

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 8 januari 2020 met nummer RvVb-S-1920-0421
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-1013-SA

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Maurice HELSEN2. 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>
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de gemeente BERLAAR, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen <p>vertegenwoordigd door advocaat Cies GYSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18</p> <ol style="list-style-type: none">2. de nv CIRIL3. de nv DEMOCO <p>vertegenwoordigd door advocaten Wouter MOONEN, Sarah JACOBS en Joy VINGERHOETS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 bus 101</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 26 augustus 2019 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 juli 2019.

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 tussenkommende partij, de rechtsvoorganger van de tweede tussenkommende partij en derde tussenkommende 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, 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 tussenkomende partijen verzoeken met aangetekende brieven van 21 oktober 2019 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partijen met een beschikking van 5 december 2019 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen nota over de vordering tot schorsing maar wel het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partijen over de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 7 januari 2020.

Advocaat Toon DENAYER *loco* advocaat Liesbeth PEETERS voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaten Tom SWERTS en Alisa KONEVINA *loco* advocaat Cies GYSEN voeren het woord voor de eerste tussenkomende partij.

Advocaat Wouter MOONEN voert het woord voor de tweede en derde tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

De raadsman van de tweede en derde tussenkomende partij legt ter zitting een bijkomend stuk neer, met name het arrest nr. 246.335 van 6 december 2019 van de Raad Van State. De overige procespartijen formuleren hiertegen geen bezwaar.

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 aanvraag kent een voorgeschiedenis.

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 het arrest met nummer RvVb/S/1718/0155 van 17 oktober 2017 schorst de Raad de tenuitvoerlegging van beide beslissingen.

Met het arrest met nummer RvVb/A/1819/0104 van 25 september 2018 vernietigt de Raad beide beslissingen.

2.

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, 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.

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit het dossier blijkt dat de vordering tot schorsing regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen argumenteren dat de eerste tussenkomende partij in de media heeft meegedeeld dat de werken zo snel mogelijk zullen starten.

Volgens de verzoekende partijen bedraagt de doorlooptijd van een vernietigingsprocedure bij de Raad ongeveer anderhalf jaar. In deze tijd zal het historische en geïnventariseerde schoolgebouw gesloopt zijn (waardoor de verzoekende partijen hun uitzicht verliezen), zal de bouwput gegraven zijn (met risicovolle grondbemaling voor de omwonenden) en zal het grootste gedeelte van de werken gerealiseerd zijn (zodat de hinder en nadelen voor de verzoekende partijen zich manifesteren).

2.

Alle tussenkomende partijen bevestigen thans ter zitting dat zij de intentie hebben om de werkzaamheden, te beginnen met de sloop, eerstdaags op te starten.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met

de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. 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.

2.

De verzoekende partijen voeren aan dat hun “historisch uitzicht” onherstelbaar zal verdwijnen wanneer de schoolgebouwen gesloopt worden. De uitkomst van de vernietigingsprocedure zal volgens hen te laat zal komen om de aangevoerde nadelen te vermijden.

Het wordt niet betwist dat de schoolgebouwen waarop de bestreden vergunning onder meer betrekking heeft, opgenomen zijn op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. In de mate dat de verzoekende partijen het verlies van uitzicht op de historische gebouwen in verband brengen met het rechtstreekse uitzicht dat zij zelf hebben op de schoolgebouwen, tonen zij het persoonlijk karakter van de aangevoerde nadelen afdoende aan.

Ter zitting van 7 januari 2020 stellen de tussenkomende partijen dat de overheidsopdracht voor de bouw van het nieuwe administratief centrum inmiddels gegund is en dat er opdracht werd gegeven om de werken zo spoedig mogelijk aan te vatten. Zij bevestigen dat de werken, waaronder de sloopwerken, mogelijk al binnen enkele dagen worden aangevat.

Het lijkt dan ook geen twijfel dat de sloopwerken, en de door de verzoekende partijen gevreesde nadelige gevolgen die hieruit voortkomen, gerealiseerd zullen zijn alvorens de vernietigingsprocedure kan worden afgewikkeld.

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

B. Ernstige middelen – tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen nemen een tweede middel uit de schending van

- artikel 4.3.3 en 4.3.4 VCRO,
- artikel 4.19 en 4.1.10 van het decreet betreffende het onroerend erfgoed van 12 juli 2013 (hierna: Onroerenderfgoeddecreet),
- artikel 4.1.3 en 4.2.1 van het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (hierna: Onroerenderfgoedbesluit),
- het ministerieel besluit van 14 maart 2019 tot vaststelling van de inventaris bouwkundig erfgoed in de provincie Antwerpen,
- artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet),
- het motiverings-, zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen herinneren aan het ongunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 14 december 2016 in het kader van een vorige vergunningsaanvraag die eveneens betrekking had op de sloop van het schoolgebouw. De school is opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed die inmiddels bij ministerieel besluit van 14 maart 2019 werd vastgesteld.

De bestreden beslissing stelt nu dat de aanvraag de erfgoedtoets doorstaat, omdat er uit een verslag bij de aanvraag blijkt dat:

- de schoolsite niet representatief is voor de regionale geschiedenis;
- de oorspronkelijke typologie verloren is gegaan door talrijke verbouwingen;
- de volledige symmetrie en een groot deel van de grandeur en ensemblewaarde verloren zijn gegaan door het optrekken van het hoofdgebouw en de afbraak van het volume rechts aan de straatzijde.

De verzoekende partijen betwisten deze bevindingen. Zij betwisten eveneens de stelling dat de school zich in een zware staat van verval zou bevinden en stellen dat voor zover de school al vervallen is, dit komt doordat de eerste tussenkomende partij zich niet van haar zorgplicht (artikel 4.1.9 Onroerenderfgoeddecreet) gekweten heeft.

De bestreden beslissing refereert volgens de verzoekende partijen op geen enkele manier naar deze zorgplicht, en bevat geen enkele motivering die de sloop kan verantwoorden.

2.

De eerste tussenkomende partij wijst er in de eerste plaats op dat er geen verplicht advies moest worden ingewonnen bij het agentschap Onroerend Erfgoed.

De probleempunten uit het advies van het agentschap van 9 december 2016 zijn bovendien inmiddels opgelost: zowel de noodzaak tot sloop als de kwalitatieve vervanging door een nieuw administratief centrum zijn nu duidelijk. Het advies kan volgens de eerste tussenkomende partij dus ook niet meer worden toegepast op de voorliggende, duidelijk onderbouwde aanvraag.

De eerste tussenkomende partij is dan ook van mening dat de bestreden beslissing een zorgvuldige beoordeling bevat van de erfgoedwaarden, die door de verwerende partij gerelativeerd worden. Om deze redenen is het ook niet kennelijk onredelijk dat de verwerende partij besluit dat de sloop van het schoolgebouw verantwoord is.

De stelling van de verzoekende partijen dat de school wel waardevol is en zijn historisch karakter, symmetrie en grandeur zou hebben behouden, is een loutere opportunitetskritiek die niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden. Bovendien erkennen de verzoekende partijen in hun verzoekschrift zelf dat de school aangetast is door brand en dat weer en wind er vrij spel hebben gehad.

De eerste tussenkomende partij besluit dat de beslissing van de verwerende partij om de sloop te vergunnen:

- afdoende gemotiveerd is;
- gebaseerd is op een zorgvuldig onderzoek;
- gesteund is op deugdelijke dossierstukken (waarvan de juistheid niet wordt betwist);
- in elk geval niet kennelijk onredelijk is.

3.

De tweede en derde tussenkomende partij doen gelden dat het middel onontvankelijk is voor zover het gericht is tegen de gedragingen van de eerste tussenkomende partij, die tekort geschoten zou zijn aan haar zorgplicht.

Ze benadrukken verder eveneens dat er geen advies van het agentschap Onroerend Erfgoed vereist was, en dat er niet verwezen kan worden naar het eerder advies van het agentschap omdat dit betrekking had op een andere vergunningsaanvraag.

De tweede en derde tussenkomende partij wijzen erop dat de aanvraag geen eigen werk van de verwerende partij betreft, zodat zij geen verstrengde plicht tot motivering had (artikel 4.1.9 Onroerenderfgoeddecreet). Er gold enkel een gewone motiveringsplicht (op grond van artikel 4.1.10 Onroerenderfgoeddecreet), en de verwerende partij heeft hier ook aan voldaan.

De tweede en derde tussenkomende partij citeren vervolgens de beschrijvende nota bij de vergunningsaanvraag, waarin de volgende zaken worden overwogen:

- de erfgoedwaarde van de oude gemeenteschool werd geanalyseerd door een onafhankelijk studiebureau, wiens verslag bij de nota wordt gevoegd. Uit het verslag blijkt dat de representatiewaarde, de typologie, de symmetrie en de ensemblewaarde van het gebouw sterk te relativeren vallen;
- De huidige beschikbare totaaloppervlakte en configuratie van de school zijn niet optimaal om een volwaardig functioneel administratief centrum te realiseren;
- De huidige structuur van het gebouw is in preciaire toestand (aantasting door brand, vocht, insecten, stabiliteitsscheuren,...);
- Er zouden heel wat maatregelen getroffen moeten worden om te voldoen aan de huidige normen in verband met toegankelijkheid;
- Er zouden heel wat ingrepen noodzakelijk zijn om de school bouwfysisch te laten voldoen aan de huidige normen in verband met isolatie, luchtdichtheid en brandveiligheid;
- De afbraak van de schoolsite is een weloverwogen keuze voor de toekomst.

Ze citeren vervolgens ook uitvoerig uit het verslag van het studiebureau en illustreren aan de hand van het *“verslag dakstructuur”* dat het gebouw stabiliteitsproblemen en aantasting door asbest, houtworm en houtboktor ondervindt.

Ook de tweede en derde tussenkomende partij zijn van mening dat de verwerende partij de erfgoedtoets op zorgvuldige en niet kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd. De kritiek van de verzoekende partijen betreft een loutere opportunistiekritiek, die bovendien weerlegd wordt.

De tweede en derde tussenkomende partij besluiten dat de verwerende partij heeft voldaan aan de op haar rustende zorgplicht:

- Ze heeft onderzocht wat de huidige erfgoedwaarde van de school (nog) is;
- Aangezien de erfgoedwaarde beperkt is, heeft ze op gemotiveerde wijze besloten dat de sloop verantwoord is.

Beoordeling door de Raad

1.

De tweede en derde tussenkomende partij betwisten het belang van de verzoekende partijen voor zover 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 gericht tegen de bestreden beslissing, maar wel tegen de gedragingen van de eerste tussenkomende partij.

2.

Een vergunning wordt geweigerd als uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde strijdig is met een direct werkende norm uit een ander beleidsveld (artikel 4.3. VCRO).

Een vergunning kan worden geweigerd als uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen of zorgplichten binnen andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening (artikel 4.3.4 VCRO).

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.”

Deze bepaling is het resultaat van 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 ontwerpbeepaling 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 gerepertorieerd pand waarvan de sloop aangevraagd wordt, af te wegen tegen het belang van het nagestreefde project.

Het 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.

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

- de motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en zorgvuldig werden vastgesteld
- 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.

4.

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing niet verwijst naar de plicht van de verwerende partij om zorg te dragen voor de erfgoedkenmerken van de oude gemeenteschool, die nochtans is opgenomen in een vastgestelde inventaris die aan openbaar onderzoek onderworpen werd. Er blijkt volgens hen ook niet uit de bestreden beslissing waarom de sloop van deze school verantwoord is en hoe er aandacht is besteed aan de erfgoedwaarden.

De bestreden beslissing luidt op dit punt als volgt:

“ ...

De aanvraag doorstaat de erfgoedtoets.

Oude gemeenteschool

De oude gemeenteschool is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het Bouwkundig Erfgoed sinds 14 september 2009 (Inventaris Onroerend Erfgoed : ID 9985).

De motiveringsplicht, zoals verankerd in artikel 4.1.10 van het Onroerend Erfgoeddecreet is van toepassing :

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.

Aan de aanvraag werd een verslag toegevoegd met betrekking tot de herbestemming naar administratief centrum. Uit dat verslag blijkt dat :

- De schoolsite niet zozeer representatief is voor de regionale geschiedenis in vergelijking met verschillende gelijkaardige scholen uit de regio, die méér representatief zijn voor de betrokken tijdsperiode;*
- Door de talrijke verbouwingen intern en extern en de uitbreidingen door de jaren heen de oorspronkelijke typologie verloren gegaan is;*
- 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 zijn.*

Uit de opgemaakte studie wordt besloten :

Er zijn op grond van de bovenstaande overwegingen voldoende maatschappelijke, cultuurhistorische en ruimtelijke argumenten die aangeven dat een beslissing tot afbraak van de schoolsite, een weloverwogen keuze is.

Het schoolgebouw is aangetast 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 geoordeeld dat de sloop van het schoolgebouw verantwoord is.

...

Het beroepsargument waarin gesteld wordt dat het project onvoldoende aandacht heeft voor het erfgoed wordt niet bijgetreden. Op basis van de uitvoerige nota met betrekking tot de erfgoedtoets, kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de aanvraag voldoende aandacht besteed heeft aan de afwegingen met betrekking tot het erfgoed in het plangebied.

...”

5.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij zich aansluit bij de motivering van de aanvraagnota, die verwijst naar het verslag “*Site Oude Gemeenteschool- Schoolstraat 14- Berlaar*” van De Vloed Architects.

Dit verslag, dat aan het aanvraagdossier werd toegevoegd, dateert van 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.

De bestreden beslissing verwijst bovendien naar het verslag “*Dakstructuur Jongensschool Berlaar*” van de heer Dirk Leflot van 29 januari 2018, waarin wordt aangetoond dat het gebouw is aangetast door stabiliteitsproblemen, vocht- en brandschade.

6.

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

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 trad, overweegt namelijk 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 relictten die niet langer worden vastgesteld, 80 relictten die worden vastgesteld met een aangepaste aanduiding op het plan, 47 relictten met aangepaste erfgoedkenmerken, 56 relictten met een aangepaste beschrijving en 30 relictten 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

”;
... ;

De school staat als volgt opgenomen in de vastgestelde 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
..."

7.

Om te kunnen beoordelen of het belang van het aangevraagde project opweegt tegen het verlies van de erfgoedwaarden bij de sloop van een geïnventariseerd gebouw, moet de verwerende partij de actuele toestand van het onroerend goed en de erfgoedwaarden vergelijken met de toestand ten tijde van de opname in de inventaris (*Parl.St. VI.Parl.*, 2015-16, nr. 771/1, 6).

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.

Het middel is ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de gemeente BERLAAR, de nv CIRIL en de nv DEMOCO is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de onmiddellijke schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 25 juli 2019, waarbij aan de tussenkomende partijen de omgevingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het 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, 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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 januari 2020 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH