

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2014/0071 van 13 mei 2014  
in de zaak 1314/0237/SA/3/0221

*In zake:*

1. mevrouw **Brigitte VERBRUGGHE**
2. mevrouw **Mariette VERBRUGGHE**
3. de heer **Ghislain VERBRUGGHE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Ludo OCKIER  
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partij:*

de heer **Yves DESCHACHT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Katia BOUVE  
kantoor houdende te 8420 De Haan, Mezenlaan 9  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 18 december 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 10 oktober 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper van 1 juli 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woning na sloop van een deel van de bestaande woning en het vellen van een boom.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 8902 Zillebeke (Ieper), Komenseweg 35 en met als kadastrale omschrijving afdeling 16, sectie C, nummer 0393M.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft deels het originele en deels een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 22 april 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Andy VAN PACHTENBEKE die loco advocaat Ludo OCKIER verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Katia BOUVE die verschijnt voor de tussenkomende partij zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

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 heer Yves DESCHACHT verzoekt met een aangetekende brief van 5 maart 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 21 maart 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partij, hoewel daartoe uitgenodigd met een brief van de griffie van de Raad van 2 april 2014, het verschuldigde rolrecht pas op 23 april 2014 heeft betaald zodat de betalingstermijn van vijftien dagen kennelijk werd overschreden.

Gelet op het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, krijgen de tussenkomende partijen evenwel de mogelijkheid om in hun schriftelijke uiteenzetting zoals bedoeld in artikel 4.8.19 VCRO en artikel 29, § 2 van het Procedurebesluit toelichting te geven over de redenen van de niet-tijdige betaling van het rolrecht en te duiden waarom deze redenen overmacht of onoverwinnelijke dwaling zouden uitmaken

Voorgaande overwegingen verhinderen evenwel niet dat, mede gelet op het principiële voorlopig karakter van de in het kader van de beoordeling van een vordering tot schorsing gedane vaststellingen, de laattijdige betaling van het verschuldigde rolrecht door de tussenkomende partij tot gevolg heeft dat de tussenkomst onontvankelijk is voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.

Er kan bijgevolg geen rekening gehouden worden met het verweer van de tussenkomende partij bij de beoordeling van de vordering tot schorsing. De tussenkomende partij kon op de openbare

zitting van 22 april 2014 immers geen redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling aangaande de laattijdige betaling van het rolrecht geven.

#### IV. FEITEN

Op 26 juni 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper een eerste aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het vellen van een boom en het bouwen van een woning na het slopen ervan. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper weigert op 16 oktober 2012 deze aanvraag. Het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen deze weigeringsbeslissing wordt op 21 februari 2013 door de verwerende partij verworpen.

Op 20 maart 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "*herbouwen van een woning*".

De woning waarvan de sloop en de herbouw wordt gevraagd bevindt zich hoofdzakelijk op het kadastrale perceel 0393M, maar een klein deel waarvan de functie betwist wordt, bevindt zich op het perceel 0393H. De tussenkomende partij heeft op 22 april 2005 het gedeelte gekocht dat zich op het perceel 0393M bevindt, en vraagt hiervan de herbouw.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979 vastgestelde gewestplan 'Ieper-Poperinge', gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 april 2013 tot en met 26 mei 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 28 mei 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper weigert op 1 juli 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

" ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

*Voorliggende aanvraag situeert zich ten zuidoosten van de kern van Ieper langs de Komenseweg, een belangrijke invalsweg naar Ieper.*

*De bestaande woning die met voorliggende aanvraag gesloopt wordt maakt deel uit van een gebouw dat zich op twee kadastrale percelen bevindt. +- 60% bevindt zich op het rechterperceel, +- 40 % (incl neerlat) bevindt zich op het linkse kadastrale perceel dat even groot is als de footprint van dit deel van het gebouw.*

*Op de plannen wordt het linkerdeel van het gebouw over de perceelsgrens benoemd als berging, ook binnen het open deel van de woonruimte.*

*De aanvrager is kadastraal eigenaar van het rechterdeel van de gebouw, dit wordt als*

woonruimte, keuken en garage benoemd. Het linkerdeel van het gebouw behoort kadastraal tot dezelfde eigendom als het kadastraal perceel rond het linkerdeel van de woning.

In voorliggende aanvraag wordt het rechterdeel van een gebouw met 4 gevels aangegeven als voorwerp van de aanvraag (NIS formulier), dit met een bebouwde oppervlakte van slechts  $53,78\text{m}^2$  huisvesting met  $11,67\text{m}^2$ , ander gebruik dan wonen aangegeven met een volume van  $193,56\text{m}^3$ .

De bestaande woning wordt aangegeven als een deel van een gebouw met volume één bouwlaag met een zadeldak, langs weerszijden is een neerlatconstructie aanwezig. Op de plannen wordt de bestaande woning, rechterdeel van het gebouw als volledig te slopen aangeduid. Het linkerdeel van het gebouw wordt behouden (op aanpalend perceel), de vrijkomende muur wordt gedicht met een muur en leien.

De herbouwde woning wordt als langwerpig volume in de diepterichting van het perceel geplaatst. De bebouwde oppervlakte van de herbouw bedraagt  $159,22\text{m}^2$ , het nieuwe volume van de herbouwde woning bedraagt  $793,24\text{m}^3$ . Dit met een lengte van  $22,70\text{m}$  en een breedte van  $7,17\text{m}$  en  $5,70\text{m}$  voor het achterste deel. De nieuwe woning wordt als sober volume bestaande uit één bouwlaag met een zadeldak aangegeven. Eén dakuitbouw wordt als sleetdakkapel voorzien, daarnaast worden dakvlakvensters voorzien die de ruimte onder dak voorzien van voldoende licht.

De nokhoogte bedraagt  $7,15\text{m}$ .

...

De herbouwde woning bevindt zich op een afstand van min.  $5,20\text{m}$  van de rooilijn t.h.v het dichtste punt. Thv de rechterperceelsgrens wordt een minimale afstand van  $4,82\text{m}$  aangehouden, deze loopt op tot ruimere afstand. Het pad naar de achterliggende begraafplaats ligt grotendeels binnen het eigen perceel. Tov de linkerperceelsgrens wordt een afstand van  $1,90\text{m}$  aangehouden.

T.h.v. de nieuwe inplanting van de woning wordt één hoogstamboom geveld.

...

Voorliggende aanvraag dient te worden beoordeeld op basis van het decretale basis recht zonevrije woningen:

## Onderafdeling 2. Bestaande zonevrije constructies

### Sectie 1. Bestaande zonevrije woningen

...

#### Subsectie 3. Herbouwen op een gewijzigde plaats

Art. 4.4.14. §1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevrije woning op een gewijzigde plaats, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:

1° het aantal wooneenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal;

2° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar:

- a. de woning is getroffen door een rooilijn,
- b. de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone,
- c. de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terrein bezetting of een kwalitatief concept;

3° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld:

- a. de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde

- constructie,
- b. de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

#### *Subsectie 4. Uitbreiden*

*Art. 4.4.15. Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup> en op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.*

*De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in:*

*1<sup>o</sup> ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;*

*2<sup>o</sup> recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.*

*Dit impliceert dat het decretale basisrecht slechts kan worden toegepast indien er één bestaande zonevreemde woning voorwerp uitmaakt van de aanvraag.*

*De woning die voorwerp uitmaakt van voorliggende stedenbouwkundige aanvraag wordt voorgesteld als een deel van een gebouw dat zich situeert op twee kadastrale percelen met een verschillende eigendomstoestand: het rechterdeel (+60% grondoppervlakte) staat op het kadastraal perceel 393M in eigendom van de bouwheer, het linkerdeel (+40% grondoppervlakte) staat op een kadastraal perceel 393N dat behoort tot dezelfde eigendom als het omringende perceel 392 L.*

*De op plan aangeduide onderscheiden functies tussen enerzijds woonruimtes, keuken en anderzijds berging met scheiding t.h.v. de perceelsgrens is niet realistisch. De woning krijgt volume binnen het fysisch aaneengesloten interne volume, het uitsluiten van het woonvolume i.f.v. een berging is niet mogelijk.*

*Bovendien werd door de laatst genoemde eigenaar bezwaar aangetekend met als belangrijkste bezwaar de schending van het eigendomsrecht. Dergelijk dispuut over de eigendomssituatie kan nooit beïnvloed worden door een beslissing over een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag doch gelet we hier slechts spreken over het herbouwen van een deel van een bestaande 'vergund geachte' zonevreemde woning kan de aanvraag niet aanzien worden als in overeenstemming met het decretale basisrecht zonevreemde woningen. In die zin ontbreekt in voorliggende aanvraag de stedenbouwkundige vergunningsgrond en kan voorliggende aanvraag niet behandeld worden als het herbouwen van een zonevreemde woning met een gewijzigde inplanting.*

*Wat betreft inplanting, dimensionering en materiaalgebruik dient opgemerkt dat de gewijzigde inplanting enkel kan ingegeven worden vanuit principes van goede ruimtelijke ordening. In voorliggende aanvraag wordt geen motivatie aangegeven voor deze gewijzigde inplanting, behalve dan dat voorgesteld wordt om de bestaande woning te verschuiven naar een centrale inplanting op het rechtse perceel.*

*De afstand tot de gevestigde doorgang thv de rechterzijde van het perceel is beperkt tot het minimum, dit betekent dat de ramen (incl. grote raamvlakken) direct uitgeven op het tweesporenpad.*

*Bijgevolg kan worden gesteld dat voorliggende aanvraag ruimtelijk niet in overeenstemming is met de decretale beoordelingselementen van het VCRO onder het*

hoofdstuk basisrecht zonevreemde woningen.

Algemene conclusie:

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

...

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 9 juli 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 september 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

**3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De aanvraag betreft het herbouwen en uitbreiden van een zonevreemde woning. De aanvraag is bijgevolg niet conform met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan gezien de ligging in agrarisch gebied. De aanvraag moet getoetst worden aan de **basisrechten voor zonevreemde constructies** (art. 4.4.10 tem 4.4.23 VCRO).*

...

*Een eerste discussiepunt in dit dossier is het behoud van het aantal woongelegenheden. Ten opzichte van vorige aanvraag worden de functies van het deel in eigendom van de linkerbuur nu allemaal aangeduid als berging. Zoals duidelijk is uit vorige aanvraag betrof het 1 woning waarvan een deel op het naastliggende perceel gelegen was. Dit is ook nog te zien op het huidige plan bestaande toestand. Een deel van de zitkamer en de wasruimte wordt nu aangegeven als berging. Er wordt een grenslijn getrokken op het plan en wat er links van ligt is berging en rechts woning. De grens is echter maar virtueel gezien er zich geen scheidingswand bevindt op deze plaats. De grenslijn gaat dwars door de trap en door de achterdeur. Met de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar moet beaamd worden dat de open woonruimte doorloopt over het volledige hoofdvolume onder zadeldak en dat deze binnen dezelfde open ruimte over de perceelsscheiding niet kan bestemd worden als berging.*

*In het beroepschrift wordt gesteld dat de kadastrale aard van perceelnummer 393H berging is een geen huis zoals de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar stelt. Toch blijkt uit natrekking van de kadastrale legger dat 393 H wel degelijk een huis betreft en een oppervlakte heeft van 13 m².*

*In het beroepschrift wordt gesteld dat het aantal woongelegenheden 1 is en dat dat ook zo blijft na de herbouw waarbij zich 1 woning zal bevinden op perceel 393M en perceel 393H blijft berging. De kadastrale gegevens spreken dit tegen. Tijdens het openbaar onderzoek argumenteerde de linkerbuur ook dat de schouw vroeger altijd centraal in de woning geplaatst werd meer bepaald in de leefruimte. Op vandaag is er een 1 schouw en deze bevindt zich in het linkerdeel van de woning dat eigendom is van de buur/bezwaarindiener. Ook deze argumentatie geeft aan dat aanvrager de werkelijke toestand verkeerd voorstelt. Er wordt in het beroepschrift gezegd dat de linkerperceelsgrens 100% correct weergegeven is volgens het landmetersplan. Hier gaat de discussie verder dan de correcte ligging van de perceelsgrens, het gaat over de aanwezige functie. De kadastrale legger geeft hierbij duidelijk aan dat zich op perceel*

393H ook een (gedeelte van een) huis bevindt.

*Als het deel van de woning op het links aanpalende perceel blijft bestaan en er wordt een nieuwe zonevrije woning gebouwd op het perceel van de aanvraag, is er een bijkomende woongelegenheden. Het aantal woongelegenheden moet echter beperkt blijven tot het bestaande aantal omwille van de zonevrije ligging. Uitgaande van het gegeven dat er nog een beperkt deel van de woning op een ander perceel aanwezig is moet geconcludeerd worden dat er 2 woningen zullen ontstaan en dat dit ingaat tegen de bepalingen van de basisrechten voor zonevrije constructies. Het herbouwen van een deel van een zonevrije woning behoort niet tot de mogelijkheden van de basisrechten voor zonevrije woningen.*

*Het volume bedraagt volgens de berekeningen van de architect 793 m<sup>3</sup> en blijft hiermee ruim onder het maximum van 1.000 m<sup>3</sup>.*

*Volgens het beroepschrift en de nota van de architect betreft het deze keer herbouw op dezelfde plaats. Op basis van de door de architect opgegeven berekening wordt net  $\frac{3}{4}$  van het bestaande deel van de woning overlapt. Hierbij wordt enkel het deel van de woning dat aanvrager in eigendom heeft meegerekend. In realiteit is de woning groter en bevindt deze zich ook op het links aanpalende perceel. Dit deel van de woning heeft aanvrager niet in eigendom zodat bouwen op  $\frac{3}{4}$  van de oppervlakte van de volledige woning hier onmogelijk is.*

*Gezien het feit dat het aantal woongelegenheden vermeerderd wordt, is er sowieso al een juridische belemmering zodat niet verder ingegaan wordt op de discussie over herbouw op dezelfde plaats dan wel een gewijzigde plaats.*

*Art. 4.4.11 VCRO vereist bovendien dat het architecturale karakter van het gebouw behouden blijft. Van het grootste belang zijn daarbij de planvorm, de dakvorm en het aantal bouwlagen. Een aantal secundaire kenmerken spelen eveneens een rol, zoals materiaalgebruik, openingen, dakkapellen en dakrand. Een in concreto-beoordeling van de voorliggende aanvraag is op dit punt vereist. Er dient in elk geval rekening gehouden met de typische landelijke verschijningsvorm, kenmerkend voor de streek en het gebouw.*

*Het grondplan is min of meer rechthoekig. Het aantal bouwlagen blijft behouden en de woning wordt ook afgewerkt met een zadeldak, zoals de bestaande woning. De nokhoogte is overal gelijk en de kroonlijsthoogtes zijn uniform per gevel. De dakdoorbrekingen voor dakkapellen zijn veel beperkter dan in vorige aanvraag. Zowel grondplan als nokrichting zijn echter geroteerd ten opzichte van de bestaande woning. Dergelijke inplantingswijze, haaks op de straat, komt niet vaak voor in de omgeving. De meeste woningen bevinden zich parallel met de straat. Hoofdzakelijk de stallen of schuren bevinden zich haaks op de straat.*

*Bijgevolg moet besloten worden dat het architecturaal karakter niet behouden blijft.*

...

### **3C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De woning komt tot op 4,8 m van de rechterperceelsgrens. Ter hoogte van de rechterperceelsgrens bevindt zich een recht van uitweg voor onder meer het achtergelegen militair kerkhof. Volgens het omgevingsplan ligt deze uitweg volledig binnen het perceel van de aanvraag, volgens het inplantingsplan slechts deels. Door de ruimere afstand tot de uitweg dan in vorige aanvraag komt de woning nu niet tot vlakbij deze uitweg. Ook als de uitweg volledig binnen het perceel van de aanvraag zou liggen blijft er nog een afstand van een kleine 2 m over tussen de woning en het recht van*

*uitweg. Op die manier zullen zich weinig problemen stellen als landbouwers deze uitweg moeten gebruiken om hun eigendommen te bereiken.*

*Door de woning haaks op de straat in te planten en op een afstand van de straat wordt er verder ingesneden in het open landschap. De meeste woningen staan parallel met de straat opgericht. De nieuwe inplanting van de woning levert voor de omgeving geen betere plaatselijke aanleg op.*

*...*

Na de hoorzitting van 10 september 2013 beslist de verwerende partij op 10 oktober 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

#### **4A      *BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG***

*De plaats van de aanvraag is gelegen langs de Komenseweg in Ieper (Zillebeke). Op het perceel van de aanvraag bevindt zich een deel van een woning (ca. 60%).*

*Het andere deel van de woning (ca. 40%) vormt een apart kadastraal perceel dat niet in eigendom is van aanvrager. Het gaat om 13 m<sup>2</sup> volgens de kadastrale gegevens. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar baseerde zich op de recentst gekende gegevens, waarop het perceel 393H de omschrijving ‘huis’ had. Tijdens de hoorzitting verklaart de aanvrager dat de kadastrale gegevens heel recent werden aangepast ingevolge een notariële akte. Aanvrager legt een kadastrale legger voor d.d. 05/09/2013 waarop perceel 393H duidelijk omschreven wordt als ‘bergplaats’. Ter hoogte van de rechterperceelsgrens is er een recht van uitweg voor het achterliggende militaire kerkhof en de omliggende landbouwpercelen. De uitweg is ingericht als een tweesporenpad.*

*Het ontwerp voorziet in het afbreken van het deel van de bebouwing dat gelegen is op het perceel van de aanvrager. Voor het deel van de bebouwing dat blijft staan (op links aanpalende perceel) wordt voorzien in het oprichten van een nieuwe afscheidende wand die bezet wordt met leien.*

*Er wordt een nieuwe woning gebouwd die haaks op de straat wordt geplaatst. De woning telt 1 bouwlaag en een zadeldak en heeft een bouwdiepte van 22,7 m. De nokhoogte bedraagt iets meer dan 7 m en de kroonlijsthoogte bedraagt 2,6 m aan de noordgevel en 2,8 m aan de zuidgevel. Er worden 6 dakvlakramen en 1 dakkapel voorzien. Ter hoogte van de zuidgevel worden grote raamopeningen voorzien en is er ook een ruime dakoversteek.*

*De woning komt deels tot op 4,8 m van de rechterperceelsgrens en tot op 1,9 m van de linkerperceelsgrens.*

*De totale bouwdiepte bedraagt 29 tot 33 m ten opzichte van de rooilijn.*

*De aanvraag omvat ook nog het vellen van een boom.*

*Historiek : aanvrager stelde reeds eerder beroep in toen een aanvraag voor het herbouwen van een woning na sloop van de bestaande woning geweigerd werd door stad Ieper (2012/480). Het beroep werd ongegrond verklaard en de vergunning geweigerd op 21.02.2013. De conclusie luidde als volgt :*

*...*

*Ten opzichte van vorige aanvraag is de inplanting van de nieuwe woning gewijzigd (dichter bij linkerperceelsgrens) en ook het ontwerp. Bovendien zal nu het gedeelte van de bebouwing dat zich bevindt op het links aanpalende perceel niet afgebroken worden. Ook is op het plan bestaande toestand de functie van de ruimtes aangepast en is de*



*perceelsgrens tussen beide eigendommen aangeduid. Alle ruimtes die in eigendom zijn van de linkerbuur hebben nu de functie berging. Deze functie wordt ook bevestigd door de kadastrale gegevens die duidelijk stellen dat het een 'bergplaats' betreft.*

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De aanvraag betreft het herbouwen en uitbreiden van een zonevreemde woning. De aanvraag is bijgevolg niet conform met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan gezien de ligging in agrarisch gebied. De aanvraag moet getoetst worden aan de basisrechten voor zonevreemde constructies (art. 4.4.10 tem 4.4.23 VCRO).*

*De basisrechten voor zonevreemde constructies geven aan dat een zonevreemde woning herbouwd en uitgebreid kan worden op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal en het maximale volume van de herbouwde woning bovendien beperkt is tot 1000 m<sup>3</sup>.*

*Herbouwen op dezelfde plaats kan enkel als de nieuwe woning ten minste drie kwart overlapt met de bestaande woonoppervlakte. Herbouwen op een gewijzigde plaats kan onder bepaalde voorwaarden. Voor het herbouwen op een gewijzigde plaats moet ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar zijn :*

*...*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar zag een eerste en belangrijk discussiepunt in het behoud van het aantal woongelegenheden. Rekening houdende met de recentste kadastrale legger d.d. 05/09/2013 zoals neergelegd door aanvrager, moet vastgesteld worden dat de bebouwing in eigendom van de linkerbuur beschreven staat als 'bergplaats'.*

*In het beroepschrift werd ook al gesteld dat het aantal woongelegenheden 1 is en dat dat ook zo blijft na de herbouw waarbij zich 1 woning zal bevinden op perceel 393M en perceel 393H blijft berging. De kadastrale gegevens spraken dit vooralsnog tegen. Het is maar recent dat de kadastrale gegevens, ingevolge een notariële akte, werden aangepast en perceel 393H ook kadastraal de functie 'bergplaats' kreeg.*

*Het aantal woongelegenheden dient beperkt te blijven tot het bestaande aantal omwille van de zonevreemde ligging. Uitgaande van de recentste kadastrale gegevens, moet geconcludeerd worden dat er op vandaag één woning is en dat dit ook één woning zal blijven. Het ontwerp is bijgevolg wel degelijk conform de basisrechten voor zonevreemde constructies.*

*Het volume bedraagt volgens de berekeningen van de architect 793 m<sup>3</sup> en blijft hiermee ruim onder het maximum van 1.000 m<sup>3</sup>.*

*Volgens het beroepschrift en de nota van de architect betreft het deze keer herbouw op dezelfde plaats. Op basis van de door de architect opgegeven berekening wordt net  $\frac{3}{4}$  van het bestaande deel van de woning overlapt.*

*Art. 4.4.11 VCRO vereist bovendien dat het architecturale karakter van het gebouw behouden blijft. Van het grootste belang zijn daarbij de planvorm, de dakvorm en het aantal bouwlagen. Een aantal secundaire kenmerken spelen eveneens een rol, zoals materiaalgebruik, openingen, dakkapellen en dakrand. Een in concreto-beoordeling van de voorliggende aanvraag is op dit punt vereist. Er dient in elk geval rekening gehouden met de typische landelijke verschijningsvorm, kenmerkend voor de streek en het gebouw.*

*Het grondplan is min of meer rechthoekig. Het aantal bouwlagen blijft behouden en de*

woning wordt ook afgewerkt met een zadeldak, zoals de bestaande woning. De nokhoogte is overal gelijk en de kroonlijsthoogtes zijn uniform per gevel. De dakdoorbrekingen voor dakkapellen zijn veel beperkter dan in vorige aanvraag.

Zowel grondplan als nokrichting zijn echter geroteerd ten opzichte van de bestaande woning. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar was van oordeel dat het architecturaal karakter niet behouden blijft, aangezien dergelijke inplantingswijze niet vaak zou voorkomen in de omgeving. Tijdens de hoorzitting heeft aanvrager echter een uitgebreide fotoreportage mee om aan te tonen dat op alle smalle percelen in de omgeving de nok wel degelijk haaks op de weg staat. Het ontwerp voorziet in dat opzicht geen uitzondering.

Aangezien de rechthoekige vorm, de dakhelling en de dakvorm behouden blijven en aangezien aanvrager voldoende aannemelijk kan maken dat een gewijzigde nokrichting wel degelijk te verantwoorden is in de omgeving, kan besloten worden dat het architecturaal karakter wel behouden blijft.

...

#### **4C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

De woning komt tot op 4,8 m van de rechterperceelsgrens. Ter hoogte van de rechterperceelsgrens bevindt zich een recht van uitweg voor onder meer het achtergelegen militair kerkhof. Volgens het omgevingsplan ligt deze uitweg volledig binnen het perceel van de aanvraag, volgens het inplantingsplan slechts deels. Door de ruimere afstand tot de uitweg dan in vorige aanvraag komt de woning nu niet tot vlakbij deze uitweg. Ook als de uitweg volledig binnen het perceel van de aanvraag zou liggen blijft er nog een afstand van een kleine 2 m over tussen de woning en het recht van uitweg. Op die manier zullen zich weinig problemen stellen als landbouwers deze uitweg moeten gebruiken om hun eigendommen te bereiken.

Door de woning haaks op de straat in te planten en op een afstand van de straat wordt er verder ingesneden in het open landschap. Tijdens de hoorzitting argumenteert aanvrager dat bij smalle percelen steeds met een inplantingswijze haaks op de weg wordt gewerkt. In dit opzicht is de voorgestelde inplanting wel degelijk aanvaardbaar in de omgeving.

Aangezien verder de rechthoekige planvorm wordt behouden, evenals de dakvorm en de dakhelling, kan geconcludeerd worden dat het voorliggend ontwerp past binnen de plaatselijke aanleg.

...

#### **BESLUIT:**

**Artikel 1:** Het beroep ingesteld door de heer DESCHACHT Yves, Komenseweg 35, 8902 Zillebeke tegen de weigeringsbeslissing dd. 1/07/2013 van het college van burgemeester en schepenen te IEPER tot het bouwen van een woning na het slopen van een deel van de bestaande woning en het vellen van een boom, gelegen Komenseweg 35, 8902 Zillebeke (Ieper), wordt **ontvankelijk en gegrond** verklaard.

**De vergunning wordt verleend volgens ingediend plan.**

...”

Dit is de bestreden beslissing.

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

De tussenkomende partij betwist de tijdigheid van het beroep, het voorwerp van de vordering, evenals het belang van de verzoekende partijen bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

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

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partijen ernstige middelen aanvoeren die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

### **A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

*“ ...*

*Zoals reeds werd aangehaald, zijn verzoekers deels eigenaars van de woning waarvan de stedenbouwkundige vergunning de gedeeltelijke afbraak voorziet.*

*Dit werd op geen enkel moment door de vergunningsaanvrager of de verwerende partij betwist.*

*Dit gebouw betreft één enkele woning, één fysiek volume waarin geenszins aparte gedeelten te onderscheiden vallen, die zouden overeenstemmen met de perceelsgrens.*

*In de stedenbouwkundige vergunning is de verwerende partij ervan uitgegaan dat er op het perceel van de vergunningsaanvrager sprake was van een woning en op het perceel van verzoekers een berging, waardoor het zou gaan om twee verschillende entiteiten.*

*In de bespreking van het ernstig middel wordt deze zienswijze op gemotiveerde wijze ontkracht.*

*Verzoekers zullen verder aantonen dat er effectief slechts sprake is van één woning, die deels aan verzoekers en deels aan de vergunningsaanvrager toebehoort.*

*Indien de bestreden beslissing onmiddellijk ten uitvoer wordt gelegd, betekent dit echter de afbraak van het grootste deel van de woning, die deels aan verzoekers toebehoort.*

*Waar verzoekers op heden deel van een volledige, functionele woning in eigendom hebben, zouden zij dan enkel nog over een compleet onbruikbaar stuk beschikken, nu de rest van de woning zou afgebroken zijn.*  
...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

*Verzoekende partijen gaan hierbij echter voorbij aan een aantal essentiële elementen in het dossier.*

*Het is inderdaad zo dat de beginsituatie een woning betreft, die in het verleden over de perceelsgrens heen werd gebouwd, waarbij – op vandaag – het rechterperceel (393M) eigendom is van de aanvrager en het linkerperceel (393H) van de verzoekende partijen. Zoals terecht opgemerkt door verzoekers werd dit niet tegengesproken in het bestreden besluit.*

*Verder zijn verzoekers van oordeel dat de betrokken woning hier een niet op te splitsen gebouw betreft. Fysisch betreft het misschien wel nog één woning, maar volgens de officiële voorliggende documenten, zijnde een – niet gecontesteerde – notariële akte en een officieel uittreksel uit het kadaster, betreft het juridisch een toch ietwat ander verhaal. Uit de genoemde notariële akte (bijlage 11a) en het uittreksel uit de kadastrale legger van Ieper (bijlage 11b) blijkt ondubbelzinnig dat het gedeelte van het gebouw op perceel 393M gekatalogeerd is als ‘woning’ en het gedeelte van het gebouw op perceel 393H ‘bergplaats’.*

*Voorliggende aanvraag is volledig afgesteld op deze juridische toestand: het gedeelte van het gebouw op perceel 393M wordt afgebroken en er wordt een nieuwe woning gebouwd op een gewijzigde plaats. Het gedeelte van het gebouw op perceel 393H, dat zoals hierboven gesteld juridisch gekwalificeerd is als ‘bergplaats’, wordt correct afgewerkt met een scheidingsmuur van 15cm breedte, afgewerkt met geruite leien (zie plan 04/04 horende bij het aanvraagdossier). Op die manier wordt aan de verzoekers gegarandeerd dat hun gebouw, zijnde bergplaats, een volwaardig op zich staand gebouw blijft.*

*Het geponeerde ernstig nadeel als zouden verzoekers een ‘compleet onbruikbaar stuk’ overhouden, klopt bijgevolg niet en kan niet aanvaard worden.*

*De deputatie is bijgevolg van oordeel dat verzoekende partijen geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel kunnen aantonen.*  
...”

*Beoordeling door de Raad*

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de

bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, wijzen de verzoekende partijen op het feit dat de te slopen woning één gebouw betreft, dit wil zeggen één fysiek geheel waarin geen aparte delen te onderscheiden vallen die met de perceelsgrens overeenstemmen, en dat zij eveneens (voor een deel) eigenaar zijn van de betrokken woning.

Anders dan de verzoekende partijen aannemen, is de Raad van oordeel dat het ingeroepen nadeel niet zozeer voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing doch wel uit het kennelijk betwiste eigendomsstatuut. De Raad is evenwel niet bevoegd om een uitspraak te doen over de eigendomsbetwisting en bijgevolg evenmin over de vraag of de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enige schending van de betrokken eigendomsrechten tot gevolg zal hebben.

Stedenbouwkundige vergunningen worden conform artikel 4.2.22, §1 VCRO immers steeds verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten zodat de gebeurlijke schending ervan niet zonder meer nuttig kan ingeroepen worden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden. Een procedure voor de Raad kan dan ook niet oneigenlijk aangewend worden als alternatief voor de daartoe geëigende rechtsmiddelen en bij uitbreiding voor een eventueel politieel optreden.

3.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## **B. Ernstige middelen**

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen niet voldoende aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Yves DESCHACHT is onontvankelijk voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De Raad verwierpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Hilde LIEVENS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1314/0237/SA/2/0221.

4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 13 mei 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER