

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 22 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0882  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0151/A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Andy VAN DEN STEEN</b> 2. mevrouw <b>Lynn VIDTS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Jürgen DE STAERCKE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9550 Hillegem (Herzele), Dries 77
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partij	de gemeente <b>ERPE-MERE</b> , vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 10 november 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 september 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Erpe-Mere van 23 februari 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan mevrouw Jeannine DE VOS (hierna de aanvrager) een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor een ééngezinswoning type halfopen bebouwing (afwerkingsregel) en achterliggende weide op een perceel gelegen te 9420 Erondégem (Erpe-Mere), Rijkshofstraat ZN, met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie B, nummer 653E.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 januari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter vraagt de tussenkommende partij om haar verzoekschrift te regulariseren en een afschrift van de beslissing om in rechte te treden aan de Raad te bezorgen. De tussenkommende partij dient het gevraagde stuk niet in.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient geen schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 maart 2018.

Advocaat Jürgen DE STAERCKE voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. De tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

De aanvrager dient op 7 oktober 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Erpe-Mere een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “één eengezinswoning type halfopen bebouwing (afwerkingsregel) en achterliggende weide” op een perceel gelegen te 9420 Erondgem (Erpe-Mere), Rijkhofstraat ZN.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 oktober 2015 tot en met 13 november 2015, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij adviseert op 28 oktober 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 23 februari 2016 een verkavelingsvergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

“ ...

*De aanvraag is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan. De aanvraag omvat het verkavelen van een eigendom in 2 loten waarbij lot 1 met een oppervlakte van 5a84ca wordt bestemd voor het oprichten van een eengezinswoning type halfopen bebouwing en lot 2 is een achterliggende weide.*

*De aanvraag omvat het oprichten van een woning type halfopen bebouwing op het lot 1 waarbij wordt verwezen naar het art. 4.4.3 van de Vlaamse Codex op de Ruimtelijke Ordening (VCRO) (de afwerkingsregel).*

*De woning wordt gebouwd in een straat met verschillende open en halfopen bebouwingen, waarbij het perceel aan de linker- en rechterkant wordt omgeven door bebouwde percelen, allen gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

*Het perceel in kwestie betreft een perceel met een breedte van ca. 13.30m en een diepte van meer dan 40m. Het linkse aanpalende perceel omvat een woning met een bouwvrije strook langs de rechter zijde, dus de zijde van de aanvraag. Het rechts aanpalende perceel omvat een woning die werd opgericht tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens.*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*De vergunningverlenende overheid mag bij het verlenen van een advies toepassing maken van de afwijkingsbepalingen vervat in de Onderafdeling 3. Afwerkingregel, meer bepaald het art 4.4.3 van de Vlaamse Codex indien de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een eengezinswoning mits voldaan is aan de hierna gestelde voorwaarden:*

*...*

*De rechts aanpalende woning, waartegen wordt gebouwd, wordt geacht vergund te zijn (deze werd voor het eerst in gebruik genomen volgens de kadastrale info in 1955, m.a.w. van vóór 1962). Deze woning bevindt zich op de perceelsgrens en wordt niet bezwaard door de rooilijn. Uit het aanvraagdossier en het fotomateriaal kan worden afgeleid dat de woning op het rechts aanpalend perceel zich niet in een verkrotte toestand bevindt ; de woning wordt tevens bewoond en recent werd een vergunning verleend voor de uitbreiding van de woning (24.06.2014 – ref. dossier 9414/2014).*

*Het totale volume van de op te richten woning dient minder te bedragen dan 1000m<sup>3</sup> en het te bebouwen perceel zal kleiner zijn dan 650m<sup>2</sup> door de verkavelingsaanvraag.*

*Op deze punten is het gevraagde in overeenstemming met de geldende afwijkingsbepaling.*

*De vraag die daarnaast ook dient beantwoord is in hoeverre hier al dan niet een aanbouwbare wachtmuur aanwezig is.*

*De gevel waar tegenaan wordt gebouwd, van woning nr. 87, betreft een wachtgevel, aangezien deze niet werd afgewerkt met een gevelsteen, dat zich geen enkele raam- of deuropeningen bevinden in deze gevel en het dak en de kroonlijst als dusdanig werden uitgevoerd dat deze de oprichting van een woning op het aanpalende perceel toelaten.*

*De zijmuur op de perceelsgrens betreft een stenen wand die op zich reeds waterafstotend fungeert ; het waterafstotend karakter van de muur vloeit voort uit het gegeven dat op heden een bijkomende bescherming niet noodzakelijk is bij de rechts aanpalende woning, die zich immers sinds 1955 op het perceel bevindt zonder bijkomende maatregelen tegen waterinsijpeling.*

*De muur van het aanpalend hoofdgebouw kan bezwaarlijk worden aangemerkt als een landschappelijk aantrekkelijke wachtmuur.*

*Voorliggende aanvraag voldoet aan de voorwaarden om toepassing te maken van de afwijkingsbepalingen vervat in artikel 4.4.3 van de Vlaamse Codex.*

*De concrete realisatie van de woning op het lot 1 zal niet leiden tot een overbezetting van het perceel gelet op de voldoende perceelsdiepte. De woning wijkt qua inplanting, oppervlakte, bouwdieptes (18m gelijkvloers en 12m op de verdieping) en hoogte niet af van de gangbare stedenbouwkundige normen. De voorgestelde bouwvrije strook heeft een voldoende breedte en zal aldus aan het halfopen karakter van de woning geen afbreuk doen.*

*Ongeacht de zonering van het kadastrale perceel, is de afwerking van de gevel van een halfopen bebouwing op de perceelsgrens een ruimtelijk evidentie en een algemeen gangbaar ruimtelijk principe;*

*Aangezien de aanvraag is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied werd het advies van het Departement Landbouw en Visserij gevraagd. Dit advies werd uitgebracht op 28.10.2015. Het advies is voorwaardelijk gunstig. De normen van de wetgeving m.b.t. zonevrije woningen en gebouwen dienen gerespecteerd te worden, en meer bepaald dient er voldaan te worden aan alle voorwaarden van het artikel 4.4.3 van de VCRO m.b.t. de afwerkingsregel. Het hoofdvolume van de nieuw te bouwen woning moet worden aangebouwd aan het hoofdvolume van de aanbouwwoning. Enkel en alleen als aan deze voorwaarden is voldaan, kan er akkoord gegaan worden met de aanvraag.*

*Het verkavelingsontwerp gaat ook uit van de aanbouw aan de rechts aanpalende hoofdvolume. Enkel door de aanwezige rooilijn die schuin loopt t.o.v. het perceel dient met een verspringende bouwlijn te worden gewerkt en kan de bouwheer ervoor opteren om beperkt achteruit te springen met de voorbouwlijn.*

*Gelet op de aanwezigheid van de rooilijn langsheen de aanvraag werd er advies gevraagd aan de gemeentelijke Technische Dienst. Het advies werd uitgebracht op 29.10.2015. In het advies van de technische dienst wordt verwezen naar het te respecteren rooilijnplan. Er dient plaats voorzien te worden op het eigen terrein om twee wagens te kunnen parkeren, aangezien er geen mogelijkheid is om in de bocht op de rijweg te parkeren.*

*Het perceel paalt aan de spoorlijn Gent – Brussel en om deze reden dient er advies gevraagd te worden aan Infrabel. Infrabel formuleerde een advies op 27.10.2015. Infrabel heeft geen principiële bezwaren bij de bovenvermelde aanvraag mits een aantal voorwaarden worden gerespecteerd. Deze voorwaarden hebben betrekking op het spoorwegdomein, de afwatering van rioleringswater en oppervlaktewater, aanplantingen en de potentiële geluids- en trillingshinder in de onmiddellijke nabijheid van een spoorlijn.*

*Gelet op de aard van de aanvraag werd er advies gevraagd aan de verschillende nutsmaatschappijen (Intergem/Eandis, Telenet, Proximus en Farys) (zie eerder).*

*Lot 1 van de verkaveling kan op een normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het lokale drinkwaterleidingnet. De verkaveling ligt in het gerioleerde gebied. In de zone van de verkaveling bevindt zich riolering waarop kan worden aangesloten. Farys formuleert een aantal voorwaarden en aanbevelingen.*

*Deze geplande woning kan naadloos worden ingepast in de bestaande bebouwde omgeving, de op te richten woning wordt gebouwd met aandacht voor de goedgekeurde rooilijn. Deze beide woningen zullen naar de toekomst toe een ruimtelijk afgewerkt geheel vormen, waardoor ook de onafgewerkte gevel naar de toekomst toe een afwerking krijgt.*

*De aanvraag pleegt geen inbreuk op de goede ruimtelijke ordening van het gebied en is voor vergunning vatbaar.*

### **Algemene conclusie**

*De verkavelingsvergunning kan worden verleend (formulier III), mits het naleven van volgende aanvullende voorwaarden:*

*...*

- De zijdelingse bouwvrije strook heeft een breedte van minimaal 3 meter.*

- Het peil van de gelijkvloerse vertrekken ligt maximaal 0,35 meter boven het peil van de voorliggende weg en/of van het omliggende maaiveld. In elk geval dient de hellingsgraad van de eventuele opritten zodanig te worden gekozen dat deze kunnen aansluiten op een voetpadzone waarvan de hellingsgraad maximaal 2% zal bedragen. Ook bij de keuze van de vloerpas ter hoogte van de rooilijn, dient hiermee rekening gehouden te worden.
  - Beperkte reliëfwijzigingen ter realisatie van de woning en aanhorigheden zijn toegelaten. In elk geval dient bij eventuele reliëfwijzigingen over een strook van minimaal 1 meter - gemeten vanaf de verschillende perceelsgrenzen - te worden aangesloten op het peil van de aanpalende percelen. Deze reliëfwijzigingen zullen bij de concrete aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van deze woning en/of aanhorigheden moeten gedetailleerd en verantwoord worden.
  - De bouwdiepte wordt beperkt tot maximaal 16m voor het gelijkvloers, en 12m voor de verdieping.
  - De woning wordt afgewerkt door een zadeldak met hellende dakvlakken gelegen tussen 35° en 45°, waarbij de delen van het gelijkvloers die zich niet onder het zadeldak bevinden worden afgewerkt door een plat dak met een hoogte van maximaal 3,2 meter. Dit plat dak mag niet worden ingericht als terras. De nok van het boven vermelde zadeldak loopt evenwijdig met de bouwlijn.
  - De kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw (bouwdiepte 12m) wordt vastgelegd op maximum 6m (de kroonlijst is de snijlijn tussen het voorgeveldakvlak en het voorgevelvlak).
  - Dakuitbouwen worden toegestaan tot maximaal ½ van de gevelbreedte. Dakvlakvensters worden altijd toegestaan. Zonnepanelen en/of zonneboilers op de bedaking worden eveneens toegelaten. De zonnepanelen dienen evenwijdig met het dakvlak te worden gelegd en nauwelijks verwijderd in afstand van het dakvlak.
  - De woning zal ter hoogte van de perceelsgrens onder hetzelfde gabariet opgericht worden als de rechts aanpalende woning, voor wat betreft de (voor)bouwlijn, kroonlijsthoogte, nok en de dakhelling van het voorste dakvlak, met aan elkaar aangepaste materialen en uitzicht. Het beperkt achteruit springen van de bouwlijn t.o.v. de rechts aanpalende bouwlijn wordt aanvaard, in functie van het respecteren van de rooilijn. Indien hiervoor wordt geopteerd, dient nog steeds het gabariet van de rechts aanpalende woning te worden gevolgd, zoals hierboven beschreven.
  - De gevels en het dak dienen met esthetisch verantwoorde en duurzame materialen te worden afgewerkt.
  - Afritten naar garages en/of ruimtes onder het peil van de voorliggende weg of het maaiveld zijn verboden.
  - De perceelsgrenzen worden afgesloten door een doorlevende haag ofwel door een afsluiting met een hoogte van maximaal 2 meter die bestaat uit palen en draad of draadgaas, eventueel met een betonplaat onderaan met een hoogte van maximaal 0,4 meter. Een straat- en voortuinafsluiting zal maximaal 0,5 meter hoog zijn en mag maar worden aangelegd nadat het gemeentebestuur deze rooilijn ter plaatse heeft aangeduid.
  - De garage, aangebouwd tegen de garage van het links aanpalende perceel, kan worden aanvaard.
  - Verder zijn alle niet-vergunningsplichtige werken toegelaten op het terrein.
  - De regels m.b.t. het oprichten van zonevreemde woningen zijn onverminderd van toepassing op het lot 1.
- ...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 27 mei 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 juli 2016 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 12 juli 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 8 september 2016 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

#### 1.4 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

*Het eigendom is gelegen te Erondegem langsheen de Rijkhofstraat in landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan.*

*Het perceel is gelegen in de nabijheid van de spoorlijn Gent-Brussel.*

*In de onmiddellijke omgeving bevinden zich verschillende eengezinswoningen in agrarisch gebied; aan de linkerzijde bevindt zich een woning in halfopen bebouwing; aan de rechterzijde bevindt zich een rijwoning met wachtgevel gekeerd naar het perceel van de aanvraag.*

*De aanvraag behelst het verkavelen van een perceel in 2 loten waarbij lot 1 is bestemd voor het oprichten van een eengezinswoning type halfopen bebouwing (volgens de afwerkingsregel) en lot 2 een achterliggende weide omvat.*

*De (voor)bouwlijn van de woning verloopt trapsgewijs, aan de rechter perceelsgrens sluit de bouwlijn aan op de bouwlijn van de rechts aanpalende woning.*

*De bouwvrije strook bedraagt minimaal 3m. De maximale bouwdiepte van de woning op het gelijkvloers en op de verdieping bedraagt respectievelijk 18m en 12m.*

*De kroonlijsthoogte en de dakhelling dient aan de voorzijde volledig aan te sluiten op het rechts aanpalende woning. Dakuitbouwen worden enkel toegelaten ter hoogte van de achtergevel met een max. breedte van 1/3 van de gevelbreedte.*

*Ter hoogte van de voorgevel worden geen dakuitbouwen toegestaan.*

*Een (auto)bergplaats kan worden opgericht op min. 18m achter de voorbouwlijn, op min. 1m van de perceelsgrens, of op de perceelsgrens mits akkoord van de aanpalende eigenaar. De garage/bergplaats heeft een max. oppervlakte van 40m<sup>2</sup> en een max. kroonlijsthoogte van 3m.*

*In de tuinzone wordt een tuinberging toegelaten met een max oppervlakte van 15m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 3m.*

*De totale oppervlakte van alle bijgebouwen (garage/bergplaats en tuinhuis) mag niet meer dan 40m<sup>2</sup> bedragen.*

“ ...

#### 2.3 De juridische aspecten

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven gezien zij niet in functie staat van een (para-)agrarische uitbating. Men wenst gebruik te maken van de zgn. ‘afwerkingsregel’:*

*Art. 4.4.3 van de VCRO stelt: ...*

*De aanvraag is volledig verzoenbaar met geciteerde afwerkingsregel die bedoeld is om storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren op een adequate manier weg te werken zonder dat de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang komt.*

*Immers:*

*De nieuwe woning is van het driegeveltype en wordt aangebouwd aan een wachtmuur, het lot voor de woning zelf wordt beperkt tot 650m<sup>2</sup>, het bouwvolume wordt beperkt tot 1000m<sup>3</sup> en de aanpalende woning is vergund en niet verkrot. De aanvraag bevindt zich ook niet in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.*

*De muur waar tegenaan wordt gebouwd is duidelijk een onaantrekkelijke wachtmuur: dit blijkt duidelijk uit het algemeen voorkomen waarbij de bestaande woning is opgetrokken uit paramentgevelwerk aan de voorgevel en de betrokken wachtgevel (in tegenstelling tot de voorgevel) werd louter utilitair opgetrokken uit gewone bakstenen die sterk contrasteren met de afgewerkte voorgevel. Het betreft ook een (wacht-) gevel zonder ramen. Het college van burgemeester en schepenen stelt onder meer: “De zijmuur op de perceelsgrens betreft een stenen wand die op zich reeds waterafstotend fungeert; het waterafstotend karakter van de muur vloeit voort uit het gegeven dat op heden een bijkomende bescherming niet noodzakelijk is bij de rechts aanpalende woning, die zich immers sinds 1955 op het perceel bevindt, zonder bijkomende maatregelen tegen waterinsijpeling.”*

*Deze visie dient te worden bijgetreden; de aanwezige gevel op de perceelgrens is weldegelijk ab initio bedoeld als wachtgevel. De aanwezigheid van een electriciteitsaansluiting op deze gevel of het ietwat oversteken van de dakgoot zijn dingen die hieraan geen afbreuk doen.*

*Uit dit alles blijkt duidelijk dat bij de oprichting van deze woning rekening werd gehouden met de toekomstige aanbouw van een woning op kwestieus links aanpalend perceel die zou gaan gebruik maken van deze wachtgevel.*

*Dat het lot 2 via de achtergelegen percelen of via een recht van overgang over lot 1 zijn ontsluiting kent, verhindert het agrarisch gebruik ervan niet.*

*De aanvraag is derhalve conform Art. 4.4.3 van de VCRO en uit legaliteitsoverwegingen vergunbaar.*

#### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.*

*Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. De voorliggende aanvraag dient aldus beoordeeld te worden in functie van een verantwoorde ontwikkeling van het betrokken gebied en binnen de context van het omliggende bebouwingsbeeld.*

*De realisatie van de woning op het lot 1 zal niet leiden tot een overbezetting van het perceel gelet op de voldoende perceelsdiepte. De woning wijkt qua inplanting, oppervlakte, bouwdieptes (18m gelijkvloers en 12m op de verdieping) en hoogte niet af van de gangbare stedenbouwkundige normen.*

*De voorgestelde bouwvrije strook heeft een voldoende breedte en zal aldus aan het halfopen karakter van de woning geen afbreuk doen.*

*Bovendien maakt de geplande woning deel uit van een lokaal kleinschalig lint aan zonevreemde woningen; dit lint is lokaal onderbroken op het betrokken perceel. De invulling van dit perceel kan derhalve bezwaarlijk landbouw- of landschappelijke belangen schaden.*

*Het verkavelingsontwerp gaat ook uit van de aanbouw aan de rechts aanpalende hoofdvolume. Doordat lokaal de aanwezige rooilijn schuin loopt ten overstaan van de hoofdrichting van het perceel, kan met een verspringende bouwlijn te worden gewerkt en kan men ervoor opteren om, weg van de passende aansluiting op de perceelgrens zelf, beperkt achteruit te springen met de voorbouwlijn, zoals wordt aangegeven op het verkavelingsplan.*

*Deze geplande woning kan worden ingepast in de bestaande bebouwde omgeving, de op te richten woning wordt gebouwd met aandacht voor de goedgekeurde rooilijn.*

*Deze beide woningen zullen een ruimtelijk afgewerkt geheel vormen, waardoor ook de onafgewerkte gevel naar de toekomst toe een afwerking krijgt.*

*De woning moet hiertoe ter hoogte van de perceelsgrens onder hetzelfde gabariet opgericht worden als de rechts aanpalende woning, voor wat betreft de (voor)bouwlijn, kroonlijsthoogte, nok en de dakhelling van het voorste dakvlak, met aan elkaar aangepaste materialen en uitzicht. Het beperkt achteruit springen van de bouwlijn t.o.v. de rechts aanpalende bouwlijn wordt aanvaard, in functie van het respecteren van de rooilijn. Indien hiervoor wordt geopteerd, dient nog steeds het gabariet van de rechts aanpalende woning te worden gevolgd, zoals hierboven beschreven. Dit is de voorwaarde waaronder de vergunning kan worden verleend.*

*Samen met het college van burgemeester en schepenen wordt geconcludeerd dat de aanvraag past binnen de goede ruimtelijke ordening van het gebied en voor vergunning vatbaar is, dit onder geciteerde voorwaarde.*

## 2.5 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is.*

*Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden : De woning moet ter hoogte van de perceelsgrens onder hetzelfde gabariet opgericht worden als de rechts aanpalende woning, voor wat betreft de (voor)bouwlijn, kroonlijsthoogte, nok en de dakhelling van het voorste dakvlak, met aan elkaar aangepaste materialen en uitzicht. Het beperkt achteruit springen van de bouwlijn ten opzichte van de rechts aanpalende bouwlijn wordt aanvaard, in functie van het respecteren van de rooilijn. Indien hiervoor wordt geopteerd, dient nog steeds het gabariet van de rechts aanpalende woning te worden gevolgd, zoals hierboven beschreven.*

*De praktische voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit zijn na te leven.*

## **3. Besluit**



*Artikel 1:*

*Het derdenberoep ... wordt niet ingewilligd.*

*Verkavelingsvergunning wordt verleend volgens ingediend plan, onder volgende voorwaarden:*

*De woning moet ter hoogte van de perceelsgrens onder hetzelfde gabariet opgericht worden als de rechts aanpalende woning, voor wat betreft de (voor)bouwlijn, kroonlijsthoogte, nok en de dakhelling van het voorste dakvlak, met aan elkaar aangepaste materialen en uitzicht. Het beperkt achteruit springen van de bouwlijn ten opzichte van de rechts aanpalende bouwlijn wordt aanvaard, in functie van het respecteren van de rooilijn. Indien hiervoor wordt geopteerd, dient nog steeds het gabariet van de rechts aanpalende woning te worden gevolgd, zoals hierboven beschreven.*

*De praktische voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit zijn na te leven.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 januari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

Bij het verzoekschrift tot tussenkomst werd geen afschrift gevoegd van het bewijs dat het bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden. Met een beschikking van 15 februari 2017 werd de tussenkomende partij uitgenodigd om haar verzoekschrift te regulariseren en het betrokken stuk neer te leggen.

De tussenkomende partij heeft het gevraagde stuk niet ingediend. Overeenkomstig artikel 61, §2 Procedurebesluit wordt het verzoek tot tussenkomst derhalve geacht niet te zijn ingediend.

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

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren in een eerste middel de schending aan van artikel 4.4.3 VCRO en van de formele motiveringsplicht zoals vervat in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna Motiveringswet) en de motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

**12.1.** De bestreden beslissing toetst **vooreerst** de aanvraag nergens concreet aan de criteria van de notie wachtmuur zoals zij vervat zitten in artikel 4.4.3. VCRO.

Met name bevat artikel 4.4.3. VCRO de hierna volgende criteria opdat er sprake kan zijn van een ‘wachtmuur’ in de zin van voormeld artikel :

- Ofwel een wand die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens;
- Ofwel een enkele wand die reeds op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

In de bestreden beslissing wordt de aanvraag nergens aan voormelde criteria getoetst, maar stelt verwerende partij haar eigen invulling van de nota ‘wachtmuur’ in de plaats van de criteria die de decreetgever ter zake heeft geformuleerd, zulks door met name te oordelen : ...

De bestreden beslissing verifieert niet :

- Of er sprake is van een wand die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, dan wel of er sprake een enkele wand die reeds op 1 september 2009 is opgetrokken;
- Of de wand, indien hij op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken is op de perceelsgrens (m.a.w. ‘te paard staat’);
- Of de wand, indien het een enkele wand betreft, is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens én beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

In plaats daarvan betreft de beslissing de hierna volgende irrelevante gegevens in de beoordeling :

- Het ‘onaantrekkelijk’ karakter van de muur, dat met name zou blijken uit het ‘algemeen voorkomen’ waarbij de voorgevel zou zijn opgetrokken uit paramentgevelwerk en de zijgevel ‘louter utilitair’ ‘contrasterend’ zou zijn opgetrokken in ‘gewone bakstenen’;
- De ‘bedoeling’ ‘ab initio’ van de zijgevel als wachtgevel, dat volgens de bestreden beslissing met name zou blijken uit :
  - o De afwezigheid van ramen in de zijgevel; De ‘aanwezigheid van een elektriciteitsaansluiting op deze gevel’ of ‘het ietwat oversteken van de dakgoot’ zouden volgens de bestreden beslissing dan weer - tegenstrijdig genoeg - ‘dingen’ zijn ‘die hieraan geen afbreuk doen’;
  - o Het gegeven dat de zijmuur ‘op zich reeds waterafstotend’ zou ‘fungeren’, hetgeen zou blijken uit de afwezigheid van een ‘bijkomende bescherming’. Zulks is qua motief uiteraard volstrekt in tegenspraak met de bedoeling om een zijgevel als wachtgevel te willen laten fungeren : indien de oprichters van de woning van verzoekers werkelijk de bedoeling zouden hebben gehad om de zijgevel te laten fungeren als een wachtgevel, zouden zij de gevel uiteraard niet hebben opgericht in een volwaardige bakstenen gevelsteen die als dusdanig geen tijdelijke waterafstotende bekleding behoeft.

Artikel 4.4.3. VCRO bevat nergens als criteria om te determineren of een zijgevel een ‘wachtmuur’ zou zijn in de zin van artikel 4.4.3. VCRO het al dan ‘(on)aantrekkelijk’ karakter van de zijgevel, evenmin als ‘de bedoeling’ van de oprichters van de zijgevel.

Zelfs wanneer volledig in strijd met artikel 4.4.3. VCRO toch voormelde criteria zouden worden gehanteerd (quod certe non), is de beoordeling van de Deputatie niet draagkrachtig:

- De zijgevel is vooreerst opgetrokken in een volwaardige bakstenen gevelsteen, die zich in quasi nieuwbouwstaat zal bevinden nu verzoekers deze zijgevel plannen te reinigen en herop te voegen (hetgeen ingevolge de vergunde aanvraag op heden echter nog niet is gebeurd). Dat deze gevel contrasteert met de voorgevelsteen, maakt deze zijgevel nog niet 'onaantrekkelijk';
- De zijgevel is nooit bedoeld geweest om als wachtgevel te fungeren, getuige hiervan net de opbouw in een volwaardige bakstenen gevelsteen zonder tijdelijke waterafstotende bekleding, waarbij de elektriciteitsaansluiting is gesitueerd op de zijgevel en de beide (!) dakgoten oversteken voorbij de perceelsgrens : (...)

Tenslotte is de afwezigheid van ramen in de zijgevel volstrekt nietszeggend over de 'bedoeling' van de oprichters van de zijgevel. Ingevolge artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek mag op het besloten of niet besloten erf van een nabuur geen rechtstreekse uitzichten of uitzicht gevende vensters, noch balkons of andere soortgelijke vooruitspringende werken worden opgericht, tenzij er een afstand van negentien decimeter is tussen de muur waar men die maakt, en het erf.

12.2. **Ten tweede** dient opgeworpen te worden dat, zelfs wanneer verwerende partij de aanvraag zou toetsen aan de correcte criteria zoals zij vervat zitten in artikel 4.4.3. VCRO, de aanvraag geenszins kan worden vergund op grond van artikel 4.4 .3. VCRO.

Voor de toepassing van artikel 4.4.3. VCRO is vereist dat er sprake is van een "wachtmuur", d.w.z. :

1° een wand die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens;

2° een enkele wand die reeds op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

Zoals ook de visu uit het metselverband kan afgeleid worden, betreft de zijgevel van de woning van verzoekers een enkele wand.

Voor zoveel verweerder of aanvrager in die context een betwisting wenst te voeren en thans zou voorhouden dat de muur van verzoekers een dubbele wand zou betreffen, dient opgemerkt te worden :

- dat de woning van verzoekers volledig op eigen eigendom werd opgetrokken, zodat er geenszins sprake is van een wand die 'te paard' op de perceelsgrens werd opgetrokken;
- dat in zoverre aanvrager zouden voorhouden dat de zijgevel een dubbele muur is die te paard staat (quod certe non), het aan de aanvrager is om te bewijzen dat de kwestieuze wand te paard zou staan.

Artikel 4.4.3. VCRO formuleert immers wel degelijk sowieso de voorwaarde dat er, om sprake te zijn van een "wachtmuur", ofwel een wand moet zijn die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens, ofwel een enkele wand moet zijn die reeds op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding. Doordat de decreetgever deze voorwaarden in artikel 4.4 .3. VCRO heeft opgenomen als voorwaarden om een stedenbouwkundige vergunning op basis van de zgn. "afwerkingsregel" te kunnen bekomen, is het aan de aanvrager om in zijn aanvraag te bewijzen dat hij aan alle voorwaarden van artikel 4.4.3. VCRO voldoet én is het aan de vergunningsbevoegde overheid om in de bestreden beslissing effectief te onderzoeken of aan alle voorwaarden van artikel 4.4.3. VCRO is voldaan.

Dat afpalingskwesties tot de bevoegdheid van de Vrederechter behoren, ontslaat een vergunningsaanvrager niet van de bewijslast aan de voorwaarden vervat in de VCRO om

*een vergunning te bekomen, te voldoen. Een aanvrager van een vergunning wordt niet vermoed te voldoen aan de voorwaarden die de decreetgever heeft geformuleerd voor het bekomen van een vergunning. Dit geldt des te meer wanneer het een uitzonderingsregeling betreft die een uitzondering formuleert op de bestemmingsplannen waarvan de Memorie van Toelichting zelf expliciet bepaalt dat deze strikt moet worden geïnterpreteerd. Er anders over oordelen zou de facto tot gevolg hebben dat iedere blinde gevel als wachtmuur wordt beschouwd en vergunningen worden vergund op basis van de afwerkingsregel. Het heeft geen zin om strikte voorwaarden te formuleren “om misbruiken en wildgroei tegen te gaan” (cfr. Parl. St. VI. Parl, 2008.09, nr. 2011/6, p. 12) wanneer de vergunningsbevoegde overheden het vervuld zijn van deze strikte voorwaarden bij een vergunningsaanvraag niet effectief controleren.*

*Uit fotomateriaal blijkt duidelijk dat aan de zijgevel van de woning van verzoekers geen tijdelijke waterafstotende bekleding werd aangebracht. Zulks is voor eenvoudige vaststelling vatbaar.*

*Er is dus geen sprake van een enkele wand die reeds op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd zou zijn door een tijdelijke waterafstotende bekleding.*

*Dat dergelijke tijdelijke bekleding ontbreekt, hoeft niet te verbazen. De zijgevel werd eertijds volledig op de eigendom van verzoekers opgericht in een volwaardige gevelsteen aangezien het geenszins de bedoeling was dat deze muur als wachtmuur zou fungeren. Een tijdelijke waterafstotende bekleding was dan ook niet aan de orde.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“...*

*Anders dan verzoekende partij beweert, onderzoekt de deputatie overduidelijk de overeenstemming van de aanvraag met artikel 4.4.3. VCRO: ...*

*In dit citaat wordt duidelijk vastgesteld dat het een enkele gevel/muur betreft tot op de perceelsgrens luidens de aanvraag (en niet over de perceelsgrens) die op 1 september 2009 al bestond en is afgewerkt met een ‘tijdelijke’ waterkerende laag.*

*Verzoekende partij bevestigt dat het om een enkele gevel gaat. Op geen enkele manier beweert de deputatie dat het een gevel ‘te paard’ zou zijn. De muur is bovendien evident waterkerend, nu zij al lange tijd als waterkering dienst doet. Zij is ook tijdelijk nu, zoals de deputatie aangeeft, er geen sprake is van een echte paramentgevelsteen, maar wel een type baksteen waarmee de structuurmetselwerken worden uitgevoerd. Een latere aanbouw was gelet op de vorige elementen evident de uiteindelijke bedoeling.*

*Dat als omstandige feitelijkheden mede wordt vermeldt dat het een ‘onaantrekkelijke’ gevel betreft, doet er niet aan af dat de deputatie op correcte wijze de decretale criteria heeft getoetst.*

*...”*

3.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen toe:

“ ...

*i. Vooreerst dient opgemerkt te worden dat verwerende partij in haar antwoordnota de motieven van de bestreden beslissing niet kan aanvullen of wijzigen.*

*Met name heeft de Deputatie in de bestreden beslissing nergens de kwestie gemotiveerd of de kwestieuze zijgevel nu een dubbele dan wel een enkele wand zou betreffen, en of deze zijgevel 'te paard' dan wel tegen de perceelsgrens is opgetrokken.*

*ii. De relevantie van de vraag of een tijdelijke bekleding ontbreekt, is volledig afhankelijk van voormelde kwesties : betreft het een dubbele of een enkele wand ? werd de gevel te paard opgericht of tegen de perceelsgrens ?*

*Verwerende partij heeft voornoemde kwesties niet gemotiveerd.*

*iii. Buitendien onderzoekt verwerende partij niet of een tijdelijke bekleding ontbreekt. Verwerende partij beoordeeld een ander criterium dan de vraag of ene tijdelijke bekleding ontbreekt, met name of de muur waterafstotend is.*

*Verwerende partij toetst dus niet aan de correcte criteria zoals zij vervat zitten in artikel 4.4.3. VCRO.*

...”

*Beoordeling door de Raad*

1.

De bestreden beslissing voorziet in het verkavelen van een perceel overeenkomstig artikel 4.4.3 VCRO zodat een woning tegen de zijgevel van de woning van de verzoekende partijen zou kunnen worden gebouwd.

2.

Artikel 4.4.3 VCRO luidt als volgt:

“ ...

*Voor een perceel dat niet voor woningbouw bestemd is, kan desalniettemin een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning worden afgegeven, indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :*

*1° de nieuwe woning is van :*

*a) hetzij het driegeveltype, in welk geval zij aangebouwd wordt bij een wachtmuur van een bestaande woning op een belendend perceel,*

*b) hetzij het gesloten bouwtype, in welk geval zij gebouwd wordt op een perceel dat gelegen is tussen twee wachtmuren;*

*2° het perceel waarop de nieuwe woning opgericht wordt, heeft een oppervlakte van ten hoogste 650 m<sup>2</sup>;*

*3° het bouwvolume van de nieuwe woning bedraagt ten hoogste 1 000 m<sup>3</sup>;*

*4° de aanpalende bestaande woning of woningen is of zijn per 1 september 2009 op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.*

*De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden. Zij gelden evenmin in het geval waarin een aanbouw bij de bestaande woning of woningen uitdrukkelijk verboden wordt door een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg betreffende zonevreemde constructies.*

*Voor de toepassing van het eerste lid, 1°, wordt onder « wachtmuur » verstaan :*

*1° een wand die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens;*

*2° een enkele wand die reeds op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.*

*...*

In de parlementaire voorbereiding (*Parl.St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 138*) wordt de invoering van deze bepaling als volgt geduid:

*“ ...*

*434. Deze regeling maakt het mogelijk dat woningbouw kan worden vergund op een niet voor woningbouw bestemd perceel dat grenst aan een perceel waarop zich een bestaande woning met een wachtmuur bevindt, of dat gelegen is tussen twee wachtmuren.*

*De bepaling laat toe om storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren op een adequate manier weg te werken, zonder dat de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang komt.*

*435. Niet elke blinde muur is een wachtmuur.*

*Enkel in volgende hypothesen is sprake van een wachtmuur:*

*1° De eerste bouwer trekt op de perceelsgrens een dubbele wand op. Eén wand staat op het eigen perceel, de andere wand op dat van de buren. Dat noemt men ook wel "te paard" bouwen. De tweede bouwer kan dan gebruik maken van de wachtgevel die de eerste bouwer optrok op het perceel van de tweede bouwer. Dat procedé noemt men de gemeenmaking of overname.*

*2° De eerste bouwer kan ook een dunnere wachtmuur optrekken en deze van een waterafstotende bekleding voorzien. De eigenaar van het later aan te bouwen pand kan verplicht worden "zijn deel" van de wachtmuur af te laten breken en er een normale tussenwoningmuur van te maken.*

*436. Om misbruiken en wildgroei tegen te gaan, worden strikte voorwaarden opgelegd.*

*Het moet gaan om een nieuwe eengezinswoning van het driegeveltype (aانبouw aan één wachtmuur) c.q. van het gesloten bouwtype (bouw van een woning tussen twee wachtmuren). De nieuwe woning kan dus niet op haar beurt aanleiding geven tot toepassing van deze afwerkingsregel.*

*...”*

Naar aanleiding van de wijziging van artikel 4.4.3 VCRO met het decreet van 11 mei 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening betreft, wordt in de parlementaire voorbereiding (*Parl.St. VI. Parl. 2011-2012, nr. 1494/1, 7-8*) het volgende aangehaald:

*“ ...*

*Artikel 4.4.3 van de VCRO voorziet in de zogenaamde ‘afwerkingsregel’, die het onder strikte voorwaarden mogelijk maakt om een woning te bouwen tegen een wachtgevel op een perceel dat niet voor woningbouw is bestemd. Dat artikel maakt het onder*

*welomschreven voorwaarden mogelijk om af te wijken van de geldende stedenbouwkundige voorschriften en moet bijgevolg strikt worden geïnterpreteerd.*

...

Uit de parlementaire voorbereiding van de bepaling, die thans verwoord is in artikel 4.4.3 VCRO, blijkt dus dat de decreetgever de vermelde afwijkingsmogelijkheid heeft voorzien *“om storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren weg te werken, zonder dat de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang komt”*, maar daarbij *“strikte voorwaarden”* heeft willen opleggen *“om misbruiken en wildgroei tegen te gaan”*. Die *“strikte voorwaarden”* zijn voor de toepassing van artikel 4.4.3 VCRO vervat in de definitie van het begrip ‘wachtmuur’, aangevuld met een tijdsbepaling om te vermijden *“dat in de toekomst nog aanleiding wordt gegeven tot het gebruik van de afwerkingsregel”*.

3.

Er wordt niet betwist dat de woning van de verzoekende partijen van het driegeveltype is, hoofdzakelijk vergund en niet verkrot is en dat de zijgevel volledig op het perceel van de verzoekende partijen werd opgericht. Uit het administratief dossier blijkt dat de verzoekende partijen in hun administratief beroepschrift, in hun replieknota van 8 juli 2016 en op de hoorzitting gewezen hebben op het feit dat de zijgevel van hun woning niet beschouwd kan worden als een wachtmuur in de zin van artikel 4.4.3 VCRO.

In de bestreden beslissing wordt de toepassing van artikel 4.4.3 VCRO als volgt gemotiveerd:

“...

*De muur waar tegenaan wordt gebouwd is duidelijk een onaantrekkelijke wachtmuur: dit blijkt duidelijk uit het algemeen voorkomen waarbij de bestaande woning is opgetrokken uit paramentgevelwerk aan de voorgevel en de betrokken wachtgevel (in tegenstelling tot de voorgevel) werd louter utilitair opgetrokken uit gewone bakstenen die sterk contrasteren met de afgewerkte voorgevel. Het betreft ook een (wacht-) gevel zonder ramen. Het college van burgemeester en schepenen stelt onder meer: “De zijmuur op de perceelsgrens betreft een stenen wand die op zich reeds waterafstotend fungeert; het waterafstotend karakter van de muur vloeit voort uit het gegeven dat op heden een bijkomende bescherming niet noodzakelijk is bij de rechts aanpalende woning, die zich immers sinds 1955 op het perceel bevindt, zonder bijkomende maatregelen tegen waterinsijpeling.”*

*Deze visie dient te worden bijgetreden; de aanwezige gevel op de perceelsgrens is weldegelijk ab initio bedoeld als wachtgevel. De aanwezigheid van een electriciteitsaansluiting op deze gevel of het ietwat oversteken van de dakgoot zijn dingen die hieraan geen afbreuk doen.*

...”

4.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing geen pertinente en draagkrachtige motieven bevat die kunnen schragen dat het aangevraagde beantwoordt aan de afwerkingsregel. Zoals hierboven reeds gesteld, dient artikel 4.4.3 VCRO, als afwijkingsbepaling, beperkend en strikt te worden uitgelegd. Gelet op de geciteerde bepaling, moet de wachtmuur op 1 september 2009 hetzij bestaan uit *“een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens”*, of *“een enkele wand zijn, opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding”*.

Het motief dat het een onaantrekkelijke gevel betreft zonder ramen, is *in casu* niet afdoende draagkrachtig om zonder meer toepassing te maken van artikel 4.4.3 VCRO. Het wordt immers

niet betwist dat de zijgevel, geplaatst tegen de perceelsgrens, bestaat uit een loutere bakstenen gevel en dat deze niet beschermd wordt door een tijdelijke waterafstotende bekleding. De verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat het wel degelijk om een tijdelijke gevelbekleding zou gaan, aangezien het geen 'paramentgevelsteen' betreft, maar wel een type baksteen voor structuurmetselwerken.

Los van het feit dat deze motivering niet werd opgenomen in de bestreden beslissing zelf, en r dus geen rekening mee kan gehouden worden bij het onderzoek van de wettigheid van de bestreden beslissing, overtuigt deze bewering allermindst. Het is immers niet de aard van de stenen, maar wel de bekleding die op de muur aangebracht is, die maakt dat er sprake is van een wachtmuur in de zin van artikel 4.4.3, derde lid, 2° VCRO. Aangezien het een bakstenen gevel betreft zonder enige tijdelijke waterafstotende bekleding, is niet voldaan aan de criteria van voormelde bepaling.

Ten overvloede dient verder met de verzoekende partijen te worden vastgesteld dat er zich een elektriciteitsaansluiting en een dakoversteek bevindt ter hoogte van deze zijgevel, zodat het motief dat het destijds de bedoeling was dat tegen de zijgevel zou worden gebouwd, evenmin overtuigt.

5.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

#### **B. Tweede middel**

Het tweede middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.



## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de gemeente ERPE-MERE wordt geacht niet te zijn ingediend.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 8 september 2016, waarbij aan de aanvrager een verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor een ééngezinswoning type halfopen bebouwing (afwerkingsregel) en achterliggende weide op een perceel gelegen te 9420 Erondegem (Erpe-Mere), Rijkhofstraat ZN, met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie B, nummer 653E.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 mei 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER