

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 oktober 2020 met nummer RvVb-UDN-2021-0170
in de zaak met rolnummer 2021-RvVb-0048-UDN

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Maurice HELSEN2. mevrouw Sylva VANDENBOSCH als rechtsopvolger van wijlen de heer André VERMOSEN3. mevrouw Annitta LEENAERTS <p>vertegenwoordigd door advocaat Liesbeth PEETERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2500 Lier, Vismarkt 37</p>
Verwerende partij	<p>de provincie ANTWERPEN vertegenwoordigd door de deputatie van de provincieraad</p>
Tussenkomende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de gemeente BERLAAR, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen vertegenwoordigd door advocaat Cies GYSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-182. de nv CIRIL3. de nv DEMOCO vertegenwoordigd door advocaten Wouter MOONEN, Sarah JACOBS en Joy VINGERHOETS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 bus 1014. de cv(ba) FLUVIUS SYSTEM OPERATOR vertegenwoordigd door advocaten Neil BRAECKEVELT en Evelien VANHAUTER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8000 Brugge, Ezelstraat 25

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 7 oktober 2020 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 27 augustus 2020. De verzoekende partijen vorderen vervolgens met een aangetekende brief van 8 oktober 2020 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 27 augustus 2020.

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

De verwerende partij heeft aan de eerste, tweede en derde tussenkomende partij een omgevingsvergunning 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 op de percelen gelegen te 2590 Berlaar, Markt 1, 2, 3 en 90 en Schoolstraat 12, 14, 26, 28 en 28A, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 5S, 8D2, 9D, 9F, 10H, 15C, 19F, 25T, 25V en 40D3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkomende partij verzoekt op 12 oktober 2020 om in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid en vernietiging tussen te komen. De tweede en de derde tussenkomende partij verzoeken door neerlegging ter griffie op 12 oktober 2020 om in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid tussen te komen. De vierde verzoekende partij verzoekt op 9 oktober 2020 om in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid tussen te komen.

De verwerende partij dient geen nota met opmerkingen over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid maar wel het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partijen over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid is opgenomen in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid op de openbare zitting van 12 oktober 2020.

Advocaat Liesbeth PEETERS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaten Tom SWERTS en Wouter POELMANS *loco* advocaat Cies GYSEN voeren het woord voor de eerste tussenkomende partij. Advocaat Joy VINGERHOETS voert het woord voor de tweede en derde tussenkomende partij. Advocaat Neil BRAECKEVELT voert het woord voor de vierde tussenkomende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De tweede en derde tussenkomende partij 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, 28.

De eerste, tweede en derde tussenkomende partij 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, 91 en Schoolstraat 12, 14, 26, 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 tussenkomenende partijen 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 verzoekende partijen zijn eigenaars en bewoners van aanpalende woningen.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976, in woongebied.

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 eensluidend advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een omgevingsvergunning aan de tussenkomenende partijen.

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. Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID

Het door de eerste tussenkomende partij gemaakte 'voorbehoud' over de ontvankelijkheid van het verzoekschrift *ratione materiae* en *ratione temporis* kan niet begrepen worden als een exceptie. Uit het dossier blijkt overigens dat de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid tijdig en regelmatig is ingesteld.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID

Op grond van artikel 40, §2, eerste lid DBRC-decreet kan de Raad bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er een uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangetoond en dat minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Uiterst dringende noodzakelijkheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen:

“ ...

De doorlooptijd van een gewone schorsingsprocedure bedraagt ongeveer 7 à 8 maanden en zal onmiskenbaar te laat komen.

Op 8 oktober 2020 (dit is 1 dag nadat het verzoekschrift tot gewone schorsing en vernietiging werd ingediend) is de vergunninghouder overgegaan tot de afbraak van het dak van de school.

De containers werden geplaatst, de vrachtwagens zijn aanwezig en er zijn werkmannen bezig met het weghalen van de leien van de dakbedekking van de school (zie foto's als stuk 44)

Op de ochtend van 8 oktober 2020 is reeds een kwart van de dakbedekking van het achterste gedeelte van het schoolgebouw verwijderd.

Uw Raad oordeelde in het arrest van 17 oktober 2017 (stuk 3) uitdrukkelijk dat de verzoekers een belang hebben bij het bestrijden van de sloop van dit erfgoed omdat hun uitzicht in geval van afbraak onherroepelijk zal veranderen.

(...)

In het arrest van 8 januari 2020 bevestigde Uw Raad dit als volgt (stuk 39):

(...)

Door de huidige werken wordt dit uitzicht nu aangetast:

(afbeeldingen)

Alle foto's worden gevoegd als stuk 44. Er worden twee filmpjes van de afbraakwerken gevoegd als stuk 45. Als stuk 46 wordt nog een brief toegevoegd die in de loop van de voormiddag van 8 oktober 2020 in de brievenbussen van de omwonenden is gestoken met melding dat de gemeente bezig is met de afbraak van de school:

(...)

Er is slechts één ochtend nodig voor het verwijderen van een kwart van de dakbedekking van het achtergelegen gedeelte van de school. De werken duren op het eigenste moment van het indienen van dit verzoekschrift voort. Indien de vergunninghouder aan dit tempo blijft verder werken – en de raadsman van de gemeente heeft uitdrukkelijk bevestigd dat het de bedoeling is zo snel als mogelijk alle werkzaamheden uit te voeren cf. geciteerde e-mail dd. 25 september 2020 op p. 34 – is dit erfgoed op enkele dagen volledig gesloopt.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed stelde zich uitdrukkelijk de vraag hoe de gemeente in kwestie omgaat met haar Erfgoed. Het Agentschap adviseerde om 'te denken in termen van behoud i.p.v. afbraak'. (stuk 29)

Uw Raad beval reeds tot tweemaal toe de schorsing van de vergunningsbeslissingen die het mogelijk maakten om de geïnventariseerde school met erfgoedwaarde te slopen (stukken 3+4 en stukken 39+40).

In tussentijd heeft de vergunninghouder de school steeds verder aangetast: ten tijde van de brand werden geen adequate maatregelen genomen, de school werd al 'ontdaan' van een aantal binnenelementen en interieurstukken, er werd al gestript hier en daar.

Nu zijn er zware afbraakwerken gestart d.m.v. het verwijderen van de dakbedekking van de geïnventariseerde school.

Uw Raad schorste de vorige bestreden beslissing met het schorsingsarrest van 8 januari 2020 (stuk 39) omdat de erfgoedtoets onzorgvuldig was uitgevoerd. Ook nu wordt ditzelfde erfgoed onherroepelijk verder aangetast.

Het afwachten van de uitspraak van de gewone schorsingsprocedure heeft onvermijdelijk tot gevolg dat het erfgoed definitief verloren gaat.

*De uiterst dringende noodzakelijkheid in de zin van artikel 40 § 4 DBRC-decreet staat vast.
..."*

2.

De eerste, tweede en derde tussenkomende partij betwisten de uiterst dringende noodzakelijkheid niet. De vierde tussenkomende partij verwijst naar de argumentatie en schriftelijke uiteenzetting van de overige tussenkomende partijen en sluit zich daar integraal bij aan.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op uiterst dringende noodzakelijkheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, in voorkomend geval ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing uiterst dringend noodzakelijk is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Volgens artikel 40, §2, eerste lid, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van uiterst dringende noodzakelijkheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot schorsing.

Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat een onmiddellijke beslissing wenselijk is omwille van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Tot slot wordt van de verzoekende partij verwacht dat zij met de gepaste spoed en diligentie is opgetreden en de uiterst dringende noodzakelijkheid niet zelf in de hand heeft gewerkt of nadelig beïnvloed.

2.

Uit de gegevens waarop de Raad acht kan slaan blijkt dat de verzoekende partijen met gepaste spoed en diligentie zijn opgetreden en dat zij de uiterst dringende noodzakelijkheid niet zelf in de hand hebben gewerkt of nadelig hebben beïnvloed. De concrete omstandigheden van het dossier tonen overigens op zich aan dat de behandeling van de door de verzoekende partijen op 7 oktober 2020 ingestelde vordering tot schorsing wegens hoogdringendheid zonder meer ondoelmatig zou zijn geweest om de door hen gevreesde nadelige gevolgen te voorkomen.

De Raad stelt ter zitting vast dat de tussenkomenende partijen niet betwisten dat de zaak uiterst dringend is. De (raadsman van de) eerste tussenkomenende partij bevestigt ter zitting dat de eerste fase van de werken (het verwijderen van de aanwezige asbest) is aangevangen en hoe dan ook zal worden voltooid. Met de uitvoering van de volgende fase(s), te beginnen met de sloop van de bestaande bebouwing, zal worden gewacht tot de uitspraak over de voorliggende vordering maar wanneer zulks mogelijk blijkt, zullen de werken onverwijld worden aangevat.

Er kan naar het oordeel van de Raad dan ook geen enkele twijfel bestaan dat de sloopwerken, en bijgevolg de nadelige gevolgen die hieruit voortvloeien in hoofde van de verzoekende partijen, gerealiseerd zullen zijn alvorens de gewone schorsingsprocedure kan worden afgewikkeld.

3.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §2, eerste lid, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden bij uiterst dringende noodzakelijkheid wanneer er een uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen

B.1 Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

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

De verzoekende partijen voeren aan:

“ ...

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. Uitgebreed 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; gegroepede 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 tussenkomende 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:

- 1. 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*
- 2. door de talrijke verbouwingen intern en extern en uitbreidingen door de jaren heen de oorspronkelijke typologie verloren zou zijn gegaan*
- 3. 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 tegenover 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 geschrapd 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 onroenderfgoeddienst 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 tijdperiode 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.

De eerste tussenkomende partij stelt:

"...

Vooreerst, wat de schending van art. 4.3.3 en art. 4.3.4 VCRO betreft, moet er op worden gewezen dat het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed in casu niet meer verplicht dient te worden ingewonnen, aangezien de nieuwe aanvraag behandeld wordt volgens de omgevingsvergunningsprocedure.

*Het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed is heden alleen vereist in de in art. 35, § 3 OVB opgesomde gevallen:
(...)*

In casu diende het advies niet meer te worden ingewonnen, om welke reden er ook geen schending kan voorliggen van art. 4.3.4 en 4.3.3 VCRO, die betrekking hebben op verplicht in te winnen adviezen.

*Verder, wat het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed dd. 9 december 2016 omtrent de vorige aanvraag tot sloop van het schoolgebouw betreft (STUK 11, sloopvergunning dd. 17 maart 2017), was dit advies ongunstig omwille van een aantal redenen, die heden allen opgelost zijn. Het advies luidde in essentie als volgt:
(...)*

De motiveringsplicht, zoals verankerd in artikel 4.1.10 Onroerenderfgoeddecreet is echter wel van toepassing.

Uw Raad stelde in haar arrest dan ook dat dat de memorie van toelichting bij de ontwerpbeplanning van art. 4.1.10 verduidelijkt dat de “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”.

De opdracht van het vergunningverlenend bestuur bestaat er dan in om de erfgoedwaarde van het gerepertorieerd pand waarvan de sloop aangevraagd wordt, af te wegen tegen het belang van het nagestreefde project. Net vergunningverlenend bestuur moet hierbij uitgaan van de erfgoedwaarden die aan de grondslag van de opname van het goed in de inventaris liggen en vervolgens onderzoeken of de erfgoedwaarden niet verloren gegaan of aangetast zijn als gevolg van werken of handelingen na de opname.

De afweging van de erfgoedwaarde tegen de belangen die met het bouwproject gediend worden behoort tot de discretionaire bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuur en moet blijken uit de vergunningsbeslissing.

De vernietigde vergunningsbeslissing baseerde zich bij de beoordeling van de actuele toestand van het gebouw volgens de Raad op de aanvraagnota, doch hield volgens Uw Raad onvoldoende rekening met de vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed van de Provincie Antwerpen dd. 12 maart 2019 dewelke dateerde van een latere datum dan de verslagen en studies in het oorspronkelijke aanvraagdossier. Uw Raad gaf aan dat men zich zodoende niet zonder meer kan aansluiten bij de aanvraagnota.

Uw Raad stelt dat inderdaad kan worden aangenomen dat de brand de staat van het gebouw zou hebben gewijzigd ten aanzien van de staat op 28 november 2014, toen de inventaris van het bouwkundig erfgoed werd vastgesteld.

Dit neemt volgens Uw Raad evenwel niet weg dat er ook tijdens het openbaar onderzoek van 1 juni 2018 - 30 juli 2018 omtrent de vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed geen opmerkingen werden geformuleerd met betrekking tot de staat van het gebouw en dat de gemeenteschool thans geïnventariseerd is als een schoolcomplex met historische en architecturale waarde.

De deputatie dient volgens Uw Raad aldus 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 met de recente opname van de school op de inventaris en die geen afweging omvat van de erfgoedwaarden die hierin aan het gebouw worden toegeschreven, volstaat volgens Uw Raad aldus niet.

Vooreerst moet worden vastgesteld dat de inventarisatie in 2019 een loutere actualisatie van de feitelijke historische gegevens betrof: de facto deed men enkel een beperkte uitspraak over de historische waarde en geenszins over de bewaringstoestand van het gebouw.

*In de bestreden beslissing wordt dit aspect ook onderschreven:
(...)*

Bijkomend moet ten aanzien van het ontbreken van opmerkingen tijdens het openbaar onderzoek worden vastgesteld dat de gemeente geen bezwaar had ingediend omtrent de actualisatie van het inventaris onroerend erfgoed in 2018 aangezien ze van oordeel was dat de oude school niet geschrapt kon worden bij de actualisatie van het inventaris. De gemeente stelt dat zij van oordeel was dat de actualisatie enkel een bevestiging inhield van alle gebouwen die nog niet afgebroken waren. Meer waarde toedichten aan het ontbreken van opmerkingen tijdens het openbaar onderzoek is, zelfs al mocht voorgaande premisse niet correct blijken, dan ook niet redelijk.

Ook de intergemeentelijke onroerend erfgoeddienst Berg en Nete stelde dat bij de actualisatie 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." (STUK 20). Aangezien de oude school ten tijde van het openbaar onderzoek niet afgebroken was, achtte de gemeente dan ook dat zij geen bezwaar kon indienen om de schrapping van de school van de inventaris te bekomen.

In navolging van het schorsingsarrest van Uw Raad ging de intergemeentelijke Onroerend Erfgoeddienst Berg en Nete over tot een plaatsbezoek dd. 27 januari 2020 teneinde een waardering op te maken. (STUK 20) De bestreden beslissing stelt hieromtrent: (p.31)

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".

Tevens werd er een actuele fotoreportage (van het jaartal 2020) toegevoegd aan het aanvraagdossier, hetgeen samen met de nota van de IOED mee in het derde openbaar onderzoek werd genomen. (STUK 22)

De onroerenderfgoedtoets werd dan ook doorgevoerd op basis van de nota van De Vloed Architects dd. maart 2012 (STUK 12), het 'verslag dakstructuur jongensschool Schoonstraat Berlaar' dd. 29 januari 2019 (STUK 13), de nota van de intergemeentelijke Onroerend Erfgoedtoets (STUK 20) en de fotoreportage van 2020.

In de bestreden beslissing werd op basis van voormelde stukken gesteld (met inbegrip van de stukken opgesteld na actualisatie van de inventaris bouwkundig erfgoed dd. 14 maart 2019):

(...)

Op basis van voormelde overwegingen stelde verwerende partij wel degelijk op zorgvuldige wijze en in alle redelijkheid dat de erfgoedwaarde voor het grootste deel van het complex is aangetast:

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.

De deputatie heeft aldus in haar beslissing, waarbij de sloop van het gebouw vergund wordt, zorgvuldig gemotiveerd en in de beslissing aangegeven hoe ze de erfgoedwaarden in acht heeft genomen. Uit de motivering blijkt voorts dat er rekening is gehouden met de recente opname van de school op de inventaris. Tevens omvat de bestreden beslissing een afweging van de erfgoedwaarden die aan het gebouw worden toegeschreven.

De opportuniteitskritiek van verzoekende partijen doet aan bovenstaande vaststellingen geen afbreuk.

Vooreerst suggereren verzoekende partijen dat de nota van de IOED 'à la tête du client' is opgesteld.

Verzoekende partijen gaan eraan voorbij dat het een intergemeentelijke dienst betreft, zodoende dat de betreffende dienst geenszins vereenzelvigd kan worden met de gemeente zelf. Voorts komt het toe aan de deputatie om de voorliggende stukken te beoordelen. Geenszins werd de bestreden beslissing verleend door de tussenkomende partij.

Hierbij dient benadrukt dat betreffende dienst naar eer en geweten deze beoordeling heeft opgemaakt op een wijze die men binnen de deelnemende gemeenten (Berlaar, Nijlen en Heist-op-den-Berg) reeds vaak heeft toegepast en naar de toekomst normaalgesproken een standaardprocedure vormt om de deelnemende gemeente toe te staan op gemotiveerde wijze beslissingen te nemen rond dergelijke gebouwen. Hoe de deputatie met deze adviezen, lees de beslissingen die op deze adviezen werden gebaseerd door de deelnemende gemeenten, zal omgaan als beroepsinstantie ligt volledig binnen haar discretionaire bevoegdheid.

De kritiek op de methodiek gehanteerd door de IOED toont evenmin een onzorgvuldig dan wel onredelijk karakter van de bestreden beslissing aan. De deputatie nam immers niet enkel de betreffende nota van de IOED in overweging, doch eveneens de uitgebreide fotoreportage opgesteld na de actualisatie van de inventaris bouwkundig erfgoed dd. 14 maart 2019.

Voorts lijken verzoekende partijen te vereisen dat de motieven van de motieven worden vermeld, hetgeen geenszins vereist is. De deputatie was dan ook door geen rechtsregel dan wel beginsel gehouden om de methodiek gehanteerd door de IOED te vermelden in de bestreden beslissing.

Verzoekende partijen betwisten in concreto de puntentelling van IOED en stellen dat - mits een paar extra punten - het gebouw reeds in een andere categorie, deze van 'enige erfgoedwaarde en/of grote stadslandschappelijke waarde' zou komen. Naast de vaststelling dat zulks een technische discussie betreft dient benadrukt dat ook deze vermeende van te genieten hogere categorisering geen afbreuk kunnen doen aan het feit dat het gebouw zeker geen 'duidelijk aanwezige erfgoedwaarden (70-80%)' of 'hoge erfgoedwaarden (>80%)' bezit. Los van de discussie rond en procent meer of minder kan aldus niet naast de concrete vaststellingen van IOED dd. 27 januari 2020 op het terrein gekeken worden en ook de recente fotoreportage van 2020 waaruit blijkt dat het gebouw weinig architecturale waarde bezit en dit niettegenstaande de hernieuwde vaststelling op de inventaris van het bouwkundig erfgoed van de Provincie Antwerpen dd. 12 maart 2019.

Dat de deputatie zelf is overgegaan tot een zorgvuldige beoordeling van de voorliggende stukken, blijkt uit de bestreden beslissing zelf. Zo stelt de deputatie:
(...)

Anders dan verzoekende partijen trachten te doen uitschijnen volgde de deputatie aldus niet slaafs de nota van de IOED, doch voerde zelf een analyse uit op basis van alle hiervoor opgesomde documenten.

Verzoekende partijen kunnen evenmin worden gevolgd in de stelling dat de vaststelling dat het oorspronkelijk volume aan de straatzijde zou vervangen zijn door een sanitair volume feitelijk onjuist zou zijn.

Op het plan aangaande het hekwerk dd. 1941 (STUK 21) is immers waarneembaar dat de school een symmetrische opstelling kende:
(...)

Het rechtse gedeelte is evenwel volledig teloor gegaan.

Het gebouwtje aangeduid met rode pijl werd immers effectief gesloopt en vervangen door elektriciteitscabine en het sanitair blok. De verzoekende partijen stellen dan ook verkeerdelijk dat het sanitair blok gewoon bijgeplaatst is.

Het linkse gebouw bestaat daarentegen wel nog:

(...)

Voorts tonen verzoekende partijen niet aan dat de deputatie niet in redelijkheid tot haar besluit komt dat er geen ensemblewaarde meer aanwezig is, laat staan dat zulks een determinerend element zou hebben uitgemaakt in de beoordeling van de bestaande erfgoedwaarde noch de afweging van deze waarde met het project.

Zoals in de bestreden beslissing wordt gesteld, is het gemeentehuis niet samen met de school zichtbaar vanuit de Schoolstraat. Dat beide gebouwen zijn ontworpen door dezelfde architect en bijgevolg noodzakelijkerwijs in dezelfde periode zijn gebouwd, toont geen band aan tussen beide gebouwen. De verbinding tussen beide sites wordt louter geopperd, doch niet bewezen.

Dat het gemeentehuis en de onderwijzerswoning samen zijn opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed wordt daarenboven in de inventaris verantwoord door de gemeenschappelijk stijl en het gegeven dat de woning is ingelijfd in het gemeentehuis:

(...)

Voormelde overwegingen zijn niet toepasbaar voor het schoolgebouw.

Tot slot dient opgemerkt dat het heden duidelijk is wat er in de plaats van het schoolgebouw zal komen, zijnde een nieuw administratief centrum met kwalitatieve woonontwikkeling, groene ruimte en parkeergelegenheid.

Het ongunstig advies van het agentschap kan dan ook niet zonder meer toegepast worden op onderhavige, degelijk onderbouwde aanvraag aangezien het ontbreken van deze duidelijkheid daar een belangrijke rol speelde.

De POVC en de vergunningverlenende overheid wijzen voorts op de diverse kwaliteiten en potenties die het nieuwbouwproject met zich mee zal brengen voor de inwoners van de gemeente Berlaar. (STUK 24) en zijn van oordeel dat het aangevraagde project om redenen van onder andere multifunctionaliteit en aangeboden publiek domein evenals het aanbieden van een publieke functie en kwalitatief wonen in het centrum van de gemeente, een aanzienlijke meerwaarde heeft t.o.v. de af te breken school met (zoals hierboven besproken) beperkte erfgoedwaarde. Deze laatste betreft bovendien een verlaten site, zonder bijzondere functionele betekenis binnen de dorpskern.

De bestreden beslissing omvat dan ook een zorgvuldige beoordeling van de erfgoedwaarden van de school en een afweging, waaruit blijkt dat de sloop in casu verantwoord is. Deze motivering is niet kennelijk onredelijk.

De motivering in de bestreden beslissing getuigt tevens van de vereiste zorg voor de erfgoedkenmerken van het schoolgebouw op de vastgestelde inventaris. Er wordt erkend dat het gebouw recent werd herbevestigd op de inventaris doch verduidelijkt dat deze herbevestiging een actualisatie van de feitelijke historische gegevens betreft waarbij geen uitspraak werd gedaan over de bewaringstoestand.

Desondanks werd naar aanleiding van het tussengekomen arrest gekeken naar de stukken van voor deze herbevestiging en deze erna teneinde tot de conclusie te komen dat de site niet representatief is, diens oorspronkelijke typologie door de talrijke verbouwingen verloren is gegaan evenals de symmetrie en een belangrijk deel van de oorspronkelijke grandeur en ensemblewaarde van de site. Er wordt vastgesteld dat het schoolgebouw aangetast is door een brand en vocht. De dak- en plafondconstructies buigen door. Foto's in het aanvraagdossier geven de slechte toestand van het gebouw weer.

Gelet op voorgaande wordt terecht een actueel waardeoordeel gevormd en dit afgewogen tegen het geplande project om dat de oordelen dat de sloop van het schoolgebouw verantwoord is.

Dat verzoekende partijen ter zake een ander standpunt zouden zijn toegedaan doet geen afbreuk aan het feit dat de bestreden beslissing weldegelijk een afdoende zorgvuldige motivering voor de sloop van de school omvat.

Verzoekers uiten dienaangaande loutere opportunistiekritiek als zou de school wél waardevol zijn, zijn historisch karakter niet zou hebben verloren, zijn symmetrie en grandeur zou behouden en niet vervallen zijn. Zij slagen er echter niet in om het onredelijk of onzorgvuldig karakter van de motivering in de bestreden beslissing te weerleggen. Loutere opportunistiekritiek kan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

De beslissing van de verwerende partij om de sloop van het schoolgebouw in casu te vergunnen is afdoende gemotiveerd, gebaseerd op een zorgvuldig onderzoek van het dossier, gesteund op deugdelijke dossierstukken (wiens correctheid in zijn totaliteit zelfs niet wordt betwist) en is in elk geval niet kennelijk onredelijk.

...”

3.

De tweede en derde tussenkomende partij stellen:

“ ...

Het eerste middel van de verzoekende partijen is onontvankelijk (zie: punt 0), minstens ongegrond (zie: punt 0).

Het eerste middel is onontvankelijk

Het eerste middel van de verzoekende partijen is vooreerst onontvankelijk.

In het eerste middel viseren de verzoekende partijen de gedragingen van de gemeente Berlaar.

*Op pg. 60 van hun verzoekschrift werpen de verzoekende partijen op dat de school nu is aangetast, omdat de gemeente Berlaar haar zorgplicht niet is nagekomen. Op dit punt is het eerste middel **onontvankelijk**, want niet gericht tegen het bestreden besluit van 27 augustus 2020, maar tegen de gedragingen van de gemeente Berlaar.*

Hetzelfde gaat op voor de verwijzing van de verzoekende partijen naar een interview met de burgemeester van de gemeente Berlaar in het magazine Sterck (pg. 71 – verzoekschrift). Met deze stemmingmakerij viseren de verzoekende partijen enkel de gedragen van de burgemeester van de gemeente Berlaar, maar niet het bestreden besluit.

In het schorsingsarrest van 8 januari 2020 heeft Uw Raad deze exceptie al aangenomen. Het gaat dan ook niet op dat de verzoekende partijen in deze argumentatie blijven volharden.

De verwijzingen naar de overheidsopdracht zijn onontvankelijk

Op pg. 49 – 50 van hun verzoekschrift verwijzen de verzoekende partijen naar de overheidsopdracht en de PPS-opdracht en beweren zij dat “hiermee een voorafname werd gedaan op de erfgoedtoets die de vergunningverlenende overheid moet uitvoeren”.

Deze verwijzing is opnieuw niet ontvankelijk. De opdrachtgever van de overheidsopdracht is de gemeente Berlaar en niet de Deputatie van de Provincie Antwerpen. Hiermee bestrijden de verzoekende partijen immers opnieuw de gedragingen van de gemeente Berlaar en niet de omgevingsvergunning van 27 augustus 2020.

Het eerste middel is niet ernstig

Voor zover al ontvankelijk, quod non, is het eerste middel van de verzoekende partijen om meerdere redenen niet ernstig. De tussenkomenende partijen zullen dit hieronder stap voor stap aantonen.

Het advies van het Agentschap voor Onroerend Erfgoed

Het advies van het Agentschap voor Onroerend Erfgoed was niet vereist

De door de verzoekende partijen aangehaalde bepalingen uit de VCRO, artikel 4.3.3. VCRO en artikel 4.3.4. VCRO, hebben betrekking op de “verplicht in te winnen adviezen”. In casu moest er echter niet meer verplicht advies ingewonnen worden bij het Agentschap voor Onroerend Erfgoed:

- Door de inwerkingtreding van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2016 houdende wijziging van het Onroerenderfgoedbesluit en diverse andere besluiten moet er met ingang van 1 januari 2017 geen advies meer gevraagd worden aan het Agentschap voor Onroerend Erfgoed bij vergunningsplichtige aanvragen over onroerende erfgoederen opgenomen in de vastgestelde Inventaris Bouwkundig Erfgoed. Bij beschermde monumenten bestaat deze adviesverplichting nog wel. Met deze wijziging wenste de Vlaamse Regering meer autonomie te geven aan de gemeenten voor de erfgoederen op hun grondgebied. In casu wordt echter niet betwist dat de school enkel is opgenomen in de vastgestelde Inventaris Bouwkundig Erfgoed;*
- Artikel 35, §4 OVB somt de gevallen op wanneer het advies van het Agentschap voor Onroerend Erfgoed moet worden ingewonnen:
(...)*

Dit “middelenonderdeel” van de verzoekende partijen is dan ook niet ernstig.

De verzoekende partijen kunnen niet naar analogie verwijzen naar het advies van het Agentschap voor Onroerend Erfgoed

Op pg. 48 – 49 verwijzen de verzoekende partijen “naar analogie” naar het eerdere ongunstig advies van het Agentschap voor Onroerend Erfgoed van 14 december 2016.

De verzoekende partijen kunnen echter geenszins naar analogie verwijzen naar dit advies:

- De “onroerenderfgoedtoets” door de vergunningverlenende overheid is in de plaats gekomen van het advies van het Agentschap voor Onroerend Erfgoed. In casu heeft de verwerende partij deze onroerenderfgoedtoets op een gedegen wijze uitgevoerd (zie: punt 5.2.1.2.B(III) en punt 5.2.1.2.B(IV)).
- Het advies had betrekking op de initiële vergunningsaanvraag. In de gewijzigde aanvraag hebben de vergunningsaanvragers de sloop van de school uitvoerig gemotiveerd: in de beschrijvende nota, de motivatienota van De Vloed Architects en de nota van Berg en Nete.
- Het is duidelijk wat er in de plaats komt van de school, nl. een NAC en 14 appartementen met een kwalitatieve inrichting van het binnengebied.

Ook dit “middelenonderdeel” van de verzoekende partijen is niet ernstig.

(II) De verwijzingen naar de overheidsopdracht zijn niet ernstig

Voor zover al ontvankelijk (quod non – zie: punt 5.2.1.2.A(II)) zijn de verwijzingen van de verzoekende partijen naar de overheidsopdracht niet ernstig.

De verzoekende partijen beweren dat het duidelijk is dat de erfgoedwaarde geen rol speelt, omdat deze in het kader van het PPS-project sowieso moest afgebroken worden. Hierdoor zou er volgens de verzoekende partijen sprake zijn op een “voorafname op de erfgoedtoets” of zelfs een “verlegde erfgoedtoets”.

Er is geen enkele bepaling die een opdrachtgevende overheid verplicht om bij de gunning van een overheidsopdracht een “onroerenderfgoedtoets” uit te voeren. Voor zover de verzoekende partijen dus beweren dat de erfgoedtoets ten onrechte weerlegd werd naar de omgevingsvergunningsaanvraag is hun middelenonderdeel niet ernstig.

Van een “ongeldige voorafname” is er evenmin sprake: dat de rest van de site “naar eigen goeddunken” mocht worden ingevuld, liet in se ook een mogelijkheid tot het behoud van de school. Gelet op de staat van de school werd dit in casu echter niet opportuun geacht.

Ten slotte tonen de verzoekende partijen in ieder geval niet aan waarom het het vergunningverlenende bestuursorgaan – in casu de Deputatie van de Provincie Antwerpen – door de overheidsopdracht onmogelijk zou gemaakt zijn om een zuivere erfgoedtoets door te voeren.

(III) De verwerende partij heeft de sloop afdoende gemotiveerd

De tussenkomende partijen zullen hieronder aantonen dat de verwerende partij de sloop van de school afdoende heeft gemotiveerd in het bestreden besluit van 27 augustus 2020. Hiertoe zullen de tussenkomende partijen vooreerst aantonen dat er op de verwerende partij geen verstrengde motiveringsplicht rustte.

(A) Er rustte geen verstrengde motiveringsplicht op de verwerende partij

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen blijven beweren (pg. 53 – verzoekschrift) rustte er op de verwerende partij geen verstrengde motiveringsplicht op grond van artikel 4.1.9 van het Onroerenderfgoeddecreet.

Artikel 4.1.9 van het Onroerenderfgoeddecreet bepaalt:

(...)

De verstrengde motiveringsplicht geldt dus enkel bij een eigen werk of activiteit van de administratieve overheid.

*Het Agentschap voor Onroerend Erfgoed bevestigt dit ook op haar eigen website:
(...)*

Het is duidelijk dat het door de verzoekende partijen bestreden project geen eigen project is van de Deputatie van de Provincie Antwerpen, die het project op 27 augustus 2020 vergunde. De verstrengde motiveringsplicht van artikel 4.1.9 van het Onroerenderfgoeddecreet was dus niet van toepassing op de verwerende partij. Ook dit “middelenonderdeel” is niet ernstig.

(B) Het bestreden besluit van 27 augustus 2020 voldoet aan de gewone motiveringsplicht

De tussenkomenende partijen zullen hieronder stapsgewijs aantonen dat de Deputatie de op haar rustende gewone motiveringsplicht is nagekomen en een gedegen “onroerenderfgoedtoets” heeft uitgevoerd.

a. De algemene principes

*Artikel 4.1.10 van het Onroerenderfgoeddecreet bepaalt m.b.t. de “gewone” motiveringsplicht:
(...)*

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”.

De afweging van de erfgoedwaarde tegen de belangen die met het bouwproject gediend worden behoort tot de discretionaire bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuur en moet blijken uit de vergunningsbeslissing.

Bij de beoordeling van de motivering van de verwerende partij m.b.t. de sloop van bouwkundig erfgoed beschikt Uw Raad slechts over een marginale toetsingsbevoegdheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar bestreden beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, geplaatst in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

b. De verantwoording van de sloop door de vergunningsaanvragers

Vooreerst hebben de vergunningsaanvragers de sloop van de school op gedegen wijze verantwoord.

*De vergunningsaanvragers hebben de sloop van het schoolgebouw vooreerst uitvoerig verantwoord in de beschrijvende nota bij de omgevingsvergunningsaanvraag (stuk 1). Hierin staat o.a. te lezen:
(...)*

Het aanvraagdossier van de vergunningaanvragers bevat ook een uitvoerige motivatienota van De Vloed Architects (stuk 4) en een “verslag dakstructuur jongensschool Schoolstraat Berlaar” (stuk 5), waarbij de sloop van de school verder wordt gemotiveerd.

*De motivatienota van De Vloed Architects brengt de (beperkte) erfgoedwaarde in kaart:
(...)
Met betrekking tot de erfgoedwaarde besluit deze motivatienota als volgt:
(...)*

*Ook uit de foto's gevoegd bij het “verslag dakstructuur” blijkt de slechte staat van het gebouw (stabiliteitsproblemen, asbest, aantasting houtwarm en houtbocktor):
(...)*

In navolging van het schorsingsarrest van Uw Raad heeft de gemeente Berlaar opdracht gegeven aan de, door het Agentschap voor Onroerend Erfgoed, erkende intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst Berg en Nete (de IOED) om de actuele erfgoedwaarde van de school te onderzoeken (stuk 2).

De IOED heeft besloten dat het relict een score krijgt van amper 58,4 %, wat overeenkomt met de op één na laagste categorie: “ondersteunende landschappelijke waarde”.

c. De door de Deputatie van de Provincie Antwerpen gedegen uitgevoerde “onroerenderfgoedtoets”

*Op basis van het aanvraagdossier van de vergunningsaanvragers en de nota van de IOED heeft de verwerende partij in haar omgevingsvergunning een gedegen “onroerenderfgoedtoets” uitgevoerd:
(...)*

Met deze beoordeling heeft de verwerende partij een gedegen “onroerend erfgoedtoets” uitgevoerd:

- De Deputatie heeft de actuele toestand van het onroerend goed en de erfgoedwaarden – op basis van de gemaakte studies en op basis van de recente fotoreportage van 2020 – vergeleken met de toestand ten tijde van de opname in de inventaris op 14 september 2009;*
- Conform het arrest van Uw Raad heeft de verwerende partij bij haar beoordeling ook rekening gehouden met de recente opname van de school op de inventaris in 2019 en vastgesteld dat deze inventaris enkel een actualisatie van de feitelijke historische gegevens inhoudt;*
- M.b.t. de erfgoedwaarden is de Deputatie op zorgvuldige wijze tot het besluit gekomen dat deze sterk zijn aangetast.*
- Ten slotte heeft de Deputatie een afweging gemaakt tussen de zwaar aangetaste erfgoedwaarden en de belangen van het bouwproject. Gelet op de maatschappelijke meerwaarde van het nieuwbouwproject enerzijds en de zwaar aangetaste erfgoedwaarden anderzijds heeft deze belangenafweging van de*

verwerende partij geleid tot het besluit dat de sloop van het schoolgebouw vergund kan worden. d. De opportuniteitskritiek van de verzoekende partijen overtuigt niet

Hiermee heeft de verwerende partij een zorgvuldige en gemotiveerde “onroerenderfgoedtoets” uitgevoerd.

d. De opportuniteitskritiek van de verzoekende partijen overtuigt niet

In ieder geval tonen de verzoekende partijen met hun “opportuniteitskritieken” niet aan dat de verwerende partij de “onroerenderfgoedtoets” op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd.

De tussenkomende partijen zullen deze kritieken van de verzoekende partijen hieronder weerleggen.

De “Schoolstraat”

Dat de Schoolstraat haar naam dankt aan de aanwezigheid van de school zegt natuurlijk niets over het erfgoedkarakter van de school. Het gaat niet op dat de verzoekende partijen hier op blijven hameren.

De “essentiële stukken” om de erfgoedwaarde te beoordelen

Op pg. 48 van hun verzoekschrift stellen de verzoekende partijen dat noch de verwerende partij, noch de vergunningsaanvragers rekening gehouden hebben met essentiële stukken om de erfgoedwaarde te beoordelen. Het zou gaan om:

- Stuk 25: filmpje RTV “Berlaar gaat door met grootse plannen ondanks protest”;*
- Stuk 34: 200 jaar gemeentelijk onderwijs in Berlaar o De kritiek op de nota van Berg en Nete*

Nog los van het feit dat de verzoekende partijen niet aantonen hoe deze stukken essentieel zouden zijn om de erfgoedwaarde te beoordelen – nochtans dragen zij deze bewijslast – wensen de tussenkomende partijen te benadrukken dat de verzoekende partijen deze stukken pas vóór het eerst bijbrengen in hun huidige verzoekschrift tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid: noch in hun vorige verzoekschrift tot schorsing, noch in hun aanvullende bezwaar hebben de verzoekende partijen deze stukken bijgebracht. Er was dan ook geen enkele reden voor de verwerende partij en de vergunningsaanvragers om hiermee rekening te houden.

De kritiek op de nota van Berg en Nete

De kritieken van de verzoekende partijen op de nota van Berg en Nete overstijgen evenmin de loutere opportuniteitskritiek.

Volgens de verzoekende partijen is de nota van Berg en Nete vooreerst “subjectief”. De tussenkomende partijen stellen vast dat elke keer wanneer er een document niet in de kraam van de verzoekende partijen past, zij dit op ongefundeerde wijze afdoen als subjectief. Dit is pure stemmingmakerij.

De tussenkomenende partijen wensen hier enkel nog aan toe te voegen dat de IOED Berg en Nete erkend is door het Agentschap voor Onroerend Erfgoed, waardoor haar vaststellingen vanzelfsprekend niet zomaar als subjectief kunnen worden afgedaan.

Ten eerste wat de kritiek op de ensemblewaarde betreft:

- De opname op de inventaris in 2009 (en 2019) kan niet tegengeworpen worden tegen de feitelijke vaststellingen door de experts dat deze erfgoedwaarde ondertussen is aangetast;*
- Het kan niet betwist worden dat er doorheen de jaren verschillende verbouwingcampagnes zijn geweest;*
- Er is ontsiering o.a. door de bouw van de elektriciteitscabine en later nog de bouw van het sanitaire blok. Op pg. 31 en pg. 32 is de verwerende partij hier uitdrukkelijk op ingegaan. Dat de bestreden beslissing deze kritieken op geen enkele manier ten gronde onderzocht of beantwoordt heeft klopt dus niet.*

Ten tweede wat de “ruimtelijke contextwaarde” betreft: hier blijven de verzoekende partijen ten onrechte de koppeling maken met het bestaande gemeentehuis. De tussenkomenende partijen bespreken dit hieronder nader. Hieruit volgt dat ook deze kritiek ongefundeerd is.

Ten derde zien de verzoekende partijen niet aan waarom de Deputatie bij de uitvoering van de “onroenderfgoedtoets” in haar bestreden beslissing had moeten betrekken dat de methodiek van Berg en Nete nog niet werd goedgekeurd door het College. Ook dit heeft vanzelfsprekend geen enkele invloed op de beoordeling van de erfgoedwaarden in de nota, minstens tonen de verzoekende partijen dit niet concreet aan. De “gewone” motiveringsplicht in het kader van de “onroenderfgoedtoets” van de verwerende partij gaat natuurlijk niet zo ver dat zij op ieder bezwaar van de verzoekende partijen moest antwoorden.

De koppeling met het gemeentehuis

Ook de kritieken van de verzoekende partijen m.b.t. de koppeling met het gemeentehuis – dat samen met de school als één ensemble zouden kunnen worden beschouwd – overtuigen niet.

De verzoekende partijen zeggen zelf dat de school in 2016 buiten werking is gesteld, waardoor weer en wind vrij spel hebben gekregen. Bovendien, dit wordt niet betwist, heeft er ook een brand gewoed. Het gemeentehuis wordt tot op de dag van vandaag nog gebruikt, waardoor niet redelijk kan worden betwist dat weer en wind daar geen vrij spel hebben gekregen. De verzoekende partijen poneren wel dat er in het gemeentehuis ook sprake zou zijn van koudebruggen, maar slagen er niet in om dit aan te tonen.

Het kan niet ernstig betwist worden dat het gemeentehuis van de gemeente Berlaar sterk de historische beeldkwaliteit en zichtwaarde van de Markt bepalen, wat van de School niet (meer) gezegd kan worden:

(...)

Dat de gebouwen ooit gebouwd werden door dezelfde architect betekent niet dat de erfgoedwaarde op de dag van vandaag gelijk is. Deze kritiek van de verzoekende partijen is niet pertinent.

Voor het eerst in hun verzoekschrift verwijzen de verzoekende partijen ook naar de onderwijzerswoning (pg. 70). Ook hieruit trachten zij de ensemblewaarde af te leiden. Ook dit gaat niet op:

- De onderwijzerswoning is in tegenstelling tot de school mooi bewaard:
(...)
- De onderwijzerswoning bevindt zich ook aan de Markt en niet ter hoogte van de Schoolstraat

Ook van de latere uitbouw van het gemeentehuis besluit de Deputatie dat deze geen erfgoedwaarde heeft:

“Aan de achterzijde zijn er in de loop der jaren verschillende toevoegingen (uitbouwen) op het gelijkvloers aangebracht. Deze toevoegingen kennen een zuiver utilitair karakter en kennen niet dezelfde waarde als de hoofdvolumes.”

De beoordeling van de Deputatie is dus geenszins willekeurig t.a.v. de school.

Dat deze panden aan de Markt “meer verbouwd werden dan de school” is opnieuw een niet-gestaafde opportuniteitskritiek van de verzoekende partijen. Bovendien hield de verwerende partij rekening met de verbouwingen aan het gemeentehuis.

*De verwerende partij heeft ook geantwoord op dit bezwaar van de verzoekende partijen:
(...)*

De tussenkomenende partijen merken nog op dat de verzoekende partijen niet betwisten dat de omgeving van het schoolgebouw langs de Schoolstraat wel degelijk veel van zijn historisch karakter verloren heeft.

*Dit kan ook gewoonweg niet ernstig betwist worden. Zie o.a. de onderstaande Google Street View afbeelding met de moderne woningen (van o.a. de verzoekende partijen naast het schoolgebouw:
(...)*

De meerwaarde van het nieuwbouwproject

Ook de meerwaarde van het nieuwbouwproject t.a.v. de erfgoedwaarde heeft de Deputatie afdoende afgewogen in verwijzing naar:

- *Het multifunctionele karakter van het NAC en de appartementen;*
- *Het aangeboden publiek domein: hierop gaat de verwerende partij nader in op pg. 40 – 41 van haar beslissing;*
- *Het feit dat het schoolgebouw – met beperkte erfgoedwaarde – een verlaten site is zonder bijzondere functionele betekenis.*

De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze afweging kennelijk onredelijk is.

Voor zover de verzoekende partijen terzake verwijzen naar de richtlijnen van het Agentschap voor Onroerend Erfgoed wensen de tussenkomenende partijen te benadrukken dat deze niet-bindende instrumenten niet kunnen leiden tot de vernietiging van het bestreden besluit.

De andere ongefundeerde kritieken

In ieder geval heeft de verwerende partij de aangehaalde richtlijn gerespecteerd: in overeenstemming met de aangehaalde richtlijn werd de sloop onderzocht en hiervan een weerslag gegeven in meerdere gedetailleerde verslagen.

*De tussenkomende partijen merken op dat de verzoekende partijen bij de vergelijking tussen de foto's tussen vroeger en nu, het sanitair gebouw weglaten, dat nota bene gelegen is aan de **voorzijde** van de Schoolstraat, alwaar er volgens de verzoekende partijen net sprake is van een beeldbepalend karakter:*

(...)

In dit opzicht is het weinig ernstig dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift wijzen op het "subjectief karakter van de motivatienota, wat de suggestie zou moeten wekken dat er heel veel veranderd is aan de gebouwen, terwijl dit in wezen niet het geval is".

Ook van de aantasting van het gebouw maken de verzoekende partijen volledig abstractie. Nochtans spreekt zij de bevindingen in het "verslag dakstructuur" niet tegen. De verzoekende partijen geven opnieuw toe dat de school is aangetast en in staat van verval verkeert.

Voor zover de verzoekende partijen verder stellen dat "de grandeur en de ensemblewaarde van de site dus geenszins verdwenen is en het sanitair blok simpelweg kan worden verwijderd" vervallen zij opnieuw in opportunistiekritiek.

De latere verbouwingen (1912, 1921, 1948) waren wel degelijk relevant. Uit de omschrijving in de inventaris onroerend erfgoed blijkt dat de school werd opgenomen als erfgoed door de bouw in 1881 – 1883 naar ontwerp van L. Blomme.

*In tegenstelling tot waar de verzoekende partijen op alluderen houdt de opname van de school op de definitieve inventaris onroerend erfgoed **geen** sloopverbod in. Dit betekent enkel dat er voor het onroerend goed een zorgplicht geldt, waaraan de verwerende partij heeft voldaan (zie: punt 5.2.1.2.B(IV)).*

Conclusie

De verzoekende partijen tonen het kennelijk onredelijk karakter van de "onroerenderfgoedtoets" van de Deputatie niet aan. Dat verzoekende partijen ter zake klaarblijkelijk een ander standpunt zijn toegedaan doet nog geen afbreuk aan het feit dat het bestreden besluit wel degelijk een afdoende zorgvuldige beoordeling en motivering voor de sloop van de school omvat.

e. Conclusie

Uit het bovenstaande volgt dat de verwerende partij de sloop op zorgvuldige wijze heeft onderzocht en gemotiveerd. Dit "middelenonderdeel" van de verzoekende partijen is niet ernstig.

(IV) De verwerende partij heeft de op haar rustende zorgplicht gerespecteerd

Artikel 4.1.9 van het Onroerenderfgoeddecreet bepaalt m.b.t. de zorgplicht:

(...)

In casu kan bezwaarlijk ontkend worden dat de verwerende partij de erfgoedkenmerken in acht heeft genomen bij de inhoudelijke beoordeling van de bouwaanvraag:

- *Zij heeft onderzocht wat de huidige erfgoedwaarde van de school (nog) voorstelt;*
- *Aangezien deze erfgoedwaarde zwaar aangetast is (aantasting van de school door brand, vocht, weer en wind, teloor gaan van de oorspronkelijke typologie, etc.), heeft de verwerende partij op gemotiveerde wijze, rekening houdend met de documenten van het aanvraagdossier en de gefundeerde nota van Berg en Nete, besloten dat de sloop verantwoord is.*
- *Conform het arrest van Uw Raad heeft de verwerende partij bij haar beoordeling ook rekening gehouden met de recente opname van de school op de inventaris in 2019 en vastgesteld dat deze inventaris enkel een actualisatie van de feitelijke historische gegevens inhoudt;*
- *Deze zorgplicht houdt geenszins in dat het schoolgebouw behouden moet blijven.*

De verwerende partij heeft de zorgplicht in acht genomen. Minstens slagen de verzoekende partijen er niet in om aan te tonen dat er in casu een schending is van deze zorgplicht.

Ook dit onderdeel van het eerste middel is ten slotte niet ernstig.

(V) Conclusie

Voor zover al ontvankelijk (quod non), is het eerste middel van de verzoekende partijen niet ernstig.

...”

4.

De vierde tussenkomende partij geeft in haar nota aan zich aan te sluiten bij de repliek van de overige tussenkomende partijen.

Beoordeling door de Raad

1.

De tweede en derde tussenkomende partij betwisten het belang van de verzoekende partijen in zoverre ze aanvoeren dat de eerste tussenkomende partij tekort geschoten is aan haar zorgplicht.

De exceptie is op het eerste gezicht gegrond. Zoals de tweede en derde tussenkomende partij terecht opmerken is deze kritiek immers niet ontvankelijk in de mate dat ze niet gericht is tegen de bestreden beslissing, maar wel tegen de gedragingen van de eerste tussenkomende partij.

2.1

Het 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 2018¹ 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

..."

2.2

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.

2.3

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.

3.1.

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 tussenkomende 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...

3.2

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 precieze bouw fysische 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-Amands, 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 (onderwijs)geschiedenis (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.

...”

3.3

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 omgevingsvergunningsdossiers.

(...)

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.

4.1

Opnieuw dient de Raad op het eerste gezicht 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 Onroerenderfgoeddecreet 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 op het eerste gezicht 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 op het eerste gezicht de opname van het pand in de inventaris zelf in vraag.

4.2

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 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.

4.3

De verwerende partij beperkt zich op het eerste gezicht 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 op het eerste gezicht vragen rijzen naar het zorgvuldig handelen van de eerste tussenkomende partij 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 op het eerste gezicht niet te kunnen volstaan om de bestreden beslissing te schragen.

5.

Bijgevolg dient na een *prima facie* onderzoek van het middel waartoe de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid dwingt, 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 ernstig.

B.2 Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun tweede middel beroepen de verzoekende partijen zich op de schending 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 en van het redelijkheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het vertrouwensbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij voeren aan:

“ ...

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 hoogtekaart betreffen telkens de nokhoogtes, en niet de kroonlijsthoogte:

(afbeelding)

Aan de straatzijde heeft het complex een hoogte over quasi de volledige gevallengte 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 omgevingsvergunningscommissie 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 breedte 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 luttel **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 summiere 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 dens 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.

De eerste tussenkomende partij stelt:

“... ”

*In casu moet **vooreerst** worden opgemerkt dat het ‘bouwen in tweede bouwlijn’ geenszins door de wet wordt verboden, mits een zorgvuldige en deugdelijke motivering omtrent de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving, quod in casu.*

Ook de Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in haar arrest dd. 25 september 2018 geenszins gesteld dat bouwen in tweede lijn niet zou zijn toegestaan.

In casu motiveert de verwerende partij daarenboven in alle redelijkheid waarom zij het ontwerp niet als het bouwen in tweede bouwlijn kwalificeert: (p37-38 bestreden beslissing) (...)

Het gebouw loopt in de diepte dan ook door op het gelijkvloers, en op de verdiepingen wordt het opgesplitst in 2 volumes die gescheiden worden door terrassen en een groendak.

De overweging dat er geen sprake is van een tweede bouwlijn is evenmin onredelijk, gelet de specifieke aard van het perceel (perceel heel centraal gelegen in het dorpskern, dicht

bij de hoek van de Schoolstraat met Markt waardoor de percelen achteraan tegen elkaar aankomen), de bestaande reeds volledig volgebouwde toestand op het terrein en de bestaande toestand in de omgeving.

***Ten tweede**, wat de overeenstemming van de administratieve publieke functie met de gewestplanbestemming woongebied betreft, moet er op worden gewezen dat de door verzoekers opgeworpen beweerdelijk verplichte beperking van de toegelaten gebouwen tot 'gebouwen met beperkte omvang' slechts voortvloeit uit de bepalingen van de **omzendbrief** en niet opgenomen is in de bepalingen van art. 5 van het KB van 28 december 1972 zelf.*

*Uw Raad oordeelt dan ook dat de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen **geen verordenend karakter** heeft, zodat de schending op zich ervan niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.*

Het Inrichtingsbesluit laat openbare nutsvoorzieningen in woongebied uitdrukkelijk toe, voor zover zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Het bestreden besluit omvat dienaangaande een afdoende motivering waaruit ook de overeenstemming met de onmiddellijke omgeving duidelijk blijkt.

*De deputatie onderzoekt de overeenstemming van de aanvraag met de bestemmingsvoorschriften en oordeelt op p. 17-18 onder meer als volgt:
(...)*

Deze motivering is correct en niet kennelijk onredelijk.

De deputatie neemt daarbij evenmin een intern tegenstrijdige beslissing. De volledige site fungeert immers als een herkenbare inplantingsplaats. Dat de site zich eveneens uitstrekt over het binnengebied doet daaraan geen afbreuk. Verzoekende partijen tonen dan ook niet aan waarin de tegenstrijdigheid gelegen zou zijn.

In casu kan daarenboven worden vastgesteld dat de bestreden beslissing weldegelijk rekening houdt met de onmiddellijke omgeving. Ook de bezwaren van verzoekende partijen werden onderzocht en de plannen werden zelfs aangepast om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de POVC om de aanvraag nog meer in overeenstemming te brengen met de onmiddellijke omgeving.

*De deputatie stelt in haar besluit bij de beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening op p. 38 als volgt:
(...)*

De overeenstemming van het project en diens inpasbaarheid in de straatwand, tussen woning nr. 10 en woning nr. 16 wordt op een correcte en zorgvuldige wijze beoordeeld. De gevel voorziet daarenboven in voldoende variatie met insprongen, gebruik van verschillende gevelmaterialen en een doorbreking ten behoeve van een ondergrondse doorgang.

De bestreden beslissing beschrijft de bestaande toestand, zijnde de woningen nr. 10 en 16 en legt zorgvuldig uit waarom de bouwhoogte en inplanting van onderhavig project ten opzichte van de rooilijn in overeenstemming is met zowel de rechtsaanpalende als de linksaanpalende woning.

Zelfs op de blijvende bezwaren van verzoekende partijen zoals opgeworpen tijdens het laatste openbaar onderzoek wordt in de bestreden beslissing ingegaan: (P38 bestreden beslissing)

(...)

Het project zorgt wel degelijk voor een mooie overgang met de aanpalende woningen, wat blijkt uit onderstaande plannen:

(...)

De beoordeling en motivering van verwerende partij ter zake is niet kennelijk onredelijk. Dat verzoekers de bouwhoogte en inplanting aan de Schoolstraat tout court nog steeds onaanvaardbaar vinden betreft loutere opportunitetskritiek.

*Er mag daarenboven niet worden vergeten dat het project gelegen is in **het dorpskern** waar verdichting in het licht van optimaal ruimtegebruik verantwoord is, hetgeen in de bestreden beslissing ook wordt benadrukt: (P37 en 39 bestreden beslissing):*

(...)

De aanvraag getuigt van een mooi evenwicht tussen inpasbaarheid en overeenstemming met de onmiddellijke omgeving enerzijds en een kwalitatieve verdichting anderzijds. Dit is conform de bepalingen van art. 4.3.1 §2, 2°, b) VCRO en de principes van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Wat specifiek de afstand tot de perceelsgrenzen in het binnengebied betreft, moet worden opgemerkt dat ook ter zake de beoordeling van de deputatie correct en niet kennelijk onredelijk is.

De afwijkende bouwhoogte en bouwprofiel zijn aanvaardbaar, gelet de afstand tot de perceelsgrenzen en tot de woningen nr. 10 en 16. Enige inkijk in de tuinen en woningen wordt – gelet de inplanting van de ramen dan wel de afwerking met mat glas – onmogelijk gemaakt.

Op onderstaande afbeelding van Cad GIS is trouwens zichtbaar dat heden tot tegen de perceelsgrenzen met woning nr. 10 en 16 wordt gebouwd, minstens dat de afstanden van constructies in het binnengebied tegen de woningen 10 en 16 veel kleiner zijn ten opzichte van de nieuwe toestand.

(...)

De afstand tot de woning en tuin van nr. 16 is duidelijk aanvaardbaar. Daarenboven heeft het blok 'Piazza' ter hoogte van de woning nr. 10 slechts twee bouwlagen met erboven een niet toegankelijk groendak.

(...)

Ook ten opzichte van de woning nr. 16 is de inplanting van blok Piazza aanvaardbaar, wat blijkt uit onderstaande plannen:

(...)

Het enige raam van blok Piazza op het verdiep richting de woning en tuin van woning nr. 16 begint pas waar de tuin van woning nr. 16 eindigt, waardoor geen inkijk mogelijk is. Op het tweede verdiep wordt een inspring voorzien en het terras beschikt over rondom rond gemetste bloembakken.

Het spreekt dan ook voor zich dat de hoogte van twee bouwlagen met terugspringende derde bouwlaag aanvaardbaar is in de concrete omgeving. De beslissing van verwerende partij is ook hier niet kennelijk onredelijk.

Het eerste middelonderdeel is niet ernstig, minstens niet gegrond.

Hierboven werd reeds toegelicht dat enige inkijk vanuit het blok Piazza binnengebied richting de woningen van verzoekers zo veel als mogelijk werd beperkt.

Dit blijkt ook uit onderstaande plan van de gevel dat gericht is naar de achtertuinen van de woningen te Markt 10 en 16.:

(...)

Achter de ramen op het verdiep ter hoogte van woning nr. 10 bevinden zich trouwens enkel individuele kantoren, die enkel tijdens de werkuren bemand zullen worden.

Het aanhalen van enige inkijk vanuit de te verbouwen brandweerkazerne richting woning nr. 20 is verder niet ernstig, gelet de afstand van meer dan 30 meter tussen de woning en de kazerne.

(...)

Volledigheidshalve kan er op worden gewezen dat van verzoekende partijen in een woongebied pal in de kern van Berlaar een enigszins hogere tolerantie ten opzichte van hinder ten gevolge van de onvermijdelijke verdichting in Vlaanderen mag worden verwacht.

De bestaande toestand betreft eveneens een school en een brandweerkazerne, publieke functies met een hogere belasting en hinderaspecten.

Enige beweerdelijke schaduw hinder die verzoekers zouden lijden wordt niet geconcretiseerd.

Verwerende partij kon dan ook terecht stellen in de bestreden beslissing (p. 41) aangaande de hinderaspecten:

(...)

Deze motivering is correct, niet kennelijk onredelijk en afdoende.

Wat de mobiliteitsimpact van het aangevraagde betreft, moet vooreerst op worden gewezen dat een ruimtelijk structuurplan geen beoordelingsgrond vormt voor vergunningsaanvragen, zoals vroeger werd gestipuleerd in artikel 2.1.2, §7 VCRO en ook steeds is bevestigd door de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Heden bepaalt art. 2.1.2 §1 VCRO eveneens dat geen van de onderdelen van een beleidsplan over verordenende kracht beschikt.

*Volgens de rechtspraak van Uw Raad heeft de vergunningverlenende overheid zelfs **geen enkele plicht** om met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen rekening te houden. De vergunningverlenende overheid **moet zelfs niet motiveren waarom ze van een bepaalde betreffende bepaling geen toepassing maakt.***

Enige schendingen van het gemeentelijk structuurplan of een handeling van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken kunnen in casu dan ook niet op een nuttige wijze worden ingeroepen.

Verder en volledigheidshalve kan niet worden ingezien waarom het feit dat de Schoolstraat een lokale weg type III zou uitmaken dat voornamelijk voor erftoegang zou moeten dienen, een lokale fietsroute zou omvatten en een snelheidsbeperking van zone 30 zou dragen de vergunbaarheid van het project in de weg zou moeten staan. Het inrichten van het NAC en de bijhorende parking op belendende percelen, wijzigt de wegcategorie niet. Het verkeer blijft bestemmingsverkeer.

Dat de weg een snelheidsbeperking zone 30 heeft is enkel in het voordeel van verzoekers en garandeert te verkeersveiligheid.

Verzoekers betwisten verder dat de bestaande school autoverkeer genereerde. Dit is niet ernstig en betreft loutere opportuniteitskritiek en kritiek in de feiten. Verzoekers tonen geenszins aan dat de beoordeling van de vergunningverlenende overheid ter zake foutief dan wel kennelijk onredelijk zou zijn. De bestreden beslissing oordeelt omtrent de mobiliteitsimpact dan ook terecht dat:

(...)

Dat de school nu leeg staat doet aan de analyse van de deputatie geen afbreuk. Voorheen genereerde de school immers wel degelijk verkeer, niettegenstaande de opportuniteitskritiek van de verzoekers daaromtrent. De deputatie mocht aldus wel degelijk de mobiliteitsimpact beoordelen aan de hand van deze feitelijkheden.

De impact op de verblijfskwaliteit werd deugdelijk onderzocht in de studie uitgevoerd door Tridée. Daarin werd gesteld dat, op basis van de kwalitatieve waardering, er wordt ingeschat dat de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden. Deze inschatting werd duidelijk geargumenteed en onderbouwd.

De kritiek op de mobiliteitsstudie werd ten gronde reeds beantwoord door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlaar in het advies van diens schepencollege dd. 6 februari 2019. Deze argumentatie word hieronder volledigheidshalve hernomen:

(...)

Hieruit blijkt onder meer dat de afsluiting van de Smidstraat tijdens de werken slechts een beperkte invloed kon hebben op de uitgevoerde tellingen en de conclusies van het studiebureau. N.a.v. de werkzaamheden in de Smidstraat werd er voorzien in een omleidingstracé dat door de Itegembaan liep en vervolgens door het andere (horizontale) gedeelte van de Schoolstraat richting de Meistraat (en dus niet langs de Schoolstraat ter hoogte van het geplande project en de woningen van de bezwaarindieners).

Uit de mobiliteitsstudie blijkt evenwel dat de Schoolstraat, zelfs met een potentieel licht verhoogd gebruik ten gevolge van de afsluiting van de Smidstraat, nog steeds voldoende vrije capaciteit heeft om het bijkomend verkeer van het aangevraagde project te kunnen dragen.

De kritiek van verzoekende partijen dat de Schoolstraat slechts 5,60 meter breed is, zodoende dat twee voertuigen niet zonder meer zouden kunnen kruisen, raakt voorts kant noch wal. De Schoolstraat betreft zoals door verzoekende partijen aangehaald een lokale

weg type III. Voor deze wegenis wordt als richtlijn door het Agentschap Wegen en Verkeer een rijwegbreedte van vier à 5 meter vooropgesteld ingeval van tweerichtingsverkeer.

Het moet worden vastgesteld dat verzoekers hun argumenten en opportuniteitskritiek uit hun bezwaarschrift(en) en beroepschrift zonder meer recyclen, zonder deze in concreto toe te passen en aan te tonen op welke wijze de bestreden beslissing in casu de ter hoogte van het middel aangehaalde bepalingen en beginselen zou schenden. Verzoekers uiten louter opportuniteitskritiek.

Wat de kritiek van verzoekers omtrent de potentiële toekomstige heraanleg van de Markt en de hiermee verband houdende beweerdelijke onzekerheid betreft, wordt verwezen naar de behandeling van het vierde middel.

Het tweede middelonderdeel is niet ernstig, minstens niet gegrond

Wat de beweerdelijke schending van enige gemeentelijke 'visietekst' betreft, moet vooreerst nogmaals worden herhaald dat de kwestieuze 'visietekst' een louter ontwerp betreft, dat op 12 juni 2018 besproken werd op de GECORO, maar nog niet werd goedgekeurd.

Tussenkomende partij is dan ook formeel dat de tekst waarnaar door beroepers wordt verwezen nog niet af is en aldus geen beleidsmatig gewenste ontwikkeling bij de beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de zin van art. 4.3.1, §2, 2°, a) VCRO kan uitmaken.

Opdat er sprake kan zijn van "een beleidsmatig gewenste ontwikkeling" in de zin van artikel 4.3.1, §2, 2°, a) VCRO moet de vergunningverlenende overheid, die een bepaald beleid voert, dit beleid aan de ganse bevolking bekend maken vooraleer ze er gebruik kan van maken als "beleidsmatig gewenste ontwikkeling". Een en ander volgt ook uit de memorie van toelichting bij de VCRO.

De in de GECORO besproken visietekst betrof enkel een ontwerp, die hierna nog verder wordt aangepast. De visietekst, zoals aangehaald door de verzoekende partijen, betreft dus zeker geen officiële gewenste beleidsmatig gewenste ontwikkeling van de gemeente, die terzake ook aan de ganse bevolking bekend gemaakt werd.

De visietekst, waarnaar wordt verwezen, kan dus niet beschouwd worden als "een beleidsmatig gewenste ontwikkeling" in de zin van artikel 4.3.1, §2, 2°, a) VCRO.

Om deze reden moeten alle kritieken die verbandhouden met een ontwerpvisietekst als ongegrond worden verworpen.

Bij de beoordeling over een omgevingsvergunningsaanvraag is het vergunningverlenende bestuursorgaan in ieder geval niet verplicht om rekening te houden met "de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen".

Artikel 4.3.1, §2, 2°, a) VCRO bepaalt:

(...)

Het vergunningverlenend bestuursorgaan kan rekening houden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, maar moet dit niet doen. De vergunningverlenende overheid

moet zelfs niet motiveren waarom ze een beleidsmatig gewenste ontwikkeling in een bepaald concreet geval niet bij haar beoordeling betreft.

Het vergunningverlenend bestuur dient tevens niet te verantwoorden waarom het geen rekening zou hebben gehouden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Een schending van een beleidsmatig gewenste ontwikkeling of diens niet toepassing kan evenmin tot de vernietiging van een vergunningsbeslissing leiden. De toepassing van een neergeschreven beleidsvisie alsof het een akte met reglementaire waarde is in het kader van de planologische toets, houdt zelfs een motiveringsgebrek in.

In casu is de visietekst nog niet definitief en staat diens inhoud nog niet vast. De visietekst diende in elk geval niet te worden betrokken als beleidsmatig gewenste ontwikkeling bij de beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

De bestreden beslissing werd dan ook op een zorgvuldige wijze aangenomen, zonder enige schending van het vertrouwensbeginsel, quod non.

*Het derde middelonderdeel is niet ernstig, minstens niet gegrond
...*

3.

De tweede en derde tussenkomende partij stellen:

*“...
...*

Het eerste onderdeel

Het project kan niet beschouwd worden als “bouwen in de tweede lijn”

Ten eerste wenst de tussenkomende partij er op te wijzen dat de verwerende partij uitdrukkelijk in haar bestreden beslissing motiveert waarom het project niet kan beschouwd worden als een tweede bouwlijn, maar als “een binnengebied”.

(...)

Zelfs indien het project wel in de tweede lijn bouwt (quod non) moet worden vastgesteld dat de verwerende partij een zorgvuldig onderzoek heeft verricht naar de verenigbaarheid van het project met de in de omgeving bestaande toestand en de functionele inpasbaarheid van het project. Het bestreden besluit bevat de onderstaande motivering:

(...)

De bestreden beslissing beperkt zich bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dus geenszins tot de vaststelling dat de ontwikkeling van het binnengebied door het openbaar karakter van het plein niet wordt beschouwd als bouwen in de tweede lijn. De verwerende partij motiveert ook uitvoerig waarom het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening in het licht van de in de omgeving bestaande toestand. Het project is functioneel inpasbaar daar het aansluit bij de bebouwing op de onmiddellijk aanpalende percelen. De tussenkomende partijen bespreken dit uitvoerig verder onder punt 5.2.2.2.A(II)(B)c.

b. Het project is verenigbaar met de voorschriften uit het Gewestplan Mechelen

Ten tweede is het project krachtens het Gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) gelegen in “woongebied” (zie: randnummer 05) en verenigbaar met deze gewestplanbestemming.

Wat betreft de verenigbaarheid van het project met de planologische bestemming van het Gewestplan oordeelt de verwerende partij onder meer:

(...)

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, heeft de verwerende partij hiermee de inplanting van het NAC in woongebied op afdoende wijze onderzocht en gemotiveerd.

De verzoekende partijen beweren dat de openbare nutvoorzieningen slechts zijn toegelaten in woongebied als zij een “beperkte omvang” hebben. De verzoekende partijen leiden dit af uit de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Deze bewering is om meerdere redenen niet ernstig:

- Vooreerst moet worden opgemerkt dat deze Omzendbrief geen verordenende kracht heeft, maar enkel de waarde van een toelichting. De vergunningverlenende overheid kan de toelichtingen uit de Omzendbrief bij de beoordeling van een omgevingsvergunningsaanvraag gebruiken als richtsnoer, maar is hier geenszins toe verplicht. Het kan de verwerende partij dan ook niet verweten worden dat zij deze toelichtingen uit de Omzendbrief niet als richtsnoer heeft gebruikt.

De bewering van de verzoekende partijen dat het nieuw administratief centrum slechts toegelaten is in woongebied voor zover dit “een beperkte omvang” heeft, klopt niet. De toelichtingen uit de Omzendbrief hebben geen bindend of verordenend karakter (in tegenstelling tot de tekst van het Inrichtingsbesluit). De verwerende partij moest hier geen rekening mee houden. Een mogelijke schending ervan kan dan ook niet tot enige onwettigheid van de bestreden beslissing leiden. Het aanvoeren van een schending van deze Omzendbrief kan derhalve niet tot de vernietiging van een bestreden beslissing leiden⁷.

- Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen bestemt de “woongebieden” uitdrukkelijk voor “openbare nutsvoorzieningen”:

“De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.” (eigen onderlijning)

- De tussenkomenende partij wenst daarnaast ook te benadrukken dat het in casu niet gaat om de inplanting van een volledig nieuwe functie. Zo wordt de bestaande woonfunctie door de aanvraag bestendig en uitgebreid. De administratieve functie van het aanwezige gemeentehuis wordt eveneens uitgebreid door het nieuwe

administratieve centrum. De openbare nutvoorzieningen nemen dus louter in omvang toe.

- *Bovendien beweren de verzoekende partijen dat er sprake is van een grootschalig project ter verwijzing naar het gehele bouwproject, m.i.v. de woonfunctie. Dit gaat natuurlijk niet op.*

De kritiek van de verzoekende partijen dat er een tegenstrijdige motivering voorligt, omdat de verwerende partij enerzijds stelt dat het NAC op “een herkenbare inplantingsplaats wordt voorzien vlakbij het gemeentehuis”, terwijl het NAC wordt “weggemoffeld” in binnengebied kan evenmin worden aangenomen.

Het kan niet betwist worden dat het NAC voorzien wordt vlakbij het gemeentehuis en hierdoor dus een herkenbare inplantingsplaats heeft. Ook de doorgang naar het achterliggend administratief centrum wordt aan de straatzijde voorzien.

Ook zou er volgens de verzoekende partijen sprake zijn van een onzorgvuldige beoordeling gelet op het kleinschalige dorpskarakter van de gemeente Berlaar en de onmiddellijke omgeving. Opnieuw poneren de verzoekende partijen hierbij allemaal ongefundeerde stellingen, maar tonen zij niet aan waarin het bestreden besluit dan net tekort schiet op dit punt.

De bewering van de verzoekende partijen dat er in de onmiddellijke omgeving geen handel te bespeuren is maar enkel woningen is ronduit tergend.

*De tussenkomenende partijen voegen de onderstaande Google Maps-afbeelding:
(...)*

Hieruit volgt onomstotelijk dat de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door handel en dienstverlening.

De verzoekende partijen beweren tevens dat het nieuw administratief centrum niet verenigbaar is met het bestemmingsvoorschrift “woongebied”, aangezien deze openbare nutsvoorziening niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. De tussenkomenende partij toont onder punt 5.2.2.2.A(II)(B)c uitgebreid aan waarom het nieuw administratief centrum wel degelijk verenigbaar met de onmiddellijke omgeving ter plaatse. Ook dit middelenonderdeel kan dus niet weerhouden worden.

*Het middelenonderdeel van de verzoekende partijen dat de openbare nutsvoorzieningen van het project niet toegelaten zijn vanwege de planologische bestemming van het gebied is **niet** ernstig.*

Het project is verenigbaar met de in de omgeving bestaande toestand

Volgens de verzoekende partijen maakt de verwerende partij tot slot geen realistische beoordeling van de verenigbaarheid van het nieuw administratief centrum met de onmiddellijke omgeving. De verzoekende partijen beweren dat de verwerende partij zelf aangeeft dat het project “een grootschalig karakter” heeft ten aanzien van de onmiddellijke omgeving.

Dit standpunt kan niet gevolgd worden.

De verwerende partij heeft zorgvuldig onderzocht en vervolgens uitvoerig gemotiveerd waarom de aanvraag in de omgeving kan worden ingepast. Deze toetsing aan de goede ruimtelijke ordening gebeurde in concreto. De verwerende partij oordeelt uitdrukkelijk dat er een harmonieuze overgang is met de linker- en rechtsaanpalende woning – Schoolstraat nr. 16 en nr. 10 – en dat het bouwvolume inpasbaar is in het binnengebied gelet op de afstand tot de achterliggende percelen:

(...)

De inpasbaarheid van het project in het straatbeeld van de Schoolstraat en de verenigbaarheid ervan met woning nr. 10 en woning nr. 16 wordt op een correcte en zorgvuldige wijze beoordeeld.

Naar aanleiding van het negatief advies van de POVC van 18 april 2019 hebben de vergunningsaanvragers een planwijziging doorgevoerd. Met het oog op een verbeterde aansluiting op de bestaande woning aan de Schoolstraat nr. 16 werden de volgende aanpassingen gemaakt:

- De voorgevellijn aan de Schoolstraat werd ca. 2,40 meter naar achteren gebracht;*
- Het laten zakken van de dakrand met ca. 0,5 meter;*
- De glasgevel aan het appartement op de 3de verdieping (4de bouwlaag) en het terras werd ca. 1,75 meter verder van de perceelsgrens met Schoolstraat nr. 16 geschoven (deze zitten nu op een afstand van 5,70 meter van de perceelsgrens i.p.v. voorheen 4 meter);*
- De plantenbak werd vervangen door een ontoegankelijk groendak;*
- De terrassen aan de voorgevel worden weggelaten.*

(...)

De voorgevel van het nieuw administratief centrum voorziet heden in voldoende variatie met insprongen, gebruik van verschillende gevelmaterialen en een ondergrondse doorgang naar het nieuw administratief centrum.

*De bestreden beslissing beschrijft zorgvuldig de bestaande toestand en licht uitgebreid toe waarom de bouwhoogte en de inplanting van het aangevraagde project ten opzichte van de rooilijn in overeenstemming is met **zowel** de rechtsaanpalende woning nr. 10 als de linkeraanpalende woning nr. 16.*

Dat het project zorgt voor een mooie overgang met de aanpalende woningen blijkt ook uit de onderstaande plannen:

(...)

De beoordeling en motivering van de verwerende partij ter zake is minstens niet kennelijk onredelijk. Dat de verzoekende partijen de bouwhoogte en de inplanting aan de Schoolstraat nog steeds onaanvaardbaar vinden, betreft loutere opportunistiekritiek.

*Er mag daarenboven niet worden vergeten dat het project gelegen is in **de dorpskern** van de gemeente Berlaar, waar verdichting in het licht van optimaal ruimtegebruik verantwoord is.*

Uit de onderstaande afbeeldingen blijkt in elk geval dat de omgeving van het projectgebied geenszins als landelijk te bestempelen valt. De omgeving wordt wel degelijk gekenmerkt door verscheiden bouwtypologieën en functies, waaronder verscheidene handelszaken aan de Itegembaan:

(...)

De aanvraag getuigt van een mooi evenwicht tussen inpasbaarheid en overeenstemming met de onmiddellijke omgeving enerzijds en een kwalitatieve verdichting anderzijds. Dit is conform de bepalingen van art. 4.3.1 §2, 2°, b) VCRO en de principes van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Wat de afstand tot de perceelsgrenzen in het binnengebied betreft, moet worden opgemerkt dat ook ter zake de beoordeling van de Deputatie correct en niet kennelijk onredelijk is.

Dat er voldoende afstand wordt bewaard tussen het bouwvolume van het administratief centrum en de achterste perceelsgrenzen in het binnengebied is zichtbaar op het inplantingsplan.

De afwijkende bouwhoogte en het bouwprofiel van het administratief centrum zijn – gelet op de afstand tot de perceelsgrenzen en tot de woningen nr. 10 en nr. 16 – aanvaardbaar. Enige inkijk in de tuinen en woningen wordt d.m.v. de inplanting van de ramen, dan wel de afwerking met mat glas onmogelijk gemaakt.

*De afstand tot de woning en tuin van nr. 16 is duidelijk aanvaardbaar. Daarenboven heeft het blok “Piazza” ter hoogte van de woning nr. 10 slechts twee bouwlagen met erboven een **niet** toegankelijk groendak:*

(...)

Ook ten opzichte van de woning nr. 16 is de inplanting van blok Piazza aanvaardbaar, wat blijkt uit onderstaande plannen:

(...)

*Het enige raam van blok Piazza op het eerste verdiep (tweede bouwlaag) richting de woning en tuin van woning nr. 16 begint pas waar de tuin van woning nr. 16 eindigt, waardoor **geen** inkijk mogelijk is. Op het tweede verdiep (derde bouwlaag) wordt een insprong voorzien en het terras beschikt over rondom rond gemetste bloembakken.*

Het spreekt dan ook voor zich dat de hoogte van twee bouwlagen met terugspringende derde bouwlaag aanvaardbaar is in de concrete omgeving. De beslissing van de verwerende partij is ook hier niet kennelijk onredelijk.

De tussenkomende partij zal de gevels in het binnengebied bovendien afwerken als volwaardige gevels en er worden groenelementen op het binnenplein voorzien.

Op de onderstaande afbeelding van CadGIS is trouwens te zien dat vandaag tot tegen de perceelsgrenzen met woning nr. 10 en 16 wordt gebouwd, minstens dat de afstanden van constructies in het binnengebied tegen de woningen nr. 10 en nr. 16 veel kleiner zijn ten opzichte van de nieuwe, aangevraagde toestand.

(...)

Tot slot is het normaal dat het nieuw administratief centrum – gelet op zijn openbare functie – morfologisch sterker aanwezig zal zijn in de omgeving. Het gebouw moet zich logischerwijze naar de vorm sterker manifesteren dan de gebouwen in de omgeving, zodat het vanuit de omgeving de nodige visuele herkenning bekommt.

Het is niet omdat een gebouw opvalt dat het niet verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand. Een schoolgebouw (zoals vandaag aanwezig) valt gebruikelijk ook op t.a.v. de omliggende bebouwing.

De verzoekende partijen beweren dat er vanop de straatzijde aan de Schoolstraat enkel appartementen en geen publieke functie te zien zijn. Dit klopt niet. Ook de doorgang naar het achterliggend administratief centrum wordt aan de straatzijde voorzien. Het is dan ook van belang dat deze doorgang de nodige visuele herkenning bekommt.

De motivering van de verwerende partij, dat het niet onlogisch is dat het project zich morfologisch sterker zou manifesteren dan de aanpalende gebouwen, is dan ook feitelijk en juridisch correct.

Het is niet omdat het nieuw administratief centrum in een binnengebied gelegen is, dat het in de omgeving niet herkenbaar zal zijn. Het betreft weldegelijk een gekende inplantingsplaats nabij het huidige gemeentehuis, waarnaar een herkenbare doorgang wordt voorzien.

Samengevat: *de beoordeling en de motivering van de verwerende partij m.b.t. de verenigbaarheid van het project met de in de omgeving bestaande toestand is feitelijk correct en niet kennelijk onredelijk. De inpasbaarheid van het project in het straatbeeld wordt op een correcte en zorgvuldige wijze beoordeeld. De kritiek die de verzoekende partijen in hun verzoekschrift uiten is loutere opportunitetskritiek.*

De verzoekende partijen tonen in casu niet aan dat geen enkele andere overheid, geplaatst in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde beslissing zou kunnen komen. Van een schending van het redelijkheidsbeginsel is dan ook geen sprake. De verzoekende partijen tonen evenmin aan dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel gebeurd is.

De tussenkomen partij toonde in punt 5.2.2.2.A(II)(B)b reeds aan dat openbare nutvoorzieningen niet slechts zijn toegelaten in woongebied als zij “een beperkte omvang” hebben. De openbare nutsvoorzieningen moeten louter verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Zoals hierboven aangetoond, is dit in casu het geval.

Tweede onderdeel

(...)

De verwerende partij heeft de privacy- en schaduwhinder zorgvuldig beoordeeld

*Ten eerste motiveert de verwerende partij in haar bestreden beslissing uitvoerig waarom er **geen** onaanvaardbare hinder uitgaat van het aangevraagde project:*

(...)

De verzoekende partijen tonen het kennelijk onredelijk karakter van deze beoordeling van de verwerende partij niet aan.

In de randnummer 147 heeft de tussenkomen partij reeds aangetoond dat enige inkijk in de tuinen en woningen – gelet de inplanting van de ramen dan wel de afwerking met mat glas – onmogelijk is gemaakt.

Door de verbeterde aansluiting op de Schoolstraat nr. 16 (na een aanpassing van de plannen) zal het project geen onaanvaardbare hinder voor de aanpalende woningen tot gevolg hebben (zie: randnummer 139). De terrassen aan de voorgevel werden onder andere geschrapt.

Enige inkijk vanuit het blok "Piazza" in het binnengebied, richting de woningen van de verzoekende partijen, werd tot een minimum werd beperkt.

Dit blijkt onder meer uit het onderstaande plan van de gevel van het blok "Piazza" dat gericht is naar de achtertuinen van de woningen Schoolstraat nr. 10 en nr. 16:

(...)

*Het raam aan de zuidelijke kant van de eetzaal van het administratief centrum wordt voorzien met matte beglazing i.p.v. een folie waardoor er **geen** inkijk in de aanpalende woningen en tuinen mogelijk is.*

Het tweede verdiep (derde bouwlaag) van het administratief centrum maakt bovendien een insprong waardoor ook vanuit deze verdieping geen inkijk mogelijk is.

Achter de ramen op het verdiep ter hoogte van de woning nr. 10 bevinden zich daarenboven louter individuele kantoren, die enkel tijdens de werkuren bemand zullen worden. Van een "permanente inkijk" is dus geen sprake.

Het aanhalen van enige inkijk vanuit de te verbouwen brandweerkazerne richting woning nr. 20 is verder niet ernstig, gelet de afstand van meer dan 30 meter tussen de woning en de kazerne:

(...)

Enige beweerdelijke visuele hinder en schaduw hinder die verzoekers zouden lijden wordt niet geconcretiseerd

Volledigheidshalve wijst de tussenkomen partij op het feit dat van de verzoekende partijen in een woongebied in het centrum van Berlaar een hogere tolerantie t.a.v. hinder ten gevolge van de onvermijdelijke verdichting in Vlaanderen mag worden verwacht.

De bestaande toestand betreft eveneens een school en een brandweerkazerne, publieke functies met een hogere belasting en hinderaspecten.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren is de beslissing van de verwerende partij dat het project geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt, niet kennelijk onredelijk. De beslissing houdt rekening met de concrete omstandigheden en is afdoende gemotiveerd. Dat niet alle bezwaren één voor één worden beantwoord, doet hier geen afbreuk aan.

b. De verwerende partij heeft de geschiktheid van de Schoolstraat als doorrijstraat correct beoordeeld

Ten tweede heeft de verwerende partij bij de beoordeling van de vraag of de Schoolstraat geschikt is als doorrijstraat de concrete omstandigheden van de omgeving van het project in aanmerking genomen. De verwerende partij oordeelt als volgt:

(...)

De bewering van de verzoekende partijen, dat de meeste ouders van de er in het nabije verleden schoolgaande kinderen, te voet of met de fiets kwamen, wordt niet gestaafd en is niet geloofwaardig.

Evenmin is het correct dat "er zelfs geen twee voertuigen in de Schoolstraat kunnen kruisen". Zeker nu het langsparkeren in de Schoolstraat kan verdwijnen en gecompenseerd

kan worden, door de nieuwe publieke parking aan het administratief centrum. Dit volgt ook uit de onderstaande Google Maps afbeelding:

(...)

Dat de Schoolstraat te smal zou zijn, blijkt in ieder geval niet uit de op pg. 90 bijgebrachte foto van de verzoekende partijen.

Hoewel de Schoolstraat op het Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Berlaar wordt aangeduid als lokale weg type III, blijkt uit de mobiliteitsstudie van Tridée (stuk 6 – pg. 31) dat de ruimtelijke draagkracht **niet** wordt overschreden:

(...)

De verzoekende partijen spreken deze bevindingen van de mobiliteitsstudie niet concreet tegen. De tussenkommende partij wenst er verder op te wijzen dat een ruimtelijk structuurplan krachtens artikel 2.1.2, §1 VCRO geen verordenende kracht heeft. Een ruimtelijk structuurplan vormt volgens Uw Raad evenmin een beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen⁹.

In de mate dat het Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Berlaar kan beschouwd worden als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling wenst de tussenkommende partij te benadrukken dat de vergunningverlenende overheid bij het beoordelen van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. Zij **kan** daarbij ook rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, maar zij is daar volgens Uw Raad geenszins toe verplicht¹⁰. De verwerende partij moet ook niet motiveren waarom zij geen rekening heeft gehouden met deze “vermeende beleidsmatig gewenste ontwikkeling”

Een eventuele schending van het Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Berlaar kan dan ook nooit leiden tot een vernietiging van de bestreden beslissing.

Er kan evenmin worden ingezien waarom het feit dat de Schoolstraat een lokale weg type III is de vergunbaarheid van het project in de weg staat. Het verkeer dat gebruik maakt van de Schoolstraat zal bestemmingsverkeer blijven en neemt slechts in beperkte mate toe. Een snelheidsbeperking kan worden behouden en nog steeds zullen velen gebruik maken van de fiets- of het voetverkeer om het project te bereiken. De kritiek die de verzoekende partijen leveren is loutere opportunistiekritiek die niet gevolgd kan worden.

Wat de potentiële heraanleg van de Markt betreft, verwijst de tussenkommende partij naar haar weerlegging van het derde middel (zie: punt 5.2.3.2). c. De kritieken van de verzoekende partijen m.b.t. de mobiliteitsstudie zijn niet gefundeerd

De verzoekende partijen uiten ten derde nog 2 punten van kritiek op de mobiliteitsstudie:

- De mobiliteitsstudie zou niet objectief zijn;
- De mobiliteitsstudie hield zogenaamd geen rekening met de wegenwerken in de Smidstraat ten tijde van de mobiliteitsstudie.

Hiervoor verwijst de tussenkommende partij naar haar weerlegging naar haar weerlegging van het derde middel (zie: punt 5.2.3.2).

d. De verwerende partij heeft de mogelijke gezondheids- en geluidshinder zorgvuldig beoordeeld

Ten vierde wordt de beweerde gezondheids- en geluidshinder eveneens weerlegd in de besteden beslissing:

(...)

De verzoekende partijen beweren dat zij gezondheids- en geluidshinder hinder zullen ondervinden door de doorrit naar de openbare parkeerplaatsen en de inrit naar de ondergrondse parking. De kritiek van de verzoekende partijen terzake overstijgt de loutere opportunitetskritiek opnieuw niet en kan niet worden bijgetreden. Dit volgt uit de onderstaande elementen:

- *Wat de doorrit naar de parkeerplaatsen betreft:*
 - Door de afbraak van woning Schoolstraat nr. 26 ontstaat er een brede strook (ca. 18 meter breed) voor de ontsluiting van het binnengebied. De parkeerplaatsen in combinatie met een groenbuffer in de vorm van een haagmassief werken als een afstandsbuffer tussen de inrit naar de parking en de aanpalende woningen;
 - Deze parkeerplaatsen liggen het verst van het NAC en zullen het minst gebruikt worden door de bezoekers ervan;
 - Er is gekozen voor dwarsparkeren met een eenvoudige in- en uitrij beweging. Hierdoor moeten de bezoekers van het administratief centrum bij het parkeren op deze parkeerplaatsen slechts beperkt manoeuvreren.
 - Het haagmassief heeft een variabele breedte van 1 à 2 meter waardoor er geen inkijk is in de tuinen van de aanpalende woningen. Er is voldoende afstand tussen parkeerplaatsen en perceelsgrens.

- *Wat betreft de inrit naar de ondergrondse parking:*
 - De ondergrondse parking heeft 23 parkeerplaatsen, waarvan 10 voor personeel en 13 voor bewoners. De mobiliteitsstudie geeft per dag 30 in en 30 uit bewegingen aan op 2 piekmomenten, waarvan dus 2 x 10 naar de ondergrondse parking. Het gebruik van de inrit naar de ondergrondse parking door personeel is dus eerder minder frequent. De bewegingen van de bewoners is afhankelijk van het type bewoners.
 - Op die manier is de helling eerder te beschouwen als een afstandsbuffer tussen de bovengrondse parking en de tuinen van de aanpalende woningen. In combinatie met de groene haagmassieven die de helling omgeven, is er geen inkijk mogelijk. Eventuele geluidshinder is beperkt.
 - Ter hoogte van het begin van de helling, waar de wagen nog gelijk zit met het maaiveld, is de groenzone met haagmassief 3 à 4 m breed t.o.v. de tuin van woning nr. 24. Daar waar de helling in de ondergrond verdwijnt is de haagzone smaller (ca. 1,5 m) maar hier is geen inkijk noch geluidshinder mogelijk aangezien de wagen al onder het maaiveldniveau zit.

De beoordeling van de verwerende partij is dan ook correct. Minstens tonen de verzoekende partijen de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling van de Deputatie niet aan.

e. De verwerende partij heeft de mogelijke veiligheidsproblemen op zorgvuldige wijze beoordeeld

Ten vijfde beweren de verzoekende partijen dat de doorgang naar het administratief centrum een onveilige situatie creëert. De verwerende partij weerlegt dit in de bestreden beslissing:

(...)

De verzoekende partijen tonen opnieuw het kennelijk onredelijk karakter van deze beoordeling van de Deputatie niet aan. Het kan bezwaarlijk betwist worden dat het veiligheidsrisico dat thans uitgaat van het “ongecontroleerde binnengebied” groter is dan bij het project.

Derde onderdeel

(...)

*De argumentatie gevoerd door de verzoekende partijen in het derde onderdeel van het tweede middel kan niet gevolgd worden. De zogezegde bouwvisie van de verwerende partij is **geen** beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Het betreft een loutere ontwerptekst die op 12 juni 2018 werd besproken op de GECORO, maar die nooit werd goedgekeurd.*

In de memorie van toelichting bij de VCRO wordt bij artikel 4.3.1 §2, 2° VCRO omtrent het begrip “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” gesteld:

(...)

Het is tevens vaste rechtspraak van Uw Raad dat er slechts sprake is van een beleidsmatig gewenste ontwikkeling wanneer dit beleid algemeen bekend werd gemaakt aan gans de bevolking¹². Gangbare vormen van bekendmaking zijn onder meer een publicatie op de gemeentelijke website of in het gemeentelijk informatieblad, Belgisch staatsblad en/of in kranten.

Een beleidsmatig gewenste ontwikkeling kan maar in rekening worden gebracht voor zover zij voldoende duidelijk vastgelegd en openbaar gemaakt is¹³. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de zogenaamde bouwvisie werd vastgelegd in enig document waaraan voldoende publieke bekendheid werd gegeven. Dit kunnen zij ook niet, aangezien de visietekst niet definitief is en de inhoud van de bouwvisie allerm minst vaststaat.

De verwerende partij zegt dan ook terecht in haar bestreden besluit dat de zogenaamde bouwvisie niet kan beschouwd worden als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling in de zin van artikel 4.3.1, §2, 2° van de VCRO (pg. 37). Zij voldoet niet aan de voorwaarden en modaliteiten zoals opgenomen in de Omzendbrief van de Provincie Antwerpen aangaande de gemeentelijke beleidsmatig gewenste ontwikkelingen¹⁴. De projectaanvraag diende dan ook niet afgetoetst te worden aan deze visie.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO biedt bovendien trouwens enkel de mogelijkheid om desgevallend rekening te houden met “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen”, doch dit artikel kan allerm minst als een verplichting worden geïnterpreteerd. De vergunningverlenende overheid is hier allerm minst door gebonden en moet niet motiveren waarom ze geen toepassing heeft gemaakt van deze mogelijkheid¹⁵.

In ieder geval staven de verzoekende partijen hun bewering niet dat de visietekst bij andere gemeentelijke beoordelingen wel een beleidsvisie uitmaakt.

...”

4.

De vierde tussenkomende partij sluit zich aan bij de replieken van de andere tussenkomende partijen.

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 op het eerste gezicht 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 op het eerste gezicht 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 op het eerste gezicht 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 op het eerste zicht niet het geval lijkt.

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 rechteraanpalende 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 op het eerste gezicht niet volstaan. Opnieuw verwijst de verwerende partij met een stijlformule 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 bouwwolume 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 op het eerste gezicht, 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 privacyhinder 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 op het eerste gezicht 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 zorgvuldig uit te voeren en haar beoordeling aan de hand van afdoende, concrete en pertinente gegevens te staven. Voorliggende motivering lijkt hier op het eerste gezicht 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, lijken zij hier op het eerste gezicht geen afdoende, concrete en pertinente gegevens bij te brengen. 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 op het eerste gezicht 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 op het eerste gezicht niet kan bijgetreden worden.

Het tweede middel is in de aangegeven mate ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de gemeente BERLAAR, de nv CIRIL, de nv DEMOCO en de cv(ba) FLUVIUS SUYSTEM OPERATOR is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 27 augustus 2020, waarbij aan de eerste, tweede en derde tussenkomende partij de 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 op de percelen gelegen te gelegen te 2590 Berlaar, Markt 1, 2, 3 en 90 en Schoolstraat 12, 14, 26, 28 en 28A, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 5S, 8D2, 9D, 9F, 10H, 15C, 19F, 25T, 25V en 40D3.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 400 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken in zitting van 16 oktober 2020 door de tiende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tiende kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Filip VAN ACKER