

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0680 van 19 november 2013  
in de zaak 1011/0155/A/8/0120

*In zake:*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Peter FLAMEY  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 15 oktober 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 19 augustus 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hemiksem van 31 mei 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor een uitbreiding en een functiewijziging van een garage en berging naar een appartement geweigerd.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel aan de eerste kamer werd toegewezen, werd op 1 oktober 2013 aan de achtste kamer toegewezen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 22 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bert VAN WEERDT die loco advocaat Peter FLAMEY voor de verzoekende partij verschijnt, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 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 de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

### III. FEITEN

Op 16 februari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hemiksem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“een uitbreiding en een functiewijziging van een garage en berging naar een appartement”*.

De aanvraag beoogt het gelijkvloers, bestaande uit een garage en een berging, uit te breiden om er een bijkomende woongelegenheden te creëren, met vooraan een garage voor drie wagens. Op de eerste verdieping is er een appartement ingericht.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied gelegen.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, evenmin binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 maart 2010 tot en met 30 maart 2010, worden er geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 7 mei 2010 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hemiksem weigert op 31 mei 2010 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. De motivering is eensluidend met het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

“... ”

*Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 07/05/2010, ref 2010/59.*

*De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen*

aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing :

De aanvraag omvat de functiewijziging van garage naar appartement en het uitbreiden van het gebouw.

Het gelijkvloers wordt momenteel gebruikt als garage en berging. Dit wordt gedeeltelijk omgevormd tot appartement. De huidige bouwdiepte van 17 meter wordt uitgebreid tot 19,70 meter, met het betonnen terras zelfs tot 22 meter. De maximale toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt echter tot 17 meter.

Het appartement heeft enkel achteraan 2 raamopeningen waardoor er vragen rijzen i.v.m. het wooncomfort.

In de beschrijvende nota wordt verwezen dat er voor elk appartement een aparte staanplaats is voorzien voor de wagen. Deze autostaanplaatsen zijn echter achter elkaar gelegen waardoor het praktisch onmogelijk is dat deze gebruikt worden door 2 verschillende eigenaars.

Dit is bijgevolg in strijd met het feit dat parkeerplaatsen op eigen terrein moeten voorzien worden en niet op het openbaar domein.

Er kan besloten worden dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en dat de draagkracht van het perceel overschreden wordt, men creëert 2 appartementen en een garage op een perceel dat slechts geschikt is voor een eengezinswoning.

De eerste verdieping en de dakverdieping blijven, buiten het optrekken van de linkerscheidingsmuur, ongewijzigd.

Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 01/03/2010 t.e.m. 30/03/2010. Tijdens dit openbaar onderzoek werden er geen bezwarschriften ingediend.

De aanvraag is strijdig met de gemeentelijke bouwverordening inzake lozing huishoudelijk afvalwater aansluiting openbare riolering en afkoppelen hemelwater. Deze verordening legt een regenwaterput van minimum 7.000 liter. Op de plannen is echter geen regenwaterput voorzien.

Voor deze aanvraag werd advies gevraagd aan de gemeentelijke brandweer. Dit oorspronkelijke advies was ongunstig. De aanvrager heeft echter aangepaste plannen binnengebracht bij de brandweer waardoor het advies aangepast werd in voorwaardelijk gunstig. Deze aangepaste plannen werden echter niet bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning gevoegd waardoor er geen rekening kan gehouden worden met het aangepaste advies van de brandweer. Bijgevolg wordt er rekening gehouden met het oorspronkelijke advies van de brandweer d.d. 10/03/2010, dat ongunstig is.

Omwille van hogervermelde redenen wordt de aanvraag geweigerd.

Met als eindconclusie:

Ongunstig  
(...)

**Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften:**

(...)

*De aanvraag is strijdig met de gemeentelijke bouwverordening inzake lozing huishoudelijk afvalwater, aansluiting openbare riolering en afkoppelen hemelwater.*

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:**

*De configuratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen bestaat in hoofdzaak uit woningen, appartementen en hun bijgebouwen. **Omwille van hogervermelde redenen is de aanvraag niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.***

... ”

De verzoekende partij tekent tegen die beslissing op 29 juni 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 19 augustus 2010 beslist de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

**9. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:**

*Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woongebied.*

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan omwille van de vraag tot het bijkomend creëren van een woongelegenheid.*

*De aanvraag betreft een kleine ééngezinswoning van anderhalve bouwlaag + hellend dak waar zich op het gelijkvloers over de gehele bouwdiepte van 17m garage/berging bevindt. De voorliggende werken omvatten het verder uitbreiden van de gelijkvloerse bouwdiepte tot 19m70 om een bijkomende woongelegenheid te kunnen creëren met vooraan een garage voor drie wagens. Het perceel is 6m65 breed en 46m86 lang. Het gebouw heeft een gevelhoogte van 5m26 en een nokhoogte van 8m74 ten opzichte van het voetpad. De twee woongelegenheden hebben een ieder een aparte inkom.*

*Het links aanpalende perceel staat op het gelijkvloers eveneens 19m70 diep gebouwd. Op de verdieping bedraagt de bouwdiepte van deze links aanpalende woning 8m70.*

*Bij de rechts aanpalende woning bedraagt de gelijkvloerse bouwdiepte ca. 20m00 en op de verdieping 13m.*

*De omgeving bestaat uit een combinatie van ééngezinswoningen, handelszaken en meergezinswoningen.*

*De gebruikelijke bouwdiepte bedraagt 17m. De bestaande bouwdiepte van het gebouw bedraagt dan ook 17m. Echter bij het voorliggend ontwerp wordt de bouwdiepte*

*uitgebreid tot een diepte van 19m<sup>70</sup> zoals het links aanpalende gebouw. Het kan echter niet de bedoeling zijn om een uitbreiding tot dergelijk diepte toe te staan bij een perceel dat slechts bedoeld is voor een ééngezinswoning gelet op het voorliggend gabariet en bestaande bouwvolume. En deze uitbreiding wordt gevraagd om derhalve een tweede woongelegenheid te kunnen creëren met een summier wooncomfort. De gelijkvloerse woongelegenheid heeft slechts twee ramen in de achtergevel waardoor ongeveer 2/3 van het appartement geen daglicht ontvangt. Immers het licht valt slechts tot ongeveer een diepte van 3m in de woonst binnen. Eethoek en keuken hebben geen rechtstreeks daglicht en verluchting. Vooraan wordt een garage voorzien voor drie wagens zodat elke woongelegenheid over minstens 1 parkeerplaats beschikt. Echter de voorliggende organisatie doet twijfels rijzen bij de effectieve werking van het parkeren van wagens wanneer het hier om twee eigenaars gaat.*

*Ook het bestaande bouwvolume van het gebouw met slechts een gevelhoogte van 5m<sup>26</sup> en een gevelbreedte van 6m<sup>65</sup> en een verdiepingsdiepte van 9m (+ 4m terras) leent zich hier niet tot een opdeling in twee woongelegenheden. De draagkracht van het bestaande bouwvolume wordt overschreden en de huidige voorliggende organisatie van de bijkomende woongelegenheid voldoet niet aan het algemeen aanvaardbare minimale eisen in verband met licht en lucht.*

*Het voorliggend ontwerp is vanuit goede ruimtelijke ordening gelet op de hiervoor aangehaalde elementen niet aanvaardbaar.*

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

*Het voorliggende project kent slechts een kleine uitbreiding, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.*

*Echter in de gemeente is een strengere verordening inzake lozing huishoudelijk afvalwater, aansluiting openbare riolering en afkoppelen hemelwater van kracht. Deze stelt dat bij nieuwbouw of vernieuwbouw van woongelegenheden met een dakoppervlak groter dan 50m<sup>2</sup> het verplicht is een hemelwaterput te plaatsen waarvan het volume in overeenstemming is met de aangesloten dakoppervlakte. De inhoud van de hemelwaterput dient hier 7000L te bedragen. Er staat op de plannen geen hemelwaterput weergegeven.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

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

##### **A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft**

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 17 september 2010 aan de verzoekende partij betekend. Het beroep tot vernietiging is met een aangetekende brief van 15 oktober 2010 ingesteld. Daaruit volgt dat het beroep binnen de door artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO bepaalde termijn van 30 dagen is ingesteld.

## **B. Ontvankelijkheid wat het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij betreft**

De verzoekende partij beschikt als aanvrager van de vergunning op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang om tegen de beslissing van 19 augustus 2010 beroep in te stellen.

Uit de door de verzoekende partij ingediende stukken blijkt dat het statutair bevoegde orgaan tijdig en rechtsgeldig heeft beslist om bij de Raad beroep in te stellen.

## **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL**

1.

De verzoekende partij ontleent het enig middel aan de schending van de artikelen 4.3.1, §1, b en 4.3.1, §2 VCRO, artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, artikel 4.4.1 VCRO, artikel 4.7.21 VCRO; van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van de bestuurshandelingen; van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder van het materieel motiveringsbeginsel en van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel; alsook uit de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

Zij voert aan wat volgt:

“...

*Doordat, eerste onderdeel, het bestreden besluit de aanvraag van verzoekende partij weigert overwegende dat deze vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet zou kunnen worden aanvaard;*

*Dat de vermeende onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening volgens verwerende partij meer bepaald zou gelden voor de volgende elementen (...):*

- *De aanvraag voorziet in een uitbreiding van de bouwdiepte van 17m tot 19,70m, hoewel “de gebruikelijke bouwdiepte” 17m zou bedragen; dit zou tot gevolg hebben dat slechts een “summier wooncomfort” zou worden gecreëerd;*
- *De aanvraag zou tot gevolg hebben dat 2/3e van het appartement “geen daglicht” zou ontvangen; de eethoek en keuken zouden helemaal “géén rechtstreeks daglicht en verluchting” hebben;*
- *De aanvraag zou “twijfels” doen rijzen bij de effectieve werking van het parkeren van wagens wanneer de twee appartementen in handen van verschillende eigenaars zijn;*
- *De aanvraag zou zich niet lenen tot een opdeling in twee woongelegenheden vermits de “draagkracht” van het bestaande bouwvolume zou worden “overschreden” en de voorliggende organisatie van de bijkomende woongelegenheid niet zou voldoen aan de “algemeen aanvaardbare eisen” in verband met licht en lucht;*

*En doordat, tweede onderdeel, het bestreden besluit de aanvraag van verzoekende partij weigert overwegende dat op de plannen bij de bouwaanvraag “geen hemelwaterput is weergegeven” niettegenstaande het feit dat in de gemeente Hemiksem een strenge verordening inzake lozing huishoudelijk afvalwater, aansluiting openbare riolering en afkoppelen hemelwater van kracht is die in het geval van de aanvraag van verzoekende partij zou vereisen dat een hemelwaterput met een inhoud van 7000L zou moeten worden geplaatst (...);*

Terwijl, eerste onderdeel, Art. 4.3.1., §1, 1°; b) VCRO bepaalt dat een vergunning dient te worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening doch dat conform art. 4.3.1., §2, 2° VCRO het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand;

Dat uit het bestreden besluit echter blijkt dat verwerende partij, in weerwil van boven vermelde bepalingen van de VCRO, de aanvraag van verzoekende partij heeft geweigerd op grond van een vermeende onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, zonder echter op enig moment rekening te houden met de in de onmiddellijke omgeving bestaande en vergunde toestand, noch in het algemeen, noch met betrekking tot de door verwerende partij specifiek aangehaalde punten;

Overwegende dat, wat de in de onmiddellijke omgeving bestaande en vergunde toestand in het algemeen betreft, duidelijk blijkt dat tal van één- én meergezinswoningen aanwezig zijn, hetzij in de vorm van appartementen of studio's, hetzij in de vorm van losstaande woningen; dat deze woningen allemaal over garages beschikken, hetzij inpandig, hetzij uitpandig; dat dit alles

- (1) door verzoekende partij werd bevestigd in haar beroepschrift waarin een aantal duidelijke foto's werden opgenomen die de plaatselijke toestand weergeven (...);
- (2) als dusdanig door verwerende partij erkend werd in het bestreden besluit alwaar gesteld wordt dat de omgeving "bestaat uit een combinatie van ééngezinswoningen, handelszaken en meergezinswoningen" (...);
- (3) ook duidelijk blijkt uit de talloze bij onderhavig verzoekschrift gevoegde foto's van de onmiddellijke omgeving (...);

Dat niettegenstaande boven vermelde gegevens én boven vermelde erkenning door verwerende partij, laatstgenoemde de aanvraag van verzoekende partij toch weigert omwille van een vermeende onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat ook wat de individuele door verwerende partij aangehaalde elementen betreft, onmiskenbaar blijkt dat hieromtrent geenszins van een onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening sprake is;

Dat verwerende partij in haar beoordeling van de door de aanvraag voorziene uitbreiding van de bouwdiepte immers op goedkope wijze verwijst naar "de gebruikelijke bouwdiepte" die 17m zou bedragen om vervolgens op grond van deze overweging simpelweg te poneren dat deze uitbreiding een woongelegenheid "met een summier wooncomfort" zou creëren; dat deze verwijzing naar "de gebruikelijke bouwdiepte" in rechte en in feite irrelevant is gelet op het feit dat in de onmiddellijke omgeving nog andere woningen voorkomen waarvan de bouwdiepte de 17m ruimschoots overschrijden; dat nl. het buurpand ter linkerzijde van dat van verzoekende partij op het gelijkvloers op 19,70m (= diepte voorzien in de aanvraag) gebouwd staat en dat het buurpand ter rechterzijde van dat van verzoekende partij zelfs meer dan 20m diep gebouwd is (...);

Dat verwerende partij wel melding maakt van deze buurpercelen (die dus per definitie in de onmiddellijke omgeving van het pand van verzoekende partij staan) die ruim voorbij 17m diepte staan ingeplant, doch hier vreemd genoeg niet het gevolg aan verbindt dat "de gebruikelijke bouwdiepte" van 17m in de onmiddellijke omgeving rond het pand van

verzoekende partij niet van toepassing is of minstens dat een afwijking hiervan in deze onmiddellijke omgeving zeker gerechtvaardigd is, voor zover er al sprake zou zijn van enige vaste regel (quod non) of vaste praktijk (quod non), waaruit zou blijken dat de bouwdiepte ter plaatse beperkt zou zijn tot 17m;

Dat bij gebreke van reglementair vastgelegde stedenbouwkundige voorschriften, de vergunningverlenende overheid de bouwdiepte als element ter beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in concreto dient te beoordelen, rekening houdend met de bestaande toestand van de onmiddellijke omgeving en zonder te verwijzen naar een in werkelijkheid onbestaande en nergens op berustende zogezegde bouwdieptebepanking van 17m; dat het bestreden besluit dit onderzoek in concreto in het geheel niet heeft gedaan en dus de aanwezigheid van ruimere bouwdieptes ter linker- en ter rechterzijde niet in de beoordeling heeft betrokken; dat het bestreden besluit integendeel er zich toe beperkt heeft om een vermeende 17m-bepanking als (onbestaande) “norm” (sic) als het ware automatisch toe te passen, zonder concrete toetsing aan de onmiddellijke omgeving;

Dat zodoende verwerende partij de vergunning heeft geweigerd op grond van in rechte en in feite irrelevante weigeringscriteria, en dat zij hier bovendien gevolgen aan verbindt die eveneens iedere feitelijke grondslag missen; dat verwerende partij immers poneert dat door de voorziene uitbreiding van de bouwdiepte een woongelegenheden “met een summier wooncomfort” zou gecreëerd worden; dat deze redenering volstrekt onbegrijpelijk is en integendeel dient te worden omgedraaid; dat het immers de logica zelf is dat een uitbreiding van een bouwdiepte (en zodoende ook van een bouwvolume) juist tot doel heeft om méér wooncomfort te creëren in plaats van minder;

Dat één en ander bovendien des te meer klemmt gelet op het feit dat verzoekende partij het weigeringsmotief inzake de bouwdiepte van de gemeente Hemiksem uitdrukkelijk had weerlegd in zijn beroepschrift dd. 29 juni 2010, onder verwijzing naar boven vermelde buurpercelen en hun bouwdiepte, alsook naar het esthetisch (uitzicht op een wachtmuur) en ecologisch (investering in extra isolatie door de buur) element waaraan ernstig afbreuk zou worden gedaan indien de voorziene uitbreiding van de bouwdiepte van het pand van verzoekende partij niet zou worden goedgekeurd (...); dat verwerende partij op grond van de devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep weliswaar bevoegd is om de aanvraag van verzoekende partij in het geheel opnieuw te onderzoeken doch dat dit gegeven niet met zich brengt dat verwerende partij naar aanleiding van dit onderzoek van de aanvraag in haar geheel geen rekening zou dienen te houden met de bezwaren die werden opgeworpen in het beroepschrift; dat integendeel slechts aan de motiveringsplicht voldaan is wanneer de uitspraak over een bouwberoep duidelijk de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeeft, zodat kan worden nagegaan of de vergunningverlenende overheid bij het nemen van een beslissing is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn (I. OPDEBEEK en A. COOLSAET, *Formele motivering van bestuurshandelingen*, Brugge, Die Keure, 1999, 199-200, nr.250); dat te dezen in het bestreden besluit echter in het geheel niet wordt ingegaan op de argumentatie die verzoekende partij in zijn beroepschrift heeft opgeworpen;

Dat dit alles duidelijk getuigt van een manifest onbehoorlijk optreden in hoofde van verwerende partij; dat van een redelijke en zorgvuldig optredende overheid immers mag verwacht worden dat zij bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, conform art. 4.3.1., §2, 2° VCRO, rekening houdt met de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving; dat dit des te meer geldt wanneer op deze



bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving werd gewezen in het beroepschrift ingediend naar aanleiding van een weigering in eerste administratieve aanleg;

Overwegende dat hetzelfde geldt voor de onterechte want manifest onjuiste bewering van verwerende partij, nl. dat de aanvraag tot gevolg zou hebben dat 2/3e van het appartement “geen daglicht” zou ontvangen en dat de eethoek en keuken helemaal “géén rechtstreeks daglicht en verluchting” zouden hebben alsook dat de voorliggende organisatie van de bijkomende woongelegenheid niet zou voldoen aan “de algemeen aanvaardbare eisen in verband met licht en lucht”, zodat de draagkracht van het bestaande bouwvolume zou worden overschreden;

Dat op de plannen gevoegd bij de aanvraag duidelijk te zien is hoe in de nieuwe toestand de woonkamer voorzien wordt van licht en lucht door middel van een groot raam van 2,20m hoog en 2,53m breed; dat op de plannen eveneens te zien is hoe in de nieuwe toestand de slaapkamer voorzien wordt van licht en lucht door middel van een groot raam van 2,20m hoog en van 1,84m breed; dat het dan ook onbegrijpelijk is dat verwerende partij in het bestreden besluit beweert dat ongeveer 2/3e van het appartement geen daglicht zou ontvangen, gelet op het feit dat nagenoeg het hele appartement (woonkamer, eethoek en keuken) één grote ruimte uitmaakt; dat het bovendien nog onbegrijpelijker is dat verwerende partij zonder meer stelt dat de eethoek en keuken helemaal géén rechtstreeks daglicht en verluchting zouden hebben, eveneens gelet op het feit dat deze eethoek en keuken dus in de woonkamer gelegen zijn zonder tussenmuur of andere afscherming, zodat deze wel degelijk rechtstreeks licht en lucht ontvangen via hetzelfde raam waarlangs de woonkamer zelf verlicht en verlucht wordt (cfr. plan nieuwe toestand);

Dat dit weigeringsmotief dus evenzeer iedere feitelijke grondslag mist, aangezien het volledig ingaat tegen de duidelijke aanduidingen op de plannen; dat dit weigeringsmotief echter ook iedere juridische grondslag mist in de mate dat wordt gesteld dat de bijkomende woongelegenheid niet zou voldoen aan de “algemeen aanvaardbare minimale eisen in verband met licht en lucht”, zonder dat echter verder de inhoud en/of de draagwijdte van deze “algemeen aanvaardbare minimale eisen in verband met licht en lucht” worden verduidelijkt; dat, in werkelijkheid, net zoals de z gezegde 17m bouwdieptebeperking (zie hoger), al evenmin een “norm” bestaat van minimale eisen inzake “licht en lucht”;

Dat, bij gebrek aan verduidelijking van deze minimale eisen door verwerende partij, naar analogie immers kan worden verwezen naar de gemeentelijke stedenbouwkundige bouw- en woningverordening van de stad Antwerpen, goedgekeurd door de gemeenteraad op 11 september 1984, waarin met betrekking tot de verluchting en verlichting van lokalen wordt gesteld dat woon- en slaapkamers en keukens rechtstreeks daglicht moeten ontvangen en dat de verluchting dient te geschieden langs opengaande vlakken (art. 57 Antwerpse Bouw- en woningverordening); dat zoals hoger reeds aangetoond de ruimtes zoals voorzien in de aanvraag van verzoekende partij volledig voldoen aan deze vereisten; dat, uit het feit dat de aanvraag van verzoekende partij volledig voldoet aan dit artikel van de Antwerpse Bouw- en Woningverordening en uit het feit dat deze verordening naar analogie kan gehanteerd worden voor de invulling van de door verwerende partij louter vermelde doch niet verder verduidelijkte “algemeen aanvaardbare minimale eisen in verband met licht en lucht”, voortvloeit dat de aanvraag van verzoekende partij bij uitbreiding voldoet aan de zogenaamde “minimale eisen in verband met licht en lucht”;

*Dat er ook in dit verband op dient te worden gewezen dat verzoekende partij reeds in het beroepschrift het incorrecte weigeringsmotief van de gemeente Hemiksem betreffende licht en lucht had gecorrigeerd, maar dat verwerende partij in haar motivering van het bestreden besluit hier niettemin volledig aan voorbij is gegaan; dat zodoende verwerende partij ook in dit verband volstrekt onredelijk en onzorgvuldig gehandeld heeft bij het nemen van de bestreden beslissing;*

*Dat de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid deze laatste niet ontslaat van de verplichting een onderzoek in concreto te doen, onder meer op zicht van de bouwplannen en de daaraan verbonden consequenties, bv. op het vlak van licht en lucht; dat het bestreden besluit duidelijk maakt dat de verwerende partij niet eens de moeite heeft gedaan om de aanvraagplannen grondig te bekijken, en zich integendeel heeft verscholen achter vage, nietszeggende en in werkelijkheid onbestaande zogezegde “algemeen aanvaardbare minimale eisen in verband met licht en lucht” (sic);*

*Overwegende dat voorts de overweging van verwerende partij dat de aanvraag zich niet zou lenen tot een opdeling in twee woongelegenheden gesteund is op manifest irrelevante feitelijke en juridische overwegingen, nl. dat het bestaande bouwvolume van het gebouw slechts een gevelhoogte van 5m26 bedraagt, een gevelbreedte van 6m65 en een verdiepingsdiepte van 9m (+14m terras);*

*Dat deze feitelijke toestand van het bouwvolume (gevelhoogte van 5m26, gevelbreedte van 6m65, verdiepingsdiepte van 9m) in casu in het geheel niet ter zake doet, gelet op het feit dat deze toestand een verworven recht van verzoekende partij betreft, verkregen naar aanleiding van twee vorige stedenbouwkundige vergunningen, nl. op 28 november 1989 voor het verbouwen van een winkelruimte tot garage, inrichting van een bestaande woning en van de afbraak van verkrotte woningen alsook van 21 juni 1999 voor het verbouwen van een woning (zie titel 3 bestreden besluit); dat deze toestand dus het resultaat is van vergunningen die in het verleden op behoorlijke wijze werden afgeleverd en die het bouwvolume van het huidige gebouw als geheel hebben gevormd; dat dit bouwvolume zoals aangehaald in het bestreden besluit (met name gevelhoogte, gevelbreedte en verdiepingsdiepte) thans op zich niet het voorwerp uitmaken van de aanvraag van verzoekende partij en dus ongewijzigd zullen blijven; dat de aanvraag van verzoekende partij immers enkel tot doel heeft om de bestaande garage/berging beperkt uit te breiden en om te vormen tot een tweede woongelegenheid zonder echter aan de gevelhoogte of gevelbreedte te raken; dat al evenmin zal geraakt worden aan de verdiepingsdiepte vermits op het verdiep een volledig verschillende en op zichzelf bestaande woongelegenheid aanwezig en vergund is;*

*Dat bovendien, los van de voorgaande opmerking met betrekking tot de verworven rechten van verzoekende partij, niet kan worden ingezien waarop (welke regelgeving?) verwerende partij zich steunt wanneer zij beweert dat de draagkracht van het bestaande bouwvolume (gevelhoogte en gevelhoogte) zou overschrijden worden; dat bij gebrek aan verduidelijking van de parameters op grond waarvan verwerende partij zich steunt naar analogie opnieuw kan worden verwezen naar de gemeentelijke stedenbouwkundige bouw- en woningverordening van de stad Antwerpen, goedgekeurd door de gemeenteraad op 11 september 1984, waarin bv. met betrekking tot de hoogte van lokalen wordt gesteld dat woon- en slaapkamers minimum 2m50 hoog moeten zijn doch dat hierop afwijkingen kunnen worden verleend (art. 56 Antwerpse Bouw- en woningverordening);*

*Dat te dezen op de plannen duidelijk staat aangeduid dat de hoogte van de lokalen 2m57 bedraagt; dat, uit het feit dat de aanvraag van verzoekende partij volledig voldoet aan dit artikel van de Antwerpse Bouw- en Woningverordening en uit het feit dat deze verordening naar analogie kan gehanteerd worden voor de invulling van de door verwerende partij niet verduidelijkte parameter voor de vermeende overschrijding van de draagkracht van het bouwvolume, voortvloeit dat de aanvraag van verzoekende partij bij uitbreiding voldoet aan deze zogenaamde “minimale eisen in verband met licht en lucht”; dat verwerende partij dan ook op volstrekt onredelijke wijze heeft gehandeld door alsnog te oordelen dat de aanvraag van verzoekende partij “de draagkracht van het bouwvolume” zou overschrijden;*

*Dat ook in verband met de “draagkracht” van het bestaande (en vergunde!) volume, de vergunningverlenende overheid bij haar discretionaire beoordeling verplicht is om een concrete toetsing te doen van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met enerzijds de reeds vergunde situatie (nl. een pand met de gevelhoogte en gevelbreedte waaraan de uitbreidingsaanvraag niet raakt) en anderzijds met de concrete gegevens van de (uitbreidings)aanvraag zelf; dat de beoordeling van de draagkracht van het volume, na implementering van de gewenste uitbreiding, dient te gebeuren op grond van concrete en in rechte en in feite concrete gegevens, zonder te vervallen zoals in casu in vage, nietszeggende en onjuiste algemeenheden die betrekking hebben op het volume dat reeds vastligt want vergund is (gevelhoogte, gevelbreedte en verdiepingsdiepte), zonder na te gaan of de bijkomend gecreëerde woonruimte op de gelijkvloerse verdieping al dan niet beantwoordt aan de wooneisen; dat bij gebrek aan reglementair bepaalde wooneisen de vergunningverlenende overheid ertoe gehouden is een concrete en verifieerbare beoordeling te doen (waarbij desgevallend per analogie verwezen wordt naar reglementaire wooneisen die elders, zoals bv. in de Stad Antwerpen gelden), hetgeen in casu in het geheel niet is gebeurd;*

*Dat integendeel de bijkomend gecreëerde woonruimte volledig beantwoordt aan de gangbare normen van wooncomfort (zoals bij elk ander appartement of studio), zodat niet valt in te zien op grond van welke regel het tegendeel zomaar met de losse pols wordt geponeerd in het bestreden besluit;*

*Overwegende dat tenslotte ook het weigeringsmotief dat de aanvraag van verzoekende partij “twijfels” zou doen rijzen bij de effectieve werking van het parkeren van wagens wanneer de twee appartementen in handen van verschillende eigenaars zijn kant noch wal raken en gesteund zijn op manifest foutieve feitelijke premissen; dat verwerende partij immers uitgaat van een hypothese dat steeds “drie wagens” in de garage geparkeerd zullen staan hetgeen volgens haar de nodige moeilijkheden en/of overlast met zich zou brengen wanneer de twee woongelegenheden in handen zijn van twee verschillende eigenaars;*

*Dat het gebruik van de garage uiteraard in overleg wordt geregeld door de bewoner van de verdieping en de bewoner van de uitbreiding op de gelijkvloerse verdieping, zodat normaliter de garage slechts voor twee personenwagens zal worden gebruikt;*

*Dat bovendien, als verwerende partij echt de mening toegedaan zou geweest zijn dat het gebruik van de parking voor drie wagens “twijfels zou doen rijzen”, zij op grond hiervan geenszins had moeten overgaan tot weigering van de aanvraag van verzoekende partij; dat zij in dit geval immers had kunnen volstaan in het opleggen van een voorwaarde conform art. 4.3.1., §1, 2e lid VCRO; dat deze bepaling immers toelaat dat, indien het aangevraagde onverenigbaar zou zijn met onder meer de goede ruimtelijke ordening –*

*quod in casu non -, het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch kan afleveren wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening kan gewaarborgd worden door het opleggen van voorwaarden;*

*Dat in dit verband bovendien dient te worden gewezen op art. 11 van het Decreet van 16 juli 2010 houdende aanpassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en van het Decreet van 10 maart 2006 houdende decretale aanpassingen inzake ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed als gevolg van het bestuurlijk beleid (Reparatiedecreet), op grond waarvan het thans en in tegenstelling met de oorspronkelijke bepalingen van de VCRO ook mogelijk is dat zulke voorwaarden ook worden opgelegd in de fase van het georganiseerd administratief beroep, dus door de Bestendige Deputatie; dat dit decreet in werking is getreden op 19 augustus 2010, zijnde de datum waarop verwerende partij het bestreden besluit genomen heeft; dat dus niet kan ontkend worden deze wijziging ook op het bestreden besluit reeds van toepassing was, zodat verwerende partij volledig bij machte was om desgewenst een voorwaarde betreffende de garage op te leggen;*

*En terwijl, tweede onderdeel, wat het zgn. ontbreken van een hemelwaterput op de bouwplannen betreft, dient vastgesteld te worden dat bij het indienen van een loutere verbouwingsaanvraag geen enkele wettelijke of reglementaire regel de verplichting oplegt dat op de plannen alle voorzieningen binnen de woning, zoals bijvoorbeeld een hemelwaterput, nominatim zouden worden aangeduid; dat evenmin de verordening van de gemeente Hemiksem inzake lozing huishoudelijk afvalwater, aansluiting openbare riolering en afkoppelen hemelwater zulk een verplichting oplegt met betrekking tot hemelwaterputten, in tegenstelling tot wat het geval is met betrekking tot septische putten;*

*Dat art. 3, §3 van de verordening immers expliciet stelt dat voor bestaande woningen minimaal één septische put aanwezig dient te zijn en voor nieuwe woningen onmiddellijk een biologische behandeling dient geïnstalleerd te worden en dat deze installatie onderdeel dient uit te maken van de bouwaanvraag op straffe van weigering van de bouwvergunning; dat art. 7 van dezelfde verordening, handelend over het hemelwater, deze verplichting om de hemelwaterput aan te duiden op de plannen niet herneemt; dat het bestreden besluit, in de mate dat het gemotiveerd werd onder verwijzing naar het gebrek van aanduiding van regenwaterput op de plannen, opnieuw iedere juridische grondslag mist;*

*Dat het bestreden besluit op dit vlak bovendien ook iedere feitelijke grondslag ontbeert, doordat, hoewel dit dus geenszins door enige wettelijke of reglementaire bepaling verplicht wordt, op het funderings- en rioleringsplan wel degelijk gewezen wordt op het feit dat een hemelwaterput voorzien is; dat één en ander overigens ook uitdrukkelijk bevestigd is geworden door verzoekende partij in haar beroepschrift in het kader van het georganiseerd beroep; dat verzoekende partij hierin immers ten overvloede heeft gewezen op het feit dat reeds een hemelwaterput bestond en dat deze op de plannen vermeld was; dat verzoekende partij zich er bovendien toe verbonden had om deze bestaande hemelwaterput te controleren en om desgevallend de nodige aanpassingen te doen om zich voor zover nodig te conformeren aan de bepalingen van de gemeentelijke verordening;*

*Dat het bestreden besluit hier met geen woord over rept doch er integendeel genoeg mee neemt het bestreden besluit te “motiveren” stellende dat “geen hemelwaterput” op*

de plannen is weergegeven; dat zulks vanzelfsprekend niet strookt met de normale gang van zaken die van een redelijk en zorgvuldig optredend bestuur mag verwacht worden; dat van een normaal, redelijk en zorgvuldig handelend bestuur integendeel mag verwacht worden dat zij, wanneer zij geconfronteerd wordt met de aanduiding van een hemelwaterput op de plannen en met de verzekering door de verzoekende partij dat zij zich desgevallend zal conformeren aan de bepalingen van de geldende regelgeving, hetzij een afwijking van de geldende verordening zou toestaan op grond van art. 4.4.1. VCRO, hetzij een voorwaarde zou opleggen conform art. 4.3.1., §1, 2e lid VCRO;

Dat art. 4.4.1. VCRO immers uitdrukkelijk toelaat dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de afmetingen en de inplanting van constructies; dat in casu de gemeentelijke verordening inzake lozing huishoudelijk afvalwater, aansluiting openbare riolering en afkoppelen hemelwater, en meer bepaald art. 7, stedenbouwkundige voorschriften bevat met betrekking tot de afmeting en inplanting van hemelwaterputten, zodat hiervan op regelmatige wijze kan worden afgeweken door het vergunningverlenend bestuursorgaan temeer daar er omtrent de aanvraag van verzoekende partij een openbaar onderzoek is georganiseerd (zoals vereist door art. 4.4.1. VCRO) en er ter gelegenheid van dit openbaar onderzoek geen enkel bezwaarschrift is ingediend;

Dat , met betrekking tot de mogelijkheid om voorwaarden op te leggen naar aanleiding van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, opnieuw dient te worden gewezen op art. 11 van het Decreet van 16 juli 2010 houdende aanpassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en van het Decreet van 10 maart 2006 houdende decretale aanpassingen inzake ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed als gevolg van het bestuurlijk beleid (Reparatiedecreet); dat op grond van dit artikel van het Reparatiedecreet het in tegenstelling tot het oorspronkelijke art. 4.3.1., §1, 2e lid VCRO ook mogelijk is dat zulke voorwaarden ook worden opgelegd in de fase van het georganiseerd administratief beroep, dus door de Bestendige Deputatie; dat dit decreet in werking is getreden op 19 augustus 2010, zijnde de datum waarop verwerende partij het bestreden besluit genomen heeft; dat dus niet kan ontkend worden deze wijziging ook op het bestreden besluit reeds van toepassing was, zodat verwerende partij volledig bij machte was om desgewenst een voorwaarde betreffende de garage op te leggen;

Dat derhalve noch de kwestie van de hemelwaterput, noch het concreet gebruik van de garage redelijkerwijze rechtsgeldig als weigeringsmotief kan gelden;

Zodat, het enig middel in al haar onderdelen gegrond is;

...

## 2.

In haar toelichtende nota herneemt de verzoekende partij de inhoud van haar verzoekschrift.

### Beoordeling door de Raad

## 1.

Artikel 7, §2 van de gemeentelijke verordening inzake lozing huishoudelijk afvalwater, aansluiting openbare riolering en afkoppelen hemelwater (vervolgens: de gemeentelijke verordening), vastgesteld in zitting van de gemeenteraad van 17 oktober 2000 van de gemeente Hemiksem, bepaalt dat bij nieuwbouw of vernieuwbouw van woongelegenheden met een dakoppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>, de bouwheer of eigenaar van de woning verplicht is om een hemelwaterput met

een minimale inhoud van 3 m<sup>3</sup> met hergebruik of een infiltratievoorziening te installeren. De installatievoorschriften worden in artikel 7, §3 van de gemeentelijke verordening bepaald. Het volume van de hemelwaterput moet in overeenstemming met de aangesloten dakoppervlakte zijn, zoals bepaald in artikel 7, §3, 1°, eerste lid van de gemeentelijke verordening.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast dat de verzoekende partij, gelet op de dakoppervlakte, onder de verplichting valt om een hemelwaterput met een minimale inhoud van 7.000 liter te plaatsen. Omdat er op de plannen een hemelwaterput ontbreekt, besluit de verwerende partij tot de onverenigbaarheid van de aanvraag met de gemeentelijke verordening.

2.

De verzoekende partij betwist dat de gemeentelijke verordening de verplichting oplegt om op de plannen *nominatim* een hemelwaterput aan te duiden. Zij verwijst naar artikel 3, §3 van de gemeentelijke verordening dat voor de daarin bedoelde nieuwe woningen uitdrukkelijk bepaalt dat een installatie voor biologische behandeling moet worden geïnstalleerd en dat die installatie, op straffe van weigering van de vergunning, onderdeel van de bouwaanvraag moet uitmaken. Artikel 7 van de gemeentelijke verordening bevat geen gelijklopende verplichting om de hemelwaterput op de plannen aan te duiden zodat de bestreden beslissing, aldus de verzoekende partij, juridische grondslag mist in de mate dat het naar het ontbreken van een hemelwaterput op de plannen verwijst.

Die argumentatie kan niet worden aangenomen. Artikel 7 legt de bouwheer of de eigenaar de verplichting op om 'bij nieuwbouw of vernieuwbouw van woongelegenheden' met een dakoppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>, een hemelwaterput met een minimale tankinhoud van 3 m<sup>3</sup> met hergebruik of een infiltratievoorziening te installeren, en bepaalt de daarbij geldende installatievoorschriften. Die bepaling heeft verbindende en verordenende kracht, wordt in artikel 11 van de gemeentelijke verordening zelfs strafrechtelijk gesanctioneerd en moet aldus 'bij nieuwbouw of vernieuwbouw van woongelegenheden' door de bouwheer of de eigenaar worden geëerbiedigd. Een aanvraag voor 'nieuwbouw of vernieuwbouw' van een woongelegenheden die niet aan artikel 7 voldoet, kan dan ook rechtsgeldig worden geweigerd. De omstandigheid dat er niet met zoveel woorden wordt bepaald dat de plaatsing van de hemelwaterput onderdeel van de bouwaanvraag moet uitmaken, doet geen afbreuk aan de verbindende en verordenende kracht van artikel 7 van de gemeentelijke verordening. De verzoekende partij betwist niet dat het voorwerp van haar aanvraag als 'nieuwbouw of vernieuwbouw' moet worden gekwalificeerd.

3.

De verzoekende partij voert vervolgens aan dat op het funderings- en rioleringsplan de al bestaande hemelwaterput wordt aangeduid. Zij heeft daar in haar administratief beroepschrift bij de verwerende partij ook op gewezen en zich ertoe verbonden om de bestaande hemelwaterput te controleren en zo nodig aan te passen zodat die aan de voorschriften van de gemeentelijke verordening voldoet. De verzoekende partij meent dan ook dat het niet met de 'normale gang van zaken strookt' dat haar aanvraag wegens het ontbreken van een hemelwaterput op de plannen wordt afgewezen. Van een normaal, redelijk en zorgvuldig bestuur mag er volgens de verzoekende partij integendeel worden verwacht dat het, geconfronteerd met de aanduiding van een hemelwaterput op de plannen en met de verzekering dat zij zo nodig de hemelwaterput zal aanpassen, ofwel een afwijking van de gemeentelijke verordening op grond van artikel 4.4.1 VCRO toestaat, ofwel een voorwaarde in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO oplegt.

Van de al bestaande waterput stelt de verzoekende partij in haar administratief beroepschrift van 29 juni 2010 bij de verwerende partij dat "*de juiste inhoud (...) niet gekend (is)*", dat "*op het rioleringsplan (genoteerd staat) dat de regenafvoer aan de achtergevel afgeleid wordt naar de bestaande regenwaterput*", dat "*verdere informatie ontbreekt*" en dat "*hier (...) inderdaad sprake*

*(is) van een vergetelheid vanwege de architect". De verzoekende partij vervolgt dat zij "akkoord (gaat) om, als er een vergunning volgt, de bestaande put te controleren op zijn degelijkheid en inhoud, en bijkomende prestaties (nieuwe regenwaterput en bijkomende uitrusting) te leveren om aan de gemeentelijke bouwverordening te voldoen".*

De verzoekende partij geeft in haar administratief beroepschrift zelf toe dat de bestaande hemelwaterput niet aan de voorschriften van de gemeentelijke verordening voldoet of dat zij de overeenstemming met die verordening alleszins niet kan garanderen. Vanwege haar verzekering dat, *"als er een vergunning volgt"*, zij de hemelwaterput zal controleren en zo nodig zal aanpassen, oordeelt zij dat een redelijk en zorgvuldig bestuur haar een afwijking van die voorschriften verleent, met andere woorden dat zij van die voorschriften wordt vrijgesteld. Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, strookt dat niet met de 'normale gang van zaken'. Op grond van het toen geldende artikel 4.4.1 VCRO kan het vergunningverlenende bestuursorgaan, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen op onder meer stedenbouwkundige voorschriften betreffende de afmetingen en de inplanting van constructies toestaan. Artikel 4.1.1 VCRO is dus een afwijkingsregeling die als dusdanig restrictief moet worden geïnterpreteerd en toegepast. De 'normale gang van zaken' is dat de principieel geldende regels worden toegepast en dat uitzonderlijk een beperkte afwijking op die regels wordt toegestaan. Het valt niet in te zien hoe de belofte van de verzoekende partij om, na de afgifte van de vergunning, de voorschriften na te leven, de verwerende partij ertoe zou kunnen verplichten om in de vergunning een afwijking van die voorschriften toe te staan. Dat er tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften werden ingediend, doet niet anders besluiten.

Ook van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO verliest de verzoekende partij uit het oog dat het een uitzonderingsregeling is. Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO maakt een uitzondering op de principiële regel dat een vergunningsaanvraag moet worden geweigerd als die in strijd met het recht of de goede ruimtelijke ordening is. Uitzonderlijk kan er een vergunning worden verleend als de regelmatigheid door middel van het opleggen van een voorwaarde kan worden gewaarborgd (memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, VI. P., *Parl. St.*, 2008-09, 2011/1, 128). De toepassing van die regeling om van een niet-vergunbare aanvraag een vergunbare aanvraag te maken, is een mogelijkheid, geen verplichting. Het vergunningverlenende bestuursorgaan beslist discretionair of het van die mogelijkheid gebruikmaakt. Aan die mogelijkheid heeft de decreetgever strikte beperkingen gekoppeld. Voorwaarden mogen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. Voor zover de opgelegde voorwaarde tot een aanpassing van de plannen noopt, moet het gaan om een beperkte aanpassing die enkel kennelijk bijkomstige zaken betreft. De verzoekende partij maakt niet duidelijk waarom het van onzorgvuldigheid of onredelijkheid getuigt dat de verwerende partij die uitzonderingsregeling niet heeft toegepast. Haar belofte om na de afgifte van de vergunning zo nodig de bestaande hemelwaterput aan te passen, volstaat daartoe niet.

#### 4.

Uit wat voorafgaat, blijkt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing oordeelt dat de aanvraag strijdig is met de voorschriften van de gemeentelijke verordening en dat de verzoekende partij er niet in slaagt om de onwettigheid van dit motief aan te tonen. De strijdigheid van de aanvraag met de gemeentelijke verordening volstaat als motief om de bestreden beslissing te schragen.

De overwegingen in de bestreden beslissing betreffende de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zijn overtuigend. De kritiek van de verzoekende partij op die overwegingen is kritiek op overtuigende motieven die niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

Het middel is ongegrond.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 19 november 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Geert DE WOLF