

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 3 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0730
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0311/A

Verzoekende partijen	1. mevrouw Arlene VAN BULCK 2. de bvba DAY ONE TRAVEL vertegenwoordigd door advocaten Floris SEBREGHTS en Olivier VERHULST, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de bvba VERANN vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Roy VANDER CRUYSSSEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 20 januari 2016 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 29 oktober 2015.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruibeke van 16 juni 2015 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een meergezinswoning op de percelen gelegen te Kruibeke, Langestraat 65, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 0152L en 0153K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 28 april 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomende partij met een beschikking van 17 mei 2016 toe in de debatten.

2.

Verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. Tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in. Tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 22 augustus 2017.

Advocaat Olivier VERHULST voert het woord voor verzoekende partijen. Verwerende partij verschijnt schriftelijk. Advocaat Roy VANDER CRUYSSSEN voert het woord voor tussenkomenende partij.

4.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Tussenkomenende partij dient op 6 februari 2015 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruibeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“regulariseren van een meergezinswoning met 5 woongelegenheden”*.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied.

De percelen liggen tevens binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 5 *“Kruibeke Centrum - 1e wijziging”*, goedgekeurd op 16 juni 2011 (hierna: het GRUP), in een *“gebied voor aaneengesloten bebouwing”*.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 maart 2015 tot en met 24 april 2015, dient eerste verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 15 juni 2015 ongunstig:

“ ...

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het goed is gelegen in een goedgekeurd gemeentelijk RUP nr. 5 Kruibeke-centrum – 1^e wijziging, goedgekeurd dd. 16/06/2011, met als bestemming “gebied voor aaneengesloten bebouwing”.

...

Beoordeling van het openbaar onderzoek

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:

...

3.1 De achterste bouwlijn ligt inderdaad voorbij de maximale bouwdiepte van 20.00m. Een beperkte afwijking op afmetingen kan toegelaten worden mits dit de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt.

3.2 ... werd dd. 19/05/1998 een bouwvergunning afgeleverd voor het wijzigen van het reliëf van het terrein in de strook voor binnenplaatsen en tuinen tot op niveau -2,65m t.o.v. het straatniveau ... teneinde hier garages op te kunnen richten. Op het plan staan drie types keermuren, echter zonder maataanduiding, schaal of aanduiding waar deze op het terrein voorzien zouden worden. Voor deze garages werd dd. 03/08/1999 een bouwvergunning afgeleverd ... Er werd geen stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het wijzigen van het reliëf zoals blijkt uit de foto's gevoegd bij het bezwaar.

3.3 Deze dakuitbouwen dienen op voldoende afstand van de perceelsgrens geplaatst te worden om rekening te houden met lichten en zichten naar naastgelegen percelen.

3.4 Volgens de geldende voorschriften dient men 1.5 parkeerplaats per appartement op eigen terrein te voorzien.

...

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen

De aanvraag is in strijd met het geldende plan, zoals hoger omschreven. De aanvraag wijkt af op volgende punten:

RUP	ONTWERP
Voor meergezinswoningen dienen minimum 1.5 parkeerplaatsen per woongelegenheid voorzien binnen het bouwperceel.	Er worden slechts 5 parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein
Maximale bouwdiepte bedraagt 20 meter voor het gelijkvloers;	Gelijkvloers is de maximale bouwdiepte 22 meter;

...

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De huidige aanvraag betreft het regulariseren van de meergezinswoning, dakkapellen en 2 veluxen. De woongelegenheden werden gevormd binnen het dd. 17/08/1978 hoofdzakelijk vergunde volume met uitzondering van de dakkapellen en onvergunde gevelwijzigingen.

Het appartement achteraan op het gelijkvloers situeert zich echter deels buiten de maximale bouwdiepte van 20.00m. De achterbouwlijn van dit appartement situeert zich op 22.00m.

Het aantal te regulariseren appartementen is 5; 1 gelijkvloers appartement (68m²) achteraan het gebouw en 4 appartementen in het hoofdgebouw. Deze 4 appartementen hebben een oppervlakte tussen 34m² en 44m². Het wijziging van één woongelegenheid op de verdieping tot 4 woongelegenheden is bedenkelijk en daarom lijkt het ons eerder opportuun om dit te beperken tot 2 woongelegenheden in duplexvorm.

Achteraan het perceel zijn 5 parkeerplaatsen voorzien voor de bewoners. Volgens de geldende voorschriften van RUP Kruikebeke-centrum moet men minimum 8 parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein.

Beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften zijn mogelijk volgens art. 4.4.1 van de Codex voor Ruimtelijke Ordening ...

Het voorgelegde dossier wijkt af op verschillende stedenbouwkundige voorschriften, enerzijds de gelijkvloerse bouwdiepte anderzijds het aantal parkeerplaatsen. Deze afwijkingen zijn niet als beperkt te beschouwen en zodoende niet stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De parkeerdruk in de omliggende straten wordt hierdoor alleen maar groter. Door het inperken van het aantal woongelegenheden kan aan dit stedenbouwkundig voorschrift voldaan worden.

...

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Ongunstig, de gevraagde regularisatie van de woongelegenheden is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar aangezien de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden en het aantal parkeerplaatsen niet voldoende is.

Het lijkt ons dan ook opportuun het aantal woongelegenheden op de verdieping te beperken tot twee appartementen in duplexvorm zodoende aan het gebrek van parkeerplaatsen te voldoen.

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 16 juni 2015 de stedenbouwkundige vergunning, waarbij zij zich aansluit bij het ongunstig advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

Tegen deze beslissing tekent tussenkomende partij op 27 juli 2015 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 september 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.2 De MER-toets

Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).

Gelet op hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.

2.3 De juridische aspecten

Het terrein is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 5 Kruibeke Centrum – 1^o wijziging.

Volgens dit RUP ligt het terrein in gebied voor aaneengesloten bebouwing.

De stedenbouwkundige (voorschriften) van dit RUP bepalen voor deze zone onder meer dat het gebied bestemd is voor wonen in één en/of meergezinswoningen van het type rijwoningen en aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen, dat de voorgevelbouwlijn samenvalt met de rooilijn, de maximale bouwdiepte 20m bedraagt voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen en 10m voor het dak, dat er maximum 3 bouwlagen toegelaten zijn, dat voor meergezinswoningen minimum 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid voorzien moeten worden binnen het bouwperceel.

De voorschriften bepalen verder “Er is een afwijking toegestemd van 10% ten opzichte van de afmetingen van het op het bestemmingsplan aangeduid bouwblok.”

De aanvraag wijkt af van het geldend plan:

- de bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 22 m in plaats van de toegelaten 20 m*
- voor de 5 wooneenheden zijn slechts 5 parkeerplaatsen voorzien, waardoor de norm van 1,5 parkeerplaats per wooneenheid niet gehaald wordt*
- het aantal bouwlagen bedraagt 4 in plaats van de toegelaten 3*

Artikel 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt ...

De aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen, zodat op procedureel vlak toepassing van bovenvermeld artikel 4.4.1. §1 zou kunnen gemaakt worden.

Aangezien hier afgeweken wordt qua aantal bouwlagen valt het gevraagde niet binnen het toepassingsgebied van voormelde afwijkingsbepaling.

Bijgevolg bestaat er een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

Daarenboven kan bezwaarlijk gesteld worden dat de afwijking qua aantal parkeerplaatsen beperkt is: er dienen volgens het geldende rup 8 parkeerplaatsen voorzien te worden, terwijl er maar 5 zijn.

Het inkrimpen van het aantal voorziene plaatsen ten opzichte van het aantal verplichte plaatsen met 3 eenheden tast een belangrijk element uit dit rup al te zeer aan, namelijk dat meergezinswoningen dienen hun eigen parkeerbehoefte dienen te dekken.

Het gegeven dat het hier om een regularisatie gaat en dat er in de omgeving nog parkeerplaatsen te huur zouden zijn maakt niet dat aan deze bepaling voorbij kan gegaan worden of dat kan gesteld worden dat het hier een beperkte afwijking betreft.

Wat betreft de bouwdiepte die 22 m bedraagt ten opzichte van de toegelaten 20 m wordt de redenering van appellant niet gevolgd dat dit binnen de volgens dit plan toegelaten afwijkingen valt. Op dit bouwblok is immers geen afmeting vermeld, zodat de in het plan opgenomen 10% regel niet kan toegepast worden voor deze afwijking.

Appellant schakelt de op het plan aangeduide bebouwing zonder meer gelijk met de term 'bouwblok' terwijl daar geen gronden voor zijn. De term 'bouwblok' is geen synoniem voor de op het plan weergegeven op een perceel voorkomende bebouwing. Anders oordelen zou de bepalingen van de voorschriften van dit plan zinledig maken.

Door deze afwijking (22 m diep gebouwd in plaats van de toegelaten 20 m) wordt gebouwd op een plek waar volgens het geldende plan niet mag gebouwd worden, wat een afwijking is qua bestemming, die buiten het toepassingsgebied valt van de in art. 4.4.1 §1 opgenomen afwijkingsbepaling.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de hiervoor aangehaalde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering kunnen geen opportuniteitsafwegingen erin resulteren dat de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning vatbaar wordt.

De door de aanvrager gemaakte bespiegelingen aangaande dit project zijn bijgevolg niet dienend voor deze aanvraag.

...

Na de hoorzitting van 22 september 2015 verklaart verwerende partij het beroep op 29 oktober 2015 gegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich in het centrum van de gemeente Kruibeke. De bouwplaats is gelegen langsheen de Langestraat, een volwaardig uitgeruste gewestweg.

De omgeving wordt gekenmerkt door een aaneengesloten bebouwing.

Het perceel is bebouwd met een pand waarvan het gelijkvloers vooraan momenteel fungeert als handelszaak/reisbureau, met ingang aan de straatzijde, achteraan op het gelijkvloers en op de verdiepingen zijn wooneenheden ingericht.

Deze wooneenheden hebben hun toegang via de zijgevel, over de inrit van het aanpalende gebouw nr. 67, aan deze wooneenheden is het huisnummer 65A toegekend.

In het gebouw werden wederrechtelijk 5 wooneenheden gerealiseerd, met ingebruikneming van het dakvolume, waarin 2 bouwlagen ondergebracht worden.

In het voorste dakvlak werden hiervoor twee dakvlakvensters aangebracht en in het achterste dakvlak zijn twee dakvlakvensters en twee dakkapellen uitgevoerd.

Deze aanvraag beoogt de regularisatie van deze wederrechtelijk uitgevoerde werken.

Het gelijkvloers heeft een achtergevel op 22 m uit de voorgevellijn.

Achter deze achtergevel werd een ophoging uitgevoerd met achteraan en opzij keerwanden, waarvoor eveneens regularisatie gevraagd wordt.

Het voorgelegde bouwplan schept geen duidelijkheid over de perceelsgrenzen en of er effectief ramen en deuren voorzien werden op de perceelsgrens, noch over eventueel gevestigde erfdienstbaarheden.

Achteraan op het terrein zijn 5 garageboxen, die te bereiken zijn via de onderdoorgang van het links aanpalend pand.

...

2.2 De MER-toets

Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).

Gelet op hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.

2.3 De juridische aspecten

Het terrein is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 5 Kruibeke Centrum – 1° wijziging.

Volgens dit RUP ligt het terrein in gebied voor aaneengesloten bebouwing.

De stedenbouwkundige vergunning van dit RUP bepalen voor deze zone onder meer dat het gebied bestemd is voor wonen in één en/of meergezinswoningen van het type rijwoningen en aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen, dat de voorgevelbouwlijn samenvalt met de rooilijn, de maximale bouwdiepte 20m bedraagt voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen en 10m voor het dak, dat er maximum 3 bouwlagen toegelaten zijn, dat voor meergezinswoningen minimum 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid voorzien moeten worden binnen het bouwperceel.

De voorschriften bepalen verder "Er is een afwijking toegestemd van 10% ten opzichte van de afmetingen van het op het bestemmingsplan aangeduid bouwblok."

Naar het oordeel van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wijkt de aanvraag af van het geldend plan op volgende punten :

- *de bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 22 m in plaats van de toegelaten 20 m*
- *voor de 5 wooneenheden zijn slechts 5 parkeerplaatsen voorzien, waardoor de norm van 1,5 parkeerplaats per wooneenheid niet gehaald wordt*
- *het aantal bouwlagen bedraagt 4 in plaats van de toegelaten 3*

Artikel 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt ...

De aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen, zodat op procedureel vlak toepassing van bovenvermeld artikel 4.4.1. §1 VCRO zou kunnen gemaakt worden.

In weerwil van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dient echter te worden overwogen hetgeen volgt.

Met betrekking tot het aantal bouwlagen wordt vastgesteld dat onderhavige constructie niet afwijkt van het maximaal aantal toegestane bouwlagen in artikel 2.2 van de stedenbouwkundige voorschriften. Het in het RUP nr. 5 Kruibeke Centrum maximaal toegestane aantal bouwlagen bedraagt drie. De meergezinswoning die het voorwerp uitmaakt van onderhavige aanvraag tot regularisatie telt drie bouwlagen, waarbij de derde bouwlaag onder hellend dak over twee woonlagen beschikt. Onder de nok wordt slechts één slaapkamer per studio voorzien, dewelke weliswaar een woonlaag vormt, maar niet als volwaardige bouwlaag kan worden beschouwd (cfr. R02/33-15/B.50-340).

Zoals aangegeven door appellant in zijn beroepschrift werd de bouwdiepte van 22 meter gerealiseerd bij de verbouwing van de winkelruimte en woning in uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning dd. 17.08.1978, zijnde voorafgaand aan de goedkeuring van het gemeentelijk RUP nr. 5 Kruibeke Centrum en bijhorend verordenend plan dd. 16.06.2011.

Het grafisch verordenend plan van het gemeentelijk RUP nr. 5 Kruibeke Centrum beschikt over een schaal van 1/1250ste en bij gebreke aan definitie van bouwblok in de stedenbouwkundige voorschriften, dient de op het verordenend plan aangeduide bebouwing als bouwblok worden aangemerkt. Door appellant wordt aangetoond dat de bouwdiepte van het bouwblok aangeduid op het plan, voor wat betreft onderhavige constructie, 22m betreft.

Artikel 2.2 van de stedenbouwkundige voorschriften voor het “gebied voor aaneengesloten bebouwing” bepaalt in een laatste paragraaf dat een afwijking kan worden toegestaan van 10 % t.o.v. de afmetingen van het op het bestemmingsplan aangeduid bouwblok. Bij een toelaatbare bouwdiepte van 20 meter van het bouwblok vormt een bouwdiepte van 22 meter een toelaatbare afwijking binnen de voorschriften van het RUP nr. 5 Kruibeke Centrum en wordt geen afwijking van de bestemming op basis van artikel 4.4.1, §1 VCRO gevraagd.

Het gemeentelijk RUP vereist in het “gebied voor aaneengesloten bebouwing” dat meergezinswoningen minimum 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheid voorzien binnen het bouwperceel. Onderhavige vergunningsaanvraag dient aldus te voorzien in acht parkeerplaatsen voor vijf woongelegenheden. In toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO worden door appellant slechts vijf parkeerplaatsen voorzien. Uit de plaatsgesteldheid van de meergezinswoning dient te worden vastgesteld dat het achterliggende binnengebied volledig omzoomd is met parkeergarages. Daarenboven situeert de meergezinswoning zich op wandelafstand van het centrum van de gemeente Kruibeke, alwaar alle voorzieningen, openbare diensten en winkels aanwezig zijn. De plaatsgesteldheid in combinatie met de kleinschaligheid van de woongelegenheden noopt tot de conclusie dat geen acht parkeerplaatsen vereist zijn. Vijf parkeerplaatsen zijn afdoende voor onderhavige meergezinswoning om te voldoen in de eigen parkeerbehoefte, waardoor de afwijking kan worden toegestaan.

Bijgevolg bestaat er geen onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving. Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving en het goed ruimtelijk functioneren.

Voorliggende aanvraag beoogt het regulariseren van een meergezinswoning met 5 woonentiteiten, het aanbrengen van dakvlakvensters en dakkappen (achterste dakvlak). Uit de beschrijvende nota en de plannen mag blijken dat voor wat betreft de uitgevoerde reliëfwijzigingen, ook deze het voorwerp uitmaken van onderhavige regularisatievergunning.

Voor wat betreft de achterste bouwlijn en bouwdiepte, alsook voor wat betreft het aantal parkeermogelijkheden, wordt verwezen naar bovenstaande bespreking inzake de verenigbaarheid met de bestemmingsvoorschriften.

De aanvraag situeert zich binnen het centrum van Kruibeke, langsheen de Langestraat, een woonstraat gekenmerkt door de aanwezigheid van zowel één- als meergezinswoningen. Qua functie integreert het gevraagde zich derhalve in de omgeving.

De kroonlijsthoogte van de meergezinswoning bevindt zich op een hoogte van 7m65 en is afgewerkt onder hellend dak. De nokhoogte situeert zich op een hoogte van 12m10. Het gebouw telt 2 volwaardige bouwlagen, waarbij een derde bouwlaag met twee woonlagen zich in het hellend dak bevindt.

Hoewel het ontwerp niet volledig aansluit met beide onmiddellijk aanpalende (recentere) eengezinswoningen, kan het bestaande profiel toch stedenbouwkundig aanvaard worden. De bebouwing in de Langestraat wordt namelijk gekenmerkt door een zeer wisselend gabariet, gaande van 2 tot 4 bouwlagen onder platte of hellende bedaking.

Gemeten vanaf de rooilijn beschikt de meergezinswoning over een totale bouwdiepte van 22 meter. Deze bouwdiepte en configuratie werd minstens reeds gerealiseerd bij de verbouwing van de winkelruimte en woning in uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning dd. 17.08.1978. Zoals reeds aangegeven vormt dit in toepassing van artikel 2.2 een toelaatbare afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften.

De bouwdiepte op verdieping 1 blijft beperkt tot 9m, hetgeen aanvaardbaar is als bouwdiepte op verdieping bij meergezinswoningen. De te regulariseren dakuitbouwen zijn eveneens stedenbouwkundig aanvaardbaar, gelet op de beperkte ruimtelijke impact van deze constructies en de afwezigheid van iedere hinder naar aanpalende percelen. Gelet op de oriëntatie van het terrein zullen de rechts- en links aanpalende woningen geen hinder ondervinden. Bovendien kan worden vastgesteld dat deze voorzien zijn in overeenstemming met de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten.

De woonentiteiten zijn voldoende ruim in oppervlakte om de nodige woonkwaliteit te bieden. Zij voldoen aan alle bepalingen inzake de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen van het besluit van de Vlaamse Regering dd. 12.07.2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

De aanvraag voorziet in 5 parkeerplaatsen op eigen terrein, hetgeen volstaat voor 5 woonentiteiten. Gelet op de ligging van het perceel in het centrum van Kruibeke, op

wandelafstand van de Grote Markt (ca. 300m) en de aard van de woongelegenheden, is dit afdoende. Ook openbaar vervoer is op wandelafstand aanwezig (ca. 300m).

Onderhavige plannen bevatten maataanduiding, schaal en inplanting van de L-profielen. De terreinwijziging door middel van deze L-profielen zorgt niet voor hinder naar aanpalende percelen toe en kan als aanvaardbaar worden beschouwd.

Gelet op voorgaande overwegingen komt voorliggende aanvraag in aanmerking voor vergunning.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Standpunt van de partijen

1.

In de beschikking van 17 mei 2016, op basis waarvan tussenkomende partij wordt toegelaten in de debatten, wordt vastgesteld dat “de termijn van de verzoekende partij tot tussenkomst om een verzoekschrift tot tussenkomst in te dienen verstreek op dinsdag 19 april 2016”, terwijl “het verzoekschrift tot tussenkomst is ingediend met een aangetekende brief van donderdag 28 april 2016 en bijgevolg op het eerste gezicht laattijdig is ingediend”.

2.

Tussenkomende partij betwist de laattijdigheid van haar verzoek tot tussenkomst in haar schriftelijke uiteenzetting en laatste schriftelijke uiteenzetting als volgt:

“ ...

1. ... Gelet op het uitblijven van officiële briefwisseling van Uw Raad aan de maatschappelijke zetel van tussenkomende partij, met maatschappelijke zetel te 2070 ZWIJNDRECHT, Dorp Oost 9 bus 2 (zie bijlage 1, statutenwijziging - vestiging maatschappelijke zetel).

Telefonisch contact met Uw griffie leert tussenkomende partij dat briefwisseling van uw Raad werd gericht aan een foutief adres, met name 2070 Zwijndrecht, Dorp Oost 9 en aldus niet werd betekend aan, noch ontvangen door tussenkomende partij.

Dit betreft klaarblijkelijk een materiële vergissing door de griffie van Uw Raad ...

Een aangetekend schrijven met kopie van verzoekschrift (cfr. artikel 19 en 61 Procedurebesluit) uitgaande van uw Raad met mogelijkheid tot tussenkomst werd tot op heden (nog) niet rechtsgeldig betekend aan tussenkomende partij, waardoor een eventuele termijn tot tussenkomst in de procedure tot nietigverklaring bij uw Raad, gekend onder 1516/RvVb/0311/A, nog steeds geen aanvang heeft genomen.

2. Uw Raad zal de aangetekende brieven die zouden verstuurd zijn aan het correcte adres van de maatschappelijke zetel van tussenkomende partij desgevallend willen voorleggen aan partijen. Tussenkomende partij kan niet gehouden zijn het bewijs van het tegendeel te leveren, gezien zij niets mocht ontvangen per aangetekend schrijven.

De motivering zoals opgenomen in de beschikking dd. 17 mei 2016 omtrent de beweerde laattijdigheid van het verzoek tot tussenkomst, kan niet worden gevolgd aangezien de termijnen zoals vermeld in het Procedurebesluit pas ingaan de dag na de betekening van een afschrift van het verzoekschrift. Gelet op de afwezigheid van enige betekening aan de maatschappelijke zetel van tussenkomende partij, te weten 2070 ZWIJNDRECHT, Dorp Oost 9 bus 2, heeft de termijn vervat in artikel 61, §1 Procedurebesluit geen aanvang genomen na verzending van het aangetekend schrijven dd. 29 maart 2016 uitgaande van uw Raad gericht aan Verann bvba, 2070 Zwijndrecht, Dorp Oost 9.

3. Verzoekschrift tot tussenkomst werd bij gebreke aan officiële mogelijkheid tot tussenkomst en betekening van het verzoekschrift aan de maatschappelijke zetel van tussenkomende partij, derhalve in ieder geval tijdig ingediend.

...”

3.

Verzoekende partij betwist de ontvankelijkheid van de tussenkomst in haar toelichtende nota als volgt:

“ ...

30. Het verzoekschrift tot tussenkomst werd op 28 april 2016 ingediend bij Uw Raad. Telefonisch contact met Uw griffie leert dat op 29 maart 2016 de officiële briefwisseling aan tussenkomende partij werd gericht, waarbij haar kopie werd bezorgd van het verzoekschrift tot nietigverklaring en haar de mogelijkheid werd geboden tussen te komen in de procedure.

31. De termijn om een verzoekschrift tot tussenkomst in te dienen nam een aanvang op 31 maart 2016. De uiterste datum om een verzoekschrift tot tussenkomst in te dienen was aldus 20 april 2016.

32. Blijkbaar werd in de beschikking van 17 mei 2016 door uw Raad geoordeeld dat het verzoekschrift tot tussenkomst laattijdig werd ingediend. Gelet op het voorgaande moet aldus worden besloten dat het verzoekschrift tot tussenkomst onontvankelijk is.

33. Tussenkomende partij houdt voor dat zijn verzoekschrift tot tussenkomst foutief werd betekend. De briefwisseling van de Raad zou aan een foutief adres zijn gericht, met name 2070 Zwijndrecht, Dorp Oost 9 en niet aan haar maatschappelijke zetel te 2070 Zwijndrecht, Dorp Oost 9 bus 2. De briefwisseling zou niet door haar zijn ontvangen. Een aangetekend schrijven met kopie van het verzoekschrift uitgaande van Uw Raad met de mogelijkheid tot tussenkomst werd volgens tussenkomende partij tot op heden (nog) niet rechtsgeldig aan haar betekend, waardoor een eventuele termijn tot tussenkomst nog geen aanvang zou hebben genomen.

34. Uw Raad zal moeten vaststellen of de officiële briefwisseling met het verzoekschrift tot nietigverklaring en de mogelijkheid tot tussenkomst naar het correcte adres werd verzonden, of gewoon niet in ontvangst werd genomen door tussenkomende partij. Er kan niet worden volgehouden dat het niet vermelden van een busnummer, geen betekening tot gevolg zou gehad hebben. Het lijkt wel heel onwaarschijnlijk dat tussenkomende partij de officiële briefwisseling van Uw Raad niet zou hebben ontvangen. Het adres van de maatschappelijke zetel van tussenkomende partij is correct, enkel een busnummer ontbrak (in een gebouw met 3 woonunits, niet met 100 woonunits...). Er kan dus worden aangenomen dat de briefwisseling correct werd aangeboden. Minstens maakt tussenkomende partij het niet aannemelijk dat er geen (...)

35. *Er moet worden benadrukt dat er een wezenlijk verschil is tussen het niet of foutief betekenen enerzijds en het niet aanvaarden van een aangetekende zending anderzijds. Verzoekende partijen vermoeden dat de briefwisseling wel werd aangeboden, maar klaarblijkelijk niet werd afgehaald. De Raad zal één en ander kunnen nagaan aangezien de mogelijks teruggezonden betekening aan Uw Raad deel uitmaakt van het dossier van deze zaak.*

36. *Wat betreft de termijn berekening kan de parallel worden gemaakt met de procedure bij de Raad van State. Wanneer de kennisgeving van de memorie van antwoord bij ter post aangetekende brief kan gebeuren, maar de geadresseerde het schrijven weigert, gaat de termijn in op de dag van de weigering.*

37. *Daarnaast verwondert het dat tussenkomende partij een schriftelijke uiteenzetting kan indienen, hoewel zij zogezegd het verzoekschrift tot nietigheid van verzoekende partijen nooit zou hebben ontvangen. Minstens laat zij na te duiden hoe zij kennis zou hebben van het verzoekschrift.*

38. *Gelet op het voorgaande lijkt aldus te moeten worden besloten dat het verzoekschrift tot tussenkomst onontvankelijk is. Uw Raad zal daaromtrent onderzoek kunnen voeren.*

...

Beoordeling door de Raad

1.

Een beschikking waarbij uitspraak wordt gedaan over een verzoek tot tussenkomst heeft een voorlopig karakter, zoals wordt bevestigd door het feit dat de beschikking van 17 mei 2016 expliciet vermeldt dat de laattijdigheid “*op het eerste gezicht*” wordt vastgesteld. Een definitieve uitspraak inzake de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst gebeurt in het arrest.

2.

Artikel 61, §1 Procedurebesluit luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1. Het verzoekschrift tot tussenkomst wordt ingediend binnen een vervaltermijn van twintig dagen die ingaat op de dag na dag van de betekening van het afschrift van het verzoekschrift, vermeld in artikel 19.

Bij ontstentenis van een betekening kan het College een latere tussenkomst toestaan, als die tussenkomst de procedure niet vertraagt.”

3.

Uit het administratief dossier blijkt dat tussenkomende partij per aangetekende brief van de Raad van 29 maart 2016, verstuurd naar het adres “*Dorp Oost 9, 2070 Zwijndrecht*”, een afschrift verkreeg van het verzoekschrift, en werd uitgenodigd om desgevallend tussen te komen in de procedure (binnen een vervaltermijn van twintig dagen die ingaat de dag na de dag van de betekening van deze brief). Uit het administratief dossier blijkt tevens dat tussenkomende partij op haar aanvraagformulier inzake het adres waarop de aanvrager bereikbaar is en waarnaar de beslissing zal worden verstuurd als adres “*Dorp Oost 9 b2, 2070 Zwijndrecht*” vermeldde (conform het adres van haar maatschappelijke zetel overeenkomstig haar statuten).

Gelet op voormelde stukken blijkt dat tussenkomende partij niet rechtsgeldig werd uitgenodigd om (desgevallend) tussen te komen in voorliggende procedure, gezien de uitnodiging daartoe wegens een materiële vergissing werd verstuurd naar een onvolledig en derhalve verkeerd

adres. In die optiek is haar verzoek tot tussenkomst tijdig ingesteld, terwijl deze tussenkomst het verloop van de procedure niet heeft vertraagd dan wel verstoord.

4.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, heeft tussenkomende partij als aanvrager van de bestreden vergunning belang bij haar tussenkomst in huidige procedure, en is het verzoekschrift regelmatig. Er worden terzake geen excepties opgeworpen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de betaling van het rolrecht

1.

Artikel 21 DBRC-decreet luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1. Het rolrecht dat verschuldigd is per verzoekende partij bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging, bedraagt 175 euro.

...

§5. De griffier brengt de verzoekende partij ... schriftelijk op de hoogte van het verschuldigde bedrag of de beslissing over de vrijstelling van de betaling van het rolrecht.

De storting gebeurt binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending, vermeld in het eerste lid.

Als het bedrag niet binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, is gestort door de verzoekende partij, wordt het beroep niet-ontvankelijk verklaard.

...

De niet-tijdige betaling kan niet worden geregulariseerd.

...”

2.

Verzoekende partijen worden met een aangetekende brief van de Raad van 17 februari 2016 in kennis gesteld van de ontvangst van hun verzoekschrift en uitgenodigd tot de betaling van het rolrecht. Er wordt hen gemeld dat “*elke verzoekende partij een rolrecht is verschuldigd van 175 euro, met toepassing van artikel 21, §1, eerste lid DBRC-decreet*”, dat “*binnen een vervaltermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van deze brief, moet gestort worden*”, waarbij uitdrukkelijk wordt gewezen op de vaststelling dat “*indien het rolrecht niet binnen voormelde termijn is betaald, het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, met toepassing van artikel 21, §5 DBRC-decreet*”, terwijl “*de niet-tijdige betaling niet kan worden geregulariseerd*”. Verzoekende partijen betalen (op 19 februari 2016) slechts 175 euro van het door hen verschuldigde totaalbedrag van 350 euro.

3.

Het wordt door partijen niet betwist dat het in het kader van het ingediende verzoek tot vernietiging verschuldigde rolrecht slechts werd gestort door/namens eerste verzoekende partij. Tweede verzoekende partij geeft tijdens de zitting, in het licht van het algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, geen toelichting omtrent de reden van de (vastgestelde) niet-betaling van het rolrecht, en toont niet aan dat deze (gebeurlijke) reden overmacht of onoverwinnelijke dwaling

uitmaakt. Gelet op deze vaststelling is de Raad verplicht om het beroep in hoofde van tweede verzoekende partij onontvankelijk te verklaren wegens de niet (tijdige) betaling van het verschuldigde rolrecht.

Het beroep in hoofde van tweede verzoekende partij wordt verworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid en de regelmatigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig werd ingesteld. Er worden terzake geen excepties opgeworpen.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van eerste verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

Eerste verzoekende partij omschrijft haar belang (onder meer) als volgt:

“ ...

9. Zoals gezegd is eerste verzoekende partij naakte mede-eigenaar van het handelsgelijkvloers ...

10. Vooreerst dient te worden opgemerkt dat de verschillende entiteiten die in het gebouw worden ondergebracht, veel te klein zijn in vergelijking met het aantal bewoners dat er zich zou huisvesten. ... Het spreekt voor zich dat deze overbewoning en overbelasting van het gebouw serieuze overlast teweegbrengt, die voor verzoekende partijen onaanvaardbaar is. Tevens zullen de reeds bestaande veiligheids- en gezondheidsrisico's alleen nog maar toenemen.

11. Zo ondervinden verzoekende partijen momenteel al zware geur- en geluidshinder afkomstig van de eerste verdieping. De sigarettengeur en de lawaaihinder die de bewoners veroorzaken zijn waarneembaar tot in de handelszaak. ...

Verzoekende partijen hebben ook te kampen met waterschade die het gevolg is van het overvloedig gebruik van wasmachines, bad, douche, toilet,... in de studio's door de overbevolking. Eveneens werden reeds tientallen klachten ingediend bij de politie o.a. omwille van geluidsoverlast, conflicten met dronken, gedrogeerde personen tijdens de kantooruren met het personeel van het handelspand, bedreigingen, vandalisme, huiselijke ruzie's met geweld,..

12. Daarnaast moet worden vastgesteld dat in de omgeving momenteel al weinig parkeergelegenheid is. De bewoners van de studio's zullen vanzelfsprekend ook voertuigen hebben die zij in de buurt van hun woning wensen te plaatsen. De parking voor bewoners die op het perceel wordt voorzien, blijkt echter onvoldoende. Verzoekende partijen vrezen dan ook dat een toename van het aantal bewoners van het gebouw tot gevolg zal hebben dat er voor haar klanten te weinig parkeerplaatsen overblijven.

13. Bovenstaande uiteenzetting duidt dat de regularisatie van het aantal woongelegenheden nefaste gevolgen heeft voor ... de waarde van het handelspand, waardoor de belangen van eerste verzoekende partij worden geschaad.

...”

Zij voegt hieraan in haar toelichtende nota, in antwoord op de exceptie van tussenkomende partij, nog het volgende toe:

“ ...

14. *Tussenkomende partij betwist het belang van verzoekende partijen. Vooreerst verwijst tussenkomende partij naar een aantal arresten van Uw Raad waar wordt voorgehouden dat het louter nabuurschap niet voldoende is om een verzoekende partij het rechte vereiste belang te verschaffen. Verzoekende partijen beroepen zich niet louter en alleen op ‘nabuurschap’ maar hebben duidelijk en concreet in hun verzoekschrift uiteengezet in welke mate zij hinder en nadelen ondervinden van de vergunningsbeslissing. Gelet op het feit dat het voorwerp van voorliggende procedure een regularisatieprocedure betreft, kan zij ook heel concreet de nadelen duiden. De hinder en nadelen zijn dus geenszins hypothetisch! In tegenstelling tot wat tussenkomende partij beweert, is in geen geval het belang in hoofde van verzoekende partijen een vermoeden doch duidelijk realiteit.*

15. *Verzoekende partijen zijn trouwens niet louter buur, zij maken eigenlijk deel uit van het project in kwestie. Eerste verzoekende partij is immers naakte eigenaar van het handelspand en zodoende mede-eigenaar van de gemeenschappelijke delen van het project. ...*

16. *Tussenkomende partij beweert dat verzoekende partijen er zelf alle belang bij hebben onderdeel uit te maken van een vergunde constructie. Eerste verzoekende partij is naakte eigenaar van het handelsgelijkvloers ... Op het handelsgelijkvloers wordt het reisagentschap ‘Day One Travel’ uitgebaat. De regularisatie van zulk groot aantal woongelegenheden heeft nefaste gevolgen voor haar eigendom ...*

17. *Tussenkomende partij tracht het belang van verzoekende partijen te weerleggen door te stellen dat ... eerste verzoekende partij niet woonachtig is in het vergunde project ... Eén en ander doet geen afbreuk dat ... een eigenaar van een pand nadeel kan ondervinden door een vergunning, ook al is die daar niet woonachtig. De aangetoonde huisjesmelkerij heeft al schade aan zijn pand tot gevolg gehad (zie o.m. stuk 5). Schade tot het pand, alsmede de hinder (geur, geluid) en de beperkingen van het aantal parkeerplaatsen hebben rechtstreeks gevolg voor de waarde van het handelspand dat in naakte eigendom is van eerste verzoekende partij. Bovendien heeft het aangetoonde tekort aan parkeerplaatsen rechtstreeks effect op de waarde van het handelspand, net als de aangetoonde hinder en schade. Het dient daarbij nogmaals te worden benadrukt dat eerste verzoekende partij ook effectief de zaak uitbaat en haar werking en werkomgeving wordt gehinderd door de huisjesmelkerij (geur, geluid, waterschade).*

19. *Tussenkomende partij geeft zelf toe dat de waterschade, ongedierte en zware geur- en geluidshinder er zijn, maar stelt dat deze afkomstig zijn van de huurders. Verzoekende partijen stellen vast dat tussenkomende partij de klachten niet ontkent! Uiteraard zijn huurders het rechtstreeks gevolg van het creëren/regulariseren van de wooneenheden. En een teveel aan wooneenheden geeft een teveel aan huurders, met de gekende overlast tot gevolg! Deze overbewoning en overbelasting van het perceel, die men tracht te regulariseren, zorgt ervoor dat de draagkracht van het perceel wordt overschreden met de nodige hinder tot gevolg.*

...”

2.

Tussenkomende partij betwist het belang van eerste verzoekende partij in haar schriftelijke uiteenzetting en laatste schriftelijke uiteenzetting als volgt:

“
...

2. In eerste instantie geven verzoekende partijen aan naakte eigenaar te zijn (mevrouw Van Bulck) ... van een deel van de vergunde constructie.

Verzoekende partijen lijken dan ook aan te nemen dat de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot onroerende goederen die fysisch deel uitmaken van het vergunde project, hen het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure verschaft. De tekst van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat uw Raad evenmin toe enig belang in hoofde van de verzoekende partijen te vermoeden.

Algemeen merkt tussenkomende partij op dat overeenkomstig vaste rechtspraak van uw Raad, het loutere nabuurschap aan een onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag niet voldoende is om verzoekende partijen het rechtens vereiste belang te verschaffen bij een procedure voor uw Raad.

Meer nog, verzoekende partijen hebben er alle belang bij dat zij onderdeel uitmaken van een vergunde constructie.

Eerste verzoekende partij is bovendien niet woonachtig in het vergunde project, zij is woonachtig in de Langestraat nr. 44 ...

3. Voorts beweren verzoekende partijen last te hebben van de “huisjesmelkerij”, waterschade, ongedierte en zware geur- en geluidshinder (al dan niet) afkomstig van de eerste verdieping.

Voor zover sprake zou zijn van “huisjesmelkerij”, quod certe non, betreft dit een algemeen belang dat niet door verzoekende partijen kan worden behartigd.

Met betrekking tot waterschade, ongedierte en zware geur- en geluidshinder dient Uw Raad vast te stellen dat deze zaken niet voortvloeien uit de bestreden stedenbouwkundige vergunning, maar desgevallend afkomstig is van huurders, alwaar zij zowel de huurders alsook verhuurder kan voor aanspreken. Klaarblijkelijk valt de beweerde “hinder” nog mee, aangezien zij tot op heden hiertoe nog niet zijn overgegaan. Tussenkomende partij ontkent ten overvloede formeel dat voormelde hinder aanwezig zou zijn.

Verzoekende partijen geven aan klachten te hebben ingediend bij de politie, hetgeen aantoonde dat de beweerde hinder niet afkomstig is vanwege de vergunde constructie, maar wel degelijk door de bewoners.

Zoals uit de historiek van het onroerend goed mag blijken werden de verbouwingen reeds sinds lange tijd uitgevoerd, maar heeft dit verzoekende partijen niet weerhouden om in 2008 over te gaan tot aankoop van het onroerend goed. De mobiliteit van de omgeving wijzigt bijgevolg niet ten opzichte van voorheen.

Pecuniair belang, met name een afname van de waarde van de eigendom van verzoekende partijen, kan niet worden weerhouden.
...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*‘§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende personen worden ingesteld:
3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-...beslissing;’*

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist geciteerd artikel niet dat eerste verzoekende partij hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moet ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Geciteerd artikel vereist evenmin dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing, of het risico op het ondergaan ervan, door eerste verzoekende partij uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat zij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

2.

Eerste verzoekende partij wijst in haar verzoekschrift op het gegeven dat zij (blote) mede-eigenaar is van een deel van het gebouw waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Zij stelt dat de regularisatie van de vijf wederrechtelijke woonentiteiten zal leiden tot (een bestendiging van de) overbevolking in het gebouw, waaruit hinderaspecten zoals geur- en geluidshinder en een tekort aan parkeerplaatsen voortvloeien, met een waardedaling van haar eigendom tot gevolg. Tussenkomen partij betwist vooral het causaal verband tussen de bestreden beslissing en de aangevoerde hinderaspecten, die volgens haar worden veroorzaakt door de huurders.

Gezien eerste verzoekende partij in haar verzoekschrift expliciet wijst op het feit dat het (op basis van de bestreden beslissing) regulariseren van de vijf woonentiteiten in het gebouw waarvan zij mede-eigenaar is allerhande hinder zal veroorzaken uit hoofde van de bewoning van deze woonentiteiten, gelet op de vaststelling dat de draagkracht van het gebouw door het teveel aan woonentiteiten wordt overschreden, waardoor de waarde van haar eigendom zal dalen, maakt zij voldoende aannemelijk dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De potentiële parkeerhinder wordt overigens erkend in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, terwijl evenmin wordt betwist dat het merendeel van de aangevoerde hinderaspecten inherent zijn aan het wonen met meerdere mensen op een (volgens eerste verzoekende partij te) kleine oppervlakte.

Gelet op voormelde vaststellingen beschikt eerste verzoekende partij op basis van artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO over het rechtens vereiste belang bij huidige procedure. De exceptie met betrekking tot de ontstentenis van belang op basis van voormeld artikel wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel - eerste onderdeel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van artikel 2.2 van het GRUP, van de artikelen 4.3.1 §1, 1°, a) en b) en 4.4.1, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de

bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheids-, het redelijkheids- en het motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij licht het eerste onderdeel van het middel toe als volgt:

“ ...

Doordat conform art. 2.2 van het RUP nr. 5 Kruibeke Centrum minimum 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheden dienen te worden voorzien binnen het bouwperceel, indien het gaat om een meergezinswoning;

Doordat in voorliggend geval een meergezinswoning met 5 woongelegenheden wordt aangevraagd en bijgevolg dient te worden voorzien in minimum 8 parkeerplaatsen;

Doordat conform art. 4.3.1 §1, 1° a) VCRO een stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd indien het aangevraagde strijdig is met de vigerende stedenbouwkundige voorschriften;

Terwijl de deputatie in voorliggend dossier oordeelt dat in toepassing van art. 4.4.1 §1 VCRO, 5 parkeerplaatsen afdoende zijn voor onderhavige meergezinswoning om te voldoen in de eigen parkeerbehoefte;

Terwijl 5 parkeerplaatsen voor 5 woongelegenheden geenszins een beperkte afwijking uitmaakt die kan worden toegestaan op het stedenbouwkundig voorschrift;

Zodat de bestreden beslissing een kennelijk onredelijke en onzorgvuldige beoordeling uitmaakt en de in de aanhef van het middel aangehaalde bepalingen en beginselen geschonden zijn.

Toelichting ...:

46. Conform artikel 4.3.1 § 1, 1° a) VCRO dient een stedenbouwkundige vergunning te worden geweigerd wanneer het aangevraagde strijdig is met de vigerende stedenbouwkundige voorschriften. Artikel 4.4.1 VCRO staat slechts beperkte afwijkingen toe op de stedenbouwkundige voorschriften.

47. Artikel 2.2 van het RUP nr. 5 Kruibeke Centrum vereist dat meergezinswoningen minimum 1,5 parkeerplaats per woongelegenheden moeten voorzien binnen het eigen bouwperceel. De voorliggende aanvraag bevat 5 woongelegenheden en dient aldus minimum 8 parkeerplaatsen te bevatten.

48. In voorliggend geval wordt een afwijking van méér dan 1/3 (nl. 37,5%) toegestaan, hetgeen geenszins als beperkt kan worden aanzien. Verwerende partij motiveert op geen enkele wijze dat de afwijking beperkt zou zijn, zoals bedoeld in art. 4.4.1 VCRO.

49. Het argument dat het achterliggende binnengebied volledig omzoomd is met parkeergarages en in de omgeving nog parkeerplaatsen te huur zouden zijn, maakt niet dat kan worden voorbijgegaan aan het stedenbouwkundig voorschrift, dan wel dat hierop een beperkte afwijking kan worden toegestaan. ...

50. Uit het bestreden besluit blijkt op geen enkele wijze om welke reden de afwijking als een ‘beperkte afwijking’ kan worden beschouwd.

51. Een afwijking van meer dan 1/3 (nl. 37,5%) kan geenszins als 'beperkte' afwijking worden beschouwd. Uw Raad oordeelde reeds ... dat een afwijking van 25% geenszins als beperkte afwijking kan worden aanvaard in het licht van art. 4.4.1 VCRO.

52. Het bestreden besluit gaat in tegen de bestaansreden van het RUP, nl. dat meergezinswoningen hun eigen parkeerbehoefte dienen te dekken. De parkeerdruk in de omliggende straten zal hierdoor alleen nog maar groter worden, wat nefast is. Verwerende partij kan onmogelijk voorhouden dat er geen parkeerproblemen zouden zijn in de omgeving. In de straat kan men maar op enkele plaatsen parkeren op de berm of stoep, en dat terwijl de omgeving wordt gekenmerkt door verscheidene meergezinswoningen. Het voorzien van voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein is in deze dus cruciaal. Daarbij moet worden vastgesteld dat de deputatie geenszins een eigen onderzoek voert naar de door de aanvrager aangehaalde redenen waarom de ... voorziene parkeerplaatsen voldoende zouden zijn. Zo wordt er bv. geen enkel bewijs bijgebracht dat de aanvraag rechten zou hebben t.a.v. parkeergarages uit het naastgelegen binnengebied.

53. Uit het bovenstaande blijkt dat het besluit een schending uitmaakt van de in het middelonderdeel aangehaald bepalingen aangezien het geen motivering bevat omtrent de beoordeling van het al dan niet 'beperkte' karakter van de afwijkingen, een afwijking van meer dan 1/3 geenszins als beperkt kan worden aanvaard, en zulks bovendien een kennelijke onredelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zou uitmaakt, zeker nu de deputatie geen enkel eigen onderzoek heeft gevoerd naar de door de aanvrager aangehaalde redenen waarom de afwijking zou kunnen worden toegestaan.
..."

Zij voegt hieraan in haar toelichtende nota nog het volgende toe:

“ ...

71. Uw Raad was reeds van oordeel dat wanneer bij het verlenen van een vergunning wordt afgeweken van stedenbouwkundige of verkavelingsvoorschriften, een uitdrukkelijke en goede onderbouwing van deze afwijking noodzakelijk is. In de context van de regeling voor “beperkte afwijkingen” is de overheid er overigens zelf toe gehouden om, uit eigen beweging, na te gaan of de aanvragen volgens de betrokken uitzonderingsbepaling in aanmerking zouden kunnen komen voor een vergunning.

...

73. Ook in voorliggend dossier blijkt uit het bestreden besluit op geen enkele wijze om welke reden de afwijking als een 'beperkte afwijking' kan worden beschouwd. ...

...

75. Het valt op dat ook tussenkomende partij in de toelichtende nota op geen enkele wijze verweer voert dat het bestreden besluit toch een motivering zou inhouden omtrent het beperkt karakter van de afwijking.

...

77. ... Zo wordt er bv. geen enkel bewijs bijgebracht dat de aanvraag rechten zou hebben t.a.v. parkeergarages uit het naastgelegen binnengebied, waarnaar ook tussenkomende partij in haar toelichtende nota verwijst. Evenmin is het duidelijk of er nog parkeergarages vrij (te huur/te koop) zouden zijn, dan wel dat alle bewoners van de te regulariseren appartementen daar een garagebox zouden huren. Tussenkomende partij brengt daar in ieder geval geen enkel bewijs van bij. Het blijft bij een ongefundeerde bewering.

...

79. Tot slot dient nog te worden opgemerkt dat het argument van tussenkomende partij dat verzoekende partijen geen belang hebben bij het middelonderdeel, geheel foutief is.

Tussenkomen de partij stelt dat de werken reeds werden uitgevoerd vóór verzoekende partijen eigenaar werden van een deel van de meergezinswoning en er op het vlak van de mobiliteit sindsdien niets meer is gewijzigd, noch zal wijzigen.

80. Uw Raad oordeelde omtrent het belang bij het middel reeds dat een verzoekende partij in principe steeds belang heeft bij een middel wanneer het gegrond verklaren ervan tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden. Tevens oordeelde uw Raad dat een verzoekende partij belang heeft bij een middel in het geval de vernietiging van de bestreden beslissing voordeel kan meebrengen voor de verzoekende partij ...

81. Er moet worden vastgesteld dat de vernietiging van de bestreden beslissing op basis van dit middel onderdeel duidelijk een nuttig voordeel kan hebben voor verzoekende partijen. Het aantal parkeerplaatsen is op heden reeds problematisch en zorgt voor mobiliteitsproblemen die ook voor verzoekende partijen voelbaar zijn. De parkeerdruk is niet houdbaar (zie IV.2.1). De bestreden beslissing die slechts 5 parkeerplaatsen voorziet op het eigen terrein i.p.v. 8, heeft vanzelfsprekend negatieve gevolgen voor verzoekende partijen aangezien de verscheidene bewoners genoodzaakt zullen zijn om hun auto's elders te parkeren en zij bijgevolg parkeerruimte van verzoekende partijen als van haar cliënteel zal innemen.

82. Het feit dat de bestreden beslissing een regularisatiebeslissing betreft en de situatie zich al heeft voorgedaan/op heden nog voordoet, doet niets af aan het feit dat de bestreden beslissing onwettig is en de parkeerdruk die verzoekende partijen ervaren kan verlichten. Huidige situatie is voor haar niet meer houdbaar en de situatie regulariseren kan niet worden aanvaard. Dat de mobiliteitsproblemen er reeds voorheen waren, is daarbij niet relevant gelet op het feit dat de mobiliteitsproblemen het gevolg zijn van een stedenbouwkundig misdrijf van tussenkomen de partij.

*83. Het belang van verzoekende partijen is evident.
..."*

2.

Tussenkomen de partij betwist de ontvankelijkheid en gegrondheid van het middel in haar schriftelijke uiteenzetting en haar laatste schriftelijke uiteenzetting als volgt:

" ...

In onderhavige regularisatievergunning worden 5 parkeerplaatsen voorzien voor vijf woongelegenheden, terwijl volgens de voorschriften van het RUP 8 parkeerplaatsen zouden moeten worden voorzien.

De aanvraag wijkt derhalve af van dit voorschrift.

Er is echter in casu sprake van een beperkte afwijking, gelet op de feitelijke omstandigheden.

De Deputatie is uitgebreid ingegaan op deze afwijking en heeft duidelijk gemotiveerd waarom deze afwijking beperkt is en bovendien overeenstemt met de goede ruimtelijke ordening ...

De vraag of een afwijking beperkt is, vormt een feitelijke appreciatiekwestie. Verzoekende partijen vragen de facto dat Uw Raad deze beoordeling zou overdoen, hetgeen evenwel niet tot de bevoegdheid van Uw Raad behoort. Enkel indien het beperkt karakter van de afwijking

niet onderzocht zou zijn of indien de beoordeling hieromtrent kennelijk onredelijk zou zijn, kan besloten worden tot de gegrondheid van het middel.

De Deputatie heeft het beperkt karakter van de afwijking omstandig onderzocht en gemotiveerd, zoals blijkt uit de hierboven geciteerde passage.

De Deputatie heeft daarbij in eerste instantie gewezen op de grote aanwezigheid van parkeergarages in het binnengebied.

Zoals aangegeven door tussenkomende partij in haar beroepschrift, zijn veel van deze garages te huur, zelfs deze van de bewoners van de woongelegenheden in onderhavig project ...

Daarenboven werd reeds aangegeven dat onderhavige vergunningsaanvraag een regularisatie vormt van werken die reeds lange tijd geleden uitgevoerd werden, alvorens verzoekende partijen eigenaar werden van een deel van de meergezinswoning en de mobiliteit sindsdien niet is komen te wijzigen, noch door onderhavige vergunning zal wijzigen. Het belang van verzoekende partijen bij onderhavig middelonderdeel is dan ook betwistbaar.

Vervolgens heeft verwerende partij de ruimere omgeving van de bouwplaats in ogenschouw genomen en gezien de nabijheid van alle voorzieningen, openbaar vervoer en winkels op wandel- of fietsafstand, terecht tot de conclusie gekomen dat 1,5 parkeerplaatsen per woongelegheden te veel zou zijn.

Tot slot heeft verwerende partij ook de oppervlakte van de woongelegenheden in rekening gebracht. Gelet op de beperkte oppervlakte van de woongelegenheden, valt te verwachten dat deze worden betrokken door alleenstaanden, éénouder gezinnen of ouderen die dicht bij het centrum van Kruibeke wensen te wonen. Geen van deze zullen over meer dan 1 auto beschikken, mogelijks zelfs geen.

Terecht concludeert verwerende partij hieruit dat een lager aantal wagens per woongelegheden mag verwacht worden bij dergelijke woongelegenheden.

Tenslotte dient er op gewezen te worden dat de afwijking niet raakt aan de algemene strekking van het RUP. De verzoekende partijen tonen geenszins aan dat dit wel het geval zou zijn.

Uit het bovenstaande blijkt dat verwerende partij op een correcte en redelijke wijze en met verschillende (elk op zich afdoende) argumenten tot het besluit gekomen is dat de afwijking inzake het aantal parkeerplaatsen beperkt is.

De verzoekende partijen tonen toont niet aan dat de motivering van verwerende partij hieromtrent kennelijk onredelijk zou zijn.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Eerste verzoekende partij stelt in essentie dat de aanvraag overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1°, a) VCRO diende te worden geweigerd wegens strijdigheid met artikel 2.2 van het GRUP inzake het minimum aantal parkeerplaatsen. Zij stelt dat de in de bestreden beslissing

toegestane afwijking op dit stedenbouwkundig voorschrift niet kan worden beschouwd als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO, terwijl de bestreden beslissing evenmin een afdoende motivering bevat omtrent het beperkt karakter van de betreffende afwijking in het licht van de doelstelling van het GRUP dat meergezinswoningen in de eigen parkeerbehoefte moeten voorzien.

2.

Tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van het middelonderdeel, gezien daarin feitelijk zou worden gevraagd dat de Raad de gevraagde afwijking van de parkeernorm opnieuw zou beoordelen, waarvoor hij niet bevoegd is. Voorts meent zij dat eerste verzoekende partij geen belang heeft bij dit middelonderdeel, gezien de bestaande mobiliteitssituatie aldaar niet zal wijzigen door het regulariseren van de woonentiteiten die reeds bestonden op het ogenblik dat eerste verzoekende partij mede-eigenaar werd van het gebouw.

In zoverre tussenkomende partij stelt dat het middelonderdeel feitelijk een heroverweging beoogt door de Raad van de beoordeling van de conformiteit van de gevraagde afwijking van de parkeernorm met artikel 4.4.1, §1 VCRO, mist de exceptie feitelijke grondslag. Zoals hierboven gesteld en hieronder bij de bespreking van het middel zal blijken, betwist eerste verzoekende partij de wettigheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de betreffende afwijking met artikel 4.4.1, §1 VCRO.

De exceptie is evenmin gegrond in zoverre tussenkomende partij wijst op de vaststelling dat de bestaande mobiliteitssituatie aldaar door de bestreden beslissing louter wordt bestendigd en niet wordt gewijzigd. Een verzoekende partij heeft in beginsel belang bij een middel(onderdeel), indien de vernietiging van de bestreden beslissing op basis van dit middel(onderdeel) voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld. De (gebeurlijke) vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel(onderdeel) kan aan eerste verzoekende partij een persoonlijk voordeel bieden, gezien verwerende partij het vereiste aantal parkeerplaatsen voor de te regulariseren woonentiteiten in het gebouw waarvan eerste verzoekende partij mede-eigenaar is alsdan opnieuw zal moeten beoordelen, en desgevallend zal beslissen dat er meer parkeerplaatsen moeten worden voorzien, waardoor de door eerste verzoekende partij opgeworpen parkeerhinder kan worden geremedieerd. De vaststelling dat de bestreden beslissing de regularisatie betreft van een (reeds lang) bestaande toestand doet daaraan geen afbreuk, gezien een regularisatieaanvraag (overeenkomstig artikel 4.2.24 VCRO) wordt beoordeeld op basis van de actuele regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften.

De exceptie wordt verworpen.

3.

De relevante artikelen 4.3.1, §1, lid 1, 1°, a) VCRO en 4.4.1, §1 VCRO luiden (in hun toepasselijke versie) respectievelijk als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken”

“§1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften ... met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen.”

Eveneens relevant is de verduidelijking in de parlementaire voorbereiding met betrekking tot artikel 4.4.1, §1 VCRO (*Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011/1, 136, nr. 430*), waarin het volgende wordt overwogen:

“ ...

Het begrip “beperkte afwijking” wijst erop dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan ...

De ontwerptekst benadrukt de bestaande regelgeving conform dewelke alleszins geen afwijkingen kunnen worden toegestaan wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Deze opsomming is echter niet limitatief: ook andere essentiële afwijkingen zijn uitgesloten. Zo mag men via een afwijking niet laten bouwen in zones waar een bouwverbod geldt, zoals voortuinen en zijdelingse non-aedificandizones. Het is bvb. evenmin mogelijk om percelen samen te voegen als dit niet in de voorschriften voorzien is.”

Op basis van geciteerde tekstfragmenten dient verwerende partij - als vergunningverlenende overheid - op concrete wijze, en met inachtneming van de bezwaren, de adviezen en de argumentatie in het beroepschrift, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften, en of de gevraagde afwijking op deze voorschriften kan worden beschouwd als een (toegelaten) beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

De Raad kan zijn beoordeling van de conformiteit van de betreffende afwijking met artikel 4.4.1, §1 VCRO niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de gevraagde afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

4.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet betwist, liggen de bouwpercelen binnen de perimeter van het GRUP, in een “*gebied voor aaneengesloten bebouwing*”, waarbij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften het volgende bepalen:

“2.1. Bestemming

Het gebied is bestemd voor wonen in één- en/of meergezinswoningen van het type rijwoningen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.

...

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijk impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- *de relatie met in de omgeving aanwezige functies;*
- *de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners en bezoekers;*
- *de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;*

...

2.2. Inrichting

...

Voor meergezinswoningen dienen minimum 1,5 parkeerplaatsen per woongegelegenheid voorzien binnen het bouwperceel.

...”

De door eerste verzoekende partij betwiste (beperkte) afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften heeft betrekking op de inrichtingsvoorschriften, op basis waarvan er in het licht van de (te regulariseren) vijf woonentiteiten in principe minimum acht parkeerplaatsen zijn vereist, terwijl de bestreden vergunning op basis van artikel 4.4.1, §1 VCRO toestaat dat er slechts vijf parkeerplaatsen worden voorzien.

De motieven (in de bestreden beslissing) op basis waarvan verwerende partij oordeelt dat de toegestane afwijking op de verordenende parkeernorm kan worden beschouwd als een (toegelaten) beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO luiden als volgt:

“Naar het oordeel van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wijkt de aanvraag af van het geldend plan op volgende punten: ...

- *voor de 5 wooneenheden zijn slechts 5 parkeerplaatsen voorzien, waardoor de norm van 1,5 parkeerplaats per wooneenheid niet gehaald wordt*

...

In weerwil van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dient echter te worden overwogen hetgeen volgt.

...

Het gemeentelijk RUP vereist ... dat meergezinswoningen minimum 1,5 parkeerplaatsen per woongegelegenheid voorzien binnen het bouwperceel. Onderhavige vergunningsaanvraag dient aldus te voorzien in acht parkeerplaatsen voor vijf woongegelegenheden. In toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO worden door appellant slechts vijf parkeerplaatsen voorzien. Uit de plaatsgesteldheid van de meergezinswoning dient te worden vastgesteld dat het achterliggende binnengebied volledig omzoomd is met parkeergarages. Daarenboven situeert de meergezinswoning zich op wandelafstand van het centrum van de gemeente Kruibeke, alwaar alle voorzieningen, openbare diensten en winkels aanwezig zijn. De plaatsgesteldheid in combinatie met de kleinschaligheid van de woongegelegenheden noopt tot de conclusie dat geen acht parkeerplaatsen vereist zijn. Vijf parkeerplaatsen zijn afdoende voor onderhavige meergezinswoning om te voldoen in de eigen parkeerbehoefte, waardoor de afwijking kan worden toegestaan.”

5.

Op basis van hoger geciteerde stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP voor het gebied voor aaneengesloten bebouwing blijkt dat meergezinswoningen, zoals voorliggende aanvraag, aldaar binnen het bouwperceel moeten beschikken over “*minimum 1,5 parkeerplaatsen per woongegelegenheid*”. Zoals in de bestreden beslissing wordt gesteld dienen meergezinswoningen derhalve “*te voldoen in de eigen parkeerbehoefte*”. Hierop worden in het GRUP geen

uitzonderingen voorzien, zodat desgevallend moet worden teruggevallen op artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Er wordt vastgesteld dat het inrichtingsvoorschrift in geciteerd artikel 2.2 van het GRUP inzake de minimumparkeergelegenheid op eigen terrein geen betrekking heeft op *“perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen”*, zodat hierop in beginsel evenmin beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan overeenkomstig artikel 4.4.1, §1, lid 1 VCRO. Hoewel het betreffende inrichtingsvoorschrift ook geen betrekking heeft op (niet limitatief) *“de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen”*, waarop overeenkomstig artikel 4.4.1, §1, lid 2 VCRO (hoe dan ook) geen afwijkingen kunnen worden toegestaan, kan hieruit (in het licht van de voorbereidende werken bij deze bepaling) niet worden afgeleid dat een beperkte afwijking inzake het minimum aantal parkeerplaatsen per woongelegenheid in een meergezinswoning toch mogelijk is.

Bovendien blijkt uit de bewoordingen van het inrichtingsvoorschrift in artikel 2.2 van het GRUP dat de vereiste parkeercapaciteit op eigen terrein bij meergezinswoningen een essentieel gegeven betreft van het plan, en dat de plannende overheid het *“voldoen in de eigen parkeerbehoefte”* juridisch afdwingbaar heeft willen maken door hieromtrent in het GRUP een algemeen geldend specifiek voorschrift op te nemen. Het betreffende voorschrift (waaromtrent in het GRUP geen verdere *‘toelichting’* wordt gegeven) stelt letterlijk dat 1,5 parkeerplaatsen binnen het bouwperceel per woongelegenheid in een meergezinswoning een *‘minimum’* betreft, hetgeen erop wijst dat dit aantal een aldaar (binnen de perimeter van het *“gebied voor aaneengesloten bebouwing”*) door de plannende overheid noodzakelijk geachte ondergrens betreft, waarop geen uitzonderingen worden voorzien, en waaraan de (in het GRUP reeds beoordeelde) plaatsgesteldheid dan wel de kleinschaligheid van de wooneenheden in de meergezinswoning geen afbreuk doet. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt in zijn advies in dezelfde zin dat *“het inkrimpen van het aantal voorziene plaatsen ten opzichte van het aantal verplichte plaatsen met 3 eenheden een belangrijk element uit dit plan al te zeer aantast, namelijk dat meergezinswoningen hun eigen parkeerbehoefte dienen te dekken”*, en dat *“het gegeven dat het hier om een regularisatie gaat en dat er in de omgeving nog parkeerplaatsen te huur zouden zijn niet maakt dat aan deze bepaling voorbij kan gegaan worden”*. Uit de bestreden beslissing blijkt overigens niet dat verwerende partij afdoende onderzocht (en motiveerde) of de beoogde afwijking van aard is om afbreuk te doen aan de essentiële gegevens en de algemene strekking van het GRUP, terwijl dit nochtans noodzakelijk is bij de beoordeling van het al dan niet beperkt karakter van de afwijking, zoals vereist door artikel 4.4.1, §1 VCRO.

6.

Gelet op voormelde vaststellingen wordt er in de bestreden beslissing ten onrechte gesteund op artikel 4.4.1, §1 VCRO om een afwijking toe te staan op de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 2.2 van het geldende GRUP inzake het minimum aantal parkeerplaatsen binnen het bouwperceel per woongelegenheid in een meergezinswoning. Ongeacht de vaststelling dat uit artikel 4.4.1, §1 VCRO niet blijkt dat dit een rechtsgrond biedt voor afwijkingen op een stedenbouwkundig voorschrift inzake het minimum aantal parkeerplaatsen bij een meergezinswoning, betreft dit inrichtingsvoorschrift *in casu* een essentieel gegeven van het GRUP, waaraan afbreuk wordt gedaan door de toegestane afwijking, die reeds om die reden geen beperkt karakter heeft zoals vereist door artikel 4.4.1, §1, lid 1 VCRO.

Het eerste onderdeel van het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

Eerste verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 2 en 4, leden 2 en 3 van de Europese Richtlijn 2011/92/EU van 13 december 2011 van het Europees Parlement en de Raad betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten, van artikel 4.7.14/1, §§1 en 2 VCRO, van de artikelen 4.3.2 §2bis en 4.3.3, §2 van het decreet algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM), van artikel 10, b) van bijlage III van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage (hierna: project-mer besluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij licht het middel in haar verzoekschrift en toelichtende nota toe als volgt:

“ ...

Doordat artikel 4.3.2, §2 bis DABM aan de Vlaamse Regering de bevoegdheid heeft gedelegeerd om de categorieën van projecten aan te duiden waarvoor een project-MER screeningsnota moet worden opgesteld;

Doordat conform art. 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 projecten uit bijlage III bij dit besluit aan de opmaak van een project-MER screeningsnota dienen ontworpen te worden;

Doordat voorliggende vergunningsaanvraag valt onder categorie 10 b) van bijlage III die betrekking heeft op vergunningsaanvragen van stadsontwikkelingsprojecten en die bijgevolg aan de opmaak van een project-MER-screeningsnota zijn onderworpen;

Doordat in een project-MER-screeningsnota alle relevante gegevens omtrent de impact van het aangevraagde op het leefmilieu moeten worden besproken opdat de bevoegde overheid op zorgvuldige wijze en met kennis van zaken uitspraak kan doen over de vraag of het aangevraagde al dan niet aanzienlijke milieueffecten teweegbrengt en of bijgevolg het aangevraagde al dan niet aan de opmaak van een project-MER dient te worden onderworpen;

Doordat de vergunningverlenende overheid met toepassing van het zorgvuldigheidsbeginsel over alle relevante gegevens moet beschikken bij haar beoordeling van een vergunningsaanvraag;

Terwijl er in casu voorafgaand aan de indiening van de regularisatieaanvraag geen project-MER screeningsnota werd opgesteld;

Zodat de in de aanhef van het middel aangehaalde bepalingen en beginselen geschonden zijn.

Toelichting ...

71. Conform artikel 4.3.2, §2bis DABM dient de Vlaamse Regering de categorieën van projecten aan te duiden die dienen te worden onderworpen aan de opmaak van een project-MER of een project-MER screeningsnota ...

72. Deze categorieën van projecten werden door de Vlaamse Regering respectievelijk aangeduid in bijlage II en bijlage III bij het project-MER, dat de omzetting is van de toenmalige richtlijn 85/337/EEG. Voor de categorieën van projecten die voorkomen in deze bijlage III moet een project-m.e.r.-screeningsnota worden opgesteld. Aan de hand van de gegevens die in deze project-m.e.r.-screeningsnota worden vermeld, zal de overheid die uitspraak doet over de ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag beslissen of er alsnog een project-MER moet worden opgesteld. Deze overheid neemt deze beslissing op het ogenblik en als onderdeel van de beslissing over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag. Dit alles blijkt uit artikel 4.3.3 §2 DABM ...

73. In het kader van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is het in eerste instantie de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie die oordeelt over de ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag en die bijgevolg ook aan de hand van de in de project-m.e.r.-screeningsnota opgenomen gegevens moet oordelen of een project-MER moet worden opgemaakt. Dit blijkt uit artikel 4.7.14/1 § 1 VCRO ...

74. Ten gevolge van de devolutieve werking van het administratief beroep beoordeelt de Deputatie de aanvraag opnieuw in haar volledigheid. Dit betekent dat de Deputatie ook opnieuw de ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag moet onderzoeken. Indien er, zoals in deze (zie infra), bij de aanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota moet gevoegd worden, moet de Deputatie m.a.w. aan de hand van de gegevens uit deze screeningsnota oordelen of er alsnog een project-MER moet worden opgemaakt.

75. Wat voorliggend project betreft, moet worden verwezen naar punt 10 b) van bijlage III van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 (project-MER besluit) ...

76. Wat wordt begrepen onder een stadsontwikkelingsproject werd noch in de Europese Richtlijn 85/337 inzake milieu-effectenrapportage, noch in het project-MER besluit gedefinieerd. In de Handleiding stadsontwikkelingsprojecten van 11 maart 2013 van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie wordt o.a. verwezen naar de Europese Guidance "Interpretation of definitions of certain project categories of annex I and II of the EIA Directive" (European Communities, 2008) waarin wordt gesteld dat het toepassingsgebied inzake stadsontwikkelingsprojecten ruim moet worden geïnterpreteerd.

77. Conform de Handleiding moet het toepassingsgebied van rubriek 10 b) van bijlage II en III geïnterpreteerd worden als "bouw en exploitatie van projecten met gelijkaardige kenmerken als winkelcentra en parkeerterreinen, die stedelijk van aard zijn en een gelijkaardig type van milieu-impact veroorzaken", niettegenstaande het feit dat ze niet expliciet vermeld worden in de opsomming. Zo zijn o.a. woonontwikkelingen ... te beschouwen als een stadsontwikkelingsproject.

78. Uw Raad oordeelde reeds dat het motief dat een project (1) relatief beperkt van omvang zou zijn, en/of (2) niet van algemeen belang zou zijn, niet relevant is in de beoordeling of een bepaald project een stadsontwikkelingsproject is dat onderhevig is aan de MER-plicht. Minstens, in het geval het project geen stadsontwikkelingsproject zou zijn (quod non), had uit het bestreden besluit moeten blijken waarom het project niet aanschouwd zou worden als stadsontwikkelingsproject.

79. De aanvraag in casu strekt tot het regulariseren van een meergezinswoning met 5 wooneenheden, gelegen in het centrum van de gemeente Kruibeke. Gelet op het

voorgaande moet deze aanvraag worden beschouwd als een stadsontwikkelingsproject. Het gevraagde blijft echter onder de drempelwaarden voorgeschreven in art. 10 b) uit bijlage II bij het project-MER besluit, zodat voorliggende regularisatieaanvraag ressorteert onder categorie 10 b) uit bijlage III bij het project-MER besluit. Bijgevolg had m.b.t. deze regularisatieaanvraag een project-MER screeningsnota moeten worden opgesteld. In een project-MER-screeningsnota moeten alle relevante gegevens omtrent de impact van het aangevraagde op het leefmilieu worden besproken opdat de bevoegde overheid op zorgvuldige wijze en met kennis van zaken uitspraak kan doen over de vraag of het aangevraagde al dan niet aanzienlijke milieueffecten teweegbrengt en of bijgevolg het aangevraagde al dan niet aan de opmaak van een project-MER dient te worden onderworpen.

80. In het aanvraagdossier werd geen project-MER-screeningsnota gevoegd met daarin alle relevante gegevens. Slechts aan de hand van een volledig ingevulde project-m.e.r.-screeningsnota kan de overheid die over de volledigheid en ontvankelijkheid van de aanvraag moest beslissen met kennis van zaken beslissen of er al dan niet een project-MER moest worden opgemaakt. In voorliggend dossier heeft de vergunningverlenende overheid daarover geen uitspraak gedaan.

81. Zulke beoordeling is in voorliggend dossier zeker van belang, aangezien o.m. het mobiliteitsaspect zeker nader moet worden onderzocht (zie o.m. het tweede middel). De vergunningverlenende overheid heeft daarover geen zorgvuldige beoordeling kunnen maken.

...”

2.

Tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid en gegrondheid van het middel in haar schriftelijke uiteenzetting en laatste schriftelijke uiteenzetting als volgt:

“ ...

1. Het behoort conform artikel 4.7.14 VCRO tot de bevoegdheid van de gemeentelijke diensten als alle documenten gevoegd zijn bij het dossier en zij op basis van alle documenten in het dossier tot een beoordeling kunnen komen

De aanvraag werd door het college van burgemeester en schepenen dd. 8.03.2015 ontvankelijk en volledig verklaard.

Klaarblijkelijk beschikte het college van burgemeester en schepenen over alle vereiste documenten en hebben zij op basis daarvan een beoordeling kunnen maken.

2. Ook verwerende partij geeft in de bestreden beslissing aan hetgeen volgt ...

Klaarblijkelijk beschikte ook verwerende partij over alle vereiste documenten en hebben zij op basis daarvan een beoordeling kunnen maken.

De beoordeling van verwerende partij dat geen MER-project dient te worden opgemaakt is bijgevolg geenszins kennelijk onredelijk te bestempelen.

Ten overvloede valt niet in te zien wat het belang van verzoekende partijen bij onderhavig middel is en vormt onderhavig middel ook een louter formeel gebrek, waarbij verzoekende partijen geen belang hebben en desgevallend tot eenzelfde inhoudelijke beslissing van verwerende partij zou leiden.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Eerste verzoekende partij stelt in essentie dat er bij de aanvraag ten onrechte geen project-mer-screeningsnota was gevoegd, waarin alle relevante gegevens omtrent de impact van de meergezinswoning op de mens en het milieu, inzonderheid op de mobiliteit, worden besproken. Zij stelt dat de vergunningverlenende overheid hierdoor niet op zorgvuldige wijze en met kennis van zaken uitspraak kon doen omtrent de noodzaak tot opmaak van een project-mer in het licht van de te verwachten milieueffecten.

2.

Tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van het middel, gezien eerste verzoekende partij geen belang heeft bij kritiek op een *“louter formeel gebrek”*, dat *“desgevallend tot eenzelfde inhoudelijke beslissing van verwerende partij zou leiden”*.

Zoals hoger gesteld heeft een verzoekende partij in beginsel belang bij een middel, indien de vernietiging van de bestreden beslissing op basis van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld. De (gebeurlijke) vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel kan aan eerste verzoekende partij een persoonlijk voordeel bieden, gezien alsdan een project-mer-screeningsnota zal moeten worden opgemaakt en bij het aanvraagdossier zal moeten worden gevoegd, waarna op basis van een volledig aanvraagdossier, en inzonderheid met kennis van de mobiliteitsaspecten, opnieuw zal moeten worden beoordeeld of er al dan niet een project-mer moet worden opgemaakt.

De exceptie wordt verworpen.

3.

De relevante bepalingen luiden (in de toepasselijke versie) respectievelijk als volgt:

“Artikel 4.3.2, §2bis DABM.

De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, de andere dan in paragrafen 1 en 2 vermelde categorieën van projecten aan waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld. ...”

“Artikel 4.3.3, §2 DABM.

In de gevallen, vermeld in artikel 4.3.2, §2bis ..., waarvoor een project-m.e.r.-screeningsnota werd opgesteld, neemt de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag, een beslissing of er een project-MER moet worden opgesteld. Zij doet dat op het ogenblik van en als onderdeel van de beslissing over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag. De beslissing dat al dan niet een project-MER moet worden opgesteld, wordt ter beschikking van het publiek gesteld op de wijze, bepaald door de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering kan verder inzake de project-m.e.r.-screening nadere regels vaststellen en kan de vorm en de inhoudelijke elementen van de project-m.e.r.-screeningsnota bepalen.”

“Artikel 1, 5° Project-mer-besluit.

Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder:

5° project-m.e.r.-screeningsnota: een document waarin van een voorgenomen project wordt aangegeven of er aanzienlijke effecten voor mens en milieu te verwachten zijn.

“Artikel 2, §1 Project-mer-besluit.

De categorieën van projecten waarvoor overeenkomstig artikel 4.3.2, § 1, § 2, § 2bis, § 3 en § 3bis, van het decreet al dan niet een project-MER moet worden opgesteld, zijn vermeld in bijlage I, bijlage II en bijlage III van dit besluit.”

“Artikel 2, §6 Project-mer-besluit.

Voor de categorieën van projecten, vermeld in bijlage III bij dit besluit, kan de initiatiefnemer een project-m.e.r.-screeningsnota indienen bij de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag.

De Vlaamse minister, bevoegd voor het leefmilieu en het waterbeleid, kan een modelformulier vaststellen voor de opmaak van de project-m.e.r.-screeningsnota, vermeld in het eerste lid. In dat modelformulier worden alle gegevens opgevraagd over de kenmerken van het voorgenomen project, de locatie van het project, de gebieden waarop het project van invloed kan zijn en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, die nodig zijn om te besluiten of er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn van een voorgenomen project.”

“Artikel 2, §7 Project-mer-besluit.

De overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag beslist geval per geval over die project-m.e.r.-screeningsnota's. Ze beslist op basis van de selectiecriteria, vermeld in bijlage II van het decreet.”

“Bijlage III Project-mer-besluit.

De categorieën van projecten waarvoor overeenkomstig artikel 4.3.2, §2bis ... van het decreet een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld ...

10. Infrastructuurprojecten ...

b) stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)”

“Artikel 16, 7° van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

Het dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de in artikel 15 bedoelde werken, bevat minstens de volgende stukken: ...

7° als de aanvraag onderworpen is aan een milieueffectrapportage, een van de volgende documenten: ...

c) een project-m.e.r.-screeningsnota, waarvan de inhoud beantwoordt aan de door de Vlaamse Regering ter zake gestelde eisen;

“Artikel 4.7.14./1, §1 VCRO.

Als de vergunningsaanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota als vermeld in artikel 4.3.3, § 2, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, omvat, onderzoekt de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie, die nota en neemt een beslissing of er een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld.”

4.

Een project-mer-screeningsnota is een (gemotiveerd) document waarin van een voorgenomen project wordt aangegeven of er aanzienlijke effecten voor mens en milieu te verwachten zijn. Zoals blijkt uit de parlementaire voorbereiding betreft het *“een gemotiveerde screeningsnota op basis waarvan door de initiatiefnemer wordt aangetoond ofwel 1) dat er geen aanzienlijke milieueffecten verbonden zijn aan de uitvoering van zijn project, ofwel 2) dat er vroeger een*

project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of aanvullende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten” (Parl. St. VI. Parl., 2011-12, nr. 1463/1, 7). Het document moet het bestuur toelaten om met kennis van zaken en aan de hand van de in bijlage II bij het DABM omschreven criteria te beoordelen in hoeverre de aanvraag aanzienlijke effecten voor mens en milieu genereert, en of er daaromtrent al dan niet een project-mer moet worden opgemaakt. Die beoordeling gebeurt volgens artikel 4.3.3, §2 DABM en artikel 4.7.14/1 VCRO in beginsel in het kader van het onderzoek van de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag.

5.

Het wordt door verwerende partij (in de bestreden beslissing) en door tussenkomende partij niet betwist dat de aanvraag voor het *‘regulariseren van meergezinswoning met 5 woongelegenheden’* in het centrum van Kruibeke redelijkerwijze moet worden beschouwd als een ‘stadsontwikkelingsproject’ in de zin van rubriek 10, b) van bijlage III bij het Project-mer-besluit. Deze vaststelling vindt steun in de (richtinggevende) Europese Guidance *“Interpretation of definitions of certain project categories of annex I and II of the EIA Directive”* (European Communities, 2008) en de *“Handleiding stadsontwikkelingsprojecten”* van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie (AMNE-Dienst MER, 11 maart 2013), op basis waarvan de term ‘stadsontwikkelingsproject’ ruim moet worden geïnterpreteerd. Derhalve diende tussenkomende partij in beginsel een project-mer-screeningsnota bij haar aanvraag te voegen.

Zoals blijkt uit het administratief dossier (inzonderheid het aanvraagformulier en de aanstiplijst nr. 4) en door partijen niet wordt betwist, bevat de *“aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is”* geen project-mer-screeningsnota. Hoewel de aanvraag hierdoor in beginsel, in het licht van geciteerd artikel 16, 7° van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning niet volledig was (terwijl het verdere verloop van de procedure in eerste aanleg en de beroepsprocedure overeenkomstig artikel 4.7.14, §3 VCRO alleen gelden ten aanzien van ontvankelijke en volledige aanvragen), wordt ze desondanks op 8 maart 2015 door de gemeentelijke administratie toch volledig bevonden. Hierdoor wordt door de gemeentelijke administratie niet aan de hand van een project-mer-screeningsnota onderzocht of er al dan niet een milieueffectrapport over het project van tussenkomende partij moet worden opgesteld.

De noodzaak van een project-mer wordt blijkens de motieven in de bestreden beslissing onder de titel *“MER-toets”* evenmin door verwerende partij zorgvuldig onderzocht (en gemotiveerd), gezien daarin louter wordt overwogen dat *“het hier niet gaat om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn)”*, en dat *“gelet op hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt”*. De vaststelling dat het betreffende onderzoek houdende de noodzaak tot opmaak van een project-mer in beginsel dient te gebeuren door de gemeentelijke administratie in het kader van het onderzoek naar de ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag, stelt verwerende partij hiervan niet vrij, indien blijkt dat dit ten onrechte in eerste aanleg niet is gebeurd. Gelet op het devolutief karakter van het beroep onderzoekt verwerende partij de aanvraag (overeenkomstig artikel 4.7.21, §1 VCRO) in haar volledigheid, op grond van een eigen beoordeling van zowel de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag. Verwerende partij dient derhalve (desgevallend) na te gaan of het aanvraagdossier de nodige gegevens bevat om de aanvraag met kennis van zaken te kunnen beoordelen, zonder dat zij daarbij is gebonden door de ontvankelijkheids- en volledigheidsverklaring in eerste aanleg.

Het vierde middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Overige middelen

De overige middelen en middelonderdelen worden niet onderzocht, gelet op de beoordeling van het eerste onderdeel van het tweede middel en het vierde middel, temeer ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba VERANN is ontvankelijk.
2. Het beroep in hoofde van tweede verzoekende partij wordt verworpen.
3. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 29 oktober 2015, waarbij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een meergezinswoning op de percelen gelegen te Kruibeke, Langestraat 65, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 0152L en 0153K.
4. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van tussenkomende partij, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van verwerende partij
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 3 april 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE