

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE XIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 256.268 van 13 april 2023
in de zaak A. 238.616/XII-9349**

In zake: 1. de BV OFFICEU ARCHITECTS
2. de BV OSK-AR ARCHITECTEN
samen vormend een tijdelijke maatschap
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Joris Wouters en Geert Van Engelman
kantoor houdend te 2600 Antwerpen
Borsbeeksebrug 36 bus 9
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de GEMEENTE SCHAARBEEK
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Véronique Vanden Acker, François Viseur,
Florence Van Den Broucke en Pacôme Noumair
kantoor houdend te 1050 Brussel
Louisalaan 140
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

De vordering, ingesteld op 10 maart 2023, strekt tot de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schaarbeek van 30 december 2022 waarbij de overheidsopdracht voor diensten inzake de volledige architectuuropdracht voor de bouw van een crèche ‘Kind & Gezin’, Brichautstraat 13 en 15 te Schaarbeek, wordt gegund aan de cvba Zampone Architectuur en niet aan de verzoekende partijen.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 28 maart 2023.

Staatsraad Patricia De Somere heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Joris Wouters, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaten Véronique Vanden Acker, Florence Van Den Broucke en Pacôme Noumair, die verschijnen voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Frederic Eggermont heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. De verwerende partij schrijft een opdracht uit voor diensten met als voorwerp ‘Bouw van een crèche ‘Kind & gezin (K&G)’, Brichautstraat 13 en 15 te Schaarbeek. Volledige taak van architectuur, engineering, advies inzake de energieprestaties van de gebouwen (EPB), en veiligheids- en gezondheidscoördinatie’.

De gekozen gunningsprocedure is de mededingingsprocedure met onderhandeling op grond van artikel 38, § 1, 1° van de wet van 17 juni 2016 ‘inzake overheidsopdrachten’ (hierna: wet overheidsopdrachten 2016).

3.2. In het toepasselijk bestek wordt het voorwerp van de opdracht als volgt omschreven:

“De aanbesteding heeft als voorwerp een volledige opdracht van auteur van een architecturaal en engineeringproject, advies inzake de energieprestaties van de gebouwen (EPB) en de veiligheids- en gezondheidscoördinatie, in het kader van de verbouwing van een oude garage (op de percelen in de Brichautstraat nrs. 13 en 15) tot een gebouw met een crèche (K&G) met 50 bedden en een gedemineraliseerde buitenruimte.

Dit project wordt ontwikkeld door de aanbestedende overheid in het kader van het duurzaam wijkcontract Heuveltje.

De duurzame aanpak zal centraal en transversaal zijn. De aanbestedende overheid wenst dat vernieuwende oplossingen worden toegepast. Het gebouw moet de begrippen van duurzame constructie integreren, meer bepaald door de geldende normen van energieprestaties na te leven en duurzame of hergebruikte materialen of kringloopmaterialen te gebruiken. Bijzondere aandacht zal worden besteed aan de keuze van de bouwmaterialen (herkomst van de materialen, fabricageprocessen en toepassingen, analyse van de omkeerbare en demonteerbare aard, de voorkeur voor assemblages, ...).

[...].”

Onder punt II.2.2 ‘Samenstelling van de offerte’ wordt vermeld dat de offerte bestaat uit het offerteformulier, een voorschets en de raming. De voorschets wordt als volgt omschreven:

“Deze nota zal een schets van het project voorstellen die moet beantwoorden aan het programma en de uitdagingen beschreven in het bestek en moet het project evalueren ten opzichte van de gunningscriteria. Zij zal minstens omvatten:

- een stedenbouwkundige, architecturale en landschapsvisie van het project dat de filosofie van het project voorstelt, het architecturaal en stedenbouwkundig deel, de voornaamste ideeën van het project ten overstaan van het programma en de context. De keuze inzake de afbraak/renovatie moet gemotiveerd worden;
- De plannen, voorzichten en doorsneden die nodig zijn voor een goed begrijpen van het project, en die de toepassing van het geheel van het programma [illustreren] en de ontwerpen, opties en architecturale delen benadrukken;
- Elk grafisch document (zichten, perspectieven, schema’s, enz.) dat de auteur relevant vindt voor het goed begrijpen van het project geïntegreerd in zijn omgeving;
- Een intentienota betreffende een kunstinterventie in het architecturale ontwerp;
- De voorgestelde technische oplossingen om tegemoet te komen aan de verplichtingen en uitdagingen van het project, en meer bepaald de oplossingen voor stabiliteit en speciale technieken;
- De filosofie van de hedendaagse constructie in een sterke historische context;

- De duurzaamheid van het project in de brede zin van de term: op menselijk, economisch, ruimtelijk en milieuniveau;
- De methodologie in verband met de ontwikkelde visie die het voorgelegd team, de voorgestelde medewerkingsmanier en de flexibiliteit van het team om het goede verloop van de opdracht te garanderen presenteert;
- De gedetailleerde opmeting van de netto en bruto oppervlakten van de constructie(s) en de verhouding van de netto/bruto oppervlakten (het verschil tussen het netto en het bruto wordt gevormd door de horizontale en verticale verkeersruimten binnen het gebouw);
- De voorlopige planning, zijn volledig en realistisch karakter en de voorgestelde methodologie voor het naleven van deze planning voor de duur van de studie en de uitvoering.”

In punt II.3.1 ‘Gunningscriteria & Adviescomité’ wordt bepaald dat de opdracht zal worden toegekend aan de inschrijver die de meeste relevante voorschets heeft ingediend met betrekking tot het na te leven programma, en dat deze voorschets zal worden beoordeeld volgens de volgende criteria:

“- Stedelijk karakter (20%)

Alle meerwaarde die het project oplevert voor zijn omgeving, de architecturale en landschapsarchitecturale kwaliteiten van het project, zijn integratie in zijn context maar ook zijn sociale, economische, structurele (programmatische waarde, volumetrie, enz.) of infrastructurele (mobiliteit, enz.) invalshoek.

- Bewoonbaarheid (40%)

De menselijke relationele kwaliteiten meegebracht door het project. Hoe een plaats kan ‘bewoond’ worden qua ruimten maar ook qua sociale en functionele relaties, qua comfort en welzijn, zowel voor de gebouwen als voor de buitenruimten.

- Technisch karakter (20%)

De constructiewijzen, materialen en installaties die worden voorgesteld met betrekking tot het architecturaal concept en hun bijdrage aan het niveau van duurzaamheid. De conceptuele integratie en de wederzijdse coherentie van de technische en duurzame oplossingen.

- Haalbaarheid (20%)

Het beheersen van het voorgestelde project ten overstaan van het door de aanbestedende overheid vastgelegde bedrag voor de werken. De geloofwaardigheid van de raming ten overstaan van het concept, de materialen en de voorgestelde technieken, de mate van detail, de motivatie en gegrondheid van de berekening van de raming, de voorgestelde methodologie met betrekking tot de budgetcontrole, de verdere ontwikkeling van het project. De geloofwaardigheid van de planning ten opzichte van het concept, de materialen en de voorgestelde technieken, de voorgestelde methodologie ten overstaan van de planning van het project.”

Voorts wordt bepaald dat het adviescomité bestaat “uit de vertegenwoordigers van de aanbestedende overheid, *extra muros* experts en leden van de administraties en diensten die betrokken zijn bij het project”.

3.3. Er worden 22 kandidaturen ingediend.

Op 15 maart 2022 selecteert de verwerende partij vijf kandidaten, waarvan vier een offerte indienen.

3.4. Op 30 november 2022 worden de vier inschrijvers uitgenodigd om hun offerte voor te stellen aan het adviescomité.

Na deze presentaties stelt het adviescomité een verslag op met een analyse van de offertes (hierna: gunningsverslag). Dit gunningsverslag beschrijft de beoordelingsmethode gehanteerd door de jury als volgt:

“

0	Totaal onvoldoende	Inschrijver die de informatie of het niet-eliminierend* document gevraagd voor een bepaald criterium niet heeft ingeleverd
1	Onvoldoende	Inschrijver die de informatie of het niet-eliminierend* document gevraagd voor een bepaald criterium heeft ingeleverd, maar waarvan de inhoud niet beantwoordt aan de verwachtingen
2	Gedeeltelijk voldoende	Inschrijver die de informatie of het document gevraagd voor een bepaald criterium heeft ingeleverd maar waarvan de inhoud niet of slechts gedeeltelijk beantwoordt aan de verwachtingen
3	Voldoende	Inschrijver die de informatie of het document gevraagd voor een bepaald criterium heeft ingeleverd en waarvan de inhoud beantwoordt aan de minimale verwachtingen, maar geen bijzonder voordeel betekent in vergelijking met de andere inschrijvers
4	Goed en voordelig	Inschrijver die de informatie of het document gevraagd voor een bepaald criterium heeft ingeleverd en waarvan de inhoud beantwoordt aan de verwachtingen en enkele bijzonder voordelen biedt in vergelijking met de andere inschrijvers
5	Erg interessant	Inschrijver die de informatie of het document gevraagd voor een bepaald criterium heeft ingeleverd en waarvan de inhoud beantwoordt aan de verwachtingen met veel bijzondere voordelen in vergelijking met de andere inschrijvers.

* de hierboven gebruikte uitdrukking ‘niet-eliminierende’ betekent ‘die geen sanctie van pure en simpele onregelmatigheid van de ganse offerte’ inhoudt.”

De offerte van de verzoekende partijen wordt als volgt beoordeeld:

“Het project kiest ervoor om het behoud van de bestaande gebouwen en volumes te maximaliseren en daarbij gerichte volumetrische extrusies uit te voeren die voornamelijk bedoeld zijn om de inbreng van licht dat nodig is voor de activiteitenruimten van de crèche te verzekeren en de inrichting van geïsoleerde groene ruimten mogelijk te maken. Door het plat dak van het gebouw nr. 15 te behouden maakt het project de creatie van een nieuwe ‘hangende’ ludieke tuin voor de kinderen mogelijk.

De toevoeging van ruimten voorbehouden voor het personeel vereist in het programma onderscheidt zich van de bestaande patronen zowel op volumetrisch vlak als voor zijn materialen en kleuren.

Binnen het gebouw bevindt de verticale omloop zich in het hart van het gebouw, en de afdelingen worden twee per twee verdeeld, over twee verdiepingen.

De originele gevels straatkant worden omgebouwd om een geheel te vormen dat de oorspronkelijke identiteit behoudt.

1. Stedelijkheid (op 20 punten)

De straatgevel volgt de keuze van het studiebureau om het behoud van het gebouw zoals het is te maximaliseren. Hieruit volgt een gevel die sober is omgebouwd en die duidelijk de ingang van de crèche aanduidt en een band creëert met de wijk door de visuele interacties op de activiteiten van de crèche (hellingen: ludieke activiteitenzone van de kinderen) en het plaatsen van een ‘bibliotheek’ van de wijk. De jury is verdeeld over dit aspect. Sommige leden menen inderdaad dat de behandeling van de gevel té eclectisch is, daar waar anderen het té ludiek vinden.

De verbouwing van een van de oude ingangen van de garage tot een nieuw portaal vormt de nieuwe toegang tot de site, en leidt eerst en vooral naar een binnen maar open en beplant voorportaal, alvorens snel te leiden naar de ingang van het gebouw.

De ontsluiting van de binnenkant van het huizenblok is beperkt tot 4 gerichte verstandige maar eerder beperkte extrusies. Dit leidt tot het behoud van een dichte bebouwing die niet/niet langer beantwoordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambities op het vlak van de creatie van doordringbare ruimten en ontدichtung van de binnenkant van huizenblokken. De jury merkt de ambitie om meer groen te brengen in de binnenkant van huizenblokken en de kwaliteit van het voorstel maar betreurt het dat de inspanning vooral wordt gericht op het dak en niet op de begane grond en betreurt ook het gebrek aan [on]doordringbaar maken zoals het is. Dit is een probleem met betrekking tot een fundamentele dimensie van het project en dat, daar het nodig is voor het bekomen van een

stedenbouwkundige vergunning, maakt dat de keuze van het project diepgaand moet worden herbekeken.

De jury uit daarnaast ook voorbehoud inzake de gepastheid van een volumetrische toevoeging bij de oude conciërgerie in de vorm voorgesteld door het studiebureau. Een interne herconfiguratie lijkt het mogelijk te maken om de vereiste oppervlakten te behouden zonder toevoeging van dit bijkomend volume. Ook zijn ligging en impact op de binnenkant van het huizenblok rekening houdend met de vis-à-vis van de burens (privacy) en de schaduw die het dreigt te veroorzaken, worden niet gunstig bekeken door de jury.

De jury uit ook voorbehoud inzake het reële gebruik als groene ruimte van de drie interne exclusies in het huizenblok ten overstaan van de verminderde marge van de mogelijke verlaging van de belendende muren rekening houdend met de hoogte van de bijhuizen naast het perceel.

Bijgevolg wordt de stedelijkheid van het project beoordeeld als 'voldoende' en krijgt het cijfer 3/5, hetzij 12/20 na afweging.

2. Bewoonbaarheid (op 40 punten)

Het studiebureau geeft blijk van een goed begrip van het programma en van wat vereist is voor een crèche.

Hieruit volgt een voorstel dat van bij de ingang een duidelijke lezing van de ruimten aantoont die al vanaf de onthaalhal toelaat om de functies (directie, kindwagens, afdelingen, ...) te identificeren en [die] de weg die de ouders en hun kinderen binnen de crèche moeten afleggen vergemakkelijkt. De diversiteit van de ruimten die het project toont naargelang het afgelegde parcours binnen de crèche wordt benadrukt door de 'ludieke' visie beoogd door het studiebureau die zo een kindvriendelijke architectuur aanhangt die overeenstemt met het programma en sterk gewaardeerd wordt door de jury. Het verticale verkeer (trap, lift) naar de verdiepingen is schrandel gelokaliseerd in het centrum van het project en heeft een goede verdeling van de ruimten. Het verkeer naar de lokalen voor het personeel gelegen op de laatste verdiepingen is 'onderscheiden' zodat de publieke en privé omlopen duidelijk zijn.

Het project kiest ervoor om de oorspronkelijke toegangshellingen te behouden en beschouwt hen als een ludiek parcours voor de kinderen, een grote speelzone die toegankelijk is vanaf alle afdelingen. Het onderling gebruik en het ludiek aspect van deze ruimten overtuigen de jury. Daarenboven geniet het gelijkvloers nabij de onthaalhal van de afdelingen van weinig of geen licht.

Op het gelijkvloers, en ondanks de goede schikking van de lokalen (o.a. de keukens die goed gelegen is dicht bij de ingang), en door het behoud van het dak van het perceel nr. 15, lijken de ruimten nauw en erg somber, sommige lokalen krijgen weinig of geen natuurlijk licht.

De afdelingen genieten van een goede lokalisering binnen het huizenblok. Zij zijn verdeeld over twee plateaus (2 afdelingen per plateau) en bieden een symmetrische en erg functionele inrichting. De afdelingen willen zo transparant mogelijk zijn zodat een gemeenschappelijk gebruik, een onderlinge controle mogelijk is. De afdelingen op het gelijkvloers hebben elk een onderscheiden buitenruimte die echter wel beïnvloed zijn door de

ruimten van de afdelingen op de verdiepingen die de vorm krijgen van een terras dat quasi 50% van de oppervlakten op het gelijkvloers beslaat. Dankzij de inrichting van het dak van het nr. 15 en de ludieke tuin voor de kinderen, verbreedt het project daarentegen de mogelijkheden voor externe activiteiten. De jury uit echter dezelfde terughoudendheden als die voor de hellingen. Daarenboven laat deze tuin door zijn ligging ten opzichte van de buurt en zijn lokalisering op de eerste verdieping, [toe] om een zekere afstand te behouden van de publieke ruimte, en toch ondanks alles zichtbaar te blijven.

De personeelsruimten op de verdiepingen zijn aangenaam, kwalitatief, op afstand van de kinderen en laten een echte rustpauze toe.

Gezien de hierboven vermelde elementen wordt de bewoonbaarheid van het project beoordeeld als 'goed en voordelig' en krijgt het cijfer 4/5, hetzij 32/20 na afweging.

3. Vakmanschap (op 20 punten)

Het project wordt gekenmerkt door een duidelijke wil om het bestaande maximaal te behouden. De interventies willen echter omkeerbaar zijn om een andere toekomstige bestemming die een nieuwe inrichting zou vereisen, mogelijk te maken. Aldus worden de structurele versterkingen die nodig zouden blijken overdacht in termen van duurzaamheid (houten pijlers en kolommen) en omkeerbaarheid (omkeerbare samenvoeging). Behoudens de extrusies en gerichte versterkingen, is de structurele impact beperkt (interventie op het verticale verkeer).

De ventilatie wordt verzekerd door een systeem D bestaande uit verschillende eenheden waarvan de verdeling bedoeld is om de kanalisatietrajecten te beperken. De groepen zijn voorzien van een bypass die een nachtelijke afkoeling toelaat. De verwarming wordt overwogen via een warmtepomp lucht/water die ook via zonnepanelen de behoeften in sanitair warm water verzekert. Plaatsen van fotovoltaïsche zonnepanelen.

De offerte geeft weinig uitleg over de manier waarop het studiebureau de gevels denkt af te werken/isoleren behoudens de uitleg over het gebruik van duurzame materialen, enz.

Het gebruik van de software Totem wordt overwogen om de totale ecologische impact van het gebouw te schatten.

Gezien de hierboven vermelde elementen wordt het vakmanschap van het project beoordeeld als 'voldoende' en krijgt het cijfer 3/5, hetzij 12/20 na afweging.

4. Haalbaarheid (op 20 punten)

De strategie van het behouden van het bestaande gebouw maakt het voor het studiebureau mogelijk om het totale bedrag te respecteren, maar stelt een lagere prijs per m² voor dan deze gepland door de bouwheer in het [bijzonder bestek]. Een aanzienlijk bedrag wordt toegekend voor de externe inrichting, wat verklaard wordt door de ludieke kwaliteit van de tuin voorgesteld op het dak van het nr. 15 en zijn groeninrichting.

Op het vlak van de planning stelt de ploeg een eenvoudige en generieke methodologische beschrijving voor die beoogt om deze te verminderen en die getuigt van haar flexibiliteit en de middelen die zij kan inzetten om dit te verwezenlijken en een goed verloop van haar opdracht te verzekeren.

Gezien de hierboven vermelde elementen wordt de haalbaarheid van het project beoordeeld als ‘voldoende’ en krijgt het cijfer 3/5, hetzij 12/20 na afweging.”

De offerte van de cvba Zampone Architectuur wordt als volgt geëvalueerd:

“Het project kiest ervoor om de bestaande gebouwen en volumes te behouden en daarbij over te gaan tot een gerichte volumetrische extrusie en de afbraak van het plat dak van het nr. 15 voornamelijk om de inbreng van het licht dat vereist is voor de activiteitenruimte van de crèche en de mogelijkheid van de inrichting van groene ruimten, te verzekeren. Binnen in het gebouw bevindt de verticale omloop zich in het hart van het gebouw, en de afdelingen zijn verdeeld twee per twee, over twee verdiepingen.

De originele gevels aan de straatkant worden verbouwd om slechts een gevel te vormen die de originele identiteit behoudt.

1. Stedelijkheid (op 20 punten)

De straatgevel volgt de keuze van het studiebureau voor het behoud van het gebouw zoals het is. De gevel behoudt de structuur van het bestaande gebouw en behoudt zo de bijzondere identiteit van de oude garage.

Het project maakt gebruik van de binnenverbouwing van het gebouw nr. 13 en zijn lichte verhoging om in lijn te vallen met het naburig profiel (nr. 11) en zo een gevel voor te stellen die door zijn nieuwe plint en het gebruik van een kurken bekleding, een signaal creëert vanaf de meer eenvormige straat en in verhouding met zijn burens.

De verbouwing van een van de oude ingangen van de garage als nieuw portaal vormt de nieuwe toegang tot de site, die eerst leidt tot een interne ruimte die volledig open en beplant is, alvorens al snel naar de ingang van het gebouw te leiden. De creatie van het portaal geeft een zicht op de activiteit van de crèche en haar tuin. De jury vestigt de aandacht op de noodzaak om de plaatsen te beveiligen.

Het studiebureau stelt ook voor om in de straat het voetpad te verbreden op de openbare ruimte tegenover de toekomstige crèche om een nieuw voorplein te vormen, een ontmoetingsruimte voor de ouders. Het stelt ook de creatie van een gedeeld lokaal aan de straatkant voor om de interactie met de wijk mogelijk te maken.

De juistheid van dit voorstel zoals het er nu uitziet wordt betwist door de jury die twijfelt over de reële activering van de gevel dankzij deze ruimte. Hij meent dat het verkieslijk is om dit lokaal toe te wijzen aan de crèche temeer daar dit lokaal niet werd gevraagd in het programma.

De ontsluiting van de binnenkant van het huizenblok wordt voornamelijk gevormd door een extrusie aan het linkse uiterste van het perceel nr. 13 en door de afbraak van het plat dak van het nr. 15, waarbij de balken en zo ook de geschiedenis van de site worden behouden. Het studiebureau creëert (naast de groendaken) twee grote gedemineraliseerde oppervlakten, wat overeenstemt met de verwachtingen van het Brussels Gewest op het vlak

van duurzaamheid. De groendaken vormen een pluspunt voor het huizenblok en laten het vasthouden van het hemelwater toe.

De jury oppert daarentegen het gebrek aan ontدichtung, vooral daar waar de vis-à-vis ongelukkig zijn (uiterst rechts van het perceel nr. 15). Zij uit eveneens voorbehoud inzake het behoud van het volume op het dak achteraan (personeelslokaal) dat mits aanpassing zou kunnen geschrapt worden (verplaatst) en zo deelnemen aan de vermindering/afschaffing van een resterend profiel (oude duiventil).

Het studiebureau overweegt om meer interactiviteit te creëren met de wijk, met de buurt door de voornaamste 'tuin' toegankelijk te maken, mits een versterkte controle. De jury uit voorbehoud inzake de haalbaarheid van dit voornemen dat niet verenigbaar is met de noodzaak om de veiligheid van de kinderen te verzekeren.

Bijgevolg wordt de stedelijkheid van het project als 'Goed en voordelig' beoordeeld en krijgt het cijfer 4/5, hetzij 16/20 na afweging.

2. Bewoonbaarheid (op 40 punten)

Het studiebureau geeft blijk van een goed begripen van het programma en de vereisten voor een crèche.

Hieruit volgt een voorstel dat van bij de ingang een duidelijke lezing van de ruimten aantoot die al vanaf de onthaalhal toelaat om de functies (directie, kindwagens, afdelingen, ...) te identificeren en [die] de weg die de ouders en hun kinderen binnen de crèche moeten afleggen vergemakkelijkt. Het verticale verkeer (trap en lift op tussenverdieping) naar de verdiepingen is schrander gelokaliseerd in het centrum van het project en heeft een goede verdeling van de ruimten. Het verkeer naar de lokalen voor het personeel gelegen op de laatste verdiepingen is 'onderscheiden' zodat de publieke en privé omlopen duidelijk zijn. Nochtans blijft een nieuwe nooduitgang of enig ander dispositief noodzakelijk om te beantwoorden aan de SIAMU-normen. Te voorzien ten opzichte van het huidige voorstel. Het project kiest ervoor om de originele toegangshellingen af te schaffen en voert een reorganisatie in plateaus van het gebouw nr. 13 uit. Deze reorganisatie evenals de vermeerdering van het volume aan de gevel om in lijn te vallen met de buur (nr. 12) biedt de mogelijkheid om oppervlakte te recupereren die het studiebureau wil gebruiken om bepaalde plafondhoogten te vermeerderen en een nieuwe verdieping te creëren waar twee lokalen (archief/discussie) worden ondergebracht. De jury ziet geen meerwaarde in deze winst aan hoogte maar ziet wel de gelegenheid om een nieuw plateau te creëren en het gebouw nr. 13 op een schrandere wijze te reorganiseren.

De afdelingen genieten van een goede lokalisering binnen het huizenblok. Zij zijn verdeeld over twee plateaus (2 afdelingen per plateau) en bieden een symmetrische en erg functionele inrichting. De afdelingen willen zo transparant mogelijk zijn zodat een gemeenschappelijk gebruik, een onderlinge controle mogelijk is. De afdelingen op het gelijkvloers hebben elk een onderscheiden buitenruimte. De afdelingen op de verdiepingen genieten van de terrassen die steunen op de betonnen structuur die bleef behouden bij de extrusie van volume (nr. 13) en de afbraak van het dak (nr. 15). De jury uit haar voorbehoud inzake de oppervlakten die als verminderd

worden beschouwd, die het gebruik ervan minder functioneel maken en de organisatie van activiteiten om de kinderen te laten bewegen, bemoeilijken. Hun grootte moet zo worden beheerd zonder dat er meer schaduw valt op de lokalen van het gelijkvloers.

De personeelsruimten op de verdiepingen zijn aangenaam, kwalitatief, op afstand van de kinderen en laten een echte rustpauze toe.

De landschapskwaliteit van de tuinen op het gelijkvloers (percelen nrs. 13 en 15) wordt gewaardeerd, maar de jury herinnert aan het belang voor een crèche om een meer ludieke buitenruimte te hebben voor de kinderen.

Gezien de hierboven vermelde elementen wordt de bewoonbaarheid van het project beoordeeld als 'Goed en voordelig' en krijgt het cijfer 4/5, hetzij 32/40 na afweging.

3. Vakmanschap (op 20 punten)

Het project wordt gekenmerkt door een duidelijke wil om de bestaande structuur maximaal te behouden. De interventies (boring, afbraak, opening, ...) leggen het frame bloot en geven het een rol als historische herinnering of een nieuw ondersteunend element (terras). De verhoging van het profiel van het oude gebouw nr. 13 wil licht zijn. Het houten frame wordt overwogen om de overlast op de bestaande funderingen te miniseren.

De verwarming wordt gepland via een warmtepomp gecombineerd met fotovoltaïsche zonnepanelen en een geothermische warmtepomp om het jaar door een constante temperatuur te verzekeren. De ventilatie wordt verzekerd door een systeem D en bestaat uit een free en top cooling die een verkoeling van de ruimten toelaat naargelang de behoeften. De ventilatiegroep beschikt over een verwarmingsbatterij (variabel beheer van de bezettingen van de lokalen/ruimten). De technische installaties worden volledig geautomatiseerd gepland, werken in op de debieten, verlichting, de screens, enz...

Daar het gaat om de enveloppe van het gebouw stelt het studiebureau een sterke originele oplossing voor.

De gevels zullen in de hoogte geïsoleerd worden door middel van kurken panelen die geen afwerking vereisen.

Hetzij een materiaal dat tegelijk natuurlijk, ecologisch is en dat heel goed het geluid absorbeert (alles in een oplossing). De plint van het gebouw onderscheidt zich door het gebruik van betonnen panelen.

Naast het gebruik van duurzame materialen beveelt het studiebureau ook het gebruik van modules of systemen aan die gemakkelijk demonteerbaar zijn wat het hergebruik (o.a. van kurken panelen) en omschakeling toelaat. Gezien de hierboven vermelde elementen wordt het vakmanschap van het project beoordeeld als 'Goed en voordelig' en krijgt het cijfer 4/5, hetzij 16/20 na afweging.

4. Haalbaarheid (op 20 punten)

De strategie van het behouden van het bestaande gebouw maakt het voor het studiebureau mogelijk om het totale bedrag te respecteren. Zowel het totale bedrag als de prijs per m² stemmen overeen met de raming beschreven in het [bijzonder bestek].

De interventies en gebruikte technieken maken het financiële evenwicht dat heden wordt gepland geloofwaardig, temeer daar besparingen mogelijk

lijken, mits enige herinrichting in het gebouw nr. 13 en de vermindering van zijn afmeting (verplaatsing van het personeelslokaal op de tweede verdieping).

Op het vlak van de planning, stelt de ploeg een eenvoudige en generieke methodologische nota voor die het respect van de voorgeschreven termijnen respecteert en getuigt van haar flexibiliteit voor het verzekeren van het goede verloop van haar opdracht.

Gezien de hierboven vermelde elementen wordt de haalbaarheid van het project beoordeeld als ‘voldoende’ en krijgt het cijfer 3/5, hetzij 12/20 na afweging.”

De volgende scores worden toegekend aan de vier inschrijvers:

	Stedelijkheid (20 punten)	Bewoonbaarheid (40 punten)	Vakmanschap (20 punten)	Haalbaarheid (20 punten)	Totaal (100 punten)
L.	12	24	12	12	60
M.	16	16	12	12	56
OFFICEU & OSK-AR	12	32	12	12	68
ZAMPONE ARCHITECTUUR	16	32	16	12	76

Er wordt voorgesteld om de opdracht te gunnen aan de cvba Zampone architectuur.

3.5. Op 30 december 2022 beslist het college van burgemeester en schepenen van de verwerende partij de opdracht te gunnen aan de cvba Zampone architectuur.

Dit is de bestreden gunningsbeslissing.

IV. Herinnering aan de schorsingsvoorwaarden

4. Krachtens artikel 17, §§ 1 en 4, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, gelezen in samenhang met de artikelen 15 en 31 van de wet van 17 juni 2013 ‘betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies’ (hierna: rechtsbeschermingswet), moet enkel worden onderzocht of in de voorliggende vordering tot schorsing die is ingesteld volgens de procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid, een ernstig middel of een klaarblijkelijke onwettigheid wordt aangevoerd.

V. Onderzoek van het enig middel

Uiteenzetting van het middel

5. In een enig middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 81 van de wet overheidsopdrachten 2016, van de artikelen 4 en 5 van de rechtsbeschermingswet, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen’, van de formele motiveringsplicht, het transparantiebeginsel, het beginsel *patere legem quam ipse fecisti*, het zorgvuldigheidsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel, en de materiële motiveringsplicht.

6. In een *eerste onderdeel* betogen de verzoekende partijen dat de verwerende partij de offertes niet daadwerkelijk heeft vergeleken, minstens dat de motivering van de bestreden beslissing ontoereikend is, aangezien zij niet toelaat de redenen te begrijpen waarom de gekozen inschrijver een betere score heeft verkregen nu er geen bijzondere voordelen worden genoemd.

6.1. De gekozen inschrijver kreeg tot tweemaal toe, bij de gunningscriteria ‘stedelijkheid’ en ‘vakmanschap’, een score van 4 op 5 punten, terwijl de verzoekende partijen slechts 3 op 5 punten kregen. De volgens de beoordelingsmethode vereiste “bijzondere voordelen in vergelijking met de andere inschrijvers” om een score van 4 op 5 punten te kunnen ontvangen, zijn evenwel

niet aanwezig in het aanbod van de gekozen inschrijver. Alleszins worden deze nergens in de motivering vermeld. Naast het feit dat er niet afdoende is gemotiveerd, heeft de verwerende partij haar eigen beoordelingsmethode miskend en aldus eveneens het beginsel *patere legem* geschonden.

6.2. Meer nog, in het kader van het gunningscriterium ‘stedelijkheid’ zijn de beoordeling en neergeschreven motivering overwegend negatief voor de gekozen inschrijver. Zo is onder meer het volgende te lezen: “De jury vestigt de aandacht op de noodzaak om de plaatsen te beveiligen”, “De juistheid van dit voorstel zoals het er nu uitziet wordt betwist door de jury die twijfelt over de reële activering van de gevel dankzij de ruimte”, “De jury oppert daarentegen het gebrek aan ontدichtung, vooral daar waar de vis-à-vis ongelukkig zijn (uiterst rechts van het perceel nr. 15). Zij uit eveneens voorbehoud inzake het behoud van het volume op het dak achteraan (personeelslokaal) dat mits aanpassing zou kunnen geschrapt worden...”, “De jury uit voorbehoud inzake de haalbaarheid van dit voornemen dat niet verenigbaar is met de noodzaak om de veiligheid van de kinderen te verzekeren”.

Daar waar de offerte van de verzoekende partijen negatief wordt beoordeeld in het kader van (on)doordringbaarheid, moet vastgesteld worden dat de verwerende partij ook in het aanbod van de gekozen inschrijver een gebrek aan ontدichtung vaststelt. De kwestie van de (on)doordringbaarheid is bijgevolg geen onderscheidend element tussen de twee offertes.

6.3. In het kader van het gunningscriterium ‘haalbaarheid’ wordt niet gemotiveerd waarom de verzoekende partijen slechts een gelijke score krijgen als de overige inschrijvers niettegenstaande er een duidelijk bijzonder voordeel in vergelijking met de andere inschrijvers is, namelijk dat hun ontwerp toelaat tot een lagere prijs/m² te komen dan voorzien door de verwerende partij, terwijl de overige inschrijvers ofwel tot een hogere prijs dan de raming van de verwerende partij ofwel tot een gelijkaardige prijs komen.

7. In een *tweede onderdeel* betogen de verzoekende partijen in essentie dat de beoordeling van hun offerte niet gesteund is op deugdelijke en

feitelijk juiste motieven en dat de verwerende partij daarbij gebruik heeft gemaakt van niet gekende beoordelingselementen.

7.1. Wat het eerste gunningscriterium ‘stedelijkheid’ betreft, motiveert de verwerende partij dat hun ontwerp niet vergunbaar zou zijn, en zij steunt hiervoor op de “gewestelijke stedenbouwkundige ambities op het vlak van de creatie van doordringbare ruimtes en ontدichtung van de binnenkant van huizenblokken”. Evenwel wordt nergens in het bestek of in het gunningsverslag verduidelijkt welke gewestelijke stedenbouwkundige ambities worden bedoeld, zodat vaststaat dat de formele motiveringsplicht is geschonden.

Hiermee heeft de verwerende partij volgens de verzoekende partijen een nieuw beoordelingselement toegevoegd aan het eerste gunningscriterium dat niet volgt uit het bestek, zodat een inschrijver niet kon weten dat daarmee rekening moest worden gehouden of dat het miskennen ervan aanleiding zou geven tot een mindere score. Deze werkwijze is strijdig met artikel 81 van de wet overheidsopdrachten 2016 en het transparantiebeginsel.

Na eigen onderzoek stellen de verzoekende partijen vast dat het enige aanknopingspunt met de “gewestelijke stedenbouwkundige ambities op het vlak van de creatie van doordringbare ruimtes en ontدichtung van de binnenkant van huizenblokken”, terug te vinden is in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 december 2021 ‘tot inleiding van de procedure om het gewestelijk bestemmingsplan te wijzigen’. Zij wijzen erop dat dit besluit op heden geen enkele bindende waarde heeft en nog slechts een inleiding betreft van de procedure tot wijziging van het Gewestelijk Bestemmingsplan. De beoordeling in arrest nr. 249.667 van de Raad van State van 1 februari 2021 dat “de uitkomst van het proces tot definitieve vaststelling van een RUP inherent onzeker [is], gelet op de tijdens het openbaar onderzoek geboden inspraakmogelijkheid van belanghebbenden en adviesinstanties”, is hier volgens hen naar analogie toepasbaar. Zij wijzen er hierbij nog op dat er tijdens de presentatie geen enkele vraag of opmerking is geformuleerd aangaande de thans genoemde gewestelijke stedenbouwkundige ambities.

Het voorgaande geldt volgens de verzoekende partijen des te meer bij een overheidsopdracht als deze, waarbij zij ten volle gebruik hebben gemaakt van hun architecturale ontwerpvrijheid binnen het geschetste kader van het bestek. De verwerende partij schendt tevens de materiële motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht, aangezien het project van de verzoekende partijen wel degelijk vergunbaar is en op heden niets de vergunbaarheid in de weg staat, ook niet de plots genoemde, niet vaststaande, beweerde “ambities”.

In ondergeschikte orde menen zij dat het motief van een gebrek aan doordringbaarheid in hun offerte ook onjuist is. Volgens hen voorzien zij wel degelijk op verschillende vlakken in een doordringbaarheid.

7.2. Wat het derde gunningscriterium ‘vakmanschap’ betreft, betogen de verzoekende partijen dat de gekozen inschrijver een positieve beoordeling krijgt voor het gebruik van onbehandelde kurken panelen voor de gevels, terwijl dit gebruik volgens hen onvergund is, minstens een element dat dient te leiden tot een negatieve beoordeling. Zij verwijzen naar de eisen betreffende de brandreactieklasse van de gevelbekleding uit het “KB Basisnormen” die voor de huidige opdracht van toepassing zullen zijn. De kurken gevelbekleding waarin de gekozen inschrijver voorziet valt onder brandcategorie klasse E, terwijl het “KB Basisnormen” klasse C vereist. Niettemin heeft de verwerende partij het aanbod van de gekozen inschrijver zomaar aanvaard en daaraan bovendien nog eens een extra positieve beoordeling gegeven: vier extra punten voor brandonveilig materiaal. Daarbij wijzen de verzoekende partijen erop dat zij ongelijk behandeld zijn: terwijl zij bij het eerste gunningscriterium onterecht “worden afgestraft voor een vermeende niet-vergunbaarheid”, wordt de gekozen inschrijver in het derde gunningscriterium “niet afgestraft voor een vaststaande niet-vergunbaarheid”.

7.3. Ten slotte verwijzen de verzoekende partijen nog naar een aantal elementen uit hun offerte, zoals “de doordachte keuzes rond het planten voor fyto-remediatie voor de vervuilde grond, toegankelijk versus ontoegankelijk groen, regenwateropslag onder een verhoogde vloer”, die de verwerende partij niet in haar beoordeling zou hebben betrokken.

Beoordeling

8. De Raad van State mag zich inzake de inhoudelijke beoordeling van de offertes en hun toetsing aan de gunningscriteria, niet in de plaats stellen van de aanbestedende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen rechtmatigheidstoezicht vermag hij wel desgevraagd na te gaan of deze beoordeling berust op voldoende veruitwendigde en draagkrachtige motieven en of het bestuur daarbij zijn beoordelingsruimte niet te buiten is gegaan.

9. In het eerste onderdeel van het enig middel voeren de verzoekende partijen in essentie, wat de gunningscriteria ‘stedelijkheid’ en ‘vakmanschap’ betreft, kritiek op de beoordeling in het gunningsverslag van de offerte van de gekozen inschrijver, terwijl zij in het tweede onderdeel van het enig middel kritiek uitoefenen op de beoordeling van hun offerte wat die gunningscriteria betreft.

Zoals blijkt uit het gunningsverslag, heeft het adviescomité de offertes per gunningscriterium vergeleken en aan elk van de offertes een waardebeoordeling toegekend op grond van een woordelijke motivering. Anders dan de verzoekende partijen ter terechtzitting betogen, is deze motivering niet beperkt tot een loutere beschrijving, maar houdt ze wel degelijk een waardering in. Dit heeft vervolgens aanleiding gegeven tot de toekenning van een score volgens de beoordelingsmethode zoals uiteengezet in het gunningverslag (zie *sub* 3.4). De rechtmatigheid van die beoordelingsmethode wordt door de verzoekende partijen op zich niet bekritiseerd.

Eerste onderdeel

10. Wat het gunningscriterium ‘stedelijkheid’ betreft, lijkt de verwerende partij in haar nota met opmerkingen op het eerste gezicht terecht te stellen dat in het gunningsverslag aangaande de offerte van de gekozen inschrijver een aantal bijzondere voordelen worden genoemd. Zij somt in haar nota de volgende vijf voordelen op:

“- Het behoud van ‘de bijzondere identiteit van de oude garage’; De omstandigheid dat ‘het project [gebruik maakt] van de binnenverbouwing van het gebouw nr. 13 en zijn lichte verhoging om in lijn te vallen met het naburig profiel (nr. 11) en zo een gevel voor te stellen die door zijn nieuwe plint en het gebruik van een kurken bekleding, een signaal creëert vanaf de meer eenvormige straat en in verhouding met zijn burens’;

- ‘De creatie van het portaal [dat] een zicht [geeft] op de activiteit van de crèche en haar tuin’;
- ‘Het studiebureau stelt ook voor om in de straat het voetpad te verbreden op de openbare ruimte tegenover de toekomstige crèche om een nieuw voorplein te vormen, een ontmoetingsruimte voor de ouders’;
- ‘De ontsluiting van de binnenkant van het huizenblok wordt voornamelijk gevormd door een extrusie aan het linkse uiterste van het perceel nr. 13 en door de afbraak van het plat dak van het nr. 15, waarbij de balken en zo ook de geschiedenis van de site worden behouden’;
- ‘Het studiebureau creëert (naast de groendaken) twee grote gedemineraliseerde oppervlakten, wat overeenstemt met de verwachtingen van het Brussels Gewest op het vlak van duurzaamheid’.

Ook al wordt een aantal keren een voorbehoud gemaakt of op een zwak punt gewezen – de verzoekende partijen sommen er zelf vier op –, wordt in het gunningsverslag, in vergelijking met de offerte van de verzoekende partijen, méér gewezen op een aantal bijzondere voordelen die niet aanwezig zijn in de offerte van de verzoekende partijen. Overigens maakt de verwerende partij op het eerste gezicht aannemelijk dat die opmerkingen bij de offerte van de gekozen inschrijver, anders dan bij de offerte van de verzoekende partijen, slechts aandachtspunten betreffen die bij het opmaken van een definitief project nog kunnen worden verbeterd, en niet beogen belangrijke kenmerken van het voorgestelde project nog te wijzigen.

Aangaande de offerte van de verzoekende partijen worden, naast het “gebrek aan ondoordringbaar (te verstaan: doordringbaar) maken” van de binnenkant van de huizenblokken, wat als een probleem met betrekking tot een fundamentele dimensie van het project wordt beschouwd, nog meerdere andere negatieve punten en voorbehouden opgenomen, waarop de verzoekende partijen op het eerste gezicht geen kritiek lijken te formuleren (zie bij de beoordeling van het tweede onderdeel). Weliswaar oppert de jury ook aangaande de offerte van de gekozen inschrijver een “gebrek aan ontdichting”, doch de ontsluiting van de binnenkant van het huizenblok wordt voor het overige wel positief beoordeeld, aangezien de gekozen inschrijver, naast groendaken, ook twee grote

gedemineraliseerde oppervlakten creëert, “wat overeenstemt met de verwachtingen van het Brussels Gewest op het vlak van duurzaamheid”.

Uit het voorgaande kan worden afgeleid dat, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, er wel degelijk enkele relatieve voordelen bij de offerte van de gekozen inschrijver in vergelijking met de offerte van de verzoekende partijen worden opgesomd. Het feit dat bij de offerte van de gekozen inschrijver, naast de voormelde voordelen, ook nog een opmerking wordt gemaakt betreffende het gebrek aan ontlichting, lijkt daaraan geen afbreuk te doen. Het voorstel van de gekozen inschrijver wordt, op het eerste gezicht, mits een aantal voorbehouden duidelijk positiever onthaald. De verzoekende partijen maken op het eerste gezicht niet aannemelijk, mede gelet op de gehanteerde evaluatiemethode, dat op onrechtmatige wijze aan de offerte van de gekozen inschrijver een hogere score zou zijn toegekend dan aan de offerte van de verzoekende partijen.

11. Wat het gunningscriterium ‘vakmanschap’ betreft, wordt in het gunningsverslag bij de offerte van de verzoekende partijen als positieve punten vermeld: dat de structurele versterkingen overdacht worden in termen van duurzaamheid en omkeerbaarheid en dat behoudens de extrusies en gerichte versterkingen, de structurele impact beperkt is, dat er voorzien wordt in een ventilatiesysteem D, dat voor de verwarming een warmtepomp lucht/water wordt overwogen die ook via zonnepanelen de behoeften in sanitair warm water verzekert, en het plaatsen van fotovoltaïsche zonnepanelen. Er wordt echter ook opgemerkt dat weinig uitleg wordt gegeven over de manier waarop de gevels worden afgewerkt en geïsoleerd. Precies aangaande dit laatste aspect wordt bij de gekozen inschrijver vastgesteld dat deze een sterke originele oplossing voorstelt: de gevels zullen geïsoleerd worden met kurken panelen wat ecologisch, geluidsisolerend en demontebaar is. Ook wordt in het voorstel van de gekozen inschrijver voorzien in een geothermische warmtepomp, beschikt het ventilatiesysteem over “free en top cooling” en een “verwarmingsbatterij (variabel beheer van de bezettingen van de lokalen/ruimten)” en worden “de technische installaties [...] volledig geautomatiseerd gepland, werken [zij] in op de debieten, verlichting, de screens, enz...”.

Uit het voorgaande kan worden afgeleid dat, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, er wel degelijk enkele bijzondere voordelen bij de gekozen inschrijver in vergelijking met de offerte van de verzoekende partijen worden opgesomd. De verzoekende partijen maken op het eerste gezicht niet aannemelijk, mede gelet op de gehanteerde evaluatiemethode, dat op onrechtmatige wijze aan de offerte van de gekozen inschrijver een hogere score zou zijn toegekend dan aan hun offerte.

12. Wat het gunningscriterium ‘haalbaarheid’ betreft, lezen de verzoekende partijen een voordeel in het motief dat door hen een lagere prijs per m² wordt voorgesteld dan deze gepland door de bouwheer, terwijl zij slechts dezelfde score van 3 op 5 punten hebben gekregen als de gekozen inschrijver.

Met de verwerende partij kan op het eerste gezicht worden vastgesteld dat de lagere prijs per m² (dit is, luidens het bestek, voor de bebouwde oppervlakten, zonder de buiteninrichtingen) niet het enige element is waarmee rekening moet worden gehouden bij de vaststelling van het totaalbedrag van de projecten (buiteninrichtingen wel inbegrepen). In het gunningsverslag wordt de lagere prijs per m² geplaatst tegenover het aanzienlijke bedrag voor de externe inrichting, waardoor de verzoekende partijen op het eerste gezicht niet overtuigen dat de verwerende partij had moeten aannemen dat zij, wat dit gunningscriterium betreft, enkele bijzondere voordelen aanboden in vergelijking met de andere inschrijvers.

13. De verzoekende partijen maken, gelet op het voorgaande, op het eerste gezicht niet aannemelijk dat de aanbestedende overheid, door te besluiten dat de offerte van de gekozen inschrijver een aantal bijzondere voordelen heeft in vergelijking met de andere inschrijvers, wat de gunningscriteria ‘stedelijkheid’ en ‘vakmanschap’ betreft, en door de offerte van de verzoekende partijen een score van 3 op 5 punten te geven wat het gunningscriterium ‘haalbaarheid’ betreft, de aangevoerde regelgeving en beginselen zou hebben geschonden.

14. Het eerste onderdeel is niet ernstig.

Tweede onderdeel

15. De verzoekende partijen formuleren voornamelijk kritiek op de motieven in het gunningsverslag inzake het behoud van een dichte bebouwing in hun project “die niet/niet langer beantwoordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambities op het vlak van de creatie van doordringbare ruimtes en ontlichting van de binnenkant van huizenblokken”. Zij stellen dat die ambities niet vooraf bekend of verduidelijkt zijn, en op die manier een nieuw beoordelingselement aan het gunningscriterium ‘stedelijkheid’ wordt toegevoegd.

Zoals hiervoor bij de beoordeling van het eerste onderdeel op het eerste gezicht is vastgesteld, lijken de kritieken van de jury aangaande de offerte van de verzoekende partijen niet beperkt tot het probleem van niet-naleving van de “gewestelijke stedenbouwkundige ambities”. De verwerende partij somt in haar nota met opmerkingen de volgende punten op:

“- Hieruit volgt een gevel die sober is omgebouwd en die duidelijk de ingang van de crèche aanduidt en een band creëert met de wijk door de visuele interacties op de activiteiten van de crèche (hellingen: ludieke activiteitenzone van de kinderen) en het plaatsen van een ‘bibliotheek’ van de wijk. De jury is verdeeld over dit aspect. Sommige leden menen inderdaad dat de behandeling van de gevel té eclectisch is, daar waar anderen het té ludiek vinden.

- De jury uit daarnaast ook voorbehoud inzake de gepastheid van een volumetrische toevoeging bij de oude conciërgerie in de vorm voorgesteld door het studiebureau. Een interne herconfiguratie lijkt het mogelijk te maken om de vereiste oppervlakten te behouden zonder toevoeging van dit bijkomend volume. Ook zijn ligging en impact op de binnenkant van het huizenblok rekening houdend met de vis-à-vis van de burens (privacy) en de schaduw die het dreigt te veroorzaken, worden niet gunstig bekeken door de jury.

- De jury uit ook voorbehoud inzake het reële gebruik als groene ruimte van de drie interne exclusies in het huizenblok ten overstaan van de verminderde marge van de mogelijke verlaging van de belendende muren rekening houdend met de hoogte van de bijkomende naast het perceel.”

Bijgevolg, daargelaten of de kritiek van de verzoekende partijen ernstig is, lijkt ze op het eerste gezicht niet van aard de score die hun offerte op het gunningscriterium ‘stedelijkheid’ heeft gekregen, te doen wankelen. Naast de vermelde zwakke punten, blijken uit de beoordeling in het gunningsverslag geen

bijzondere voordelen die hun offerte in vergelijking met de andere inschrijvers zou bieden. In zoverre zij stellen dat hun offerte “wel degelijk op verschillende vlakken een doordringbaarheid voorziet”, lijkt de verwerende partij er op het eerste gezicht terecht op te wijzen dat de offerte van de gekozen inschrijver daarin veel verder gaat doordat, luidens het gunningsverslag, de “ontsluiting van de binnenkant van het huizenblok voornamelijk [wordt] gevormd door een extrusie aan het linkse uiterste van het perceel nr. 13 en door de afbraak van het plat dak van het nr. 15”, en door het creëren van “(naast de groendaken) twee grote demineraliseerde oppervlakten”.

16. Wat het gunningscriterium ‘vakmanschap’ betreft, voeren de verzoekende partijen aan dat de in de offerte van de gekozen inschrijver voorziene afwerking van de straatgevel met een kurken bekleding niet vergunbaar zou zijn wegens de gebrekkige brandveiligheid ervan.

In haar nota met opmerkingen legt de verwerende partij evenwel het resultaat voor van een brandtest uitgevoerd op kurken gevels zoals voorgesteld door de gekozen inschrijver, waaruit blijkt dat die een brandwerend karakter hebben van klasse B, dat hoger is dan klasse C dat volgens de verzoekende partijen minstens had moeten worden behaald.

Het middel, geput uit de schending van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids- en het gelijkheidsbeginsel, lijkt bijgevolg op het eerste gezicht feitelijke grondslag te missen.

In zoverre de verzoekende partijen ter terechtzitting aanvoeren dat de verwerende partij deze informatie pas na de indiening van de offertes heeft onderzocht en beoordeeld, en zij aldus de formele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel zou hebben geschonden, tonen de verzoekende partijen op het eerste gezicht niet aan op welke wijze deze tekortkoming een invloed heeft kunnen uitoefenen op de inhoud en de draagwijdte van de bestreden beslissing, en derhalve welk belang zij daarbij nog hebben.

17. In zoverre de verzoekende partijen nog opwerpen, eveneens wat het gunningscriterium ‘vakmanschap’ betreft, dat geen rekening werd gehouden

met bepaalde “doordachte keuzes”, lijken die keuzes op het eerste gezicht niet te kunnen worden beschouwd als “bijzondere voordelen” in vergelijking met de offertes van de andere inschrijvers. Luidens het gunningsverslag was de jury overigens van oordeel dat de offerte van de verzoekende partijen “weinig uitleg [geeft] over de manier waarop het studiebureau de gevels denkt af te werken/isoleren behoudens de uitleg over het gebruik van duurzame materialen enz.”. Zoals reeds beoordeeld *sub* 11, lijkt de verwerende partij op het eerste gezicht terecht te hebben geoordeeld dat de offerte van de gekozen inschrijver een betere score verdiende dan die van de verzoekende partijen, onder meer gelet op de opgesomde relatieve voordelen.

18. Het tweede onderdeel is niet ernstig.

VI. Besluit

19. Het enig middel is niet ernstig gebleken. De vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt dan ook verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt de vordering.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, begroot op een rolrecht van 400 euro, elk voor de helft, een bijdrage van 24 euro, en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van dertien april tweeduizend drieëntwintig, door de Raad van State, XIIe kamer, samengesteld uit:

Patricia De Somere,
bijgestaan door

Silja Doms,

De griffier

Silja Doms

staatsraad, waarnemend voorzitter,

griffier.

De voorzitter

Patricia De Somere