

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE XIIe VAKANTIEKAMER

A R R E S T

**nr. 267.429 van 27 juli 2026
in de zaak A. 248.533/XIV-40.219**

In zake: de BV A.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Joost Bosquet en Julie Philtjens
kantoor houdend te 2650 Edegem
Mechelsesteenweg 262
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de OPDRACHTHOUDENDE VERENIGING FARYS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Nathanaëlle Kiekens, Cilia Mathieu en Elise Myin
kantoor houdend te 1000 Brussel
Loksumstraat 25
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 3 juli 2026, strekt tot de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van “de beslissing van de algemene directie d.d. 3 juni 2026 om verzoekster niet te selecteren, zoals ter kennis gebracht aan verzoekende partij op 18 juni 2026 én anderzijds de eventueel ondertussen genomen gunningsbeslissing voor de overheidsopdracht van diensten met als voorwerp ‘Aanstellen van een ontwerper voor de bouw van een nieuwe sporthal op sportsite de Molen te Pittem’ gekend onder de besteksreferentie S-182-25-000”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij beschikking van 6 juli 2026 werd, in samenspraak met het aangewezen lid van het auditoraat, de procedurekalender vastgesteld.

De verwerende partij heeft een nota met opmerkingen en een administratief dossier ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 23 juli 2026, om 11.00 uur.

Kamervoorzitter Chantal Bamps heeft verslag uitgebracht.

Advocaten Joost Bosquet en Julie Philtjens, die verschijnen voor de verzoekende partij, B.D., zaakvoerder, die in persoon verschijnt, en advocaten Cilia Mathieu en Elise Myin, die verschijnen voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Thomas Maes 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 overheidsopdracht van diensten uit met als voorwerp het “Aanstellen van een ontwerper voor de bouw van een nieuwe sporthal op sportsite De Molen Te Pittem”. Het bestek met referte S-182-25-000 is van toepassing.

Als plaatsingsprocedure wordt gekozen voor een openbare procedure overeenkomstig artikel 36 van de wet van 17 juni 2016 ‘inzake overheidsopdrachten’ (hierna: de wet van 17 juni 2016) bestaande uit één perceel.

De opdracht wordt Europees en nationaal bekendgemaakt.

3.2. Het voorwerp en de aard van de opdracht worden in deel 1 ‘Algemene en administratieve bepalingen’, punt 3 van het toepasselijke bestek toegelicht als volgt:

“De gemeente Pittem wenst de sportsite De Molen, gelegen Egemstraat 47 te 8740 Pittem, verder te ontwikkelen door het bouwen van een nieuw sporthal naast de huidige sporthal. De gemeente Pittem en Farys wensen zich in het kader van dit project te laten bijstaan door een studie bureau voor het opnemen van de ontwerpopdracht.

De gemeente Pittem stelt heden voor de realisatie van de nieuwe sporthal een investeringsbudget van € 5 000 000 (excl. btw) vast. Dit bedrag vormt de financiële grens waarbinnen het ontwerp dient te worden ontwikkeld. Het richtbudget is gebaseerd op de huidige inzichten en kan tijdens het ontwerpproces worden verfijnd. Eventuele beperkte afwijkingen kunnen uitsluitend worden aanvaard indien zij aantoonbaar een substantiële meerwaarde voor het project opleveren of het gevolg zijn van onvoorzienbare omstandigheden, en mits voorafgaand akkoord van de opdrachtgever. Substantiële overschrijdingen van het voorziene budget zijn niet toegestaan.

De ontwerpopdracht omvat (niet-limitatief):

- Het maken van een optimale match tussen het opgegeven bouwbudget van de gemeente Pittem en hun gewenste bouwprogramma;
- Het opmeten van de site, het uitwerken van het inrichtingsplan, het grondinnemingsplan, grondsonderingen, bemalingsstudie en het bouwprogramma;
- Opmaak van het voorontwerp, het definitief ontwerp met detailplannen, het gedetailleerd uitvoeringsontwerp en het technisch lastenboek (telkens met uitgewerkte ramingen en uitvoeringsplanningen);
- Uitwerken van een tijdsschema voor de uitvoering van de werken;
- Uitwerken van een gedetailleerde kostenraming;
- Opvolgen van de vergunningstrajecten (dossier, procedure, inwinnen adviezen, ...);
- Voorstellen en uitwerken van milieuvriendelijke en energiebesparende maatregelen (cfr GRO duurzaamheidsmeter), EPN-verslaggeving;
- Veiligheidscoördinatie: ontwerp en verwezenlijking;
- Studies waaronder niet limitatief stabiliteit, licht, lawaai, waterhuishouding, mobiliteit;

- Controle tijdens de uitvoering en assistentie bij de oplevering;
- Nazorg tot aan de definitieve oplevering van de werken.

Deze opdracht wordt uitgevoerd op basis van een ereloonpercentage. De inschrijver zal hiertoe een ereloonpercentage dienen op te geven binnen de vork van 6% tot 10%. Zie ook punt 11.1 Prijzen.

De volledige opdracht wordt uitgevoerd met oog voor budget, kwaliteit en timing.

BELANGRIJK:

Nadat de eerste deelopdracht is afgerond (bij afleveren van het voorontwerp), wordt een beslissingsmoment ingelast voor het bestuur.

Enkel indien de uitvoering van het project, op basis van het voorontwerp uit de eerste deelopdracht, wordt goedgekeurd, zullen de deelopdrachten 2 tot en met 5 worden uitgevoerd.

De aanbesteder behoudt zich expliciet het recht voor om de uitvoering van de deelopdrachten 2 tot en met 5 slechts partieel of helemaal niet af te roepen, of slechts op een later moment af te roepen.

[...]"

3.3. De uiterste datum voor de indiening van de offertes is 30 maart 2025 vóór 10.15 uur. De verzoekende partij heeft binnen dit tijdsbestek een offerte ingediend.

3.4. Aangaande de kwalitatieve selectie van de inschrijver wordt onder punt 14.2 in deel 1 ‘Algemene en administratieve bepalingen’ van het bestek het volgende gesteld:

“Technische en beroepsbekwaamheid

• Attest Orde van Architecten

De inschrijver dient een attest van inschrijving bij de Orde van Architecten (of een Europees equivalent) van de ontwerper-architect uit het inschrijvend ontwerpteam aan zijn offerte toe te voegen.

• Referenties inclusief ondertekende tevredenheidsattesten

Teneinde zijn technische en beroepsbekwaamheid aan te tonen zal de inschrijver onderstaande referenties van gelijkaardige opdrachten opgeven, gestaafd door middel van tevredenheidsattesten.

- Minstens twee relevante referenties (inclusief tevredenheidsattest), waaruit blijkt dat de ontwerper-architect uit het inschrijvend ontwerpteam binnen de laatste vijf jaar instond voor een naar omvang en type gelijkaardig ontwerp voor de bouw of renovatie van een publieke sporthal, telkens voor een minimaal uitvoeringsbedrag van € 3 500 000 (excl. btw).

Voor de referenties voegt de inschrijver minstens de volgende elementen bij de offerte:

- beschrijving van het referentieproject;
- opgave van de relevante disciplines en de mate van betrokkenheid;
- totaal uitvoeringsbedrag;
- start van de werken en (voorziene) datum van voorlopige en definitieve oplevering;
- identificatie van de bouwheer met duidelijke opgave van naam en e-mail of telefoonnummer van de contactpersoon bij de bouwheer.

OPMERKINGEN

- De termijn van 5 jaar wordt bepaald t.o.v. de datum van publicatie van dit bestek. De afwijkende termijn voor de ontwerpreferenties is noodzakelijk teneinde een toereikend mededingingsniveau te waarborgen en wordt, cf. art. 68 §4 1^ob van het KB van 18 april 2017 inzake overheidsopdrachten, gemotiveerd door enerzijds de vereiste referenties die relatief specifiek van aard zijn en anderzijds door de impact die de COVID-pandemie gedurende de afgelopen jaren op de bouwsector heeft gehad.
- De voorgelegde referenties dienen betrekking te hebben op projecten waarvan de bouwfase uitgevoerd of in uitvoering is. Indien referenties van opdrachten in uitvoering worden voorgelegd, dient de bouwfase van deze opdrachten minstens 6 maanden in uitvoering te zijn tot tevredenheid van de bouwheer op het moment van de datum van indiening van de offerte.
- Indien de prestaties niet rechtstreeks voor de hoofdopdrachtgever werden uitgevoerd, maar in onderaanneming, kan een tevredenheidsattest afgeleverd door de opdrachtgevende dienstverlener worden aanvaard, op voorwaarde dat dit wordt onderbouwd door een getekende verklaring van de betreffende hoofdopdrachtgever omtrent zijn tevredenheid over (het geheel van) de uitgevoerde prestaties.
- De laatste prestatie van de ontwerper wordt geacht te worden geleverd bij definitieve oplevering van de werkzaamheden. Concreet wil dit zeggen dat een attest nog kan worden aanvaard wanneer definitieve oplevering viel binnen de 5 jaar zoals hierboven gesteld.
- PV's van voorlopige of definitieve oplevering worden niet aanvaard als tevredenheidsattest.

De aanbesteder behoudt zich het recht voor bij de opgegeven lijst van referenties navraag te doen omtrent de kwaliteit van de geleverde diensten. Om in aanmerking te komen voor selectie moeten de kandidaten voldoen aan alle voormelde criteria.”

3.5. Op 20 april 2026 ontvangt de verzoekende partij een e-mailbericht van de verwerende partij met een verzoek tot bijkomende verduidelijking van haar referenties:

“Geachte

Naar aanleiding van uw deelname aan de in rubriek vermelde openbare procedure vragen wij u volgende verduidelijkingen in te dienen.

In het kader van de gestelde selectiecriteria:

- Minstens twee relevante referenties (inclusief tevredenheidsattest), waaruit blijkt dat de ontwerper-architect uit het inschrijvend ontwerpteam binnen de laatste vijf jaar instond voor een naar omvang en type gelijkaardig ontwerp voor de bouw of renovatie van een publieke sporthal, telkens voor een minimaal uitvoeringsbedrag van € 3 500 000 (excl. btw).
- Betreffende de door u ingediende referentie ‘Gemeentelijke basisschool De Rekke: nieuwbouw van basisschool met sporthal’ wordt gevraagd om het aandeel van de sporthal in het totale uitvoeringsbedrag (in euro) te verduidelijken.
- Betreffende de door u ingediende referentie ‘School Odisee Aalst: renovatie gevel, sanitaire lokalen, daken diverse campussen’ wordt gevraagd om te verduidelijken welke werken werden uitgevoerd die specifiek betrekking hebben op de sporthallen, eventueel aangevuld met beeldmateriaal ter ondersteuning. Gelieve tevens het aandeel van de sporthallen in het opgegeven projectbedrag (in euro) te verduidelijken.
Graag ontvangen wij, zoals gevraagd in de opdrachtdocumenten, in aanvulling op uw offerte een ondertekend tevredenheidsattest voor deze referentie.
- De door u ingediende referenties ‘Nieuwbouw brandweerkazerne Lokeren’ en ‘MRCC Oostende: renovatie en herinrichting gebouw MRCC’ voldoen niet aan de gestelde vereisten, gezien deze referenties geen sporthal omvatten.

Graag hadden wij de nodige verduidelijkingen ontvangen uiterlijk woensdag 29 april 2026 per mail naar [...].”

3.6. De verzoekende partij bezorgt op 29 april 2026 een bijkomende toelichting.

Hierin betoogt zij met betrekking tot haar referentie ‘Nieuwbouw brandweerkazerne Lokeren’ dat deze volgens haar wel voldoet aan de criteria om de volgende redenen:

“- de opdracht heeft betrekking op een ruimte met grote overspanningen (meer dan 34 m) hetgeen overeenkomt met een sporthal
- een brandweerkazerne heeft de volgende functies die ook overeenkomen met uw programma van eisen: onthaal, kantoren, vergaderlokalen, EHBO lokaal, technische lokalen, kleedruimten met douches en sanitair, een cafetaria met keuken en aanhorigheden, een polyvalente zaal, een fitness. In de stelplaats beoefen[t] de brandweer sport met wegneembare netten, badminton, en basketbal met vaste ring. Wij doen dat in al onze brandweerkazernes. Dit project toont aan dat we moeilijke programma's van eisen kunnen omzetten in eenvoudige plannen. De *flow* in een brandweerkazerne is uiterst belangrijk omdat snelheid de boodschap is. Er zijn heel veel raakvlakken met een sporthal. Voor dit project hebben we een attest van goede uitvoering.”

3.7. Op 3 juni 2026 beslist de verwerende partij om de verzoekende partij niet te selecteren. De motivering luidt, wat de referentie ‘Nieuwbouw brandweerkazerne Lokeren’ betreft, als volgt:

“De ingediende referenties ‘Nieuwbouw brandweerkazerne Lokeren’ en ‘renovatie en herinrichting gebouw MRCC Oostende’ voldoen niet aan de gestelde vereisten, gezien deze projecten geen publieke sporthal omvatten. Hoewel de inschrijver stelt dat de referentie ‘Nieuwbouw brandweerkazerne Lokeren’ voldoet aan de gestelde vereisten omwille van vele raakvlakken tussen een brandweerkazerne en een sporthal (o.a. grote overspanning, onthaal, kleedkamers met douches, sanitair, cafetaria, polyvalente zaal, enz.), kan deze redenering niet worden gevolgd. Hoewel een brandweerkazerne bepaalde ruimtelijke en functionele elementen bevat die overeenkomsten vertonen met een sporthal, zijn er verschillen op meerdere essentiële niveaus:

- Verschil in kernfunctie en gebruiksintensiteit: een brandweerkazerne is in de eerste plaats een operationeel, intern gericht gebouw, waarvan de sportruimte niet de hoofdfunctie is, niet ontworpen voor continu gebruik en slechts door een beperkte groep (brandweermedewerkers) wordt gebruikt. Een publieke sporthal daarentegen is een primaire bestemming gericht op sport, ontworpen voor intensief en quasi continu gebruik en toegankelijk voor een grote, diverse en wisselende gebruikersgroep (scholen, clubs, recreanten, evenementen...). Er zijn met andere woorden fundamenteel andere ontwerp- en exploitatievoorwaarden.
- Verschil in publiek karakter en toegankelijkheid: een sporthal is een publiek toegankelijk gebouw met gecontroleerde toegangssystemen (reservaties...), duidelijke scheiding tussen publieke en niet publieke zones, eisen rond toegankelijkheid en veiligheidsvoorschriften voor een publiek gebruik. Een brandweerkazerne is niet publiek toegankelijk, niet ontworpen voor

het ontvangen van externe bezoekersstromen en gericht op intern gebruik en operationele efficiëntie.

- Complexiteit van gebruikersstromen: de ‘flows’ zijn wezenlijk anders. Voor een brandweerkazerne ligt de focus op snelle interventieroutes, beperkte en voorspelbare interne circulatie. In een publieke sporthal is er simultane circulatie van verschillende gebruikersgroepen (sporters, toeschouwers, personeel), een noodzakelijke scheiding tussen natte en droge circuits (kleedkamers vs tribunes), logistiek en gebruikers... Bovendien zijn er ook piekstromen bij wedstrijden of evenementen.
- Normering, regelgeving en technische eisen voor sportinfrastructuur: Publieke sporthallen moeten voldoen aan specifieke sporttechnische normen en afmetingen en stellen specifieke technische eisen die niet vergelijkbaar zijn met een brandweerkazerne en/of een polyvalente ruimte, zoals ventilatie en luchtverversing afgestemd op hoge fysieke inspanningen en wisselende bezettingsgraad, beheersen van galm en geluid bij bal- en groepssporten, verblindingsvrije verlichting volgens sportnormen...

Het ontwerpen van een brandweerkazerne kan dan ook niet als relevant of gelijkwaardig worden beschouwd aan het ontwerp voor de bouw of renovatie van een publieke sporthal, zoals gevraagd in de opdrachtdocumenten. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de betreffende referentie niet voldoet aan de gestelde vereisten.

[...]

Dit is de bestreden beslissing.

3.8. Met een aangetekend schrijven en bij e-mailbericht verzonden op 18 juni 2026 wordt aan de verzoekende partij meegedeeld dat zij niet werd geselecteerd voor de opdracht en wordt haar een uittreksel van de selectiebeslissing meegedeeld.

IV. Verzoek tot vertrouwelijke behandeling van bepaalde stukken

4. De verwerende partij vraagt in haar nota om de vertrouwelijke behandeling van bepaalde door haar neergelegde stukken, die zij in de inventaris als vertrouwelijk aanduidt en waarbij zij de redenen opgeeft waarom zij om die vertrouwelijke behandeling vraagt.

5. Door de verzoekende partij zijn ter terechtzitting geen gronden aangevoerd om het vertrouwelijk karakter van deze stukken, althans in deze fase van het geding, te lichten. De Raad van State mag overigens deze stukken in zijn beoordeling betrekken.

V. Herinnering aan de schorsingsvoorwaarden

6. Krachtens artikel 17, §§ 1, 5 en 6, 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’, moet enkel worden onderzocht of in de voorliggende vordering tot schorsing die is ingesteld volgens de procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid, een ernstig middel waarvan het onderzoek zich leent voor een versnelde behandeling of een klaarblijkelijke onwettigheid wordt aangevoerd.

VI. Onderzoek van het enige middel

Uiteenzetting van het middel

7. De verzoekende partij voert in een enig middel de schending aan van artikel 71 van de wet van 17 juni 2016, van artikel 65 van het koninklijk besluit van 18 april 2017 ‘betreffende de plaatsing van de overheidsopdrachten in de klassieke sectoren’ (hierna: het koninklijk besluit van 18 april 2017), van het gelijkheids-, niet-discriminatie-, transparantiebeginsel en het beginsel van de eerlijke mededinging inzake overheidsopdrachten zoals neergelegd in artikelen 4 en 5 van de wet van 17 juni 2016, en het eruit voortvloeiende verbod op willekeur, van het proportionaliteits- en redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemeen beginselen van behoorlijk bestuur en uit ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

Volgens de verzoekende partij worden de voornoemde bepalingen en algemene beginselen van behoorlijk bestuur geschonden,

“[d]oordat de bestreden beslissing verzoeker niet selecteert op grond van de vaststelling dat zogenaamd slechts één referentie werd voorgelegd die voldoet aan de vereisten van het bestek. Dat de door haar ingediende referentie ‘Nieuwbouw brandweerkazerne Lokeren’ niet zou kunnen worden beschouwd als een relevante referentie vermits er geen sprake zou zijn van een gelijkaardig ontwerp voor de bouw of renovatie van een publieke sporthal. Dat de aanbestedende overheid meent dat de inhoud van de referentie wezenlijk verschilt met de bouw of renovatie van een publieke sporthal én dit op basis van andere beoordelingselementen dan waarop verzoeker uitdrukkelijke werd bevraagd.

Terwijl artikel 71 Wet Overheidsopdrachten bepaalt dat de selectiecriteria inzake de technische en beroepsbekwaamheid verband moeten houden met en evenredig moeten zijn aan het voorwerp van de opdracht en uitsluitend ertoe strekken na te gaan of een kandidaat over de vereiste bekwaamheid beschikt om de opdracht uit te voeren.

Dat overeenkomstig artikel 65, tweede lid, van het KB Plaatsing de aanbestedende overheid gehouden is vooraf het minimale niveau van de kwalitatieve selectiecriteria vast te stellen en bekend te maken. Zij dient vervolgens de ingediende referenties uitsluitend te toetsen aan de in de opdrachtdocumenten vastgelegde vereisten en mag deze tijdens de beoordeling niet op een restrictieve of afwijkende wijze invullen.

Dat het redelijkheids- en proportionaliteitsbeginsel vereisen dat het bekwaamheidsniveau in overeenstemming is met de moeilijkheidsgraad van de opdracht.

Dat het transparantiebeginsel vereist dat de selectiecriteria gedurende de gehele procedure op eenzelfde wijze worden uitgelegd en toegepast.

Dat het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur de aanbestedende overheid verplicht tot een gedegen voorbereiding van de te treffen beslissing, opdat zij met kennis van zaken kan oordelen over de gunning van de opdracht. Dat zij de offerte van een inschrijver deugdelijk onderzoekt om deze af te toetsen aan de selectiecriteria zoals aangekondigd en vermeld in het bestek.

Dat de materiële motiveringsplicht vereist dat de beslissing steunt op feitelijk juiste, draagkrachtige en juridisch aanvaardbare motieven. Dat wanneer een referentie als niet-gelijkaardig wordt beschouwd, de aanbestedende overheid concreet dient aan te tonen waarom de vereiste technische bekwaamheid die uit die referentie blijkt, wezenlijk afwijkt van de bekwaamheid die voor de betrokken opdracht vereist is.

Dat alleszins uit de door verzoekende partij voorgebrachte referenties blijkt dat zij beschikt over de vereiste expertise om het voorwerp van de opdracht uit te voeren.

Zodat de bestreden beslissing, door de referentie ‘Nieuwbouw brandweerkazerne Lokeren’ als niet-gelijkaardig af te wijzen op grond van verschillen die hoofdzakelijk betrekking hebben op niet nader bevroegde elementen, zijnde de exploitatie van een publiek openbaar gebouw, zonder concreet aan te tonen dat daardoor ook de voor de opdracht vereiste technische bekwaamheid ontbreekt, berust op een onjuiste en restrictieve

toepassing van het selectie criterium die niet in verhouding staat tot het voorwerp van de opdracht en de in het middel aangehaalde wettelijke bepalingen en algemene beginselen van behoorlijk bestuur schendt.”

De verzoekende partij geeft de volgende toelichting bij haar enig middel:

“B. Toelichting bij het eerste en enig middel

1. Toepasselijke wettelijke bepalingen en principes

16. Overeenkomstig artikel 66, § 1, eerste lid, 2°, van de wet overheidsopdrachten 2016, mag de opdracht enkel worden gegund nadat de aanbestedende overheid erop heeft toegezien dat de offerte afkomstig is van een inschrijver die voldoet aan de door haar vastgestelde selectiecriteria.

Overeenkomstig artikel 71, tweede lid, Wet overheidsopdrachten dient de aanbestedende overheid deze voorwaarden evenwel te beperken tot die welke kunnen garanderen dat een inschrijver over de juridische en financiële middelen en de technische bekwaamheden en beroepsbekwaamheden beschikt om de te gunnen opdracht uit te voeren. Al deze voorwaarden moeten verder verband houden met en in verhouding staan tot het voorwerp van de opdracht.

In navolging van dit artikel stelt artikel 65, vierde lid KB Plaatsing:

‘Elk criterium moet geformuleerd worden op een voldoende duidelijke wijze teneinde de selectie van de kandidaten of van de inschrijvers toe te laten.’

[...]

De deugdelijke formulering en invulling van selectiecriteria moet toelaten dat de aanbestedende overheid op een objectieve wijze een gedifferentieerde beoordeling kan maken van de kandidaten. Deze selectiecriteria verduidelijken de invulling van de opdracht en maken het voor de kandidaten mogelijk om een gerichte en relevante kandidatuur in te dienen, waarna de selectiecriteria duidelijk en juist kunnen worden toegepast op alle inschrijvers.

Nadat een aanbestedende overheid een minimumniveau heeft ingesteld, mag zij dat niveau achteraf niet verhogen. Zij mag niet ‘een niet aangekondigd minimaal vereist niveau’ aan het bestek toevoegen. De aanbestedende overheid mag de in het bestek vastgelegde criteria niet wijzigen noch de draagwijdte ervan tijdens de gunningsprocedure verruimen of beperken.

17. Artikel 4 Wet Overheidsopdrachten omvat onder meer het gelijkheids-, niet-discriminatie en transparantiebeginsel specifiek voor overheidsopdrachten als volgt:

‘De aanbesteders behandelen de ondernemers op gelijke en niet-discriminerende wijze en handelen op een transparante en proportionele wijze.’

De aanbestedende overheid beschikt dan wel over een zekere discretionaire beoordelingsbevoegdheid, doch moet steeds de gelijkheid van de kandidaten garanderen. Deze discretionaire appreciatiebevoegdheid mag door de aanbestedende overheid echter niet willekeurig of onredelijk worden uitgeoefend.

De gelijke behandeling van kandidaten is inherent vereist binnen overheidsopdrachten. De aanbestedende overheid dient ervoor te zorgen dat alle kandidaten ook in de selectiefase dezelfde kansen worden geboden.

18. Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat de aanbestedende dienst haar besluitvorming gedegen voorbereidt, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen en alle pertinente overwegingen in haar besluitvorming kan betrekken. De beslissing moet gesteund zijn op een correcte feitenvinding. De aanbestedende overheid dient zowel bij de voorbereiding van haar beslissing als bij het nemen van de beslissing zelf zorgvuldig te handelen. Dit impliceert dat zij haar beslissing pas kan nemen na een behoorlijk onderzoek van de offertes en rekening houdend met alle relevante gegevens.

19. De aanbesteder moet erop toezien dat geen bekwaamheidsniveaus worden opgelegd die, rekening houdend met de omvang en de moeilijkheidsgraad van de opdracht, redelijkerwijze niet gerechtvaardigd zijn conform het redelijkheids- en proportionaliteitsbeginsel.

Wanneer de aanbesteder immers onterecht hoge eisenniveaus vastlegt, riskeert hij de mededinging af te sluiten voor kleine en middelgrote ondernemingen die nochtans over voldoende financiële, economische en technische draagkracht beschikken om de opdracht met goed gevolg te kunnen uitvoeren.

20. Aangezien de aanbestedende overheid het best in staat is om haar eigen behoeften te beoordelen, beschikt zij bij de vaststelling van de selectiecriteria over een ruime beoordelingsmarge en dus over een zekere vrijheid om de voorwaarden voor deelneming aan de gunningsprocedure vast te stellen die naar haar oordeel verband houden met en in verhouding staan tot het voorwerp van de opdracht, en kunnen garanderen dat een inschrijver over de juridische en financiële middelen en de technische bekwaamheden en beroepsbekwaamheden beschikt om de te gunnen opdracht uit te voeren.

Deze beoordelingsruimte is evenwel niet onbegrensd.

Bij de vaststelling van de selectiecriteria dient een aanbestedende overheid zich ook te houden aan de in artikel 4 Wet Overheidsopdrachten verankerde fundamentele aanbestedingsbeginselen. De aanbestedende dienst is dan ook gehouden om, ten eerste, ondernemers op gelijke en niet-discriminerende wijze te behandelen alsmede op een transparante en proportionele wijze te handelen en, ten tweede, erop toe te zien dat een overheidsopdracht niet wordt opgesteld met het doel om deze uit te sluiten van het toepassingsgebied van de richtlijn of om de mededinging op kunstmatige wijze te beperken door de aanbesteding op te zetten met het doel bepaalde ondernemers ten onrechte te bevoordelen of te benadelen.

2. Toepassing *in casu*

21. Uit de bewoordingen van het selectie criterium volgt dat het bestek niet vereist dat de ingediende referenties betrekking hebben op een identiek project of op een publieke sporthal als dusdanig, doch uitdrukkelijk toelaat dat ook andere ontwerp opdrachten in aanmerking worden genomen, voor zover deze naar omvang en type gelijkaardig zijn aan de gevraagde opdracht [...]:

‘Minstens twee relevante referenties (inclusief tevredenheidsattest), waaruit blijkt dat de ontwerper-architect uit het inschrijvend ontwerp team binnen de laatste vijf jaar instond voor een naar omvang en type gelijkaardig ontwerp voor de bouw of renovatie van een publieke sporthal, telkens voor een minimaal uitvoeringsbedrag van € 3 500 000 (excl. btw).’ Het criterium ‘gelijkaardig’ impliceert aldus een inhoudelijke vergelijking op het niveau van de vereiste technische en professionele bekwaamheid van de ontwerper, en niet een loutere gelijkheid van bouwtype of bestemming.

Dit volgt eveneens uit het e-mailbericht van 20 april 2026 van verwerende partij alwaar deze stelt dat de referentie van de ‘Nieuwbouw brandweerkazerne te Lokeren’ niet in aanmerking zou komen omdat deze geen sporthal bevatte:

‘De door u ingediende referenties ‘Nieuwbouw brandweerkazerne Lokeren’ en ‘MRCC Oostende: renovatie en herinrichting gebouw MRCC’ voldoen niet aan de gestelde vereisten, gezien deze referenties geen sporthal omvatten.’

[...]

Op basis van de gevraagde informatie van verwerende partij, heeft verzoekende partij bijkomende informatie [verschafft] om aan te tonen dat deze referentie opdracht wel degelijk uitgerust was met een sporthal.

Op basis van deze vraagstelling kon verzoekende partij redelijkerwijze enkel begrijpen dat diende te worden verduidelijkt of de betrokken referentie al dan niet betrekking had op een sporthal. Verzoekende partij heeft hierop te goeder trouw geantwoord binnen de grenzen van de gevraagde informatie.

Het kan haar dan ook niet worden verweten dat geen bijkomende toelichting werd verstrekt over elementen die op dat ogenblik niet werden opgeworpen of ter discussie gesteld door verwerende partij zoals de toepasselijke regelgeving, het publiek karakter en de toegankelijkheid.

22. In de bestreden beslissing wordt de ingediende referentie van verzoekende partij niet weerhouden op grond van de vaststelling dat deze geen betrekking heeft op een publieke sporthal.

Verzoekende partij heeft evenwel toegelicht dat de brandweerkazerne te Lokeren, gelet op haar functionele en ruimtelijke kenmerken, wel degelijk relevante gelijkenissen vertoont met een sporthal, onder meer op het vlak van organisatie van ruimtes, verschillende gebruikersgroepen en functionele scheiding van activiteiten.

Deze redenering wordt door verwerende partij verworpen op grond van bijkomende overwegingen, waaronder gebruikersintensiteit, circulatie en

gebruikersstromen, de toepasselijke regelgeving, het publiek karakter en de toegankelijkheid van het gebouw.

Door aldus elementen zoals het publiek karakter en de daaraan gekoppelde functionele kenmerken alsnog in de beoordeling van de gelijkaardigheid te betrekken, zonder dat deze elementen als dusdanig uit het bestek of uit de vraagstelling tot verduidelijking blijken, heeft verwerende partij de draagwijdte van het selectie criterium in de praktijk verruimd in de beoordelingsfase.

Verzoekende partij werd in het kader van de gevraagde verduidelijking uitsluitend bevraagd omtrent het al dan niet bestaan van een sporthal in de referentieopdracht [...], zodat zij redelijkerwijze enkel daarop heeft geantwoord.

Zij werd niet bevraagd omtrent de beoordeling van de referentie op het vlak van het publiek karakter, noch omtrent de daaraan gekoppelde elementen zoals toegankelijkheid, circulatie en gebruikersstromen.

Het kan haar dan ook niet worden verweten dat geen bijkomende toelichting werd verstrekt omtrent elementen die niet het voorwerp uitmaakten van de gevraagde verduidelijking, noch als beoordelingscriteria vooraf kenbaar waren gemaakt.

23. Verwerende partij is van oordeel dat verzoekende partij slechts één referentie heeft kunnen voorleggen die voldoet aan de vereisten van artikel 14.2 'Kwalitatieve selectie' van de algemene en administratieve bepalingen [...].

In concreto stelt verwerende partij dat haar referentie 'Nieuwbouw brandweerkazerne Lokeren' niet gelijkaardig is op grond van de volgende vier essentiële elementen [...]:

- Verschil in kernfunctie;
- Verschil in publiek karakter;
- Complexiteit van gebruikersstromen;
- Normering en regelgeving.

Onderstaand zal per element het gelijkaardig karakter tussen de voorgelegde referentie en het voorwerp van de opdracht worden aangetoond, waardoor verzoekende partij ten onrechte de mogelijkheid werd ontnomen om dit bewijs te leveren.

24. Verwerende partij stelt dat er een verschil bestaat in de kernfunctie en de gebruikersintensiteit. De brandweerkazerne is operationeel ingericht, daar waar de sportruimte niet dient als hoofdfunctie. Voorts is deze niet ontworpen voor continu gebruik en wordt deze eveneens slechts gebruikt door een beperkte groep, dit in tegenstelling tot een publieke sporthal.

Verwerende partij kent in haar beoordeling een doorslaggevend gewicht toe aan het gegeven dat de sportruimte in een brandweerkazerne niet de hoofdfunctie van het gebouw uitmaakt en dat het gebouw niet is ontworpen voor een continu gebruik door een grote en wisselende gebruikersgroep.

Deze elementen vloeien evenwel niet voort uit het selectie criterium, dat enkel vereist dat sprake is van een naar omvang en type gelijkaardige ontwerp opdracht. Door de referentie om die redenen niet als gelijkaardig te beschouwen, geeft verwerende partij een kennelijk onredelijke invulling

aan het begrip ‘gelijkaardig’, zonder aan te tonen waarom de aangehaalde verschillen maken dat de vereiste technische en professionele bekwaamheid ontbreekt. Verwerende partij mag enkel afdoende eisen stellen en geen vereisten die in wanverhouding staan tot het voorwerp van de moeilijkheidsgraad van de opdracht.

Daarentegen zijn de beide gebouwen – brandweerkazerne als de sporthal – constructief ontworpen op een basis van een gelijkaardig concept [...]:

- Kleedruimten, bureaus, cafetaria, inkomruimte voor bezoekers etc.... een constructie op basis van zichtmetselwerk meestal een betonblokken niet geschilderd met vloerstructuren uit welfsels.
- De sporthal is een skeletstructuur uit beton of staal en wordt industrieel afgewerkt net zoals de stelplaats van een brandweerkazerne;
- Een stelplaats van de brandweerkazerne heeft net zoals een sporthal een grote overspanning.

Bijgevolg is de constructieve opzet gelijk alsook de technische uitwerking van technieken die meestal zichtbaar worden opgesteld. Ter staving worden de plannen van de brandweerkazerne toegevoegd met benoeming van de verschillende lokalen.

De opgegeven brandweerkazerne bevat een inkomruimte specifiek voor bezoekers en een tweede verdieping die gebruikt kan worden door de brandweer maar eveneens toegankelijk is voor extern [...]. De tweede verdieping bevat een polyvalente zaal/ groot leslokaal voor opleidingen, toespraken, algemene vergaderingen etc. [...]. Er is daarnaast ook ene klein-leslokaal-vergaderzaal/Gemeentelijke Coördinatie Centrum voorzien [...]. De circulatie in het gebouw is daarop voorzien met een strikte scheiding tussen de brandweerkazerne die zich bevindt op het gelijkvloers en eerste verdieping en de polyvalente tweede verdieping die voor externen kan gebruikt worden waaronder personeel van de stad Lokeren m.b.t. opleidingen. De tweede verdieping is toegankelijk voor een wisselend publiek en is ook bedoeld voor intensief gebruik.

25. Waar verwerende partij stelt dat het verschil in publiek karakter en toegankelijkheid een van de essentiële elementen is op grond waarvan de referentie niet vergelijkbaar is met het voorwerp van de opdracht, stelt zij met name dat de brandweerkazerne in tegenstelling tot een publieke sporthal niet publiek toegankelijk is, geen gecontroleerde toegangssystemen (reservaties) heeft, een scheiding tussen publiek toegankelijke en niet publieke zones heeft, eisen rond toegankelijkheid en veiligheidsvoorschriften voor publiek gebruik heeft en tot slot niet ontworpen is voor externe bezoekersstromen. Niets is minder waar.

Allereerst dient verzoekende partij vast te stellen dat verwerende partij de inhoud van de referentie onvoldoende heeft onderzocht en uitgaat van een foute premisse. In de brandweerkazerne worden eveneens bezoekers ontvangen voor advies (architecten, bouwpromotoren, etc..). Zoals reeds uiteengezet heeft de brandweerkazerne van Lokeren op de tweede verdieping een polyvalente zaal die door diverse groepen kan gebruikt worden. Er is evengoed een strikte scheiding in de publiekstroming en

brandweerwerking in het gebouw. Een brandweerkazerne maakt ook gebruik van toegangscontrole en heeft eerder strengere eisen m.b.t. brand- en veiligheidsvoorschriften voor gebruik [...]. Bij het ontwerp van dergelijk gebouw moet men des te meer rekening houden met gescheiden bezoekersstromen, vermits er eveneens en voor de hand liggend strengere veiligheidsvereisten zijn.

Voorts werkt de polyvalente zaal evengoed met reservatiesystemen gekoppeld aan de toegangscontrole. Indien verzoekende partij dergelijk systeem kan ontwerpen voor een brandweerkazerne met gemengd gebruik dan kan zij dat zeker voor een sportgebouw. De ontwikkeling van een sportgebouw is minder complex dan de ontwikkeling van een brandweerkazerne met wisselende functies.

26. Tot slot is het verschil in het publiek karakter en toegankelijkheid een drogreden. De technische bepalingen van de opdrachtdocumenten verduidelijken immers welke toegankelijkheidsvereisten de ontwerper bij de uitvoering van zijn ontwerp opdracht in acht moet nemen.

Onder artikel 1.1 'Toepasselijke regelgeving is het volgende te lezen [...]:

‘Toegankelijkheid

-Het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

-De normen van toepassing voor publiek toegankelijke inrichtingen.

-De normen die voortvloeien uit de *European Accessibility Act*, kortweg EAA.’

Verder stelt artikel 2.3.3 ‘Universal Design en Toegankelijkheid’ [...]:

‘De integrale toegankelijkheid voor iedereen is een basiscriterium, zowel m.b.t. de gebouwen als m.b.t. de omgeving. De aandacht hiervoor begint bij een inclusieve visie en trekt zich door vanaf het ontwerp, tot de inrichting, de uitbating en het onthaal van bezoekers en sporters. Structurele en andere maatregelen moeten dan ook leiden tot een hoge mate van gebruikscomfort voor alle iedereen. Hiervoor wordt verwezen naar <https://www.sport.vlaanderen/wij-helpen-bij-sportinfrastructuur/toegankelijke-sportinfrastructuur/kwaliteitslabel-toegankelijkheid-sport/>

Concept, structuur, afwerking en inrichting

De ontwerper zorgt voor een integraal toegankelijk ontwerp van de buitenaanleg, het gebouw en de inrichting.

De ontwerper zorgt dat minimaal het ‘kwaliteitslabel toegankelijkheid sport A+’ behaald wordt.

Hiervoor gebruikt hij deze instrumenten: het ‘ontwerpinstrument label toegankelijkheid sport’ met toegankelijkheidsnormen voor sportinfrastructuur en alle achtergrondinformatie die te vinden is op <https://www.sport.vlaanderen/wij-helpen-bij-sportinfrastructuur/toegankelijke-sportinfrastructuur/toegankelijkheid-in-de-sportomgeving>

De ontwerper houdt rekening met toegankelijkheid vanaf het eerste concept en blijft er tijdens het hele ontwerpverloop aandacht aan

besteden. Dit wil zeggen dat niet enkel de structurele aspecten, maar ook inrichting, afwerking en detaillering moet meegenomen worden.

-tijdens de fase van de voorstudie:

schetsontwerp, voorontwerp en definitief ontwerp;

-tijdens de fase van omgevingsvergunningsaanvraag;

-tijdens de uitvoeringsfase:

opvolging afwerkingsdetaillering;

detailtekeningen en technische fiches.

De toegankelijkheid wordt afgetoetst in alle stappen van het ontwerp- en bouwproces. Dit betekent dat in alle fases van het ontwerp (voorontwerp, aanvraag omgevingsvergunning, aanbesteding en uitvoering) de plannen met Inter dienen overlopen te worden en hun advies dient verwerkt te worden in het ontwerp.

Bij een normaal verloop van het project zal de ontwerper minstens bij de volgende fasen Inter raadplegen:’

Zowel de opdrachtdocumenten voor de voorliggende overheidsopdracht als opdrachtdocumenten van de voorgelegde referentie m.b.t. de renovatie van de Brandweerkazerne te Lokeren verwijzen naar de toepasselijkheid van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid [...].

Uit de officiële toelichting bij voormeld Besluit blijkt bovendien dat het begrip ‘publiek toegankelijk’ ruim moet worden geïnterpreteerd. De verordening beoogt niet uitsluitend gebouwen met een grote of permanente bezoekersstroom, maar alle gebouwen die personen met een beperking moeten of willen bezoeken. Daarbij wordt uitdrukkelijk verduidelijkt dat het gaat om ruimten waar bezoekers toegang hebben, ongeacht of die toegang voortdurend, periodiek dan wel occasioneel wordt verleend. De toelichting vermeldt bovendien expliciet dat gebouwen waarin gemeentelijke overheden gevestigd zijn of waar zij hun activiteiten uitoefenen als publiek toegankelijk worden beschouwd.

De referentieopdracht omvat niet uitsluitend een operationele brandweerkazerne, maar eveneens een tweede verdieping die door de Stad wordt gebruikt voor opleidingen en andere activiteiten van het lokaal bestuur. Bovendien verklaren de opdrachtdocumenten van de referentieopdracht uitdrukkelijk het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van toepassing op de ontwerpopdracht [...]. Ook dit gedeelte van het gebouw diende bijgevolg overeenkomstig voormeld Besluit toegankelijk te worden ontworpen. Verzoekende partij diende derhalve ook binnen deze referentie dezelfde toegankelijkheidsvoorschriften in haar ontwerpopdracht te integreren.

Dat de voorliggende opdracht bijkomend verwijst naar het kwaliteitslabel Toegankelijkheid Sport A+ en de principes van *Universal Design* doet hieraan geen afbreuk. Deze bepalingen vormen immers een nadere concretisering van dezelfde algemene toegankelijkheidsbeginselen binnen

de context van sportinfrastructuur. Zij creëren geen afzonderlijk of sectorspecifiek toegankelijkheidsregime, maar bouwen voort op dezelfde algemene toegankelijkheidsregelgeving. Dit uitgangspunt wordt overigens bevestigd door de websites waarnaar verwerende partij in haar technische bepalingen verwijst, waarin toegankelijkheid wordt omschreven als een universeel ontwerpprincipe dat niet beperkt is tot één specifieke gebouwtypologie.

De motivering van verwerende partij miskent aldus dat zowel de referentieopdracht als de voorliggende opdracht de ontwerper verplichtten om dezelfde Vlaamse toegankelijkheidsregelgeving toe te passen en dezelfde ontwerpcompetenties inzake toegankelijkheid te hanteren. Het vermeende onderscheid dat verwerende partij maakt op basis van het publiek karakter van het gebouw kan dan ook niet verantwoorden dat de referentie als niet-gelijkaardig wordt beschouwd. De bestreden beslissing berust in zoverre op een onjuiste feitelijke en juridische premisse en is ontoereikend gemotiveerd.

27. Verwerende partij stelt voorts dat de complexiteit van de gebruikersstromen ('flows') in de referentieopdracht niet vergelijkbaar zou zijn met deze van de voorliggende opdracht. Volgens haar kenmerkt een publieke sporthal zich door een simultane circulatie van verschillende gebruikersgroepen, zoals de scheiding tussen natte en droge circuits, piekstromen bij wedstrijden en evenementen en de noodzaak om verschillende gebruikersstromen op een veilige en overzichtelijke wijze van elkaar te scheiden.

Ook deze motivering overtuigt niet.

Verwerende partij verliest immers uit het oog dat ook de referentieopdracht een doordachte organisatie van verschillende circulatiestromen en gebruikersgroepen vereiste. De brandweerkazerne omvat immers niet enkel een operationele brandweerfunctie, maar eveneens een tweede verdieping die door de Stad wordt gebruikt voor opleidingen en andere gemeentelijke activiteiten en toegankelijk is voor externe bezoekers. De ontwerpopdracht vereiste bijgevolg eveneens een functionele scheiding tussen verschillende gebruikersgroepen, bezoekers, operationele brandweeractiviteiten en logistieke circulatie, waarbij veiligheid, overzichtelijkheid en een efficiënte organisatie van de circulatie essentiële ontwerpuitgangspunten vormden.

In beide projecten bestaat de ontwerpuitdaging erin verschillende gebruikersstromen op een veilige, logische en functionele wijze te organiseren binnen één gebouw, rekening houdend met de verschillende functies, veiligheidsvereisten en gebruikssituaties. Doorslaggevend is niet of de gebruikersstromen identiek zijn, maar of de referentieopdracht aantoont dat verzoekende partij beschikt over de technische bekwaamheid om complexe circulatie- en gebruikersstromen functioneel, veilig en efficiënt te organiseren binnen een multifunctioneel gebouw. Dat is *in casu* onmiskenbaar het geval.

Verwerende partij toont dan ook niet aan waarom de ervaring die verzoekende partij heeft opgedaan met het ontwerpen van een gebouw waarin verschillende gebruikersgroepen, functies en circulatiestromen

gelijktijdig moesten worden georganiseerd, niet relevant zou zijn voor de uitvoering van de voorliggende opdracht. De loutere vaststelling dat de gebruikersstromen niet identiek zijn, volstaat niet om de referentie als niet-gelijkwaardig te beschouwen.

28. Verwerende partij stelt tot slot dat publieke sporthallen moeten voldoen aan specifieke sporttechnische normering, regelgeving en dat zij specifieke technische eisen stellen die niet vergelijkbaar zouden zijn met een brandweerkazerne, zoals ventilatie en luchtverversing afgestemd op hoge fysieke inspanningen en wisselende bezettingsgraad, de beheersing van galm en geluid bij bal- en groepssporten en verblindingsvrije verlichting volgens de geldende sportnormen.

Ook deze motivering kan niet worden gevolgd. Zowel een publieke sporthal als een brandweerkazerne dienen te worden ontworpen overeenkomstig een omvangrijk en grotendeels gelijklopend normatief kader. Beide gebouwen moeten voldoen aan de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften, de regels inzake integrale toegankelijkheid, het ARAB, de Codex Welzijn op het Werk, het AREI, de EPB-regelgeving, de ventilatie- en isolatienormen en de geldende bouwkundige normen voor onder meer staal- en betonconstructies. Ook de toegepaste materialen en technische installaties dienen in beide gevallen aan dezelfde wettelijke en normatieve vereisten te beantwoorden [...].

Bovendien zijn de technische ontwerpvereisten voor een brandweerkazerne geenszins minder complex. Zo dient een keukengedeelte te voldoen aan de HACCP-normen en moeten de werkplaatsen, stelplaatsen en operationele ruimtes [...] beantwoorden aan specifieke eisen inzake veiligheid, ventilatie en verlichting.

Wat de verlichting betreft, geldt voor werkplaatsen overeenkomstig de norm NBN EN 12464-1 in beginsel een verlichtingsniveau van minstens 500 lux voor algemeen werkplaatswerk, oplopend tot 750 à 2.000 lux voor meer gespecialiseerde werkzaamheden, waarbij eveneens eisen gelden inzake gelijkmatigheid, verblindingsbeperking (UGR) en kleurweergave (CRI). Ook de stelplaats van een brandweerkazerne vereist een hoog lichtniveau, aangezien de interventievoertuigen er worden gecontroleerd, onderhouden en operationeel gehouden. Daartegenover schrijft de norm EN 12193 voor sporthallen, afhankelijk van het gebruik, verlichtingsniveaus voor van 300 lux (training en recreatie), 500 lux (regionale wedstrijden) en 750 lux (topcompetitie), eveneens aangevuld met eisen inzake gelijkmatigheid en verblindingsbeperking. Voor beide gebouwtypes wordt in de praktijk aldus een vergelijkbaar lichtniveau van ongeveer 500 lux met een neutrale kleurtemperatuur van ongeveer 4.000 K toegepast. Het enkele bestaan van sport specifieke normen volstaat dan ook niet om te besluiten dat de vereiste technische ontwerpbekwaamheid wezenlijk verschilt van deze die vereist is voor het ontwerp van een brandweerkazerne.

Een vergelijking van het programma van eisen toont aan dat de vereisten bij een brandweerkazerne zelfs talrijker in omvang zijn [...]:

Nieuwbouw Sporthal Pitten:	Brandweerkazerne Lokeren:
multifunctionele sportzaal: minivoetbal, floorball, volleybal, badminton, basketbal, vaste klimrekken, klimmuur met sportvloer van min. 44 x 24,3m incl. scheidingwand	stelplaats voertuigen voorzien van sportaccommodatie (basketbal, badminton en volleybal met grote overspanning 48m.
1 of 2 polyvalente groepsruimtes: judo, dans, ballet, spinning-zaal (ong 15 x 15m)	fitness zaal
	polyvalente zaal
	keuken en bergingen aan polyvalente zaal
ruime sportmateriaalbergingen met flexibele inrichting	bergingen, magazijn en gescheiden opslaglokalen
	werkplaatsen
technische ruimte	technische ruimte
	lokale radiokamer/lokaal in het interieur voorbereiding
	persluchtlokaal
	compressorlokaal
	kleine werkplaats
	werkplaats + magazijn klein materiaal
	opslagruimte voor duikersuitrusting + IGS - uitrusting + uitrusting klim-team
	wasplaats brandweerslangen
	droogtoren
inkom met sanitaire ruimte	inkom met sanitair
	dienstingang voor interventies
bureau ruimte met 5 werkplekken	bureau met 8 werkplekken voor officieren en onderofficieren
	bureel beroepssergeant
aparte (eet)ruimte voor personeel/medewerkers	refectoir voor personeel
berging tafels en stoelen, allerlei	berging tafels en stoelen
min. 10 kleedkamers met rechtstreekse toegang naar buiten en naar binnen	kleedkamer heren met douches
min. 2 aparte groepskleedkamers	kleedkamer dames met douches
min. 3 kleedkamers voor scheidsrechters	
beschutte plaats om schoenen te reinigen	bottenwas
aparte douche/omkleedruimte via aparte ingang	
cafeteria	cafeteria
basis keukenvoorziening (met wachtbuizen voor professionele inrichting)	basis keuken en berging
buitenterras aan cafeteria	buitenterras aan cafeteria en polyvalente zaal
20-tal lockers	60 lockers
EHBO-lokaal	EHBO lokaal
vergader- of lesruimtes die opdeelbaar zijn	vergader- en leslokalen die opdeelbaar zijn
	klein leslokaal-vergaderzaal GCC
	archieflokaal
	nachtverblijf
cameratoezicht	cameratoezicht en serverlokaal
toegangscontrole	toegangscontrole
buffertank regenwaterrecuperatie	buffertank regenwaterrecuperatie
afvalberging	afvalberging
	parkeerplaatsen vrijwilligers/bezoekers
	oefenzone openlucht
omgevingsaanleg: fietsenstalling, verhardingen	omgevingswerken: parking, fietsenstalling, afvalberging, verhardingen, oefenzone, ...

29. Samen met verzoekende partij dient te worden vastgesteld dat verwerende partij een kennelijke appreciatiefout heeft gemaakt. Zij is bij de beoordeling van de inhoud van de referentie van verzoekende partij immers uitgegaan van een onvolledig en feitelijk onjuist uitgangspunt, hetgeen wijst op een manifest gebrek aan een grondig en zorgvuldig onderzoek van de ingediende referentie.

Verwerende partij gaat er immers ten onrechte van uit dat de referentie uitsluitend betrekking heeft op een intern operationeel gebouw zonder publiek karakter. Daarbij verliest zij volledig uit het oog dat de brandweerkazerne te Lokeren een gemengd gebruik kent en derhalve eveneens een publiek karakter heeft. De referentieopdracht omvat immers bijkomende gemeentelijke en ondersteunende functies, waaronder polyvalente ruimten, onthaal- en opleidingsfaciliteiten, die inherent gepaard gaan met het ontvangen van externe gebruikers en het organiseren van onderscheiden gebruikersstromen binnen één gebouw.

Daarenboven is de motivering niet overtuigend daar deze bijna uitsluitend focust op de exploitatie van het gebouw. De aanbesteder legt niet uit waarom die verschillen ertoe leiden dat de ontwerpoperadracht een wezenlijk andere deskundigheid vereist.

Door te oordelen dat de ervaring van verzoekende partij niet relevant is, schendt zij eveneens haar materiële motiveringsverplichting. De bestreden beslissing is in die zin behept met niet afdoende motieven waardoor een schending van het materiële motiveringsbeginsel voorligt.

30. Verwerende partij beschikt weliswaar over een beoordelingsmarge bij de beoordeling van de gelijkaardigheid van een referentie, doch deze beoordelingsmarge dient te worden uitgeoefend met eerbiediging van het evenredigheidsbeginsel. De invulling die zij *in casu* geeft aan het begrip

‘gelijkaardig’ gaat verder dan noodzakelijk om na te gaan of verzoekers beschikken over de vereiste technische en professionele bekwaamheid voor de uitvoering van de opdracht. Door doorslaggevend belang te hechten aan elementen zoals de hoofdfunctie van het gebouw, de gebruiksintensiteit en het publiek karakter, zonder aan te tonen waarom deze aspecten een wezenlijk andere ontwerpdeskundigheid vereisen, hanteert verwerende partij een beoordelingsmaatstaf die niet in redelijke verhouding staat tot het doel van het selectie criterium. De beoordeling is in die zin onevenredig en kennelijk onredelijk.

31. Gelet op voorgaande toelichting meent verzoekende partij dat de bestreden beslissing een schending inhoudt van art. 71 Wet Overheidsopdrachten en art. 65 KB Plaatsing, het zorgvuldigheidsbeginsel, het proportionaliteits- en redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

Het eerste en enig middel is ernstig.”

Beoordeling

8. In het enige middel voert de verzoekende partij in essentie aan dat de beslissing om haar niet te selecteren en de opdracht aan een andere inschrijver te gunnen onwettig is omdat haar referentie inzake ‘Nieuwbouw brandweerkazerne Lokeren’ ten onrechte niet werd aanvaard als gelijkaardig aan het voorwerp van het voorliggende project, dat het ontwerpen en realiseren van een nieuwe sporthal betreft.

9. Overeenkomstig artikel 66, § 1, eerste lid, 2°, van de wet van 17 juni 2016, mag de opdracht enkel worden gegund nadat de aanbestedende overheid erop heeft toegezien dat de offerte afkomstig is van een inschrijver die voldoet aan de door haar vastgestelde selectiecriteria.

Krachtens artikel 71, tweede lid, van de wet van 17 juni 2016, strekken selectiecriteria ertoe te garanderen dat een kandidaat of inschrijver over de juridische en financiële middelen en de technische bekwaamheden en beroepsbekwaamheden beschikt om de te gunnen opdracht uit te voeren. Selectiecriteria dienen verband te houden met en in verhouding te staan tot het voorwerp van de opdracht.

10. In het bestek wordt, wat de kwalitatieve selectie en de bij de offerte te voegen referenties betreft, in substantie het volgende bepaald:

“Teneinde zijn technische en beroepsbekwaamheid aan te tonen zal de inschrijver onderstaande referenties van gelijkaardige opdrachten opgeven, gestaafd door middel van tevredenheidsattesten.

- Minstens twee relevante referenties (inclusief tevredenheidsattest), waaruit blijkt dat de ontwerper-architect uit het inschrijvend ontwerpteam binnen de laatste vijf jaar instond voor een naar omvang en type gelijkaardig ontwerp voor de bouw of renovatie van een publieke sporthal, telkens voor een minimaal uitvoeringsbedrag van € 3 500 000 (excl. btw).”

11. In het gunningsverslag wordt over de door de verzoekende partij voorgelegde referentie inzake ‘Nieuwbouw brandweerkazerne Lokeren’ als volgt beslist:

“De inschrijver heeft slechts één referentie ingediend die voldoet aan de gestelde vereisten.

De ingediende referenties ‘Nieuwbouw brandweerkazerne Lokeren’ en ‘renovatie en herinrichting gebouw MRCC Oostende’ voldoen niet aan de gestelde vereisten, gezien deze projecten geen publieke sporthal omvatten. Hoewel de inschrijver stelt dat de referentie ‘Nieuwbouw brandweerkazerne Lokeren’ voldoet aan de gestelde vereisten omwille van de vele raakvlakken tussen een brandweerkazerne en een sporthal (o.a. grote overspanning, onthaal, kleedkamers met douches, sanitair, cafetaria, polyvalente zaal, enz.), kan deze redenering niet worden gevolgd. Hoewel een brandweerkazerne bepaalde ruimtelijke en functionele elementen bevat die overeenkomsten vertonen met een sporthal, zijn er verschillen op meerdere essentiële niveaus:

- Verschil in kernfunctie en gebruikersintensiteit: een brandweerkazerne is in de eerste plaats een operationeel, intern gericht gebouw, waarvan de sportruimte niet de hoofdfunctie is, niet ontworpen voor continu gebruik en slechts door een beperkte groep (brandweerm medewerkers) wordt gebruikt. Een publieke sporthal daarentegen is een primaire bestemming gericht op sport, ontworpen voor intensief en quasi continu gebruik en toegankelijk voor een grote, diverse en wisselende gebruikersgroep (scholen, clubs, recreanten, evenementen...). Er zijn met andere woorden fundamenteel andere ontwerp- en exploitatievoorwaarden.
- Verschil in publiek karakter en toegankelijkheid: een sporthal is een publiek toegankelijk gebouw met gecontroleerde toegangssystemen (reservaties...), duidelijke scheiding tussen publieke en niet publieke zones, eisen rond toegankelijkheid en veiligheidsvoorschriften voor een publiek gebruik. Een brandweerkazerne is niet publiek

toegankelijk, niet ontworpen voor het ontvangen van externe bezoekersstromen en gericht op intern gebruik en operationele efficiëntie.

- Complexiteit van gebruikersstromen: de ‘flows’ zijn wezenlijk anders. Voor een brandweerkazerne ligt de focus op snelle interventieroutes, beperkte en voorspelbare interne circulatie. In een publieke sporthal is er simultane circulatie van verschillende gebruikersgroepen (sporters, toeschouwers, personeel), een noodzakelijke scheiding tussen natte en droge circuits (kleedkamers vs tribunes), logistiek en gebruikers... Bovendien zijn er ook piekstromen bij wedstrijden of evenementen.
- Normering, regelgeving en technische eisen voor sportinfrastructuur: Publieke sporthallen moeten voldoen aan specifieke sporttechnische normen en afmetingen en stellen specifieke technische eisen die niet vergelijkbaar zijn met een brandweerkazerne en/of een polyvalente ruimte, zoals ventilatie en luchtverversing afgestemd op hoge fysieke inspanning en wisselende bezettingsgraad, beheersen van galm en geluid bij bal- en groepssporten, verblindingsvrije verlichting volgens sportnormen...

Het ontwerpen van een brandweerkazerne kan dan ook niet als relevant of gelijkwaardig worden beschouwd aan het ontwerp voor de bouw of renovatie van een publieke sporthal, zoals gevraagd in de opdrachtdocumenten. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de betreffende referentie niet voldoet aan de gestelde vereisten.”

Volgens de aanbestedende overheid voldoet de referentie ‘Nieuwbouw brandweerkazerne Lokeren’ niet aan het vereiste van een naar omvang en type gelijkaardige ontwerpopdracht voor een publieke sporthal. Hoewel de brandweerkazerne bepaalde ruimtelijke en functionele gelijkenissen vertoont met een sporthal, acht de aanbestedende overheid de verschillen doorslaggevend. Zij wijst daarbij op de verschillende kernfunctie – de kernfunctie bij een sporthal is sporten – en gebruikersintensiteit, het ontbreken van een publiek karakter, de wezenlijk andere organisatie van gebruikersstromen en de specifieke sporttechnische regelgeving en ontwerpvereisten die gelden voor een publieke sporthal. Daarom wordt de referentie niet als relevant of gelijkwaardig beschouwd en beschikt de inschrijver volgens de aanbestedende overheid slechts over één geldige referentie.

12. Het bestek vereist aldus twee referenties die “een naar omvang en type gelijkaardig ontwerp voor de bouw of renovatie van een publieke sporthal” betreffen.

Te dezen heeft de verwerende partij besloten dat een brandweerkazerne niet als relevant of gelijkwaardig aan een publieke sporthal kan worden beschouwd.

De vraag of de door een inschrijver voorgelegde referenties vergelijkbaar zijn met het project dat het voorwerp uitmaakt van de voorliggende plaatsingsprocedure moet worden beoordeeld in het licht van het voorwerp van de opdracht.

Het bestek omschrijft het voorwerp van de plaatsingsprocedure als het aanstellen van een studiebureau voor de ontwerpopdracht voor de realisatie van een nieuwe sporthal met een investeringsbudget van 5 miljoen euro, btw niet inbegrepen.

13. Uit de als vertrouwelijke stukken neergelegde offertes van de overige inschrijvers, die de Raad van State heeft kunnen inkijken, blijkt, minstens op het eerste gezicht, dat deze wel degelijk elk minstens twee referenties hebben voorgelegd die betrekking hebben op de realisatie van sporthallen.

Het is enkel de verzoekende partij die slechts één sporthal-referentie voorlegt en daarnaast ook een referentie bij haar offerte voegt inzake een brandweerkazerne.

14. De stelling in het verzoekschrift, waar het enige middel in essentie op steunt, dat '[u]it de bewoordingen van het selectiecriterium [niet] volgt dat het bestek [...] vereist dat de ingediende referenties betrekking hebben op een identiek project of op een publieke sporthal als dusdanig', kan niet worden bijgevalen.

Dienaangaande lijken de bewoordingen van het bestek daarentegen duidelijk, nu wordt gevraagd naar "[m]instens twee relevante referenties [...]" waaruit blijkt dat de ontwerper-architect [...] binnen de laatste vijf

jaar instond voor een naar omvang en type gelijkaardig ontwerp voor de bouw of renovatie van een publieke sporthal”.

Het dient dus reeds op het eerste gezicht wel degelijk te gaan om een ontwerp voor de bouw of renovatie van een publieke sporthal. De term ‘gelijkaardig’ heeft betrekking op een (ontwerp voor een) sporthal, *i.e.* de sporthal die wordt voorgesteld als referentie moet gelijkaardig zijn aan de te ontwerpen sporthal die het voorwerp uitmaakt van de voorliggende opdracht. Het dient met andere woorden een publiek toegankelijke sporthal te zijn. Daarbij dient eveneens acht te worden geslagen op de tweede vereiste die wordt gesteld aan de voor te leggen referenties, namelijk dat het moet gaan om een minimaal uitvoeringsbedrag van 3.500.000 euro, btw niet inbegrepen.

In zoverre de verzoekende partij het selectie criterium wil interpreteren als zou de term ‘gelijkaardig’ betrekking hebben op de aard van het gebouw, *i.e.* dat elk gebouw dat min of meer gelijkaardig is aan een sporthal ook in aanmerking zou moeten worden genomen, lijkt haar argumentatie op het eerste gezicht te falen.

De kernveronderstelling van het enige middel dient dan ook te worden verworpen. Er dienden wel degelijk twee referenties te worden voorgelegd die betrekking hebben op een voor het (brede) publiek toegankelijke sporthal, waarbij het diende te gaan om gelijkaardige sporthallen. Anders dan de verzoekende partij het ziet, blijkt niet, minstens niet op het eerste gezicht, dat de verwerende partij te dezen de draagwijdte van het selectie criterium in de beoordelingsfase ten onrechte zou hebben beperkt tot enkel sporthallen. Wel diende het *ab initio* te gaan om gelijkaardige sporthallen, niet om gelijkaardige gebouwen.

Deze vaststelling lijkt op zich reeds te kunnen volstaan om het enige middel in zijn geheel te verwerpen.

15. In zoverre de verzoekende partij in het verzoekschrift nog punt per punt ingaat op de argumenten die de verwerende partij in het gunningsverslag

aanhaalt om te besluiten dat een brandweerkazerne niet gelijkaardig is aan een publieke sporthal, volstaat de vaststelling dat een brandweerkazerne inderdaad op het eerste gezicht niet vergelijkbaar is met een publieke sporthal en dat ontwerp- en realisatieopdrachten die op zulke onderscheiden types gebouwen betrekking hebben bijgevolg evenmin onmiddellijk voldoende vergelijkbaar kunnen worden geacht.

De wezenlijk verschillende bestemming, functionele inrichting, programmatorische vereisten, gebruikersprofielen en technische noden maken dat beide types gebouwen een eigen ontwerpbenadering vergen. Het standpunt dat een referentie inzake een brandweerkazerne niet kan worden gelijkgesteld met een referentie voor een publieke sporthal, is dan ook *prima facie* geenszins onredelijk.

De argumenten die de verwerende partij in dit verband heeft opgenomen in het gunningsverslag (verschil in functie en gebruikersintensiteit / verschil in publiek karakter en toegankelijkheid / verschil in complexiteit van gebruikersstromen / verschil in normering, regelgeving en technische eisen voor sportinfrastructuur) lijken op het eerste gezicht deugdelijk, draagkrachtig en het besluit afdoende te ondersteunen.

De door de verzoekende partij aangevoerde punctuele kritieken lijken op hun beurt elk evenzeer uit te gaan van de kernpremissie ‘dat enkel [is] vereist dat sprake is van een naar omvang en type gelijkaardige ontwerpopdracht’, welke premisse, zoals reeds vastgesteld, faalt.

De verzoekende partij kan evenmin worden bijgevalen waar zij aanvoert dat het zou gaan om nieuwe criteria die niet uit het bestek voortvloeien. Dat de verwerende partij in het gunningsverslag in het kader van de op haar rustende plicht tot motivering van de beslissing tot niet-selectie van de verzoekende partij toelicht waarom een brandweerkazerne en een publieke sporthal volgens haar niet vergelijkbaar zijn, betreft een toelichting van een reeds in het bestek opgenomen criterium, namelijk de vereiste dat een publieke sporthal moet worden voorgesteld als referentieproject.

De argumentatie in het verzoekschrift dat een brandweerkazerne en een sporthal wel degelijk vergelijkbaar zouden zijn, omdat een brandweerkazerne wel degelijk publiek toegankelijke en polyvalente ruimten omvat, gescheiden gebruikersstromen kent, aan dezelfde algemene toegankelijkheidsregelgeving dient te voldoen en vergelijkbare of zelfs complexere ontwerpcompetenties vereist dan een sporthal, doet niet anders besluiten.

16. Op het eerste gezicht vermocht de verwerende partij in het gunningsverslag redelijkerwijze te oordelen dat een publieke sporthal is ontworpen voor een intensief en nagenoeg continu gebruik door een grote, diverse en wisselende groep gebruikers. Een brandweerkazerne daarentegen, vormt in hoofdzaak een operationeel gebouw dat primair is afgestemd op het functioneren van een beperkte groep brandweermedewerkers en is niet ontworpen voor een voortdurend gebruik door het brede publiek. De aanwezigheid van een eventuele sportruimte, dat daarvan slechts een ondergeschikt onderdeel uitmaakt, doet niet anders besluiten. De verwerende partij kon daaruit op het eerste gezicht afleiden dat beide gebouwen naar aard en gebruiksfunctie wezenlijk van elkaar verschillen.

Evenmin kan de verzoekende partij worden bijgevalen in zoverre zij aanvoert dat de door de verwerende partij aangehaalde verschillen uitsluitend betrekking hebben op de exploitatie van het gebouw en niet op de vereiste architecturale of technische ontwerpbekwaamheid. De referentievoorwaarde heeft immers betrekking op het ontwerpen en realiseren van een bepaald type gebouw. De wijze waarop een gebouw zal worden gebruikt, de gebruikersstromen die het moet verwerken en de functionele vereisten waaraan het moet beantwoorden, vormen onlosmakelijk deel van de ontwerpuitdaging. De ervaring die wordt opgedaan bij het ontwerpen en begeleiden van de realisatie van een publieke sporthal verschilt dan ook naar haar aard van de ervaring die wordt verworven bij het ontwerpen en realiseren van een brandweerkazerne. Dat beide opdrachten in zekere mate vergelijkbare architecturale of technische deelaspecten kunnen bevatten, doet aan die wezenlijke vaststelling geen afbreuk.

17. Uit het voorgaande vloeit voort dat *prima facie* niet blijkt dat de beslissing om de referentie van de verzoekende partij inzake ‘Nieuwbouw

brandweerkazerne Lokeren' niet te aanvaarden als gelijkaardig aan het voorliggende project, dat het bouwen van een nieuwe publieke sporthal betreft, onredelijk, disproportioneel of onvoldoende zorgvuldig zou zijn.

18. Bijgevolg ligt er op het eerste gezicht geen schending voor van de in het enige middel ingeroepen bepalingen van de wet van 17 juni 2016, het koninklijk besluit van 18 april 2017, of van de overige rechtsnormen en -beginselen.

VII. Besluit

19. Het enige middel is niet ernstig gebleken. De vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid dient dan ook te worden verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt de vordering.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 26 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op zevenentwintig juli tweeduizend zesentwintig, door de Raad van State, XIIe vakantiekamer, samengesteld uit:

Chantal Bamps,	kamervoorzitter,
bijgestaan door	
Karin Meerschaut,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Karin Meerschaut

Chantal Bamps