

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 25 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0104  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0621/SA en 1617/RvVb/0642/SA

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de heer <b>Maurice HELSEN</b></li><li>2. de heer <b>André VERMOSEN</b></li><li>3. mevrouw <b>Anitta LEENAERTS</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaat Liesbeth PEETERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Ballaarstraat 73</p>
Verwerende partij	<p><b>DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR</b> van het departement RUIJTE VLAANDEREN, afdeling Antwerpen</p> <p>vertegenwoordigd door advocaten Willem SLOSSE en Astrid GELIJKENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 bus 201</p>
Tussenkommende partijen in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0621/SA	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de nv <b>DEMOCO</b></li><li>2. de nv <b>DMI VASTGOED</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaten Koen GEELEN, Wouter MOONEN en Nick PARTHOENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131</p> <ol style="list-style-type: none"><li>3. de <b>GEMEENTE BERLAAR</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaat Cies GYSEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18</p>
Tussenkommende partijen in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0642/SA	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de nv <b>DEMOCO</b></li><li>2. de nv <b>DMI VASTGOED</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaten Koen GEELEN, Wouter MOONEN en Nick PARTHOENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131</p> <ol style="list-style-type: none"><li>3. de <b>GEMEENTE BERLAAR</b></li><li>4. het <b>COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE GEMEENTE BERLAAR</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaat Cies GYSEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18</p>

## **I. BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 5 mei 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 maart 2017.

De verzoekende partijen vorderen tevens met een aangetekende brief van 5 mei 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 maart 2017.

De verwerende partij heeft aan de eerste en tweede tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van panden op de percelen gelegen te 2590 Berlaar, Schoolstraat 14-26-28, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 15C, 25T, 25V, 40Y2, 8D2, 9D en 9F (rolnummer 1617/RvVb/0642/SA).

De verwerende partij heeft tevens aan de eerste, tweede en derde tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de nieuwbouw van een administratief centrum, de nieuwbouw van appartementen, de verbouwing van bestaande gebouwen en de aanleg van de site op de percelen gelegen te 2590 Berlaar, Markt 1, 2, 3, 90, 91 en Schoolstraat 12-14-26-28, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 15C, 25T, 25V, 40Y2, 8D2, 9D en 9F (rolnummer 1617/RvVb/0621/SA).

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De eerste en tweede tussenkomende partijen verzoeken met aangetekende brieven van 30 augustus 2017 om respectievelijk in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0642/SA en in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0621/SA telkens in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de eerste en tweede tussenkomende partijen met een beschikking van 11 september 2017 toe in de debatten in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0642/SA en in de debatten in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0621/SA.

De derde tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 31 augustus 2017 om in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0621/SA in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De derde en vierde tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 31 augustus 2017 om in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0642/SA in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de derde tussenkomende partij met een beschikking van 11 september 2017 toe in de debatten in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0621/SA.

De voorzitter van de Raad laat de derde en vierde tussenkomende partijen met een beschikking van 11 september 2017 toe in de debatten in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0642/SA.

De Raad willigt met een arrest van 17 oktober 2017 met nummer RvVb/S/1718/0155 de vordering tot schorsing in.

De verwerende partij dient in zowel de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0621/SA als de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0642/SA een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 11 september 2018.

Advocaat Liesbeth PEETERS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Astrid GELIJKENS voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Wouter POELMANS *loco* advocaat Cies GYSEN voert het woord voor de derde en vierde tussenkomende partijen .

De eerste en tweede tussenkomende partijen verschijnen 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

De eerste en tweede tussenkomende partijen dienen op 27 oktober 2016 bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“slopen van panden”* op de percelen gelegen te 2590 Berlaar, Schoolstraat 14, 26, 28.

De eerste, tweede en derde tussenkomende partijen dienen eveneens op 27 oktober 2017 bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“nieuwbouw van een administratief centrum, de nieuwbouw van appartementen, de verbouwing van 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 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 28 november 2016 tot en met 28 december 2016, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Antwerpen adviseert op 9 december 2016 ongunstig.

De brandweer adviseert op 31 december 2016 voorwaardelijk gunstig.

De verwerende partij 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. De verwerende partij beslist:

“ ...

## **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Deze beoordeling -- als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex:*

### **➤ functionele inpasbaarheid**

*Het gevraagde is gelegen in woongebied volgens het gewestplan Mechelen (KB. 05/08/1976). Een van de doelstellingen van het huidige stedenbouwkundige beleid is het 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 vooropgesteld 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. De invulling van het terrein met een administratief centrum en woningen is in overeenstemming met de bestemming woongebied en past binnen de huidige stedenbouwkundige visie inzake het realiseren van verdichting in de bestaande woonkernen. Het gevraagde is inpasbaar in de omgeving.*

### **➤ mobiliteitsimpact**

*Om het verkeer weg te houden van het, marktplein voorziet men enkel een verbinding voor voetgangers en fietsers: Er wordt aan de zijde van het marktplein geen verbinding voor auto's voorzien. Aan de zuidzijde van de site wordt de toegang voor wagens aangelegd. Er worden 126 parkeerplaatsen voorzien (boven- en ondergronds). De gemeente wil deze parking als kans zien om de parkeerdruk weg te nemen van het huidige marktplein. Daarenboven zijn deze parkeerplaatsen nodig aangezien het dorpscentrum van Berlaar wordt heringericht. Om een veiligere dorpskern aan te leggen verdwijnen er ca. 107 parkeerplaatsen, deze worden dan op de locatie van huidige aanvraag gecompenseerd. Door het verdwijnen van een groot aantal parkeerplaatsen, wenst de gemeente Berlaar de parkeerplaatsen te bundelen bij dit nieuwe administratief centrum.*

*Het terrein in aanvraag is gelegen in een dorpskern en oefent een lokale aantrekkingskracht uit; deze infrastructuur zal hoofdzakelijk gebruikt worden door dorpsbewoners, die ook fietsers en voetgangers aantrekken. Aangenomen mag worden dat de verkeersstroom die zal gegeneerd worden door deze lokale trekpleister niet van die aard zal zijn dat bijzondere overlast zal ontstaan en dat de bijkomende verkeersbewegingen worden opgenomen in de bestaande verkeersstromen.*

### **➤ Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid**

*Het gevraagde (een combinatie van een openbare functie nl. een nieuw administratief centrum samen met woongelegenheden) is gelegen in de dorpskern van Berlaar, meer bepaald in een binnengebied. Het geplande administratief centrum in combinatie met woongelegenheden heeft een andere bestemming en bouwtypologie dan een gemiddelde vrijstaande woning. Het gevraagde kan evenwel aanvaard worden voor zover het niet in conflict komt met de bestaande bebouwing in de omgeving. Vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening dient bij het inrichten van de ruimte te worden gestreefd naar een harmonische aansluiting bij de schaal en het karakter van de bebouwing in de omgeving. Voorliggende aanvraag past binnen de visie van het huidige 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 werden 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. Daarenboven is de Schoolstraat een gemeenteweg die verbinding maakt met de Markt van Berlaar. Zowel op de Markt als in de Schoolstraat komt bebouwing bestaande uit 3 bouwlagen voor. De nieuwbouw gelegen aan de Schoolstraat bestaat uit 3 bouwlagen met bijkomend een terugspringende bouwlaag, zodat er dient gesteld te worden dat de voorgestelde bouwhoogte voor deze openbare functie gecombineerd met woongelegenheden verantwoord en • stedenbouwkundig aanvaardbaar is op deze centrumlocatie. De voorgestelde nieuwe als bestaande bebouwing streeft naar een harmonisch geheel binnen de gegeven ruimtelijke context; het bouwperceel wordt optimaal benut zonder dat het ruimtelijk evenwicht wordt verstoord.

➤ *visueel-vormelijke elementen*

De nieuwe bebouwing wordt voorzien in grijs baksteenmetselwerk in combinatie met cor-ten-stalen gevel accenten. Deze architectuur verwijst naar de omliggende gebouwen en het voormalige schoolgebouw. Het voorgestelde materiaalgebruik kan stedenbouwkundig worden aanvaard.

Door de afbraak van de woning Schoolstraat 26 wordt een wachtgevel gecreëerd. De vrijgekomen zijgevel van de woning door de aanvrager dient afgewerkt te worden op een volwaardige en esthetische wijze in hoogwaardige materialen, bij voorkeur in gevelsteen. Deze voorwaarde wordt gehecht aan onderhavige stedenbouwkundige vergunning.

➤ *cultuurhistorische aspecten*

Door de sloop van de voormalige school, wordt er ruimte vrijgemaakt voor de realisatie van een nieuw administratief centrum dat aan de huidige normeringen en hedendaagse werkomgeving aangepast is. De inplanting van de bestaande school hypothekeert een doorwaadbaar binnengebied. De voorgestelde inplanting van het nieuw administratief centrum wordt voorzien vlakbij de markt en achter de historische panden waar het huidige gemeentehuis is gehuisvest, tevens ook opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, en welke ook behouden blijven in het nieuwe project, waardoor de historische verankering verzekerd is. Deze voorgevel is immers beeldbepalend en karakteristiek voor de dorpskern van de gemeente Berlaar. Uit de nota van de architect blijkt tevens dat de waardevolle elementen van het schoolgebouw zoals de arduinen gevelelementen geïnventariseerd zullen worden en een nieuwe bestemming krijgen in de openbare delen van het administratief centrum. Gelet op bovenstaande elementen kan gesteld worden dat de sloop van het schoolgebouw gelegen in het binnengebied verantwoord is.

➤ *het bodemreliëf*

Het bodemreliëf wijzigt niet of nauwelijks.

➤ *hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

De gebouwen werden 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. Gelet op de bepalingen inzake het burgerlijk wetboek en de ingediende bezwaarschriften zijn de plannen beperkt aangepast om tegemoet te

*komen aan de bezwaarschriften van de bezwaarschriftindieners (art. 4.3.1§1 van de VCRO). Deze nieuwe aangepaste plannen A003, A102, A103 en A104 vervangen de oude en maken integraal deel uit van onderhavige stedenbouwkundige vergunning en dienen strikt te worden nageleefd.*

#### **ALGEMENE CONCLUSIE**

*De aanvraag wordt vergund mits naleving van onderstaande voorwaarden en overeenkomstig bijgevoegde plannen.*

*...*

De verwerende partij verleent op 17 maart 2017 een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van panden. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

#### **EXTERNE ADVIEZEN**

*Op 07/11/2016. heb ik advies gevraagd aan Onroerend erfgoed Antwerpen. Dit advies werd uitgebracht*

*op 09/12/2016 en ontvangen op 14/12/2016. Het advies is ongunstig. (zie bijlage)*

*Het advies luidt als volgt:*

#### **Motivering**

*De aanvraag omvat de sloop van een gebouw of gebouwencomplex dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. De inventaris van het bouwkundig erfgoed is opgemaakt voor het hele grondgebied van Vlaanderen op basis van wetenschappelijke criteria. Deze inventaris geeft een overzicht van cultuurhistorisch waardevolle sites.*

*De belangrijkste kenmerken en erfgoedwaarden van het gebouw/gebouwencomplex zijn: Schoolcomplex, opgetrokken als dubbele school in 188.1-1883 naar ontwerp van L. Blomme. Uitgebreid in 1912-1915 naar ontwerp van E Careels. Baksteenbouw van één á twee bouwlagen onder zadeldaken (Vlaamse pannen, kunstleien) met speelplaats ten noorden en ten zuiden. Overwegend getoogde openingen, uitgespaard in verdiepte steekbogige gevelvlakken.*

*Dit pand word geheel afgebroken.*

*Er wordt in de aanvraag geen enkele motivatie aangegeven. Het gebouw is nog in goede staat en kan wellicht behouden blijven. Het is onduidelijk wat er in de plaats zou komen. Dit goed bezit voldoende erfgoedwaarde om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak. Door de sloop zou een deel van het bouwkundig erfgoed van uw gemeente onherroepelijk verloren gaan.*

*De vraag stelt zich hoe dit rijmt met het lokaal erfgoedbeleid en met de manier waarop de gemeente in kwestie omgaat met haar erfgoed in RUP's, verordeningen en andere instrumenten.*

#### **Advies**

*De sloop is onwenselijk in het licht van de doelstellingen of zorgplichten binnen andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening (art. 4.3.4 VCRO); in dit geval betekent dit de integratie van onroerend erfgoed in de ruimtelijke ontwikkelingen. Het advies op deze sloop is bijgevolg ongunstig.*

*Dit advies is bindend. Toch dient de vergunningverlenende overheid dit advies af te wegen ten aanzien van haar lokaal erfgoedbeleid en dit mee te nemen in de volledige beoordeling van deze sloopaanvraag met zijn verschillende maatschappelijke en ruimtelijke aspecten, zoals omschreven in bovenvermeld artikel 4.3.10, 1° van de VCRO, Als de gemeente wenst af te wijken van dit advies dient zij dit uitdrukkelijk te motiveren in de vergunningsbeslissing.*

*De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar treedt dit ongunstig advies niet bij om volgende redenen:*

*Naar aanleiding van dit ongunstig advies en de bezwaarschriften inzake de sloping, werden bijkomende stukken opgevraagd bij de aanvrager. Uit deze nota blijkt dat voorafgaand aan de opstart van het ontwerp verschillende mogelijkheden voor de herbestemming van de bestaande school uitgebreid werden onderzocht. De herbestemming van de school tot residentiële ontwikkeling alsook de herbestemming van de school tot administratief centrum werd onderzocht. Door de configuratie van de school in het binnengebied wordt het moeilijk om buitenruimte (tuinen, terrassen) te voorzien ingeval er een herbestemming naar woonontwikkeling zou plaatsvinden. Bijkomende moeilijkheid wordt gevormd door de te behouden erfdienstbaarheid van doorgang naar de vijf privatieve garages. Naast de herbestemming naar woonontwikkeling werd onderzoek verricht naar een herbestemming tot administratief centrum. Het programma voor het nieuw administratief centrum vereist een oppervlakte van meer dan 3.000m<sup>2</sup>, waarbij de huidige beschikbare totaaloppervlakte van de verschillende verdiepingen van de bestaande school 950m<sup>2</sup> bedraagt. Door de huidige inplanting van de school in het binnengebied dient een aanzienlijke, oppervlakte van het binnengebied ingenomen te worden om een volwaardig functioneel administratief centrum te kunnen realiseren, waarbij er bijgevolg afbreuk gedaan zou worden aan de waardevolle beleving van het binnengebied. Daarenboven vergt een openbaar gebouw drastische aanpassingen om te voldoen aan de huidige normeringen (toegankelijkheid, brandnormering, structurele en bouwfysische eisen). Door het bestaande schoolgebouw te slopen, kan er ruimte worden vrijgemaakt voor de realisatie van een nieuw administratief centrum dat aan de huidige normeringen en hedendaagse werkomgeving aangepast is. De inplanting van de bestaande school hypothekeert een doorwaadbaar binnengebied. De voorgestelde inplanting van het nieuw administratief centrum wordt voorzien vlakbij de markt en achter de historische panden waar het huidige gemeentehuis is gehuisvest, tevens ook opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, en welke ook behouden blijven in het nieuwe project, waardoor de historische verankering verzekerd is. Deze voorgevel is immers beeldbepalend en karakteristiek voor de dorpskern van de gemeente Berlaar. Uit de nota van de architect blijkt tevens dat de waardevolle elementen van het schoolgebouw zoals de arduinen gevelelementen geïnventariseerd zullen worden en een nieuwe bestemming krijgen in de openbare delen van het administratief centrum. Gelet op bovenstaande elementen kan gesteld worden dat de sloop van het schoolgebouw gelegen in het binnengebied verantwoord is.*

*[...]*

#### **BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG + BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDE-NING**

*De aanvraag is gelegen in het centrum van de gemeente Berlaar en kadert in een totaalproject waarbij een nieuw administratief centrum wordt aangevraagd samen met de bouw van appartementen, de verbouwing van bestaande gebouwen en de aanleg van de site.*

*Huidige aanvraag beoogt de sloop van de vrijstaande gebouwen; het gaat hierbij hoofdzakelijk over de bestaande school en haar bijgebouwen en containers. Daarnaast betreft de aanvraag de sloop van de woning Markt 90, de woning Schoolstraat 26 en de bestaande elektriciteitscabine in de Schoolstraat. Het oude gemeentehuis en de twee woningen die het oude gemeentehuis flankeren worden behouden. Hierdoor blijkt de*

*historische beeldkwaliteit en zichtwaarde van de markt behouden. Woning nr. 90 wordt gesloopt, hier voorziet men een doorgang die het binnengebied ontsluit naar de markt toe. De sloping van de aangevraagde bebouwing kadert in een nieuwbouwproject van het nieuw administratief centrum gecombineerd met woonontwikkeling. Door het slopen, zullen dergelijke leegstaande constructies verdwijnen en komt er ruimte vrij voor een nieuwe invulling van het binnengebied. De aanvraag is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening en is stedenbouwkundig aanvaardbaar.*

**ALGEMENE CONCLUSIE**

*De aanvraag wordt vergund.*

*...*

Dit zijn de bestreden beslissingen.

**1. De zaak met rolnummer 1617/RvVb/0642/SA**

**IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Er bestaat geen noodzaak om te oordelen over de ontvankelijkheid van de verzoeken tot tussenkomst gelet op de verzaking aan de bestreden beslissing.

**V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

Er bestaat geen noodzaak om te oordelen over de ontvankelijkheid van de vordering van de verzoekende partijen gelet op de verzaking aan de bestreden beslissing.

**VI. VERZAKING AAN DE BESTREDEN BESLISSING**

De eerste en tweede tussenkomende partijen delen via hun raadsman met een email van 10 september 2018 mee dat zij de uitvoering van de bestreden vergunningsbeslissing niet langer benaarstigen. Deze verklaring kan niet anders uitgelegd worden dan als een verzaking aan de bestreden vergunningsbeslissing. De duidelijkheid in het rechtsverkeer en de rechtszekerheid vereisen dat de bestreden beslissing wordt vernietigd.

**VII. KOSTEN**

Omwille van de uitdrukkelijke verzaking aan de bestreden beslissing door de tussenkomende partijen, beschouwt de Raad noch de verwerende partij, noch de verzoekende partijen, als de *‘in het ongelijk gestelde partij’*, zodat de Raad de kosten van het beroep (rolrecht) ten laste legt van de eerste en tweede tussenkomende partijen.

**VIII. RECHTSPLEGINGSVERGOEDING**

Op grond van artikel 21, §7 DBRC-decreet kan de Raad op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen ten laste van de in het ongelijk gestelde partij.



De verzoekende partijen vorderen een rechtsplegingsvergoeding ten laste van de verwerende partij ten belope van 1.680 euro.

Zoals hierboven reeds gesteld, beschouwt de Raad noch de verzoekende partij, noch de verwerende partij als de ten gronde *'in het ongelijk gestelde partij'* en dit gelet op de verzaking door de eerste en tweede tussenkomende partijen aan de bestreden beslissing.

Artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet bepaalt uitdrukkelijk dat de tussenkomende partij niet gehouden kan worden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding

.  
Bijgevolg wordt het verzoek van de verzoekende partijen verworpen.

## **2. De zaak met rolnummer 1617/RvVb/0621/SA**

### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De derde tussenkomende partij stelt dat zij mede-aanvrager is van de stedenbouwkundige vergunning in de zin van artikel 4.8.11, §1, 1° VCRO. Zij beschouwt zich tevens als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO, als eigenaar van de projectzone en bouwheer van het aangevraagde.

2.

De verzoekende partijen stellen dat de derde tussenkomende partij in haar schriftelijke uiteenzetting enkel argumenteert over de sloopvergunning, maar niet over de vergunde nieuwbouw.

#### *Beoordeling door de Raad*

Uit het dossier blijkt dat de derde tussenkomende partij mede-aanvrager is van de stedenbouwkundige vergunning. Zij beschikt bijgevolg als vergunninghouder over het vereiste belang overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, 1° VCRO. Deze vaststelling volstaat om de opgeworpen exceptie te verwerpen.

De vierde tussenkomende partij heeft enkel een tussenkomst gedaan in de zaak 1617/RvVb/0642/SA, zodat de argumentatie van de verzoekende partijen terzake zonder voorwerp is.

Voor het overige worden geen excepties opgeworpen.

Het verzoek tot tussenkomst van de derde tussenkomende partij is ontvankelijk.

### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

De Raad stelt vooreerst vast dat de eerste en tweede tussenkomende partijen ook aan deze vergunningsbeslissing verzaakt hebben. De derde tussenkomende partij is evenwel in deze zaak mede-aanvrager en verklaart ter zitting niet te verzaken. De vordering tot vernietiging, ingesteld door de verzoekende partijen behoudt bijgevolg haar actueel belang. Het gegeven dat de

sloopvergunning, die noodzakelijk voorafgaat aan de vergunning voor de nieuwbouw, inmiddels omwille van de duidelijkheid van het rechtsverkeer is vernietigd, doet niet anders besluiten. Het staat de derde tussenkomende partij immers vrij om zelf een nieuwe sloopvergunning aan te vragen.

De Raad heeft anderzijds de exceptie van belang opgeworpen door de derde tussenkomende partij omstandig verworpen in haar arrest van 17 oktober 2017 met nummer RvVb/S/1718/0155.

Er zijn geen redenen om thans in het kader van de vernietigingsprocedure anders te oordelen.

De vordering is ontvankelijk.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 1 en 2 van het KB van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan nieuwe gebouwen moeten voldoen, bijlage B/2 1.1 van voormeld KB, van artikel 4.3.1, §1 en §2, 1° VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen dat de brandweer op 31 december 2016 een voorwaardelijk gunstig advies afleverde met als opmerking dat de brandveiligheid niet kan worden gegarandeerd omdat de vrije toegang aan de westzijde geen 4 meter bedraagt en omdat de draaicirkels aan de westzijde niet voldoen aan de afstandsregels. Er is evenmin een compartimentindeling bij de aanvraag gevoegd.

De plannen werden na het openbaar onderzoek aangepast, maar niet om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de brandweer. De doorgang aan de westzijde werd niet aangepast en bedraagt slechts 3,71 meter en aan de noordgevel zelfs maar 2,5 meter, terwijl de aanvraag evenmin opnieuw voor advies werd voorgelegd aan de brandweer.

Dat de voorwaarden worden opgelegd in de vergunningsbeslissing doet niets af aan het feit dat de verwerende partij het aangepaste plan vergunt dat deze voorwaarden manifest schendt.

De motivering van de bestreden beslissing is volgens de verzoekende partijen onzorgvuldig en onredelijk.

2.

De verwerende partij werpt vooreerst op dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel dat betrekking heeft op brandveiligheidsvereisten voor de westzijde, aangezien de verzoekende partijen aan de oostzijde van de site wonen zodat hun veiligheid derhalve niet in het gedrang kan komen.

Ten gronde repliceert de verwerende partij dat de brandweer een gunstig advies afleverde mits rekening wordt gehouden met de opmerkingen en de nodige aanpassingen worden gedaan.

Dat de brandweer bij elke wijziging opnieuw moet geraadpleegd worden is onjuist, aangezien dit enkel het geval is bij andere wijzigingen dan deze die in het advies worden voorgesteld en enkel voor zover zij een invloed hebben op de brandveiligheid.

De verwerende partij legt bovendien de voorwaarden van de brandweer uitdrukkelijk op in de bestreden beslissing. De aanvraag voldoet derhalve aan alle veiligheidsmaatregelen.

3.

De derde tussenkomende partij betwist eveneens het belang van de verzoekende partijen, aangezien het middel betrekking heeft op de brandveiligheid van een gebouw waar ze niet in wonen noch waarheen ze van plan zijn te verhuizen. Het niet naleven van het brandweeraadvies creëert geen hinder of nadelen voor de verzoekende partijen en ook de aangevoerde hinder en nadelen (inkijk, privacy, ...) zullen niet verholpen worden bij een gebeurlijke vernietiging op grond van dit middel.

Ondergeschikt merkt de derde tussenkomende partij ten gronde op dat het advies van de brandweer wel degelijk werd geïncorporeerd in het aangepaste plan A003. Het advies stelt niet dat de hele gevel bereikbaar moet zijn, maar dat een toegangspunt moet voorzien worden dat aan de vereisten voldoet. Dit wordt ook zo voorzien op de aangepaste plannen.

Het advies van de brandweer is bovendien voorwaardelijk gunstig, zodat de aanpassingen niet opnieuw voor advies moesten voorgelegd worden.

De planaanpassing beantwoordt, volgens de derde tussenkomende partij, aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1 laatste lid VCRO en is wettig. Tot slot wordt opgemerkt dat de verzoekende partijen geen schending aanvoeren van artikel 4.2.19, §1 VCRO.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In beginsel heeft een verzoekende partij belang bij het middel dat zij aanvoert wanneer de aangevoerde onwettigheid haar heeft benadeeld of indien de gebeurlijke vernietiging op grond van de aangevoerde schending haar een voordeel kan opleveren. Om op ontvankelijke wijze de schending te kunnen inroepen van een specifieke norm, die niet de openbare orde aanbelangt, moet zij minstens aannemelijk maken dat haar belangen geschaad worden door de schending van deze norm.

In de mate dat niet betwist wordt dat de verzoekende partijen als aanpalende eigenaars in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats wonen, geven zij blijk van een voldoende belang bij het ingeroepen middel dat betrekking heeft op de brandveiligheid van de vergunde gebouwen.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Punt 1.1 van bijlage 2/1 van bij het KB van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan nieuwe gebouwen moeten voldoen, luidt als volgt:

*“..."*

*Voor de gebouwen met meer dan één bouwlaag moeten de voertuigen van de brandweer ten minste in één punt een gevel kunnen bereiken die op herkenbare plaatsen toegang geeft tot iedere bouwlaag.*

*Daartoe moeten de voertuigen beschikken over een toegangsmogelijkheid en een opstelplaats :*

- *ofwel op de berijdbare rijweg van de openbare weg;*
- *ofwel op een bijzondere toegangsweg vanaf de berijdbare rijweg van de openbare weg en die de volgende karakteristieken vertoont :*
- *minimale vrije breedte : 4 m;*
- *minimale draaicirkel met draaistraal 11 m (aan de binnenkant) en 15 m (aan de buitenkant);*
- *minimale vrije hoogte : 4 m;*
- *maximale helling : 6 %;*
- *draagvermogen : derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13t er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen.*

*...*

Op 31 december 2016 adviseerde de brandweer voorwaardelijk gunstig waarbij onder meer volgende opmerkingen werden gemaakt:

*“ ...*

*De westgevel van het nieuwe gebouw dient over de ganse gevellengte te voldoen aan bovenstaande bepalingen (draaicirkels toegangsweg en minimum vrije breedte van 4 meter met voldoende draagvermogen) . Dit werd vermeld in een bijgevoegde nota brandveiligheid.*

*...”*

De verzoekende partijen voeren aan dat de plannen weliswaar werden aangepast, maar niet tegemoet komen aan de bemerkingen van de brandweer in de zin dat de doorgang aan de westzijde niet werd aangepast en slechts 3,71 meter bedraagt en aan de noordgevel zelfs maar 2,5 meter, terwijl de aanvraag evenmin opnieuw voor advies werd voorgelegd aan de brandweer.

De verwerende partij betwist de vaststelling van de verzoekende partijen niet dat de doorgang aan de westzijde niet werd aangepast en slechts 3,71 meter bedraagt en aan de noordgevel zelfs maar 2,5 meter.

De derde tussenkomende partij betoogt dat aan de voorwaarde van de brandweer wel degelijk werd voldaan in de zin dat niet de gehele westelijke gevel bereikbaar moet zijn, maar dat er minstens één toegangspunt moet worden voorzien dat aan de vereisten inzake brandveiligheid voldoet en dat het aangepaste plan A.003 hieraan voldoet.

Dit standpunt kan evenwel niet overtuigen gelet op de uitdrukkelijke bemerking van de brandweer in het advies van 31 december 2016 dat *“de westgevel van het nieuwe gebouw [...] over de ganse gevellengte [dient] te voldoen aan bovenstaande bepalingen (draaicirkels toegangsweg en minimum vrije breedte van 4 meter met voldoende draagvermogen)”*.

Bovendien vermeldt het betreffende plan A.003 zelfs in aangepaste vorm en waarnaar de derde tussenkomende partij verwijst, ter hoogte van de noordelijke helft van de westelijke gevel een doorgangsbreedte voor voertuigen van slechts 3,71 meter.

Het middel is gegrond.

## **B. Tweede middel**

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 5.1.0 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen

(hierna: Inrichtingsbesluit), van artikel 4.3.1, §1 en §2, 1° VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij niet in redelijkheid kon besluiten dat het aangevraagde aansluit bij de schaal en het karakter van de bestaande omgeving gezien de omvang van de aangevraagde constructies. De aanvraag impliceert een maximale terreinbezetting van het binnengebied waardoor de ruimtelijke draagkracht manifest wordt overschreden.

Anders dan wat de verwerende partij in de bestreden beslissing overweegt, is volgens de verzoekende partijen het aangevraagde niet inpasbaar en wordt geen rekening gehouden met de afstand tot de perceelsgrenzen, noch met de terrassen en ramen ten opzichte van de woningen van de verzoekende partijen.

De inplanting tot op de perceelsgrenzen samen met de inrichting van de volledige site als parking, leidt niet tot een harmonieus evenwicht. Onder verwijzing naar rechtspraak van de Raad menen de verzoekende partijen dat de inpasbaarheid en de ruimtelijke draagkracht *in concreto* moeten beoordeeld worden. In de bestreden beslissing wordt hiernaar geen zorgvuldig onderzoek gevoerd. De verzoekende partijen voeren voorts aan dat de bebouwing van het binnengebied gelijk staat met bouwen in tweede lijn. De verzoekende partijen verwijzen naar rechtspraak van de Raad waarbij zij stellen dat in dat geval de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving des te kritischer moet worden beoordeeld. De bestreden beslissing beantwoordt hier niet aan.

Ten slotte gaat de bestreden beslissing, volgens de verzoekende partijen, volledig voorbij aan de cultuurhistorische aspecten van de site waarbij zij verwijzen naar het ongunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed dat in de bestreden beslissing niet wordt bijgetreden.

De verwerende partij kon evenwel niet rechtmatig oordelen dat de sloop verantwoord is aangezien niet werd onderzocht hoe de school behouden/verwerkt kan worden in het nieuwe administratief centrum, omdat het binnengebied niet doorwaadbaar wordt in tegenstelling tot wat beweerd wordt, omdat ten onrechte de aandacht met betrekking tot de cultuurhistorische aspecten wordt verlegd naar het (historische) gemeentehuis, omdat uit niets blijkt of, dan wel in welke mate, de arduinen gevelelementen van de school zullen worden verwerkt in de nieuwe gebouwen en omdat de architectuur van de zakelijk vormgegeven (administratieve) gebouwen niet harmonieus aansluit bij de omgeving noch verwijst naar de historische schoolgebouwen.

## 2.

De verwerende partij repliceert zowel bij de beoordeling van de bezwaren als in het onderdeel betreffende de goede ruimtelijke ordening dat uitgebreid ingegaan wordt op de verschillende toetsingscriteria. Het komt de Raad niet toe om zich in de plaats van de verwerende partij te stellen. Het project past binnen de visie van het stedenbouwkundig beleid waarbij het perceel optimaal wordt benut en waarbij tevens een logische uitbreiding van de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd. De mogelijke hinder is niet groter dan wat in redelijkheid tussen burens gedragen moet worden in een bebouwde omgeving. Specifiek voor wat hinder en inkijk betreft werd overigens een beperkte plaanpassing doorgevoerd.

De verwerende partij betwist de stelling dat de Schoolstraat een rustige zijstraat van de Markt is en stelt vast dat zowel in de Schoolstraat als op de Markt ook bebouwing met drie bouwlagen voorkomt zodat de voorgestelde bouwhoogte aanvaardbaar is. Tegelijk neemt de nieuwbouw de voorgevelbouwlijn van het bestaande schoolgebouw over. Er wordt duidelijk een harmonisch geheel gevormd. De verwerende partij meent derhalve dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel of van de omgeving niet overschreden is.

Evenmin is volgens de verwerende partij sprake van bouwen in tweede lijn. Niettemin heeft zij wel degelijk extra zorgvuldig de hinderaspecten en de impact op de naastgelegen percelen in acht genomen.

Wat betreft de aangevoerde erfgoedwaarde, stelt de verwerende partij dat de bestreden beslissing ter zake een uitgebreide motivering bevat en dat tevens werd gemotiveerd waarom toch wordt afgeweken van het ongunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed.

Het door de verzoekende partijen aangehaalde verschil in oppervlakte tussen de plannen en de statistiek van de bouwvergunning, gaat uit van een foutieve lezing van de statistiek.

Voorts stelt de verwerende partij dat *‘doorwaadbaar’* niet betekent dat er veel ruimte is voor openbare plekken, wel dat het binnengebied aansluit op de omliggende straten en openbare ruimte en dus publiek kan doorstoken worden.

In de bestreden beslissing wordt duidelijk geargumenteed waarom het behoud van de huidige constellatie niet wenselijk is. Zo blijkt met name uit de nota van de architect dat het behoud van de schoolgebouwen niet haalbaar is, noch voor residentiële ontwikkeling, noch voor de ontwikkeling van het nieuw administratief centrum. Daarenboven blijft het huidige gemeentehuis wel degelijk behouden en zullen historische elementen in het ontwerp worden verwerkt. Hoe deze zullen verwerkt worden, is niet stedenbouwkundig van aard en dus niet relevant om op de plannen te vermelden.

Derhalve wordt op geen enkele wijze de erfgoedwaarde van de bestaande gebouwen gereduceerd of geminimaliseerd. Zo verwijzen de stalen accenten (oranje-/roestkleurig) naar de bakstenen constructies van het oude schoolgebouw en de omliggende bebouwing.

3.

De derde tussenkomende partij stelt dat de bestreden beslissing wel degelijk rekening houdt met de onmiddellijke omgeving, dat de bezwaren werden onderzocht en dat de plannen zelfs werden aangepast om tegemoet te komen aan de ingediende bezwaren. Onder verwijzing naar de betreffende passages in de bestreden beslissing, stelt de derde tussenkomende partij dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening uit de behandeling van de bezwaren kan afgeleid worden.

De bestaande bebouwing bestaat reeds uit een volledig aangesneden binnengebied met bebouwing tot achter de tuinen van de verzoekende partijen. De bestreden beslissing bevestigt deze toestand en zorgt voor een verbetering.

Ook andere gebouwen in de omgeving bestaan uit drie bouwlagen, waaronder de woning van de eerste verzoekende partij zelf, maar ook op de hoek met de Markt. De bestreden beslissing is derhalve niet kennelijk onredelijk.

Tevens is de beoordeling dat het ruimtelijk evenwicht niet wordt verstoord en dat er geen sprake is van bebouwing in tweede bouwlijn, evenmin kennelijk onredelijk.

Wat de erfgoedwaarde betreft, stelt de derde tussenkomende partij dat dit dient te worden beoordeeld in het kader van de sloop.

Tot slot stelt de derde tussenkomende partij vast dat een aantal argumenten van de verzoekende partijen zuivere opportuniteitskritiek betreffen, zo onder meer de betwisting dat het binnengebied

doorwaadbaar zou worden, de argumentatie met betrekking tot het huidige gemeentehuis, en de benodigde oppervlakte voor het administratief centrum, de inventarisatie van de waardevolle aspecten van de bestaande gebouwen en de beoordeling van de visueel-vormelijke aspecten.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO volgt dat een vergunning moet geweigerd worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid 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 besluit is kunnen komen.

Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist daarenboven dat de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing op een zorgvuldige wijze voorbereidt ten einde met kennis van zaken een beslissing over het aangevraagde te nemen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. Er kan slechts rekening gehouden worden met de motieven vermeld in de bestreden beslissing, die bovendien afdoende moeten zijn.

2.

Met betrekking tot de functionele inpasbaarheid overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing het volgende:

“...  
□

*functionele inpasbaarheid*

*Het gevraagde is gelegen in woongebied volgens het gewestplan Mechelen (KB. 05/08/1976). Een van de doelstellingen van het huidige stedenbouwkundige beleid is het 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 vooropgesteld 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 RvVb - 29*

*in de dorpskern van de gemeente Berlaar. De aanvraag omvat een nieuw administratief centrum gecombineerd met meergezinswoningen. De invulling van het terrein met een administratief centrum en woningen is in overeenstemming met de bestemming*

*woongebied en past binnen de huidige stedenbouwkundige visie inzake het realiseren van verdichting in de bestaande woonkernen. Het gevraagde is inpasbaar in de omgeving.*

*...*

En met betrekking tot de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid overweegt de verwerende partij het volgende:

*“ ...*

*□ Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*

*Het gevraagde (een combinatie van een openbare functie nl. een nieuw administratief centrum samen met woongelegenheden) is gelegen in de dorpskern van Berlaar, meer bepaald in een binnengebied. Het geplande administratief centrum in combinatie met woongelegenheden heeft een andere bestemming en bouwtypologie dan een gemiddelde vrijstaande woning. Het gevraagde kan evenwel aanvaard worden voorzover het niet in conflict komt met de bestaande bebouwing in de omgeving. Vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening dient bij het inrichten van de ruimte te worden gestreefd naar een harmonische aansluiting bij de schaal en het karakter van de bebouwing in de omgeving. Voorliggende aanvraag past binnen de visie van het huidige 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 werden geconcipeerd op voldoende afstand van de perceelsgrenzen zodat de mogelijke hinder niet groter is dan wat gedragen moet worden tussen burens in een bebouwde omgeving. Daarenboven is de Schoolstraat een gemeenteweg die verbinding maakt met de Markt van Berlaar. Zowel op de Markt als in de Schoolstraat komt bebouwing bestaande uit 3 bouwlagen voor. De nieuwbouw gelegen aan de Schoolstraat bestaat uit 3 bouwlagen met bijkomend een terugspringende bouwlaag, zodat er dient gesteld te worden dat de voorgestelde bouwhoogte voor deze openbare functie gecombineerd met woongelegenheden verantwoord en stedenbouwkundig aanvaardbaar is op deze centrumlocatie. De voorgestelde nieuwe als bestaande bebouwing streeft naar een harmonisch geheel binnen de gegeven ruimtelijke context; het bouwperceel wordt optimaal benut zonder dat het ruimtelijk evenwicht wordt verstoord.*

*...”*

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

De verzoekende partijen voeren aan dat de omgeving van de Schoolstraat wordt gekenmerkt door “alleenstaande en hier en daar gekoppelde bebouwing”.



Waar de verwerende partij in de motivering van de bestreden beslissing de bebouwing met drie bouwlagen op de hoek Schoolstraat/Markt in haar motivering betreft en wat zij derhalve als de in de omgeving bestaande toestand in ogenschouw neemt, laat zij evenwel de bouwtypologie en het volume van de naastgelegen en zich in de onmiddellijke omgeving bevindende (bel-étage)woningen van de verzoekende partijen in dat verband volstrekt onbesproken. In de bestreden beslissing wordt derhalve niet de impact onderzocht van het project op de naastliggende percelen van de verzoekende partijen.

Er wordt evenmin gemotiveerd waarom de hoogbouw op de hoek met de Markt wel relevant is in de bestaande omgeving en de onmiddellijk aanpalende woningen van de verzoekende partijen niet, in het licht van de beoordeling van de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid.

Anders dan de verwerende partij het ziet, is het aangevraagde, gelet op de specifieke ligging in het betreffende binnengebied achter de aanpalende woningen van de verzoekende partijen minstens feitelijk te beschouwen als bebouwing in tweede lijn. Derhalve diende 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.

Dat *“de gebouwen worden geconcipieerd op voldoende afstand van de perceelgrenzen zodat de mogelijk hinder niet groter is dan wat gedragen moet worden tussen burens in een bebouwde omgeving”* wordt niet alleen formeel betwist door de verzoekende partijen, maar is bovenal geen afdoende concrete motivering met betrekking tot de verenigbaarheid van het aangevraagde ten opzichte van de aanpalende percelen.

De verzoekende partijen tonen op afdoende wijze aan dat de beoordeling ten aanzien van de in de omgeving bestaande bebouwing kennelijk onzorgvuldig is gebeurd.

Gelet op het voorgaande, motiveert de verwerende partij in de bestreden beslissing niet op afdoende wijze op grond waarvan de verwerende partij in redelijkheid kon besluiten dat het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Het middel is gegrond.

### **C. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht gezien deze niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging.

## **VII. KOSTEN**

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep (rolrecht) ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

## **VIII. RECHTSPLEGINGSVERGOEDING**

De verzoekende partijen vorderen in hun wederantwoordnota ten laste van de verwerende partij de maximale rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.680 euro.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld.

De verzoekende partijen worden samen vertegenwoordigd door één raadsman. De Raad ziet geen aanleiding om de rechtsplegingsvergoeding om die reden te verhogen. De Raad oordeelt dat er geen aanleiding is om een hogere rechtsplegingsvergoeding toe te kennen dan het basisbedrag, verhoogd met 20 % omwille van de bijkomende schorsingsprocedure.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

### **1. De zaak met rolnummer 1617/RvVb/0642/SA**

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 16 maart 2017, waarbij aan de eerste en tweede tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van panden op de percelen gelegen te 2590 Berlaar, Schoolstraat 14-16-28 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 15C, 25T, 40Y2, 8D2, 9D en 9F.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 900 euro ten laste van de eerste en tweede tussenkomende partijen.
3. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro voor elk van de tussenkomende partijen, te hunnen laste.

### **2. De zaak met rolnummer 1617/RvVb/0621/SA**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv DEMOCO is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de nv DMI VASTGOED is ontvankelijk.
3. Het verzoek tot tussenkomst van de gemeente BERLAAR is ontvankelijk.
4. De Raad neemt akte van de verzaking aan de stedenbouwkundige vergunning door de eerste en tweede tussenkomende partijen
5. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 maart 2017 waarbij aan de eerste, tweede en derde tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de nieuwbouw van een administratief centrum, de nieuwbouw van appartementen, de verbouwing van bestaande gebouwen en de aanleg van de site op de percelen gelegen te 2590 Berlaar, Markt 1, 2, 3, 90, 91 en Schoolstraat 12-14-26-28, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 15C, 25T, 25V, 40Y2, 8D2, 9D en 9F (rolnummer 1617/RvVb/0621/SA).
6. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
7. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 900 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 840 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
8. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro voor elk van de tussenkomende partijen, te hunnen laste.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 25 september 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH