

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 oktober 2016 met nummer RvVb/A/1617/0185
in de zaak met rolnummer 1415/0027/A/6/0032

Verzoekende partijen 1. de heer **Marc DE RIJDT**
 2. mevrouw **Juliana FAES**

vertegenwoordigd door advocaat Filip VAN DER VEKEN, met
woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Desguinlei 6

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

 vertegenwoordigd door mevrouw Véronique ELSEMAN

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 18 september 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 31 juli 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen van 24 maart 2014 niet aanvaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het oprichten van een meergezinswoning met vijf woongelegenheden, een afzonderlijke autobergplaats voor vijf wagens en drie parkeerplaatsen op een perceel gelegen te 2560 Bevel, Bevel-dorp zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A nummer 157V4 en 157W4.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 september 2016.

Advocaat Filip VAN DER VEKEN voert het woord voor de verzoekende partijen.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De verzoekende partijen dienen op 20 december 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het oprichten van een meergezinswoning met vijf woongelegenheden, een afzonderlijke autobergplaats voor vijf wagens en drie parkeerplaatsen" op een perceel gelegen te 2560 Bevel, Bevel-dorp zn.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Mechelen', vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976, in woongebied.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 24 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Het college beslist:

“ ...

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

...

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 21/03/2014. Het advies luidt als volgt:

...

2.1 Verenigbaarheid met de planologische context

Verenigbaarheid met het gewestplan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

Verenigbaarheid met het BPA, RUP of de verkaveling

De aanvraag is verenigbaar met de voorschriften van het geldende gewestplan.

...

2.6. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling - als uitvoering van artikel 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de VCRO:

Functionele inpasbaarheid:

De aanvraag, een meergezinswoning, is op deze plek functioneel inpasbaar. Dit gelet op de ligging in de dorpskern en de plaatselijke aanwezige verdichting. Echter dient verder te worden gekeken dan het aspect 'meergezinswoning op zich. De aanvraag is gelegen pal in het centrum van Bevel. Bevel wordt vooral gekenmerkt door residentiële verkavelingen die werden ontwikkeld tussen 1970 en heden. Momenteel wordt vastgesteld dat het vooral bewoners zijn uit deze verkavelingen (pas gepensioneerden) die hun toevlucht zoeken tot een appartement. Nieuwe gezinnen neem hun plaats in in de vrijgekomen residentiële woningen.

Uit de ingediende bouwaanvraag blijkt dat de 2 gelijkvloerse appartementen voorzien worden van 3 slaapkamers, de appartementen op de eerste en tweede verdieping worden telkens voorzien van 2 slaapkamers. Zowel de eerste als de tweede verdieping zijn niet bereikbaar met een lift, enkel via een trappenhuis. Hieruit blijkt dat de aanvraag niet is afgestemd op het huisvesten van ouderen. De beter toegankelijke woongelegenheden op het gelijkvloers voorzien dan weer in een slaapkameraantal dat zich richt op jonge

gezinnen. De appartementen geschikt kwa grootte voor ouderen zijn dan weer niet voldoende toegankelijk om zo lang mogelijk zelfstandig wonen te stimuleren. Deze elementen zorgen ervoor dat het project functioneel niet inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag:

Het perceel van de aanvraag heeft een oppervlakte van 1306m². Het werd gevormd door de samenvoeging van twee loten bestemd voor gekoppelde bebouwing waarvoor een eerder afgeleverde verkavelingsvergunning werd verzaakt. Op het links aanpalende perceel bevindt zich een gewone ééngezinswoning, op het rechtsaanpalend perceel bevindt zich een residentiële woning uit de jaren 30. Bevel-Dorp in het algemeen wordt vooral gekenmerkt door een zeer kleinschalige dorps bebouwingsstructuur. Het gevoel van een dorpscentrum wordt vooral gecreëerd door deze kleinschaligheid en verschillende ritmes in bebouwingsmorfologie.

De aanvraag beoogt echter het oprichten van een vrijstaande meergezinswoning met een gevelbreedte van 15m en bouwdiepte van 17m. De voorgestelde meergezinswoning wordt uitgevoerd in een zeer residentiële en grootschalige bouwstijl, dit in groot contrast met de aanwezige en typische bebouwingsmorfologie van het centrum: in het kader van de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd er nmet de inwoners van de gemeente bevel een dorpsdebat gehouden over de identiteit, potenties en bedreigingen van de dorpskern van Bevel. Eén van de vele aangehaalde bezorgdheden was dat het centrum zou volgebouwd worden met grootschalig lijkende, morfologisch atypische meergezinswoningen. Het voorgestelde kan dan ook ruimtelijk en maatschappelijk niet aanvaard worden. Er dient te worden gezocht naar een ontwerp waarin kleinschaligheid, verticale gevel ritmiek blijft behouden. Wegdenkend van de typische klassieke bouwprofielen.

Het bodemreliëf:

Er worden geen wijzigingen aangebracht aan het bodemreliëf

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

Niet van toepassing

Mobiliteitsimpact:

Het voorzien van 5 woongelegenheden op deze plek wordt niet aanzien als een aanzienlijke wijziging op mobiliteitsvlak.

DEEL 3: ALGEMENE CONCLUSIE

...

Het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar luidt:

Het voorgestelde ontwerp is niet verenigbaar met de planning voor het gebied, de voorgestelde meergezinswoning dient op een andere manier te worden vormgegeven om wat typologie betreft beter aan te sluiten bij de typische typologie die een dorpskern maken tot wat ze is. Eveneens dient beter te worden ingespeeld op de doelgroep die bij het oprichten van meergezinswoning pal in de kern wordt beoogd. Het project dient dus in te zetten op een betere toegankelijkheid van elke woongelegheden.

...

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 24 maart 2014 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

..."

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 22 april 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen heeft naar aanleiding van het administratief beroep over het aangevraagde project op 12 mei 2014 zijn standpunt in eerste aanleg bevestigd.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 31 juli 2014 om dit beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

Bevel-Dorp richting kerk: burgerhuis, pastorie, schoolgebouw → klassieke, landelijke gevels + kleinschalig, aangesloten, overwegend eengezinswoningen = omgeving met beeldbepalende elementen

→ meergezinswoning = hoogdynamisch en functioneel niet inpasbaar in deze omgeving

→ gebouw te grootschalig en functioneel te dens, met ruimtelijke verstoring van het omliggend klassiek landelijk weefsel

→ gebruik van pilaren met driehoekig fronton in voorgevel = bombastisch <-> kleinschalige karakter omgeving

→ bouwdieptes van 17m op 3m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen

→ appartementen = niet afgestemd op het huisvesten van ouderen (die ook behoren tot doelgroep van wonen in kern)

Conclusie: architecturale concept is onvoldoende verankerd in de omgeving

...”

Na de hoorzitting van 1 juli 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 31 juli 2014 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

9. Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.

Voorwaarden uit het advies van de brandweer d.d.16/01/2014 dienen strikt te worden nageleefd.

Uit de door de aanvrager uitgevoerde project m.e.r.-screening kan worden afgeleid dat de milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn en dat de opmaak van een MER bijgevolg niet noodzakelijk is.

Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het

decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben, op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

Bevel is een woonkern ten zuiden (en tevens kleinste kern) van de gemeente Nijlen. De aanvraag bevindt zich centraal in het woongebied van Bevel.

De nabije omgeving van het perceel in aanvraag wordt gekenmerkt door eerder kleinschalige bebouwing met als overwegende functie particuliere eengezinswoning. In noordwestelijke richting, omgeving kerkplein, situeren zich een aantal klassieke burgerhuizen en een (wat betreft straatbeeld) eveneens klassiek ogend schoolcomplex. Verder kenmerkt Bevel-Dorp zich door kleinschalige aaneengesloten bebouwing in uiteenlopende stijlen. Samengevat laat de nabije omgeving van de aanvraag zich opvallen door het klassieke en beeldbepalende karakter van haar bebouwing.

Op het links aanpalende perceel bevindt zich een gewone ééngezinswoning, op het rechts aanpalende perceel bevindt zich een residentiële woning uit de jaren '30. Bevel-dorp in het algemeen wordt vooral gekenmerkt door een zeer kleinschalige dorpse bebouwingsstructuur. Het gevoel van een dorpscentrum wordt vooral gecreëerd door deze kleinschaligheid.

Belangrijke elementen bij de beoordeling van voorliggende aanvraag zijn de functie, de schaal en de beeldbepalendheid van het gevraagde gebouw. Voorgaande is een rechtstreeks gevolg van het uitzicht en het functioneren van de bestaande bebouwing in de omgeving.

De aanvraag, een meergezinswoning, is in principe functioneel inpasbaar binnen een dorpskern, doch in overeenstemming met de typologie van de omgeving. Uit de ingediende plannen blijkt dat er appartementen met 3 tot 2 slaapkamers worden voorzien. Zowel de eerste als tweede verdieping zijn niet bereikbaar met een lift, enkel via een trappenhuis. Hieruit blijkt dat de aanvraag niet is afgestemd op het huisvesten van ouderen. De beter toegankelijke woongelegenheden op het gelijkvloers voorzien dan weer in een slaapkameraantal dat zich richt op jonge gezinnen.

De aanvraag situeert zich pal in het centrum van Bevel. Bevel wordt vooral gekenmerkt door residentiële verkavelingen die werden ontwikkeld tussen 1970 en heden. Momenteel wordt vastgesteld dat het vooral bewoners zijn uit deze verkavelingen die hun toevlucht zoeken tot een appartement in de kern. Nieuwe gezinnen nemen hun plaats in in de

vrijgekomen residentiële woningen. Deze elementen zorgen ervoor dat het gevraagde niet functioneel inpasbaar is in de omgeving.

Bovendien laat het bestaand ruimtelijk functioneren van de kern van Bevel duidelijk blijken dat het principe van meergezinswoningen (en bijhorende verdichting) geen algemeen voorkomend gegeven is. In de nabije omgeving komen bijna uitsluitend particuliere woningen voor in combinatie met lokale gemeenschapsvoorzieningen (school). Een loutere evaluatie van het ruimtelijk functioneren van de omgeving van de aanvraag doet dan ook besluiten tot het niet functioneel inpasbaar zijn van een meergezinswoning op deze locatie. Het voorzien van ruimte voor meerdere gezinnen in het bouwproject zoals voorligt, is te hoogdynamisch op het perceel en te belastend voor de omgeving, zodat het project niet inpasbaar is in zijn onmiddellijke omgeving.

De aanvraag voorziet in 5 woongelegenheden en 8 parkeerplaatsen. Er wordt dus 1,5 parkeerplaats per woongelegheden voorzien. Het voorzien van deze woongelegenheden wordt op deze locatie niet gezien als een aanzienlijke wijziging op mobiliteitsvlak.

De aanvraag beoogt het oprichten van een vrijstaande meergezinswoning met een gevelbreedte van 15m en een bouwdiepte van 17m. De voorgestelde meergezinswoning wordt uitgevoerd in zeer residentiële en grootschalige bouwstijl, dit in groot contrast met de aanwezige en typische bebouwingstypologie in het centrum. Rekening houdende met de bestaande kenmerken van de omgeving is het gebouw algemeen te grootschalig en functioneel te dens voor deze omgeving. De schaal van het gebouw is, ondanks de op de omgeving afgestemde kroonlijst, dominerend te noemen.

Er wordt vrij veel verharding voorzien, om de achterliggende parkeergelegenheid te bereiken. De terreinbezetting en de beperkte afstand tot de zijdelingse percelen hebben het overschrijden van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving als gevolg.

Het materiaalgebruik, met rood/bruin/grijze gevelsteen en zwart buitenschrijnwerk is in principe inpasbaar in het sobere straatbeeld. De bombastische zuilen met het beeldbepalend driehoekig betonnen fronton, draagt echter bij tot de bombastische impressie en geeft het gebouw een nog grootschaliger uiterlijk.

Visueel-vormelijk is er echter ook sprake van een ruimtelijke verstoring van het omliggend klassiek landelijke weefsel, meer bepaald wat voor betreft de grootschaligheid. Het architecturale concept is onvoldoende verankerd in de omgeving, met een negatieve beoordeling als gevolg.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, op voorwaarde dat het advies van de brandweer wordt nageleefd.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

Werden gehoord in zitting van 1 juli 2014: Juliana Faes, vergunningsaanvrager, Filip Van Der Veken, mandataris namens vergunningsaanvrager, Sarah D'Hooge, mandataris namens vergunningsaanvrager, Maarten Horemans, afgevaardigde van de gemeente Nijlen.

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 24 juli 2014 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

BESLUIT:

Artikel 1 - Het beroep van De Rijdt-Faes, vergunningsaanvrager, tegen het besluit van 24 maart 2014 van het college van burgemeester en schepenen van Nijlen, waarbij de vergunning tot het oprichten van een meergezinswoning met 5 woongelegenheden, een afzonderlijke autobergplaats voor 5 wagens en 3 parkeerplaatsen wordt geweigerd, op een terrein, gelegen Bevel-Dorp ZN, afdeling 2, sectie A, nrs. 157 W 4, 157 V 4, wordt niet ingewilligd.

Geen vergunning wordt verleend

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. De vordering is ontvankelijk.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending van het gelijkheidsbeginsel (artikel 10 en 11 van de Grondwet) en het beginsel van behoorlijk bestuur in.

De verzoekende partijen wijzen op de stedenbouwkundige vergunning van 28 april 2014 verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen aan de heer Van Gansen voor het oprichten van een meergezinswoning voor vijf woongelegenheden met bijgebouw na het slopen van een bestaande eengezinswoning te Bevel-Dorp 105, dit is een perceel gelegen twee percelen naast dat van de bestreden weigeringsbeslissing.

Het voorwerp van de afgeleverde vergunning is quasi identiek aan het voorwerp van de vergunning die door de verzoekende partijen op 20 december 2013 werd aangevraagd.

De verzoekende partijen erkennen de appreciatiebevoegdheid op vlak van ruimtelijke ordening van de vergunningverlenende overheid maar verzetten zich tegen een willekeurige behandeling en hameren op het belang van een “vaste lijn” in het beleid van de vergunningverlenende overheid.

De verzoekende partijen stellen dat wanneer beide vergunningsbeslissingen naast elkaar worden gelegd een opmerkelijke wijziging in visie van het college van burgemeester en schepenen kan worden vastgesteld zonder dat daarvoor enige vorm van verantwoording bestaat.

De verzoekende partijen hebben deze vergelijking opgenomen in hun administratief beroepsschrift en zij hebben deze extra in de verf gezet tijdens de hoorzitting voorafgaand aan de bestreden beslissing. Echter stellen zij vast dat er in de bestreden beslissing geen melding wordt gemaakt van de stedenbouwkundige vergunning verleend voor een zeer gelijkaardig project slechts twee percelen verwijderd van het aangevraagde project.

De verwerende partij dient voor de beoordeling van de inpasbaarheid van het aangevraagde project in de nabije omgeving hetzelfde beoordelingskader te hanteren nu het perceel bedoeld voor het aangevraagde project en het perceel waarop het vergunde project van de heer Van Gansen zal komen slechts door één perceel wordt gescheiden.

Beide projecten zijn van de hand van dezelfde architect wat maakt dat deze als quasi identiek kunnen worden bestempeld. Beide ontwerpen voorzien in 2 bouwlagen en een dakverdieping onder een puntdak. Ook de indeling van de ruimtes is gelijklopend.

De verzoekende partijen stellen dat ondanks de grote gelijkenissen tussen beide projecten het college van burgemeester en schepenen een substantieel verschillende beoordeling heeft gemaakt. Wanneer beide beslissingen naast elkaar worden gelegd lijken deze aanvankelijk identiek tot op het punt van de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat, ondanks het gegeven dat beide percelen slechts door één perceel van elkaar gescheiden zijn en beide beslissingen zich situeren binnen de periode van één maand, het college van burgemeester en schepenen een substantieel gewijzigde visie op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening hebben ontwikkeld.

Daar waar het college van burgemeester en schepenen in de bestreden beslissing aangeeft dat het niet bereikbaar zijn van de tweede verdieping met een lift betekent dat de aanvraag niet is afgestemd op het huisvesten van ouderen, en dat de woongelegenheden op het gelijkvloers zich richten tot jonge gezinnen waardoor het aangevraagde project als functioneel niet inpasbaar in de onmiddellijke omgeving dient te worden beschouwd, stelt hetzelfde college van burgemeester en schepenen in de vergunningsbeslissing van de heer Van Gansen dat de aanvraag zich makkelijk voorziet in de woonnood van ouderen of startende gezinnen. Het ontbreken van een lift in het vergunde project dient als negatief punt te worden beschouwd waarbij het installeren van een stoellift wordt aangemoedigd, maar het project kan uiteindelijk als functioneel inpasbaar worden beschouwd.

De verzoekende partijen zijn verwonderd dat het ontbreken van een lift geen probleem meer vormt en dat jonge gezinnen plots een doelpubliek zijn geworden.

Bovendien wijzen de verzoekende partijen op de repliek van het college van burgemeester en schepenen gegeven op een bezwaar geuit in kader van het openbaar onderzoek gevoerd tijdens de vergunningsprocedure van de heer Van Gansen:

“ ...

De inplanting van een appartementsgebouw pal in het centrum is te verantwoorden door de plaatselijke verdichting en het centrumgevoel ter plaatse, in de nabije omgeving komen evenzeer meergezinswoningen voor.

... ”

Deze elementen tonen voor de verzoekende partijen duidelijk aan dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen, gesteund door de verwerende partij, met twee maten en gewichten heeft gewerkt.

De verzoekende partijen willen er tot slot nogmaals op wijzen dat de gelijkenissen tussen beide projecten uitgebreid aan bod zijn gekomen tijdens de hoorzitting voorafgaand aan de bestreden beslissing. Zij geven aan dat de eerste gedeputeerde zeer verwonderd was wat betreft de gelijkenis tussen beide projecten. In de bestreden beslissing echter komt de aanwezigheid van een quasi identiek project slechts één perceel verder niet aan bod.

De verzoekende partijen stellen zich de vraag of er bij de toekenning van de ene stedenbouwkundige vergunning aan de heer Van Gansen en de weigering van de andere stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen andere elementen hebben meegespeeld nu het volgens de verzoekende partijen niet kan dat de deputatie haar zienswijze na de hoorzitting voorafgaand aan de bestreden beslissing met 180° heeft gedraaid.

De verwerende partij wenst op te merken dat de kritiek van de verzoekende partij gericht is tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Aangezien de beslissing van het college van burgemeester en schepenen niet kan worden aangemerkt als een vergunningsbeslissing genomen in laatste administratieve aanleg dient het juridische beroep, dat in essentie gericht is tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, als onontvankelijk worden afgewezen.

De verwerende partij geeft aan dat er sprake kan zijn van de schending van het gelijkheidsbeginsel wanneer is voldaan aan volgende twee voorwaarden:

- in rechte en feite gelijke gevallen moeten ongelijk worden behandeld zonder dat hiervoor een objectieve verantwoording bestaat;
- de ongeoorloofde verschillende beoordeling van twee vergelijkbare situaties moet gebeurd zijn door dezelfde vergunningverlenende overheid.

De bestreden beslissing van 28 april 2014 van de heer Van Gansen werd verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen. Nu de bestreden beslissing werd genomen door de verwerende partij is er geen sprake van een schending van het gelijkheidsbeginsel.

Bovendien is er volgens de verwerende partij geen sprake van twee in rechte en in feite gelijke gevallen. Dit blijkt onder meer uit de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening door zowel het college van burgemeester en schepenen als door de deputatie.

Beide aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning zijn in feite niet vergelijkbaar nu zij beiden een andere bouwstijl voorzien. Daar waar de verzoekende partijen voorzien in een zeer residentiële en grootschalige bouwstijl met bombastische zuilen en een beeldbepalend driehoekig betonnen fronton voorziet het project van de heer Van Gansen in een bouwstijl die aansluit bij de linksaanpalende woning waarbij de gevel van het gebouw gekenmerkt wordt door een verticale tweeledige indeling waardoor het meer aansluit op de in het centrum aanwezige bouwvormologie.

3.

In hun wederantwoordnota volharden de verzoekende partijen in hun standpunt.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen zijn van oordeel dat er sprake is van een schending van het gelijkheidsbeginsel nu de stedenbouwkundige vergunning voor het project aangevraagd door de verzoekende partijen door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen werd geweigerd, terwijl de stedenbouwkundige vergunning voor een quasi identiek project, slechts één perceel verder gelegen, minder dan een maand later wel werd verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen.

Wanneer de twee vergunningsbeslissingen naast elkaar worden gelegd is het voor de verzoekende partijen duidelijk dat het college van burgemeester en schepenen, blindelings gesteund door de verwerende partij, met twee maten en gewichten heeft geoordeeld. Hoewel de verzoekende partijen dit uitgebreid hebben benadrukt tijdens de hoorzitting, werd het administratief beroep van de verzoekende partijen niet ingewilligd door de verwerende partij, bovendien wordt er in de bestreden beslissing op geen enkel moment verwezen naar het quasi identieke project.

Volgens de verzoekende partijen is er sprake van de schending van het gelijkheidsbeginsel nu de verwerende partij bij de beoordeling van het aangevraagde project geen rekening heeft gehouden met de gelijkenis tussen de twee quasi identieke projecten.

2.

De Raad stelt, samen met de verwerende partij, vast dat het eerste middel van de verzoekende partijen gericht is tegen zowel de beslissing van 24 maart 2014 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen als tegen de beslissing van 31 juli 2014 van de verwerende partij.

Volgens artikel 4.8.2,1° VCRO spreekt de Raad zich als administratief rechtscollege uit over beroepen ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of bestuurlijke stilzwijgende beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning.

De beslissing van 24 maart 2014 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen kan evenwel niet worden beschouwd als een vergunningsbeslissing die in laatste administratieve aanleg werd genomen.

Het middel, in zoverre het is gericht tegen de beslissing van 24 maart 2014, is daarom onontvankelijk. Het voorwerp van het voorliggende beroep dient noodzakelijk beperkt te worden tot de bestreden beslissing van 31 juli 2014.

3.

Terecht stellen zowel de verzoekende partijen als de verwerende partij dat het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden indien in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk zijn behandeld zonder dat er voor deze ongelijke behandeling een objectieve en redelijke verantwoording bestaat.

Bovendien is er slechts sprake van een schending van het gelijkheidsbeginsel wanneer de gevallen waarmee wordt vergeleken, uitgaan van ééNZelfde overheid. De verzoekende partij die aanvoert dat het gelijkheidsbeginsel is geschonden, moet dit in het verzoekschrift met concrete en precieze gegevens aantonen.

Dit betekent dat er aan drie voorwaarden dient te zijn voldaan alvorens er sprake is van een schending van het gelijkheidsbeginsel:

- Er is sprake van in rechte en in feite gelijke gevallen die ongelijk worden behandeld;
- Voor de ongelijke behandeling bestaat geen objectieve en redelijke verantwoording,
- De ongelijke behandeling gaat uit van ééNZelfde overheid.

Los van de vraag of het aangevraagde en geweigerde project van de verzoekende partijen en het vergunde project van de heer Van Gansen als identieke projecten kunnen worden beschouwd, dient te worden vastgesteld dat het gaat om vergunningen geweigerd en afgeleverd door twee onderscheiden vergunningverlenende overheden. De vergunning voor het aangevraagde project wordt in eerste aanleg geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen en wordt nadien in het kader van het door de verzoekende partijen ingestelde administratief beroep opnieuw geweigerd door de verwerende partij. De bestreden beslissing van de verwerende partij is volledig in de plaats gekomen van de beslissing die in eerste aanleg werd genomen door het college van burgemeester en schepenen. Het project van de heer Van Gansen, dat door de verzoekende partijen als quasi identiek project naar voor wordt geschoven, is door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen vergund.

Deze vaststelling wordt niet betwist en betekent noodzakelijk dat de derde voorwaarde, meer bepaald een ongelijke behandeling uitgaande van éénzelfde overheid, niet is vervuld en er dus geen schending van het gelijkheidsbeginsel voorligt.

De verzoekende partijen kunnen niet worden gevolgd wanneer zij menen dat het niet betrekken van een aanvraag of vergunning voor een quasi identiek project als het aangevraagde project door de deputatie in de bestreden beslissing aanleiding geeft tot de schending van het gelijkheidsbeginsel.

Bovendien onderzoekt de verwerende partij, ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep, het aangevraagde project in haar volledigheid. Dit betekent dat de verwerende partij de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In het tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1 VCRO betreffende de toets aan de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen houden voor dat de verwerende partij de toets van de ruimtelijke omgeving zoals terug te vinden in de bestreden beslissing letterlijk heeft overgenomen uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen. De verzoekende partijen krijgen hierdoor geen antwoord op de bezwaren die zij hebben geuit in hun beroepschrift en de verwerende partij heeft bovendien de feitelijk foutieve elementen zoals beschreven door het college van burgemeester en schepenen overgenomen.

Uit de beoordeling van het aangevraagde project in de bestreden beslissing blijkt volgens de verzoekende partijen dat geen rekening is gehouden met het gegeven dat er zich in het centrum van Bevel verschillende meergezinswoningen bevinden.

Bovendien volgt de verwerende partij het door de gemeente Nijlen gevoerde segregatiebeleid, meer bepaald dat ouderen best in het centrum en jonge gezinnen beter buiten het centrum wonen. De verwerende partij heeft geen correcte toetsing van het aangevraagde project aan de goede ruimtelijke ordening uitgevoerd nu zij geen rekening heeft gehouden met de feitelijke realiteit in Bevel-centrum.

2.

De verwerende partij geeft aan dat ze ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep de aanvraag van de verzoekende partij in haar volledigheid naar zowel legaliteit als opportuniteit heeft onderzocht.

Het onderzoek naar de inpasbaarheid van het aangevraagde project in de ruimere omgeving is van minder doorslaggevende aard en kan er niet toe leiden dat de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving en de naastliggende percelen in het bijzonder buiten beschouwing wordt gelaten.

Uit de motivering opgenomen in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij niet ontkent dat een meergezinswoning in principe functioneel inpasbaar is binnen een dorpskern, zij meent echter wel dat het door de verzoekende partijen aangevraagde project te grootschalig en functioneel te dens is voor de specifieke omgeving. Bovendien is de verwerende partij van oordeel dat het project in te veel verharding voorziet waardoor de draagkracht van de omgeving overschreden wordt. Het aangevraagde project voorziet in bombastische zuilen met een beeldbepalend driehoekig betonnen fronton dat bijdraagt tot een bombastische impressie waardoor het gebouw een nog grootschaliger uiterlijk krijgt.

Op grond van deze elementen concludeert de verwerende partij dat het aangevraagde project visueel-vormelijk een ruimtelijke verstoring van het omliggend klassiek landelijk weefsel met zich meebrengt.

De verwerende partij wijst er ten slotte op dat zij als vergunningverlenende overheid over een discretionaire appreciatiebevoegdheid beschikt en dat de verzoekende partijen zich bovendien niet kunnen beperken tot het uiten van vage kritiek of het formuleren van een louter tegengestelde visie dan deze in de bestreden beslissing. De beoordeling gemaakt door de verwerende partij is gestoeld op concrete gegevens en een concrete toetsing aan de onmiddellijke omgeving en de naastliggende percelen zonder dat deze toetsing als kennelijk onredelijk kan worden beschouwd.

3.

In hun wederantwoordnota hernemen de verzoekende partijen hun eerder ontwikkelde redenering.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen geven aan dat de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke omgeving die door de verwerende partij wordt weergegeven in de bestreden beslissing een kopie vormt van deze in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen.

Dit heeft volgens hen tot gevolg dat ze geen antwoord krijgen op de door hen geuite bezwaren en dat de door het college van burgemeester en schepenen foutieve feitelijke elementen gewoon worden overgenomen door de verwerende partij.

Uit de bestreden beslissing blijkt volgens de verzoekende partijen dat het element functionele inpasbaarheid één van de belangrijkste elementen is bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening. Bij die beoordeling heeft de verwerende partij volgens de verzoekende partijen geen rekening gehouden met de verschillende meergezinswoningen aanwezig in het centrum van Bevel. Dit leidt tot een foutieve toets van het aangevraagde project aan de goede ruimtelijke ordening. Bovendien is de bestreden beslissing niet gebaseerd op aanvaardbare redenen nu de verwerende partij het “segregatiebeleid” van de gemeente Nijlen volgt.

2.

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

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Gelet op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad volstaat het niet dat een verzoekende partij een betoog voert waaruit blijkt dat zij van mening is dat het gevraagde project vergund kan worden. De Raad kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde overdoen. Het is aan de verzoekende partij die de beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening betwist om aan te tonen dat het verlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een verzoekende partij kan zich derhalve niet beperken tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid van het VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd.

De Raad is van oordeel dat indien de verwerende partij reeds op basis van een aantal voor de aanvraag relevante aandachtspunten en criteria tot de conclusie is gekomen dat de vergunning moet worden geweigerd, het niet noodzakelijk is dat er nog een onderzoek plaatsvindt van de overige criteria. Eén enkel weigeringsmotief kan reeds volstaan om een beslissing te schragen.

3.

In de bestreden beslissing staat het volgende te lezen:

“ ...

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

Bevel is een woonkern ten zuiden (en tevens de kleinste kern) van de gemeente Nijlen. De aanvraag bevindt zich centraal in het woongebied van Bevel.

De nabije omgeving van het perceel in aanvraag wordt gekenmerkt door eerder kleinschalige bebouwing met als overwegende functie particuliere eengezinswoning. In noordwestelijke richting, omgeving kerkplein, situeren zich een aantal klassieke burgerhuizen en een (wat betreft straatbeeld) eveneens klassiek ogend schoolcomplex. Verder kenmerkt Bevel-Dorp zich door kleinschalige aaneengesloten bebouwing in uiteenlopende stijlen. Samengevat laat de nabije omgeving van de aanvraag zich opvallen door het klassieke en beeldbepalend karakter van haar bebouwing.

Op het links aanpalende perceel bevindt zich een gewone ééngesinswoning, op het rechts aanpalende perceel bevindt zich een residentiële woning uit de jaren '30. Bevel-dorp in het algemeen wordt vooral gekenmerkt door een zeer kleinschalige dorpse bebouwingsstructuur. Het gevoel van een dorpscentrum wordt vooral gecreëerd door deze kleinschaligheid.

(...)

De aanvraag situeert zich pal in het centrum van Bevel. Bevel wordt vooral gekenmerkt door residentiële verkavelingen die werden ontwikkeld tussen 1970 en heden. Momenteel wordt vastgesteld dat het vooral bewoners zijn uit deze verkavelingen die hun toevlucht zoeken tot een appartement in de kern. Nieuwe gezinnen nemen hun plaats in in de

vrijgekomen residentiële woningen. Deze elementen zorgen ervoor dat het gevraagde niet functioneel inpasbaar is in de omgeving.

Bovendien laat het bestaand ruimtelijk functioneren van de kern van Bevel duidelijk blijken dat het principe van meergezinswoningen (en bijhorende verdichting) geen algemeen voorkomend gegeven is. In de nabije omgeving komen bijna uitsluitend particuliere woningen voor in combinatie met lokale gemeenschapsvoorzieningen (school). Een loutere evaluatie van het ruimtelijk functioneren van de omgeving van de aanvraag doet dan ook besluiten tot het niet functioneel inpasbaar zijn van een meergezinswoning op deze locatie. Het voorzien van ruimte voor meerdere gezinnen in het bouwproject zoals het voorligt, is te hoogdynamisch op het perceel en te belastend voor de omgeving, zodat het project niet inpasbaar is in zijn onmiddellijke omgeving.

...

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening zowel de ruimere als de onmiddellijke omgeving van het aangevraagde project schetst.

Hierbij staat te lezen dat het principe van meergezinswoningen geen algemeen voorkomend gegeven is.

De verzoekende partijen kunnen dan ook niet worden gevolgd wanneer zij stellen dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met het feit dat er zich reeds verschillende meergezinswoningen bevinden in het centrum van Bevel.

Door in hun verzoekschrift te verwijzen naar het vergunde quasi identieke project en een appartementsgebouw dat sinds 1988 aanwezig is in Bevel-centrum tonen zij niet aan dat de verwerende partij haar beslissing stoelt op kennelijk foutieve gegevens of dat er in deze sprake is van een kennelijk onredelijke beslissing in hoofde van de verwerende partij. Door slechts te verwijzen naar twee andere meergezinswoningen tonen de verzoekende partijen niet aan dat de verwerende partij foutief heeft geoordeeld dat het principe van meergezinswoningen geen algemeen voorkomend gegeven is.

Voor zover als nodig kan bovendien worden opgemerkt dat uit de bestreden beslissing blijkt dat het weigeren van de stedenbouwkundige vergunning voor het aangevraagde project wegens het niet verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening niet enkel steunt op het niet functioneel inpasbaar zijn van het aangevraagde project in de relevante onmiddellijke omgeving, maar ook op andere criteria en aandachtspunten in de zin van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, onder meer de schaal en de visueel-vormelijke elementen van het aangevraagde project.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat het niet functioneel inpasbaar zijn van het aangevraagde project in combinatie met de zeer residentiële en grootschalige bouwstijl van het project, het te grootschalig karakter en het functioneel te dens zijn van het project voor de omgeving, het in verhouding tot de omgeving dominerend karakter van het aangevraagde project, de bombastische zuilen met het beeldbepalend betonnen fronton en de verstoring van het omliggende klassiek landelijke weefsel, de motieven zijn waarop de verwerende partij zich baseert om te oordelen dat het aangevraagde project niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, wat leidt tot het weigeren van de stedenbouwkundige vergunning.

De verzoekende partijen betwisten onder meer de beoordeling van de visueel-vormelijke elementen door te stellen dat de 'zuilen' en de vormgeving van het gebouw geïnspireerd zijn op de voorgevels van nabijgelegen panden. De Raad kan zich voor de beoordeling van de visueel-

vormelijke elementen echter niet in de plaats stellen van de verwerende partij. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de weigeringsmotieven als kennelijk onredelijk te beschouwen zijn.

De verzoekende partijen slagen er niet in om te overtuigen dat de verwerende partij geen correcte beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde project aan de goede ruimtelijke ordening heeft gemaakt. Artikel 4.3.1, §1 en 2 VCRO zijn niet geschonden.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de formele motiveringsplicht zoals geformuleerd in de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna Motiveringswet) wat betreft de argumenten betreffende het gelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen geven aan dat de formele motiveringsplicht inhoudt dat iedere bestuurshandeling steeds gesteund dient te zijn op afdoende feitelijk en juridisch juiste argumenten die in de beslissing zelf worden opgenomen zodat de rechtsonderhorige kan begrijpen waarom de beslissing op die wijze wordt genomen.

Volgens de verzoekende partijen rust een groot deel van de argumentatie ontwikkeld in aanloop van en benadrukt tijdens de hoorzitting voorafgaand aan de bestreden beslissing op de schending van het gelijkheidsbeginsel. De verzoekende partijen stellen vast dat in de bestreden beslissing niet naar deze argumenten wordt verwezen.

2.

De verwerende partij wijst er op dat de formele motiveringsplicht niet zover reikt dat op elk door de verzoekende partijen aangehaalde beroepsargument moet worden geantwoord.

Volgens de verwerende partij blijkt uit de bestreden beslissing afdoende op welke gronden de verwerende partij tot het niet verenigbaar zijn van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening wordt besloten:

- De aanvraag is niet afgestemd op het huisvesten van ouderen;
- Het voorzien van ruimte voor meerdere gezinnen in het bouwproject is te hoogdynamisch op het perceel en te belastend voor de omgeving;
- De aangevraagde meergezinswoning voorziet een zeer residentiële en grootschalige bouwstijl die te grootschalig en functioneel te dicht is voor de specifieke omgeving;
- De schaal van het gebouw is, ondanks de op de omgeving afgestemde kroonlijst, te dominerend;
- Er wordt vrij veel verharding voorzien, waardoor de ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt overschreden;
- De bombastische zuilen met het beeldbepalend driehoekig betonnen fronton, geven het gebouw een bombastische impressie en een nog grootschaliger uiterlijk;
- Visueel-vormelijk is er sprake van een ruimtelijke verstoring van het omliggend klassiek landelijke weefsel, meer bepaald wat betreft de grootschaligheid;
- Het architecturale concept is onvoldoende verankerd in de omgeving.

Het loutere gegeven dat de verzoekende partijen het niet eens zijn met de zienswijze van de verwerende partij en het feit dat de verwerende partij de beroepsargumenten van de verzoekende partijen ongegrond verklaart betekent geen schending van het motiveringsbeginsel, laat staan van het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Bovendien is er geen sprake van de schending van het gelijkheidsbeginsel gezien, zoals reeds werd gesteld bij het eerste middel, beide aangevraagde projecten een verschillende bouwstijl hebben.

3.

In de wederantwoordnota herhalen de verzoekende partijen hun standpunt zoals uiteengezet in het verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen wijzen op de schending van de motiveringsplicht nu een groot deel van hun beroepsargumentatie, die hoofdzakelijk geënt is op de schending van het gelijkheidsbeginsel, niet aan bod komt in de bestreden beslissing.

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet de verwerende partij de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen, waarop zij haar beslissing steunt, vermelden zodat de aanvrager van de vergunning of een belanghebbende derde met kennis van zaken de bestreden beslissing kan aanvechten. De motieven die vermeld worden in de bestreden beslissing moeten bovendien afdoende zijn.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Om te voldoen aan de op haar rustende motiveringsplicht moet de verwerende partij de argumenten geformuleerd in het kader van het administratief beroep niet punt voor punt beantwoorden en weerleggen.

3.

Zoals reeds in het tweede middel met betrekking tot de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening gesteld, slagen de verzoekende partijen er niet aan te geven dat de bestreden beslissing tot stand is gekomen op grond van foutieve feitelijke gegevens of dat er in deze sprake is van een kennelijk onredelijke beslissing in hoofde van de verwerende partij.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Ten gevolge van het devolutief karakter van het beroep moet de verwerende partij de aanvraag opnieuw in haar volledigheid onderzoeken, en dit op grond van een eigen beoordeling van de hele aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de stedenbouwkundige vergunning om tal van redenen niet wordt verleend:

- Het aangevraagde project is niet afgestemd op het huisvesten van ouderen;
- Het aangevraagde project is niet functioneel inpasbaar in de onmiddellijke omgeving bestaande uit residentiële, klassieke bebouwing;
- Het aangevraagde project is hoogdynamisch op het perceel en te belastend voor de omgeving;
- Het aangevraagde project wordt uitgevoerd in een zeer residentiële en grootschalige bouwstijl die een te groot contrast vormt met de aanwezige en typische bouwtypologie;
- De schaal van het aangevraagde project is dominerend;
- De ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt omwille van de vele voorziene verhardingen bij het aangevraagde project overschreden;
- Het aangevraagde project is voorzien van bombastische zuilen en een beeldbepalend betonnen fronton waardoor er visueel-vormelijk sprake is van een ruimtelijke verstoring van het omliggend klassiek weefsel.

De verzoekende partijen blijven hameren op de schending van het gelijkheidsbeginsel maar slagen er niet om op concrete en afdoende wijze aan te tonen waarom er in deze sprake is van een niet goed gemotiveerde bestreden beslissing.

De verwerende partij dient de beroepsargumenten niet punt voor punt te beantwoorden en te weerleggen. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen lijken te menen, moet de verwerende partij niet motiveren waarom het college van burgemeester en schepenen een volgens de verzoekende partijen gelijkaardige aanvraag heeft vergund en of dit een schending is van het gelijkheidsbeginsel.

Door louter te verwijzen naar de argumenten in hun administratief beroepsschrift ter ondersteuning van hun betoog over de schending van het gelijkheidsbeginsel, slagen de verzoekende partijen er dan ook niet om aan te tonen dat de bestreden beslissing gebrekkig gemotiveerd zou zijn.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

1.

In het vierde middel roepen de verzoekende partijen de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen dat uit hetgeen zij reeds in de eerste drie middelen hebben uiteengezet blijkt dat de deputatie bij het beoordelen van het aangevraagde project onvoldoende rekening heeft gehouden met de feitelijke aanwezige elementen in de nabije omgeving van het perceel van de verzoekende partijen.

Wanneer uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid of de verwerende partij rekening heeft gehouden met de feitelijke en juridische overwegingen van het door de verzoekende partijen ingediende bezwaarschrift schendt de deputatie het zorgvuldigheidsbeginsel.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de deputatie haar beslissing met voldoende kennis van zaken heeft genomen nu er niet wordt verwezen naar de argumentatie van de verzoekende partijen van het gelijkheidsbeginsel noch naar de aanwezigheid van meer dan één meergezinswoning in de nabije omgeving van het perceel.

2.

In haar verweer stelt de verwerende partij dat lezing van de bestreden beslissing toont dat de bestreden beslissing wel degelijk alle juridische en feitelijke overwegingen omvat die aan de beslissing ten grondslag liggen. Hierbij verwijst de verwerende partij naar de opsomming zoals opgenomen bij het derde middel.

De verwerende partij stelt opnieuw dat het loutere gegeven dat de verzoekende partijen zich niet kunnen vinden in de zienswijze van de verwerende partij niet betekent dat er sprake is van een schending van het motiverings-, het redelijkheids- en/of het zorgvuldigheidsbeginsel.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de bezwaren van de verzoekende partijen heeft onderzocht en wordt er afdoende gemotiveerd waarom die bezwaren niet kunnen worden bijgetreden.

3.

In de wederantwoordnota herhalen de verzoekende partijen wat zij in hun verzoekschrift hebben uiteengezet.

Beoordeling door de Raad

1.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

2.

De verzoekende partijen kunnen niet worden gevolgd wanneer zij aangeven dat de verwerende partij bij het nemen van haar beslissing omtrent het aangevraagde project onzorgvuldig te werk is gegaan nu zij op onvoldoende wijze rekening heeft gehouden met de feitelijke aanwezige elementen in de nabije omgeving van het perceel en zij in de bestreden beslissing niet heeft verwezen naar de argumentatie van de verzoekende partijen met betrekking tot het schenden van het gelijkheidsbeginsel door het college van burgemeester en schepenen.

Zoals reeds bij de bespreking van het eerste en derde middel aangehaald onderzocht de verwerende partij, ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep, de aanvraag in haar volledigheid. Dit houdt in dat de verwerende partij de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

Uit de beoordeling van het aangevraagde project zoals opgenomen in de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij hierbij onzorgvuldig te werk is gegaan, dat de beslissing is gebaseerd op foutieve feitelijke gegevens of dat er sprake is van een kennelijk onredelijke beslissing.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 oktober 2016 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO