

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0164 van 4 maart 2014
in de zaak 1213/0233/A/2/0213

In zake: de heer **Wim VERSCHUEREN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michiel DEWEIRDT
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Doorniksewijk 66
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

Tussenkommende partij: de bvba **VAN DE KEERE - TRINQUET**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Wim DE CUYPER en Stefan WALGRAEVE
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 6 december 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 25 oktober 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede van 5 juni 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van bestaande bebouwing en het oprichten van een meergezinswoning, twee handelsruimtes en garages.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9960 Assenede, Hoogstraat 5 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummers 0700L, 0702P en 0703D.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 7 januari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Michiel DEWEIRDT die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Erika RENTMEESTERS die loco advocaten Wim DE CUYPER en Stefan WALGRAEVE verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

De bvba VAN DE KEERE - TRINQUET verzoekt met een aangetekende brief van 18 januari 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 21 februari 2013 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig ingediend en het verschuldigde rolrecht werd tijdig gestort.

De tussenkomenende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 27 maart 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“HERAANVRAAG 2: Bouwen van een appartementsgebouw + 2 handelsruimtes + garages + slopen bestaande bebouwing”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 27 juli 2007 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 2 ‘Markt’, meer bepaald in een zone voor gesloten bebouwing. De

percelen is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede verleent op 5 juni 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

De BPA-voorschriften bepalen dat, in de zone voorgesloten bebouwing, de op het bestemmingsplan aangeduide rooilijn tevens de verplichte bouwlijn is.

De rooilijnen in de Hoogstraat en in de Lichtingstraat vertonen ter hoogte van het betrokken terrein echter een “knik”.

Teneinde een rechte voorgevellijn in de Hoogstraat te kunnen realiseren, werd in gemeenteraadszitting van 01.09.2011 de principiële beslissing genomen om met de bouwheer een grondruil te doen. Bouwheer Van de Keere-Trinquet zou in de Hoogstraat 7,56 m² grond verwerven van de gemeente en in de Lichtingstraat wordt 7,93 m² grond afgestaan aan de gemeente.

Gezien zowel Hoogstraat als Lichtingstraat echter buurtwegen zijn, dient eerst de procedure voor buurtwegwijziging te worden opgestart. Na afronding hiervan kan de ruil worden gerealiseerd en is het bouwproject, ook wat betreft de verplichte bouwlijn op de nieuwe rooilijn, in overeenstemming met de BPA-voorschriften.

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 12 juli 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Naar aanleiding van het beroep wordt een openbaar onderzoek georganiseerd. Er wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 oktober 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 18 september 2012 beslist de verwerende partij op 25 oktober 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De juridische aspecten

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend BPA, als hoger omschreven. De BPA-voorschriften bepalen dat, in de zone voor gesloten bebouwing, de op het bestemmingsplan aangeduide rooilijn tevens de verplichte bouwlijn is. De rooilijnen in de Hoogstraat en in de Lichtingstraat vertonen ter hoogte van het betrokken terrein echter een “knik”.

Teneinde een rechte voorgevellijn in de Hoogstraat te kunnen realiseren, werd in gemeenteraadszitting van 1 september 2011 de principiële beslissing genomen om met de bouwheer een grondruil te doen. Bouwheer Van de Keere-Trinquet zou in de Hoogstraat 7,56m² grond verwerven van de gemeente en in de Lichtingstraat wordt 7,93m² grond afgestaan aan de gemeente als compensatie.

Er kan een voorwaarde opgelegd worden die het uitvoeren van de overeengekomen buurtwegwijziging in Hoogstraat en Lichtingstraat verbindt aan de eventuele vergunning. De voorschriften van het van kracht zijnde BPA, bepalen dat de bouwdiepte op de verdieping maximum 12m mag bedragen.

De gerealiseerde bouwdiepte van de hoofdbouw bij de verdieping bedraagt 12m. Op het platte dak van de gelijkvloerse bouwlaag worden terrassen voorzien over een diepte van 3.05m. Deze op de verdieping aansluitende terrassen overschrijden de maximum bouwdiepte van 12m.

De voorschriften van een bijzonder plan van aanleg hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De aanvraag werd alsnog aan een openbaar onderzoek onderworpen, zodat op heden toepassing van bovenvermeld artikel 4.4.1. §1 kan gemaakt worden.

De aangevraagde terrassen vormen slechts een beperkte afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. De aanleg van een terras heeft een zeer beperkte impact in verhouding tot het bouwvolume van de hoofdbouw op zich. Het ontwerp houdt zich aan de voorschriften wat betreft de hoofdbouw.

Een gelijkaardige bouwdiepte met terrassen komt in een centrumomgeving immers veelvuldig voor.

Bovendien is de bouwdiepte geenszins vreemd aan de omgeving, hetgeen niet in het minste blijkt uit de bouwdiepte van de woning van appellanten die een gelijkaardige uitbouw heeft, zowel op het gelijkvloers als op de eerste verdieping.

Tevens blijkt dit ook uit artikel 2.2.3.1 van het BPA, dat een bouwdiepte van de hoofdbouw (betreft diepte van de gehele constructie, exclusief terrassen) tot 15m toestaat in bepaalde centrumstraten binnen hetzelfde BPA.

Er bestaan bijgevolg geen principiële bezwaren tegen het op die manier voorzien van dergelijke terrassen.

De goede ruimtelijke ordening

In deze gaat de discussie over de impact van de dakterrassen op de belevingswaarde van de aanpalende percelen.

Op het platte dak van de gelijkvloerse bouwlaag worden immers terrassen voorzien over een diepte van 3.05m.

Bij deze terrassen worden zichtschermen voorzien op een afstand van 1.20m en 1.14m van de perceelsgrens met aansluitend een schuin geplaatst element, teneinde de privacy op de aanpalende percelen te waarborgen en in overeenstemming te zijn met de wetgeving betreffende de lichten en de zichten.

De voorziene terrassen vormen geenszins een aantasting van privacy van de aanpalende percelen. Het rechtstreekse uitzicht dat wordt genomen bevindt zich op meer dan 2m van de perceelsgrens. Deze afstand zorgt er ook voor dat er voldoende waarborgen zijn dat de hinder bij het gebruik van het terras tot het normale beperkt wordt. Daarenboven wordt op de plekken waar de wettelijke afstand van 1,9m niet wordt behaald, een zichtscherm met 1.90m hoog ondoorzichtig glas voorzien met retour, waardoor het zicht op de aanpalende tuin grotendeels wordt ontnomen.

De uitwerking van de terrassen biedt bijgevolg genoeg waarborgen opdat de privacy en hinder voor de aanpalende worden beperkt.

Bovendien bevindt het perceel zich in een dicht bebouwde kern gebied, waarbinnen een zekere mate van inkijk en hinder dient verdragen te worden en is er op dit ogenblik reeds een dakterras aanwezig op de te slopen constructie. Dit dakterras loopt over de gehele lengte van de winkel. Vanop dit dakterras is eveneens een inkijk mogelijk, over de gehele lengte van het af te breken winkelpand. De huidige aanvraag vormt in feite een reductie van de inkijk.

Dergelijke terrassen vormen een aanzienlijke meerwaarde voor de belevingswaarde van de eraan gekoppelde wooneenheden. Door de manier waarop ze voorgesteld worden kan gesteld worden dat deze terrassen de maat van normale burenhinder niet zullen overstijgen, en dat zij de belevingswaarde van de aanpalende percelen niet onaanvaardbaar zullen beïnvloeden.

De terrassen brengen bijgevolg de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 7 november 2012.

Het beroep van de verzoekende partij, ingesteld met een aangetekende brief van 6 december 2012, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij stelt dat zij eigenaar is van een woning naast het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en dat deze vergunningsbeslissing voorziet in de bouw van verschillende appartementen met ruime terrassen aan de achterzijde. Zij voert aan dat haar woongenot ernstig zal worden aangetast door een schending van haar privacy en rust en dat zij hinder zal ondervinden door geluids- en gebruiksoverlast naar haar woning en tuin toe, zeker gezien er geen geluidsbuffer is.

De verzoekende partij is een derde-belanghebbende. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat zij hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De Raad weerhoudt onder meer de mogelijke nadelen betreffende de aantasting van haar privacy en rust en de geluidsoverlast.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikt dan ook over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.4.1, §1 VCRO, artikel 2.2.3.1 van het bijzonder plan van aanleg nr. 2 'Markt' (hierna het BPA Markt), artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij voert aan dat het bouwproject afwijkt van het BPA door terrassen te voorzien die de maximale bouwdiepte (12 m) met meer dan 3 m overschrijden. Zij stelt dat een overschrijding van de bouwdiepte met meer dan 3 m bezwaarlijk als een beperkte afwijking op de voorschriften van het BPA kan worden beschouwd.

De verzoekende partij stelt dat zij niet akkoord kan gaan met de motivering van de verwerende partij omtrent de afwijking: de verwerende partij citeert het BPA verkeerd. Volgens de verzoekende partij wordt in het BPA geen onderscheid gemaakt tussen hoofdbouw en terrassen, wat impliceert dat terrassen integraal begrepen dienen te zijn binnen de opgelegde maximale bouwdiepte.

Volgens de verzoekende partij heeft de aanleg van het terras ook geen "zeer beperkte impact" omdat het een groot bouwproject betreft met zes appartementen die elk een zeer ruim terras hebben dat uitkijkt op de naastliggende percelen en omdat de uitbreiding van de bouwdiepte met 3 m een afwijking is van 25%. De verwerende partij stelt ook niet met welke centrumomgeving zij vergelijkt waar een gelijkaardige bouwdiepte met terrassen ook veelvuldig zou voorkomen. De verzoekende partij stelt daarbij dat de verwerende partij niet aangeeft of die precedents ook gesitueerd kunnen worden in de onmiddellijke omgeving en binnen dezelfde voorschriften van het BPA. De verzoekende partij stelt dat het BPA een duidelijk onderscheid maakt tussen bepaalde straten en dat in de Hoogstraat een bouwdiepte van 15 m juist niet is toegestaan. Als dit niet wordt gerespecteerd, wordt volgens de verzoekende partij het in het BPA gewenste en gemaakte onderscheid de facto ongedaan gemaakt of genegeerd.

De verzoekende partij voert verder aan dat de verwijzing naar haar woning niet ernstig is omdat haar woning dateert van voor de stedenbouwwet van 1962 en duidelijk van voor de inwerkingtreding van het BPA. Ook argumenteert zij dat een meergezinswoning niet kan vergeleken worden met haar rijwoning, dat haar woning geen dakterras op de verdieping heeft en dat haar leefruimten op het gelijkvloers gesitueerd zijn, terwijl in het bouwproject de leefruimten wel op de eerste en tweede verdieping zijn voorzien.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat bij het onderzoek of de afwijking beperkt is in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO, rekening werd gehouden met het bouwvolume van het hoofdgebouw. Zij houdt voor dat de hoofdbouw in overeenstemming is met de voorschriften van het BPA en dat in verhouding met het toegelaten bouwvolume de impact van de terrassen zeer beperkt is. De verwerende partij stelt dat bij de beoordeling van het beperkt karakter van de afwijking tevens rekening is gehouden met de bouwdiepte in de onmiddellijke omgeving, meer bepaald de aanpalende woning en de bouwdiepte in de ruimere omgeving, zijnde de centrumstraten van de gemeente Assenede, die tevens gelegen zijn binnen het BPA.

De verwerende partij stelt dat de in de omgeving bestaande toestand relevant is en het feit dat de woning van de verzoekende partij reeds langer dan het BPA bestaat, hieraan geen afbreuk doet.

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan toe dat het niet gaat over zes appartementen met elk een ruim terras maar over zes appartementen waarvan drie met een terras met een bouwdiepte van 15 m. Zij voert aan dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de motivering niet alleen haalt uit algemene vergelijkingen maar ook uit een vergelijking met de onmiddellijke omgeving en uit de overige bepalingen van het BPA. Volgens de tussenkomenende partij is de verwerende partij uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, heeft zij deze correct beoordeeld en is zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing gekomen.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat een uitbreiding van een leefbare ruimte met 3 m boven de maximaal toegestane bouwdiepte niet geacht kan worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het BPA. Volgens de verzoekende partij houdt de toegestane afwijking eigenlijk een wijziging van het BPA in. Een vage verwijzing naar de "centrumomgeving" is geen vrijgeleide om afwijkingen te kunnen toestaan. De verzoekende partij stelt dat de toegestane afwijking haaks staat op het onderzoek dat voorafgaat aan de procedure tot opmaak of wijziging van het BPA en deze procedure en het algemene nut ervan negeert.

Beoordeling door de Raad

1.

De percelen zijn gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nr. 2 'Markt', in een zone voor gesloten bebouwing. Artikel 2.2.3.1 van het BPA bepaalt de afmetingen van de bebouwing en is van toepassing. Deze gegevens worden niet betwist.

Artikel 2.2.3.1 van het BPA Markt luidt als volgt:

"De zone voor gesloten bebouwing, die zich situeert langsheen de rooilijn, tot op een diepte zoals hierna aangegeven:

- De bouwdiepte op straatniveau van de hoofdgebouwen is minimum negen en mag de op het plan aangegeven bouwdiepte niet overschrijden.*
- De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximum 12m, uitgezonderd voor de bouwblokken gelegen tussen de Diederikstraat, Kloosterstraat, Stadhuisstraat en Kasteelstraat waarbij het maximaal 15m hanteert mits rekening te houden met de bouwdiepte van de aanpalende panden en de omgevingscontext."*

De appartementen op de eerste verdieping hebben een bouwdiepte van 12 m en verlenen toegang tot het als terras ingericht plat dak van de gelijkvloerse verdieping, en dit over een diepte van 3,05 m, waardoor de totale bouwdiepte van deze appartementen inclusief terras 15,05 m bedraagt.

Het BPA staat in de betrokken zone slechts een bouwdiepte van 12 m toe. Dit betekent dat de toegestane bouwdiepte met 3,05 m werd overschreden.

Ook de verwerende partij erkent dat de in de stedenbouwkundige voorschriften neergeschreven maximale bouwdiepte deze is inclusief het terras.

De inrichting als toegankelijk dakterras achter een appartement op een eerste verdieping, ongeacht de wijze van afscherming inzake privacy naar de omwonenden, betekent immers een

uitbreiding van de leefbare oppervlakte achter de maximale toegelaten 12 meter diepe hoofdbouw.

Het op deze wijze inrichten van een terras dat de maximale bouwdiepte overschrijdt, is strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 'Markt'.

2.

2.1

Artikel 4.4.1. VCRO staat afwijkingen toe op stedenbouwkundige voorschriften. De verwerende partij heeft hiervan ook gebruik gemaakt.

Uit deze bepaling volgt dat in een vergunning beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, maar dat dit alleen kan na een openbaar onderzoek en voor zover het beperkte afwijkingen zijn met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen met betrekking tot de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen niet worden toegestaan.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij over de afwijking op de maximale bouwdiepte onder meer:

“ ...

De aangevraagde terrassen vormen slechts een beperkte afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. De aanleg van een terras heeft een zeer beperkte impact in verhouding tot het bouwvolume van de hoofdbouw op zich. Het ontwerp houdt zich aan de voorschriften wat betreft de hoofdbouw.

Een gelijkaardige bouwdiepte met terrassen komt in een centrumomgeving immers veelvuldig voor.

Bovendien is de bouwdiepte geenszins vreemd aan de omgeving, hetgeen niet in het minste blijkt uit de bouwdiepte van de woning van appellanten die een gelijkaardige uitbouw heeft, zowel op het gelijkvloers als op de eerste verdieping.

Tevens blijkt dit ook uit artikel 2.2.3.1 van het BPA, dat een bouwdiepte van de hoofdbouw (betreft diepte van de gehele constructie, exclusief terrassen) tot 15m toestaat in bepaalde centrumstraten binnen hetzelfde BPA.

...”

De verwerende partij beschouwt de afwijking als een beperkte afwijking omdat de terrassen een beperkte impact zouden hebben in verhouding tot het bouwvolume van het hoofdgebouw en omdat een gelijkaardige bouwdiepte met terrassen in de omgeving veelvuldig voorkomt.

2.2

De Raad stelt vast dat de afwijking erop neerkomt dat een bouwdiepte van 15,05 m wordt toegestaan in plaats van de door het BPA vooropgestelde maximale bouwdiepte van 12 m. De afwijking van de bouwdiepte met 3,05 m vormt een afwijking van 25% en komt neer op een uitbreiding van de bouwdiepte met een vierde. Dit kan niet als een beperkte afwijking beschouwd worden en kan niet geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het BPA.

De omstandigheid dat een gelijkaardige bouwdiepte met terrassen in een centrumomgeving veelvuldig zou voorkomen, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de afwijking niet als beperkt beschouwd kan worden.

Het BPA maakt juist een onderscheid tussen bepaalde straten in het centrum waar een bouwdiepte van 15 meter wel toegelaten is. De Hoogstraat behoort niet tot de centrumstraten waar een totale bouwdiepte van 15 meter geldt.

De algemene verwijzing dat er 'in de centrumomgeving nog gelijkaardige bouwdiepte inclusief terrassen voorkomen' is nietszeggend aangezien deze niet concreet gestaafd zijn en het BPA juist een onderscheid maakt tussen bepaalde straten.

De verwijzing naar de woning van de verzoekende partij gaat ook niet op aangezien deze woning niet werd gebouwd onder gelding van het BPA. Deze woning behoort wel onder de 'in de omgeving bestaande toestand', doch deze toestand speelt een ondergeschikte rol bij de beoordeling van het beperkt karakter van de gevraagde afwijking op de voorschriften van het BPA aangezien in de eerste plaats moet nagegaan worden of de gevraagde afwijking in overeenstemming blijkt te zijn met de algemene strekking van het BPA.

Een afwijking van 25 % op de maximale bouwdiepte kan in redelijkheid niet meer beschouwd worden als een beperkte afwijking op een maximale bouwdiepte zoals opgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.

Dit betekent niet dat terrassen die de voorgeschreven bouwdiepte overschrijden, nooit kunnen worden toegestaan. De Raad kan in dit geval enkel vaststellen dat een afwijking van 3,05 m op een maximale toegestane bouwdiepte van 12 m geen 'beperkte' afwijking vormt.

De verwerende partij schendt artikel 4.4.1, §1 VCRO, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel door te stellen dat een afwijking van 3,05 m op een bouwdiepte van 12 m een beperkte afwijking uitmaakt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

Het eerste middel, waarin de verzoekende partij onder meer aanvoert dat geen rekening werd gehouden met een aanvullende nota die werd neergelegd op de hoorzitting, en het derde middel, waarin zij aanvoert dat de goede ruimtelijke ordening niet afdoende is gemotiveerd omdat ten onrechte wordt verwezen naar het bestaande terras op het te slopen pand dat echter volgens haar onvergund was, moeten niet verder onderzocht worden aangezien deze middelen, gelet op het gegrond bevonden middel, niet tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing kunnen leiden.

VII. KOSTEN VAN HET GEDING

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota de Raad, zij het in 'bijkomende orde en in voorkomend geval', verzoekt om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, is de Raad van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende procedure, gelet op artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO, kan beschouwd worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba VAN DE KEERE - TRINQUET is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 oktober 2012, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van bestaande bebouwing en het oprichten van een meergezinswoning, twee handelsruimtes en garages op de percelen gelegen te 9960 Assenede, Hoogstraat 5 en met kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummers 0700L, 0702P en 0703D.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 4 maart 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
 met bijstand van
Bram CARDOEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Bram CARDOEN

Hilde LIEVENS