het dorp. De gebouwen bepalen mee het historische hart en identiteit van de oude dorpskern. Door hun ligging voor een bocht, zijn ze bij het binnenrijden van de oude dorpskern van Asper (komende van Gavere) een blikvanger. Gebouwen die daarbij ook hoge esthetische kwaliteiten hebben.

Inwoners van Asper hechten hier belang aan. Deze gebouwen hebben voor vele Asperlingen een historische en sociale betekenis. Ze kunnen zich hiermee identificeren en zo kan de plek ook voor de toekomstige generaties een betekenis hebben.

Daarbij komende, los van de sloop van deze gebouwen, worden voor de voorgestelde meergezinswoningen weinig stedenbouwkundige voorschriften vermeld die sturend zijn voor het ontwerp. Op gebied van materialisatie wordt alles toegelaten die (dixit) *“qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn”*. Verder staat er wel een beperking op de dakvorm, namelijk dat een plat dak verplicht is. Wat opmerkelijk is, aangezien bijna alle huizen in de dorpskern hellende daken

hebben. Om de integratie te bevorderen zou er moeten over gewaakt worden dat er qua hoogte, materialisatie en vormgeving zo goed mogelijk wordt aangesloten bij de bestaande dorpsarchitectuur. Dit is op gebied van beeldkwaliteit vooral van belang vanuit het straatbeeld aan de Steenweg. In de huidige verkavelingsaanvraag zijn er onvoldoende voorschriften die dit kunnen garanderen.

In de stedenbouwkundig voorschriften werd een verbod op het oprichten van handelszaken en horeca opgenomen. Is dit (voor kavel 10) geen gemiste kans om kleinschalige en lokale handelszaken mogelijk te maken, die mee het dorpsleven kunnen opwaarderen? Uiteraard rekening houdende met de draagkracht van de plek.

3. Mobiliteit

In de project-MER-screening lezen we: *“Het bijkomend aantal voertuigen situeert zich voor woningen doorgaans in de ochtend- en avondspits in de week en verspreid overdag in het weekend. Vermits er momenteel geen knelpunten zijn, zullen het verwaarloosbaar aantal bijkomende vervoersbewegingen ook niet leiden tot een knelpunt.”*

Het College van Burgemeester en Schepenen keurde het besluit vervolgens goed dat er geen aanzienlijk negatieve effecten ten aanzien van mobiliteit te verwachten zijn.

Een heel opmerkelijke stelling, aangezien het mobiliteitsprobleem in Asper-dorp en dat van de Steenweg in het bijzonder ondertussen door iedereen (h)erkend is. De Steenweg is verzadigd, de doorgang te nauw, de zwakke weggebruiker (zowel fietser als voetganger) riskeren elke dag hun leven en de snelheid van het doorgaand verkeer is totaal onaangepast. 27 nieuwe woonentiteiten verhogen enkel deze druk.

Wij zijn van oordeel dat het mobiliteitsaspect in de project-MER-screening aldus niet correct behandeld is geweest.

4. Besluit

Wij tekenen bezwaar in omdat er geen rekening is gehouden met volgende elementen:

Zowel "Oud Gemeentehuis" als "Café Zaal Nova" zijn beide erfgoedobjecten die zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris en gelegen binnen woongebied met culturele, historisch en esthetische waarde. De bepalingen hieromtrent worden onvoldoende in het dossier meegenomen;

Zo dient er een onderzoek gedaan te worden naar de stabiliteit van deze woningen, los van elkaar, teneinde sloop tegen te gaan;

De project-MER-screening bevat tegenstrijdigheden en onjuistheden, Deze project-MER-screening dient herzien te worden. Aangezien er milieueffecten te verwachten zijn op gebied van mobiliteit en erfgoed zou er logischerwijs dan ook een project-MER moeten worden opgemaakt;

Mobiliteit en ontsluiting dienen gekoppeld te worden aan de realiteit van de Steenweg. Dit ontbreekt in het dossier.

Op basis van deze bezwaren vragen wij:

- dat het "Oud Gemeentehuis" te Asper, gelegen Steenweg 84 in zijn geheel, wordt gevrijwaard van de sloop;

- dat Café Zaal Nova te Asper, gelegen Steenweg 80-82 in zijn geheel wordt gevrijwaard van de sloop, of minstens met behoud van de voorgevel.

5. Bijlage

Besluit van de administrateur-generaal houdende de vaststelling van het bouwkundig erfgoed (uitsnede Gavere)

Wij hopen dat u onze bezwaren ter harte neemt en er de nodige gevolgen aan geeft.

Hoogachtend,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Leden van Leefbaar Asper.