

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1617/0069 van 13 september 2016  
in de zaak 1213/0457/A/9/0422

*In zake:*

1. de heer **Ronny VAN AERT**
2. mevrouw **Ilse NUYTEMANS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Yves LOIX  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

mevrouw **Elisabeth VAN DIEVOORT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Ria HENS  
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Amerikalei 91  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 14 maart 2013 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 17 januari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wuustwezel van 15 oktober 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de bouw van zes appartementen met een handelspand en ondergrondse autobergplaatsen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2990 Wuustwezel, Slijkstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummers 7P, 7S en 7R.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een toelichtende nota ingediend. De tussenkomen partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 25 februari 2014, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Met een beschikking van 29 februari 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep aan de negende kamer toegewezen.

Met het tussenarrest van 4 maart 2016 met nr. RvVb/1516/0737 heeft de voorzitter van de negende kamer de debatten heropend om de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 5 april 2016, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Nele ANSOMS die voor de verzoekende partijen verschijnt en advocaat Ria HENS die voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de 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. TUSSENKOMST**

Mevrouw Elisabeth VAN DIEVOORT verzoekt met een aangetekende brief van 7 mei 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 17 mei 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

### **IV. FEITEN**

Op 6 juni 2011 geeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wuustwezel aan Francis KOYEN een stedenbouwkundig attest af voor de bouw van een appartementsgebouw met eventuele winkelruimtes op het gelijkvloers en ondergrondse parkeerplaatsen op de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Turnhout', vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 september 1977, in woongebied gelegen.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor er een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, evenmin binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Het stedenbouwkundig attest van 6 juni 2011 wordt onder de volgende voorwaarden afgegeven:

“ ...

1. *De kroonlijsthoogte (bovenkant) blijft beperkt tot 6,50 meter gelet op de vereisten inzake isolatie. De nokhoogte blijft beperkt tot 11 meter.*
2. *Eventuele dakuitbouwen dienen beperkt te blijven in omvang (maximaal 4 meter breed en beperkt tot 1/2 van de totale dakbreedte).*
3. *Er dient per wooneenheid 1,5 overdekte parkeerplaats voorzien te worden, op het terrein zelf. De parkeergarage als geheel maar ook elke individuele parkeerplaats op zichzelf dient behoorlijk te functioneren zodat een normaal gebruiksgenot is gegarandeerd.*
4. *Het gebouw dient te worden 'aangekleed' met de nodige groenelementen.*
5. *Teneinde een voldoende groene omkadering mogelijk te maken wordt, conform de gebruikelijke stedenbouwkundige repels, de bouwbreedte langs de Bredabaan beperkt tot 2/3 van de perceelsbreedte op de voorgevelbouwlijn.*
6. *De toegang tot de ondergrondse parkeergarage moet langs de Slijkstraat en binnen het gebouw zelf voorzien worden.*
7. *Het architecturaal concept dient uit te gaan van het hoekperceel waarbij 2 'voorgevels' worden voorzien, enerzijds langs Slijkstraat, anderzijds langs Bredabaan.*
8. *Er dient een (voorwaardelijk) gunstig brandweertechisch verslag te worden bekomen voor de uiteindelijke bouwaanvraag.*
9. *Bij de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning moet de bestemming van de gelijkvloerse verdieping worden vastgelegd, gelet op de weerslag ervan op het vereiste aantal parkeerplaatsen.*
10. *Het stedenbouwkundig attest wordt afgegeven onder voorbehoud van ontvankelijke en gegrond bevonden bezwaren die tijdens een eventueel te houden onderzoek zouden ingediend worden.*

...”

Op 4 juli 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wuustwezel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van zes appartementen met een handelspand en ondergrondse autobergplaatsen.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 10 juli tot en met 8 augustus 2012 gehouden wordt, dient onder meer de tussenkomende partij een bezwaarschrift in.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 26 juli 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het agentschap Wegen en Verkeer brengt op 27 juli 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

IGEAN Dienstverlening, brengt op 10 september 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van Wuustwezel brengt op 16 september 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wuustwezel verleent op 15 oktober 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partijen.

De tussenkomende partij tekent tegen die beslissing op 21 november 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 januari 2013 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 14 januari 2013 beslist de verwerende partij op 17 januari 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (...) situeert de aanvraag zich in woongebied.*

*(...)*

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

*(...)*

*De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving. Het perceel sluit aan bij de kern en ligt langs een invalsweg zodat wonen in combinatie met een handelsruimte hier aanvaard kan worden.*

*De inplanting van de voorgevelbouwlijn kan aanvaard worden door de configuratie van het perceel en de ligging op een hoek. Het perceel wordt anders moeilijk bebouwbaar. Het beperkt verschuiven van de voorgevelbouwlijn doet geen afbreuk aan de ordening van de omgeving.*

*Het gebouw sluit qua afmetingen en volume echter niet goed aan bij de omgeving.*

*De aanvraag houdt rekening met de voorwaarden opgelegd in het in 2011 verleende stedenbouwkundig attest, behalve wat betreft de gebruikelijke stedenbouwkundige regels en het aspect groenelementen.*

*Het gebouw is zeer volumineus en dicht op alle perceelsgrenzen gebouwd. Het perceel bevindt zich op de overgang tussen de dichter bebouwde kern en de rand van het centrum dat minder dicht bebouwd is. Het sluit ruimtelijk aan bij de minder dicht bebouwde zone.*

*De achtergevel van de meergezinswoning bevindt zich op 3m van de perceelsgrens en heeft een hoogte van 6,40m over een lengte van 19,84m lengte. Dit is niet aanvaardbaar.*

*De bouwdiepte van woongebouwen is volgens de gebruikelijke stedenbouwkundige regels beperkt tot 17m en de bouwhoogte is beperkt in diepte. Het betreft hier 2 volwaardige bouwlagen vlak tegen de perceelsgrens over een aanzienlijke lengte.*

*De tuinzone bij het gebouw is weinig kwalitatief. Er blijft weinig groene ruimte over. Voor gelijkvloerse appartementen wordt een tuindiepte van minimaal 10m gehanteerd. De zijtuinstrook rechts van het gebouw is bovendien grotendeels verhard omdat deze zich deels boven de kelder bevindt.*

*Gezien de ligging vlakbij een gewestweg en de goede ontsluitingsmogelijkheden is de impact op de mobiliteit aanvaardbaar. De inrit wordt voorzien langs de Slijkstraat en niet langs de gewestweg, wat de verkeersveiligheid ten goede komt.*

*Er wordt 1,5 parkeerplaats voorzien per woongelegenheden en bijkomende parkeerplaatsen voor het handelspand. De parkeerplaatsen in de kelder zijn niet allen even goed bereikbaar en de maneuvreerruimte is eerder beperkt. Het programma zit gewrongen door de beperkt beschikbare ruimte.*

*De aanvraag betreft een maximalisatie van de bebouwing en programma op het perceel. Hierdoor worden de ruimtelijke draagkracht en schaal van het perceel en de omgeving overschreden.*

*Het grote volume zorgt voor druk op het perceel van beroeper en zonlichtwegname. De inbreuk op de privacy is door de ligging van de percelen op een hoek van 2 straten eerder te relativeren.*

*Een aanvraag met een minder zwaar programma, meer en kwalitatievere buitenruimte en een beperkter bouwvolume zou beter aansluiten bij de bebouwde omgeving. Huidige aanvraag brengt de goede aanleg van plaats in het gedrang.  
..."*

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Tweede middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen ontleen een tweede middel aan de schending van artikel 5.3.1, §1 en §2 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel.

De verzoekende partijen argumenteren:

*" ...*

*Zoals reeds werd opgemerkt in de relevante feitelijke voorgaanden, werd voor het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft een stedenbouwkundig attest verleend op 6 juni 2011. (...)*

*In casu geeft dit stedenbouwkundig attest aan dat het in de aanvraag gespecificeerd project in aanmerking komt voor het afleveren van een vergunning, indien aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan.*

*Vooreerst dient te worden benadrukt dat het hier gaat om een nog niet vervallen stedenbouwkundig attest.*

*(...)*

*Voorts kan het niet redelijkerwijze ter betwisting staan dat de decreetgever "aan stedenbouwkundig attesten een daadwerkelijke juridische waarde" heeft toegekend. Een en ander blijkt uitdrukkelijk uit artikel 5.3.1. §2 VCRO, dat bepaalt:*

*(...)*

*Uit deze bepaling vloeit ontegensprekelijk voort dat een stedenbouwkundig attest het karakter heeft van een zgn. "gezaghebbend advies". In de parlementaire voorbereidingen valt dienaangaande in niet mis te verstane bewoordingen te lezen:*

*(...)*

*Naar aanleiding van het afgeleverde stedenbouwkundig attest van 6 juni 2011 werd derhalve een duidelijk bindend stedenbouwkundig standpunt gegeven omtrent de bebouwbaarheid van het betrokken perceel. Het weze opgemerkt dat verzoekende partijen bij hun aanvraag tevens een schetstekening hebben gevoegd waarop de geplande bebouwing werd ingetekend. (...)*

*Binnen de voorwaarden waarbinnen dit attest werd verleend werd derhalve een bindende visie omtrent de goede ruimtelijke ordening neergeschreven, die de Deputatie op grond van art. 5.3.1, §2 VCRO niet mocht tegenspreken. Gelet op het voorgaande, kon de Deputatie niet rechtmatig van oordeel zijn dat het ingediende ontwerp onvoldoende rekening houdt met de principes van een goede ruimtelijke ordening. Deze werden beoordeeld in het kader van het stedenbouwkundig attest.*

*Het kan alleszins niet worden betwist dat het aangevraagde voldoet aan de voorschriften en voorwaarden die in het stedenbouwkundig attest werden opgelegd. (...)*

*Wat de overeenstemming met het stedenbouwkundig attest betreft, werd dienaangaande een expliciet advies opgemaakt door IGEAN. Dit advies heeft uitsluitend betrekking op de toetsing van het aangevraagde aan het stedenbouwkundig attest, en luidt als volgt:*

*(...)*

*Dit advies is duidelijk. De aanvraag voldoet aan de door het stedenbouwkundig attest gestelde voorwaarden.*

*In de bestreden beslissing valt ter zake te lezen:*

*(...)*

*Het weze opgemerkt dat deze motivering geheel contradictorisch is met de bevindingen uit het stedenbouwkundig attest.*

*Overeenkomstig het verleende stedenbouwkundig attest mocht er 695,00 m<sup>2</sup> van de oppervlakte van het perceel worden bebouwd. De afmetingen van 3 m op de perceelsgrens en een hoogte van 6,40m over een lengte van 19,84 m werd in het kader van het stedenbouwkundig attest kennelijk niet strijdig met de gebruikelijke stedenbouwkundige regels geacht. Wel integendeel, dergelijke bebouwing werd uitdrukkelijk in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening bevonden.*

*Gelet op het voorgaande, mocht de deputatie niet van oordeel zijn dat de aanvraag niet in overeenstemming was met de voorwaarden opgelegd in het in 2011 verleende stedenbouwkundige attest voor wat de gebruikelijke stedenbouwkundige regels betreft. Minstens is de motivering van de Deputatie ter zake foutief. Het aangevraagde is wel in overeenstemming met de gebruikelijke stedenbouwkundige regels die voortkomen uit het stedenbouwkundig attest. Door het tegendeel te beweren, is het weigeringsmotief van de deputatie feitelijk onjuist.*

*Indien de Deputatie van oordeel is dat zij zich niet kan vereenzelvigen met de gebruikelijke stedenbouwkundige regels die voortkomen uit het attest, dient zij minstens te motiveren waarom zij wenst of te wijken van het betrokken attest. Een en ander is kennelijk niet gebeurd. Nu de Deputatie kennelijk heeft geoordeeld dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met het stedenbouwkundig attest, gaat de Deputatie regelrecht in tegen de bevindingen van het stedenbouwkundig attest. Zulks is onaanvaardbaar gelet op art. 5.3.1, §1 en 2 VCRO.*

*Hetzelfde geldt voor wat het aspect groenelementen betreft, overeenkomstig het stedenbouwkundig attest diende exclusief om een voldoende groene omkadering mogelijk te maken, de bouwbreedte langs de Bredabaan beperkt te worden tot 2/3 van de perceelsbreedte op de voorgevelbouwlijn. Voorts dient nogmaals in herinnering te worden gebracht dat de attesterende overheid een bebouwbare oppervlakte van 695,00 m<sup>2</sup> aanvaardbaar achtte.*

*Geheel in strijd met het stedenbouwkundig attest, voert de deputatie aan dat voor de gelijkvloerse appartementen een tuindiepte van minimum 10m dient te worden gehanteerd. De deputatie houdt verkeerdelijk voor dat deze voorwaarden werden opgelegd in het kader van het verleende stedenbouwkundig attest. Hierboven werd reeds uitvoerig uiteengezet dat de Deputatie niet redelijkerwijze kan voorhouden dat het*

*aangevraagde niet in overeenstemming is met het verleende stedenbouwkundig attest. Eén en ander is kennelijk wel het geval. Bijgevolg is de motivering van de bestreden beslissing foutief, daar waar de deputatie voorhoudt dat de aanvraag geen rekening houdt met de voorwaarden omtrent gebruikelijke stedenbouwkundige regels en aspect groenelementen die werden opgelegd in het verleende stedenbouwkundig attest.*

*Het voorgaande is duidelijk, de bestreden beslissing werd niet afdoende gemotiveerd. Het weigeringsmotief is feitelijk onjuist. De bestreden beslissing is om die reden onwettig.*

*Bovendien is eveneens sprake van een schending van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel nu de vergunning alsnog geweigerd werd, terwijl verzoekende partijen zich hebben geconformeerd aan de voorwaarden opgelegd in het stedenbouwkundig attest van 6 juni 2011. Hierboven bleek reeds dat op grond van art. 5.3.1, §2 VCRO verzoekende partijen bepaalde aanspraken mochten halen uit het betrokken stedenbouwkundig attest. Door in te gaan tegen dit attest, schendt de bestreden beslissing het rechtszekerheid- en vertrouwensbeginsel.*

*Gelet op het voorgaande, kon de Deputatie niet anders dan oordelen dat de vergunning verleend diende te worden, nu zij conform art. 5.3.1, §2 VCRO niet kon ingaan tegen de bevindingen van het stedenbouwkundig attest. Bovendien kan het weigeringsmotief van de Deputatie dat de aanvraag geen rekening houdt met bepaalde voorwaarden die werden neergelegd in het stedenbouwkundig attest, niet worden weerhouden.*

*Artikel 5.3.1. §2 VCRO is duidelijk. Indien het aangevraagde in overeenstemming is met een eerder verleend, niet vervallen stedenbouwkundig attest, kan aan de stedenbouwkundige visie neergeschreven in dit attest niet voorbij worden gegaan door de vergunningverlenende overheid. De vergunning werd met andere woorden onterecht geweigerd, daar de Deputatie er geenszins is slaagt aannemelijk te maken dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het nog niet vervallen stedenbouwkundig attest*

*Volledigheidshalve dient weliswaar te worden opgemerkt dat de overheid overeenkomstig art. 5.3.1, §2 VCRO in bepaalde gevallen kan afwijken van de bevindingen van een stedenbouwkundig attest, indien in tussentijd substantiële feitelijke of juridische wijzigingen hebben voorgedaan, uit de adviezen of het openbaar onderzoek zou blijken dat met bepaalde feiten of overwegingen ten onrechte geen rekening werd gehouden of het stedenbouwkundig attest aangetast is door manifeste materiële fouten.*

*Het behoeft geen uitvoerig betoog dat geen van deze elementen voorhanden is in onderhavig dossier.*

*Vooreerst wordt nergens in de motivering van het bestreden besluit aangetoond dat het terrein, dan wel de stedenbouwkundige voorschriften dermate essentieel gewijzigd zijn, dat het stedenbouwkundig attest niet langer als basis voor het verlenen van een vergunning aangewend kan worden. Een en ander is logisch, daar het perceel geen wijzigingen heeft ondergaan in de periode tussen het verlenen van het attest. Er werd intussen geen enkel werk uitgevoerd aan het betrokken perceel. Daarnaast zijn de voorschriften op basis waarvan het attest werd beoordeeld, niet gewijzigd. Evenmin is uit de verleende adviezen of tijdens het openbaar onderzoek gebleken dat bij het afleveren van het stedenbouwkundig attest ten onrechte geen rekening werd gehouden met bepaalde elementen of gegevens. Gedurende het openbaar onderzoek hadden de bezwaren uitsluitend betrekking op de hoogte en de diepte van het aangevraagde. Deze elementen werden echter expliciet beoordeeld in het kader van het stedenbouwkundig attest waardoor niet ernstig kan worden voorgehouden dat het stedenbouwkundig attest geen rekening hield met deze gegevens. Tenslotte blijkt uit geen enkel gegeven dat bij het verlenen van het stedenbouwkundig attest materiële fouten gemaakt werden.*

*Daargelaten de vraag of een van deze elementen effectief voorhanden is, hetgeen overigens kennelijk niet het geval is, blijkt nergens op een gemotiveerde wijze uit de bestreden beslissing waarom er al dan niet werd afgeweken van het niet vervallen stedenbouwkundige attest. In het licht van die omstandigheden, is er in ondergeschikt orde hoe dan ook sprake van een schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen. Indien de vergunningverlenende overheid een van de uitzonderingen van art. 5.3.1, §2 VCRO wenst toe te passen dient zij gelet op artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 omstandig en duidelijk een opgave te doen van de redenen waarom zij afwijkt van het niet vervallen stedenbouwkundig attest. Het absolute gebrek aan motivering ter zake is reeds afdoende om de bestreden beslissing als onwettig te aanzien.*  
...

2.

Ter weerlegging van het middel antwoordt de tussenkomende partij:

“ ...

*Artikel 5.3.1 VCRO luidt als volgt:*

*(...)*

*In voorliggende zaak ligt geen concreet plan, geen schetsontwerp aan de basis van het stedenbouwkundig attest.*

*Bij de aanvraag van het stedenbouwkundig attest werd enkel een plan gevoegd met opgave van de maximale bouwzone en de voorgestelde voorschriften qua bestemming, gebouwen en niet bebouwd gedeelte.*

*(...)*

*In het besluit van de Vlaamse Regering dd. 19 maart 2010 betreffende stedenbouwkundige attesten, projectvergaderingen en stedenbouwkundige inlichtingen wordt in artikel 2 opgelegd dat het stedenbouwkundig attest wordt aangevraagd door middel van het formulier, gevoegd als bijlage I bij het besluit en de bewijsstukken vermeld op dit formulier.*

*(...)*

*Uit nazicht van de aanvraag van het stedenbouwkundig attest blijkt dat geen inplantingsplan werd bijgevoegd, alsook geen schetstekeningen. Enkel een plan met een maximale bouwzone. Op dit plan werd geen concreet ontwerp van gebouw opgegeven. Geen enkele schets van het beoogde gebouw werd gevoegd.*

*Er is duidelijk niet voldaan aan de wettelijke vereisten van artikel 5.3.1 VCRO en het besluit van de Vlaamse Regering dd. 19 maart 2010, zodat het stedenbouwkundig attest overeenkomstig artikel 159 Grondwet buiten toepassing moet worden gelaten.*

*Alleszins kan het stedenbouwkundig attest niet de juridische waarde hebben van een stedenbouwkundig attest als bedoeld in artikel 5.3.1 VCRO.*

*Het stedenbouwkundig attest werd trouwens ook onder voorbehoud van ontvankelijk en gegrond bevonden bezwaren afgeleverd.*

*De juridische waarde van het afgegeven stedenbouwkundig attest is gebonden aan de vermeldingen ervan.*

*(...)*

*Het stedenbouwkundig attest waarop verzoekende partijen zich beroepen kan in voorliggende zaak minstens de waarde van een inlichting hebben en is alleszins niet bindend voor de deputatie die over de latere vergunningsaanvraag [van een voor een eerste maal concreet ingevuld project], zal dienen te beschikken.*

*(...)*



*Naast het hiervoor gestelde, dient te worden vastgesteld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het stedenbouwkundig attest, wat ook correct door de deputatie in het bestreden besluit wordt geargumenteed en gemotiveerd.*

*In het bestreden besluit wordt geoordeeld dat de aanvraag rekening houdt met de voorwaarden opgelegd in het in 2011 verleende stedenbouwkundige attest, behalve wat betreft de gebruikelijke stedenbouwkundige regels en het aspect groenelementen.*

*(...)*

*Verzoekende partijen zijn ten onrechte van mening dat de motivering in het bestreden besluit geheel contradictorisch zou zijn met de bevindingen uit het stedenbouwkundig attest.*

*Er wordt door de deputatie absoluut niet ingegaan tegen de bevindingen van het stedenbouwkundig attest.*

*Bij de aanvraag van het stedenbouwkundig attest werd geen concreet bouwplan bijgebracht.*

*Slechts bij de vergunningsaanvraag werd een eerste maal een concrete invulling van het perceel aangevraagd en in het bestreden besluit wordt op afdoende gemotiveerde wijze geoordeeld dat deze concrete invulling niet in overeenstemming is met het stedenbouwkundig attest, niet in overeenstemming is met de gebruikelijke bouwvoorschriften en niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.*

*In het stedenbouwkundig attest worden vooreerst volgende overwegingen opgenomen.;*

*(...)*

*In het stedenbouwkundig attest worden daarnaast een aantal voorwaarden opgelegd.*

*Onder punten 3, 4, 7 en 10 van het stedenbouwkundig attest wordt o.a. uitdrukkelijk als voorwaarden opgelegd dat elke individuele parkeerplaats op zichzelf behoorlijk dient te functioneren, quod non, dat het gebouw dient te worden aangekleed met de nodige groenelementen, quod non, dat het architecturaal concept dient uit te gaan van het hoekperceel waarbij 2 'voorgevels' worden voorzien, quod non, dat het stedenbouwkundig attest wordt afgegeven onder voorbehoud van ontvankelijke en gegrond bevonden bezwaren die tijdens een eventueel te houden onderzoek zouden ingediend worden.*

*(...)*

*Verzoekende partijen tonen op geen enkele wijze aan dat wel aan het stedenbouwkundig attest, de gebruikelijke stedenbouwkundige regels en het aspect groenelementen zou zijn voldaan, quod non.*

*Het aangevraagde voldoet niet aan de voorwaarden die werden opgelegd in het stedenbouwkundig attest.*

*Het gegeven dat de parkeerplaatsen in de kelder niet allen goed bereikbaar zijn en de maneuvreerruimte eerder beperkt is, wat door verzoekende partijen op geen enkele wijze wordt weerlegd, is reeds afdoende om te besluiten dat niet is voldaan aan de voorwaarden van het stedenbouwkundig attest.*

*Het gegeven dat het grote volume zorgt voor druk op het perceel van verzoekster tot tussenkomst en zonlichtwegname, wordt ook op geen enkele wijze door tegenpartij weerlegd, terwijl dit nochtans een ontvankelijk en gegrond bevonden bezwaar is. (...)*

*Ten onrechte stellen verzoekende partijen dat overeenkomstig het stedenbouwkundig attest 695,00m<sup>2</sup> van de oppervlakte van het perceel zou mogen bebouwd worden, quod non.*

*Bij de aanvraag van het stedenbouwkundig attest werd enkel een schets gevoegd met opgave van de bouwzone en de voorgestelde voorschriften qua bestemming, gebouwen en niet bebouwd gedeelte.*

*Er werd een maximale bouwzone aangegeven waarbinnen de bebouwing van het hoofdgebouw zich moet bevinden.*

*Nergens wordt in het stedenbouwkundig attest toelating verleend dat 695m<sup>2</sup> bebouwd mag worden, quod non. Nergens wordt toelating verleend dat zou mogen worden afgeweken van de gebruikelijke stedenbouwkundige regels.*

*Het ganse betoog van verzoekende partijen is gebouwd op de foutieve veronderstelling dat de attesterende overheid een bebouwbare oppervlakte van 695,00m<sup>2</sup> aanvaardbaar zou achten, quod certe non.*

*Mocht dit zo zijn, quod certe non, zou dit betekenen dat een ganse oppervlakte van 695m<sup>2</sup> zou mogen bebouwd worden met een hoogte van 6,40m, quod non.*

*Uiteraard moet een invulling binnen de voorgestelde bouwzone voldoen aan de gebruikelijke stedenbouwkundige regels en/of de voorwaarden waarvan sprake in het stedenbouwkundig attest, quod in casu non.*

*Ook de aankleding met de nodige groenelementen, wat als uitdrukkelijk voorwaarde in het stedenbouwkundig attest werd opgenomen, wordt met het aangevraagde project niet ingevuld.*

*Er dient eveneens vastgesteld dat verzoekende partijen in strijd met het stedenbouwkundig attest een 3<sup>e</sup> voorgevel midden in het perceel voorzien, terwijl het architecturaal concept conform de voorwaarden van het stedenbouwkundig attest dient uit te gaan van het hoekperceel waarbij 2 'voorgevels' worden voorzien, enerzijds langs de Slijkstraat, anderzijds langs Bredabaan.*

*Het stedenbouwkundig attest werd ook verleend onder het uitdrukkelijk voorbehoud van ontvankelijk en gegrond bevonden bezwaren die tijdens een eventueel te houden onderzoek zouden ingediend worden.*

*Verzoekster tot tussenkomst heeft enerzijds haar bezwaren kenbaar gemaakt tijdens het openbaar onderzoek, alsook in haar beroepschrift.*

*De volgende bezwaren werden geuit tijdens het openbaar onderzoek:*

*(...)*

*In tegenstelling met wat verzoekende partijen beweren hebben deze bezwaren niet enkel betrekking op de hoogte en diepte van het aangevraagde, doch ook over de draagkracht die wordt overschreden, de bouwhoogte, de bebouwde oppervlakte, druk op de omgeving, licht- en zonlichtwegname,...*

*Ook in het beroepschrift werden de bezwaren van verzoekster tot tussenkomst uitvoerig weergegeven. Verzoekster tot tussenkomst heeft op gemotiveerde wijze volgende punten aangetoond:*

- 1. Draagkracht van het perceel is overschreden :*
- 2. Geen of onvoldoende rekening gehouden met de bestaande omgeving :*
- 3. Geen of onvoldoende groenaanleg :*
- 4. Hinderaspecten voor de naburige panden :*
- 5. Afwatering :*

*Al voormelde bezwaren van verzoekster tot tussenkomst werden ontvankelijk en gegrond bevonden.*

*Het stedenbouwkundig attest werd onder voorbehoud van ontvankelijk en gegrond bevonden bezwaren afgeleverd.*

*De juridische waarde van het afgegeven stedenbouwkundig attest is gebonden aan de vermeldingen ervan. (...)*

*In het bestreden besluit wordt door de deputatie zeer duidelijk en op afdoende wijze aangetoond en gemotiveerd waarom de aanvraag niet in overeenstemming is met het stedenbouwkundig attest.*

*(...)*

*Mocht de Raad van oordeel zijn dat de aanvraag wel in overeenstemming zou zijn met het stedenbouwkundig attest, quod non, en dit stedenbouwkundige attest de juridische waarde zou hebben waarvan sprake in artikel 5.3.1 VCRO, quod non, dient geoordeeld dat in voorliggende zaak de bevindingen van het stedenbouwkundig attest konden worden gewijzigd of tegengesproken overeenkomstig artikel 5.3.1., §2 VCRO.*

*(...)*

*De tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen hebben in voormelde zaak degelijk overwegingen aan het licht gebracht waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden.*

*Supra werd reeds aangehaald dat het aangevraagde project niet werd beoordeeld in het kader van het stedenbouwkundig attest.*

*Immers bij de aanvraag van het stedenbouwkundig attest lag geen concreet bouwplan voor, doch enkel een plan met een maximale bouwzone en een aantal voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften.*

*Een concrete invulling van deze stedenbouwkundige voorschriften was op het moment van het indienen van de aanvraag van het stedenbouwkundig attest niet gekend.*

*Met de aangevraagde concrete invulling werd zodoende bij het overmaken van het stedenbouwkundig attest absoluut geen rekening gehouden.*

*Het stedenbouwkundig attest is hierdoor ook aangetast door manifest materiële fouten.*

*Er wordt uitdrukkelijk opgelegd dat een inplantingsplan + schetstekeningen bij de aanvraag van het stedenbouwkundig attest moet worden gevoegd, quod in casu non (...).*

*In het stedenbouwkundig attest werd absoluut geen afdoende rekening gehouden met de draagkracht van het perceel, met de bestaande omgeving, met de hinderaspecten voor de naburige panden,....*

*In de overwegingen van het stedenbouwkundig attest wordt nochtans uitdrukkelijk gewezen op het gegeven dat de ruimtelijke draagkracht beperkt is en dat de mogelijkheden voor de bouw van appartementen met handelsruimten in de praktijk eerder beperkt zal zijn.*

*(...)*

*In de in het stedenbouwkundig attest opgelegde voorwaarden wordt aan de ruimtelijke draagkracht weliswaar niet voldoende aandacht geschonken.*

*O.a. de bouwdieptes van het op te richten gebouw (gelijkvloers en verdiepingen) worden niet opgelegd. Een maximale bouwoppervlakte, noch een maximaal bouwvolume wordt opgelegd,...*

*Er wordt in het stedenbouwkundig attest ook geen rekening gehouden met de omgeving, er wordt geen rekening gehouden met de hinderaspecten, het gebruiksgenot...*

*Met het perceel van verzoekster tot tussenkomst en de omgeving wordt geen rekening gehouden in het stedenbouwkundig attest.*

*De bezwaren hieromtrent worden terecht ontvankelijk en gegrond bevonden:*

*(...)*

*In het stedenbouwkundig attest wordt ook niet op afdoende wijze rekening gehouden met de gebruikelijke stedenbouwkundige regels.*

*Het concreet ingevuld project wijkt op vele vlakken af van de gebruikelijke stedenbouwkundige regels (...)*

*Door de deputatie wordt op omstandig en duidelijk gemotiveerde wijze aangegeven waarom het stedenbouwkundig attest (dat nota bene niet werd verleend naar aanleiding van het aangevraagde project) niet kan leiden tot een stedenbouwkundige vergunning voor het concreet aangevraagde project en waarom desgevallend in afwijking van het stedenbouwkundig attest geen vergunning kan worden verleend.*

*...*

3.

In hun toelichtende nota repliceren de verzoekende partijen:

*“ ...*

*Tussenkomen de partij houdt (...) foutief voor dat het betrokken stedenbouwkundig attest uitsluitend de waarde van een inlichting heeft. Ter zake verwijst zij naar rechtspraak die geenszins transponeerbaar is naar onderhavige zaak. Zo kan het arrest van 15 mei 2007 niet worden geciteerd, daar in deze zaak uit de vermeldingen van het betrokken attest bleek dat het attest niet de juridische waarde had van een stedenbouwkundig attest als bedoeld in de Stedenbouwwet. In onderhavige zaak is er daarentegen ontegensprekelijk sprake van een stedenbouwkundig attest met juridische waarde.*

*Het behoeft geen uitvoerig betoog dat het aan de Raad toekomt te onderzoeken of de bestreden beslissing een juiste draagwijdte heeft gegeven aan artikel 5.3.1., §2 VCRO. Het correct interpreteren van een decretale bepaling bij het nemen van een vergunningsbeslissing betreft immers niet de opportuniteit maar de wettigheid van de bestreden beslissing.*

*(...)*

*In zoverre tussenkomende partij eenvoudigweg poneert dat het aanvraagdossier van het betrokken stedenbouwkundig attest niet het nodige inplantingsplan en schetstekeningen overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 19 maart 2010 bevat, gaat tussenkomende partij geheel voorbij aan het feit dat de attesterende overheid met voldoende kennis van zaken een uitspraak heeft kunnen doen omtrent het betrokken stedenbouwkundig attest. (...) De wijze waarop eventuele onvolledigheden van het aanvraagdossier er echter toe zou leiden dat het beslissingsrecht van de attesterende overheid aantoonbaar is aangetast, wordt nergens aangetoond door tussenkomende partij. Nochtans is zulks vereist om ingeval van een onvolledigheid in het aanvraagdossier tot de onwettigheid van het attest te leiden. (...)*

*Door het ontbreken van de schetstekening in het aanvraagdossier, ontbrak er geen essentieel stuk om de aanvraag afdoende te kunnen beoordelen wat zijn impact op de onmiddellijke omgeving en goede ruimtelijke ordening betreft. De attesterende overheid was zich dan ook voldoende bewust van de aard, de inplanting en de gevolgen van het nieuwe appartementsgebouw.*

*In zoverre tussenkomende partij aanhaalt dat in het aanvraagdossier een inplantingsplan ontbreekt, mist het middel zelfs elke feitelijke grondslag. Uit het administratief blijkt dat bij de aanvraag het nodige inplantingsplan was gevoegd. (...) De kritiek van tussenkomende partij is dan ook niet van die aard om tot de onwettigheid van het verleende stedenbouwkundige attest te besluiten.*

*(...)*

*Gedurende het openbaar onderzoek hadden de bezwaren onder meer betrekking op de hoogte, de diepte van het aangevraagde, de draagkracht van het perceel. Deze elementen werden echter expliciet beoordeeld in het kader van het stedenbouwkundig attest waardoor niet ernstig kan worden voorgehouden dat het stedenbouwkundig attest geen rekening hield met deze gegevens.*

*Tussenkomen de partij kan dan ook niet dienstig voorhouden dat tijdens het openbaar onderzoek overwegingen aan het licht werden gebracht waarmee bij de opmaak van het attest geen rekening werd gehouden.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Luidens artikel 5.3.1, §1, eerste lid VCRO geeft een stedenbouwkundig attest op basis van een plan aan of een overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan.

Artikel 5.3.1, §2 VCRO bepaalt dat de bevindingen van het stedenbouwkundig attest bij het beslissende onderzoek over een vergunningsaanvraag niet gewijzigd of tegengesproken kunnen worden, voor zover:

*“ ...*

*1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;*

*2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;*

*3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.*

*...”*

Uit de parlementaire voorbereidingen blijkt dat de decreetgever met die regeling het stedenbouwkundig attest het karakter van een zogenaamd ‘gezaghebbend advies’ gegeven heeft (*Parl. St. VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, p. 229*).

2.

De finaliteit van een stedenbouwkundig attest bestaat erin om, waar het de door artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO voorgeschreven toets betreft, de aanvrager een bepaalde mate van zekerheid te bieden over de slaagkansen van de aanvraag die hem voor ogen staat door, onder welbepaalde voorwaarden, de beoordelingsvrijheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan te beperken. Zoals blijkt uit artikel 5.3.1, §2, 2° VCRO, wordt die zekerheid onder meer beperkt door het openbaar onderzoek dat over de latere vergunningsaanvraag gehouden wordt. Aan de afgifte van een stedenbouwkundig attest zelf gaat er geen openbaar onderzoek vooraf. Inspraak van belanghebbende derden in de besluitvorming over een aanvraag tot een stedenbouwkundig attest is onbestaande.

Brengt het openbaar onderzoek over de vergunningsaanvraag feiten of overwegingen aan het licht die bij de besluitvorming over het stedenbouwkundig attest veronachtzaamd werden, dan is het de plicht van het vergunningverlenend bestuursorgaan om die feiten en overwegingen aan een beoordeling te onderwerpen.

3.

Uit de gegevens van de aanvraag blijkt dat de aangevraagde meergezinswoning een kroonlijsthoogte van 6,40 meter heeft. Het bevindt zich op drie meter van de grens met het perceel van de tussenkomende partij over een lengte van 19,84 meter.

In haar bezwaarschrift van 6 augustus 2012 heeft de tussenkomende partij als aanpalende bewoonster onder meer de hinderlijke impact van de aangevraagde meergezinswoning, gelet op de afstand tot de perceelgrens en de afmetingen ervan, op haar woonkwaliteit als bezwaar aangevoerd. De tussenkomende partij stelt dat haar woning en tuin, onder meer vanwege de aangevraagde hoogte, aan licht en zonlicht onttrokken worden. Zij vreest ook dat haar persoonlijke levenssfeer als gevolg van directe inkijk op haar woning en tuin aangetast wordt.

Zoals blijkt uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, behoort hinder tot de aandachtspunten op grond waarvan de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden.

In het stedenbouwkundig attest van 6 juni 2011 overweegt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wuustwezel het volgende:

“ ...

*Overwegende dat het perceel ruimtelijk visueel behoort tot het centrum van Wuustwezel. Overwegende dat derhalve de bouw van meergezinswoningen en handelsruimten onder voorwaarden kan worden aanvaard.*

*Overwegende dat als centrumkern langs Bredabaan wordt beschouwd het wegvak tussen kruispunt Kloosterstraat en kruispunt Dorpsstraat-Kalmthoutse Steenweg.*

*Overwegende dat een kroonlijsthoogte van meer dan 6 meter principieel slechts kan worden toegestaan in de centrumkern ten einde de negatieve visueel-ruimtelijke impact, door de toenemende appartementsbouw, op de eigenheid van de landelijke dorpskernen enigszins in de hand te houden.*

*Overwegende dat derhalve de voorgestelde kroonlijsthoogte van 7 m niet kan worden aanvaard doch dat, rekening houdende met de strenger wordende isolatienormen, een kroonlijst van 6.5m kan worden toegestaan.*

*Overwegende dat een ‘verdoken’ volwaardige derde bouwlaag onder het dak, door grootschalige en visueel dominante dakuitbouwen, eveneens om voornoemde redenen niet kan worden aanvaard.*

*Overwegende dat het een relatief klein hoekperceel betreft waarvan in alle redelijk moet aangenomen worden dat de ruimtelijke draagkracht beperkt is.*

*Overwegende dat bij appartementsbouw moet voorzien worden in 1,5 overdekte parkeerplaats per wooneenheid, op het terrein zelf.*

*Overwegende dat dit op een stedenbouwkundig aanvaardbare manier dient te gebeuren.*

*Overwegende dat eveneens slechts vergunning kan verleend worden indien kan aangetoond worden dat de garage(s) als geheel maar ook elke parkeerplaats op zichzelf behoorlijk functioneert zodat een normaal gebruiksgenot is gegarandeerd in functie van de verlaging van de parkeerdruk op het openbaar domein.*

*Overwegende dat derhalve de mogelijkheden voor de bouw van appartementen met handelsruimten in de praktijk eerder beperkt zal zijn.*

...”

Het blijkt dat in het stedenbouwkundig attest vrijwel iedere beoordeling van de hinder van het bouwproject voor de onmiddellijke woonomgeving achterwege blijft. Geen overweging getuigt van

een concreet onderzoek van de impact van de afmetingen op de aanpalende bewoners, onder wie de tussenkomende partij.

In de bestreden beslissing relateert de verwerende partij de vrees van de tussenkomende partij voor een aantasting van de persoonlijke levenssfeer vanwege “de ligging van de percelen op een hoek van 2 straten”. Wel treedt de verwerende partij het bezwaar betreffende het verlies aan licht- en zonlichtinval bij. De verwerende partij overweegt dat de aanvraag, gelet op het volume en de afstand tot de perceelgrens, “voor druk (zorgt) op het perceel van beroeper en zonlichtwegname”.

Door de hinder voor de tussenkomende partij in aanmerking te nemen om de aanvraag uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening ongunstig te beoordelen, schendt de verwerende partij artikel 5.3.1, §2 VCRO niet. Het attest bevat geen bevindingen betreffende hinder voor omwonenden.

4.

Het stedenbouwkundig attest bevat onder meer als voorwaarde dat een vergunningsaanvraag de aanleg van 1,5 overdekte parkeerplaats per wooneenheid op het terrein zelf inhoudt. Het vervolg van de voorwaarde luidt dat “[d]e parkeergarage als geheel maar ook elke individuele parkeerplaats op zichzelf (...) behoorlijk (dient) te functioneren zodat een normaal gebruiksgenot (...) gegarandeerd (is)”. Zoals blijkt uit de voorafgaande overwegingen, beoogt de voorwaarde te voorkomen dat de door de aanvraag gegenereerde parkeernoden op het openbaar domein afgewenteld worden.

Anders dan de verzoekende partijen voorhouden, volstaat het niet dat de aanvraag de aanleg van negen parkeerplaatsen (dus 1,5 per wooneenheid) inhoudt om te besluiten dat die voorwaarde vervuld is. Die voorwaarde laat appreciatievrijheid aan het vergunningverlenend bestuursorgaan om te beoordelen of de parkeerplaatsen wel functioneel zijn. Uit de beoordeling dat de “parkeerplaatsen in de kelder (...) niet allen even goed bereikbaar (zijn) en de manoeuvreerruimte (...) eerder beperkt (is)”, wat als een gevolg bestempeld wordt van “de beperkt beschikbare ruimte” waarin het project “gewrongen” zit, blijkt duidelijk dat de verwerende partij van oordeel is dat de parkeerplaatsen niet behoorlijk kunnen functioneren en dat de voorwaarde in het stedenbouwkundige attest niet vervuld is. Nergens geven de verzoekende partijen kritiek op die beoordeling.

5.

Door tot de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te besluiten op grond van de hinder voor de tussenkomende partij als aanpalende bewoonster en de ongunstige toets aan de voorwaarde dat de parkeerplaatsen behoorlijk kunnen functioneren, schendt de verwerende partij de rechtskracht van het stedenbouwkundig attest niet.

Vergeefs beroepen de verzoekende partijen zich op het rechtszekerheidsbeginsel omdat zij zich naar de voorwaarden van het stedenbouwkundig attest geschikt zouden hebben. De mate van zekerheid die een stedenbouwkundig attest biedt, wordt expliciet in artikel 5.3.1, §2 VCRO geregeld. Om dezelfde reden faalt het beroep op het vertrouwensbeginsel. Overigens slaat het vertrouwensbeginsel op de rechtmatige verwachtingen die door het optreden van dezelfde overheid zijn gewekt. De verwerende partij kan geen schending van het vertrouwensbeginsel worden verweten op basis van een beslissing van een andere overheid.

Zoals blijkt uit de bespreking ervan, weerlegt het eerste middel evenmin de weigeringsmotieven betreffende de hinder en de mobiliteitsimpact. Die motieven volstaan om de bestreden beslissing te dragen. De discussie of het stedenbouwkundig attest al dan niet instemt met de bebouwing van een oppervlakte van 695 m<sup>2</sup> met een kroonlijsthoogte van 6,40 meter, heeft daarom geen relevantie

voor de berechting van de zaak. Het wordt om dezelfde reden in het midden gelaten of het expliciete voorbehoud van ontvankelijke en gegrond bevonden bezwaarschriften het vergunningverlenend bestuursorgaan niet toelaat om iedere bevinding van het attest tegen te spreken op grond van een bezwaar dat het als gegrond beoordeelt.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Eerste middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen nemen het eerste middel uit “de schending van de artikelen 1.1.4. en 4.3.1. VCRO wegens kennelijke onredelijke toetsing in het kader van de goede ruimtelijke ordening en uit schending van artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur en van de rechtens vereiste wettelijke en feitelijke grondslag.”

Het middel wordt als volgt toegelicht:

“ ...

*De bestreden beslissing bevat slechts één weigeringsmotief, met name dat de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet kan worden aanvaard.*

*Verzoekende partijen zijn echter niet akkoord met de argumentatie van verwerende partij dienaangaande. Het kan niet redelijkerwijze worden betwist dat het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

*In de bestreden beslissing wordt het vergunde getoetst aan de criteria vermeld in artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO, en wordt geconcludeerd dat het aangevraagde niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Ter zake zou de Deputatie zich aansluiten bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. (...)*

*Verzoekende partijen zijn evenwel de mening toegedaan dat het vergunde wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, werd reeds afdoende onderzocht in het kader van het verleende stedenbouwkundig attest.*

### **Functionele inpasbaarheid**

*Over de functionele inpasbaarheid van het project kan redelijkerwijze geen discussie bestaan. De aanvraag strekt tot het oprichten van een meergezinswoning met gelijkvloerse handelsruimte in het centrum van de gemeente.*

*Dit is een geschikte plaats voor het aangevraagde project. In se staat dit ook niet ter discussie. De Deputatie heeft immers geoordeeld dat de aanvraag functioneel inpasbaar is in de omgeving:*

*(...)*

*Het kan dan ook niet redelijkerwijze ter betwisting staan dan het aangevraagde functioneel inpasbaar is in de omgeving.*

### **Mobiliteitsimpact**

*Het aangevraagde zal ook geen onaanvaardbare gevolgen hebben op het vlak van mobiliteit.*



*Zoals in het stedenbouwkundig attest werd bepaald, wordt voorzien in 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheden. Dit is ruim voldoende. Bovendien wordt, wat de handelsruimte betreft, voorzien in afzonderlijke bovengrondse parkeerplaatsen, inclusief een parkeerplaats voor invaliden.*

*Het voorziene aantal parkeerplaatsen is ruim voldoende. Bovendien wordt een beperkt aantal woongelegenheden voorzien. De creatie van 6 appartementen is niet van aard een onaanvaardbaar hoog aantal voertuigbewegingen tot stand te brengen.*

*Ook op het vlak van mobiliteit is het aangevraagde met andere woorden verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving.*

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

*De Deputatie lijkt voornamelijk bezwaar te hebben tegen de gehanteerde schaal, en het ruimtegebruik van het project:*

*(...)*

*Vooreerst moet opnieuw verwezen worden naar het stedenbouwkundig attest. Bij het verlenen van dit stedenbouwkundig attest, werden expliciet een aantal voorwaarden opgelegd opdat de draagkracht van het perceel niet zou worden overschreden, en opdat de beschikbare ruimte optimaal dient te worden gebruikt.*

*Zo vermeldt het stedenbouwkundig attest:*

*(...)*

*Deze zorgvuldige afweging, die gemaakt werd door het college van burgemeester en schepenen, doch expliciet bijgetreden werd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar voorafgaand aan het verlenen van het stedenbouwkundig attest, kan bezwaarlijk weerlegd worden door de stelling dat door de aanvraag de ruimtelijke draagkracht en schaal van het perceel en de omgeving wordt overschreden. Zeker niet, nu de Deputatie de voorwaarden die werden neergelegd in het stedenbouwkundig attest geheel ondergraaft en ter zake zonder enige motivering haar eigen stedenbouwkundige visie omtrent de goede ruimtelijke ordening opdringt. Zulks is alleszins kennelijk onredelijk.*

*De Deputatie kan vooreerst niet ernstig voorhouden dat het perceel zich bevindt op de overgang tussen de dichter bebouwde kern en de rand van het centrum dat minder dicht bebouwd is.*

*Uit het verleende stedenbouwkundig attest, blijkt dat het perceel ruimtelijk visueel behoort tot het centrum van Wuustwezel. In weerwil met dit stedenbouwkundig attest, stelt de Deputatie op ongemotiveerde wijze dat het gebouw zich ruimtelijk aansluit bij de minder dicht bebouwde zone. Op de elementen die ter zake werden aangegeven ter motivering in het stedenbouwkundig attest wordt alleszins niet dieper ingegaan. Nochtans kan worden aangenomen dat de Deputatie niet zomaar tegen de bevindingen van een niet vervallen stedenbouwkundig attest kan ingaan. Gelet op het bindend karakter van het stedenbouwkundig attest, mag alleszins worden aangenomen dat de Deputatie motiveert waarom zij zich niet akkoord kan verklaren met de bevindingen omtrent de goede ruimtelijke ordening van de attesterende overheid.*

*Verder zou het aangevraagde niet in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening, nu de Deputatie het niet aanvaardbaar acht dat de achtergevel van de meergezinswoning zich bevindt op 3 m van de perceelsgrens en een hoogte heeft van 6,40m over een lengte van 19,84m lengte. De tuinzone zou verder weinig kwalitatief zijn. Bijgevolg zou de aanvraag een maximalisatie betreffen van de bebouwing en programma op het perceel, hetgeen volgens de Deputatie onaanvaardbaar is. Nochtans werd het gebouw op dergelijke wijze ingetekend naar aanleiding van de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest. (...)*

*Niettemin werd in het kader van het stedenbouwkundig attest uitvoerig afgetoetst onder welke voorwaarden de ruimtelijke draagkracht van het perceel niet werd geschonden. Er werd immers bepaald:*

*(...)*

*Bijgevolg kan de deputatie niet ernstig voorhouden dat de ruimtelijke draagkracht van perceel werd geschonden, daar de meergezinswoning een hoogte van 6,40m over een lengte van 19,84m heeft. Overeenkomstig het verleende stedenbouwkundig attest laat de draagkracht van het perceel een bouwhoogte van 6,50 m toe. De enige beperking met betrekking tot lengte was dat de bouwbreedte langs de Bredabaan beperkt dient te zijn tot 2/3 van de perceelsbreedte op de voorgevelbouw. Het stedenbouwkundige attest legde verder geen voorwaarden op omtrent de bouwbreedte van de achtergevelbouw.*

*Nu het aangevraagde voldoet aan de voorwaarden die werden opgelegd in het verleende stedenbouwkundig attest wordt de draagkracht van het perceel gerespecteerd, alsmede die van de onmiddellijke omgeving.*

*Bijgevolg heeft de deputatie onterecht geoordeeld dat de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet kan worden aanvaard. Deze beoordeling is minstens op een kennelijk onredelijke wijze geschied, nu de Deputatie geheel geen rekening houdt met de voorwaarden die in het stedenbouwkundig attest waren neergeschreven. Nochtans kan worden aangenomen dat indien een stedenbouwkundig attest voorhanden is, van de Deputatie minstens mag worden verwacht dat zij motiveert waarom zij zich niet akkoord kan verklaren met de bevindingen van het stedenbouwkundig attest. In dergelijke omstandigheden, mag worden aangenomen dat er een verzwaarde motiveringsplicht op de vergunningverlenende overheid rust.*

*... ”*

2.

De tussenkommende partij antwoordt:

*“ ...*

*Artikel 4.3.1.3 VCRO luidt als volgt:*

*(...)*

*Verzoekende partijen zijn van mening dat de deputatie niet ernstig kan voorhouden dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel werd geschonden.*

*Verzoekende partijen vechten in hun middel in wezen enkel het standpunt van de deputatie aan alwaar de deputatie voorhoudt dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel werd geschonden.*

*De deputatie heeft evenwel ook geoordeeld dat er problemen zijn met de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.*

*Eveneens werd door de deputatie in haar beoordeling van het aangevraagde uitdrukkelijk rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand en geoordeeld dat het aangevraagde niet op goede wijze aansluit bij de bebouwde omgeving en dat de draagkracht en schaal van de omgeving wordt overschreden.*

*De negatieve beoordeling van de deputatie op deze andere vlakken wordt door verzoekende partijen niet aangevochten.*

*Deze weigeringsmotieven volstaan op zich om te besluiten dat de aanvraag in strijd is met een goede ruimtelijke en volstaan op zich om het bestreden besluit te gronden.*

*Een eventuele nietigheid van het weigeringsmotief op grond van de ruimtelijke draagkracht, kan niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.*

*De Raad kan zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenende bestuursorgaan. Hij is in de uitoefening van de wettigheidscontrole enkel bevoegd om na te gaan of het bevoegde bestuursorgaan is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld, en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.*

*(...)*

*Verzoekende partijen zijn van mening dat de beoordeling van de deputatie op kennelijk onredelijke wijze zou zijn geschied om reden dat de deputatie geheel geen rekening zou houden met de voorwaarden die in het stedenbouwkundig attest waren neergeschreven.*

*Verzoekende partijen kunnen in hun standpunt niet gevolgd worden.*

*De deputatie stelt uitdrukkelijk dat de aanvraag rekening houdt met de voorwaarden opgelegd in het in 2011 verleende stedenbouwkundig attest, behalve wat betreft de gebruikelijke stedenbouwkundige regels en het aspect groenelementen.*

*Het middel mist aldus feitelijk grondslag.*

*Door de deputatie wordt op uitvoerige wijze gemotiveerd waarom niet aan de gebruikelijke stedenbouwkundige regels en het aspect groenelementen wordt voldaan, o.a.:*

*(...)*

*Onder punten 3, 4, 7 en 10 van het stedenbouwkundig attest wordt o.a. uitdrukkelijk als voorwaarden opgelegd dat elke individuele parkeerplaats op zichzelf behoorlijk dient te functioneren, quod non, dat het gebouw dient te worden aangekleed met de nodige groenelementen, quod non, dat het architecturaal concept dient uit te gaan van het hoekperceel waarbij 2 'voorgevels' worden voorzien, quod non, dat het stedenbouwkundig attest wordt afgegeven onder voorbehoud van ontvankelijke en gegrond bevonden bezwaren die tijdens een eventueel te houden onderzoek zouden ingediend worden.*

*Verzoekende partijen tonen op geen enkele wijze aan dat wel aan de voorwaarden van het stedenbouwkundig attest, de gebruikelijke stedenbouwkundige regels en het aspect groenelementen zou zijn voldaan, quod non.*

*Het aangevraagde voldoet niet aan de voorwaarden die werden opgelegd in het stedenbouwkundig attest.*

*In het bestreden besluit wordt op afdoende gemotiveerde wijze gemotiveerd waarom de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Ten onrechte betrachten verzoekende partijen een nieuwe beoordeling door de Raad uit te lokken.*

*De Raad kan slechts marginaal toetsen.*

*Het oordeel genomen in het bestreden besluit is geenszins kennelijk onredelijk.*

*(...)*

*In het middel wordt nergens gemotiveerd waarom de formele motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden zouden zijn, quod non.*

*...*

### 3.

In hun toelichtende nota repliceren de verzoekende partijen:

*“ ...*

*Verzoekende partijen zijn vertrouwd met de rechtspraak van uw Raad dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening verwerende partij beschikt over een discretionaire bevoegdheid, waarbij de Raad in de*

*uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats kan stellen van die van de verwerende partij.*

*Uw Raad is daarentegen wel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.*

*In casu moge het duidelijk zijn dat de bestreden beslissing foutief motiveert waarom de betrokken aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Hiermee leveren verzoekende partijen alvast wettigheidskritiek, geen opportunitetskritiek. Ten onrechte, houdt tussenkomende partij dan ook voor dat verzoekende partijen een nieuwe beoordeling door uw Raad pogen uit te lokken.*

*Daarnaast kan minstens van verwerende partij worden verwacht dat wanneer zij in haar beoordeling afwijkt van een stedenbouwkundig attest en toch oordeelt dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel vereisen dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.*

*(...)*

*Tussenkomende partij brengt (...) in, dat de Deputatie kennelijk van oordeel was dat de aanvraag van verzoekende partijen niet in overeenstemming was met het verleende stedenbouwkundig attest. Zo zou het aangevraagde meer in het bijzonder niet voldoen aan de gebruikelijke stedenbouwkundige regels en het aspect groenelementen.*

*Deze redenering van tussenkomende partij kan niet weerhouden worden. In het tweede middel wordt uitvoerig uiteengezet waarom het aangevraagde wel volledig in overeenstemming is met het verleende stedenbouwkundig attest. Voor wat dit aspect betreft, kunnen verzoekende partijen verwijzen naar de toelichting bij hun tweede middel hetgeen zij als integraal herhaald beschouwd.*

*Gelet op het voorgaande, kan tussenkomende partij niet ernstig voorhouden dat verzoekende partijen op geen enkele wijze aantonen dat aan de voorwaarden van het stedenbouwkundig attest, de gebruikelijke stedenbouwkundige regels en het aspect groenelementen zou zijn voldaan.*

*Volledigheidshalve dienen verzoekende partijen vast te stellen dat tussenkomende partij op pagina 8 van haar nota, lijkt te suggereren dat verzoekende partijen kritiek leveren op overtollige motieven. Dit standpunt kan alleszins niet worden bijgetreden aangezien verzoekende partijen in hun verzoekschrift duidelijk alle weigeringsmotieven inzake de goede ruimtelijke ordening hebben bekritiseerd.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.*

*Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.*

*Waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te*

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

Op grond van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen moet de bestreden beslissing duidelijk de redenen te kennen geven waarom de aanvraag de toets aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening niet doorstaat.

2.

Voor zover de verzoekende partijen in het middel de motivering in de bestreden beslissing van de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betwisten op grond van het stedenbouwkundig attest van 6 juni 2011, wordt er naar de beoordeling van het tweede middel verwezen. Daaruit blijkt dat het attest niets overweegt over de hinder voor de tussenkommende partij als aangrenzende bewoner en ter zake geen voor de verwerende partij bindend stedenbouwkundig standpunt vertolkt.

Zoals ook vastgesteld onder de bespreking van het tweede middel, oordeelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarde van het stedenbouwkundig attest om “behoorlijk” functionerende parkeerplaatsen aan te leggen.

3.

Hinder behoort tot de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO opgesomde aandachtspunten op grond waarvan de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden.

Of hinder ernstig genoeg is om de weigering van de vergunning te rechtvaardigen, vergt een appreciatie van de gegevens van de aanvraag. Dat behoort tot de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Het getuigt niet van onredelijkheid om, gelet op de afmetingen van de aangevraagde meergezinswoning en de afstand tot de perceelgrens, tot een verlies aan woonkwaliteit van de tussenkommende partij te besluiten.

In het eerste middel reiken de verzoekende partijen evenmin argumenten aan ter betwisting van de beoordeling dat de in de aanvraag begrepen parkeerplaatsen, bedoeld om het openbaar domein van bijkommende parkeerdruk te vrijwaren, niet afdoende functioneel zijn zoals vereist door het stedenbouwkundig attest. De verzoekende partijen beperken zich tot de vaststelling dat de aanvraag de aanleg van 1,5 parkeerplaats per woongelegenheid inhoudt om daaruit te besluiten dat dit aantal ruim voldoende is en dat de aanvraag geen onaanvaardbare mobiliteitsimpact heeft. De beoordeling in de bestreden beslissing dat niet alle parkeerplaatsen even goed bereikbaar zijn en de manoeuvreerruimte beperkt is, wordt aan geen kritiek onderworpen.

De niet weerlegde motieven betreffende de hinder en de mobiliteitsimpact zijn draagkrachtig genoeg ter verantwoording van de bestreden beslissing. De overige kritiek in het eerste middel betreft overbodige motieven en kan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

Het middel wordt verworpen.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van Elisabeth VAN DIEVOORT is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 13 september 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, negende kamer, samengesteld uit:

Geert De WOLF,                      voorzitter van de negende kamer,  
   met bijstand van

Sofie VAN NOTEN,                toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Sofie VAN NOTEN

Geert DE WOLF