

## RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

### ARREST

van 26 september 2017 met nummer RvVb/A/1718/0090  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0101/SA

Verzoekende partij	mevrouw <b>Paula DE KEUKELAERE-DE PAEPE</b> , wonende te 9820 Merelbeke, Kerkstraat 51
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	de bvba <b>TOPOMAR</b>  vertegenwoordigd door advocaat Karolien BEKE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

---

#### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 26 oktober 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 3 september 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij (samen met derden) tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke van 21 mei 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen in vier loten voor het oprichten van eengezinswoningen in halfopen bebouwing en één lot voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning, na sloping van de bestaande bebouwing op een perceel gelegen te 9820 Merelbeke, Potaardeberg 60, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nr. 283K.

#### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 25 juli 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 13 oktober 2016 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 17 mei 2016 met nummer RvVb/S/1516/1112 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota

in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 juli 2017.

Advocaat Gwijde VERMEIRE en mevrouw Gisèle DE PAEPE voeren het woord voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij en advocaat Karolien BEKÉ voert het woord voor de tussenkomende partij.

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.

### **III. FEITEN**

De tussenkomende partij dient op 18 november 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “het verkavelen in vier loten voor het oprichten van eengezinswoningen in halfopen bebouwing en één lot voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning, na sloping van de bestaande bebouwing” op een perceel gelegen te 9820 Merelbeke, Potaardeberg 60.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in woongebied. Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’, goedgekeurd op 16 december 2005.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 februari 2015 tot en met 25 maart 2015, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Provincie Oost-Vlaanderen, dienst Integraal Waterbeleid adviseert op 24 maart 2015 gunstig.

De gemeentelijke milieudienst adviseert op 29 april 2015 gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 5 mei 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 21 mei 2015 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

#### **VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Het te verkavelen perceel is gelegen in het woonlint langsheen de Potaardeberg, aan de rand van de eigenlijke dorpskern van de gemeente. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door het voorkomen van hoofdzakelijk eengezinswoningen, opgebouwd uit één of twee bouwlagen onder hellend dak en overwegend achter een beperkte voortuinstrook geplaatst. Schuin tegenover het te verkavelen perceel bevindt zich, tegen de hoek met de Polderstraat, een kleinschalige meergezinswoning en, op de hoek met de Bergwegel, een markant schoolgebouw. De geplande werken strekken tot verkaveling van het door sloping van de bestaande villa vrijgekomen terrein in vijf loten, waarvan vier loten bestemd zijn voor het oprichten van eengezinswoningen in halfopen bebouwing en één lot bestemd is voor het oprichten van een vrijstaande*

eengezinswoning. Het verkavelingsontwerp voorziet een evenwichtige percelering met oppervlaktes variërend van 573 m<sup>2</sup> tot 755m<sup>2</sup> die zich inpassen in de grootteorde en ritmiek van de aanwezige bebouwing. Het verkavelingsplan toont een evenwichtige opdeling tussen bebouwde en niet-bebouwde (tuin)ruimtes, waarbij de tuinen voldoende ruim ontworpen zijn om de oprichting van afzonderlijke bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup> toe te laten. De voorgestelde bouwdieptes staan in verhouding tot deze op de percelen in de onmiddellijke omgeving en de in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen volumetrie en het materiaalgebruik zijn eveneens afgestemd op hun omgeving. De woningen worden trapsgewijs ingepast in het naar de Kerkstraat afhellend reliëf van het perceel, waardoor aanmerkelijke reliëfwijzigingen binnen de verkaveling beperkt blijven tot de strikt noodzakelijke en de bebouwing een geleidelijke overgang vormt naar de bebouwing van de lager gelegen Kerkstraat. De voorliggende aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve invloed op het straatbeeld. De tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren werden gemotiveerd weerlegd en/of ontmoet door het opleggen van bijkomende voorwaarden, zoals vermeld onder de rubriek "evaluatie bezwaren". De aanvraag is bijgevolg functioneel inpasbaar en in harmonie met de in de onmiddellijke omgeving gehanteerde schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid. Ze schaadt geen visueel-vormelijke elementen en heeft door haar beperkte schaal (vijf woningen) geen negatieve mobiliteitsimpact. De gemeentelijke dienst Milieu en Natuur heeft het kappen van een aantal bomen op de te verkavelen site gunstig geadviseerd. De aanvraag beïnvloedt voorts geen cultuurhistorische aspecten en brengt evenmin de gezondheid, het gebruiksgenot en de veiligheid in het algemeen in het gedrang. Onder de voormelde overwegingen brengt de voorliggende aanvraag de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.

De verkaveling wordt, voor wat de verkoop of vervreemding van de kavels betreft, slechts uitvoerbaar nadat de financiële verplichtingen uit de voormelde externe adviezen zijn nagekomen én nadat de op het verkavelingsplan aangeduide te slopen woning effectief is afgebroken. Zolang deze voorwaarden niet zijn vervuld mogen de loten niet worden verkocht of vervreemd en kunnen geen gebouwen opgericht worden op basis van deze verkaveling. De afbraak van de woning dient het voorwerp uit te maken van een afzonderlijke vergunningsaanvraag aan het college van burgemeester en schepenen. De voltooiing van de slopingswerken dient dan ook door de verkavelaar bij middel van aangetekende kennisgeving gemeld aan het college van burgemeester en schepenen, met afschrift aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

...

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het eensluidend advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar om reden dat de voorliggende verkavelingsaanvraag — die voorziet in een opstelling van vier halfopen eengezinswoningen en één vrijstaande eengezinswoning, op te bouwen in maximaal twee bouwlagen onder zadeldak - zich zowel naar functie, inplanting als typologie inpast in het heersende straatbeeld langs de Potaardeberg dat gekenmerkt wordt door het voorkomen van overwegend eengezinswoningen in halfopen en open opstelling en opgebouwd uit maximum twee bouwlagen onder voornamelijk hellende bedaking. Het college van burgemeester en schepenen geeft aldus de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager, onder volgende voorwaarden:

1° De volgende voorwaarden vermeld in het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar na te leven:

- A. De rechter bouwvrije zijdelingse strook op het lot 5 dient minimaal 4m breed te zijn.
- B. Betonplaten als materiaalgebruik voor het uitvoeren van scheidingsmuren op de perceelsgrens in de tuinzones van gekoppelde woningen is verboden.

2° Bestaande huisaansluiting

Bij de sloping van de woning dient de bestaande huisaansluiting op het openbaar rioleringsnet te worden opgezocht, ingemeten en onmiddellijk meegedeeld aan de gemeentelijke dienst Werken en Stedenbouw. De-c aansluiting zal hergebruikt worden

voor de aansluiting van één van de loten uit de verkaveling, afhankelijk van de situatie ter plaatse zoals blijkt na voormelde opmeting.

3° Verlichtingspaal op openbaar domein

Ten hoofde van het te verkavelen perceel is een verlichtingspaal aanwezig. Indien deze paal dient verplaatst te worden in functie van de bebouwing van de percelen dient hiervoor een afzonderlijke aanvraag gericht te worden aan de diensten van distributienetbeheerder Eandis. De kosten van de verplaatsing vallen ten laste van de verkavelaar.

4° De volgende voorwaarde van Belgacom na te leven: "Het is wenselijk dat de toekomstige bouwheren een wachtbuis met trekdraad plaatsen vanaf hun woning tot aan de rooilijn voor de realisatie van een latere telefoonaansluiting. De uitvoering van de huisaansluiting wordt hierdoor eenvoudiger en minder duur. De onkosten voor elke individuele aanvraag tot telefoonaansluiting vallen uiteraard ten laste van de klant. De aanvraag dient uiteraard nog wel te gebeuren via de teleboetiek of klantendienst."

5° Het machtigingsattest tot verkoop of vervreemding van de loten uit de verkaveling zal pas afgeleverd worden nadat aan alle volgende vereisten is voldaan:

- A. De financiële verplichtingen voortvloeiend uit de aangehechte adviezen van Telenet en Eandis zijn nagekomen ;
- B. De kosten van de noodzakelijke werken voor het aansluitbaar maken van de loten uit de verkaveling op het openbaar rioleringsnet, zoals opgenomen in de aangehechte offerte van de gemeentelijke dienst Werken, te hebben betaald aan de BVBA Rotsart uit Maldegem op rekeningnummer BE 68 3800 3171 1896;
- C. Voor het slopen van de villa een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning werd verkregen en de beëindiging van de slopingswerken bij aangetekende brief ter kennis werd gebracht aan het college van burgemeester en schepenen, met afschrift aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij (samen met andere derden) op 26 juni 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 augustus 2015 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 25 augustus 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 3 september 2015 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

"...

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 reeds bestaande 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.

Het te verkavelen perceel is gelegen in het woonlint langsheen de Potaardeberg, aan de rand van de eigenlijke dorpskern van de gemeente. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door het voorkomen van hoofdzakelijk eengezinswoningen, opgebouwd uit één of twee bouwlagen onder hellend dak en overwegend achter een beperkte voortuinstrook geplaatst. Schuin tegenover het te verkavelen perceel bevindt

*zich, tegen de hoek met de Polderstraat, een kleinschalige meergezinswoning en, op de hoek met de Bergwegel, een schoolgebouw.*

*De aanvraag beoogt het verkavelen van het door sloping van de bestaande villa vrijgekomen terrein in vijf loten, waarvan vier loten bestemd zijn voor het oprichten van eengezinswoningen in halfopen bebouwing en één lot bestemd is voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning. Het verkavelings-ontwerp voorziet een percelering met oppervlaktes variërend van 573 m<sup>2</sup> tot 755m<sup>2</sup>. Deze opdeling laat zich ten volle inpassen in de grootteorde en ritmiek van de aanwezige bebouwing. Met dit verkavelingsplan ontstaat een evenwichtige opdeling tussen bebouwde en niet-bebouwde (tuin)ruimtes, waarbij de tuinen voldoende ruim ontworpen zijn om de oprichting van afzonderlijke bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup> toe te laten.*

*Men voorziet in een bebouwing waarbij twee bouwlagen zijn toegestaan en waarbij de gelijkvloerse verdieping tot 15m bouwdiepte is voorzien, de eerste verdieping mag maximaal tot een bouwdiepte van 12m worden bebouwd. De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen minimaal 3m aan breedte, behalve bij lot 5 waar de minimale breedte 3,45m bedraagt. Dergelijke bouwvrije stroken zijn gangbaar en ook passend in deze omgeving. Ook de voorgestelde bouwdieptes staan in verhouding tot deze op de percelen in de onmiddellijke omgeving; zij komen ook overeen met wat algemeen gangbaar is. Ook de in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen volumetrie en het materiaalgebruik zijn afgestemd op hun omgeving.*

*De woningen worden trapsgewijs ingepast in het naar de Kerkstraat afhellend reliëf van het perceel, waardoor aanmerkelijke reliëfwijzigingen binnen de verkaveling beperkt blijven tot de strikt noodzakelijke en de bebouwing een geleidelijke overgang vormt naar de bebouwing van de lager gelegen Kerkstraat. De woningen staan ingeplant op zowat 5m achter de rooilijn, ook dit conformeert zich met wat in de omgeving gangbaar is en ondersteunt het straatsbeeld.*

*Men voorziet in de bouwvrije stroken de mogelijkheid tot het oprichten van een garage of carport van 3m bouwdiepte; de inplanting ervan is voorzien ter hoogte van de voorbouwgevellijn. Dit kan in de praktijk leiden tot een aaneengesloten gevelrij. Teneinde de beperkte 'korrelgrootte' van de individuele huizen in het straatsbeeld goed te laten uitkomen en vooraan een aaneengesloten gevelfront te vermijden, dienen de op het plan in blauw aangeduide zoneringen voor garage/carport (met bouwdiepte van 6m) te worden verschoven naar achter toe, in de zin dat de voorzijde van de garage of carport zich situeert vanaf 9m achter de voorbouwlijn van de voorgevel.*

*Men voorziet in bedaking die vrij is, deze kan variëren van 0° tot 45°. Teneinde zich in te passen in het algemene straatsbeeld en tegenover de links en rechtsgelegen eigendommen, alsook teneinde een homogeen karakter binnen de verkaveling na te streven, dienen de daken hellend te worden opgevat met hellingen begrepen tussen 45° en 55°. Het gedeelte tussen de 12m en 15m bouwdiepte mag eventueel als platte bedaking worden uitgevoerd.*

*De aanwending van betonplaten als materiaalgebruik voor het uitvoeren van scheidingsmuren op de perceelsgrens in de tuinzones van gekoppelde woningen is esthetisch niet aanvaardbaar, en dient derhalve te worden geweerd.*

*De voorliggende aanvraag heeft, in acht genomen deze aspecten, geen negatieve invloed op het straatbeeld. De aanvraag is functioneel inpasbaar en in harmonie met de in de onmiddellijke omgeving gehanteerde schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid. Ze schaadt geen visueel-vormelijke elementen en heeft door haar beperkte schaal (vijf woningen) geen negatieve mobiliteitsimpact. De aanvraag beïnvloedt voorts geen*



*cultuurhistorische aspecten en brengt evenmin de gezondheid, het gebruiksgenot en de veiligheid in het algemeen in het gedrang. Onder de voormelde overwegingen brengt de voorliggende aanvraag de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.*

### Conclusie

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

*Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:*

*1. de op het plan in blauw aangeduide zonering voor garage/carport (met bouwdiepte van 6m) dient te worden verschoven naar achter toe, in de zin dat de voorzijde van de garage of carport zich situeert vanaf 9m achter de bouwlijn van de voorgevel.*

*2. De daken dienen hellend te worden opgevat met hellingen begrepen tussen 45° en 55°. Het gedeelte tussen de 12m en 15m bouwdiepte mag eventueel als platte bedaking worden uitgevoerd.*

*3. Betonplaten als materiaalgebruik voor het uitvoeren van scheidingsmuren op de perceelsgrens in de tuinzones van gekoppelde woningen is verboden.*

*4. De verkaveling wordt, voor wat de verkoop of vervreemding van de kavels betreft, slechts uitvoerbaar nadat de financiële verplichtingen uit de voormelde externe en interne adviezen zijn nagekomen én nadat de op het verkavelingsplan aangeduide te slopen woning effectief is afgebroken. Zolang deze voorwaarden niet zijn vervuld mogen de loten niet worden verkocht of vervreemd en kunnen geen gebouwen opgericht worden op basis van deze verkaveling. De afbraak van de woning dient het voorwerp uit te maken van een afzonderlijke vergunningsaanvraag aan het college van burgemeester en schepenen. De voltooiing van de slopingswerken dient dan ook door de verkavelaar bij middel van aangetekende kennisgeving gemeld aan het college van burgemeester en schepenen, met afschrift aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

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

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

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij zet de tijdigheid van haar beroep als volgt uiteen:

*“...*

*Het bestreden vergunningsbesluit werd aangeplakt vanaf 11 september 2015.*

*Krachtens artikel 4.8.11 §2, 1° [a) – b)] VCRO verstrijkt de beroepstermijn binnen vijfenveertig dagen na de dag van aanplakking van de bestreden beslissing. Dit is op 26 oktober 2015. Huidig beroep is tijdig.*

*...”*

2.

De tussenkomende partij betwist de tijdigheid van het beroep:

“ ...

*1. Vooreerst wenst tussenkomende partij voorbehoud te formuleren bij de tijdigheid van het verzoekschrift tot nietigverklaring. Door de tussenkomende partij moet immers worden vastgesteld dat door de verzoekende partij in haar verzoekschrift de dag na aanplakking van de bestreden vergunningsbeslissing als aanvangsdatum neemt. De verzoekende partij was evenwel beroepsindiener in de procedure bij de deputatie zodat de dag na betekening van de vergunningsbeslissing als aanvangstermijn dient te worden genomen. Het komt aan de verzoekende partij toe de tijdigheid van haar verzoekschrift tot nietigverklaring te staven.*

...”

3.

De verzoekende partij antwoordt:

“ ...

*1. Volgens de datum van de betekening van de beslissing: Het beroepschrift aan de deputatie Oost- Vlaanderen werd ondertekend door meerdere personen samen ondertekend, waaronder de heer Edgard Eeckman en Paula De Keukelaere. ( stuk 7: Beroepschrift). Het besluit van de deputatie werd toegestuurd aan de heer Edgard Eeckman, op dit schrijven staat: aangetekend dd 9 september 2015 ( stuk 8: aangetekende brieven van de deputatie) dit schrijven kan dus ten vroegste aan de heer Eeckman aangeboden zijn op 10 september 2015 ( betekening). Van de dag nadien: 11 september gelden dan 45 dagen om een verzoek in te dienen, vermits de 45ste dag: 25 oktober 2015 een zondag was, geldt de dag nadien: 26 oktober 2015, en is het verzoek dus tijdig ingediend. Verzoekster Paula De Keukelaere werd enkele dagen nadat de heer Eeckman de beslissing ontving, zelf in kennis gesteld van deze beslissing.*

*2. Volgens de datum van aanplakking: Het bestreden vergunningsbesluit werd aangeplakt vanaf 11 september 2015. Krachtens artikel 4.8.11 §2, 1° [a) - b)] VCRO verstrijkt de verzoekstermijn binnen vijfenveertig dagen na de dag van aanplakking van de bestreden beslissing. Dit is/was op 26 oktober 2015. Het verzoek is dus tijdig ingediend.*

...”

*Beoordeling door de Raad*

1.

Uit het administratief dossier blijkt dat de verwerende partij de bestreden beslissing op woensdag 9 september 2015 met een ter post aangetekende brief ter kennis heeft gesteld aan de heer Edgard Eeckman en mevrouw Lena Timmerman, die samen met de verzoekende partij het beroepschrift hebben ondertekend.

2.1.

De tussenkomende partij voert aan dat de betekening uitsluitend aan de heer Eeckman en mevrouw Timmerman is gebeurd omdat zij als enigen op het voorblad van de begeleidende brief van het beroepschrift staan vermeld. In het eigenlijke beroepschrift worden vervolgens alle zes de beroepsindieners met naam en adres vermeld (waaronder de verzoekende partij). Volgens de tussenkomende partij geldt de betekening aan de heer Eeckman en mevrouw Timmerman als betekening aan alle indieners van het beroepschrift.

De tussenkomende partij kan evenwel niet worden gevolgd wanneer zij stelt dat de betekening van de bestreden beslissing aan de heer Edgard Eeckman en mevrouw Lena Timmerman geldt als betekening aan alle beroepsindieners. In zoverre de verwerende partij de bestreden beslissing kennelijk ten onrechte niet heeft betekend aan de verzoekende partij, moet aangenomen worden dat de beroepstermijn geen aanvang heeft genomen zodat de voorliggende vordering zonder meer als tijdig dient aangemerkt worden.

## 2.2.

Zelfs indien het standpunt van de tussenkomende partij ernstig wordt genomen, merkt de Raad op dat de verzoekende partij tijdig beroep heeft ingesteld. Artikel 6, eerste lid Procedurebesluit bepaalt dat de betekening met een aangetekende brief wordt geacht plaats te vinden op de werkdag die valt na de datum van de poststempel van de aangetekende brief. De datum van aanbidding door de postdiensten geldt, niet de feitelijke kennisneming van de beveiligde zending op een later tijdstip. De datum van de poststempel heeft bewijskracht zowel voor de verzending als voor de ontvangst.

Met verwijzing naar artikel 5 Procedurebesluit moet in de voorliggende aangelegenheid, gegeven voorgaande vaststellingen en bij gebrek aan bewijs van het tegendeel, aangenomen worden dat de aanbidding van de aangetekende zending is geschied op donderdag 10 september 2015 zodat de termijn om voorliggende beroep in te stellen een aanvang nam op vrijdag 11 september 2015 om te eindigen op maandag 26 oktober 2015 (de eigenlijke vervalddag was zondag 25 oktober 2015). In deze hypothese werd het voorliggende beroep tijdig ingesteld.

## 2.3.

Zelfs indien aangenomen zou worden dat in deze de datum van aanplakking als referentie dient gehanteerd te worden, het attest van aanplakking van 17 juli 2017 stelt dat de aanplakking is geschied op vrijdag 11 september 2015 zodat de beroepstermijn een aanvang nam op zaterdag 12 september 2015, dan moet vastgesteld worden dat ook in deze veronderstelling de voorliggende vordering tijdig werd ingesteld.

De exceptie wordt verworpen.

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

### *Standpunt van de partijen*

#### 1.

De verzoekende partij omschrijft haar belang als volgt:

“ ...

*Ondergetekende tekent beroep aan in haar hoedanigheid van directe buur van dit project, die zich gelet op de door de bestendige deputatie afgeleverde verkavelingsvergunning, als rechtstreeks bedreigde en daarom als rechtstreeks en benadeelde buur moet beschouwen (PERSOONLIJK BELANG), wat zijn eigendom en zijn leefmilieu betreft, omdat de afgeleverde vergunning met zekerheid schade zal toebrengen onder meer aan de waarde van haar woning, en aan haar woonkwaliteit en leefmilieu.*

*De woning van ondergetekende is gelegen aan de Kerkstraat 51, op het uiteinde van de Potaardeberg. Uit onderstaande luchtfoto blijkt dat haar woning zich in de onmiddellijke nabijheid bevindt van de site aan de Potaardeberg 60.*

*[afbeelding]*



*De bekommernis van ondergetekende behelst eveneens het ALGEMEEN BELANG van de buurt. Eerder gaven omwonenden tijdens het gemeentelijk openbaar onderzoek middels 38 bezwaarschriften uiting aan hun onvrede met de verkavelingsaanvraag (stuk 4)."*

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van verzoekende partij:

*"...*

*2. Om als derde — belanghebbende beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3' VCRO dat de verzoekende partij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing.*

*Overeenkomstig vaste rechtspraak van uw Raad moet een verzoekende partij het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijk aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. Een loutere nabuurschap op zich volstaat niet om een verzoekende partij het rechtens vereiste belang te verschaffen.*

*Uw Raad zal evenwel samen met tussenkomende partij dienen vast te stellen dat verzoekende partij in haar verzoekschrift op geen enkele wijze verduidelijkt welke hinder of nadelen zij ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunningsbeslissing zou ondervinden. Door de verzoekende partij wordt volstaat met navolgende summiere motivering: 'Ondergetekende tekent beroep aan in haar hoedanigheid van directe buur van dit project, die zich gelet op de door de bestendige deputatie afgeleverde verkavelingsvergunning, als rechtstreeks bedreigde en daarom als rechtstreeks en benadeelde buur moet beschouwen (PERSOONLIJK BELANG), wat zijn eigendom en zijn leefmilieu betreft, omdat de afgeleverde vergunning met zekerheid schade zal toebrengen onder meer aan de waarde van haar woning, en aan haar woonkwaliteit en leefmilieu.'*

*Nog los van het feit dat de verkavelingssite niet paalt aan het perceel van de verzoekende partij en de verzoekende partij dus niet als een directe buur kan worden beschouwd, kan bezwaarlijk worden aangenomen dat de verzoekende partij op voldoende concrete wijze de aard en omvang van haar hinder zou hebben omschreven.*

*Waar de verzoekende partij aanvoert dat zij eveneens het 'algemeen belang' behelst, kan worden volstaan met een verwijzing naar de rechtspraak van uw Raad dat het optreden voor 'andere buurtbewoners' een niet toegelaten actio popularis betreft (zie o.a. RvVb 11 augustus 2015, nr. A/2015/0472).*

*Het verzoek tot nietigverklaring van verzoekende partij dient dan ook te worden afgewezen als onontvankelijk bij gebreke aan het rechtens vereiste belang.*

*..."*

3.

De verzoekende partij antwoordt:

*"...*

*Uw Raad mag rekening houden met alle elementen van het verzoekschrift, en de vereiste van een voldoende persoonlijk belang aannemelijk te maken mag niet restrictief worden genterpreteerd.*

*Dit volgt onder meer ook uit de rechtspraak van de RvVb, zoals in het arrest van 9 augustus 2016 met nummer RvVb/A/1516/1410 in de zaak met rolnummer 1314/0526/SA/2/0475 inz. Vandendriessche e.a.:*

*...*

*Dit sterkt de zienswijze van verzoekster dat zij in haar verzoekschrift wel degelijk haar persoonlijk belang door rechtstreekse of onrechtstreekse hinder voldoende aannemelijk heeft gemaakt, onder meer dus ook door de elementen die zij vanaf blz. 3 tot de voorlaatste blz. van het verzoekschrift heeft uiteengezet.*

*2. De woning van de ondergetekende is gelegen aan de Kerkstraat 51, op het uiteinde van de Potaardeberg. Uit onderstaande luchtfoto blijkt dat haar woning zich in de onmiddellijke nabijheid bevindt van de site aan de Potaardeberg 60.*

*[foto]*

*Het persoonlijk belang van de verzoekster wordt werkelijk onomkeerbaar benadeeld/ beschadigd wanneer de bestreden beslissing ten uitvoer wordt gebracht. Dit in meerdere aspecten, oa:*

- visueel-vormelijk: door de vernietiging een een mooie groene long, met een grote haag aan dennen, tuin met dennen, populieren en sierlijke fruitbomen, In de bestreden beslissing wordt de aanwezigheid van groen zeer voorwaardelijk geformuleerd.*
- Dit ook ten nadele van het leefmilieu en de gezondheid, ook van de verzoekster zelf. Hierbij verwijst verzoekster naar een recent onderzoek van oa Thomas Schaubroeck/UGENT, over het grote belang van bomen voor de luchtkwaliteit en de gezondheid. En ook naar een artikel van de joint reserach center/onderzoeksinstelling van de EU.*
- De impact op de mobiliteit en verkeersveiligheid, is ook ten nadele van de verzoekster zelf en haar directe familie, dit onder meer in de hoedanigheid van voetganger en fietser.*
- Waterhuishouding, verzoekster benadrukt ook aangezien zij beduidend lager woont dan het niveau van de projectsite ( ongeveer 10 m), dat zij de nadelen qua waterhuishouding, in elk geval, riskeert te zullen ondervinden*
- Derving van de omgevingswaarde, het project verbreekt de cultuurhistorische waarde en heeft ook een negatief effect op de kwaliteit en waarde van haar eigendom. Temeer daar de site van de Potaardeberg 60 waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in een authentiek residentiële omgeving en mooi aansluit bij het residentiële deel van de kerkstraat. De te verkavelen site ligt in een minder dens bebouwd overgangsgebied tuessen de dichtbebouwde eigenlijke dorpskern van de gemeente en de kasteelparken rondom.*

*Voor al deze aspecten wordt ook verwezen naar het verzoekschrift zelf, zie oa pg, 5 tem pg 12.*

*Bij de aanvraag is er geen project MER. De Europese MER richtlijn voorziet het recht om in beroep te gaan wegens het ontbreken van een MER. / Artikel 11 van de Europese richtlijn 2011/92/EU.*

*..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

*1.*

*Op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dient de verzoekende partij, om als belanghebbende beroep te kunnen instellen, aannemelijk te maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden.*

Vermelde belangvereiste mag niet op een overdreven formalistische of restrictieve wijze worden toegepast. Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partij hoeft niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervindt, evenmin dat het om bovenmatige of onaanvaardbare hinder gaat. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen van de bestreden vergunning bestaat.

Evenmin vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij de hinder of nadelen, of het risico op het ondergaan daarvan, die het gevolg van de bestreden beslissing zijn, uitsluitend rechtstreeks ondervindt of kan ondervinden. Het volstaat dat de verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen, of het risico daarop, onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden. Bij de beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift en met de inhoud van de wederantwoordnota, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

2.

De verzoekende partij wijst erop dat haar woning zich in de onmiddellijke nabijheid bevindt van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en zal de bestreden beslissing, nog volgens de verzoekende partij, schade veroorzaken aan de waarde van haar woning, haar woonkwaliteit en leefmilieu en vreest zij voor haar gezondheid en verkeersveiligheid.

De Raad stelt dan ook vast dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat zij (on)rechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing waar zij stelt dat zij vreest voor een waardevermindering en verhoogde verkeersonveiligheid. Dit is op zich reeds voldoende om te besluiten dat de verzoekende partij voldoende belang heeft bij haar verzoekschrift.

Bovendien worden de aard en de omvang van deze hinder en nadelen voldoende concreet omschreven en valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing.

De exceptie wordt verworpen.

### **C. Schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift:

*“..."*

*Verzoekster omschrijft — in een negental onderdelen — haar eigen visie op de ruimtelijke ordening in haar buurt, met aandacht voor milieu, privacy, het straatbeeld, mobiliteit, het gemeentelijk beleid, de waterhuishouding enz.*

*De omschrijving van haar grieven voldoet op geen enkele manier aan bovenvermeld artikel.*

*De uiteenzetting van verzoekster bevat — naast kritiek op het standpunt van het CBS Merelbeke - enkel opportunistiekritiek waarvan uw Raad zich niet in de plaats kan stellen.*

*Een dergelijke vordering dient volgens vaste rechtspraak van uw Raad onontvankelijk te worden verklaard (RvVb/A/1516/1006 van 26 april 2016 in de zaak 1314/0109/N4/0194):*

*Uit het betoog van de verzoekende partijen blijkt heel duidelijk dat ze het niet eens zijn met de bestreden beslissing en een andere visie hebben op een goede ruimtelijke ordening, doch het betoog kan niet beschouwd worden als een afdoende uiteenzetting in de zin van artikel 11, 7° van het procedurereglement. De vergunningverlenende overheid beschikt bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de goede ruimtelijke ordening van een aanvraag over een ruime beoordelingsbevoegdheid, waarbij de Raad, in de uitoefening van zijn wettigheidsstoezicht, enkel bevoegd is na te gaan of de betrokken overheid bij het uitoefenen van deze bevoegdheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.*

*Uit het voorgaande volgt dat een verzoeker, door zich te beperken tot het louter weergeven van een eigen visie van goede ruimtelijke ordening, niet omschrijft waarom de beoordeling van de andersluidende visie van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing onwettig zou zijn. Uit het louter weergeven van een eigen visie kan wel blijken dat een verzoeker een andere visie heeft dan de verwerende partij, maar niet waarom de visie van de bestreden beslissing onwettig zou zijn.*

*4. De conclusie van het voorgaande is dat het beroep van de verzoekende partij onontvankelijk is bij gebreke aan een uiteenzetting van een ontvankelijk middel. De vordering is onontvankelijk, minstens ongegrond.*

*...*

2.

De verzoekende partij antwoordt:

*“ ...*

*Het middel volgens de artikelen 4.3.1§1 en 1.1.4 van het VCRO:  
alsook de overige beginselen van goed bestuur: De schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de materiele motiveringsplicht. En de schending van de beginselen van de behoorlijk bestuur, meer specifiek de schending van het continuïteitsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het continuïteitsbeginsel.*

*A. De ontvankelijkheid van het middel*

*De verzoekende partij heeft persoonlijk belang bij dit middel als omwonende en als eigenares van een nabijgelegen erf .*

*Het middel is wel ontvankelijk.*

*Vermits de wettelijke bepaling ook met voldoende concrete inhoud wat de criteria betreft van goede ruimtelijke ordening moet kunnen worden beoordeeld. Dit maakt dat de RvVB wel een beoordelingsbevoegdheid heeft.*

*In verband met de opportuniteitskwestie die de deputatie opwerpt : dit heeft te maken met de al dan niet gegrondheid van het middel en niet met de ontvankelijkheid ervan.*

*B. De gegrondheid van het middel*

*De verzoekende partij verduidelijkt dat de punten van pg 4 tot pg 16 dat deze*

*De uiteenzetting van een aantal wettelijke substantiële criteria van goede ruimtelijke ordening bespreken en dus de onwettigheid van de deputatie beslissing bewijzen( zeker qua motivering) en aldus de gegrondheid van het middel aantonen.*  
..."

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift een uiteenzetting van de feiten en van de ingeroepen middelen moet bevatten. Een ontvankelijk middel bestaat uit een voldoende en duidelijke omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze rechtsregels naar het oordeel van de verzoekende partijen worden geschonden door de verwerende partij in de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partij voert in haar middel de schending aan van artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet, enkele algemene beginselen van behoorlijk bestuur en artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO. Zij citeert voormeld artikel en artikel 1.1.4 VCRO en stelt dat zij niet akkoord gaat met de beoordeling in de bestreden beslissing dat de aanvraag geen negatieve invloed heeft op het straatbeeld:

..."  
*Het huidig straatbeeld wordt echter mee gevormd door de groene long. Deze wegsnijden heeft dan ook wel degelijk een invloed op het straatbeeld en de visueel-vormelijke aspecten van de buurt*  
..."

Volgens de verzoekende partij werd er dus geen rekening gehouden met deze "groene long" die deel uitmaakt van de onmiddellijke omgeving in de beoordeling van de goede plaatselijke ordening. Verder bekritiseert zij de verscheidene criteria die deel uitmaken van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zoals de verkeersveiligheid en mobiliteitsimpact, milieu en gezondheid, architectuur en de waterhuishouding.

In zoverre de verwerende partij stelt dat er in deze geen sprake is van een middel en de verzoekende partij zich louter beperkt tot het poneren van inhoudelijke kritiek oordeelt de Raad dat er weldegelijk een middel vervat ligt in het betoog van de verzoekende partij en dat de eventuele vaststelling dat dit middel enkel opportunitetskritiek bevat, tot de beoordeling ten gronde hoort.

3.

Ten overvloede wenst de Raad ook op te merken dat het zonder meer formuleren van een exceptie, al was het een stijlformule, zoals de verwerende partij doet, de geloofwaardigheid van haar verweer geenszins ten goede komt. Het staat een partij vanzelfsprekend vrij de ontvankelijkheid van een vordering te betwisten maar, net als een middel overigens, veronderstelt een exceptie de nodige pertinentie en dient zij, zowel in feite als in rechte voldoende concreet te zijn.

De exceptie wordt verworpen.



## VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

### Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij zet in haar verzoekschrift het volgende uiteen:

“ ...

#### **1. Het begrip "GOEDE RUIMTELUKE ORDENING" in zijn JURIDISCH KADER**

*Artikel 4.3.1, § 1, 1°; b) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het gevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.*

*De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met Inachtneming van de volgende beginselen:*

...

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

*De site van de Potaardeberg 60 waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in een authentiek residentiële omgeving en sluit mooi aan bij het residentiële deel van de Kerkstraat, met iets ruimere sites en groen.*

*De te verkavelen site ligt in een minder dicht bebouwd overgangsgebied tussen de dichtbebouwde eigenlijke dorpskern van de gemeente en de kasteelparken rondom.*

#### **2. MILIEU & GEZONDHEID**

*Op het perceel van Potaardeberg staan bomen en struiken van tenminste 50 jaar oud. Indien de verkaveling wordt uitgevoerd, betekent dit voor Potaardeberg 60 de vernietiging van een mooie groene long. Het gunstig advies tot het kappen van deze statige bomen door de gemeentelijke dienst Milieu en Natuur, is moeilijk te begrijpen m.b.t. de duurzame visie op natuur en milieu die ook op Vlaams beleidsniveau duidelijk meer ingang kent (voorbeeld: behoud, herstel en toegankelijk maken van groene longen). De verkavelingsaanvraag voorziet de aanwezigheid van groen, maar die aanwezigheid is zeer voorwaardelijk geformuleerd. Zo heeft men als het er op aankomt vrij spel en zal schaamgroen het resultaat worden. Het ontwerp van TOPOMAR op basis waarvan de verkavelingsaanvraag werd gedaan, laat een verkaveling in 5 delen zien die door de spiesvormige kavels laat ook voor (centraal) groen geen ruimte meer. Er moet ook gezorgd worden voor het behoud van het houtig erfgoed!*

*[uittreksel plan]*

*Zowel bestendige deputatie als schepencollege minimaliseert onterecht de milieueffecten van het project. Vele kleine verhogingen van de verkeersuitstoot en fijn stof leiden uiteindelijk tot een grote vermindering van de luchtkwaliteit. Het verkeer stoot tal van verontreinigende stoffen uit die problemen veroorzaken met de luchtwegen, hart- en vaatziekten en andere aandoeningen waarvan het steeds duidelijker wordt dat de gevolgen ernstiger zijn dan oorspronkelijk gedacht. Specialististen stellen daarenboven dat de*

*verontreiniging groter is in zogenaamde "street canyons" - smalle straten tussen huizenrijen - dan in andere straten.*

*Onderbrekingen van de huizenrijen zoals de woning Potaardeberg 60 er vandaag één is, kunnen de negatieve milieueffecten verhelpen en het is dus slecht voor de gezondheid van de inwoners om onderbrekingen systematisch dicht te bouwen.*

*Ondergetekende voegt er nog aan toe dat de Potaardeberg als een doorgangsweg wordt gebruikt en daardoor een hoge hoeveel doorgaand verkeer kent.*

*Ondergetekende verwijst ook naar het recent ( 6 oktober) onderzoek van het Vito in samenwerking met de VRT "Getest: stads- en plattelandsbewoner slikken bijna evenveel fijn stof" - <http://www.brusselnieuws.be/nl/nieuws/getest-stads-en-plattelandsbewoner-slikken-bijna-evenveel-fijn-stof>*

### **3. PRIVACY VAN DE BUREN**

*De huidige woning op de Potaardeberg 60 is vandaag door groen visueel volledig afgeschermd van de omliggende percelen. Dat is te danken aan hoge groenbegroeiing o.m. door bijvoorbeeld een lange reeks hoge populieren aan de perceelgrens met de Potaardeberg 58. Een afstand tussen beide percelen voorzien die groter is (4 m en niet 3,45 m vermeld in het verslag van de bestendige deputatie - zie punt 2.4) dan die tussen de 3 andere woningen die in de verkavelingsaanvraag zijn voorzien, is dan ook het minimum minimorum (al zou het beter nog groter zijn). Ondergetekende vraagt dat expliciet wordt voorzien dat zowel aan de perceelgrens tussen de Potaardeberg 60 en Potaardeberg 58 als tussen de Potaardeberg 60 en de achterliggende percelen (o.m. Dr. Callaertstraat 1 5) ook een duidelijke en hoge hoeveelheid groen wordt verplicht.*

*Het verslag van het college van burgemeester en schepenen vermeldt eveneens (ook zie punt 1.6 van het verslag van de bestendige deputatie) dat betonplaten of tuilmuren als afsluiting moeten worden uitgesloten. Ondergetekende is het daarmee eens, maar vindt dat dus onvoldoende: er moeten ook hoog groen en bomen worden verplicht om het vernietigen van de groene long mee te compenseren.*

*[foto]*

### **4. INVLOED OP HET STRAATBEELD & VISUEEL-VORMELUKE ELEMENTEN**

*De motieven van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen (zie punt 1.7 in het verslag van de bestendige deputatie) en de argumentatie van de bestendige deputatie (zie punt 2.4) vermelden "de voorliggende aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve invloed op het straatbeeld". Deze argumentatie klopt volgens ondergetekende niet. Beide instellingen vergelijken in hun argumentatie het huidige straatbeeld in de Potaardeberg met het straatbeeld na het vernietigen van de groene long op de Potaardeberg 60. Het huidig straatbeeld wordt echter mee gevormd door de groene long. Deze wegsnijden heeft dan ook wel degelijk een invloed op het straatbeeld en de visueel-vormelijke aspecten van de buurt (in tegenstelling tot wat ook de bestendige deputatie in haar verslag stelt): de groene long staat immers juist borg voor een stuk visuele meerwaarde in het straatbeeld.*

*[foto]*

*Bovenstaande foto laat aan het terrein Potaardeberg 62-64 zien welk vernietigend effect het verdwijnen van het groen heeft en ook zou kunnen hebben op het perceel Potaardeberg 60.*

## **5. MOBILITEITSIMPACT**

*"Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg", zo vermeldt 1.2 van het besluit van de bestendige deputatie.*

*Wat is de definitie "voldoende uitgerust"? Volgens ondergetekende van voorliggend bezwaarschrift is de gemeenteweg niet uitgerust voor de concentratie aan woningen die het gevolg zal zijn van de goedkeuring van de verkaveling. De aanwezigheid van een zebepad en een fietssuggestiestrook veranderen niets aan het feit dat de verkeersonveiligheid ontegensprekelijk zal worden verhoogd. Het bijkomende project werkt onveiligheidsverhogend:*

- *omdat deze toename zal zich concentreren over een afstand van 150 meter;*
- *omdat deze toename zich concentreert op een eenrichtingsstraat op één rijvak van de Potaardeberg dat echter in twee richtingen wordt gebruikt. Fietzers en voetgangers - dus zwakke weggebruikers! - mogen dat deel van de Potaardeberg inrijden tegen de rijrichting van de auto's in;*
- *omdat deze toename zich concentreert bij een kruispunt waar op de piekmomenten heel veel verkeer is én waar zich veel kwetsbare verkeersgangers (schoolgaande kinderen, jeugd, (groot)ouders, leerkrachten en directie) bevinden door de aanwezigheid van twee scholen (Atheneum Merelbeke en GILKO) (zie de pijlen op onderstaande foto) en een bushalte van De Lijn. Heel wat leerlingen en anderen gaan immers te voet of met de fiets naar school en zullen hier nog meer in conflict treden met een geconcentreerde verkeersstroom; [foto]*
- *omdat de toename zich concentreert op het gevaarlijkste deel van de Potaardeberg, namelijk waar die een sterke bocht maakt en de auto's de neiging hebben om sneller te rijden. Het opschonen van de haag zijde Potaardeberg zal aan die situatie niets veranderen;*

*[foto]*

*Het voorgaande maakt de verkeerssituatie aan het terrein waarvoor de verkavelingsaanvraag werd ingediend, atypisch voor de onmiddellijke omgeving (de rest van de Potaardeberg bestaat uit twee verkeersstroken): dit is in tegenstelling tot de argumentatie van het college van burgemeester en schepenen (zie punt 3 van het verslag van de bestendige deputatie) die juist stelt dat de situatie typisch is voor de onmiddellijke omgeving ; ondergetekende is het daar fundamenteel mee oneens. Het project heeft dus wel degelijk een negatieve mobiliteitsimpact (in tegenstelling tot de motivatie van het college van burgemeester en schepenen, zie punt 1.7) en brengt wel degelijk "de veiligheid in het algemeen in het gedrang" (zie punt 2.4 van het verslag van de bestendige deputatie).*

*De verkavelingsaanvraag voorziet "inpandige garages" bij de 5 huizen en een voortuintje waarop eventueel de auto kan worden geparkeerd. Het verschuiven van de zonering voor garages/carports, zoals de bestendige deputatie in haar besluit stelt (zie punt 2.5) is een verbetering maar biedt geen passend antwoord op de toegenomen verkeersonveiligheid. Nog steeds zullen op deze delicate plaats telkens (minstens!) 5 auto's achterwaarts de parkeerplaats moeten afrijden, of zich eerst moeten draaien om achteruit de parkeerplaats op te rijden en dit vlakbij de oversteekplaats voor zowel voetgangers (zebrapad) als fietzers. De integriteit van de zwakke weggebruikers is daardoor in gevaar. De pijl op de foto hieronder wijst naar waar het smalle en eenrichtingsdeel van de Potaardeberg begint. Het laat goed zien dat de uitritten van de huizen in het deel vlak ervoor (het groen op de foto op de volgende bladzijde links van de pijl) een zeer verkeersonveilige situatie zullen creëren).*

*[foto's]*

- *Er is helemaal geen sprake van de "optimale afhandeling van in/uitrijbewegingen naar die woningen" zoals is vermeld op pag2 van de Motivatienota of van verkeersbewegingen die "vlot afgehandeld worden" en van "overzichtelijkheid van die bewegingen" die worden vermeld op pag3 van de Motivatienota bij de verkavelingsaanvraag.*

## **6. HET GEMEENTELUK BELEID ALS PRECEDENT**

*Gelijktijdig met de verkavelingsaanvraag voor het terrein Potaardeberg 60 is er een verkavelingsaanvraag ingediend voor de Kerkstraat 48, ongeveer 200 m van de Potaardeberg 60. Het einde van de Potaardeberg helt er zowat naartoe. Deze vraag om het terrein op de Kerkstraat 48 te verkavelen tot 3 loten werd door het Schepencollege verworpen op haar zitting van 11 mei 2015 (de zitting waar de verkavelingsaanvraag voor de Potaardeberg 60 wél werd aanvaard - zie Stuk 5). De verkavelingsaanvraag voor de Kerkstraat 48 werd door het Schepencollege verworpen op basis van een ongunstig stedenbouwkundig advies en een eerdere beslissing op een zitting van 24 mei 2007 van het Schepencollege (zie Stuk 2). Dat advies stelt o.m. dat er*

- *"op dat perceel slechts maximaal 2 wooneenheden worden toegestaan ;*
- *het nieuwe ontwerp moet architecturaal volledig aansluiten bij de bestaande woning ;*
- *achtergevel en rechtergevel op 10m van de respectievelijke perceelsgrenzen."*

*"Gelet op de ligging van de te verkavelen site in een minder dens bebouwd overgangsgebied tussen de dichtbebouwde eigenlijke dorpskern van de gemeente en de kasteelparken rondom het "Kasteel Ter Walle" en het "Kasteel Stas de Richelle" is het college van oordeel dat de bepalingen van voormeld attest tot op heden onverkort van toepassing zijn. Bijgevolg weigert het college van burgemeester en schepenen de voorliggende aanvraag", zo lezen we in het verslag van het Schepencollege van 11 mei 2015.*

*[foto]*

*De argumentatie die het Schepencollege hanteert om de verkavelingsaanvraag voor de Kerkstraat af te keuren, hanteert ze heel inconsequent niet m.b.t. de verkavelingsaanvraag voor de Potaardeberg 60. Nochtans*

- *ook de Potaardeberg 60 ligt "in een minder dens bebouwd overgangsgebied tussen de dichtbebouwde eigenlijke dorpskern van de gemeente en de kasteelparken rondom het "Kasteel Ter Walle" en het "Kasteel Stas de Richelle" ;*
- *de afstand tussen de Kerkstraat 48 en de kasteelparken rondom het "Kasteel Ter Walle" en het "Kasteel Stas de Richelle" en tussen de Potaardeberg 60 en de kasteelparken rondom het "Kasteel Ter Walle" en het "Kasteel Stas de Richelle" is even groot ;*
- *juist omdat de Potaardeberg 60 als groene long functioneert, sluit het zeker ook aan bij de kasteelparken rondom het "Kasteel Ter Walle" en het "Kasteel Stas de Richelle".*
- *Het besluit van het Schepencollege van 24 mei 2007 houdt ook de erkenning in van het architecturale belang van de woning op de Kerkstraat 48*
- *Ook de woning aan de Potaardeberg 60, sluit aan bij de bijzondere woningen die in de omgeving bestaan en waarvan het behoud belangrijk is.*
- *Het bijzondere van enkele woningen wordt door de gemeente erkend, met name door een gemeentelijk infobordje aan de huizen zelf,*
- *Te weinig woningen worden erkend, voor meerdere authentieke woningen van na WO II, ontbreekt visie en feeling voor de historische waarde op zich, alsook voor de historische context.*

*Het Schepencollege gebruikt dus arbitrair zijn argumenten.*

*Bovenstaande element wordt in de argumentatie van de bestendige deputatie volledig genegeerd!*

*In dat verband moet ook het belang worden vermeld van de cultuur-historische context van de buurt Potaardeberg-Kerkstraat. Het illustreert het karakter van de buurt dat is geïnspireerd op de Gentse wijk "Maalte" dat integraal is opgenomen als stadsgezicht door Erfgoed Vlaanderen. Door een woning zoals die op de Potaardeberg 60 zonder meer te slopen, vernietigt de gemeente niet enkel architecturale pronkstukjes maar evenzeer een deel van haar eigen geschiedenis. In Stuk 2 een document met een aantal foto's van bijzondere woningen in dezelfde omgeving.*

*[foto's]*

*· De architecturale waarde van deze site(s) overstijgt het lokale en zelfs het landelijke. Ze draagt/ dragen duidelijk de invloed van het naoorlogse vitalisme in zich; een periode vol nieuwe mogelijkheden, tijdens dewelke niet alleen de elite maar ook de burgers hun horizons verruimden;*

*reizen en verblijven naar de buurlanden kwamen frequenter voor. Dit inspireerde ons leven op meerdere gebieden, ook op architecturaal vlak liet het zijn sporen na. De villa aan de Potaardeberg 60 is in zijn stijl en vorm Engels geïnspireerd. Het gaat niet om mooi of lelijk, maar om het behoud van het unieke karakter van deze site en de buurt. We hoeven ons ook niet alleen te verschuilen achter elitaire en of toparchitectuur, maar interessante architectuur zoals de woning op de Potaardeberg 60 is meer dan alleen maar een optelsom van randvoorwaarden in een bouwprogramma. De locatie is zelf historisch belangrijk: het is een oude middeleeuwse locatie - een Dries - én zelfs één van de oudste plaatsen van de gemeente, hetgeen ook aldus door de gemeente Merelbeke middels een informatiebordje wordt erkend.*

*· Op 6 oktober 2015 bericht De Gentenaar dat de gemeente Merelbeke de wijk Flora groener wil maken (zie krantenknipsel in Stuk 6) "om zo een buffer te vormen tegen de toenemende bevolking en tegemoet te komen aan het gebrek aan groen en recreatiemogelijkheden dat er sowieso al is". Merelbeekse Schepen de Keukelaere heeft daartoe een Groenbelevingsplan opgesteld. Binnen dezelfde gemeente doet het bestuur dus twee tegenstrijdige zaken: langs de ene kant gebrek aan groen trachten op te lossen en langs de andere groen vernietigen.*

## **7. VERHARDING EN WATERHUISHOUDING**

*Ondergetekende wil wijzen op het feit dat de Potaardeberg afhellende verloopt naar de Kerkstraat toe, en een eventuele uitbreiding van de verharding op de site potaardeberg 60 een belangrijke invloed zal hebben op de waterhuishouding. In het verleden hadden bewoners van de lager gelegen Kerkstraat veel last van wateroverlast. Nu is er in de kerkstraat een beter afvoersysteem, doch waakzaamheid is in dit verband belangrijk.*

*Artikel 8, § 1, eerste lid, DIWB bepaalt dat de overheid die over een vergunning moet beslissen, er zorg voor draagt, door het weigeren van de vergunning of door het opleggen van gepaste voorwaarden, dat geen schadelijk effect ontstaat of dat dit zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de in het DIWB bepaalde gevallen, wordt gecompenseerd.*

*...*

## **8. PLEIDOOI VOOR EEN ANDERE STEDEBOUWKUNDIGE VISIE**



*De stedenbouwkundige ambtenaar van Merelbeke vertrekt voor zijn interpretatie nog steeds vanuit een visie die opgang maakte, vooral vanaf de jaren 70. Er was toen een groot gebrek aan een urbanistische visie, laat staan dat men kon spreken van duurzaamheid of interesse voor naoorlogse architectuur. Een deel van de Potaardeberg viel (jammer genoeg) ten prooi aan deze toenmalige foute visie. Dit is echter geen argument om daarop verder te bouwen en deze voorbijgestreefde visie verder te ontwikkelen.*

*Alhoewel het omgevingsrapport een kwaliteitsverhoging van de omgeving vereist, staat vast dat het omgevingsrapport van de verkavelingsvergunning net het omgekeerde effect zal hebben. Dit kan uiteraard niet de bedoeling zijn, juist nu de zogenaamde "ecologisch verantwoorde stedenbouwkundige visie" alsmaar meer ingang vindt. De grote stedenbouwkundige visie (van Vlaamse bouwmeesters), die men in het kader van de opwarming van de aarde promoot, bestaat erin dat men er resoluut voor kiest om zo snel mogelijk de periferie rond de dorpskernen terug te geven aan de natuur en de landbouw. Teneinde de ecologische voetafdruk drastisch te verkleinen, moet de nieuwbouw quasi onmiddellijk naast de plaatselijke kerktoeren te gebeuren.*

*Het is mogelijk om vanuit een ander perspectief dan vernietiging, tegen een verantwoorde kostprijs de woning te renoveren, te optimaliseren en te herbestemmen tot meerdere woonentiteiten, waarbij ook het bouwvolume en de gronden niet versnipperd zouden worden; en bij uitbreiding te kiezen voor een project waarbij de site en groen zoveel mogelijk worden behouden. Na expertise van deskundigen kan zelfs een woning die niet meer in perfecte staat is, in aanmerking komen voor dit principe.*

*Meer en meer kent men ook in ons land andere vormen van wonen, zoals cohousing, waarbij de conservatieve visie van de vastgoedmakelaars niet langer wordt gevolgd. Zo getuigde heel recent ook de Brusselse bouwmeester Kristiaan Borret .*

*Het is niet omdat men onder stedelijk gebied valt en naar meer verdichting gaat:*

- dat men hieraan elk perceel moet offeren. Dit is ook zo opgenomen in de beleidsbepalingen van het gewestplan.*
- dat men ondoordacht moet volbouwen en versnipperen, en enkel oor heeft voor het eigenbelang van de bouwpromotoren.*

*Men moet zich tenminste de bedenking maken, waarom nu reeds zoveel nieuwbouw leegstaat, niet verhuurd of verkocht geraakt. Veel appartementen zijn van bij aanvang te duur, andere zijn van bedenkelijke tot slechte kwaliteit, stijlloos, of niet bestand tegen de tijd door het gebruik van minderwaardige materialen. Ook hier spelen opnieuw de belangen van de bouwpromotoren die deze woningen goedkoper bouwen en duurder willen verkopen. Het is ecologisch en ethisch niet meer te verantwoorden dat nieuwe bouwprojecten worden toegelaten in de periferie van Merelbeke, waartoe deze buurt behoort.*

## **9. HET VLAAMS BELEID**

*"Vlaanderen wil stapsgewijs evolueren naar een regio waar de totaal bebouwde oppervlakte niet meer toeneemt", stelt het Groenboek/Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (pag 21) "Vlaanderen in 2050: mensenmaat in een metropool?" van minister Muyters. De "verstening" moet in Vlaanderen een halt worden toegeroepen, zegt het beleidsdocument nog (pag 22). En nog een citaat (pag 25: "Ten derde draait ruimtelijke kwaliteit rond belevingswaarde. Het gaat dan naast esthetische en betekenisaspecten ook over de zorg voor een gezonde leef- omgeving, sociale verbondenheid en veiligheid. Leefomgevingen en landschappen krijgen hun betekenis doordat mensen ze herkenbaar en leesbaar vinden.*

*Onder meer op basis van landschapsontworp zullen we werken aan het behoud en ontwikkeling van bestaande en nieuwe landschappen.*

*Het "beleidsplan 2014-2019 Omgeving" van minister Schauvliege (0D47) vermeldt als doelstelling "Het behoud en de ontwikkeling van meer en betere natuur in de nabije buurt van alle Vlamingen stimuleren", d.w.z. "meer en betere natuur in de buurt (parken, tuinen, straten en pleinen, begraafplaatsen, groene gebouwen en bedrijventerreinen, volks- en moestuinen, ..." (pag. 52). Op pag 63 wordt als doel ook vermeld (0D61): "De waarde van de natuur meenemen in beleidsbeslissingen".*

*Ook het Vlaams regeerakkoord 2014- 2019 heeft het over principes als goed rentmeesterschap en duurzame ontwikkeling.*

*Ondergetekende vraagt om het beleid ook in deze te volgen.*

*Ondergetekende vraagt de schorsing van de verkavelingsaanvraag door Topomar bvba, zoniet wordt onherstelbare schade toegebracht aan de bestaande site.*

*Ondergetekende vertrouwt erop dat u, de Raad, haar wens om de buurt leefbaar te houden en te kiezen voor het duurzame, haar daarin in publiekrechtelijke zin tegemoet komt door de goedkeuring van de verkavelingsaanvraag voor de Potaardeberg 60 door de bestendige deputatie te vernietigen.  
..."*

2.

De tussenkomende partij stelt:

*"...*

*Door de tussenkomende partij moet worden vastgesteld dat deze 'middelen' in essentie kunnen worden herleid tot één 'middel', met name een vermeende schending van de goede ruimtelijke ordening. De taak van uw Raad beperkt zich tot een marginale toetsing van de door de verwerende partij gedane beoordeling.*

*Door de tussenkomende partij moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij de verkavelingssite beschouwd als een 'mooie groene long' die zij behouden wenst te zien. Uw Raad zal evenwel dienen vast te stellen dat de verkavelingssite volledig is gelegen in woongebied en door de verzoekende partij bijgevolg niet op redelijke wijze kan worden verwacht dat op de verkavelingssite het bestaande groen zou worden behouden en geen bijkomende woningen zouden worden opgericht.*

*Evenmin kan de opgeworpen schending van de privacy van de aanpalende burelen worden weerhouden. De verkavelingssite heeft een oppervlakte van ongeveer 32 are. De verkavelingssite wordt opgesplitst in 5 loten, waarvan de oppervlakte varieert tussen de 573 m2 en 755 m2. Er wordt voorzien in ruime tuinzone, zodat niet kan worden ingezien hoe de privacyrechten van de aanpalende bewoners zou worden geschonden.*

*Het kappen van de aanwezige (vergunningsplichtige) bomen werd bovendien ook door de gemeentelijke dienst Milieu en Natuur in haar advies van 29 april 2015 gunstig geadviseerd.*

*Door de verzoekende partij wordt tevens opgeworpen dat het aangevraagde uit mobiliteitsoogpunt dient te worden geweigerd. De verzoekende partij is niet ernstig. De verkavelingssite vormt de basis voor het oprichten van 5 eengezinswoningen. Er valt niet*

*in te zin hoe de ontsluiting van 5 eengezinswoningen een verkeersonveilige situatie zou creëren. Wel integendeel, de bestreden vergunningsbeslissing voorziet in ruime bouwvrije voortuinstroken, zodat de zichtbaarheid en bijgevolg de verkeersveiligheid ten opzichte van de bestaande situatie wordt verhoogd.*

*Door de verzoekende partij wordt eveneens opgeworpen dat de bestreden vergunningsbeslissing zou strijden met de eerder door het college van burgemeester en schepenen genomen beslissing omtrent de projectsite gelegen aan de Kerkstraat 60 (vector). De ruimtelijke context van beide sites is evenwel verschillend. Zo paalt bij wijze van voorbeeld de verkavelingssite, voorwerp van de bestreden vergunningsbeslissing, in tegenstelling tot de projectsite aan de Kerkstraat 60, rechtstreeks aan een verkavelingssite met kleinere perceelsoppervlakte:*

*[afbeelding]*

*Wat de impact van de aanvraag op de waterhuishouding betreft, moet worden vastgesteld dat uit de uitgevoerde watertoets blijkt dat in alle redelijkheid kan worden geoordeeld dat geen schadelijk effect op de waterhouding dient te worden verwacht. Het aangevraagde werd eveneens door de provinciale dienst integraal waterbeleid gunstig geadviseerd. Door de verzoekende partij worden geen elementen aangereikt om deze vaststellingen te ontkrachten.*

*Tot slot voert de verzoekende partij nog een pleidooi voor een 'andere stedenbouwkundige visie' en zoekt zij steun in 'algemene bepalingen van Vlaamse beleidsvisies' om haar 'middel' te ondersteunen. Het dient geen verder betoog dat dergelijke overwegingen niet nuttig kunnen worden weerhouden.*

*Kortom, de verzoekende partij slaagt er niet in om op draagkrachtige wijze aan te tonen dat de verwerende partij, rekening houdende met alle feitelijke en juridische elementen van het dossier, inzonderheid de determinerende overwegingen van het verslag van de PSA, niet in alle redelijkheid tot de bestreden vergunningsbeslissing is gekomen.*

*...*

3.

De verzoekende partij voegt nog toe:

*“ ...*

#### ***V.HET MIDDEL: VERHARDING EN WATERHUISHOUDING***

*De schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de materiele motiveringsplicht. En de schending van de beginselen van de behoorlijk bestuur, meer specifiek de schending van het continuïteitsbeginsel, het zorgvuldighedsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het continuïteitsbeginsel. Zie hiervoor punt 7 op pg 16 en 17 van het verzoekschrift:*

*Verwijs hierbij ook naar het artikel 8 § 1, eerste lid, DIWB:*

*...*

#### ***VI. 1STE AANVULLEND MIDDEL VAN OPENBARE ORDE :***

*De schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de materiele motiveringsplicht. En de schending van de beginselen van de behoorlijk bestuur, meer specifiek de schending*

*van het continuïteitsbeginsel, het zorgvuldighedsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het continuïteitsbeginsel.*

*Aanvullend middel in verband met het gewestplan.*

*Schending van het K.B. 14 september 1977 houdende vaststelling van het gewest-plan Gentse en de Kanaalzone (B.S. 8 oktober 1977), alsook artikel 5 van het K.B. 28 12 1972 betreffende de toepassing van de gewestplannen. Naar motivering toe roept verzoekster ook de schending in van artikel 2 en 3 van de Motiveringswet van 29 juli 1991 en van het redelijkheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur. Schending van artikel 1.1.4 van de VCRO.*

*1 In het verzoekschrift werd een middel uiteengezet op blz. 4 tot 19. Dit middel betreft overwegend de schending van de wettelijke vereisten inz. beoordeling en motivering van de goede ruimtelijke ordening, en dus de schending van artikel 4.3.1 par. 1 en par. 2 van de VCRO, en de motiveringswet van 29 juli 1991 (art.2 en 3) en de materiële motiveringsplicht.*

*2. Aanvullend wil verzoekende partij ook opwerpen dat het gewestplan Gentse en Kanaalzone wordt geschonden, of dus het K.B. 14 september 1977 houdende vaststelling van het gewestplan Gentse en de Kanaalzone (B.S. 8 oktober 1977), alsook artikel 5 van het K.B. 28 12 1972 betreffende de toepassing van de gewest-plannen. Naar motivering toe roept verzoekster ook de schending in van artikel 2 en 3 van de Motiveringswet van 29 juli 1991 en van het redelijkheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.*

*3. De gewestplannen zijn van openbare orde ( vglk. Cass. 31 mei 1990, R.W., 1990'91, 446), zodat een middel van openbare orde ook nog tijdens de procedure als een nieuw middel kan worden ingeroepen. Bovendien kan Uw Raad ook ambtshalve middelen in aanmerking nemen.*

*Wanneer zoals i.c. een bepaalde (gewestplan)bestemming niet gerespecteerd wordt, kan zulks nog aanvullend en in elke stand van de procedure onderzocht worden.*

*De gewestplannen zijn er gekomen na een uitgebreid openbaar onderzoek en werden bekrachtigd bij Koninklijk Besluit.*

*Deze plannen leggen de goede ruimtelijke ordening ten behoeve van de samenleving vast, gezien vanuit zowel economische, sociale noden, doch ook vanuit oogpunt behoud van natuurschoon en recreatie, e.d.*

*Dit alles weliswaar volgens de visie eind jaren 70 doch nog steeds toepasselijk zolang dit niet herzien werd.*

*4. Art. 5.1.0 van het K.B. 28 12 1972 bepaalt: (...)*

*Volgens verzoekster betekent dit voorschrift ook dat wanneer in een woongebied een groene ruimte AANWEZIG is, wat bv. ook een zeer groene omtuining van een woning kan zijn, er een belangenafweging, dus met aandacht ook voor het groen, dient plaats te vinden. Hier ontbreekt die belangenafweging volkomen.*

*De verwerende partij (én de gemeente Merelbeke) hebben er zich vanaf gemaakt door naar een advies van de gemeentelijke dienst Milieu en Natuur te verwijzen. Doch verwerende partij (én de gemeente merelbeke, via het CBS) dienen hun eigen verantwoordelijkheid als BEVOEGDE overheid te nemen. Dit is niet gebeurd.*

*5. Kennelijk niet afdoende motivering.*

*Volgens verzoekster heeft de deputatie een veel te algemene,geenszins concrete beoordeling van de gewestplanbestemming aangenomen in haar beslissing.*

*In de bestreden beslissing is onder punt 1.4 "planologische voorschriften" weliswaar vermeld dat voormeld artikel 5.1.0 toepasselijk is, doch in punt 2.3 "De juridische aspecten" wordt enkel vermeld: "De aanvraag is principieel in overeen-stemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven." En in de beslissing van de gemeente Merelbeke, blz. 2/12 werd enkel vermeld: "De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel in vijf loten bestemd voor woningbouw en is bijgevolg principieel in overeenstemming met het van kracht zijnde plan." Ook werd op blz. 6 nog verwezen naar een advies van de gemeentelijke dienst Milieu en Natuur, die de aanvraag tot kappen van een aantal bomen beweerdelijk gunstig geadviseerd heeft.*

*In de voormelde motivering heeft de verwerende partij geen enkele concrete motivering besteed aan de vereiste dat het project verenigbaar moet zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*Evenmin werd aandacht besteed aan het feit dat een significante groene ruimte binnen dit project wordt opgeofferd om het quasi vol te bouwen. In de verkavelingsvoorschriften is overigens geen enkele deelzone voorzien voor groene ruimte.*

*Zeggen dat een aanvraag "principieel" in overeenstemming is met het gewestplan, is een weinigzeggende zeer algemene motivering. De motiveringswet vergt evenwel concrete én uitdrukkelijke motivering.*

*Voormelde is des te meer zo nu in het beroepsschrift geciteerd op blz. 8-9 van de bestreden beslissing ook werd geargumenteed:*

*"c. Op het perceel van Potaardeberg staan bomen en struiken van tenminste 50 jaar oud. Indien de verkaveling wordt uitgevoerd, betekent dit voor Potaardeberg 60 de vernietiging van een mooie groene long. Het gunstig advies tot het kappen van deze statige bomen door de gemeentelijke dienst Milieu en Natuur, is moeilijk te begrijpen m.b.t.de duurzame visie op natuur en milieu die ook op vlaamse beleidsniveau duidelijk meer ingang kent (voorbeeld: behoud, herstel en toegankelijk maken van groene longen). De verkavelingsaanvraag voorziet de aanwezigheid van groen, maar die aanwezigheid is zeer voorwaardelijk geformuleerd. Zo heeft men als het er op aankomt vrij spel en zal schaamgroen het resultaat worden. Er moet ook gezorgd worden voor het behoud van het houtig erfgoed 1"*

*Aldus is de beslissing niet afdoende in formele zin gemotiveerd en dus in strijd met artikel 3 van de Motiveringswet van 29 juli 1991.*

*6. Tenslotte dient ook vermeld dat ivm de vereiste om rekening te houden met de onmiddellijke omgeving, thans ook blijkt dat zuidoostelijk van het project een voetweg gelegen is, aangeduid op de Atlas van de Buurtwegen.*

*Zie aanvullende stukken.*

*Voetwegen hebben binnen een woonomgeving een belangrijke recreatieve betekenis. Dit is i.c. zo voor verzoekster en haar familieleden, doch uiteraard ook voor de Merelbeekse samenleving, zodat het ook hier om een element van (ruimer) maatschappelijk belang gaat. Hiermee bezondigt verzoekster zich geenszins aan een 'actio popularis' : immers zij maakt deel uit van de samenleving, en kan een voorschrift dat zelfs als het voor een hoger maatschappelijk doel is uitgevaardigd, in haar voordeel kan ingeroepen worden.*

*Door niet eens na te gaan of het project deze voetweg-en dus ook wandelfunctie niet in het gedrang zal brengen, heeft de verwerende partij dus ook nog minstens een tweede belangrijk element uit het gewestplanvoorschrift niet in aanmerking genomen.*



*Voetwegen behoren immers tot de openbare nutsvoorzieningen in de ruime zin van het woord, en maken hoe dan ook deel uit van de ruimtelijke kwaliteitsvereiste en het sociaal aspect vervat in art. 1.1.4 VCRO:*

*"De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt er gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit" Elke motivering of zelfs vaststelling in verband hiermee ontbreekt.*

*Het aanvullend middel is gegrond.*

## **VII. 2DE AANVULLEND MIDDEL**

*De schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de materiele motiveringsplicht. En de schending van de beginselen van de behoorlijk bestuur, meer specifiek de schending van het continuïteitsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het continuïteitsbeginsel Schending van de Wet op de Buurtwegen van 10 april 1841. Schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur. Machtsoverschrijding. Schending van artikel 16 van het BVLR 28 mei 2004 betreffende de samenstelling van de bouw-env erkavelingsaanvragen.*

*1. Volgens de Atlas van de Buurtwegen bevindt er zich een voetweg of "sentier" nr 60 aan de oost-en noordoostzijde van de percelen 282y, 282A2 en 282 Z. Zie stukken VI/2.*

*2. Volgens artikel 16 van voormeld BVLR 28 05 2004 dient het dossier van de bouwaanvraag onder meer te bevatten: een omgevingsplan waarop de "binnen de onmiddellijke omgeving van het goed voorkomende wegen, in het bijzonder de weg of wegen waaraan het goed paalt of vanwaar het goed bereikt kan worden met vermelding van de rechtstoestand (zoals gewestweg, provincieweg, gemeenteweg,...) en de naam van de wegen;"*

*3. Op het verkavelingsplan zoals werd goedgekeurd door de deputatie is evenwel deze weg, nl. "sentier 60" niet aangeduid. Nergens blijkt uit dat deze weg zou zijn opgeheven. Wel is vermeld de Potaardeberg (= buurtweg).*

*Zelfs indien deze voetweg niet meer zichtbaar zou zijn op het terrein, blijft het wel nog een juridisch gegeven. Overigens heeft de gemeente Merelbeke de voorbije jaren de nodige aandacht geschonken aan deze voetwegels of kerkwegels en werden er tientallen in ere hersteld: zie daarover onder meer het tijdschrift van het Actiecomité Merelbeke.*

*4. In de beslissing van 03 september 2015 is evenmin sprake van deze wegel. Door de provincie werd ook geen advies gevraagd aan de dienst Mobiliteit van de Provincie, die de kennis en beheer heeft over de "Atlas van de Buurtwegen" (contactpersoon is de heer Marc Bruyneel).*

*Ook de gemeente Merelbeke heeft hieraan geen aandacht besteed.*

*5. Deze werkwijze is dan ook in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*Immers, wanneer Topomar als verkavelaar geen melding maakt van bepaalde wegen, is de gemeente of in hoger beroep de provincie, er toe gehouden om uit eigen beweging na te zien of de ingediende plannen wel overeenstemmen met - onder meer - de (juridische) realiteit.*

*Dit is i.c. dus niet gebeurd.*

*Bovendien kan een voetweg niet zomaar afgeschaft worden of de facto gedesaffecteerd worden door het bv. als bouwgrond in te nemen of als tuinzone, of dergelijke te bestemmen. Daartoe is er toch de wet op de buurtwegen. Nochtans is het dit wat hier gebeurt.*

*Voetwegen, zelfs indien op private grond gelegen, hebben voor verzoekers hun nut, doch hebben ook een functie van algemeen belang. In een steeds verder verstedelijkende omgeving dienen ze onder meer als verbindingswegen, wandelwegen als elementen van vrije tijd en eenvoudige vormen van gezonde recreatie. Voetwegen maken immers deel uit van de juridische context op te nemen in de nota bedoeld in art. 16, 2° van het BVLR 28 05 2004.*

*Bovendien zeker als deze voetweg aan de rand of net binnenin het projectgebied ligt, dient de "integratie van de geplande werken in de omgeving" toegelicht in de aanvraag cfr. art. 16, 2°punt 4 van voormeld BVLR.*

*Door dit niet te vermelden in de nota, is de Deputatie mogelijks misleid.*

*Los hiervan, is een niet onbelangrijk voorschrift (want met een sociale en recreatieve zingeving ivm de samenstelling van het bouwdoossier geschonden.*

#### **VULMIDDEL**

*Het punt 8 en 9 op pg 17 en 18.*

*Deze punten:*

- *Een pleidooi voor een andere stedenbouwkundige visie*
- *Het Vlaamsbeleid*

*Zijn niet te beschouwen als een eigenlijk middel tot vernietiging van de beslissing, doch als een toelichtende visie, die ook een andere kijk van de verzoekende beoogt weer te geven.*

*Dit doet geen afbreuk aan de hier] eigenlijke middelen van de verzoekende partij.*

*...*

4.

De tussenkomende stelt nog:

*"...*

*Verzoekende partij put haar eerste aanvullend middel uit een vermeende schending van het gewestplan, in het bijzonder zou de verwerende partij de overeenstemming met de gewestplanbestemming niet op een afdoende wijze beoordeeld hebben.*

*Tussenkomende partij merkt echter op dat een middel om ontvankelijk te zijn in beginsel in het inleidend verzoekschrift moet worden uiteengezet, zelfs indien dit middel de openbare orde zou raken. Dit beginsel werd reeds meermaals bevestigd door uw Raad, o.a. in een arrest van 4 augustus 2015 (nr. A/2015/0450):*

*"Om ontvankelijk te zijn moet een middel, zelfs als dit de openbare orde zou raken, in beginsel in het inleidend verzoekschrift worden uiteengezet, en dit om de rechten van verdediging van de andere procespartijen te vrijwaren. Van dit beginsel kan enkel worden*

*afgeweken als de grondslag van het middel pas na de indiening van het verzoekschrift aan het licht is kunnen komen."*

*Een vermeende schending van het gewestplan is geen gegeven dat pas na de indiening van het verzoekschrift aan het licht is kunnen komen.*

*In tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert, raakt het eerste aanvullende middel evenmin aan de openbare orde. Bijgevolg kan het middel niet ambtshalve worden ingeroepen door uw Raad.*

*Het eerste aanvullende middel is onontvankelijk.*

*Tweede aanvullend middel genomen uit de schending van artikel 16 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 Mei 2004 betreffende de samenstelling van de bouw- en verkavelingsaanvragen, de wet op de Buurtwegen van 10 april 1841, artikel 2 en 3 van de wet van 19 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, in bijzonder het continuïteitsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.*

*In haar tweede aanvullend middel stelt verzoekende partij dat de vergunningsaanvraag onvolledig was nu op het verkavelingsplan de buurtweg nr.60 niet was aangeduid.*

*Zoals voormeld, moet een middel om ontvankelijk te zijn in beginsel in het inleidend verzoekschrift worden uiteengezet, zelfs indien dit middel de openbare orde zou raken. Gezien ook het bestaan van de buurtweg geen gegeven is die pas na de indiening van het verzoekschrift aan het licht kan zijn gekomen, is tevens het tweede aanvullende middel onontvankelijk.*

*Daarenboven raakt een vermeende schending van artikel 16 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de samenstelling van de bouw- en verkavelingsaanvragen de openbare orde niet.*

*Het tweede aanvullend middel is onontvankelijk.  
..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.*

De Raad begrijpt het enig middel van de verzoekende partij in die zin dat zij een schending inroept van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 VCRO en van de motiveringsplicht. De verzoekende partij stelt hierbij onder meer dat de aanwezigheid van groen zeer voorwaardelijk geformuleerd is en er geen rekening werd gehouden met de invloed van het wegsnijden van de 'groene long' op het straatbeeld en de visueel-vormelijke aspecten van de buurt. Zij vreest eveneens voor haar luchtkwaliteit, de verkeersveiligheid en privacy van de burens.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij, in sommige onderdelen van haar dit middel opkomt als vertegenwoordiger van alle buurtbewoners die hinder zullen ondervinden. Zo vraagt zij om een duidelijke en hoge hoeveelheid groen aan de perceelsgrens Potaardeberg 60 en Potaardeberg 58 en tussen de Potaardeberg 60 en de achterliggende percelen zoals de Dr. Callaertstraat 15, terwijl zij met haar woning in geen enkel opzicht grenst aan de aanvraag. Ook wijst zij erop dat de aanvraag een invloed zal hebben op de waterhuishouding en bewoners in de Kerkstraat in het verleden reeds last hebben gehad van wateroverlast.

De verzoekende partij kan zich evenwel niet opwerpen als beschermer van het algemeen belang en in die zin een ‘*actio popularis*’ instellen waarbij zij zich bekommert om de hinder en nadelen die desgevallend door anderen worden ondervonden en waaraan uitdrukking werd gegeven in de door de betrokkenen ingediende bezwaarschriften. De verzoekende partij heeft geen persoonlijk belang bij deze middelonderdelen, minstens wordt het tegendeel niet aangetoond. Het middel, in zoverre zij hierop betrekking heeft, is dan ook onontvankelijk.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken.

De Raad kan zijn beoordeling omtrent de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenende bestuursorgaan, dit wil zeggen de verwerende partij, de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Hierbij kan enkel rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven. Het komt aan de verzoekende partij toe om aan te tonen dat de motivering aangaande de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing foutief of kennelijk onredelijk dan wel onzorgvuldig is.

3.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening:

“ ...

*Het te verkavelen perceel is gelegen in het woonlint langsheen de Potaardeberg, aan de rand van de eigenlijke dorpskern van de gemeente. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door het voorkomen van hoofdzakelijk eengezinswoningen, opgebouwd uit één of twee bouwlagen onder hellend dak en overwegend achter een beperkte voortuinstrook geplaatst. Schuin tegenover het te verkavelen perceel bevindt zich, tegen de hoek met de Polderstraat, een kleinschalige meergezinswoning en, op de hoek met de Bergwegel, een schoolgebouw.*

*De aanvraag beoogt het verkavelen van het door sloping van de bestaande villa vrijgekomen terrein in vijf loten, waarvan vier loten bestemd zijn voor het oprichten van eengezinswoningen in halfopen bebouwing en één lot bestemd is voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning. Het verkavelings-ontwerp voorziet een percelering met oppervlaktes variërend van 573 m<sup>2</sup> tot 755m<sup>2</sup>. Deze opdeling laat zich ten volle inpassen in de grootteorde en ritmiek van de aanwezige bebouwing. Met dit verkavelingsplan ontstaat een evenwichtige opdeling tussen bebouwde en niet-bebouwde (tuin)ruimtes, waarbij de tuinen voldoende ruim ontworpen zijn om de oprichting van afzonderlijke bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup> toe te laten.*

*Men voorziet in een bebouwing waarbij twee bouwlagen zijn toegestaan en waarbij de gelijkvloerse verdieping tot 15m bouwdiepte is voorzien, de eerste verdieping mag*

*maximaal tot een bouwdiepte van 12m worden bebouwd. De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen minimaal 3m aan breedte, behalve bij lot 5 waar de minimale breedte 3,45m bedraagt. Dergelijke bouwvrije stroken zijn gangbaar en ook passend in deze omgeving. Ook de voorgestelde bouwdieptes staan in verhouding tot deze op de percelen in de onmiddellijke omgeving; zij komen ook overeen met wat algemeen gangbaar is. Ook de in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen volumetrie en het materiaalgebruik zijn afgestemd op hun omgeving.*

*De woningen worden trapsgewijs ingepast in het naar de Kerkstraat afhellend reliëf van het perceel, waardoor aanmerkelijke reliëfwijzigingen binnen de verkaveling beperkt blijven tot de strikt noodzakelijke en de bebouwing een geleidelijke overgang vormt naar de bebouwing van de lager gelegen Kerkstraat. De woningen staan ingeplant op zowat 5m achter de rooilijn, ook dit conformeert zich met wat in de omgeving gangbaar is en ondersteunt het straatsbeeld.*

*Men voorziet in de bouwvrije stroken de mogelijkheid tot het oprichten van een garage of carport van 3m bouwdiepte; de inplanting ervan is voorzien ter hoogte van de voorbouwgevellijn. Dit kan in de praktijk leiden tot een aaneengesloten gevelrij. Teneinde de beperkte 'korrelgrootte' van de individuele huizen in het straatsbeeld goed te laten uitkomen en vooraan een aaneengesloten gevelfront te vermijden, dienen de op het plan in blauw aangeduide zoneringen voor garage/carport (met bouwdiepte van 6m) te worden verschoven naar achter toe, in de zin dat de voorzijde van de garage of carport zich situeert vanaf 9m achter de voorbouwlijn van de voorgevel.*

*Men voorziet in bedaking die vrij is, deze kan variëren van 0° tot 45°. Teneinde zich in te passen in het algemene straatsbeeld en tegenover de links en rechtsgelegen eigendommen, alsook teneinde een homogeen karakter binnen de verkaveling na te streven, dienen de daken hellend te worden opgevat met hellingen begrepen tussen 45° en 55°. Het gedeelte tussen de 12m en 15m bouwdiepte mag eventueel als platte bedaking worden uitgevoerd.*

*De aanwending van betonplaten als materiaalgebruik voor het uitvoeren van scheidsmuren op de perceelsgrens in de tuinzones van gekoppelde woningen is esthetisch niet aanvaardbaar, en dient derhalve te worden geweerd.*

*De voorliggende aanvraag heeft, in acht genomen deze aspecten, geen negatieve invloed op het straatbeeld. De aanvraag is functioneel inpasbaar en in harmonie met de in de onmiddellijke omgeving gehanteerde schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid. Ze schaadt geen visueel-vormelijke elementen en heeft door haar beperkte schaal (vijf woningen) geen negatieve mobiliteitsimpact. De aanvraag beïnvloedt voorts geen cultuurhistorische aspecten en brengt evenmin de gezondheid, het gebruiksgenot en de veiligheid in het algemeen in het gedrang. Onder de voormelde overwegingen brengt de voorliggende aanvraag de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.*

*...*

#### 4.1

De verzoekende partij voert aan dat het huidig straatbeeld mee wordt gevormd door de 'groene long' die aanwezig is op het perceel en het wegsnijden hiervan invloed heeft op het straatbeeld en de visueel vormelijke aspecten van de buurt. De verkavelingsaanvraag voorziet in de aanwezigheid van groen, maar deze is zeer voorwaardelijk geformuleerd waardoor volgens de verzoekende partij 'schaamgroen' het resultaat zal zijn.



De Raad stelt vast dat de verzoekende partij de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de bestreden beslissing op zich niet aantoonst. De bestreden beslissing bevat meerdere overwegingen over de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving: *“deze opdeling laat zich ten volle inpassen in de grootteorde en ritmiek van de aanwezige bebouwing”, “bouwvrije stroken (...) en bouwdieptes staan in verhouding tot deze op de percelen in de onmiddellijke omgeving (...), ook de opgenomen volumetrie en het materiaalgebruik zijn afgestemd op hun omgeving”, “woningen staan ingeplant (...) met wat in de omgeving gangbaar is en ondersteunt het straatsbeeld”*. De verkavelingsvergunning wordt ook verleend onder voorwaarden die deze inpassing verzekeren.

De verkavelingsaanvraag stelt dat *“de beplanting in de voortuinstrook en bouwzones wordt eveneens gerooid. De bomen in de tuinzone die geen belemmering vormen voor de ontworpen bouwzones en perceelsgrenzen worden behouden.”*. Dit wordt eveneens bevestigd in de verkavelingsplannen waaruit blijkt dat de loofbomen in de tuinzone behouden blijven. Verder heeft de bestreden beslissing als voorwaarde dat *“betonplaten als materiaalgebruik voor het uitvoeren van scheidingsmuren op de perceelsgrens in de tuinzones van gekoppelde woningen is verboden”* om meer groen te garanderen. De bestreden beslissing overweegt ook dat *“met dit verkavelingsplan ontstaat een evenwichtige opdeling tussen bebouwde en niet-bebouwde (tuin)ruimtes, waarbij de tuinen voldoende ruim ontworpen zijn om de oprichting van afzonderlijke bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup> toe te laten.”*.

De verzoekende partij betreft deze elementen niet in haar verzoekschrift en neemt evenmin een standpunt in waarom de aanvraag, gelet op de motivering in de bestreden beslissing en de opgelegde voorwaarden, niet inpasbaar is in de omgeving. Zij lijkt uit het oog te verliezen dat de ‘groene long’ niet volledig verdwijnt, gezien er loofbomen worden behouden. De afbeelding in haar verzoekschrift die zogenaamd het vernietigend effect toont van het verdwijnen van het groen is niet nuttig. Dit is een foto van de huidige toestand en geen simulatie van de toestand na het uitvoeren van de verkavelingsvergunning en houdt dus ook geen rekening met het behoud van enkele loofbomen.

De Raad oordeelt dat de motivering inzake de goede ruimtelijke ordening afdoende, correct en geenszins kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is, minstens laat de verzoekende partij na om het tegendeel aan te tonen.

#### 4.2

De verzoekende partij stelt verder dat door het systematisch dichtbouwen van onderbrekingen tussen huizen de luchtkwaliteit vermindert, dat het aangevraagde een negatieve mobiliteitsimpact heeft en onderstreept zij het cultuur-historisch belang van de woning op het perceel. Verder voert zij aan dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke inconsequent en arbitrair is door een andere verkavelingsaanvraag in de Kerkstraat 48 te weigeren, pleit zij voor een andere stedenbouwkundige visie en haalt zij enkele Vlaamse beleidsdocumenten aan.

De Raad is van oordeel dat de kritiek van de verzoekende partij op de bestreden beslissing in wezen te herleiden valt tot het formuleren van een tegengestelde visie, zonder dat de verzoekende partij daarbij aantoonst dat de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, met inbegrip van de in de omgeving bestaande toestand, kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is, dan wel foutieve gegevens is gebaseerd. De overweging van de verwerende partij dat gelet op de eerder beperkte schaal van het project (de verkaveling bestaat uit vijf loten voor eengezinswoningen) geen negatieve mobiliteitsimpact te verwachten valt, lijkt dan ook allerm minst kennelijk onredelijk of onzorgvuldig.

De Raad merkt op dat de overige kritiek het niveau van de loutere opportunitetskritiek niet overstijgt. De verzoekende partij lijkt dit in haar wederantwoordnota ook toe te geven waar zij stelt dat de punten in verband met een pleidooi voor een andere stedenbouwkundige visie en het punt inzake het Vlaams beleid, 'vulmiddel' zijn en niet te beschouwen zijn als een eigenlijk middel. Ten overvloede merkt de Raad nog op dat de verzoekende partij niet nuttig de beslissing van het college van burgemeester en schepenen kan bekritisieren, aangezien deze beslissing niet het voorwerp uitmaakt van het beroep voor de Raad.

#### 4.3

De Raad stelt tot slot vast dat de verzoekende partij in haar wederantwoordnota voor de eerste maal de schending van het gewestplan Gentse en de Kanaalzone en de wet op de buurtwegen van 1841 inroept. De verzoekende partij kan haar middel, zoals uiteengezet in haar verzoekschrift, niet zodanig op ontvankelijke wijze uitbreiden in haar wederantwoordnota dat een nieuw middel ontstaat.

Nog daargelaten de vraag of deze nieuwe middelen aan de openbare orde raken, merkt de Raad op dat ook middelen die aan de openbare orde raken in principe in het inleidend verzoekschrift moeten worden ontwikkeld teneinde de rechten van verdediging van de andere partijen te vrijwaren, tenzij de grondslag ervan pas nadien aan het licht is kunnen komen.

De verzoekende partij toont niet aan dat de grondslag van deze nieuwe middelen na het indienen van haar verzoekschrift aan het licht is gekomen.

Het middel wordt verworpen.

**BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba TOPOMAR is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. 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 26 september 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER