

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 augustus 2021 met nummer RvVb-A-2021-1281

in de zaak met rolnummer 2021-RvVb-0048-SA

Verzoekende partijen **1. Maurice HELSEN**
 2. Sylva VANDENBOSCH
 3. Annitta LEENAERTS

vertegenwoordigd door Mr. Liesbeth PEETERS met
woonplaatskeuze te 2500 Lier, Vismarkt 37

Verwerende partij **de provincie ANTWERPEN, vertegenwoordigd door de**
 deputatie van de provincieraad

met woonplaatskeuze te 2018 Antwerpen, Koningin Elisabethlei
22

I. Voorwerp van het beroep

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 7 oktober 2020 de schorsing en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 27 augustus 2020, waarmee aan de gemeente Berlaar, de nv CIRIL, de nv DEMOCO en de cv(ba) FLUVIUS SYSTEM OPERATOR een omgevingsvergunning wordt verleend voor de nieuwbouw van een administratief centrum en 13 appartementen na de sloop van de aanwezige constructies (o.a. schoolgebouw), de verbouwing van de brandweerkazerne naar 2 appartementen en de aanleg van een boven- en ondergrondse parking, evenals de exploitatie van een elektriciteitscabine en een bronbemaling (omgevingsnummer: 2018007612).

De verwerende partij heeft het bestuurlijk beroep van onder meer de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Berlaar van 25 oktober 2018 niet ingewilligd.

Het project ligt in 2590 Berlaar aan de Markt 1, 2, 3 en 90 en Schoolstraat 12, 14, 26, 28 en 28A en heeft als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 5S, 8D2, 9D, 9F, 10H, 15C, 19F, 25T, 25V en 40D3.

II. Rechtspleging

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 8 oktober 2020 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de bestreden beslissing. De Raad willigt deze vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid in met het arrest van 16 oktober 2020 met nummer RvVb-UDN-2021-0170.

Aangezien de vordering tot schorsing, ingediend met een aangetekende brief van 7 oktober 2020, hierdoor doelloos is geworden, verwerpt de Raad deze vordering met het arrest van 4 februari 2021 met nummer RvVb-S-2021-0601. De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij bezorgt het administratief dossier en dient geen antwoordnota in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in.

De procespartijen werden opgeroepen voor de zitting van 29 juni 2021. Ze hebben ingestemd met het schriftelijk behandelen en in beraad nemen van de zaak met toepassing van artikel 85, §3 Procedurebesluit.

III. Feiten

1.

De nv CIRIL en de nv DEMOCO dienen op 27 oktober 2016 bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het departement Ruimte Vlaanderen, afdeling Antwerpen, een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “slopen van panden” op de percelen gelegen te 2590 Berlaar, Schoolstraat 14, 26 en 28.

De nv CIRIL, de nv DEMOCO en de cv(ba) FLUVIUS SYSTEM OPERATOR dienen eveneens op 27 oktober 2016 een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de “nieuwbouw van een administratief centrum, de nieuwbouw van appartementen, de

verbouwing van de bestaande gebouwen, de aanleg van de site” op de percelen gelegen te 2590 Berlaar, Markt 1, 2, 3, 90 en 91 en Schoolstraat 12, 14, 26 en 28.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 16 maart 2017 een stedenbouwkundige vergunning voor de nieuwbouw van een administratief centrum, de nieuwbouw van appartementen, de verbouwing van bestaande gebouwen en de aanleg van de site en op 17 maart 2017 een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van panden.

De verzoekende partijen stellen tegen beide beslissingen een beroep in bij de Raad. Met een arrest van 17 oktober 2017 (nummer RvVb/S/1718/0155) schorst de Raad de tenuitvoerlegging van beide beslissingen. Met een arrest van 25 september 2018 (nummer RvVb/A/1819/0104) vernietigt de Raad beide beslissingen.

2.1.

De gemeente Berlaar, de nv CIRIL, de nv DEMOCO en de cv(ba) FLUVIUS SYSTEM OPERATOR (hierna: de aanvragers) dienen op 1 juni 2018 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlaar een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor “de nieuwbouw van een administratief centrum en 13 appartementen na de sloop van de aanwezige constructies (o.a. schoolgebouw), de verbouwing van de brandweerkazerne naar 2 appartementen en de aanleg van een boven- en ondergrondse parking, evenals de exploitatie van een elektriciteitscabine en een bronbemaling” op de percelen gelegen te 2590 Berlaar, Markt 1, 2, 3 en 90 en Schoolstraat 12, 14, 26, 28 en 28A.

Het project voorziet de nieuwbouw van een administratief centrum in combinatie met meergezinswoningen, parking en openbare ruimte na de sloop van een aantal bestaande panden in een binnengebied in het centrum van Berlaar.

De percelen liggen in woongebied (gewestplan ‘Mechelen’). Het gemeentehuis van Berlaar, de onderwijswoning en de gemeenteschool staan op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 juli 2018 tot en met 11 augustus 2018, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 25 oktober 2018, op eensluitend advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een omgevingsvergunning aan de aanvragers.

Tegen deze beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 20 december 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 28 februari 2019 beslist de verwerende partij tot de toepassing van de administratieve lus omwille van het ontbreken van adviesaanvragen.

De aanvragers wijzigen op 10 mei 2019 hun aanvraag en doen een verzoek tot termijnverlenging. Van 29 mei 2019 tot en met 28 juni 2019 wordt er opnieuw een openbaar onderzoek georganiseerd. De verzoekende partijen dienen een bezwaarschrift in.

Na de hoorzittingen van 14 maart 2019, 18 april 2019 en 4 juli 2019 adviseert de provinciale omgevingsvergunningscommissie op 4 juli 2019 om het beroep niet in te willigen en de omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen.

De verwerende partij verklaart het beroep op 25 juli 2019 ongegrond en verleent een omgevingsvergunning.

De eerste en tweede verzoekende partij en de heer André VERMOSEN stellen tegen deze vergunning op 26 augustus 2019 een verzoek tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging in bij de Raad. Met een arrest van 8 januari 2020 (nummer RvVb/S/1920/0421) wordt de tenuitvoerlegging van de omgevingsvergunning geschorst.

Bij gebrek aan een verzoek tot voortzetting wordt de vergunning vervolgens met een arrest van 21 april 2020 (nummer RvVb/A/1920/0774) vernietigd.

2.2.

Bij het hernemen van de administratieve procedure worden op 5 juni 2020 een nota met het standpunt van het college van burgemeester en schepenen met betrekking tot het beroep tegen de omgevingsvergunning en een nota van de Intergemeentelijke Erfgoeddienst Berg en Nete bij het aanvraagdossier gevoegd.

Tijdens het nieuw openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 juni 2020 tot 17 juli 2020, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Na de hoorzitting van 30 juli 2020 adviseert de provinciale omgevingsvergunningscommissie met een geïntegreerd advies van 30 juli 2020 om het beroep niet in te willigen en de gevraagde omgevingsvergunning voorwaardelijk te verlenen.

De verwerende partij verklaart het beroep op 27 augustus 2020 ongegrond en verleent de omgevingsvergunning onder voorwaarden volgens de op 10 mei 2019 gewijzigde plannen.

Dat is de bestreden beslissing.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van:

- artikel 4.3.3 en 4.3.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO),
- artikel 4.1.9 en 4.1.10 van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (hierna: Onrorenderfgoeddecreet),
- artikel 4.1.3 en 4.21 van het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 betreffende de uitvoering van het Onrorenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (hierna: Onrorenderfgoedbesluit van 16 mei 2014),
- het ministerieel besluit van 14 maart 2019 tot vaststelling van de Inventaris Bouwkundig Erfgoed in de provincie Antwerpen,
- artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet),
- het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze voeren aan als volgt:

“ ...

De school in de Schoolstraat heeft historische waarde en is geïnventariseerd in de Inventaris Onroerend Erfgoed.

Het bestaande schoolgebouw ziet er vandaag als volgt uit:

(afbeelding)

De school is opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed met volgende omschrijving:

“Schoolcomplex, opgetrokken als dubbele school in 1881-1883 naar ontwerp van L. Blomme. Uitgebreid in 1912-1915 naar ontwerp van E. Careels. Baksteenbouw van één à twee bouwlagen onder zadeldaken (Vlaamse pannen, kunstleien) met speelplaats ten noorden en ten zuiden. Overwegend getoogde openingen, uitgespaard in verdiepte steekbogige gevelvlakken.”

Ook het uitzicht van de Schoolstraat zelf is in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed opgenomen met volgende omschrijving:

“Zogenaamd naar de aanwezigheid van de gemeenteschool (nummer 14). Gekasseide L-vormige straat ten zuidwesten van de dorpskern; gegroepeerde en vrijstaande rijhuizen van twee à drie bouwlagen, sommige met voortuintjes, vanaf circa 1920. Voorts villabouw en recente woningen.”

De historische waarde van de Schoolstraat is niet te onderschatten: in de Schoolstraat zelf zijn, naast de school op nr. 14 en naast het uitzicht an sich, nog meerdere woningen opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed, nl. de woning Schoolstraat 31 en de woning annex hoeve Schoolstraat 92.

De Schoolstraat (vroeger Meistraat genoemd) werd expliciet genaamd naar de aanwezigheid van de school.

Verzoekers voegen als stuk 25 een bijdrage waarin de volledige bouw en invulling van de school wordt beschreven. Dit overzicht bevat zeer veel historische informatie, waarnaar in de stukken van de verwerende partij noch van de vergunningshouders geen enkele verwijzing is terug te vinden. Dit stuk is nochtans essentieel om de erfgoedwaarde correct te beoordelen. (stuk 34).

Het Agentschap Onroerend Erfgoed adviseerde op 14 december 2016 de eerste aanvraag, die eveneens voorzag in de sloop, uitdrukkelijk ongunstig met volgende motivering (stuk 29):

(...)

Het Agentschap stelde zich ernstig vragen hoe de gemeente in kwestie omgaat met haar erfgoed. Voor de tweede vergunningsaanvraag werd er geen advies meer gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.

De overheidsopdracht voor het ontwikkelen van de site is in feite geheel overgelaten aan de projectontwikkelaars die zich inschreven. De enige vereiste van de overheidsopdracht was dat er een nieuw administratief centrum zou worden voorzien. De rest van de site wordt naar goeddunken van de ontwikkelaar ingevuld. In de beschrijving van de overheidsopdracht staat het volgende te lezen (te raadplegen op volgende link:

https://online.govex.be/govex/control/view_bda?bda.id=291660):

“... De private partner mag het resterend gedeelte van de site ontwikkelen door middel van de bouw van appartementen. Ook mogen er winkels of horeca aan het programma worden toegevoegd, indien dit opportuun is voor de private partner.”

Bij het uitschrijven van de PPS-opdracht voor dit project was er geen enkele indiener die de school heeft behouden in zijn plannen. Bij het gunnen van de opdracht werd er dus enkel rekening gehouden met een scenario waarbij de school sowieso volledig wordt afgebroken.

Het is dus duidelijk dat de erfgoedwaarde van de school voor de vergunningverlenende overheid (die tevens de aanvrager is) geen rol speelt, de school moet in het kader van het PPS-project sowieso worden afgebroken.

Dit is in feite te kwalificeren als een voorafname op de erfgoedtoets die de vergunningverlenende overheid dient uit te voeren. Of zelfs een verlegde erfgoedtoets nu de projectontwikkelaar vrij spel kreeg om de site naar eigen goeddunken in te vullen, zolang er maar een administratief centrum wordt voorzien.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan heeft zich met het uitschrijven van deze PPS-opdracht onmogelijk gemaakt om een correcte zuivere erfgoedtoets door te voeren.

Uw Raad oordeelde in het arrest van 7 januari 2020 dat de erfgoedtoets onzorgvuldig was uitgevoerd.

Tijdens de procedure over eerste aanvraag werd door de tussenkomenende partijen geargumenteed dat er geen zorgplicht zou bestaan omdat het goed weliswaar was opgenomen in de inventaris, maar dat er over deze inventaris nog geen openbaar onderzoek was gevoerd.

Intussen werd een openbaar onderzoek gevoerd van 1 juni 2018 tot 30 juli 2018 over de inventaris onroerend erfgoed Antwerpen en bij ministerieel besluit van 14 maart 2019 werd de inventaris vastgesteld (stuk 30):

(...)

De school werd opnieuw opgenomen in de inventaris.

(...)

De nieuwe vaststelling als bouwkundig erfgoed is geldig sinds 29 maart 2019.

Het ministerieel besluit dd. 14 maart 2019 tot vaststelling van de inventaris bouwkundig erfgoed in de provincie Antwerpen stelt uitdrukkelijk:

“Overwegende dat op 28 november 2014 de administrateur-generaal van het agentschap Onroerend Erfgoed de inventaris van het bouwkundig erfgoed vaststelde. Dat het Onroerenderfgoeddecreet deze vaststelling met een overgangsmaatregel beschouwt als een vaststelling overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet maar dat een nieuwe vaststelling met openbaar onderzoek **ook de zorg- en motiveringsplicht voor administratieve overheden, opgenomen in artikel 4.1.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 21 juli 2013, op deze inventarisitems van toepassing maakt.**

Overwegende dat de onroerende goederen die worden opgenomen in de vastgestelde inventaris **erfgoedwaarde bezitten**, zoals gemotiveerd door de benaming, de erfgoedkenmerken en de beschrijving op basis van die erfgoedkenmerken;

Overwegende dat de onroerende goederen die worden opgenomen in de inventaris **voldoende goed bewaard zijn.**” (eigen nadruk in vet)

Sinds de opname op de inventaris rust er aldus een actieve zorgplicht op het bestuur overeenkomstig artikel 4.1.9 Onroerenderfgoeddecreet en artikel 4.2.1 Onroerend Erfgoedbesluit én een verstrengde motiveringsplicht.

De school is pas in 2016 buiten gebruik is gesteld. Niet alleen hebben weer en wind sindsdien vrij spel gekregen, ook ontstond er in de nacht van 31 oktober 2017 een mysterieus aangestoken brand, (stuk 8 o) waartegen pas maanden later én na tal van ingebrekestellingen namens verzoekende partijen aan de gemeente Berlaar beperkte maatregelen zijn getroffen (zoals beperkte bescherming van de dakstructuren). In de tussentijd (wintermaanden) hadden weer en wind en regen vrij spel. (stuk 8 o)

Toen er dan eindelijk actie werd ondernomen werd een deel van het dak verwijderd onder het mom van de zorgplicht.

De aanvrager heeft deze zelf gecreëerde situatie thans ook aangewend als doorslaggevende reden om over te gaan tot de sloop van het geïnventariseerde schoolgebouw.

De bestreden beslissing stelt dat de aanvraag de erfgoedtoets zou doorstaan omdat er een verslag is toegevoegd aan de aanvraag waaruit moet blijken dat:

de schoolsite niet zozeer representatief zou zijn voor de regionale geschiedenis in vergelijking met verschillende gelijkaardige scholen uit de regio die méér representatief zijn voor de betrokken tijdsperiode door de talrijke verbouwingen intern en extern en uitbreidingen door de jaren heen de oorspronkelijke typologie verloren zou zijn gegaan door het optrekken van het hoofdgebouw enerzijds en de afbraak van het volume rechts aan de straatzijde anderzijds, de volledige symmetrie en een belangrijk deel van de oorspronkelijke grandeur en ensemblewaarde van de site verloren gegaan zouden zijn.

Dat de schoolsite niet representatief zou zijn voor de regionale geschiedenis, wordt nergens gestaafd. Welke andere scholen er dan meer representatief zouden zijn, wordt evenmin vermeld. De school is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed en heeft derhalve erfgoedwaarde. De school is al anderhalve eeuw, sinds 1881, aanwezig en is uiteraard beeldbepalend voor de onmiddellijke omgeving. De Schoolstraat dankt haar naam zelfs aan de aanwezigheid van de school in deze straat. Ook het uitzicht van de Schoolstraat zelf is in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed opgenomen met volgende omschrijving:

“Zogenaamd naar de aanwezigheid van de gemeenteschool (nummer 14).”

De bestreden beslissing kan derhalve niet beweren dat de school niet representatief zou zijn voor de regionale geschiedenis.

In de nota van De Vloed Architects uit Gent wordt op een uiterst subjectieve manier beschreven hoe weinig erfgoedwaarde de school zou hebben, gezien de verbouwingen (de laatste dateert van 1948) die er aan zijn gebeurd. Er wordt gewezen op de ernstige risico's zoals koudebruggen in geval van behoud. Nochtans blijkt dit voor het gemeentehuis, dat wel wordt behouden én gerenoveerd tot 4 eengezinswoningen, geen ernstig risico vormt. Het gemeentehuis dateert uit dezelfde periode en is van dezelfde architect... Het uitzicht van de school is beeldbepalend voor de Schoolstraat.

De initiële opname in de inventaris gebeurde op 14 september 2009. Dat er in de loop der jaren her en der verbouwingen gebeurden (die overigens ook bijna honderd jaar oud zijn) doet er geen afbreuk aan dat de school erfgoedwaarde heeft. Bovendien dateren die wijzigingen en verbouwingen allemaal van voor de opname in de inventaris en worden zij dus ook geacht erfgoedwaarde te hebben.

Uit de vorige aanvraag bleek evenwel dat het vooral economisch veel minder interessant bleek voor de ontwikkelaar om met het bestaande schoolgebouw verder te werken, dan om een nieuwbouw te plaatsen. Een louter economische reden is uiteraard geen geldige reden om over te gaan tot sloop van een historisch geïnventariseerd gebouw.

De school is gebouwd naar het ontwerp van dezelfde architect die de gebouwen aan de Markt heeft ontworpen. Deze architectuur wordt beschreven als panden die sterk de historische beeldkwaliteit en zichtwaarde van de markt in Berlaar zouden bepalen. Bovendien werden deze panden aan de Markt meer verbouwd dan de school zelf om er de gemeentelijke diensten in te kunnen vestigen, terwijl de beperkte verbouwingen aan de school worden aangegrepen als argument om te stellen dat de oorspronkelijke typologie zou zijn verloren gegaan.

Een en ander wordt zeer duidelijk aan de hand van vergelijkende foto's tussen vroeger en nu (zie ook stukken 30 a en 30 b):

(afbeeldingen)

De bestreden beslissing kan dan ook niet ernstig vaststellen dat de typologie van de school verloren zou zijn gegaan. De foto's leveren expliciet het bewijs van het tegendeel. Verzoekende partijen merken ook op dat de nota van De Vloed architecten een aantal historische en huidige foto's tegen over elkaar plaatst, maar telkens vanuit andere standpunten genomen. Zo is bijvoorbeeld op p. 7/14 te zien dat de huidige foto vanuit een totaal ander oogpunt is genomen dan de historische foto. Dit moet wellicht de suggestie wekken dat er heel veel veranderd is aan de gebouwen, terwijl dit in wezen niet het geval is.

Voorts stelt de bestreden beslissing dat een deel van de symmetrie verloren is gegaan "door het optrekken van het hoofdgebouw enerzijds en de afbraak van het volume rechts aan de straatzijde anderzijds" waardoor de ensemblewaarde van de site en de grandeur ervan verloren zouden zijn gegaan.

De verbouwing waarnaar de bestreden beslissing verwijst (optrekken hoofdgebouw) dateert uit 1912-1915 en is dus meer dan 100 jaar oud. Dat de bestreden beslissing deze verbouwing van ruim een eeuw geleden aanwendt als excuus om te stellen dat de grandeur van de site zou verloren zijn gegaan, betreft een onzorgvuldig en onredelijk oordeel.

Zoals hoger toegelicht is de school opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed in 2009. De school is dus opgenomen in de toestand zoals die in 2009 is vastgesteld en daarin zaten zowel de verbouwingen van 1912-1915 als eventuele latere verbouwingen.

Daarnaast stelt de bestreden beslissing dat de 'afbraak' van het volume rechts eveneens de grandeur van de site zou hebben aangetast. Het volume rechts werd helemaal niet afgebroken, er werd enkel in 1999 een sanitair blok aan toegevoegd (tegen de straatzijde). Dit sanitair blok is niet 'in de plaats gekomen' van het bestaande volume. Het werd er tegen gebouwd en is eenvoudig opnieuw af te breken. De grandeur en de ensemblewaarde van de site is dus geenszins verdwenen. En in zoverre het sanitair blok de symmetrie doorbreekt, kan dit

eenvoudig worden verwijderd. De bestreden beslissing kan dan ook niet zorgvuldig en in redelijkheid tot de conclusie komen dat de sloop verantwoord is wegens het beweerd ontbreken van grandeur en ensemblewaarde.

Er wordt ook nog getracht om te doen uitschijnen dat de school in een zware staat van verval verkeert. Bij de vergunningsaanvraag is eveneens een verslag van een dakwerker gevoerd waaruit moet blijken dat de dakstructuren zijn aangetast en (Adget Leflot Dirk bvba). In zoverre de school al is aangetast, is dit hoofdzakelijk zo omdat er in de 3 jaren die zij nu leegstaat, geen adequate maatregelen zijn getroffen en de zorgplicht niet is nagekomen.

De nota waar de bestreden beslissing naar verwijst stelt tevens dat de vaststelling in de inventaris reeds dateert uit 2009 en dat er op dat ogenblik reeds veel waardevolle elementen verloren waren gegaan. Zoals hoger uiteengezet, bevestigt de opname op de inventaris van een onroerend goed dat het onroerend goed in kwestie erfgoedwaarde heeft en geacht wordt voldoende goed bewaard te zijn. De Inventaris werd zeer recent bevestigd in het ministerieel besluit van 14 maart 2019 en de school is opnieuw mee opgenomen op deze inventaris. Tijdens het openbaar onderzoek heeft de gemeente Berlaar nooit een opmerking gemaakt dat de school geschrapt diende te worden van de inventaris.

Het schoolgebouw staat nog maar leeg sinds 2016 en is dus amper 3 jaar buiten gebruik gesteld (zie stuk 31 - artikel HLN dd. 18 september 2014 te raadplegen via <https://www.hln.be/in-de-buurt/berlaar/nieuwe-school-en-gemeentehuis-op-komst-aacc75a4/>).

Een schoolgebouw waar enkele jaren geleden nog vele kinderen dagelijks naar school gingen kan heden bezwaarlijk worden geklasseerd als zwaar in verval. De brand die er heeft gewoed heeft er weliswaar toe geleid dat er herstellingen zullen moeten gebeuren aan het dak, maar geen enkele andere zorgvuldig handelende overheid zou daaruit afleiden dat de sloop verantwoord is.

Uw Raad bevond al deze argumenten gegrond en oordeelde in het arrest van 8 januari 2020 dat de beslissing moest worden geschorst en dienvolgens vernietigd. Uw Raad was van oordeel dat de erfgoedtoets onzorgvuldig was uitgevoerd. Er moest een nieuwe beslissing worden genomen binnen een termijn van vier maanden na het vernietigingsarrest (stuk 39):

(...)

Er werd een aanvullende nota van de intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst toegevoegd aan het dossier (stuk 41). Naar aanleiding van dit nieuw stuk werd een aanvullend openbaar onderzoek georganiseerd.

De verzoekende partijen dienden opnieuw bezwaar in, waarin zij volgende kritieken lieten gelden op de nota van Berg en Nete (stuk 42):

(...)

De bestreden beslissing heeft deze kritieken op geen enkele manier ten gronde onderzocht of beantwoord. Zij herneemt louter de conclusies die worden getrokken uit de nota van De Vloedt architecten en de nota van Berg en Nete, maar gaat nergens in op de kritieken die de verzoekende partijen geven. Nochtans zijn deze kritieken wel zeer fundamenteel. De fouten die in de nota zitten, zoals het onterechte oordeel dat er geen ensemblewaarde is (zie bezwaar), de onterechte vaststelling dat er geen context meer zou zijn (zie bezwaar) zouden bij een correcte beoordeling leiden tot een ander percentage en dus een andere 'categorie' van erfgoedwaarde. Ook het gegeven dat de methodiek, op basis waarvan de erfgoedwaarden worden beoordeeld, zelfs nog niet is goedgekeurd door de gemeente (staat letterlijk in de nota van Berg en Nete), wordt nergens betrokken in de bestreden beslissing.

De bestreden beslissing beperkt zich tot de enkele vaststelling dat het gemeentehuis niet samen met het schoolgebouw zichtbaar zou zijn vanuit de Schoolstraat en om die reden niet als één ensemble zou kunnen worden beschouwd. Uit het bezwaarschrift van de verzoekers blijkt evenwel dat het schoolgebouw en het gemeentehuis van dezelfde architect zijn, en zelfs een verbinding hebben naar elkaar, in dezelfde tijdsperiode gebouwd zijn. De vroegere onderwijzerswoning, die gelijktijdig werd gebouwd met de school, staat nota bene naast het huidige gemeentehuis en blijft wel behouden. Ze zijn zelfs als één beschermd item opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed:

(...)

Er kan bezwaarlijk gesteld worden dat de beide sites niet samenhangen.

Dat vanuit de Schoolstraat het gemeentehuis niet zichtbaar zou zijn, is irrelevant en geen redelijke verantwoording om te besluiten dat er geen ensemble zou zijn. Het gemeentehuis is immers nooit zichtbaar geweest vanuit de Schoolstraat, ook vroeger niet.

Voorts is de vermeende meerwaarde van het nieuwbouwproject ten opzichte van de erfgoedwaarde amper afgewogen, wat nochtans vereist is overeenkomstig de richtlijn van het Agentschap onroerend erfgoed:

(...)

Ook moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing nog steeds de verwaarloosde toestand van de site als reden voor de sloop aanhaalt, terwijl de richtlijn van het agentschap onroerend erfgoed expliciet stelt dat dit nooit een reden voor sloop kan zijn.

De burgemeester van de gemeente Berlaar, tevens bezieler van de voorliggende aanvraag, liet zelfs optekenen in het magazine Sterck dat de authenticiteit, en het landelijke historische karakter van de gemeente hem nauw aan het hart ligt en dat mooie huizen steeds vaker moeten wijken voor appartementsgebouwen (te raadplegen op <https://www.sterck-magazine.be/antwerpen/editie-17/samenwerkende-krachten-1692/> - gevoegd als stuk 36) :

(...)

Dat is helaas wat er exact gebeurt in huidig dossier: het erfgoed wordt gesloopt ten voordele van de realisatie van een appartementscomplex en het nieuw administratief centrum.

...”

2.

In hun toelichtende nota verwijzen de verzoekende partijen naar het verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.1

De aanvraag strekt tot onder meer de nieuwbouw van een administratief centrum en 13 appartementen na sloop van de bestaande constructies, waaronder een schoolgebouw.

Dit schoolgebouw staat als volgt opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed in de provincie Antwerpen:

“..

Gemeenteschool (ID: 105683)

...

Beschrijving

Schoolcomplex, opgetrokken als dubbele school in 1881-1883 naar ontwerp van L. Blomme. Uitgebreid in 1912-1915 naar ontwerp van E. Careels.

Waarden

-historische waarde

-architecturale waarde

...”

Het ministerieel besluit tot vaststelling van de Inventaris Bouwkundig Erfgoed in de provincie Antwerpen van 14 maart 2019, dat op 29 maart 2019 in werking is getreden, overweegt als volgt:

“...

Gelet op het besluit van de administrateur-generaal van 28 november 2014 houdende de vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed;

Gelet op de bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden is van 1 juni 2018 tot en met 30 juli 2018 waarvan de behandeling IS opgenomen in het beveiligd digitaal bestand genaamd "vaststelling_29_03_2019_behandelingadviezenbezwaren" van 14 maart

2019 en dat heeft geresulteerd in 33 relicten die niet langer worden vastgesteld, 80 relicten die worden vastgesteld met een aangepaste aanduiding op het plan, 47 relicten met aangepaste erfgoedkenmerken, 56 relicten met een aangepaste beschrijving en 30 relicten met een aangepaste benaming;

Gelet op het advies van de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed van 17 Januari 2019 waarvan de behandeling is opgenomen in het beveiligd digitaal bestand genaamd "vaststelling_29_03_2019_behandelingadviezenbezwaren" van 14 maart 2019;

...

Overwegende dat de onroerende goederen die worden opgenomen in de vastgestelde inventaris erfgoedwaarde bezitten zoals gemotiveerd door de benaming, de erfgoedkenmerken en de beschrijving op basis van die erfgoedkenmerken;

Overwegende dat de onroerende goederen die worden opgenomen in de vastgestelde inventaris voldoende goed bewaard zijn

...”

1.2

Artikel 4.1.9 Onroerenderfgoeddecreet bepaalt als volgt:

“...

Elke administratieve overheid neemt zo veel mogelijk zorg in acht voor de erfgoedkenmerken van onroerende goederen die opgenomen zijn in een aan een openbaar onderzoek onderworpen vastgestelde inventaris als vermeld in artikel 4.1.3.

De administratieve overheid geeft in al haar beslissingen over een eigen werk of activiteit met directe impact op geïnventariseerd erfgoed aan hoe ze rekening heeft gehouden met de verplichting vermeld in het eerste lid.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor die motiveringsplicht en zorgplicht.

Dit artikel doet geen afbreuk aan strengere voorschriften voor beschermde goederen.

...”

Artikel 4.1.10 Onroerenderfgoeddecreet luidt als volgt:

“...

Als voor de sloop van een onroerend goed opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed of voor de kap van een onroerend goed, opgenomen in de vastgestelde

inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde een vergunning vereist is, motiveert de vergunningverlenende overheid haar beslissing en geeft ze in haar beslissing aan hoe ze de erfgoedwaarden in acht heeft genomen.

...”

De geciteerde bepaling vloeit voort uit artikel 3 van het decreet van 15 juli 2016 houdende wijziging van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en van diverse decreten wat betreft de uitvoering van het kerntakenplan van het agentschap Onroerend Erfgoed en wat betreft financiële en technische aanpassingen.

De memorie van toelichting bij de ontwerpbeplanning verduidelijkt dat deze “onroerenderfgoedtoets”, die in de plaats komt van het verplicht in te winnen advies van het agentschap Onroerend Erfgoed, bedoeld is om te vermijden dat de geïnventariseerde constructies die opgenomen zijn op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed worden gesloopt zonder bijkomende motivering en toetsing aan de erfgoedwaarden zoals opgenomen in de inventaris. Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet kunnen oordelen of het belang van het project waarvoor de sloopvergunning aangevraagd wordt, wel opweegt tegen het verlies van erfgoedwaarden. Daartoe “wordt de actuele toestand van het onroerend goed en de erfgoedwaarden vergeleken met de toestand ten tijde van de opname in de inventaris”. (*Parl.St. VI.Parl., 2015-16, nr. 771/1, 6*).

De opdracht van het vergunningverlenend bestuur is dan ook om de erfgoedwaarde van het geïnventariseerde pand waarvan de sloop aangevraagd wordt, af te wegen tegen het belang van het nagestreefde project. Die afweging behoort tot de discretionaire bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuur en moet blijken uit de vergunningsbeslissing. In de uitoefening van die bevoegdheid moet het vergunningverlenend bestuur uitgaan van de erfgoedwaarde die aan de grondslag van opname van het goed in de inventaris ligt. De opname in de inventaris steunt per bepaling op de aan het goed toegedichte erfgoedwaarde, zoals volgt uit artikel 2.1, 26° en 31° Onroerenderfgoeddecreet. De parlementaire voorbereiding licht toe dat de huidige toestand en de aanwezige erfgoedwaarden met de toestand op het tijdstip van de opname in de inventaris vergeleken moet worden. Het komt het vergunningverlenend bestuur aldus toe te onderzoeken of de erfgoedwaarden niet verloren gegaan of aangetast zijn als gevolg van werken of handelingen na de opname.

Zoals blijkt uit artikel 4.1.10 Onroerenderfgoeddecreet, moet de motivering in de vergunningsbeslissing blijk geven van de afweging van de erfgoedwaarde tegen de belangen die met het bouwproject gediend worden.

1.3

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat elke administratieve beslissing moet steunen op motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. Dit betekent onder meer dat (1) de motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en zorgvuldig werden vastgesteld en (2) dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.

Bovendien vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij slechts een beslissing neemt na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens. Tot slot moet de verwerende partij deze gegevens correct beoordelen en op basis hiervan op redelijke wijze tot een beslissing komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet de verwerende partij de redenen noemen waarop zij haar beslissing steunt, zodat dat het voor de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Uit de motivering van de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke overwegingen van goede ruimtelijke ordening de verwerende partij zich heeft gesteund om de vergunning al dan niet te verlenen. De Raad oefent hierop een legaliteitstoezicht uit en kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend. De Raad gaat na of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk heeft beslist.

2.1.

De bestreden beslissing is een herstelbeslissing. Indien de verwerende partij een nieuwe beslissing neemt na een eerdere vernietiging door de Raad, moet zij de aanvraag opnieuw onderzoeken in haar volledigheid, op grond van een eigen beoordeling van zowel de legaliteit als de opportuniteit hiervan. De beslissing van 25 juli 2019 werd vernietigd bij gebrek aan een verzoek tot voortzetting van de verwerende partij en de tussenkomen partijen, waardoor de verwerende partij zich heeft neergelegd bij het gezag van gewijsde van het schorsingsarrest. De verwerende partij diende zich bij het nemen van haar herstelbeslissing dan ook te richten op en rekening te houden met het arrest van 8 januari 2020 (nummer RvVb/S/1920/0421).

In het schorsingsarrest van 8 januari 2020, dat aan de grondslag ligt van de latere vernietiging van de initiële vergunningsbeslissing heeft de Raad onder meer geoordeeld dat:

“... de bevindingen met betrekking tot de relatieve erfgoedwaarde en de slechte staat van het gebouw, in schril contrast staan met de opname van de gemeenteschool in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van de provincie Antwerpen in 2019...”

en

“...Uit de bestreden beslissing blijkt echter dat de verwerende partij haar beoordeling van de actuele toestand van het gebouw baseert op de aanvraagnota, en dat zij geen rekening houdt met de vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed van de Provincie Antwerpen op 12 maart 2019.

Aangezien deze vaststelling van latere datum is dan de verslagen bij het aanvraagdossier, en impliceert dat de school in voldoende goede staat bewaard is en historische en architecturale erfgoedwaarde heeft, kon de verwerende partij zich niet zonder meer aansluiten bij de aanvraagnota die het tegenovergestelde poneert.

Er kan worden aangenomen dat de brand in 2016 de staat van het gebouw heeft gewijzigd ten aanzien van de staat op 28 november 2014, toen de administrateur-generaal van het agentschap Onroerend Erfgoed de inventaris van het bouwkundig erfgoed vaststelde. Dit neemt niet weg dat er ook tijdens het openbaar onderzoek, dat gehouden werd van 1 juni 2018 tot en met 30 juli 2018, geen opmerkingen werden geformuleerd met betrekking tot de staat van het gebouw en dat de gemeenteschool thans geïnventariseerd staat als een schoolcomplex met historische en architecturale waarde.

De loutere opname van de school in de inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigt de erfgoedwaarde van het gebouw. De verwerende partij diende dan ook haar beslissing, waarbij de sloop van het gebouw vergund wordt, zorgvuldig te motiveren en in de beslissing aan te geven hoe ze de erfgoedwaarden in acht heeft genomen. Een motivering die geen rekening houdt de recente opname in de inventaris bouwkundig erfgoed en die geen afweging bevat van de erfgoedwaarden die hierin aan het gebouw worden toegeschreven, volstaat hiertoe niet...”

2.2

In haar herstelbeslissing oordeelt de verwerende partij voor wat betreft de erfgoedtoets onder meer als volgt:

“ ...

De aanvraag doorstaat de erfgoedtoets

(...)

De vaststelling van de inventarisatie in 2019 betreft enkel een actualisatie van de feitelijke historische gegevens: doet de facto enkel een beperkte uitspraak over de historische waarde en geenszins over de bewaringstoestand van het gebouw.

Bij de vaststelling van de inventaris bouwkundig Erfgoed op 14/3/2019 werd het gebouw omschreven als “Schoolcomplex, opgetrokken als dubbele school in 1881-1883 naar ontwerp van L. Blomme. Uitgebreid in 1912-1915 naar ontwerp van E. Careels.” Hierbij werden enkel de feitelijke gegevens van de beschrijving, gemaakt bij de initiële wetenschappelijke inventarisatie in 1990, gecontroleerd.

Een specifieke historische en architecturale waarde werd bij de vaststelling niet opgegeven. Deze hernieuwde vaststelling geeft ook geen beeld van de huidige bewaringstoestand van het gebouw en doet hier ook geen uitspraak over. Het is de specifieke bedoeling van onderhavige “Erfgoedtoets” om deze te analyseren.

Grondig bouwhistorisch onderzoek, uitgevoerd door “De Vloed Architects” in 2018.

Het bouwhistorisch onderzoek gebeurde op een correcte en grondige wijze in de voorbereiding van het bouwproject. Door “De Vloed Architects” werd in maart 2018 een omstandig bouwhistorisch rapport opgemaakt. Hieruit blijkt de precare bouwfysische toestand van het complex:

- schade aan dak straatzijde door brand;
- aantasting dakgebinte en houten roostering (houtworm, boktor, waterinsijpeling);
- doorbuigen van dak- en plafondconstructies;
- belangrijke structurele scheuren in metselwerk die nader onderzoek vragen;
- schouwen staan niet meer stabiel.

Het rapport van “De Vloed Architects” geeft volgende toelichting m.b.t. erfgoedwaarde van het schoolgebouw (samengevat):

- uniciteit/representativiteit: de schoolsite is niet zozeer representatief voor de regionale geschiedenis in vergelijking met verschillende gelijkaardige scholen uit de regio, die méér representatief zijn voor de betrokken tijdsperiode;
- gaafheid: door de talrijke verbouwingen intern en extern en de uitbreidingen door de jaren heen is de oorspronkelijke typologie verloren gegaan;
- ensemblewaarde: door het optrekken van het hoofdgebouw enerzijds en de afbraak van het volume rechts aan de straatzijde anderzijds, zijn de volledige symmetrie en een belangrijk deel van de oorspronkelijke grandeur en ensemblewaarde van de site verloren gegaan;

contextwaarde: directe omgeving pand visueel sterk geaccidenteerd en beeldbepalend karakter die de intrinsieke waarde van de oude school zou kunnen versterken en dragen – volledig verloren.

Uit de grondige waardering, uitgevoerd door de IOED Berg en Nete in 2020, (na datum van de vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed van de Provincie Antwerpen dd. 12 maart 2019), evenals uit de actuele fotoreportage van 2020, kan geconcludeerd worden dat de aanwezige erfgoedwaarden sterk zijn aangetast.

De erkende Intergemeentelijke Onroerend Erfgoeddienst (IOED) Berg en Nete maakte op basis van een plaatsbezoek op 27/1/2020 een waardering van het gebouw. Niet enkel de bouwfysische toestand werd hierin meegenomen, daarnaast werd onder andere ook de omgevingswaarde en de zeldzaamheid van het complex geëvalueerd. De gemeenteschool kreeg hierbij een score van 58,4%, de op één na laagste categorie, met name “ondersteunende stadslandschappelijke waarde”.

Vaststellingen i.k.v. waardering door IOED (samengevat):

dakbedekking langs de straatzijde ontbreekt door brandschade; er liggen asbestleien op een volume van 1921;

alle originele geprofileerde bakgoten werden vervangen; de huidige goten hebben geen erfgoedwaarde;

gevel(afwerking):

het bakstenen parement van de oudste vleugel met verdiepte segmentbogen is authentiek;

het gevelmetselwerk van het hoofdgebouw is een lappendeken van herstellingen waarbij het oorspronkelijk kruisverband niet werd gerespecteerd;

de muren vertonen stabiliteitsscheuren aan straatzijde;

ensemblewaarde:

verschillende (ver)bouwcampagnes hebben toevoegingen en wijzigingen aangebracht in het oorspronkelijk concept van 1881 - zowel exterieur als interieur (zie ook nota De Vloed);

ongelukkige visuele ontsiering van het oorspronkelijk symmetrisch concept door de sloop van het rechter symmetrisch bouwdeel van de oorspronkelijke constructie en diens vervanging door eerst de bouw van een elektriciteitscabine en later nog het bijbouwen van sanitair blok

(...)

zeldzaamheid, architecturale kwaliteit, representativiteit:

Blomme ontwierp verschillende lagere schoolgebouwen in de ruimere regio (o.m. Mechelen, Puurs-Sint-Amunds, Bonheiden, Putte en Heist-op-den- Berg);

typevoorbeeld 19de eeuwse schoolarchitectuur maar een gaver bewaard representatief voorbeeld binnen het oeuvre van Blomme als provinciaal architect te Itegem (dat bovendien vandaag zijn originele bestemming behoudt);

heeft historische (onderwijsgeschiedenis Berlaar) en architecturale waarde (typevoorbeeld 19de eeuwse schoolarchitectuur), maar de directe omgeving van de gemeenteschool heeft veel van zijn historisch karakter verloren.

Het oude gemeentehuis is verder niet samen met het schoolgebouw zichtbaar vanuit de Schoolstraat. Het gemeentehuis kan aldus niet als één ensemble beschouwd worden met het schoolgebouw. De omgeving van het schoolgebouw langs de Schoolstraat heeft weldegelijk veel van zijn historisch karakter verloren. De sloop van het schoolgebouw zal daarenboven geen impact hebben op de architecturale waarde van het gemeentehuis.

(...)

Ook uit de recente fotoreportage van 2020 blijkt de slechte bouwfysische toestand van het gebouw evenals de lage architecturale waarde (afwezigheid van waardevolle symmetrie, afwezigheid van specifieke waardevolle beglazing, moderne bijbouwen die het geheel ontsieren,...)

Erfgoedwaarde grootste deel complex zwaar aangetast. Keuze voor afbraak en nieuwbouw grondig geargumenteed: maatschappelijke meerwaarde nieuwbouwproject.

Uit beide voorgaande stukken blijkt inderdaad dat de erfgoedwaarde van het grootste deel van het complex dan ook zwaar is aangetast. Enkel de oudste vleugel (naar ontwerp van provinciaal architect Leonard Blomme, 1881) heeft nog een zekere authenticiteit, met name wat de gevels betreft. Deze vleugel is evenwel qua bouwfysische toestand aangetast door brandschade en de zware interne verbouwingen.

Op basis van beide stukken werd de nog aanwezige, beperkte erfgoedwaarde afgewogen tegenover de andere elementen van het project. De keuze voor afbraak en nieuwbouw werd op basis hiervan grondig geargumenteed.

De POVC wijst op de diverse kwaliteiten en potenties die het nieuwbouwproject met zich mee zal brengen voor de inwoners van de gemeente Berlaar. De commissie is van oordeel dat het project om redenen van onder andere multifunctionaliteit en aangeboden publiek domein, een aanzienlijke meerwaarde heeft t.o.v. de af te breken school met beperkte erfgoedwaarde. Deze laatste betreft bovendien een verlaten site, zonder bijzondere functionele betekenis binnen de dorpskern.

...”

2.3

De verwerende partij verwijst in de thans bestreden beslissing opnieuw naar het verslag “*Site Oude Gemeenteschool – Schoolstraat 14- Berlaar*” van De Vloed Architects dat dateert van 18 maart 2018 en stelt dat:

- de school is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed op 14 september 2009. Het verslag vermeldt dat de vaststelling gebeurde zonder openbaar onderzoek, en dat er dus nog geen erfgoedwaarden voor het gebouw werden benoemd;
- het ensemble van de school wel een sentimentele waarde heeft voor de bevolking, maar dat het ensemble niet zozeer representatief is voor de regionale geschiedenis. Er zijn namelijk tal van scholen in de regio die meer representatief zijn voor hun tijd;
- de oorspronkelijke typologie van de school verloren ging door interne en externe verbouwingen;
- de school ontworpen werd door architecten Léonard Blomme en Edward Careels, van wie er talrijke representatieve gebouwen beter bewaard zijn;
- het oorspronkelijk interieur van de school op diverse plaatsen weinig herkenbaar is door de toevoeging van afwerkingsmaterialen;
- de oorspronkelijke symmetrie van de school verloren ging door verbouwingen, en dat de site een belangrijk deel van haar oorspronkelijke grandeur en ensemblewaarde verloren heeft;
- de directe omgeving van de school visueel sterk aangetast is en dat het beeldbepalend karakter volledig verloren is gegaan.

Daarnaast ent de verwerende partij haar beoordeling bijkomend op het verslag van de Intergemeentelijke Onroerend Erfgoeddienst (IOED) Berg en Nete waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

“... ”

Met het oog op een nieuw vaststelling van de inventaris in 2019, voor het eerst met openbaar onderzoek, werden in het voorjaar van 2018 geactualiseerde lijsten doorgegeven aan het Agentschap Onroerend Erfgoed. Daarbij werd in de eerste plaats nagekeken of de feitelijke gegevens zoals ze waren opgenomen in de inventaris, nog correct waren (adresgegevens, beschrijving, status bewaard/verbouwd/gesloopt, etc.).

Tijdens het openbaar onderzoek dat aan de vaststelling voorafging, konden bezwaren worden ingediend over deze feitelijkheden - niet over de opname van een pand in de inventaris an sich. Voor de gemeenteschool werden geen bezwaren ingediend. De gegevens die de inventaris vermeldt, zijn dan ook correct: het gebouw is niet grondig verbouwd sinds opname in de inventaris in 1990; adres en beschrijving kloppen; het pand heeft nog steeds een historische en architecturale erfgoedwaarde.

De vaststelling van de inventaris na openbaar onderzoek brengt een aantal rechtsgevolgen met zich mee. Zo moet bij het verlenen van een sloopvergunning de erfgoedwaarde mee worden afgewogen in de beslissing, en moet die beslissing voldoende gemotiveerd worden.² Om die afweging op een zo objectief mogelijke manier te kunnen doen, en zodoende van de inventaris een echt beleidsinstrument te kunnen maken, heeft de IOED voor Berlaar een waarderingstraject opgestart om binnen de vastgestelde inventaris verschillende categorieën aan te duiden van minder naar zeer veel erfgoedwaarde. Dit gebeurt via een methodiek die de erfgoedwaarden, -kenmerken en -elementen objectief in kaart brengt, en afweegt binnen de geografisch afgebakende regio van IOED Berg en Nete (Berlaar, Nijlen en Heist-op den-Berg). Een gewogen score van parameters zoals bouwfysische conditie, authenticiteit, representativiteit, zeldzaamheid, historische waarde, ensemblewaarde en dergelijke meer, bepaalt in welke categorie een relict wordt opgenomen. Dit maakt dat de afweging van de erfgoedwaarden in elk dossier op een onderbouwde manier kan gebeuren. De methodiek van dit waarderingstraject zal binnenkort in een collegebeslissing worden goedgekeurd. Op dit moment wordt de methodiek ad hoc toegepast bij adviesverlening door de IOED in omgevingsvergunningdossiers.

(...)

De nota van De Vloed Architects beschrijft omstandig de bouwgeschiedenis van de verschillende delen van het complex, de erfgoedelementen van de gemeenteschool in zijn huidige toestand (interieur en exterieur) en de erfgoedwaarden die vandaag nog aan het geheel kunnen worden toegekend. IOED Berg en Nete bracht zelf ook een plaatsbezoek op 27/01/2020. Op basis daarvan maakten wij een waardering op van het schoolcomplex, waarbij de authenticiteit en bouwfysische conditie van de erfgoedelementen in rekening werd gebracht, alsook parameters die verwijzen naar de intrinsieke erfgoedwaarden (architecturale kwaliteit, historische/culturele waarde, ensemblewaarde, stedenbouwkundige waarde) en criteria die het relict in zijn ruimere geografische omgeving evalueren (zeldzaamheid, representativiteit). Het relict krijgt daarbij een score van 58,4%, wat overeenkomt met de op één na laagste categorie: 'ondersteunende stadslandschappelijke waarde'.

...”

Tot slot verwijst de verwerende partij naar een recente fotoreportage van 2020 waaruit de slechte bouwfysische toestand van het gebouw evenals de lage architecturale waarde blijkt.

3.1

Opnieuw dient de Raad vast te stellen dat de bevindingen van de verwerende partij met betrekking tot de relatieve erfgoedwaarden en de slechte staat van het gebouw in schril contrast staan met de opname van de gemeenteschool in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van de provincie Antwerpen in 2019.

In de bestreden beslissing verwijst de verwerende partij naar zowel het verslag van De Vloed Architects en de beoordeling door de IOED Berg en Nete waarin wordt gewezen op schade door brand langs de straatzijde, de aanwezigheid van asbestleien, aantasting van dak- en plafondconstructies, het vervangen van de dakgoten, de aanwezigheid van stabiliteits-scheuren, de gevelafwerking, de aangetaste ensemblewaarde, de zeldzaamheid, representativiteit, de historische waarde van de omgeving,...

De verwerende partij laat daarbij in het ongewisse of die werken vóór dan wel na de opname in de inventaris uitgevoerd werden, wat nochtans een belangrijke maatstaf lijkt te zijn voor de door artikel 4.1.10 Onroerendergoeddecreet verplicht gestelde toets. De motivering in de bestreden beslissing gebaseerd op de verslagen van De Vloed Architects en IOED Berg en Nete lijkt er juist op te wijzen dat de werken vóór de opname werden verricht.

Uit het verslag van IOED Berg en Nete blijkt immers uitdrukkelijk dat tijdens het openbaar onderzoek met oog op het vaststellen van de nieuwe inventaris in 2019 geen bezwaren werden ingediend en *“de gegevens die de inventaris vermeldt, dan ook correct: [zijn], het gebouw is niet grondig verbouwd sinds opname in de inventaris in 1990; adres en beschrijving kloppen; het pand heeft nog steeds een historische en architecturale erfgoedwaarde.”*

Op grond hiervan lijkt het dat de zogenaamde relatieve erfgoedwaarde en de slechte staat van het gebouw die aan de grondslag ligt van de opname van het pand op de inventaris reeds bestond op het ogenblik van de opname op de inventaris in 2014, minstens op het ogenblik van de vaststelling van de nieuwe inventaris in 2019, en dat deze werken de opname van het pand op de inventaris niet in de weg hebben gestaan. Waar de verwerende partij zich toch op die werken beroept, stelt zij de opname van het pand in de inventaris zelf in vraag.

3.2

De verwerende partij kan niet volstaan met de opmerking dat uit beide stukken blijkt dat de erfgoedwaarde van het grootste deel van het complex dan ook zwaar is aangetast en dat de nog aanwezige, beperkte erfgoedwaarde van het pand werd afgewogen tegenover de andere elementen van het project en dat de keuze voor afbraak en nieuwbouw op basis hiervan grondig werd geargumenteed.

Bovendien dient te worden opgemerkt dat de verzoekende partijen tijdens het openbaar onderzoek georganiseerd naar aanleiding van de nota van de IOED Berg en Nete en in aanloop naar voorliggende bestreden beslissing uitdrukkelijke grieven hebben opgeworpen

omtrent de methodiek door de IOED Berg en Nete gehanteerd als toetsingsinstrument, het gegeven dat deze methodiek niet werd goedgekeurd, en het gegeven dat het pand recent werd vastgesteld en herbevestigd in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Hoewel de verwerende partij niet elk bezwaar, elke grief of elk argument punt voor punt dient te weerleggen, moet uit de bestreden beslissing wel afdoende duidelijk blijken op welke elementen de verwerende partij haar beslissing heeft gesteund en waarom zij de door de verzoekende partijen opgeworpen grieven ter zijde schuift. Gelet op de historiek van het dossier en de bezwaren en grieven hierover opgeworpen doorheen de verschillende administratieve en juridische procedures, rust op de verwerende partij een verzwaarde motiveringsplicht waarbij zij niet enkel de argumenten van de verzoekende partijen in ogenschouw dient te nemen, maar waarbij zij zich eveneens rekenschap geeft van de motieven zoals die door de Raad in zijn schorsings- en vernietigingsarrest werden aangenomen.

3.3

De verwerende partij beperkt zich tot een motivering in de bestreden beslissing waarbij zij verwijst naar het bijkomend verslag van IOED Berg en Nete waarin het lijkt dat net zoals in het verslag van De Vloed Architects wordt verwezen naar werken, erfgoedwaarden en de staat van het gebouw zoals deze bestonden op het ogenblik van de opname in de inventaris op 28 november 2014, minstens de nieuwe vaststelling ervan op 14 maart 2019.

Wederom dient te worden benadrukt dat de opname op de inventaris van het bouwkundig erfgoed impliceert dat de school nog de nodige historische en architecturale erfgoedwaarde heeft om te denken in termen van de wenselijkheid van behoud. Zoals reeds in het schorsingsarrest van 8 januari 2020 opgemerkt, kan worden aangenomen dat de brand in 2016 de staat van het gebouw heeft gewijzigd ten aanzien van de staat op 28 november 2014, toen de administrateur-generaal van het agentschap Onroerend Erfgoed de inventaris van het bouwkundig erfgoed vaststelde.

Echter moet worden vastgesteld dat er tijdens het openbaar onderzoek, dat gehouden werd van 1 juni 2018 tot en met 30 juli 2018, geen opmerkingen werden geformuleerd met betrekking tot de staat van het gebouw en dat de gemeenteschool thans geïnventariseerd staat als een schoolcomplex met historische en architecturale waarde. De opmerking van de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de vaststelling van de inventaris in 2019 een loutere actualisatie betreft en dat er slechts een beperkte uitspraak over de historische waarde en geenszins over de bewaringstoestand van het gebouw wordt gedaan doet aan het

voorgaande geen afbreuk en doet vragen rijzen naar het zorgvuldig handelen van de gemeente Berlaar op vlak van het beheer van het aanwezige erfgoed op haar grondgebied.

De motivering in de bestreden beslissing voor de sloop van het schoolgebouw waaruit geen afdoende toetsing blijkt van de actuele erfgoedwaarden van het schoolgebouw ten aanzien van de erfgoedwaarden op het ogenblik van de vaststelling van het schoolgebouw op de inventaris van het bouwkundig erfgoed lijkt dan ook niet te kunnen volstaan om de bestreden beslissing te schragen.

5.

Bijgevolg dient te worden geoordeeld dat de verwerende partij zich op doorslaggevende wijze van ontoelaatbare motieven bedient door de sloop te wettigen op grond van vóór de opname reeds bestaande (beperkte) erfgoedwaarden en een slechte toestand van het gebouw zonder enige vergelijking tussen de actuele en de toen bestaande toestand en zij aldus de opname in de inventaris zelf lijkt te betwisten.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van:

- artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit),
- artikel 4.3.1, §1 en 2 VCRO,
- artikel 2 en 3 van de Motiveringswet,
- het redelijkheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het vertrouwensbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze voeren aan als volgt:

“ ...

Eerste onderdeel – het project is onverenigbaar met de onmiddellijke omgeving (goede ruimtelijke ordening) en met de gewestplanbestemming

Zoals hoger uiteengezet, betreft het een grootschalig project met ontwikkeling van een appartementencomplex en een nieuw administratief centrum met publieke functies, alsook een grote publieke parking in het achtergelegen binnengebied.

De bestreden beslissing beperkt zich tot de stelling dat door het openbaar karakter van het plein in het binnengebied dit project niet wordt beschouwd als bouwen in tweede lijn, ondanks de uitdrukkelijke bevindingen uit het arrest van Uw Raad dd. 25 september 2018.

De bestreden beslissing overweegt:

(...)

Uw Raad oordeelde in het arrest van 25 september 2018 nochtans uitdrukkelijk dat er weldegelijk sprake is van bouwen in tweede lijn:

“Ander dan de verwerende partij het ziet, is het aangevraagde, gelet op de specifieke ligging in het binnengebied achter de aanpalende woningen van de verzoekende partij minstens feitelijk te beschouwen als bebouwing in de tweede lijn. Derhalve dient de verwerende partij met des te meer zorg onderzoek te verrichten naar de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, met name in het licht van de in de omgeving bestaande toestand en de functionele inpasbaarheid van het aangevraagde ten opzichte van – onder meer – de onmiddellijk aanpalende percelen. “

De bestreden beslissing kan derhalve niet redelijkerwijze voorhouden dat het project niet in de tweede lijn wordt gebouwd. Op dit punt is de motivering van de bestreden beslissing reeds tegenstrijdig.

In een binnengebied moet de toets aan de goede ruimtelijke ordening en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving derhalve des te zorgvuldiger worden beoordeeld.

Artikel 5 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen bepaalt dat woongebieden bestemd zijn voor wonen. Openbare nutsvoorzieningen zijn enkel toegelaten in zoverre verenigbaar met de onmiddellijke omgeving:

(...)

De Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen bepaalt daarover uitdrukkelijk:

“7. Openbare nutsvoorzieningen : dit zijn inrichtingen, voorzieningen en activiteiten die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang, en ten dienste staan van elkeen.

In de woongebieden zijn onder meer toegelaten : scholen, klinieken, gebouwen voor de eredienst, gemeentehuizen, brandweer, rijkswacht, politie, **administratieve gebouwen met beperkte omvang.**”

Het nieuw administratief centrum met publieke functie en de aanleg van een publieke parking met 99 parkeerplaatsen in een binnengebied zijn derhalve te beschouwen als openbare nutsvoorzieningen. In woongebieden zijn deze voorzieningen slechts toegelaten volgens de bestemmingsvoorschriften als zij een beperkte omvang hebben.

De bestreden beslissing ontkent niet dat het bouwproject ten opzichte van de onmiddellijke omgeving een grootschalig karakter heeft:

p.38 bestreden beslissing:

(...)

p. 39

(...)

Uit de voorgaande uiteenzetting blijkt dat een dergelijk grootschalig project niet verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften.

De bestreden beslissing beperkt zich tot de volgende motivering (p. 25):

(...)

Er wordt op geen enkele manier getoetst aan de bestemmingsvoorschriften die voorschrijven dat enkel gemeenschapsvoorzieningen **die beperkt zijn**, toegelaten zijn in woongebied. Dit aspect is volstrekt onbesproken in de bestreden beslissing.

De bestreden beslissing kan derhalve niet redelijkerwijze en zorgvuldig oordelen dat de aanvraag functioneel inpasbaar is in de omgeving. De bestreden beslissing beperkt zich wat betreft de functionele inpasbaarheid tot volgende motivering:

(...)

Deze motivering is inherent tegenstrijdig: het lokaliseren van een publieke functie in een binnengebied is strijdig met de motivering dat het nieuw administratief centrum op een 'herkenbare inplantingsplaats' wordt voorzien vlakbij het huidige gemeentehuis.

Het nieuw administratief centrum wordt 'weggemoffeld' in een binnengebied zonder enige visuele herkenning vanaf de Markt of vanaf de Schoolstraat, terwijl de bestreden beslissing op p. 38 anderzijds voorhoudt dat het logisch is dat een administratief centrum zich sterk 'morfologisch profileert' ten opzichte van de andere gebouwen in de omgeving, net omdat het een publieke functie heeft.

Vanop de straatzijde zullen er bovendien enkel appartementen te zien zijn, zodat de motivering dat het gebouw 'morfologisch sterker aanwezig mag zijn omdat het een publieke functie heeft', tegenstrijdig is met het gegeven dat aan de straatzijde enkel de appartementen te zien zullen zijn. Deze appartementen hebben geen publieke functie zodat de motivering niet verantwoordt waarom het bouwblok aan de straatzijde 'morfologisch sterker aanwezig' mag zijn.

Een mix van openbare dienstverlening en woongelegenheden in een binnengebied zou de beoogde verdichting realiseren en thuishoren in een dorpskern. Deze motivering is tevens onzorgvuldig aangezien zij geen enkele rekening houdt met het kleinschalige dorpskarakter van de landelijke gemeente Berlaar en de onmiddellijke omgeving.

Nochtans stelt artikel 5 van het K.B. dat een publieke inrichting (en dan nog met een beperkte omvang) maar mogelijk is wanneer ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Maar ook de onmiddellijke omgeving wordt niet realistisch betrokken bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De bestreden beslissing bevat niet eens een beoordeling over de ruimtelijke draagkracht van het perceel voor dit project.

De onmiddellijke omgeving bestaat volgens de bestreden beslissing uit residentiële functies en handel:

(...)

Er is echter geen handel in de onmiddellijke omgeving te bespeuren, enkel woningen. Er is dus enkel woonfunctie in de onmiddellijke relevante omgeving. Er zijn geen andere openbare functies, noch is er handel. Deze beoordeling is derhalve evenmin waarheidsgetrouw en dus niet zorgvuldig.

De bestreden beslissing beweert dat, hoewel de bouwhoogte afwijkt van wat gebruikelijk is in de straat, de afstand tot de perceelsgrenzen en het bouwprofiel deze afwijking aanvaardbaar zouden maken:

(...)

Deze beoordeling bevat evenmin een realistische toetsing aan de onmiddellijke omgeving.

De onmiddellijke omgeving van de aanvraag bestaat uit eengezinswoningen met beperkte bouwhoogte. De bouwhoogtes variëren van +- 6m tot +- 10 m. Enkel de school is iets hoger gebouwd (13,28 m), maar bestaat uit een bouwlaag met een schuin dak en een grote open ruimte voor de speelplaats en voldoende grote afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen. De hoogtes op de hoogtekartaat betreffen telkens de nokhoogtes, en niet de kroonlijsthoogte:

(afbeelding)

Aan de straatzijde heeft het complex een hoogte over quasi de volledige gevellengte van 14,23 m (4 bouwlagen en een plat dak). Deze hoogte zou zijn afgestemd op de nokhoogte van Schoolstraat nr. 16.

De provinciale omgevingscommissie oordeelde daarover in haar advies van 18 april 2019:

(...)

Er werd na het eerste negatief advies van de provinciale omgevingsvergunningcommissie een beperkte aanpassing gedaan door de voorbouwlijn deels terug te trekken tot de voorbouwlijn van nr. 16. Zelfs met de aangepaste 'overgang' naar nr. 16 blijft de kroonlijsthoogte 10,29 m ter hoogte van nr. 16, wat bijna dubbel zo hoog is als de kroonlijst van nr. 16 zelf:

(...)

Deze aangepaste kroonlijsthoogte is enkel maar aanwezig ter hoogte van nr. 16. De rest van het gebouw is nog steeds opgevat met een totale (kroonlijst)hoogte van 14,23 m.

De bestreden beslissing kan dan ook niet ernstig oordelen dat het ontwerp, hoewel de bouwhoogte afwijkt van wat gangbaar is in de omgeving, verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Te meer niet nu de bestreden beslissing zelf benadrukt dat het gebouw zich net omwille van zijn publieke functie, morfologisch sterker moet manifesteren in de onmiddellijke omgeving. (De ligging in het binnengebied wordt voorts volstrekt onbesproken gelaten.)

Ook in het nieuwe concept blijft het gebouw zeer dens en overdreven aanwezig in het straatbeeld. Er wordt immers, op 5 m na ter hoogte van nr. 16, gebouwd tot tegen de rooilijn en dit over de volledige gevellengte aan de zijde van de Schoolstraat. De totale bouwbreedte blijft nog steeds 37,76 m, wat totaal niet in verhouding is met de omliggende gebouwen in de Schoolstraat.

De dakrand van het appartementsblok blijft 14,23 m over quasi de volledige lengte en diepte van het gebouw, terwijl de bestaande school slechts in het puntdak 13,28 m meet en terwijl Schoolstraat nr. 10 en Schoolstraat nr. 16, en ook alle andere aanwezige bebouwing in de Schoolstraat veel lager is (cf. hoogtekaart).

De woning in Schoolstraat nr. 10 bestaat uit 3 bouwlagen met plat dak. De bouwlagen Schoolstraat nr. 10 zijn veel lager dan de bouwlagen zoals deze zijn opgevat in het appartementsblok aan de straatzijde. Het gevolg is dat het appartementscomplex ter hoogte van de Schoolstraat zal uittorenen boven Schoolstraat nr. 10. Schoolstraat nr. 10 heeft een kroonlijsthoogte van 9,01 m, terwijl het appartementsblok een kroonlijsthoogte van 10,81 m heeft met een dakverdieping die dus feitelijk een volledige 4e bouwlaag betreft met een hoogte van 13,785 m.

De overgang van het appartementsgebouw aan de straatzijde blijft zowel voor Schoolstraat nr. 16 als voor Schoolstraat nr. 10 onaanvaardbaar en wordt niet verholpen door de alternatieve aansluiting met nr. 16. Zelfs door een gedeelte van het appartementsblok aan de Schoolstraat over een afstand van 5,64 m naar achter te brengen, nog steeds tot tegen de perceelsgrens van deze woning is er nog steeds een manifeste wanverhouding, zeker in vergelijking met het bestaande schoolgebouw met 1 bouwlaag met hellend dak. Bovendien heeft de aanvrager het beperkt verlagen van deze hoogte ter hoogte van nr. 16 voor zichzelf gecompenseerd door volledig tot op de perceelsgrens met nr. 16 te bouwen, waardoor de gevel nog breder is geworden.

De hoogte van de scheidingsmuur op de perceelsgrens met nr. 16 vooraan werd amper +-0,5 m verminderd. Dit zal nog steeds onaanvaardbaar veel licht wegnemen van de vensters aan de zijkant van nr. 16 en een verkokering geven van de smalle gang naar de inkom.

Uit het voorgaande blijkt dat de schaal en de omvang van het project niet inpasbaar zijn en niet aansluiten bij de schaal en het karakter van de bestaande omgeving. De schaal van het volume aan de Schoolstraat staat buiten verhouding ten opzichte van de bestaande bebouwing in de Schoolstraat, en in het bijzonder ten opzichte van de aanpalende panden.

De bestreden beslissing kan dan ook niet redelijk oordelen dat het project een harmonische overgang maakt naar de bestaande bebouwing.

De afstand van de eerste verdieping van het nieuw administratief centrum in het binnengebied tot de perceelsgrens met nr. 16 (bel –étage woning) bedraagt een luttele **50 centimeter**. Ter hoogte van deze achterzijde is dan ook nog de in-en uitrit voor de ondergrondse parking gelegen, de personeelsingang en de fietsersparking van het personeel paalt aan de noordelijke perceelsgrens met nr. 16. Aan de voorgevel is er geen afstand en wordt er gebouwd tot op de perceelsgrens.

De afstand van het complex in het binnengebied tot de perceelsgrens van nr. 10 (eveneens een bel-étagewoning) bedraagt **amper +- 8,50m**. Ten zuiden tegen de perceelsgrens met nr. 10 wordt een fietsers- en voetgangersdoorgang gecreëerd onder het appartementscomplex aan de straatzijde door, wat zal resulteren in een ongecontroleerd donker gangetje, dat uitnodigt tot dat uitkomt aan de ingang van het nieuw administratief centrum in het binnengebied en dat leidt naar een ongecontroleerd betonnen pleintje ter hoogte van de westelijke tuinmuur van Schoolstraat nr. 10.

De bestreden beslissing bepaalt meermaals dat de afwijkende bouwhoogte in het binnengebied net aanvaardbaar is door de afstand tot de perceelsgrenzen (p.38):

(...)

Geen enkele andere zorgvuldig handelende overheid zou voor een dergelijk groots project mét afwijkende bouwhoogte ten opzichte van de bestaande bebouwing, oordelen dat een afstand van 0 cm (op de zijdelings perceelsgrenzen) en amper 50 centimeter ten opzichte van de achterste perceelsgrens met nr. 16 en +- 8,50 meter ten opzichte van de achterste perceelsgrens met nr. 10 in een binnengebied derhalve aanvaardbaar zou zijn.

De bestreden beslissing schendt derhalve het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel. De gegeven motivering kan de beslissing niet schragen gezien deze niet overeenstemt met de werkelijke toestand ter plaatse.

Tweede onderdeel- strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening: Het project veroorzaakt onaanvaardbare hinder voor verzoekende partijen

De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt o.m. beoordeeld aan de hand van de hinderaspecten die een project met zich meebrengt of kan meebrengen.

Het project zal – in het bijzonder ten opzichte van de omwonenden - een onaanvaardbare hinder veroorzaken. Er zal in het bijzonder een manifeste schending van de privacy optreden, alsook visuele hinder. Verzoekende partijen verwijzen daarvoor naar wat zij reeds hoger hebben uiteengezet bij de omschrijving van hun belang.

De bestreden beslissing laat de hinder zo goed als onbesproken. Zij stelt enkel dat de gebouwen op een voldoende afstand zouden staan van de perceelsgrenzen (wat manifest onwaar is, zie hoger) en dat daardoor de mogelijke hinder niet groter is dan wat gedragen moet worden tussen burens in een bebouwde omgeving:

(...)

Het appartementscomplex aan de zijde van de Schoolstraat voorziet zowel aan de achterzijde van het bouwblok als aan de zijkanten terrassen gericht naar de percelen van de verzoekende partijen. Ook het nieuw administratief centrum in het binnengebied, met daarbovenop appartementen voorzien eveneens terrassen gericht naar de tuinen en de woningen van de verzoekende partijen.

De bestreden beslissing beperkt zich tot de vaststelling dat de afstanden van de terrassen voldoen aan de wettelijke afstandsregels door het voorzien van plantenbakken aan de randen waardoor inkijk in de naburige percelen beperkt wordt:

(...)

Het volstaan met een verwijzing naar de burgerrechtelijke bepaling ex artikel 678 B.W. kan uiteraard niet de toets aan de goede ruimtelijke ordening vervangen wat betreft afstanden, zeker niet in binnengebied. De bestreden beslissing schendt derhalve artikel 4.3.1 VCRO.

Hoewel de gevelplannen van de bouwblokken uit het binnengebied niet gevoegd zijn bij de aanvraag, minstens niet ter inzage lagen tijdens het openbaar onderzoek, viel uit de bovenaanzichtplannen af te leiden dat in het binnengebied ramen zullen worden ingetekend die gericht zijn naar de woningen van de verzoekende partijen. Het raam van de refter voldoet niet eens aan de afstandsregels. Enkele ramen van het administratief centrum die gericht zijn naar de woningen van de verzoekende partijen zouden bij wijze van toegift in mat glas worden uitgevoerd (eerst was dit gewoon glas, vervolgens werd er een folie voorgesteld). De ramen van de hoger gelegen appartementen daarentegen worden niet in mat glas uitgevoerd, zodat de inkijk nog steeds blijft bestaan. De eerste en derde verzoekende partij bewonen beiden een bel-étagewoning met grote glasramen achteraan.

De bestreden beslissing stelt enkel:

(...)

Los van de visuele hinder die een dergelijk groot complex in binnengebied met zich meebrengt, betreft de bestreden beslissing niet eens het gegeven dat ramen nog steeds kunnen worden opengezet, wat betekent dat de inkijk dan nog altijd blijft bestaan, betreft de bestreden beslissing geenszins de ramen van de appartementen die rechtstreekse inkijk hebben in de tuinen en de woningen van de verzoekende partijen en waar geen mat glas is voorzien in de uitvoering. Evenmin evalueert de bestreden beslissing het gegeven dat achter deze ramen een publieke functie wordt uitgeoefend, zodat de inkijk permanent is.

Over de visuele hinder en de inkijk die de tweede verzoekende partij zal lijden bij de omvorming van de oude brandweerkazerne naar twee appartementen, wordt zelfs geen enkele motivering gegeven.

Ook op dit punt is de bestreden beslissing derhalve onzorgvuldig en onredelijk, en bevat zij slechts een zeer summier motivering die de beslissing niet kan schragen. Sommige aspecten (zie hoger) laat zij zelfs volstrekt onbesproken.

Door de densiteit en de hoogte van het project zullen de verzoekende partijen daarnaast ook visuele hinder ondervinden en schaduw hinder lijden.

Verzoekende partijen zullen, telkens als zij naar het thans historische uitzicht in het binnengebied kijken, bij realisatie van het project aankijken op een groot en dichts administratief centrum. De bestreden beslissing bevat zelfs geen beoordeling van deze opgeworpen hinder.

Wat betreft de mobiliteit oordeelt de bestreden beslissing als volgt:

(...)

De Schoolstraat ziet er als volgt uit:

(...)

De stelling dat de Schoolstraat geschikt is als doorrijstraat door de vroegere aanwezigheid van de school is niet correct. De meeste ouders brachten hun kinderen te voet of met de fiets. Ouders die hun kinderen met de wagen brachten, parkeerden deze aan de Delhaize op de Itegembaan. De school zelf genereerde dus geenszins veel autoverkeer. Bovendien was dit de vroegere toestand. Nu staat de school leeg: er is dus GEEN verkeer. De bestreden beslissing vertrekt dus van een foutief bestaande toestand om het toenemende autoverkeer te relativiseren. (Daar waar zij bijvoorbeeld voor de erfgoedtoets maar wat graag het 'verlaten' karakter van de site aangrijpt om sloop te motiveren.)

De Schoolstraat is amper 5,60 m breed. Er kunnen dus zelfs geen twee voertuigen kruisen zonder over de stoep te rijden. De gemeente Berlaar heeft overigens zelf geoordeeld dat de Schoolstraat niet geschikt is als doorrijstraat.

Dit blijkt uit het gegeven dat de Schoolstraat in het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Berlaar wordt aangeduid als een lokale weg type III, met als hoofdfunctie toegang te verlenen aan de belendende percelen, waarbij alle doorgaand verkeer dient geweerd, zodat alleen bestemmingsverkeer gewenst is (stuk 4 a):

(...)

Het gedeelte tussen de Markt en huisnummer 33 is een 30km/uur zone.

Het Departement Mobiliteit en Openbare Werken heeft daarover volgende handleiding ter beschikking gesteld (te raadplegen via de link <https://www.mobielvlaanderen.be/overheden/artikel.php?id=249>):

(...)

De bestreden beslissing kan derhalve niet rechtmatig oordelen dat de verkeersstromen die door het nieuwe project zullen ontstaan, geen onaanvaardbare overlast tot gevolg zullen hebben.

Bijkomend heeft de gemeente Berlaar de Schoolstraat in haar eigen ruimtelijk structuurplan dd. 1 september 2009 ingekleurd als een lokale fietsroute én als een zone 30 (stuk 4):

(...)

(Uittreksel Structuurplan gemeente Berlaar dd. 1 september 2009 – stuk 18 d)

Ook op het snelheidsplan bij het structuurplan gevoegd, staat duidelijk dat de Schoolstraat een zone 30-straat is:

(...)

(Uittreksel structuurplan gemeente Berlaar dd. 1 september 2009 – stuk 18 d)

Het ruimtelijk structuurplan dient te worden beschouwd als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling in de zin van artikel 4.3.1 § 2 VCRO, zo bepaalt ook de rechtspraak van Uw Raad (RvVb 7 juni 2016, nr. RvVb/A/1516/1195):

(...)

De bestemming van de Schoolstraat als doorrijstraat is dus totaal strijdig met de eigen visie van de gemeente Berlaar over diezelfde Schoolstraat als zone 30, als alternatieve fietsroute en als lokale weg type III in haar eigen ruimtelijk structuurplan. Dit alles is volledig onbesproken in de bestreden beslissing.

Eveneens strijdig is dat er bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt uitgegaan van een onzekere toekomstige gebeurtenis namelijk de potentiële toekomstige heraanleg van de markt, terwijl er geen enkel concreet plan of initiatief is of de markt wel wordt heraangelegd en hoe deze heraanleg er dan wel zou uitzien. Ook is er geen enkele duidelijkheid of en welke parkings er desgevallend van de markt zou verdwijnen.

De mobiliteitsstudie verwacht een toename van 426 voertuigen per dag (tussen 7u00 en 18u00). Het betreft een zeer hoge toename in het aantal verkeersbewegingen in het binnengebied per dag. Er is zelfs enkel rekening gehouden met voertuigbewegingen tussen 7u00 en 18u00 maar bijvoorbeeld niet na 18u00 of tijdens evenementen in het dorp, zoals de wekelijkse markt, in de zomer de wekelijkse 'Zomer van Balder' etc.)

De verzoekende partijen voerden aan dat de mobiliteitsstudie als objectief beschouwd, hoewel de studie gebaseerd is op de tellingen bijgebracht door de gemeente Berlaar (thans ook aanvrager van het project) zelf.

De bestreden beslissing antwoordde op dit bezwaar dat de studie enerzijds gebaseerd is op gegevens die verkregen werden van de gemeente Berlaar "maar hoofdzakelijk op tellingen en verwerkingen door het studiebureau".

De mobiliteitsstudie (stuk 8 n) stelt nochtans zelf uitdrukkelijk dat het vertrekt van schattingen en van telgegevens die de gemeente Berlaar haar bezorgt (mobiliteitsstudie Tridée op p. 21):

(...)

De bestreden beslissing had derhalve des te zorgvuldiger en des te omzichtiger moeten omspringen met de informatie uit de mobiliteitsstudie.

Bovendien merkten de verzoekende partijen meermaals op dat de mobiliteitsstudie geen rekening heeft gehouden met de wegenwerken in de Smidstraat die ten tijde van de opmaak van de mobiliteitsstudie plaatsvonden waardoor het 'gemiddelde' aantal verkeersbewegingen in de Schoolstraat in die periode niet representatief was. Dat aantal verkeersbewegingen was veel hoger dan normaal omdat de Schoolstraat als ingekorte omleiding werd gebruikt door vele automobilisten. Ook dit bezwaar werd niet eens beantwoord in de bestreden beslissing.

Ten slotte zal er geluidshinder ontstaan door af- en aanrijdend verkeer naar zowel de parking (autoverkeer) rondom de tuin van nr. 20 en achter de tuin van nr. 16 als geluidshinder door pratende, fietsende en ander passerend verkeer via de doorsteek vlak naast de tuin van nr. 10. De beleving van de tuinen van alle beroepende partijen verdwijnt volledig. Op geen enkele van deze aspecten wordt concreet ingegaan door de bestreden beslissing.

De bestreden beslissing stelt daarover enkel:

(...)

Op basis van de aangehaalde motivering en de informatie uit het dossier kan de bestreden beslissing niet rechtmatig vaststellen dat de impact van de mobiliteit in de Schoolstraat voldoende en grondig genoeg onderzocht is om te oordelen dat er geen onaanvaardbare overlast tot gevolg zal zijn. De verzoekende partijen verwijzen wat dat betreft ook naar hun vierde middel, nu de bestreden beslissing uitgaat van een hypothetische toekomstige toestand ter verantwoording van het aantal parkeerplaatsen in het binnengebied.

Derde onderdeel- de aanvraag is strijdig met de eigen beleidsmatig gewenste ontwikkelingen

Ten slotte merken de verzoekende partijen op dat de gemeente Berlaar een bouwvisie heeft opgesteld, die zij vooralsnog echter weigert goed te keuren voordat huidig project er is doorgedrukt.

Huidig project voldoet aan quasi geen enkele vereiste van de door de gemeente zelf opgestelde visie. Verzoekende partijen verwijzen daarvoor naar hun beroepschrift dat zij hebben ingediend bij de Deputatie (stuk 8) en waarin de aanvraag volledig werd afgetoetst aan deze visie.

Ironisch genoeg hanteert de gemeente deze visie wel bij de beoordeling van andere bouwprojecten.

De bestreden beslissing stelt enkel dat de visieteksten waarnaar wordt verwezen, niet beschouwd worden als beleidsmatige gewenste ontwikkelingen in de zin van artikel 4.3.1 § 2, 2° VCRO en dat de aanvraag derhalve niet moet worden afgetoetst aan deze visieteksten.

Nochtans blijkt uit de gemeentelijke beoordelingen van andere stedenbouwkundige aanvragen zeer duidelijk dat de visietekst een beleidsmatig gewenste ontwikkeling betreft.

...”

2.

In hun toelichtende nota verwijzen de verzoekende partijen naar het verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

In hun tweede middel stellen de verzoekende partijen in essentie dat het aangevraagde project niet verenigbaar is met de gewestplanbestemming 'woongebied', dat het aangevraagde project niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en dat het aangevraagde project strijdt met de eigen beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van de gemeente Berlaar.

2.

Overeenkomstig artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit kunnen openbare nutsvoorzieningen in woongebied toegestaan worden voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Anders dan de verzoekende partijen lijken voor te houden, dient voor deze voorzieningen niet bijkomend te worden nagegaan of zij een beperkte omvang hebben en om redenen van goede ruimtelijke ordening in een daartoe aangewezen gebied moeten afgezonderd worden. Het middelonderdeel dat van een andere opvatting uitgaat, faalt naar recht.

2.1

De verwerende partij heeft een ruime beoordelingsbevoegdheid wanneer ze onderzoekt of een aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. In haar beoordeling moet ze duidelijk aangeven op welke motieven ze haar beslissing steunt. Daarbij moet ze rekening houden met de relevante, in de omgeving bestaande toestand en met de aandachtspunten en criteria die relevant zijn voor het aangevraagde project (artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO).

Het toezicht van de Raad is beperkt. Hij kan enkel nagaan of de verwerende partij de feitelijke gegevens correct vaststelt en of ze op basis daarvan niet kennelijk onredelijk of foutief beslist. De Raad kan zelf geen eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening maken in de plaats van de verwerende partij.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop ze haar beslissing steunt, zodat de belanghebbende met kennis van zaken tegen de beslissing kan opkomen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te

beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan in haar beslissing des te zorgvuldiger moet motiveren waarom ze tot een andere besluitvorming komt.

2.2

De verwerende partij beoordeelt de functionele inpasbaarheid van het aangevraagde project als volgt:

“ ...

De aanvraag is gelegen in woongebied volgens het gewestplan en midden in de kern van Berlaar.

Het project voorziet het bouwen van een administratief centrum in combinatie met meergezinswoningen, parking en openbare ruimte. De functies zijn verenigbaar met de bestemming woongebied en zijn functioneel inpasbaar in de omgeving die hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door residentiële functies in combinatie met handel en dienstverlening.

De functies zijn verenigbaar met de bestemming van woongebied en horen thuis in een dorpskern. Door de gekozen locatie blijft de verankering van het administratief centrum in het hart van het dorp Berlaar een feit. Het betreft een herkenbare inplantingsplaats nabij het huidige gemeentehuis.

Een mix van openbare dienstverlening, als fundamentele vereiste voor het ontwikkelen en in standhouden van een leefbare kern. Eén van de doelstellingen van het huidige stedenbouwkundige beleid is voldoen aan kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte, zonder Vlaanderen dicht te laten slibben. Er wordt in eerste instantie verdichting van bebouwing en bewoning in dorps- en stadskernen voorgesteld om aan deze vereisten te kunnen voldoen. Het spreekt voor zich dat voornamelijk in zuiver woongebied zal gezocht worden naar verschillende locaties om deze beoogde verdichting te realiseren. Het perceel in aanvraag is gelegen in zuiver woongebied volgens het gewestplan en tevens in de dorpskern van de gemeente Berlaar. De aanvraag omvat een nieuw administratief centrum gecombineerd met meergezinswoningen. Het beoogde multifunctionele gebruik (overdag bezoekers, bewoners en werknemers – tijdens de avond bewoners appartementen en buurtbewoners) is een ruimtelijk voordelige situatie die zonder meer thuishoort in de dorpskern.

Het geplande nieuwbouwproject biedt een functionele meerwaarde ten opzichte van de huidige verlaten schoolsite. De afbraak van de kwestieuze school is mede daarom verantwoord te noemen.

...”

De verwerende partij geeft voor wat betreft de functionele inpasbaarheid van het aangevraagde project aan dat de combinatie van een administratief centrum met meergezinswoningen, parking en openbare ruimte functioneel inpasbaar wordt geacht omdat deze thuishoren in een woongebied, het een ruimtelijk voordelige situatie betreft die thuishoort in de dorpskern en omdat deze mix van functies bijdraagt tot een verhoogd ruimtelijk rendement.

De verwerende partij verantwoordt haar beoordeling niet afdoende. Hoewel de beoordeling van waar en in welke mate verdichting aanvaardbaar is tot de discretionaire appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij behoort, dient zij deze beoordeling te steunen op concrete en pertinente motieven die blijk geven van een behoorlijke, evenwichtige afweging tussen de wens of de nood aan verdichting en de kenmerken van de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand.

De loutere opmerking dat de aangevraagde functies thuishoren in een dorpskern, dat de percelen waarop het aangevraagde project wordt voorzien een herkenbare inplantingsplaats betreffen, dat een ruimtelijk voordelige situatie wordt gecreëerd die zonder meer thuishoort in de dorpskern en dat het aangevraagde project bijdraagt tot een verhoogd ruimtelijk rendement als fundamentele vereiste voor het ontwikkelen en in standhouden van een leefbare kern, getuigt niet van een dergelijke afweging en beoordeling.

De kritiek van de verzoekende partijen in hun administratief beroepschrift dat *“het pleidooi in de vergunningaanvraag en bij uitbreiding in de bestreden beslissing, voor verdichting, geen vrijbrief bevat om aan maximale bebouwing te doen”, “de aanvrager een verkeerde interpretatie heeft van het begrip ‘ruimtelijk rendement’, ‘ruimtelijk rendement geen maximalisatie van de te bebouwen oppervlakte betekent’ en ‘het aangevraagde project geen ruimtelijk rendement met zich meebrengt maat de bestaande onmiddellijke omgeving aantast en zodanig de woon- en levenskwaliteit drastisch verlaagd’* wordt daarmee niet afdoende beantwoord.

2.3

Voor zover de verwerende partij in haar beoordeling van de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid van het aangevraagde project vooreerst stelt dat er geen sprake is van bebouwing in tweede bouwlijn en een zone voor bijgebouwen, maar dat het aangevraagde project dient te worden beschouwd als een invulling van het binnengebied, benadrukt de Raad opnieuw dat anders dan de verwerende partij het ziet, het aangevraagde project, gelet op de

specifieke ligging in het betreffende binnengebied achter de aanpalende woningen van de verzoekende partijen minstens feitelijk te beschouwen is als bebouwing in tweede bouwlijn.

Of er sprake is van de invulling van een binnengebied dan wel van bouwen in tweede bouwde, lijkt dan ook niet meer dan een semantische discussie die de verwerende partij er niet van ontslaat de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening des te zorgvuldiger te onderzoeken en te motiveren, hetgeen niet het geval is.

Met betrekking tot de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid overweegt de verwerende partij onder meer het volgende:

“... ”

Het administratief centrum bestaat op het gelijkvloers uit een diep doorlopend volume gaande van de Schoolstraat tot diep in het binnengebied. Op de verdiepingen wordt het gebouw opgesplitst in 2 volumes die gescheiden worden door terrassen en een groendak op het plat dak van het gelijkvloers.

Het volume in het binnengebied is ruimtelijk inpasbaar en aanvaardbaar in kader van optimaal ruimtegebruik en verdichting in een dorpskern. Gelet op de afstand van het achterliggende volume tot de perceelsgrenzen is de afwijkende bouwhoogte en bouwprofiel aanvaardbaar. De gevels in het binnengebied worden afgewerkt als volwaardige gevels. Mede gelet op het openbaar karakter van het plein in het binnengebied dient dit project niet beschouwd te worden als tweede bouwlijn.

Het gebouw wordt aan de Schoolstraat ingeplant tot op de rooilijn en bestaat uit 4 bouwlagen met plat dak. De vierde bouwlaag wordt achteruit geplaatst om de impact op het straatbeeld te verkleinen.

Ten opzichte van de rechteraanpalende woning, die bestaat uit 3 bouwlagen met plat dak, is deze bijkomende bouwlaag aanvaardbaar en is de schaal van het project qua volumewerking en bouwdiepte aanvaardbaar.

De linkeraanpalende woningen zijn niet ingeplant op de rooilijn en hebben een kleine voortuin. De aanpalende woning heeft slechts een beperkte bebouwing tot tegen de perceelsgrens, aan de straatzijde bevindt zich een nauw steegje tussen de woning en het project. De woning is opgebouwd uit 2 bouwlagen met hellend dak. Het bouwvolume aan deze zijde staat over een afstand van 5,64 m, gemeten vanaf de linker zijgevel, op 4,05m ingeplant van de rooilijn. Hiermee komt de voorgevellijn van het bouwvolume in lijn te liggen met deze van de woning gelegen aan de Schoolstraat 16. De hoogte van het nieuwbouwvolume wordt bovendien

afgestemd op de nokhoogte van de links aanpalende woning. Hierdoor komt de aanvraag enerzijds tegemoet aan de opmerkingen die bij het initiële ontwerp werden gemaakt en anderzijds dienen op basis van deze vaststellingen ook de bezwaren uit het tweede openbaar onderzoek met betrekking tot schaal als ongegrond te worden verworpen. Het project maakt een harmonische overgang naar de bestaande bebouwing.

Uit de bezwaren van het derde openbaar onderzoek kan worden afgeleid dat de gekozen bouwhoogten ter hoogte van de woningen Schoolstraat nrs. 10 en 16 nog steeds als ruimtelijk onaanvaardbaar worden ervaren. Echter kan uit de voorgebrachte plannen worden vastgesteld dat er in een morfologisch verantwoorde overgang wordt voorzien ten opzichte van de rechteraanpalende woning, die zelf uit drie bouwlagen met plat dak bestaat. De ontworpen bouwdiepte respecteert de bouwdiepte van de bestaande woning en de ontworpen vierde bouwlaag wordt bewust opeen afstand gehouden van de perceelsgrens.

Er hoogte van de woning Schoolstraat nr. 16 werden de plannen reeds eerder aangepast (afstemming op voorgevellijn en nokhoogte). Ook hier is er sprake van een teruggetrokken vierde bouwlaag i.f.v. de optimale integratie in het straatbeeld.

Bovendien mag niet uit het oog worden verloren dat het ontworpen gebouw (gedeeltelijk) een publieke functie zal hebben. Het is dan ook niet onlogisch dat dit gebouw zich morfologisch sterker zou manifesteren dan de gebouwen in de omgeving, op voorwaarde dat dit geen onaanvaardbare ruimtelijk hinder met zich meebrengt (zie verder)

Kwestieus gebouw draagt terecht een eigen architecturale identiteit, net omwille van herkenbaarheid en aantrekkingskracht voor het publiek.

Brandweerkazerne

De bijgebouwen bij de brandweerkazerne worden gesloopt en de kazerne wordt gerenoveerd en omgevormd tot 2 wooneenheden. Door het slopen van de bijgebouwen komt ruimte vrij voor private tuinzones bij de 2 wooneenheden. De schaal en het ruimtegebruik zijn aanvaardbaar in de omgeving.

Oud gemeentehuis

De hoofdvolumes van deze gebouwen blijven onder andere omwille van hun beeldbepalende waarde (uitzicht Markt) behouden, de bijgebouwen achteraan worden gesloopt waardoor private tuinzones bij de woningen gecreëerd worden.

De schaal van de volumes wijzigt niet. Het erfgoedkarakter van deze gebouwen blijft behouden, de schaal en het ruimtegebruik sluiten aan bij de omgeving.

(...)

Voorliggende aanvraag past binnen de visie van het huidig stedenbouwkundig beleid. Het woningbouwproject is gericht op een optimale benutting van het perceel in woongebied en dient in zijn geheel te worden bekeken. Bij de inplanting en vormgeving van de bouwblokken wordt rekening gehouden met zowel de mogelijkheden als de beperkingen van het perceel. De voorgestelde configuratie betekent ruimtelijk gezien een logische uitbreiding binnen het geheel van de bestaande bebouwing. De gebouwen worden geconcipieerd op voldoende afstand van de perceelsgrenzen zodat de mogelijke hinder niet groter is dan wat gedragen moet worden tussen burens in een bebouwde omgeving.

De voorgestelde nieuwe en bestaande bebouwing streeft naar een harmonisch geheel binnen de gegeven ruimtelijke context; het bouwperceel wordt optimaal benut zonder dat het ruimtelijk evenwicht wordt verstoord. Leegstaande gebouwen verdwijnen en het desolate, verharde plein wordt een groen omkaderde ruimte, waardoor een waardevol en doorwaadbaar binnengebied wordt gecreëerd. Dit zorgt voor een uitnodigende publieke ruimte die een meerwaarde biedt voor de centrumbeleving.

...”

2.4

De verwerende partij beperkt zich in haar beoordeling kennelijk tot het schetsen van de ‘overgang’ tussen het aangevraagde project en de woningen gelegen in de Schoolstraat nummer 10 en nummer 16. Zij geeft aan dat het aangevraagde project bestaat uit vier bouwlagen met een plat dak waarbij de vierde bouwlaag achteruit wordt geplaatst om de impact op het straatbeeld te verkleinen. Zij oordeelt vervolgens dat aangezien de rechts aanpalende woning bestaat uit drie bouwlagen en een plat dak de bijkomende bouwlaag aanvaardbaar is en de schaal op vlak van volumewerking en bouwdiepte aanvaardbaar is.

Voor wat betreft het links aanpalende pand stelt zij dat de nokhoogte van het nieuwbouwwolume wordt afgestemd op deze woning zodat wordt tegemoet gekomen aan eerder gemaakte opmerkingen en de bezwaren hierover dienen te worden verworpen. Voor zover er tijdens het derde openbaar onderzoek nog bezwaren werden opgeworpen over het ruimtelijk onaanvaardbaar karakter van het aangevraagde project dient te worden vastgesteld dat er wordt voorzien in een morfologisch verantwoorde overgang ten opzichte van de rechts aanpalende woning, dat de bouwplannen reeds werden aangepast voor wat betreft de woning gelegen aan nummer 16 en dat niet uit het oog mag worden verloren dat het gebouw een gedeeltelijke publieke functie zal kennen en het dus niet onlogisch is dat het aangevraagde project zich morfologisch sterker zal manifesteren dan de gebouwen in de omgeving, weliswaar zonder dat er onaanvaardbare ruimtelijke hinder wordt gecreëerd.

Dergelijke motivering kan niet volstaan. Opnieuw verwijst de verwerende partij met een stijlfomule naar het aanvaardbaar karakter van het aangevraagde project omwille van een optimaal ruimtegebruik en de verdichting van de dorpskern. Uit de bestreden beslissing valt geenszins op te maken waarom de afwijkende bouwhoogte en bouwprofiel van het achterliggende volume gelet op de afstand tot de perceelsgrenzen aanvaardbaar is.

2.5

De verwerende partij beperkt zich vervolgens tot een loutere weergave van het aangevraagde project voor wat betreft de inplanting ervan ten aanzien van de rooilijn, het aantal bouwlagen en de dakconstructie zonder daaraan enige concrete beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde project op vlak van de schaal, het bouwvolume en de bouwdichtheid met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand te koppelen. Uit niets blijkt waarom de vierde bouwlaag van het aangevraagde project samen met de volumewerking en de bouwdiepte ervan gelegen naast de rechts aanpalende woning met drie bouwlagen aanvaardbaar is. Ook voor wat betreft de links aanpalende woning gaat de verwerende partij ervan uit dat de 'harmonische overgang' tussen het nieuwe en het bestaande gebouw noodzakelijk impliceert dat het aangevraagde project op vlak van schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid als in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening dient te worden beschouwd.

In zoverre de verwerende partij er bovendien vanuit lijkt te gaan dat de sterke morfologie van het aangevraagde project als publieke functie, waarmee zij het afwijkend karakter van het aangevraagde project ten opzichte van de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand lijkt te erkennen, noodzakelijk de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening impliceert, miskent zij de op haar rustende verplichting om het aangevraagde project op vlak van legaliteit en opportuniteit zorgvuldig te toetsen. Het gegeven dat het aangevraagde project een eigen architecturale identiteit draagt omwille van de herkenbaarheid en aantrekkingskracht voor het publiek neemt de verplichting voor de verwerende partij niet weg om het aangevraagde project aan de hand van concrete, afdoende en pertinente elementen te toetsen onder meer op het vlak van schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

2.6

Waar de verwerende partij in de motivering van de bestreden beslissing ten slotte overweegt dat het project "*past binnen de visie van het huidige stedenbouwkundig beleid*", dat het project is gericht op "*een optimale benutting van het perceel in woongebied*" en dat het project "*een logische uitbreiding van de bestaande bebouwing vormt*" en "*streeft naar een harmonisch*

geheel binnen de gegeven ruimtelijke context", beperkt zij zich slechts tot het in algemene bewoordingen aangeven dat het project aansluit bij haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het betreffende binnengebied.

De Raad is van oordeel dat een dergelijke motivering niet in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij dient integendeel concreet en aan de hand van zekere en precieze gegevens na te gaan of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, waarbij zij, gelet op de concrete omvang en de specifieke ligging van het project in het binnengebied op een centrumlocatie, inzonderheid rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

2.7

Voor wat betreft de beoordeling van de mogelijke hinderaspecten verbonden aan het aangevraagde project dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partijen minstens in hun administratief beroepschrift uitgebreid hebben gewezen op mogelijke privacyhinder, schaduwwerking, en mobiliteitshinder. De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing onder meer het volgende:

"...

Bij het administratief centrum en de bovengelegen wooneenheden worden op verschillende plaatsen dakterrassen voorzien. Deze terrassen voldoen aan de wettelijke afstandsregels door het voorzien van plantenbakken aan de randen waardoor inkijk in naburige percelen beperkt wordt.

Aan de zuidzijde van de eetzaal van het administratief centrum, die voorzien is op de eerste verdieping in het binnengebied, is een raam voorzien die niet voldoet aan de afstandsregels. Melkglas wordt daarenboven voorzien in alle ramen van het administratief centrum in het binnengebied die uitkijken op de tuinen van de woningen (i.p.v. beplakking met een folie zoals in het initiële ontwerp). Bijgevolg wordt geoordeeld dat de gewijzigde aanvraag voldoende maatregelen omvat om inkijk te vermijden en er dus van privacy-hinder verder geen sprake is, ook niet naar de woningen(en) Schoolstraat 16 en 20.

De gesignaleerde onduidelijkheden met betrekking tot inkijk/afname privacy zijn hierdoor beantwoord.

..."

In zoverre de verwerende partij zich bij haar beoordeling van de door de verzoekende partijen opgeworpen privacyhinder beperkt tot de vaststelling dat de terrassen voldoen aan de wettelijke afstandsregels, er op de eerste verdieping een raam is dat niet voldoet aan de afstandsregels en de opmerking dat voor wat betreft de ramen van het administratief centrum die uitkijken op de tuinen van de woningen melkglas wordt voorzien, kan ook deze beoordeling niet voldoen in het licht van de verzwaarde motiveringsplicht die in deze op de verwerende partij rust.

Gelet op de historiek van het dossier en de bezwaren en grieven over dit aspect opgeworpen door de verzoekende partijen komt het de verwerende partij toe haar onderzoek van het aangevraagde project onder meer op vlak van de verenigbaarheid ervan met de goede ruimtelijke ordening des te zorgvuldiger uit te voeren en haar beoordeling aan de hand van afdoende, concrete en pertinente gegevens te staven. Voorliggende motivering lijkt hier niet aan te voldoen.

3.

In zoverre de verzoekende partijen in hun tweede middelonderdeel opwerpen dat het mobiliteitsaspect verbonden aan het aangevraagde project niet afdoende werd onderzocht en beoordeeld omdat de gegevens waarop de bij de aanvraag gevoegde mobiliteitsstudie worden gebaseerd niet correct zijn, brengen zij hier geen afdoende, concrete en pertinente gegevens bij. Zij beperken zich tot het opwerpen van kritiek op de gegevens die door de gemeente Berlaar werden aangeleverd, maar brengen geen afdoende elementen bij dat het onderzoek zoals gevoerd in de mobiliteitsstudie en de motivering hieromtrent in de bestreden beslissing als kennelijk onzorgvuldig, onredelijk of manifest foutief dient te worden aangemerkt.

4.

In de mate dat de verzoekende partijen tot slot in hun derde middelonderdeel de strijdigheid van het aangevraagde project met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van de gemeente Berlaar opwerpen, dient te worden benadrukt dat artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO de verwerende partij de mogelijkheid biedt om de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening desgevallend te toetsen aan beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, maar dat dit geenszins een verplichting is, zodat de verwerende partij derhalve niet dient te motiveren waarom ze beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, als die er al zijn, niet toepast, en de grief van de verzoekende partijen niet kan bijgetreden worden.

Het tweede middel is in de aangegeven gegrond.

V. Kosten

De kosten van het beroep komen ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Wanneer daarom wordt gevraagd kan de Raad ook een rechtsplegingsvergoeding toekennen aan de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld. In dat geval omvatten de kosten van het beroep ook de toegekende rechtsplegingsvergoeding (artikel 21, §7 en artikel 33 DBRC-decreet). De kosten van het beroep, met inbegrip van de door de verzoekende partij gevraagde rechtsplegingsvergoeding, worden ten laste gelegd van de verwerende partij.

VI. Beslissing

1. De bestreden beslissing wordt vernietigd.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het bestuurlijk beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 1200 euro (zijnde, per verzoekende partij 100 euro voor de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, 100 euro voor de vordering tot schorsing en 200 euro voor de vordering tot vernietiging) en een rechtsplegingsvergoeding van 840 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken in zitting van 19 augustus 2021 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Elien GELDERS

Filip VAN ACKER