

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 17 oktober 2017 met nummer RvVb/S/1718/0155  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0621-SA en 1617-RvVb-0642-SA

Verzoekende partijen

1. de heer **Maurice HELSEN**
2. de heer **André VERMOSEN**
3. mevrouw **Anitta LEENAERTS**

vertegenwoordigd door advocaat Liesbeth PEETERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Ballaarstraat 73

Verwerende partij

**DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het departement RUIMTE VLAANDEREN, afdeling Antwerpen

vertegenwoordigd door advocaten Willem SLOSSE en Astrid GELIJKENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 bus 201

Tussenkommende partijen  
in de zaak met rolnummer  
1617-0621-SA

1. de nv **DEMOCO**
2. de nv **DMI VASTGOED**

vertegenwoordigd door advocaten Koen GEELEN, Wouter MOONEN en Nick PARTHOENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131

3. de **GEMEENTE BERLAAR**

vertegenwoordigd door advocaat Cies GYSEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18

Tussenkommende partijen  
in de zaak met rolnummer  
1617-0642-SA

1. de nv **DEMOCO**
2. de nv **DMI VASTGOED**

vertegenwoordigd door advocaten Koen GEELEN, Wouter MOONEN en Nick PARTHOENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131

3. de **GEMEENTE BERLAAR**
4. het **COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE GEMEENTE BERLAAR**

vertegenwoordigd door advocaat Cies GYSEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18

## **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 partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van panden op de percelen gelegen te 2590 Berlaar, Schoolstraat 14-26-28, met als kadastrale omschrijving 1<sup>e</sup> afdeling, sectie D, nummers 15C, 25T, 25V, 40Y2, 8D2, 9D en 9F (rolnummer 1617-RvVb-0642-SA).

De verwerende partij heeft tevens aan de eerste en tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor nieuwbouw van een administratief centrum, nieuwbouw van appartementen, verbouwing van bestaande gebouwen en 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 1<sup>e</sup> afdeling, 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 partij 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 partij met respectievelijke beschikkingen 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 1617-0621-SA in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De derde en vierde tussenkomende partij verzoeken met een aangetekende brief van 31 augustus 2017 om in de zaak met rolnummer 1617-0642-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 partij met een beschikking van 11 september 2017 toe in de debatten in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0642-SA.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 3 oktober 2017.

Advocaat Liesbeth PEETERS voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS loco advocaten Willem SLOSSE en Astrid GELIJKENS voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Nick PARTHOENS voert het woord voor de eerste en tweede tussenkomende partij.

Advocaat Alisa KONEVINA loco advocaat Cies GYSEN voert het woord voor de derde en vierde tussenkomende partij.

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. SAMENVOEGING**

1.

De verzoekende partijen vragen om het beroep in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0642-SA samen te voegen met de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0621-SA. Zij stellen dat de beide vergunningen nauw met elkaar verbonden zijn en dat de aanvraag voor de sloop en voor de nieuwbouw artificieel werd opgesplitst waarbij zij tevens opmerken dat het wellicht de bedoeling is om alvast met de sloopwerken te starten en nadien meteen de nieuwbouw te realiseren.

2.

De eerste en tweede tussenkomende partij verzetten zich tegen het verzoek tot samenvoeging. Zij stellen dat de twee betreffende procedures een ander voorwerp hebben en dat de bestreden beslissingen los van elkaar kunnen bestaan.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Op grond van artikel 15 DBRC-decreet kan een Vlaams bestuursrechtscollege zaken over hetzelfde of over een verwant onderwerp ter behandeling samenvoegen en de behandeling over samengevoegde zaken achteraf weer splitsen.

Beroepen of bezwaren kunnen als samenhangend worden behandeld wanneer zij onderling zo nauw verbonden zijn dat het wenselijk is om ze samen te voegen en samen te berechten, teneinde arresten te vermijden die onverenigbaar kunnen zijn wanneer deze beroepen afzonderlijk worden berecht.

De beide voorliggende procedures hebben betrekking op éénzelfde totaalproject, met name de oprichting van een administratief centrum te Berlaar met appartementen, verbouwing van de bestaande gebouwen en aanleg van de site na de sloop van de bestaande bebouwing, waarbij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor de nieuwbouw werd ondergebracht in een afzonderlijke aanvraag los van de aanvraag tot het bekomen van een vergunning voor de voorafgaande sloop.

De verzoekende partijen bestrijden in de voorliggende zaken gelijktijdig zowel de vergunning voor de sloop (1617-RvVb-0642-SA) als de stedenbouwkundige vergunning voor de nieuwbouw van het

administratief centrum (1617-RvVb-0621-SA) en vragen de samenvoeging van beide zaken gelet op de nauwe verbondenheid tussen beide zaken.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing in de zaak 1617-RvVb-0642-SA waarbij de sloop van de bestaande bebouwing wordt vergund dat de aanvraag *“kadert in een totaalproject waarbij een nieuwe administratief centrum wordt aangevraagd samen met de bouw van appartementen, de verbouwing van bestaande gebouwen en de aanleg van de site”* en dat *“door het bestaande scholgebouw te slopen, [...] ruimte kan worden vrijgemaakt voor de realisatie van een nieuw administratief centrum dat aan de huidige normering en hedendaagse werkomgeving aangepast is.”*

Uit het voorgaande blijkt op het eerste gezicht dat de sloop uitdrukkelijk wordt gemotiveerd met het oog op de afzonderlijke aanvraag voor de nieuwbouw van een administratief centrum met appartementen op deze locatie.

Een en ander wordt bevestigd in de motivering van de bestreden beslissing in de zaak 1617-RvVb-0621-SA waarbij de nieuwbouw van een administratief centrum met appartementen, verbouwing en aanleg van de site wordt vergund, met name daar waar de verwerende partij overweegt dat *“gelijktijdig met huidige aanvraag [...] een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning [werd] ingediend voor het slopen van de vrijstaande gebouwen (bestaande school en haar bijgebouwen, containers...)”*

In het licht van de bepaling van artikel 15 DBRC-decreet dat niet enkel voorziet in de mogelijkheid om zaken met hetzelfde voorwerp maar ook zaken met een verwant onderwerp samen te voegen, acht de Raad het, gelet op de voorgaande vaststellingen, wenselijk om de zaken gekend onder het rolnummer 1617-RvVb-0642-SA en onder het rolnummer 1617-RvVb-0621-SA samen te voegen en in één zelfde arrest uitspraak te doen over de gevorderde schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen.

Het verzoek tot samenvoeging is gegrond.

#### **IV. FEITEN**

De eerste en tweede tussenkomende partij dienen op 27 oktober 2016 bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“slopen van panden”* op de percelen gelegen te 2590 Berlaar, Schoolstraat 14, 26, 28 met als kadastrale omschrijving 1<sup>e</sup> afdeling, sectie D, nummers 15C, 25T, 25V, 40Y2, 8D2, 9D en 9F.

De eerste en tweede tussenkomende partij dienen eveneens op 27 oktober 2017 bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar 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, met als kadastrale omschrijving 1<sup>e</sup> afdeling, sectie D, nummers 15C, 25T, 25V, 40Y2, 8D2, 9D en 9F.

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 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 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 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 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. 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 blijft 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.

### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

### **VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

#### **A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

##### *Standpunt van de partijen*

##### **1.1.**

De verzoekende partijen lichten hun belang in de zaak 1617-RvVb-0642-SA betreffende de stedenbouwkundige vergunning tot het slopen van de bestaande (school)gebouwen als volgt toe.

De eerste verzoekende partij zet uiteen dat zij eigenaar en bewoner is van de woning Schoolstraat 10 en dat zij als gevolg van de sloop van de bestaande schoolgebouwen visuele hinder zal leiden in de zin dat het bestaande uitzicht vanuit haar bel-étagewoning alsook vanuit de tuin op de historische schoolgebouwen verloren zal gaan en dat de sloop tevens afbreuk zal doen aan de belevingswaarde van de Schoolstraat. De eerste verzoekende partij vreest daarenboven waardeverlies van haar woning.

De tweede verzoekende partij die eigenaar en bewoner is van de woning Schoolstraat 20 zet in gelijkaardige bewoordingen uiteen dat de sloop van de historische schoolgebouwen zal leiden tot visuele hinder en afbreuk zal doen aan de belevingswaarde van de Schoolstraat.

De derde verzoekende partij stelt dat zij eigenaar en bewoner is van de woning Schoolstraat 16, zijnde eveneens een bel-étagewoning van waaruit zij een verlies van het historische uitzicht en visuele hinder vreest als gevolg van de sloop van de schoolgebouwen. Bovendien heeft haar woning een gemene muur met de school.

#### 1.2.

Met betrekking tot de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0621-SA waarbij de bestreden beslissing de stedenbouwkundige vergunning voor de nieuwbouw van een administratief centrum betreft, lichten de verzoekende partijen hun belang bij de voorliggende vordering als volgt toe.

De eerste verzoekende partij stelt dat de aangevraagde werken zullen leiden tot een volledige insluiting van haar woning. De hoogte van de te voorziene nieuwbouw in combinatie met de rechtstreekse inkijk die zal ontstaan zowel vanuit de kantoren als vanuit de appartementen, zal tot een schending van de privacy leiden en tot een vermindering van zonlicht in de tuin. Bovendien leidt dit alles tot visuele hinder in de zin dat het bestaande uitzicht op de historische schoolgebouwen verdwijnt en vervangen wordt door nieuwbouwappartementen en het nieuwe administratief centrum. De eerste verzoekende partij vreest daarenboven mobiliteitshinder gezien er 102 bovengrondse en 24 ondergrondse parkeerplaatsen worden voorzien. Alle nadelen samen zullen volgens de eerste verzoekende partij leiden tot een waardeverlies voor haar woning.

De tweede verzoekende partij stelt dat naast haar woning een doorrit wordt voorzien naar de aan te leggen parking wat zal leiden tot geluidshinder door af en aan rijdende auto's, onveiligheid door het openbaar karakter van de parking, stofhinder en gezondheidsschade. De tweede verzoekende partij vreest ook geen rustig genot meer van haar tuin. Tevens voert zij in gelijkaardige zin als de eerste verzoekende partij visuele hinder, inkijk, mobiliteitshinder en waardeverlies aan als gevolg van de vergunde werken.

De derde verzoekende partij zet uiteen dat haar woning letterlijk grenst aan de zuidzijde van de appartementsgebouwen vlak bij de inrit naar de ondergrondse garage en dat zij derhalve zal getroffen worden door lawaaihinder, gezondheidsschade, maar ook door inkijk, visuele hinder, mobiliteitshinder en verlies van zonlicht en privacy. Met name de inkijk en schending van privacy is volgens de derde verzoekende partij enorm in de zin dat slechts op 50 cm van de perceelsgrens terrassen worden ingeplant en dat de afstand tot het nieuw administratief centrum slechts 90 cm bedraagt. Bovendien heeft haar woning een gemene scheidingsmuur met de te slopen schoolgebouwen en zullen de vergunde gebouwen haar woning volledig insluiten.

In gelijkaardige zin als de eerste en tweede verzoekende partij, voert de derde verzoekende partij tot slot verlies van het historisch uitzicht op de schoolgebouwen aan, alsook mobiliteitshinder en waardeverlies van haar woning.

#### 2.

De verwerende partij voert in geen van beide zaken excepties aan wat betreft het belang van de verzoekende partijen.

#### 3.1.

De eerste en tweede tussenkomende partij betwist het belang in hoofde van de verzoekende partij maar enkel in zover het beroep gericht is tegen de sloopvergunning (rolnummer 1617-RvVb-0642-SA).

Met betrekking tot de eerste verzoekende partij merken de eerste en tweede tussenkomende partij op dat de aangevoerde visuele hinder verbonden is aan de realisatie van de nieuwbouwappartementen en het administratief centrum hetgeen geen deel uitmaakt van de bestreden beslissing zodat de beweerde hinder niet in verband staat met de bestreden beslissing.

Dat de woning van de eerste verzoekende partij haar waarde zou verliezen, wordt bovendien niet aangetoond aangezien een potentiële koper de nabijheid van het administratief centrum net zo goed waarde vermeerderend kan vinden.

Wat betreft het aangevoerde verlies van belevingswaarde van de Schoolstraat, menen de eerste en de tweede tussenkomende partij dat dit belang niet te onderscheiden is van het belang van elke passant en als zodanig neerkomt op een *actio popularis*.

Wat de tweede verzoekende partij betreft, voeren de eerste en tweede tussenkomende partij aan dat niet wordt verduidelijkt welke hinder of nadelen zij meent te zullen ondergaan, noch wordt de aard en de omvang ervan geconcretiseerd of aangetoond. Het aangevoerde verlies aan belevingswaarde in de Schoolstraat en de visuele hinder is te beschouwen als een *actio popularis*.

In gelijkaardige zin betwisten de eerste en tweede tussenkomende partij het belang in hoofde van de derde verzoekende partij en voegt hieraan toe dat de realisatie van de appartementsblokken, het administratief centrum en de parking geen deel uitmaken van de bestreden sloopvergunning.

### 3.2.

In zover het beroep van de verzoekende partijen gericht is tegen de stedenbouwkundige vergunning voor de nieuwbouw van het administratief centrum, appartementen, verbouwing aan de bestaande gebouwen en aanleg van de site (1617-RvVb-0621-SA), voeren de eerste en tweede tussenkomende partij geen excepties aan.

### 4.1.

Ook de derde en vierde tussenkomende partij betwisten het belang in hoofde van de verzoekende partijen in zover het beroep gericht is tegen de sloopvergunning (rolnummer 1617-RvVb-0642-SA).

De derde en vierde tussenkomende partij stellen dat de verzoekende partijen niet concretiseren welke hinder of nadelen zij zullen lijden door het verdwijnen van het aangevoerde historische uitzicht, noch waarom dit historisch uitzicht waardevol zou zijn. Bovendien wordt de aangevoerde hinder drastisch overdreven. Het voorziene project betekent immers geen verslechtering van de huidige toestand. De versnipperde “koterij” in het binnengebied wordt vervangen door weloordachte volumes met plaats voor groene ruimtes.

De eerste verzoekende partij zal ook niet volledig ingesloten worden en ook de aangevoerde inkijk is onbestaande of wordt zoveel mogelijk beperkt. Bovendien heeft de eerste verzoekende partij nu ook reeds inkijk vanuit de schoolgebouwen.

Ook de tweede verzoekende partij zal geen inkijk hebben en diens uitzicht zal zelfs verbeteren gelet op de creatie van meer open ruimte en afbraak van de brandweerkazerne en klascontainers achteraan.

Evenmin zal er noemenswaardige hinder zijn van de inrit naar de parkeergarages aangezien deze op de plaats van de klascontainers komt, dewelke duidelijk meer hinder en overlast veroorzaken. Komt daarbij dat de parking die wordt aangelegd volledig schuil gaat achter de tuinmuur zodat ook hier geen hinder wordt aangetoond. Ook waardeverlies van de woning wordt niet aangetoond.

In hoofde van de derde verzoekende partij zal de toestand zelfs verbeteren aangezien dat het project voorziet in een ontkoppeling van de gebouwen daar waar de derde verzoekende partij op heden een gemeenschappelijke scheidingsmuur met de schoolgebouwen heeft. De derde verzoekende partij wordt ook geenszins volledig ingesloten door de werken.

De aangevoerde mobiliteitshinder kan evenmin overtuigen aangezien de Schoolstraat nu reeds veel voertuigbewegingen, fiets- en voetgangersverkeer kent.

#### 4.2.

De derde en vierde tussenkomende partij betwisten in gelijkkluidende zin het belang van de verzoekende partijen bij het beroep gericht tegen de tegen de stedenbouwkundige vergunning voor de nieuwbouw van het administratief centrum, appartementen, verbouwing aan de bestaande gebouwen en aanleg van de site (1617-RvVb-0621-SA).

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat dat zij de in hun verzoekschrift aangevoerde rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen van de bestreden vergunningsbeslissing kunnen ondervinden waarbij zij tevens dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing enerzijds en de aangevoerde hinder of nadelen anderzijds.

##### 2.

De aanvraag die heeft geleid tot de bestreden sloopvergunning kadert in de voorbereiding voor de oprichting van een nieuw administratief centrum met appartementen op dezelfde locatie die het voorwerp uitmaakt van een afzonderlijke – en eveneens bestreden – vergunningsbeslissing. Dat de bestreden sloopvergunning gemotiveerd wordt vanuit de bedoeling om op dezelfde locatie het afzonderlijk aangevraagde nieuwe administratief centrum op te richten blijkt ook met zoveel woorden uit de motivering ervan, in de zin dat de verwerende partij overweegt dat de aanvraag *“kadert in een totaalproject waarbij een nieuwe administratief centrum wordt aangevraagd samen met de bouw van appartementen, de verbouwing van bestaande gebouwen en de aanleg van de site”* en dat *“door het bestaande schoolgebouw te slopen, [...] ruimte kan worden vrijgemaakt voor de realisatie van een nieuw administratief centrum dat aan de huidige normering en hedendaagse werkomgeving aangepast is.”* De bestreden vergunningsbeslissing voor de bouw van het administratief centrum op haar beurt bevat dan weer een kruisverwijzing naar de sloopvergunning in de zin dat de verwerende partij in de motivering ervan overweegt dat *“gelijktijdig met huidige aanvraag [...] een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning [werd] ingediend voor het slopen van de vrijstaande gebouwen (bestaande school en haar bijgebouwen, containers...)”*.

Het wordt door geen van de partijen betwist dat de aangevraagde sloopvergunning louter en alleen in functie staat van de nieuwbouw van het administratief centrum met bijhorende woonfuncties. De bestreden sloopvergunning maakt in die optiek onmiskenbaar deel uit van het totaalproject tot

oprichting van een nieuw administratief centrum, appartementen, verbouwingswerken aan de bestaande gebouwen en aanleg van de site en vindt haar enige bestaansreden in de realisatie van dit totaalproject.

Het staat de eerste en tweede tussenkomende partij vrij het beoogde project op te splitsen in meerdere deelprojecten en voor elk hiervan een afzonderlijke vergunning aan te vragen en te bekomen. In voorkomend geval zal het vergunningverlenende bestuursorgaan evenwel ertoe gehouden zijn niet alleen de aanvraag voor één van de deelprojecten als zodanig te onderzoeken en te beoordelen maar tevens de gevolgen van het totaalproject waarvan elke deelaanvraag deel van uitmaakt. In de mate dat het bevoegde vergunningverlenend bestuur de verplichting heeft om het project in zijn totaliteit te beoordelen, beschikken belanghebbende derden in dezelfde mate over de mogelijkheid om het totaalproject te bekritisieren waarbij zij hun belang kunnen putten uit hinder en nadelen die voortvloeien uit de totaliteit van het project.

3.

De verzoekende partijen stoelen hun belang bij het bestrijden van de vergunningsbeslissing voor de nieuwbouw van het administratief centrum op het feit dat zij als aanpalende eigenaars hinder en nadelen zullen ondervinden van de vergunde werken met name doordat hun woningen zullen worden ingesloten met visuele hinder, inkijk en verlies van privacy, verlies van zonlicht en mobiliteitshinder als gevolg.

De tweede verzoekende partij vreest daarenboven inzonderheid lawaaihinder, stofhinder en gezondheidsschade als gevolg van de voorziene inrit langsheen haar woning en tuin, naar de (ondergrondse) parkeerplaatsen in het binnengebied.

De derde verzoekende partij betoogt dat de inkijk en schending van privacy wat haar betreft des te ernstiger is gelet op de geringe afstand tussen de perceelsgrens en de terrassen en het administratief centrum.

De bestreden beslissing vergunt de nieuwbouw van een administratief centrum centraal gelegen in het binnengebied dat zich uitstrekt achter de woningen van de verzoekende partijen waarbij uit het aanvraagdossier blijkt dat ter hoogte van de Schoolstraat boven het administratief centrum tien appartementen worden voorzien op niveau +1 en +2 alsook – via een *setback* – op niveau +3. Centraal worden bijkomend 4 penthouses voorzien op niveau +2. De oude brandweerkazerne aan de zuidkant van de site zal op haar beurt plaats bieden aan twee appartementen op niveau +1. De site wordt voorts ingedeeld in een verkeersvrije zone in het noorden enerzijds en een zone voor bovengronds parkeren samen met toegang naar de ondergrondse parkeergarage anderzijds dewelke bereikbaar zal zijn via een ontsluiting naar de Schoolstraat.

In het licht van de concrete aard en omvang van het project en de aanpalende ligging van de percelen van de verzoekende partijen, maken zij de aangevoerde hinder en nadelen, minstens het redelijkerwijze bestaan van een reëel risico op het vlak van visuele hinder, inkijk, privacyhinder, lawaaihinder en mobiliteitshinder als gevolg van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunningsbeslissing voor de nieuwbouw van het administratief centrum redelijkerwijze aannemelijk.

De eerste en tweede tussenkomende partij betwisten overigens niet het belang van de verzoekende partijen bij het aanvechten van de bestreden vergunningsbetwisting voor de bouw van het administratief centrum.

4.

De bestreden sloopvergunning wordt uitdrukkelijk gemotiveerd in functie van de afzonderlijke vergunning voor de bouw van het administratief centrum en is er als zodanig dermate nauw mee verbonden dat de sloop een onlosmakelijk deel en een noodzakelijke eerste stap uitmaakt in de realisatie van het totaalproject, derwijze dat – los van de keuze die de aanvrager *in casu* gemaakt heeft om twee afzonderlijke aanvragen in te dienen - principieel niets eraan in de weg had gestaan om de sloop en de nieuwbouw in één aanvraag te vatten.

In de mate dat reeds werd vastgesteld dat de verzoekende partijen blijf geven van het rechtens vereiste belang bij het aanvechten van de stedenbouwkundige vergunning voor de aangevraagde nieuwbouw, maken zij, gelet op de vastgestelde samenhang tussen sloop en nieuwbouw, in voldoende mate redelijkerwijze aannemelijk dat zij minstens onrechtstreeks hinder en nadelen zullen kunnen ondervinden van de tenuitvoerlegging van de bestreden sloopvergunning.

De exceptie wordt verworpen.

## **B. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid en regelmatigheid van de vordering**

De vordering is zowel in de zaak 1617-RvVb-0621-SA als in de zaak 1617-RvVb-0642-SA regelmatig ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

## **VII. 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*

1.1.

De verzoekende partijen voeren in de zaak 1617-RvVb-0642-SA aan dat de schorsing van de tenuitvoerlegging noodzakelijk is teneinde onherstelbare schade te vermijden, namelijk het onherroepelijk verdwijnen van het historisch uitzicht door de vergunde sloop.

De verzoekende partijen merken ook op dat de gemiddelde doorlooptijd van een vernietigingsprocedure ruim twee jaar bedraagt, waardoor de uitkomst van de vernietigingsprocedure hoe dan ook te laat zal komen, gelet op het feit dat de vergunningaanvrager heeft aangegeven zo snel mogelijk met de werken van start te gaan.

De vrees bestaat immers volgens de verzoekende partijen dat, indien de bestreden sloopvergunning niet wordt geschorst, de vergunningaanvrager alvast zal overgaan tot de sloop. Onder verwijzing naar rechtspraak van de Raad, menen de verzoekende partijen dat de intentie van de aanvrager waaruit blijkt dat hij van plan is de sloopwerken aan te vatten zodra de aanplakkingstermijn is verstreken, doet blijken van voldoende hoogdringendheid.

### 1.2.

De verzoekende partijen zetten in de zaak 1617-RvVb-0621-SA in gelijklopende bewoordingen de redenen van hoogdringendheid uiteen bij de gevorderde schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing met betrekking tot de bouw van het administratief centrum.

### 2.2.

De verwerende partij stelt dat op de verzoekende partijen de bewijslast rust om de beweerdde hoogdringendheid aan te tonen. Vooreerst betreft de bestreden vergunning enkel de sloop en niet de bouw van nieuwe gebouwen zodat een verwijzing naar de nieuwe bebouwing niet kan weerhouden worden als hinderaspect.

Bovendien heeft niemand een exclusief recht op een ongeschonden uitzicht en is de beweerdde aantasting van het historisch uitzicht van de Schoolstraat geenszins een persoonlijk nadeel voor de verzoekende partijen.

Wat betreft de aangevoerde intentie van de vergunninghouder om de werken snel te starten, tonen de verzoekende partijen zulks niet aan. De rechtspraak waarnaar verzoekende partijen verwijzen is irrelevant aangezien daar wél sprake was van een aanwijsbare intentie van de zijde van de vergunninghouder om de werken snel aan te vatten. Daarenboven is de sloopvergunning reeds verschillende maanden uitvoerbaar en is er nog niet gestart met de sloop.

### 2.2.

De verwerende partij betwist in de zaak 1617-RvVb-0621-SA in gelijklopende bewoordingen de redenen van hoogdringendheid bij de gevorderde schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing met betrekking tot de bouw van het administratief centrum en voegt hieraan toe dat de bestreden beslissing enkel de bouw van de nieuwe gebouwen en de verbouwing van de bestaande gebouwen betreft, hetgeen pas mogelijk zal zijn nadat de bestaande bebouwing werd gesloopt.

### 3.1.

De eerste en de tweede tussenkomende partij merken op dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid bij de sloop slechts toelichten door te wijzen op het nadeel dat zij zouden leiden bij een onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zonder evenwel aan te geven welke nadelige gevolgen hieruit voor hen persoonlijk zouden volgen.

De eerste en tweede tussenkomende partij wensen evenwel zelf snel uitsluitsel over de uitvoerbaarheid van het project en geven aan niet te lang te kunnen dralen met de start van de voorbereidende werken waarbij zij aangeven dat deze voorbereidende werken zijn gepland voor midden oktober 2017 waarna de effectieve bouwwerkzaamheden vanaf januari 2018 zouden starten.

De eerste en tweede tussenkomende partij stellen tot slot dat zij de appreciatie aan de Raad laten om te oordelen of in deze de hoogdringendheid voldoende is aangetoond.

### 3.2.

De eerste en tweede tussenkomende partij betwisten in de zaak 1617-RvVb-0621-SA in gelijklopende bewoordingen de redenen van hoogdringendheid bij de gevorderde schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing met betrekking tot de bouw van het administratief centrum en voegen hieraan toe dat de verzoekende partijen enkel verwijzen naar een nadeel dat zou volgen uit de sloop wat evenwel niet het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing.

#### 4.1.

De derde en vierde tussenkomende partij stellen onder verwijzing naar rechtspraak van de Raad dat het feit dat de sloopwerken kunnen en zullen worden gestart en de uitslag van de vernietigingsprocedure niet zal worden afgewacht, op zich geen verantwoording kan zijn voor de gevorderde schorsing bij hoogdringendheid. Dat de aanvrager op korte termijn een aanvang zal nemen met de uitvoering van de sloopvergunning wordt door de verzoekende partijen niet aangetoond.

Voorts tonen de verzoekende partij niet aan dat het aangevoerde historische uitzicht enige persoonlijke waarde zou hebben of dat dit uitzicht voor hen waardevol zou zijn.

Tot slot tonen de verzoekende partijen volgens de derde en vierde tussenkomende partij evenmin aan dat de behandeling van de vordering tot vernietiging te laat zou komen om de vermelde nadelige gevolgen op te vangen.

#### 4.2.

De derde en vierde tussenkomende partij betwisten in de zaak 1617-RvVb-0621-SA in gelijkkluidende bewoordingen de redenen van hoogdringendheid bij de gevorderde schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing met betrekking tot de bouw van het administratief centrum en voegen hieraan toe dat de verzoekende partijen enkel de beweerde hoogdringendheid van de sloop beargumenteren en niet de hoogdringendheid bij de schorsing van de bouwvergunning.

#### *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, in voorkomend geval 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 de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

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 het historisch uitzicht dat zij thans genieten onherstelbaar zal verdwijnen wanneer wordt overgegaan tot de sloop en waarbij zij stellen dat de uitkomst van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de aangevoerde nadelen te vermijden. De verzoekende partijen menen daarenboven dat de vergunninghouder zo snel mogelijk van start zal gaan met de werken en alvast zal overgaan tot de sloop indien de bestreden sloopvergunning niet zal worden geschorst.



Het wordt niet betwist dat de schoolgebouwen waarop de bestreden sloopvergunning onder meer betrekking heeft, opgenomen zijn op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De verzoekende partijen voeren aan dat het *“historisch uitzicht”* dat de eerste en derde verzoekende partij thans geniet zal verdwijnen door de sloop.

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.

3.

De eerste en tweede tussenkomende partij – zijnde de vergunninghouders – stellen dat zij niet lang kunnen dralen met de start van de voorbereidende werken en dat *“de voorbereidende werken [...] gepland [zijn] voor midden oktober 2017, waarna de effectieve bouwwerkzaamheden vanaf januari 2018 zouden starten.”*

Gelet op de door de vergunninghouders vooropgestelde aanvangsdatum voor de voorbereidende werken midden oktober 2017 en gelet op het feit dat sloopwerken uit hun aard werken zijn die op relatief korte termijn kunnen worden gerealiseerd, kan van de verzoekende partijen niet worden verwacht dat zij de aanvang van de werken op het terrein afwachten of het ogenblik afwachten waarop de vergunninghouder concrete stappen onderneemt om uitvoering aan de sloopvergunning te geven.

*Gelet op de samenhang binnen het totaalproject, tonen de verzoekende partijen eveneens afdoende aan dat er sprake is van hoogdringendheid in het dossier 1617-RvVb-0621-SA dat betrekking heeft op de nieuwbouw.*

Er is 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**

### **I. In de zaak 1617-RvVb-0642-SA – tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.1, §1 tweede lid VCRO, artikel 4.7.26, §4 VCRO, artikel 3, §2, 13° van het besluit van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging (hierna verkort: Besluit Openbare Onderzoeken) en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen dat na het openbaar onderzoek nog verschillende stukken aan het aanvraagdossier werden toegevoegd, waaronder een aangepast aanplantingsplan, compartimenteringsplannen voor de brandweer en een verantwoordingsnota die de sloop van de bestaande gebouwen moet verantwoorden.

Onder verwijzing naar de motivering van de bestreden beslissing merken de verzoekende partijen op dat de toegevoegde nota betreffende de sloop hét doorslaggevend element is geweest voor de verwerende partij om de sloop toe te laten terwijl deze nota niet ter inzage lag tijdens het openbaar onderzoek.

Ook nu de verzoekende partijen kennis hebben kunnen nemen van de nota, kunnen zij hierin geen verantwoording terugvinden die de sloop kan rechtvaardigen. Noch het argument dat de oppervlakte van de bestaande gebouwen ontoereikend is, noch het feit dat het aanpassen van de historische gebouwen aan de huidige regelgeving inzake onder meer toegankelijkheid en veiligheid onhaalbaar is, kan overtuigen.

De verzoekende partijen wijzen erop dat het openbaar onderzoek een essentiële pleegvorm is en dat essentiële wijzigingen na het openbaar onderzoek, het doel ervan uithollen. De verwerende partij kon derhalve niet op zorgvuldige wijze besluiten dat de planaanpassingen beperkt zijn en de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening waarborgen.

2.

De verwerende partij repliceert dat inzake de sloop geen aangepast inplantingsplan noch een compartimenteringsplan werd bijgevoegd.

Wat betreft de verantwoordingsnota met betrekking tot de sloop, stelt de verwerende partij dat er een correct openbaar onderzoek werd gehouden van 28 november 2016 tot 28 december 2016. Zij voegt hieraan toe dat geen enkele bepaling belet dat een dergelijke nota wordt toegevoegd naar aanleiding van een ongunstig advies. De nota wijzigt bovendien ook niets aan de aanvraag. Het betreft een louter tekstuele bijkomende motivering waarom een aanvraag tot sloop en niet tot verbouwing werd ingediend.

De verwerende partij heeft dit meegenomen in haar afweging, zonder dat dit de aanvraag op essentiële wijze wijzigt.

Dat de aanvraag zoals voorgelegd tijdens het openbaar onderzoek een sloop betreft, was duidelijk ongeacht de voorafgaande redenen daarvoor. Het ontbreken van deze inlichtingen heeft er niet toe geleid dat er geen inschatting kon worden gemaakt van de omvang en de mogelijke gevolgen van de aanvraag.

3.

De eerste en tweede tussenkomende partij stellen dat er geen discussie is over het feit dat er een openbaar onderzoek werd gehouden en beamen dat er inderdaad een toelichtingsnota werd overgemaakt aan de verwerende partij die om bijkomende toelichting had verzocht.

Van een schending van de ingeroepen bepalingen is slechts sprake indien er een wijziging is van het voorwerp van de aanvraag of indien de plannen worden aangepast. Het toevoegen van documenten vormt geen schending van de ingeroepen bepalingen.

De eerste en tweede tussenkomende partij stellen dat het toevoegen van documenten aan een aanvraagdossier niet als een essentiële wijziging kan worden beschouwd wanneer de uiteindelijk verleende vergunning volledig overeenstemt met de vergunningsaanvraag. *In casu* werden de plannen niet gewijzigd zodat er geen sprake is van een essentiële wijziging van het aanvraagdossier.

Bovendien is hoe dan ook voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1 derde lid VCRO in de zin dat de toegevoegde verantwoordingsnota geen afbreuk doet aan de bescherming voor mens, milieu of ruimtelijke ordening, dat zij net tegemoet komt aan opmerkingen geuit tijdens het openbaar onderzoek en dat de verantwoording voor de sloop geen schade toebrengt aan de rechten van derden aangezien de verzoekende partijen wel degelijk kennis hebben kunnen nemen van de nota.

Ten slotte merken de eerste en tweede tussenkomende partij op dat het de verwerende partij niet verboden is om acht te slaan op in de loop van de procedure toegevoegde stukken. De vergunningsprocedure verloopt niet contradictoir zodat er geen verplichting is om dergelijke stukken aan alle bezwaarindieners mee te delen.

4.

De derde en vierde tussenkomende partij werpen vooreerst op dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel in de zin dat de aangevoerde planaanpassingen geen betrekking hebben op het sloopdossier en dat een gebeurlijke vernietiging op grond van dit middel hen geen voordeel kan verschaffen.

Ondergeschikt merken de derde en vierde tussenkomende partij op dat de aangevoerde planaanpassing inzake de inplanting van de terrassen betreft een kwestie van burgerlijke rechten is (afstandsregels) waarover de verwerende partij zich op grond van artikel 144 GW niet mag uitspreken. De kritiek van de verzoekende partijen is dan ook voornamelijk opportuïteïtskritiek te meer daar de betreffende planaanpassing een beperkte wijziging is die beantwoordt aan de criteria van artikel 4.3.1, §1 VCRO.

Wat betreft de compartimenteringsplannen stellen de derde en vierde tussenkomende partij dat deze geen wijziging van het aanvraagdossier inhouden maar enkel een verduidelijking zijn waarbij het voorwerp van de aanvraag niet wordt gewijzigd.

Ook de nota ter verdediging van de noodzaak tot sloop is een loutere verduidelijking en geen aanvulling van het aanvraagdossier, noch een aanpassing van de plannen. De verwerende partij mag zich bij de beoordeling van de voorliggende aanvraag steunen op een aanvullende verdediging of motivering die geen afbreuk doet aan de aanvraag en deze ook ongewijzigd laat. De nota bevat geen essentiële nieuwe gegevens die op het ogenblik van het indienen van de aanvraag niet gekend zouden zijn geweest.

Tot slot wordt de aangevoerde kritiek met betrekking tot de oppervlakte-eis en de bouwtechnische haalbaarheid van een verbouwing in plaats van een sloop zoals aangevoerd door de verzoekende partijen, betwist.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Een partij heeft in beginsel belang bij het aangevoerde middel in zover de onwettigheid die wordt aangevoerd haar heeft benadeeld of indien de vernietiging op grond van de aangevoerde onwettigheid haar een voordeel kan opleveren.

Het middel van de verzoekende partijen gaat in essentie uit van de vaststelling dat na het afsluiten van het openbaar onderzoek nog diverse wijzigingen werden doorgevoerd aan het aanvraagdossier waaronder een aangepast inplantingsplan, compartimenteringsplannen voor de brandweer en een verantwoordingsnota betreffende de sloop. In zover de verzoekende partijen aanvoeren dat hen over voormelde wijzigingen/toevoegingen ten onrechte geen inspraak is verschaft, hebben zij wel degelijk belang bij het middel dat uitgaat van de schending van de regels inzake het openbaar onderzoek.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Het openbaar onderzoek bestaat onder meer uit het ter inzage leggen van de vergunningsaanvraag en zijn bijlagen bij de diensten van het betrokken gemeentebestuur. Het openbaar onderzoek heeft tot doel, enerzijds, om degenen die bezwaren zouden hebben tegen het aangevraagde de mogelijkheid te bieden hun bezwaren en opmerkingen kenbaar te maken, en anderzijds, om aan de bevoegde overheden de nodige inlichtingen en gegevens te verstrekken opdat zij met kennis van zaken zouden kunnen oordelen. De formaliteit van het openbaar onderzoek is een substantiële pleegvorm.

Het voorwerp van de aanvraag mag in beginsel niet essentieel gewijzigd worden in de loop van de vergunningsprocedure aangezien dit met zich zou brengen dat de doelstellingen van het openbaar onderzoek en desgevallend de adviesverlening door de gespecialiseerde instanties zouden worden uitgehouden.

3.

Noch de VCRO noch de uitvoeringsbesluiten ervan verzetten er zich tegen dat een aanvrager lopende de aanvraag aanvullende gegevens en informatie ter beschikking stelt van de vergunningverlenende overheid en dit ter verduidelijking van reeds ingediende stukken en in antwoord of als reactie op een negatief advies of bezwaar. Bovendien laat artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO zelfs het opleggen van voorwaarden en een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen toe om een aanvraag in overeenstemming te brengen met het recht of met de goede ruimtelijke ordening.

Deze mogelijkheden gelden evenwel niet voor stukken die essentieel zijn voor een volledige en correcte inschatting van de aanvraag. Wanneer belanghebbenden bij de uitoefening van hun inzage- en bezwaarschrift geen kennis kunnen krijgen van gegevens of documenten die essentieel zijn om de omvang en mogelijke gevolgen van de aanvraag in te schatten, zou dit immers een uitholling van het openbaar onderzoek inhouden.

In het kader van het openbaar onderzoek naar aanleiding van de aanvraag voor de sloopvergunning werden drie bezwaarschriften ingediend – weliswaar niet door de verzoekende partijen. Deze bezwaarschriften handelen in essentie over het gegeven dat de bestaande schoolgebouwen niet mogen worden afgebroken, maar integendeel zouden moeten worden gerenoveerd en omgebouwd om te worden geïntegreerd in het nieuw administratief centrum.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat het agentschap Onroerend Erfgoed de aangevraagde sloop van de schoolgebouwen op 9 december 2016 ongunstig adviseerde onder meer op grond van de overweging dat het pand volledig wordt afgebroken terwijl hiervoor *“in de aanvraag geen enkele motivering aangegeven [wordt]”* en terwijl *“het gebouw nog in goede staat is en wellicht behouden kan blijven”*, dat het *“onduidelijk [is] wat er in de plaats zal komen”* en dat het gebouw *“voldoende erfgoedwaarde bevat om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak”*.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat zij dit advies niet bijtreedt 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 erfdiensbaarheid 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.*

Het wordt niet betwist, en door de verwerende en eerste en tweede tussenkomende partij zelfs beaamd, dat de aangehaalde nota van de architect betreffende de sloop pas werd toegevoegd na het ongunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 9 december 2016.

Dit impliceert dat de betreffende nota kennelijk werd toegevoegd na het afsluiten van het openbaar onderzoek.

In de mate dat de toegevoegde nota met betrekking tot de sloop van de schoolgebouwen, op gemotiveerde wijze wordt geargumenteed waarom noch een herbestemming van de schoolgebouwen tot residentiële ontwikkeling, noch een herbestemming tot administratief centrum ruimtelijk en economisch niet haalbaar is terwijl door het slopen van de gebouwen daarentegen de nodige ruimte wordt vrijgemaakt voor een nieuw administratief centrum dat aangepast is aan de eisen en noden van de huidige normeringen, blijkt dat deze nota op het eerste gezicht voor de verwerende partij aldus essentiële gegevens bevatte teneinde de aanvraag tot de sloop volledig en correct te kunnen inschatten.

Bovendien vormt de argumentatie uit deze nota de exclusieve reden voor de verwerende partij waarom het ongunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed niet wordt bijgetreden alsook de reden waarom de sloop van het schoolgebouw volgens verwerende partij verantwoord is.

Los van de vraag of de bijgebrachte verantwoordingsnota het ongunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed inhoudelijk afdoende kan weerleggen en of de verwerende partij terzake een afdoende eigen zorgvuldig onderzoek heeft gevoerd (hetgeen het voorwerp uitmaakt van het eerste middel), werd door deze nota niet ter inzage te leggen in het kader van het openbaar onderzoek op het eerste gezicht aan de belanghebbenden de mogelijkheid ontnomen om de redenen voor de

keuze tot sloop te kennen en aldus op nuttige wijze en met kennis van zaken een bezwaar in te dienen.

Het middel is ernstig.

## **II. In de zaak 1617-RvVb-0621-SA – eerste middel**

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, artikel 4.3.1, §1 en §2, 1° VCRO, 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 enerzijds omdat de vrij toegang aan de westzijde geen 4 meter bedraagt en anderzijds omdat de draaicirkels aan de westzijde niet voldoen aan de afstandsregels alsook dat er geen compartimentindeling bij de aanvraag was gevoegd en nog tal van andere opmerkingen.

Enkel mits het doorvoeren van de nodige aanpassingen en opnieuw voorleggen voor advies, kon het advies als gunstig worden beschouwd.

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 ook niet opnieuw voor advies werd voorgelegd aan de brandweer.

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

De motivering van de bestreden beslissing is 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 worden geraadpleegd is onjuist, aangezien dit enkel het geval is bij andere wijzigingen dat deze die in het advies worden voorgesteld en 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 eerste en tweede tussenkomende partij merken op dat uit het advies van de brandweer blijkt dat de aangegeven maatregelen integraal deel moeten uitmaken van de vergunningsbeslissing in de vorm van vergunningsvoorwaarden. Dit is ook zo gebeurd.

Nergens wordt gesteld dat na elke wijziging de aanvraag opnieuw voor advies moest worden voorgelegd. De verzoekende partijen leiden dit ten onrechte af. Niet alleen betreft het een stijfiguur die in elk advies terugkomt maar bovendien heeft het geen zin het dossier opnieuw voor advies terug te sturen als de aanpassingen rechtstreeks uit het gegeven advies voortvloeien. Daarnaast gaat de stelling van verzoekende partijen voorbij aan de werking van artikel 4.2.19, §1 VCRO aangezien dit artikel geen zin zou hebben als elke aanvraag bijgeschaafd moet worden totdat alle adviesinstanties gunstig adviseren.

De vergunninghouder heeft zich er bovendien toe verbonden zich aan de opgelegde voorwaarden houden en *in casu* derhalve de voorwaarden van de brandweer na te leven.

4.

De derde tussenkomende partij betwist eveneens het belang van de verzoekende partijen bij het middel 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 worden verholpen 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 ook niet dat de hele gevel bereikbaar moet zijn maar dat een toegangspunt moet worden voorzien dat aan de vereisten voldoet. Dit wordt ook voorzien op de aangepaste plannen.

Het advies van de brandweer is bovendien voorwaardelijk gunstig zodat de aanpassingen niet opnieuw voor advies moesten worden voorgelegd vooraleer het advies gunstig zou zijn.

De planaanpassing beantwoordt derhalve aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1 laatste lid VCRO en is derhalve wettig doorgevoerd. 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. Opdat de verzoekende partij op ontvankelijke wijze de schending zou kunnen inroepen van een specifieke norm, die niet de openbare orde aanbelangt, moet zij daarenboven minstens aannemelijk maken dat haar belangen worden geschaad door de schending van deze norm. In de mate dat het niet wordt betwist 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.

Het middel is op het eerste gezicht ontvankelijk.

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.*

*...”*

3.

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 ook niet 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 eerste en tweede tussenkomende partij betwisten dit evenmin.

De derde en vierde tussenkomende partij betogen 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 en vierde tussenkomende partij verwijzen, ter hoogte van de noordelijke helft van de westelijke gevel op het eerste gezicht een doorgangsbreedte voor voertuigen van slechts 3,71 m.

Het middel is ernstig.

## **II. In de zaak 1617-RvVb-0621-SA – tweede middel**

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan 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 verkort: Inrichtingsbesluit), artikel 4.3.1, §1 en §2, 1° VCRO, 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.

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 en gezien het feit dat de aanvraag een maximale terreinbezetting van het binnengebied impliceert 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 er 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 worden beoordeeld. 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 dat niet werd onderzocht hoe de school behouden/verwerkt kan worden in het nieuwe administratief centrum, dat het binnengebied niet doorwaadbaar wordt in tegenstelling tot wat beweerd wordt, dat ten onrechte de aandacht met betrekking tot de cultuurhistorische aspecten wordt verlegd naar het (historische) gemeentehuis, dat uit niets blijkt of, dan wel in welke mate, de arduinen gevelelementen van de school zullen worden verwerkt in de nieuwe gebouwen en dat 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 er uitgebreid is ingegaan op de verschillende toetsingscriteria en dat het niet aan de Raad komt om zich in de plaats van de verwerende partij te stellen om dit te beoordelen.

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 hierbij is niet groter dan wat er in redelijkheid gedragen moet worden tussen burens in een bebouwde omgeving. Specifiek voor wat hinder en inkijk betreft werd overigens een beperkte planaanpassing doorgevoerd.

De verwerende partij betwist de stelling dat de Schoolstraat een rustige zijstraat van de Markt zou zijn en stelt vast dat er 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 geenszins werd overschreden.

Evenmin is volgens de verwerende partij sprake van bouwen in tweede lijn. Niettemin heeft zij wel degelijk extra zorgvuldig de hinderaspecten en 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 ongunstige advies van het agentschap Onroerend Erfgoed.

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

Voort 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 worden doorstoken.

In de bestreden beslissing wordt bovendien 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 worden verwerkt is niet stedenbouwkundig van aard en dus ook irrelevant om op de plannen te vermelden.

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

3.

De eerste en tweede tussenkomende partij stellen wat betreft de aangevoerde hinder door inkijk, dat niet wordt aangetoond dat er sprake is van bovenmatige hinder in de zin dat een zekere hinder inherent is aan het wonen in een dorp of een stad.

Met betrekking tot de inpasbaarheid in de omgeving, verwijzen de eerste en tweede tussenkomende partij naar de motivering van de bestreden beslissing en stellen zij dat de verzoekende partijen deze motieven niet tegenspreken noch de kennelijke onjuistheid ervan aantonen. De verzoekende partijen lichten evenmin toe waarom er sprake zou zijn van een tweede bouwlijn. Er wordt in de motivering van de bestreden beslissing ook voldoende aandacht besteed aan de perceelsgrenzen.

Volgens de eerste en tweede tussenkomende partij snijdt de argumentatie met betrekking tot de doorwaadbaarheid van het binnengebied evenmin hout. Het binnengebied is volgens de plannen immers volledig doorwaadbaar.

Wat tot slot de cultuurhistorische aspecten betreft, menen de eerste en tweede tussenkomende partij dat de verwerende partij een gefundeerd standpunt heeft ingenomen ter weerlegging van het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed.

Het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed is bovendien geen bindend advies. Op grond van artikel 4.3.4 VCRO kan een vergunning worden geweigerd, maar dit is geen verplichting. De verzoekende partijen tonen volgens de eerste en tweede tussenkomende partij niet aan welke zorgplicht uit een ander beleidsveld dan de ruimtelijke ordening geraakt wordt.

De stelling dat niet werd onderzocht hoe de oude school in het nieuwe project kon worden geïntegreerd is onjuist en bovendien niet noodzakelijk te onderzoeken. Op basis van de nota van de architect kon de verwerende partij in redelijkheid besluiten dat de sloop gewettigd was.

Dat het gemeentehuis een functiewijziging ondergaat, betekent niet dat de erfgoedwaarde ervan verdwijnt. En tot slot snijdt ook het argument omtrent de inventarisatie van de arduinen elementen geen hout aangezien dit aspect een bouwwerkzaamheid betreft, en derhalve geen plaats heeft op de plannen.

Het louter tegenspreken van de verantwoordingsnota en de bestreden beslissing kan volgens de eerste en tweede tussenkomende partij niet volstaan.

4.

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 worden afgeleid.

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 ook 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 worden geweigerd 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 wettigheidscontrole is hij enkel 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*

*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 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.*

*...”*

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 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 binnengebied

op een centrumlocatie, inzonderheid rekening te 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 de bouwtypologie en het volume van de naastgelegen en onmiddellijk (bel-étage)woningen van de verzoekende partijen in dat verband daarentegen volstrekt onbesproken. In de bestreden beslissing wordt derhalve niet de impact onderzocht van het project op de naastliggend percelen van de verzoekende partijen.

Er wordt ook niet 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, op het eerste gezicht 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 geconcipeerd 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 het eerste gezicht voldoende aan dat de beoordeling ten aanzien van de in de omgeving bestaande bebouwing kennelijk onzorgvuldig is gebeurd.

Gelet op het voorgaande, blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing daarenboven op het eerste gezicht niet op afdoende wijze de motieven op grond waarvan de verwerende partij in redelijkheid kon besluiten dat het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Het middel is ernstig.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De zaken met rolnummer 1617-RvVb-0621-SA en 1617-RvVb-0642-SA worden samengevoegd.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de nv DEMOCO, de nv DMI Vastgoed, de Gemeente Berlaar en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlaar is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 17 maart 2017, waarbij aan de eerste en de tweede tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van panden op de percelen

gelegen te 2590 Berlaar, Schoolstraat 14-26-28 en met als kadastrale omschrijving 1<sup>e</sup> afdeling, sectie D, nummers 15C, 25T, 25V, 40Y2, 8D2, 9D, 9F.

3. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 16 maart 2017, waarbij aan de eerste en de tweede tussenkomende partij de 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 / Schoolstraat 12-14-26-28 en met als kadastrale omschrijving 1<sup>e</sup> afdeling, sectie D, nummers 15C, 25T, 25V, 40Y2, 8D2, 9D, 9F.
4. 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 17 oktober 2017 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH