RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 205.816 van 25 juni 2010
in de zaak A. 178.634/X-13.081.

In zake: Carlos DEMUELENAERE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Rik Honoré en Frank Vanden Berghe
kantoor houdend te 8500 KORTRIJK
President Kennedypark 4A
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

1. de gemeente ZWEVEGEM
   bijgestaan en vertegenwoordigd door
   advocaat Bruno Van Dorpe
   kantoor houdend te 8500 KORTRIJK
   Loofstraat 39
   bij wie woonplaats wordt gekozen
2. de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 17 november 2006, strekt tot de nietigverklaring van "het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Zwevegem houdende definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Den Helder van 17 juli 2006 en het besluit van de Bestendige Deputatie van de Provincieraad van West-Vlaanderen houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan van de gemeente Zwevegem 'Den Helder' van 31 augustus 2006".

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Ann Van Mingeroet heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 20 november 2009.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Frank Vanden Berghe, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Bruno Van Dorpe, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Ann Van Mingeroet heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De verzoeker is eigenaar van een perceel gelegen te Zwevegem, Perrestraat, kadastraal bekend sectie A, nr. 291.

Het perceel is overeenkomstig het gewestplan Kortrijk, vastgesteld bij koninklijk besluit van 4 november 1977, gelegen in woonpark.

4. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Zwevegem wordt door de gemeenteraad van Zwevegem vastgesteld op 15 december 2003 en door de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen goedgekeurd op 1 april 2004 en bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 15 april 2004.

In het bindend deel van dit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Zwevegem wordt het volgende gesteld:

> "2.12. Open ruimtegebied
> 2.12.1. Opmaak van een uitvoeringsplan voor Den Helder
> De gemeente maakt een RUP op voor een groene inrichting van het gebied".

In het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Zwevegem wordt aangaande het gebied “Den Helder” onder meer het volgende gesteld:

> “4.2. De gewenste ruimtelijke deelstructuren
> 4.2.1. De gewenste ruimtelijke structuur van het wonen
> => Doelstellingen
> (...)
> => Elementen van de gewenste structuur van het wonen
> Figuur 66: de gewenste ruimtelijke structuur van het wonen
> (...)
> Den Helder en Beerbos als verkavelde bossen
> Verkavelde bossen zijn woonconcentraties die voorkomen in een groene omgeving. Deze gebieden zijn uitsluitend bestemd voor wonen met een lage dichtheid en een groen karakter voorop. De woningen ter hoogte van de Den Helder en het Beerbos blijven behouden. (...) De inrichting ter hoogte van den Helder, op vandaag woonpark in het gewestplan, gebeurt volgens een specifiek inrichtingsplan (zie onder deelgebieden)”.

Onder de hoofding “4.3. De gewenste ruimtelijke structuur van de deelgebieden” wordt onder het deelgebied “4.3.3. De open ruimte” het volgende gesteld:

> “• De kamlijn van het interfluvium
> (...)
> Bebouwing
> (...) Inzake wonen wordt in het algemeen gesteld dat er geen bijkomende woningen mogelijk zijn. Er wordt echter een uitzondering gemaakt voor de verkavelingen ter hoogte van het Beerbos en Den Helder. Het Beerbos en den Helder zijn geselecteerd als verkavelde bossen.
> In Den Helder zijn er enkel mogelijkheden zoals voorzien in onderstaande inrichtingsschets
> Figuur 91: inrichtingsschets Den Helder
> In het Beerbos kunnen er geen bijkomende woningen geplaatst worden omwille van de natuurlijke waarde van het bos. Het groene karakter van het Beerbos en Den Helder moet steeds behouden blijven.
> (...)
> => Mogelijke maatregelen
> • Opmaak van een uitvoeringsplan voor Den Helder
> De gemeente maakt een RUP op voor een groene inrichting van het gebied. Hierbij worden minstens volgende elementen in acht genomen:
> - een lage dichtheid en groene inrichting;
> - de voetwegen;
> - de principes van het richtinggevend gedeelte”.

5. Op 19 december 2005 wordt het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan “Woonpark Den Helder” voorlopig goedgekeurd.

6. Er wordt een openbaar onderzoek georganiseerd van 30 januari 2006 tot en met 4 april 2006.

7. Op 4 mei 2006 spreekt GECORO zich uit over de bezwaren en adviezen. Op 2 juni 2006 verleent GECORO advies.

8. Op 17 juli 2006 stelt de gemeenteraad van de gemeente Zwevegem het ruimtelijk uitvoeringsplan “Woonpark Den Helder” definitief vast.

Dit is het eerste bestreden besluit.

9. Bij besluit van 31 augustus 2006 keurt de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Den Helder nr. 1.1.” voor de gemeente Zwevegem definitief goed. Dit besluit wordt op 19 september 2006 bij uittreksel gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

Dit is het tweede bestreden besluit.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

10. In het eerste middel voert de verzoeker de schending aan van de artikelen 19, §3 en 48, §2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Zwevegem van 15 december 2003 (hierna: GRS Zwevegem) en van het redelijkheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Meer bepaald voert hij aan dat het bestreden ruimtelijk uitvoeringsplan afwijkt van het GRS Zwevegem zonder dat voldaan is aan de uitzonderingsgronden van artikel 19, §3 DRO, dat “het RUP voortbouwt op een foutief weergegeven feitelijke toestand” en het daarbij “op willekeurige wijze lokaal woongebied met lage dichtheid en groen karakter creëert”.

Hij licht dit als volgt toe:

> “9. Het bestreden RUP zegt op meerdere plaatsen van zichzelf dat het de vertaling is van de inrichtingsschets van het GRS:
> - RUP p. 8:
>
> ‘Op 22 april 1996 heeft de gemeenteraad, als basis voor de realisatie van het woonpark, een ‘inrichtingsplan’ goedgekeurd evenwel zonder juridische draagwijdte.
> Dit inrichtingsplan is de neerslag van uitvoerige gesprekken en onderhandelingen met de (toenmalige) eigenaars. Dit plan had tot doel

een volledige intensieve verkaveling van het woonpark tegen te gaan. In samenspraak werden de bebouwingsmogelijkheden en ontsluitingswegen vastgelegd. Hierdoor zou het woonpark zich kunnen ontwikkelen als een gebied met lage dichtheid en een groen karakter.
De gemeente heeft in haar vergunningenbeleid dit plan steeds als toetskader gebruikt. Nu is het ook de bedoeling de algemene principes van dit inrichtingsplan in dit ruimtelijk uitvoeringsplan te vertalen'

- RUP p. 14:

'5.2 Visie: residentieel wonen in het groen
De gemeente wenst in dit gebied de gewestplanbestemming woonpark op een ruimtelijke verantwoorde manier en op een kwalitatieve wijze tot stand te brengen. Het is de bedoeling een aanbod van residentiële woningen in een aantrekkelijk groen kader aan te bieden met voldoende garantie voor lage dichtheid en groen. Dit komt neer op een vertaling van het inrichtingsplan van 1996 waarmee een maximale invulling van het woonpark vermeden wordt. Op die manier streeft de gemeente beleidscontinuïteit na.'

Eén en ander werd ook reeds aangekondigd in het GRS waar men leest:

- GRS p. 144:

'De inrichting ter hoogte van Den Helder, op vandaag woonpark in het gewestplan, gebeurt volgens een specifiek inrichtingsplan (zie plan deelgebieden).'

- GRS p. 211:

'In Den Helder zijn er enkel mogelijkheden zoals voorzien in onderstaande inrichtingsschets.
Figuur 91: inrichtingsschets Den Helder.'

10. Bij de uitwerking van het RUP blijkt evenwel dat de inrichtingsschets van het GRS niet wordt gevolgd.

In het GRS worden -zoals in het inrichtingsplan van 1996 (...)- de percelen 522 en 523a aangeduid als (niet bebouwbare) 'weide' of 'open gebied' (...).
In het RUP daarentegen worden de percelen 522 en 523a in extremis toch opgenomen in het (bebouwbaar) 'lokaal woongebied met lage dichtheid en groen karakter' met mogelijkheid tot het bouwen van één woning:
(...)

Voor deze afwijking van het GRS wordt in het RUP geen verantwoording gegeven. In het RUP wordt niet verwezen naar enige onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften of dringende sociale, economische of budgettaire redenen, laat staan dat deze behoefte uitgebreid zou zijn gemotiveerd, zoals artikel 19§3 DRO het vraagt.

(...)

11. Verzoeker heeft belang om dit alles op te merken vermits, indien er werd afgeweken van het GRS voor wat percelen 522 en 523a betreft, er evenzeer redenen voor handen (kunnen) zijn om voor zijn perceel een afwijking toe te staan.

Vermits verzoeker thans de redenen van afwijking niet kent, is dit oncontroleerbaar.

Een nieuwe zorgvuldige beoordeling van het dossier na vernietiging van het huidig RUP kan er mogelijk toe leiden dat het perceel van verzoeker eveneens in artikel 6.1. 'lokaal woongebied met lage dichtheid en groen karakter' gesitueerd, in afwijking van het GRS.

12. Vermits er geen redelijke verantwoording wordt gegeven voor de afwijking van het RUP ten opzichte van het GRS met betrekking tot de percelen 522 en 523a, ontstaat nu met de afwijking ipso facto een probleem van ongeoorloofde onderscheiden behandeling door het RUP van verzoeker enerzijds en de eigenaars van andere percelen in het plangebied anderzijds.

Beide percelen zijn volgens het GRS in open gebied gelegen en voor het ene wordt er een uitzondering gemaakt op het GRS en voor het andere niet.

13. Dat perceel 291 van verzoeker niet eveneens als de percelen 522 en 523a tot lokaal woongebied werd bestemd is des te onbegrijpelijker, omdat de motieven van het RUP om bepaalde percelen in open weide te situeren, in het geheel niet toepasselijk zijn op perceel 291 van verzoeker.

De motivering van het creëren van 'open gebied' is blijkens het RUP de volgende (...):

> '5.5.2 Open gebied
>
> Conform het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan wordt de reliëfrijke zone ter hoogte van de gracht van bebouwing vrijgehouden omwille van het technisch moeilijk te realiseren gebied: de grote reliëfverschillen, de nabijheid van de gracht met de waterafvoer met risico op overstromingen en de erosiegevoeligheid.
>
> Er is bovendien waardevolle perceelsrandbegroeiing met belangrijke ecologische potenties (wilgenrijen en al dan niet begroeide taluds; waardevolle houtkant, poel, hagen).
>
> Dit laat eveneens toe om de waardevolle zichten te behouden, om de natuurelementen langs de gracht te versterken, om de dichtheid laag te houden en het groen karakter te behouden. Het vrijwaren van de open ruimte en de ecologische potenties in de versnipperde ruimte op de heuvelkam is prioritair.'.

Met betrekking tot de eigendom van verzoeker en de omgeving er rond, stelt men evenwel vast...

primo dat er in de nabijheid helemaal geen gracht te zien is (...)

Een (amper nog te onderscheiden) grachtje is enkel te zien aan de overzijde van het woonpark (...) wat uiteraard irrelevant is om het perceel van verzoeker aan de andere kant van het park in open gebied te situeren.

Bovendien is de gracht waarvan sprake is op het plan bestaande toestand (...) daar verkeerd getekend.

De gracht ligt niet op de scheiding van Zwevegem en Moen maar op de scheiding van perceel 456 en 457 (waar op stuk 1 figuur 3 een afsluiting getekend staat.)

De foto die het RUP zelf voorlegt van de gracht (...) is ook op deze plaats genomen, met name staande op de straat Den Helder kijkend in de richting van het woonpark en meer bepaald ter hoogte van de scheiding van perceel 456 (beplanting+woning) en 457 (weide). (...) Op de foto ziet men op de achtergrond de recente woning SIERENS die langs de Hoogstraat gebouwd is en eveneens deel uitmaakt van perceel 456. Waar de gracht volgens plan zogezegd loopt is er in werkelijkheid geen gracht te zien (...).

Uit het plan feitelijke toestand blijkt dat de gracht aan de andere kant van Den Helder maar zeer kort is (daargelaten het feit dat het plan de gracht dus op de verkeerde plaats inkleurt).

Het RUP stelt dan ook volkomen ten onrechte (...) :

> 'Het plangebied wordt doorsneden door een gracht die de grens vormt tussen Moen en Sint-Denijs. Ter hoogte van de gracht is een groot deel van het gebied niet bebouwd. Dit gebied heeft dan ook aanleiding tot vergezichten. Langs de gracht komen enkele bomenrijen voor'

Het ontbreken of de onjuistheid van bepaalde gegevens in verband met de bestaande toestand leidt tot de onwettigheid van het plan wanneer is aangetoond dat de appreciatie- en beslissingsbevoegdheid van de overheid daardoor zodanig werd aangetast dat deze zich niet met kennis van zaken heeft kunnen uitspreken over de te geven bestemming of voorschriften. Dergelijke onvolledige weergave van de bestaande toestand heeft de onregelmatigheid van het gevoerde openbaar onderzoek, de verleende adviezen en bijgevolg de vaststelling of goedkeuring van het aanlegplan tot

gevolg. Het feit dat de onvolledigheid of de onjuistheid van de weergave van de bestaande toestand tijdens het openbaar onderzoek niet werd opgeworpen, belet niet dat het plan op die grond door de Raad van State wordt vernietigd Daargelaten de verkeerde inplanting is de gracht in casu ook geenszins van aard om te stellen dat het gebied 'technisch moeilijk te realiseren' is. De foto die het RUP zelf voorlegt van de gracht (...) is ook op deze plaats (kant Den Helder) genomen.

Men ziet de gracht of de begroeiing aan Den Helder ook helemaal niet liggen vanop de eigendom van verzoeker. Er is geen sprake van een zichtas die zou toelaten van aan de Perrestraat de gracht aan Den Helder te zien. Vanop de Perrestraat botst elke blik richting Den Helder hetzij op de daken van de woningen, hetzij op groen (...).

secundo dat in de nabijheid van de eigendom van verzoeker helemaal geen waardevolle perceelsrandbegroeiing te zien is (wilgenrijen, begroeide taluds, houtkanten etc.)

Wanneer de ontwerpers van het RUP naar deze elementen verwijzen hadden zij blijkbaar weerom de overzijde van het woonpark (kant Den Helder) op het oog. Daar lijkt er op één zeer specifieke plaats inderdaad sprake van een begroeide talud met houtkant, haag en wilgen etc (...).

Naast de eigendom van verzoeker daarentegen is enkel een recente aangeplante klassieke haag van het kasteel Stadsbader te zien (...). Dit verantwoordt uiteraard niet dat het naastliggend perceel van verzoeker - meer dan 8000m² groot - niet zou mogen worden bebouwd.

tertio dat er ook geen zichtas door het woonpark loopt vanaf de kamlijn zoals het plan van het RUP suggereert.

Er is wel een waardevol zicht wanneer men, staande op de Perrestraat, kijkt in de richting weg van het woonpark Den Helder (...). Om dit gaaf te houden dient geen bouwverbod over de grond van verzoeker uitgesproken.

In de richting van Den Helder kijkt men nu op woonpark. Dit zicht komt niet in het gedrang indien er op het perceel van verzoeker op dezelfde wijze wordt gebouwd als elders in het woonpark.

Bebouwing van perceel 291, eigendom van verzoeker, is dus perfect verzoenbaar met de uitgangspunten van het GRS en het RUP. Het feit dat op de aanpalende percelen 522 en 523a wél bouwmogelijkheden worden geschapen bewijst zulks ook. Op het terrein gaan beide percelen naadloos en zonder enige gracht in elkaar over (...).

14. Indien het RUP oprecht belang hecht aan het zicht op het gebied, is het onbegrijpelijk dat er nog bouwvergunningen worden verleend om op het hoogste punt van het woonpark te bouwen.

Momenteel is men inderdaad volop bezig met bouwactiviteiten op 'de kleikop', het hoogste punt van de omgeving (...).

Dit is onverenigbaar met de officiële uitgangspunten van het RUP. Het feit dat voor deze locatie een verkavelingsvergunning werd afgeleverd kan geen vergoelijking inhouden vermits een RUP steeds bestaande verkavelingen kan wijzigen of vernietigen (art.132 §5 DRO).

Indien men overweegt bovenop de bebouwing die reeds aanwezig is op deze locatie nog bijkomende bouwmogelijkheden te creëren is het manifest méér in overeenstemming te brengen met de uitgangspunten van het GRS dat deze extra mogelijkheden op perceel 291 en niet op perceel op de 522 en 523a worden voorzien. Perceel 291 is immers lager gelegen dan de kleikop en dus minder opvallend vanuit de omgeving.

Voor een goede waarnemer is duidelijk dat de inkleuring van wat nog bouwgrond kon worden niet onzorgvuldig (sic) is gebeurd en is ingegeven ofwel door de drijfveer planschadevorderingen zoveel mogelijk te vermijden, ofwel door onduidelijke engagementen die door de gemeente ten opzichte van

bepaalde eigenaars zijn genomen en die niet te verenigen zijn met de officiële bedoeling van het RUP.

15. Besluit. Het eerste middel is gegrond".

11. De eerste verwerende partij antwoordt dat de inrichtingsschets in het GRS Zwevegem "een vertaling van dit plan (is), waarbij in het GRS enkel een principsschets is opgenomen die niet op perceelsniveau is afgebakend". Volgens haar is het "dan ook niet mogelijk om op deze schets te oordelen of een perceel of percelen al dan niet kunnen bebouwd worden". Het wordt "bij de vertaling van de visie, zoals neergeschreven in het inrichtingsplan 1996 én het GRS, naar een verordenend RUP (...) wél perceelsmatig ingevuld" zodat het ruimtelijk uitvoeringsplan niet afwijkt van het GRS Zwevegem, dat met toepassing van artikel 18, eerste lid DRO slechts een beleidsdocument is dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur.

Aangaande de percelen langs de Perrestraat, in het bijzonder het perceel van de verzoeker, stelt de eerste verwerende partij het volgende:

"Op blz. 12-13 van het RUP is afdoende gemotiveerd waarom op de percelen langs de Perrestraat omzichtig moet omgesprongen worden met bijkomende bebouwing: 'De percelen gelegen langs de Perrestraat zijn niet gelegen langs een uitgeruste weg. Een directe ontsluiting op de Perrestraat is niet aangewezen. (...) Enkel de zone aansluitend op de bestaande bebouwing kan bebouwd worden cfr. het inrichtingsplan van 1996. De ontsluiting gebeurt via de weg voorzien in de verkaveling 1187 aansluitend op de Hoogstraat.' Hieruit blijkt duidelijk dat de percelen (kad. 522 en 523a) wél voor bebouwing (één woning) in aanmerking komen (zoals reeds voorzien in inrichtingsplan 1996), voor zover de ontsluiting gebeurt via de Hoogstraat (via de heraangelegde weg in verkaveling 1187) en niet langs de niet-uitgeruste Perrestraat. Het perceel van verzoeker (kad. 291) zou enkel via de niet-uitgeruste Perrestraat kunnen worden ontsloten, wat ruimtelijk niet aanvaardbaar is volgens de motivatie zoals opgebouwd in het RUP. Er wordt dus niet afgeweken van het GRS. Evenmin heeft het RUP op willekeurige wijze woongebied afgebakend.

Het RUP bevat afdoende motivatie om perceel van verzoeker (kad. 291) op te nemen in het 'open gebied'. Zoals in het RUP (onder '5.5.2 Open gebied' blz. 15), én in het gemeenteraadsbesluit én in het advies van de GeCoRo m.b.t. de beoordeling van de bezwaren is vermeld, zijn er verschillende redenen om restrictief op te treden tegen bijkomende bebouwing in de centrale open zone, in concreto op perceel van verzoeker.

De motivatie om het perceel van verzoeker op te nemen in het 'open gebied' en van bebouwing te vrijwaren is vooreerst beleidscontinuïteit, doordat zowel het plan uit 1996 als fig. 91 GRS het perceel opnemen in bouwvrije zone, in navolging van het inrichtingsplan van 1996. Vervolgens is het behoud van open gebied gemotiveerd door de goede ruimtelijke ordening gelet op het panoramisch zicht vanop de Perrestraat over het perceel van verzoeker naar deze open zone (...). Dit zicht zou verloren gaan indien het perceel zou bebouwd worden en ingericht worden als tuin. Tenslotte zijn er de beperkte ontsluitingsmogelijkheden van het perceel via de niet-uitgeruste Perrestraat.

Verzoeker merkt terecht op dat in de nabijheid van perceel van verzoeker geen gracht, noch waardevolle perceelrandbegroeiing aanwezig is. Het terrein is evenmin 'technisch moeilijk te realiseren'. Die motivatie heeft voornamelijk betrekking op de lager gelegen percelen (noordwaarts). Deze elementen worden dan ook op geen enkel moment, noch in het RUP, noch in het goedkeuringsbesluit, aangegrepen om het bouwverbod op perceel van verzoeker te motiveren. Voor zover relevant voor de beoordeling van het verzoekschrift, wordt hierbij vermeld dat de gracht de laatste jaren inderdaad is ingeperkt, voornamelijk ingevolge ongeoorloofde en niet-vergunde terreinophogingen, gerelateerd aan de nieuwbouwwoningen in de verkaveling 'Sierens' (M.B.). Deze gracht liep wél degelijk op de grensscheiding Moen/Sint-Denijs, zoals zichtbaar op de topo-kaart (...), of juister de vroegere gemeentegrens werd aldaar bepaald door de loop van deze gracht.

Bijgevolg werd niet afgeweken van het GRS en werd het woongebied in het RUP niet op willekeurige wijze afgebakend;

Het eerste middel is niet gegrond".

12. De tweede verwerende partij repliceert als volgt:

"10.

Door verzoeker wordt opgemerkt dat bij de opmaak van het RUP de inrichtingsschets van het GRS Zwevegem niet wordt gevolgd. Er wordt verwezen naar de percelen 522 en 523a die op het inrichtingsplan worden aangeduid als (niet bebouwbare) 'weide' of 'open gebied' maar die in het RUP wel als 'lokaal woongebied met lage dichtheid en groen karakter'.

De deputatie wijst er op dat elementen die opgenomen zijn in een GRS, zoals de inrichtingsschets, in eerste instantie 'beleidsplannen' (cf. artikel 18 DRO) zijn waarin een overheid krijtlijnen uittekent voor haar toekomstig ruimtelijke politiek. Deze visie dient echter nog geconcretiseerd in RUP's.

In een GRS worden echter geen concrete uitspraken gedaan omtrent het al dan niet toelaten van bebouwing op percelen. Uitspraken in een GRS verlenen dan ook geen rechten voor de burger m.b.t. het aansnijden van gronden. Het inrichtingsplan dat deel uitmaakt van het GRS Zwevegem vormt dan ook onderdeel van een globale visie zonder dat deze garanties kan geven omtrent de concrete doorwerking op perceelniveau.

Dat pas in het RUP Den Helder en niet in het GRS Zwevegem definitieve uitspraken werden gedaan over de inrichting van het plangebied is eigen aan het plansysteem dat gecreëerd werd door het DRO. In tegenstelling tot een GRS gebeurt het onderzoek naar de inrichting en bestemming van percelen immers pas ten gronde in een RUP, alwaar op basis van terreinonderzoek de bebouwingsmogelijkheden in detail worden onderzocht. Het valt immers niet uit te sluiten dat men op basis van concrete onderzoekselementen (vb. technische haalbaarheid, ontsluiting, ecologische waarden, ander aspecten van goede ruimtelijke ordening,...) tot de conclusie komt dat bepaalde percelen beter niet worden bebouwd en andere percelen wél in aanmerking komen voor bebouwing. Dat er voor bepaalde percelen ogenschijnlijk verschillen zijn tussen een globale beleidsvisie in een GRS en een RUP valt daarom niet uit te sluiten én impliceert geenszins dat een RUP strijdig zou zijn met het GRS.

In casu werd door de deputatie vastgesteld dat de gemeentelijke opties m.b.t. de bestemming en inrichting van woonpark Den Helder voldoende onderbouwd werden op basis van ruimtelijke argumenten en tevens in overeenstemming zijn met de globale visie-elementen in het GRS Zwevegem (m.n. de inrichting als een 'lokaal woongebied met een lage dichtheid en een groen karakter').

11.

Zoals onder punt 10 wordt vermeld wijkt het RUP Den Helder niet af van het GRS Zwevegem. De verwijzing naar percelen waarvoor zogeschreven 'wordt afgeweken' is dan ook onterecht.

In bijkomende orde dient opgemerkt dat de gemeente in de toelichtingsnota van het RUP wel degelijk redenen aangeeft waarom de percelen 522 en 523a bebouwbaar zijn (wegens ligging aan een uitgeruste weg) en het perceel 291 van verzoeker niet (dit perceel is niet gelegen aan een uitgeruste weg).

Het feit dat het perceel 291 niet gelegen is langs een uitgeruste weg en dus niet wordt bebouwd, is vanuit redenen van goede ruimtelijke ordening verdedigbaar om op dit perceel geen bebouwing toe te laten.

De gemeentelijke optie om op percelen die niet gelegen zijn langs een uitgeruste weg geen bebouwing toe te laten kadert trouwens binnen het provinciaal ruimtelijk beleid uit het PRS-WV (voor overige woonconcentraties - zoals het woonpark Den Helder - kunnen enkel de juridisch bestaande effectieve bouwgronden benut worden, PRS-WV p.150 en p.275) en wordt deze gemeentelijke optie bijgevolg ondersteund door de deputatie.

12.

Het is correct dat beide percelen in het GRS symbolisch te lokaliseren zijn in een open gebied. Zoals onder punt 10 gemotiveerd verleend een GRS echter geen rechten tot bouwen.

In bijkomende orde werd reeds aangetoond dat er wel degelijk ruimtelijke argumenten zijn om te spreken van een onderscheid naar ligging tussen beide percelen. Het aangegeven 'probleem van ongeoorloofde onderscheiden behandeling door het RUP van verzoeker enerzijds en de eigenaars van andere percelen in het plangebied anderzijds', is in die zin niet van toepassing.

13.

Onder dit punt betwist verzoeker de ruimtelijke argumentatie die de (...) gemeente er (...) toe doen besluiten heeft om op het perceel van verzoeker geen bebouwing toe te laten. Volgens hem zijn de motieven van het RUP om bepaalde percelen in 'open weide' te situeren in het geheel niet van toepassing op het perceel van verzoeker.

De deputatie merkt op dat het tot de bevoegdheid van de gemeente behoort om ruimtelijk planologische keuzes omtrent de inrichting van woongebieden (zoals woonparken) op perceelsniveau te doen. De deputatie spreekt zich niet uit over gemeentelijke taken. Dit is een toepassing van het subsidiariteitsbeginsel. De deputatie waakt er wel over dat de gemeentelijke opties voldoende onderbouwd zijn o.b.v. de visielementen in de geldende structuurplannen (GRS, PRS-WV en RSV) enerzijds én aspecten van goede ruimtelijke ordening (cf. artikel 4 DRO) anderzijds.

Vanuit haar rol als toezichthoudende en goedkeurende overheid acht de deputatie zich niet verantwoordelijk voor eventuele incorrecte of misleidende gegevens met betrekking tot de weergave van de feitelijke toestand in het gemeentelijk RUP. Gezien de opmaak van het ontwerp RUP gebeurde onder de verantwoordelijkheid van voldoend gekwalificeerde ruimtelijke planners, is de deputatie er bij goedkeuring van het RUP Den Helder vanuit gegaan dat de aangereikte gegevens m.b.t. de feitelijke toestand correct en volledig waren. Tevens dient daarbij te worden opgemerkt dat de deputatie zelf geen aanwijzingen ter haar beschikking heeft dat de gegevens m.b.t. de feitelijke toestand niet exact zouden zijn.

Gezien de correct geachte weergave van de toestand op het terrein werd ook de ruimtelijke afweging en de daaruit volgende gemeentelijke beleidskeuzes m.b.t. de bestemming en inrichting van het Woonpark Den Helder als betrouwbaar beschouwd.

Gezien de correcte geachte weergave van de toestand op het terrein werd ook de ruimtelijke afweging en de daaruit volgende keuzes m.b.t. de bestemming en inrichting van het Woonpark Den Helder als betrouwbaar

beschouwd. Hiermee rekening houdende en na toetsing aan de hogere ruimtelijke structuurplannen, heeft de deputatie het gemeentelijk RUP Den Helder goedgekeurd.

14.

In dit punt stelt verzoeker dat een verleende stedenbouwkundige vergunning binnen een goedgekeurde verkaveling gelegen binnen het woonpark onverenigbaar is met de uitgangspunten van het RUP Den Helder en het GRS Zwevegem.

Deze stelling is betwistbaar gezien er op gewezen dient te worden dat de uitreiking van een stedenbouwkundige vergunning door de vergunningverlenende overheid niet kan ontnomen worden als de aanvraag voldoet aan de voorschriften van deze goedgekeurde en niet vervallen verkavelingsvergunning.

Er dient tevens op gewezen dat in een goedgekeurde verkaveling wél een recht tot bouwen verleend, in tegenstelling tot een beleidsopties in een GRS.

Verder is de deputatie de mening toegedaan dat de gemeente niet gebonden is aan eventuele verleende stedenbouwkundige vergunningen bij het opmaken van een RUP. Zoals hoger gesteld dient met dit RUP in eerste instantie uitvoering te worden gegeven aan de beleidlijnen in het GRS.

15.

BESLUIT. Het eerste middel is ONGEGROND".

13. In de memorie van wederantwoord antwoordt de verzoeker het volgende:

"Wat verweerders aanhalen over het 'vage' karakter van een GRS ('beleidskarakter', 'kader', 'principeschets' etc.) geldt misschien in principe en voor structuurplannen van andere gemeenten maar miskent het eigen zeer concrete GRS van de gemeente Zwevegem (dat werd goedgekeurd door de provincie).

Kaart nr. 91 van het GRS is niet met 'flou artistique' omgeven maar duidt zeer precies aan waar er nog kan gebouwd worden op Den Helder en waar niet. Op het plan staat zelf met cijfer het maximaal te realiseren woningen aangeduid. Verzoeker weet ook wel dat een GRS op zich nog geen planologische bestemmingswijziging is en op basis van een GRS geen bouwvergunning worden afgeleverd als ware het GRS zelf reeds een RUP maar dit neemt niet weg dat als GRS deze schets bindend is voor de overheid bij het uitwerken van haar RUP.

Ook al zijn de kadastrale percelen niet op deze schets ingekleurd, uit het plan van het GRS is onmiskenbaar af te leiden dat perceel 522 en 523 volgens het GRS niet meer voor bebouwing in aanmerking kwamen. En niettemin worden de percelen 522 en 523a in het RUP ingekleurd als lokaal woongebied.

Misschien is figuur 91 bij de opmaak van het GRS té concreet opgesteld, maar dit doet geen afbreuk aan het feit dat figuur 91 op vandaag een juridische realiteit is.

Het feit dat kaart 91 deel uitmaakt van het richtinggevende gedeelte van het GRS heeft voor gevolg dat het bestuur er slechts onder de voorwaarden bepaald in artikel 19 §3 van het DRO kan van afwijken, wat niet is gebeurd.

Dat het RUP beter de principes van de inrichtingsschets van 1996 zou naleven dan het GRS, is (1) een loutere bewering en (2) kan hoe dan ook geen vergoelijking vormen voor de afwijking van het GRS. Het RUP moet niet het beleidsplan van 1996 uitvoeren maar het GRS. Het inrichtingsplan van 1996 is niet als kaart opgenomen in deel 2 van het GRS 'Figurenbundel' en is geen figuur van het GRS waar de specifieke normatieve kracht aan kleeft van een GRS (art. 19 DRO).

Overigens is het niet juist dat het RUP in overeenstemming is met de inrichtingsschets van 1996. Perceel 522 en 523a zijn in de inrichtingsschets duidelijk groen ingekleurd, zijnde open gebied. In het RUP worden er niettemin bebouwingsmogelijkheid op gecreëerd.

Aan het bericht van de provincie 'dat zij als toezichthoudende en goedkeurende overheid zich niet verantwoordelijk acht voor eventuele incorrecte of misleidende gegevens met betrekking tot de weergave van de feitelijke toestand in het gemeentelijk RUP' heeft verzoekende partij geen boodschap.

Dat ondertussen voor percelen 522 en 523a een verkavelingsvergunning (verkaveling 1187) werd afgeleverd vormde geen belemmering om de plannen met de open ruimte zoals deze blijken uit het GRS door te voeren. Overeenkomstig artikel 132§ 2 DRO kan een RUP bestaande verkavelingsvergunningen wijzigen of vernietigen.

Dit is niet gebeurd. Wanneer figuur 91 duidelijk geen bebouwing toelaat op perceel 522 en 523 a en het RUP niettemin bebouwing wil voorzien om de gewekte verwachtingen bij de vergunninghouder niet te beschamen of dure planschade te vermijden, dient deze keuze in toepassing van artikel 19§3 DRO gemotiveerd, wat dus niet is gebeurd. Zowel de gemeente als de provincie geven uitdrukkelijk aan dat artikel 19§3 DRO niet werd toegepast.

Het middel is gegrond.

3. De gemeente erkent uitdrukkelijk dat het niet is omwille van de gracht of de waardevolle perceelsrand begroeiing dat er op perceel 291 niet meer mag bebouwd worden. Tevens bevestigt de gemeente dat het terrein in principe wel technisch realiseerbaar is (memorie van antwoord p 7).

Nochtans waren het deze elementen die onder punt 5.2. 'Open gebied' werden aangehaald om ook deze percelen bouwvrij te houden. Verzoekende partij acteert dat deze passus dus niet toepasselijk was op haar perceel.

Het is bij de haren gesleurd om in het dossier DEMEULENAERE op te merken dat de gracht de laatste jaren zou zijn ingepekt door ongeoorloofde of niet-vergunde terreinophopingen gerelateerd aan de verkaveling SIERENS. De verkaveling SIERENS ligt helemaal aan de andere kant van het woonpark. Op de topo-kaart is er ter hoogte van de eigendom DE MEULENAERE ook helemaal geen gracht te zien.

De gemeente rest dus geen andere mogelijkheid dan een aantal andere elementen te beklemtonen om aan te geven waarom zij het woonpark ter hoogte van de eigendom DE MEULENAERE (maar niet ter hoogte van de percelen 522 en 523 a) heeft omgevormd tot niet bebouwbare grond.

Deze elementen zijn echter onjuist, minstens kennelijk onvoldoende draagkrachtig om het complete bouwverbod te verantwoorden.

- Vooreerst verwijst de gemeente naar de zogenaamde 'beperkte ontsluitingsmogelijkheden' van perceel 291 om het opgelegde bouwverbod te staven.

In het inleidend verzoekschrift werd dit punt reeds tegengesproken (onder randnummer 20). De Perrestraat is aangelegd in voldoende duurzame materialen (voldoende dikke grindkoffer, al van jaren ver).

- Wat het panoramisch zicht over perceel 291 betreft, wordt verwezen naar foto 12.1. Deze foto is genomen op de Perrestraat kijkend over het perceel van verzoeker in de richting van het woonpark Den Helder.

Van een bijzonder panorama, laat staan een open zicht, is geen sprake. Men kijkt op woningen en tuinen gebouwd in tweede lijn langs de Hoogstraat. Dit uitzicht is niet waardevoller dan enig ander uitzicht in de richting van het woonpark. Bebouwing van perceel 291 verzinkt ook in het niets bij de naastliggende bebouwing van het kasteel STADSBADER (te zien op de titelpagina van het RUP (...)).

- De ‘beleidscontinuïteit’ waarvan de gemeente gewaagt, is zoals gezegd met een korrel zout te nemen”.

14. In de laatste memorie stelt de verzoeker nog dat hij het vereiste belang heeft bij het middel. Volgens hem was het bovendien “de bedoeling van de ontwerpers van het ruimtelijk uitvoeringsplan om het woonpark Den Helder als één geheel te reglementeren”, waardoor het ruimtelijk uitvoeringsplan niet vatbaar is voor een gedeeltelijke vernietiging. De vernietiging van het ruimtelijk uitvoeringsplan omwille van de onwettige afwijking voor de percelen 522 en 523/a heeft hierdoor volgens de verzoeker wel degelijk repercussies voor zijn perceel.

Beoordeling

15. In zijn verzoekschrift zet de verzoeker zijn belang bij het eerste onderdeel van dit middel, waarin hij kritiek levert op de bestemming van de percelen 522 en 523/a, waarop hij geen rechten uitoefent, tot “lokaal woongebied met lage dichtheid en groen karakter”, als volgt uiteen:

> “Verzoeker heeft belang om dit alles op te merken vermits, indien er werd afgeweken van het GRS voor wat percelen 522 en 523a betreft, er evenzeer redenen voor handen (kunnen) zijn om voor zijn perceel een afwijking toe te staan.
>
> Vermits verzoeker thans de redenen van afwijking niet kent, is dit oncontroleerbaar.
>
> Een nieuwe zorgvuldige beoordeling van het dossier na vernietiging van het huidig RUP kan er mogelijk toe leiden dat het perceel van verzoeker eveneens in artikel 6.1. ‘Lokaal woongebied met lage dichtheid en groen karakter’ wordt gesitueerd, in afwijking van het GRS”.

16. De verzoeker gaat bij de omschrijving van zijn belang bij dit middelonderdeel uit van een onvolledige lezing van het bestreden ruimtelijk uitvoeringsplan “Woonpark Den Helder”. In tegenstelling tot wat de verzoeker voorhoudt, wordt in het eerste bestreden besluit wel degelijk gemotiveerd waarom de percelen 522 en 523/a, in tegenstelling tot zijn perceel, bebouwd kunnen worden.

Het besluit overweegt dienaangaande het volgende:

> “De beperking van het aantal bijkomende woningen moet op volgende wijze geïnterpreteerd worden:
>
> (...)
>
> - De percelen gelegen langs de Perrestraat zijn niet gelegen langs een uitgeruste weg. Een directe ontsluiting op de Perrestraat is niet aangewezen. De Perrestraat is immers ook een belangrijke voetweg. De percelen liggen bijna op het hoogste punt van de kamlijn en zijn heel goed zichtbaar. Een goede ruimtelijke afweging is steeds noodzakelijk. Enkel de zone aansluitend op de

bestaande bebouwing kan bebouwd worden, cfr. het inrichtingsplan van 1996. De ontsluiting gebeurt via de weg voorzien in de verkaveling 1187 aansluitend op de Hoogstraat".

De percelen 522 en 523/a maken deel uit van de "zone aansluitend op de bestaande bebouwing".

Aldus kent de verzoeker wel degelijk de "redenen van afwijking" voor de desbetreffende percelen en is de adstructie van zijn belang op een foutieve premisse gesteund. Voorts blijkt uit het standpunt van de verzoeker dat datgene wat hij nastreeft niet de vernietiging is van de bestemming die met het voorliggende bestreden plan wordt gegeven aan de percelen 522 en 523/a, doch enkel de vernietiging van het bestreden plan in de hoop dat bij een nieuwe "zorgvuldige beoordeling" een mogelijke heroverweging aangaande zijn perceel zou plaatsgrijpen om in afwijking van het GRS Zwevegem ook op zijn perceel bebouwing toe te laten.

Aldus streeft hij in wezen een gelijke behandeling in gebeurlijke onwettigheid na, hetgeen geen wettig belang vermag te genereren.

De verzoeker heeft niet het rechtens vereiste belang bij het eerste onderdeel van het eerste middel.

17. In een tweede onderdeel betwist de verzoeker dat de redenen die worden opgegeven om bepaalde percelen, waaronder het zijne, in open weide te situeren, gelden voor zijn perceel. Hij betwist dat er zich in de nabijheid van zijn eigendom een gracht bevindt, dat er een waardevolle perceelsrandbegroeiing te zien is en dat er een zichtas door het woonpark loopt vanaf de kamlijn zoals het ruimtelijk uitvoeringsplan suggereert. De verzoeker concludeert dat het opnemen van zijn perceel in het open gebied willekeurig gebeurde.

18. De verzoeker bouwt dit onderdeel van het middel uitsluitend op op basis van de volgende overwegingen in het bestreden plan:

> "5.5 Ruimtelijke elementen
> (...)
> 5.5.2 Open gebied
> Conform het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan wordt de reliëfrijke zone ter hoogte van de gracht van bebouwing vrijgehouden omwille van het technisch moeilijk te realiseren gebied: de grote reliëfverschillen, de nabijheid van de gracht met de waterafvoer met risico op overstromingen en de erosiegevoeligheid.
> Er is bovendien waardevolle perceelsrandbegroeiing met belangrijke ecologische potenties (wilgenrijen en al dan niet begroeide taluds; waardevolle houtkant, poel, hagen).

Dit laat eveneens toe om de waardevolle zichten te behouden, om de natuurelementen langs de gracht te versterken, om de dichtheid laag te houden en het groen karakter te behouden. Het vrijwaren van de open ruimte en de ecologische potenties in de versnipperde ruimte op deze heuvelkam is prioritair".

Het besluit overweegt evenwel ook:

"De beperking van het aantal bijkomende woningen moet op volgende wijze geïnterpreteerd worden:
(...)
- Het weiland is een hoofdzakelijk open gebied.
- De percelen langs Den Helder zijn gelegen langs een uitgeruste weg. Omwille van het sterke reliëf en de nabijheid van de gracht is het technisch moeilijk en niet aangewezen (risico op overstromingen, erosiegevoeligheid) om deze terreinen te bebouwen. Er is bovendien een waardevolle perceelsrand-begroeiing die belangrijke ecologische potenties heeft (wilgenrijen en al dan niet begroeide taluds; waardevolle houtkant, poel, hagen). Eveneens kan op deze wijze een panorama behouden blijven.
- De percelen langs de Perrestraat zijn niet gelegen langs een uitgeruste weg. Een directe ontsluiting op de Perrestraat is niet aangewezen. De Perrestraat is immers ook een belangrijke voetweg. De percelen liggen bijna op het hoogste punt van de kamlijn en zijn heel goed zichtbaar. Een goede ruimtelijke afweging is steeds noodzakelijk. Enkel de zone aansluitend op de bestaande bebouwing kan bebouwd worden, cfr. het inrichtingsplan van 1996. De ontsluiting gebeurt via de weg voorzien in de verkaveling 1187 aansluitend op de Hoogstraat".

Het middelonderdeel is derhalve opgebouwd vanuit de verkeerde premisse dat de eerste verwerende partij het perceel van de verzoeker als open gebied zou hebben bestemd om reden van nabijheid van een gracht en waardevolle perceelsrandbegroeiing.

De eerste verwerende partij schrijft de door de verzoeker bedoelde eigenschappen toe aan de percelen gelegen aan "Den Helder", maar motiveert de vrijwaring van het open gebied aan de Perrestraat op een andere wijze.

19. De verwijzing naar "bouwvergunningen" en "bouwactiviteiten" op "de kleikop", beweerdelijk in strijd met het bestreden ruimtelijk uitvoeringsplan, vermag niet de onwettigheid van dit ruimtelijk uitvoeringsplan aan te tonen. Hetgeen ten slotte de verzoeker "voor een goede waarnemer (...) duidelijk" acht en in wezen machtsafwending suggereert, wordt door de verzoeker met geen enkel concreet element gestaafd, zodat het niet nodig is hieromtrent de algemene vergadering bestuursrechtspraak te adiëren.

Het tweede onderdeel van het eerste middel is niet gegrond.

Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

20. In een tweede middel voert de verzoeker de schending aan van artikel 38, § 1, 3/ DRO, van artikel 19, § 3 DRO, van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, van het provinciaal structuurplan West-Vlaanderen en van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur,

> "doordat het RUP in de opgave van de bestaande feitelijke toestand, niet nauwkeurig weergeeft waar de bestaande uitgeruste wegenis in het woonpark Den Helder gelegen is, terwijl dit van belang is om te weten waar er volgens PRS-WV planologisch woongelegenheid kan worden voorzien;
> doordat het RUP in strijd met p 405 en 380 van het RSV woongelegenheid creëert buiten de kernen van het buitengebied;
> doordat het RUP in strijd met pagina 150 van het richtinggevend gedeelte van het PRS-WV lokaal woongebied creëert op gronden die geen effectieve bouwgrond zijn;
> doordat het RUP willekeurig lokaal woongebied voorziet, meer bepaald woongebied voorziet waar dit wettelijk niet kan (perceel 237 f) en geen woongebied voorziet waar het wettelijk wél kan (perceel 291 van verzoeker)".

Hij licht het middel als volgt toe:

> "17. In het Zuidwestelijk gedeelte van het RUP wordt het mogelijk gemaakt dat op perceel 237 f (...) nog 1 extra woning (...) wordt gebouwd.
> Volgens de dwingende samenhang die het RUP zelf lijkt te aanvaarden tussen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), het provinciaal structuurplan van de provincie West-Vlaanderen (PRS-WV) en het gemeentelijk structuurplan (GRS), is het echter niet mogelijk om op perceel 237 f nog bouwmogelijkheid te voorzien, terwijl dit wél mogelijk is op het perceel van verzoeker.
> Verzoeker licht één en ander verder toe als volgt.
> a. Een ruimtelijk structuurplan is een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het geeft een lange termijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in kwestie en is erop gericht samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen die de ruimtelijke ordening aanbelangen. Er worden ruimtelijke structuurplannen gemaakt op gewestelijk niveau, op provinciaal niveau en op gemeentelijk niveau, waarbij geldt dat het lagere niveau zich schikt naar de randvoorwaarden van het hogere niveau (art. 18 DRO).
> b. Het RSV stelt dat bij de gewenste ruimtelijke structuur van Vlaanderen, de functies van 'wonen en werken' moeten worden geconcentreerd in de 'kernen van het buitengebied' (...).
> Het komt aan de provincie toe de 'kernen' te selecteren, om dus aan te duiden wat kern is en wat niet (...).
> In het structuurplan van de provincie West-Vlaanderen werden als kern geselecteerd Moen, SintDenijs, Otegem, Heestert en Zwevegem (...).
> Het is vervolgens aan de gemeenten om in hun structuurplan met betrekking tot deze kernen de verdere invulmogelijkheden te bepalen. Het RSV stelt dienaangaande: 'In tegenstelling tot de stedelijke gebieden worden de kernen

van het buitengebied niet afgebakend in ruimtelijke uitvoeringsplannen, maar wordt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan schematisch aangeduid hoe en waar de bundeling van wonen en werken in de kern wordt voorzien (...).

c. Blijkens de voorbereidingen van het RUP is men er van uit gegaan dat Den Helder niet tot de kern van Moen of Sint-Denijs behoort maar een 'overige woonconcentratie' vormt in de zin van het provinciaal structuurplan, dit wil zeggen een nederzetting die in het PRS-WV niet geselecteerd is als hoofddorp of woonkern'.

Voor de 'overige woonconcentraties' geldt echter inzake mogelijkheden van het bouwen van bijkomende woningen dat 'enkel de juridisch bestaande effectieve bouwgronden kunnen worden benut' (...).

Deze bepaling is strenger dan de voorwaarde dat in een overige woonconcentratie het 'juridisch aanbod' aan woongelegenheid zou mogen uitgeput worden. Het juridisch aanbod bestaat immers uit 'onbebouwde uitgeruste kavels, niet-uitgeruste woongebieden en leegstaande woongelegenheden' (...) en omvat dus méér dan de 'juridisch bestaande effectieve - bouwgronden'.

Bij een woonconcentratie buiten de kern kunnen bij de vaststelling van een RUP dus enkel de juridisch reeds bestaande effectieve bouwgronden worden geconfirmeerd en kunnen er geen bijkomende bouwgronden worden gecreëerd.

Dit wordt ook met zoveel woorden gezegd in de tweede bestreden beslissing, zijnde het goedkeuringsbesluit van de Bestendige Deputatie van 31 augustus 2006 waar men letterlijk leest (...):

> 'Overwegende dat het woonpark Den Helder vanuit het PRS-WV beschouwd wordt als een 'overige woonconcentratie' dat in 'overige woonconcentraties' enkel de juridisch bestaande effectieve bouwgronden kunnen worden benut'.

18. Concreet konden op Den Helder dus enkel de percelen die reeds bouwgrond waren nog planologisch worden opgenomen in het lokaal woongebied van artikel 6.1. van het RUP.

Nochtans stelt men vast dat het RUP woongelegenheid heeft bijgecreëerd buiten de reeds bestaande bouwgronden, met name in het genoemde Zuidwestelijk gedeelte van het RUP nabij het Hoogstraatje waar voorzien wordt in de mogelijkheid van één extra woning op perceel 237 f (...).

Doordat het RUP, in strijd met artikel 38 § 1,3/ DRO, de feitelijke toestand foutief, minstens misleidend weergeeft, zijn de goedkeurende overheden op dit punt mogelijk misleid.

Verzoeker licht dit nader toe als volgt.

Stuk 1 figuur 3 en figuur 8 suggereren dat perceel 237 f als het ware in de vork van 2 wegen ligt (waarlangs dit perceel zou kunnen ontsloten worden en dus bouwgrond zou zijn die in het RUP planologisch kon bevestigd worden).

In werkelijkheid ligt perceel 237 f niet aan één voldoende uitgeruste openbare weg en is het geen bouwgrond.

Verzoeker verklaart zich nader.

- Op de topokaart (...) is maar één weg te zien, namelijk de weg die in het zuidoosten het plangebied begrenst, het zogenaamde 'Hoogstraatje' (...). Deze weg is een weg die door de voormalige ontginner van het gebied is aangelegd ter vervanging van de buurtweg nr. 16 die met beslissing van de gemeenteraad van 25 juni 2001 formeel werd afgeschaft en verlegd (...). Het 'Hoogstraatje' is echter niet open en wordt ook niet door de gemeente onderhouden.

(...)

- De tweede weg die op figuur 8 te zien is, is sinds jaar en dag onbestaande. De weg zoals aangeduid op figuur 3 en 8 is in de praktijk geheel afgesloten en ingelijfd bij de naburige percelen 251 en 257d en met een haag beplant.

De weg is op de topokaart van het RUP (...) ook nergens te bespeuren. Op het terrein is enkel een poortje te zien dat permanent gesloten is (...) en enkel een strook grond bedient om de haag te snoeien.

Ook komende van de andere kant (Den Helder perceel 224 c) staat een poort die vergrendeld is (...).

(...)

Perceel 237 f is aldus zonder enige discussie niet gelegen aan een voldoende uitgeruste openbare weg en dus geen juridisch bestaande effectieve bouwgrond in de zin van het PRS-WV.

Toch tekent het RUP dit perceel in als lokaal woongebied.

(...)

20. De weergave van de feitelijke toestand is ook onjuist waar het RUP stelt (...):

> 'De percelen gelegen langs de Perrestraat zijn niet gelegen langs een uitgeruste weg. Een directe ontsluiting op de Perrestraat is niet aangewezen. De Perrestraat is immers ook een belangrijke voetweg.'

De Perrestraat is helemaal geen voetweg maar een buurtweg (nummer 20) die in de praktijk door personenwagens als een echte weg gebruikt wordt (...). Ter plaatse is sinds jaar en dag een dikke grintkoffer aanwezig die onmiddellijk in aanmerking komt als funderingslaag om afwerking in asfalt op aan te brengen. Het gaat om een voldoende uitgeruste weg om er overeenkomstig artikel 100 § 1 DRO vergunningen langs af te leveren (zie Memorie van Toelichting, Parl. St.Vl. Parl.2002-2003, nr.1800/1, 23). In de praktijk is in het verleden het eerste stuk van de weg ook geasfalteerd om woningen in het begin van de Perrestraat te bereiken. Op foto (...) is te zien dat de asfaltverharding naadloos overgaat in de grindlaag die ten allen tijde kan worden doorgetrokken.

De Perrestraat is ook voorzien van een electriciteitsnet dat de eerste huizen langs de Perrestraat van stroom voorziet. Dit net kan uiteraard doorgetrokken worden om ook een woning op de grond van verzoeker te bevoorraden. Dat er tot aan het perceel van verzoeker geen electriciteit reikt, is geen reden om te stellen dat het perceel niet langs een voldoende uitgeruste weg gelegen is en dus geen bouwgrond zou zijn. Indien verzoeker immers aanbiedt zelf de kosten en werken van het doortrekken van de elektriciteit op zich te nemen kan hem geen bouwvergunning worden geweigerd (...).

Door in het RUP het belang van de Perrestraat te minimaliseren ('niet uitgeruste weg'...'voetweg'...) wil het RUP aannemelijk maken waarom hier geen bouwmogelijkheden worden geschapen. Hierdoor worden belanghebbenden misleid en ook het toezicht houdend bestuur.

(...)

Er diende dan ook een zeer nauwkeurige analyse van de feitelijke toestand te gebeuren en zeker een volledig en accurate weergave van het bestaande stratentracé en zijn uitrusting in het plangebied.

Dat er bij het plan grondrechten in het geding zijn van belanghebbenden -het eigendomsrecht van eigenaars in het plangebied en de wijze waarop zij dit in de toekomst nog kunnen uitoefenen- maakt één en ander nog meer noodzakelijk.

Het huidige plan bestaande toestand houdt in zich het gevaar dat adviesverlenende instanties en de provincie zijn misleid en niet met kennis van zaken hebben kunnen adviseren en/of goedkeuren wat de vast te leggen bestemmingen konden zijn.

Het feit dat de provincie voor perceel 237 f een plan heeft goedgekeurd dat het eigen structuurplan schendt, lijkt hier trouwens de proef op de som van te vormen.

23. Verzoeker heeft belang bij dit middel. Immers lijkt het de bedoeling van het RUP om de toekomstige woonmogelijkheden in Den Helder in hun totaliteit voor eens en altijd uit te stippelen en daarbij de bebouwing laag te houden.

Wanneer op bepaalde plaatsen onwettig woonmogelijkheid wordt geschapen en ten gevolge hiervan in de ruimtelijke ordening voldongen feiten worden geschapen en open ruimte bezet, nemen navenant de kansen van verzoeker af om ooit nog op zijn grond bebouwing te realiseren.

24. Besluit. Het tweede middel is gegrond".

21. De eerste verwerende partij antwoordt hierop het volgende:

"Omtrent punt 1.

De ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven in de omgeving van Den Helder stippen duidelijk aan welke beleidsopties genomen worden m.b.t. de inrichting van de wegen in de onmiddellijke omgeving van het perceel van de verzoeker. Op blz. 12-13 van het RUP is vermeld: 'De percelen gelegen langs de Perrestraat zijn niet gelegen langs een uitgeruste weg. Een directe ontsluiting op de Perrestraat is niet aangewezen. De Perrestraat is immers ook een belangrijke voetweg. (...) Enkel de zone aansluitend op de bestaande bebouwing kan bebouwd worden cfr. het inrichtingsplan van 1996. De ontsluiting gebeurt via de weg voorzien in de verkaveling 1187 aansluitend op de Hoogstraat.'

Uit het inrichtingsplan van 1996 (...) blijkt dat de gemeente vier categorieën wegen onderscheidt:

- cat. 1 openbare weg : voor algemeen verkeer
- cat. 2 openbare weg: voor voetgangers en fietsers, met toegang voor aangelanden
- cat. 3 openbare weg: voor voetgangers en fietsers
- cat. 4 private wegen.

1) Op dit inrichtingsplan 1996 (...) valt af te lezen dat de 'Hoge Weg', voor wat betreft het eerste deel komende van de Comminnestraat, geselecteerd is als cat. 2, waarlangs aangelanden hun woning kunnen bereiken; het tweede deel (steenslag) is aangeduid als cat. 3 en niet voor auto's toegankelijk. De extra woning op perceel 237f is wél ontsluitbaar via het verlengde van Den Helder (chemin 13), dat als cat. 2 werd aangeduid.

2) Uit dat plan is duidelijk dat de Perrestraat met beperkte steenslag t.h.v. de percelen 522/523 en 291 van verzoeker, niet bestemd is voor auto-verkeer, maar enkel voor fietsers en voetgangers (categorie 3). Om deze redenen is dan ook in het RUP aangegeven dat 'de Perrestraat ook een belangrijke voetweg is'. Volgens deze alinea in het RUP is bebouwing op percelen 522/523 mogelijk voor zover de ontsluiting gebeurt via de weg, aangelegd n.a.v. de verkaveling 1187 (cat. 2); bebouwing op perceel 291 is niet toegelaten aangezien geen ontsluiting kan gerealiseerd worden via de Perrestraat (cat. 3).

Het RUP wordt opgemaakt conform de inrichtingsschets (...) en de ruimtelijke visie op het plangebied. Hierbij wordt het plan uit 1996 als basis gehanteerd. De extra woning op het perceel 237f is mogelijk omdat dit perceel, zowel in het plan uit 1996 als op fig. 91 GRS, was opgenomen in een zone waar woningen konden gebouwd worden. Op perceel 291 werd, noch in 1996 noch in het GRS, een extra bouwmogelijkheid voorzien omwille van ruimtelijke overwegingen. Eén van de elementen hierbij was de motivatie om de Perrestraat voor te behouden voor fietsers en voetgangers en niet voor auto's (zie hierboven).

Punten 2, 3 en 4.

Zoals verzoeker (...) terecht opmerkt, is Den Helder te kwalificeren onder de categorie 'overige woonconcentraties'. Volgens het PRS-WV (...) kan de gemeente in haar GRS specifieke ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven uitwerken voor deze 'overige woonconcentraties'. Het GRS heeft (...) een verdere differentiatie doorgevoerd van deze 'overige woonconcentraties' en hierbij o.a. Den Helder geselecteerd als 'verkaveld bos': (...) De woningen ter

hoogte van Den Helder en Beerbos blijven behouden. Ter hoogte van het Beerbos wordt geen bijkomende bebouwing toegelaten. De inrichting ter hoogte van Den Helder, op vandaag woonpark in het gewestplan, gebeurt volgens een specifiek inrichtingsplan' (...). Uit de bepalingen in het GRS valt duidelijk af te leiden dat op Den Helder wel degelijk bijkomende woningen kunnen gebouwd worden (t.o.v. de situatie in 2004 op het moment van de goedkeuring GRS), terwijl dit in het Beerbos niet meer kan.

Volgens het PRS-WV kunnen in deze 'overige woonconcentraties' (...) 'enkel de juridisch bestaande effectieve bouwgronden' worden benut. De vraag is dan ook wat onder 'juridisch bestaande effectieve bouwgronden' dient te worden verstaan. De verzoeker merkt terecht op dat er een onderscheid is tussen juridisch bestaande effectieve bouwgronden (...) en 'juridisch aanbod aan woongelegenheid' (...).

De juiste draagwijdte van deze begrippen is als volgt:

- de juridisch bestaande effectieve bouwgronden zijn alle 'bouwgronden', d.i. gronden, die in de vigerende bestemmingsplannen bestemd zijn om te bouwen. Hierbij horen dus alle (delen van) percelen die gelegen zijn in woongebied in ruime zin zoals vastgelegd in het gewestplan, BPA of RUPs van de 3 niveau's. Percelen die bv. in het BPA bestemd zijn als 'openbaar nut', 'park' of 'parking' horen hier dus NIET bij. Het gaat hierbij om een juridisch-planologisch begrip.
- Het tweede begrip, 'juridisch aanbod aan woongelegenheid', is een begrip dat wordt gehanteerd -zoals verzoeker terecht opmerkt (...)- bij de analyse van de woningbehoefte en het woningaanbod. Dit 'juridisch aanbod aan woongelegenheid' wordt berekend aan de hand van ramingen en te verwachten realisatiegraden en omvat naast eventuele bouwgronden, ook leegstaande woningen en herbestemmingsprojecten.

Beide begrippen worden door verzoeker in zijn verzoekschrift door mekaar gebruikt. Het weze duidelijk dat, wanneer in het PRS-WV sprake is van 'juridisch bestaande effectieve bouwgrond', enkel gedoeld wordt op gronden die in de bestemmingsplannen bestemd zijn om te bouwen. Hierbij kunnen percelen uiteraard verder opgesplitst of verkaveld worden, al dan niet met aanleg van bijkomende wegenis.

Het is belangrijk deze correcte inhoud van het juridisch-planologisch begrip 'bouwgrond' in het achterhoofd te houden. Het is immers relevant indien -zoals verzoeker opwerpt- de extra woningen op Den Helder (verkaveld bos) beperkt zijn tot de juridisch bestaande effectieve bouwgronden (binnen de bestemming 'woonpark' volgens het gewestplan).

Het middel is dus ongegrond:

1. Uit het administratief dossier blijkt dat zijn perceel niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg

2. Noch uit de bestaande structuurplannen, noch uit het RUP blijkt enige bedoeling die weg voor voetgangers en fietsers om te bouwen tot een weg voor auto-verkeer.

Het tweede middel is niet gegrond".

22. De tweede verwerende partij repliceert als volgt:

"17.

Verzoeker stelt dat het niet mogelijk is om op perceel 237f nog bouwmogelijkheid te voorzien, terwijl dit wél mogelijk is op het perceel van verzoeker.

De deputatie verwijst naar de gemeente om als bevoegde bevoegdheid (toepassing van het subsidiariteitsbeginsel) ruimtelijk planologische keuzes te maken m.b.t. de percelen binnen het plangebied van het RUP.

De deputatie verwijst tevens naar het verzoekschrift dat wat betreft de opgenomen toelichting onder de punten 17a, 17b en 17c niet wordt betwist.

18.

Onder dit punt stelt verzoeker dat de weergave van de feitelijke toestand in het RUP onjuist is weergegeven. Volgens verzoeker is het perceel 237f niet gelegen aan een voldoende uitgeruste openbare weg en dus geen 'juridisch bestaande effectieve bouwgrond'. Verzoeker beweert dat het RUP daarom in strijd is met het PRS-WV doordat het bouwgrond creëert buiten het bestaande aanbod.

Er dient in eerste instantie te worden herhaald (cf. punt 13) dat vanuit haar rol als toezichthoudende en goedkeurende overheid de deputatie zich niet verantwoordelijk acht voor eventuele incorrecte of misleidende gegevens m.b.t. de weergave van de feitelijke toestand in het gemeentelijk RUP. Dit geldt ook voor de informatie m.b.t. het al dan niet uitgerust zijn van de bestaande wegen in het plangebied.

Er wordt wel vastgesteld dat verzoeker verkeerdelijk aanhaalt dat het perceel 237f ontsloten is op het Hoogstraatje. Het bestemmingsplan van het RUP voorziet de erftoegang van dit perceel langs de andere zijde van het Hoogstraatje, met name op het groot rond punt (cf. RUP Den Helder - figuur 2).

Daarnaast kunnen volgens het PRS-WV in 'overige woonconcentraties' (zoals het woonpark Den Helder) enkel de juridisch bestaande effectieve bouwgronden benut worden voor de realisatie van bijkomende woongelegenheden (...). Volgens de begrippenlijst uit het PRS-WV gaat het om 'kavels langs uitgeruste openbare wegen waarbij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van één of meerdere woongelegenheden afgeleverd kunnen worden' (...). Gelet op deze provinciaal beleidsopties in combinatie met de gegevens van de bestaande toestand werd het perceel 237f dan ook beschouwd als bouwgrond en is dus niet in strijd met het PRS-WV.

19.

De deputatie verwijst wat betreft de door verzoeker aangehaalde argumenten m.b.t. de incorrecte weergave van de feitelijke toestand naar zijn verweer onder punt '18'.

(...)

23.

In dit punt stelt verzoeker dat hij belang heeft bij dit middel. Hij stelt dat door op bepaalde plaatsen onwettige mogelijkheden te scheppen en ten gevolge hiervan in de ruimtelijke ordening voldongen feiten te scheppen en open ruimte te bezetten, de kansen afnemen om ooit nog op zijn grond bebouwing te realiseren.

Er dient opgemerkt dat het gemotiveerd opleggen van beperkingen naar de mogelijkheid tot bouwen eigen is aan de ruimtelijke ordening in het algemeen en de opmaak van bestemmingsplannen in het bijzonder. Zoals hierboven reeds werd opgemerkt heeft de deputatie geconstateerd dat de bij het vasteggen van de bouwmogelijkheden in het plangebied zowel rekening gehouden met de praktische haalbaarheid op het terrein als met beleidskeuzes in het GRS. Volgens de gegevens die de deputatie ter beschikking heeft, werden daarbij geen onwettige woonmogelijkheden geschept, zoals verzoeker beweert.

24.

BESLUIT. Het tweede middel is ONGEGROND".

23. In de memorie van wederantwoord antwoordt de verzoeker het volgende:

> "5. Partijen zijn het erover eens dat, voor zover Den Helder een 'overige woonconcentratie' is, Het RUP enkel de 'juridisch bestaande effectieve bouwgronden' kan bevestigen.
>
> De gemeente en de provincie verschillen echter van mening over de draagwijdte van de notie 'juridisch bestaande effectieve bouwgrond'.
>
> - De gemeente is van oordeel dat alle gronden die 'in woongebied in ruimte zin' gelegen zijn, juridisch bestaande effectieve bouwgronden uitmaken, ongeacht of de gronden nog verder moeten worden opgesplitst of verkaveld en er al of niet nog wegenis moet worden aangelegd (...).
> - De provincie daarentegen verwijst -terecht- naar de zeer rigoureuze definitie in het PRS-WV van 'juridisch bestaande effectieve bouwgronden' (...):
>
> > Dit zijn bestaande kavels langs uitgeruste openbare wegen waarbij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van één of meerdere woongelegenheden onmiddellijk kan afgeleverd worden.
>
> Op grond van deze definitie dienen 'juridisch bestaande effectieve bouwgronden' niet alleen bestemd te zijn in woonzone, de grond dient evenzeer langs een openbare uitgeruste weg gelegen te zijn, waardoor er onmiddellijk een stedenbouwkundige vergunning voor kan uitgereikt worden.
>
> 6. De vraag is of de percelen 237f en 291 kunnen aangemerkt worden als 'juridisch bestaande effectieve bouwgronden'.
>
> 6.1. Wat perceel 237 f betreft, menen de gemeente en de provincie ten onrechte dat perceel 237f langs een voldoende uitgeruste weg gelegen is en dus als 'juridisch bestaande effectieve bouwgrond' kan aangemerkt worden.
>
> a. Vooreerst is opvallend dat de gemeente en de provincie ieder een verschillende ontsluitingsweg voor perceel 237f aanduiden!
>
> - De gemeente is van oordeel dat op basis van plan nr. 5 van het RUP (inrichtingsplan) perceel 237f zou kunnen ontsloten worden via het verlengde van chemin 13 den Helder dat als een categorie 2 weg wordt aangeduid (...).
> - De provincie daarentegen meent dat perceel 237f wordt ontsloten via het 'grote ronde punt' te zien op de luchtfoto (...).
>
> Het feit alleen al dat de gemeente en de provincie verstrikken in de mogelijkheden van ontsluiting van perceel 237 f geeft aan dat het RUP onnauwkeurig is opgesteld in zijn weergave van de feitelijke toestand.
>
> b. Ten gronde kan noch de gemeente noch de provincie worden gevolgd aangaande de mogelijkheid van ontsluiting van perceel 237 f.
>
> - De stelling van de gemeente ZWEVEGEM dat perceel 237f kan ontsloten worden via het verlengde van chemin 13 (blauw ingekleurd gedeelte, zie figuur 5 van het RUP) klopt niet.
>
> Het zij vooreerst opgemerkt dat de indeling in 'vier categorieën van wegen' in het inrichtingsplan van 1996 altijd een vrijblijvende operatie is gebleven; de indeling had nooit enige normatieve kracht. Op het terrein zijn verschillende wegen van zogenaamd verschillende 'categorieën' ook niet van elkaar te onderscheiden en is vaak niet te begrijpen waarom een bepaalde weg tot deze of gene categorie zou behoren.
>
> Het gedeelte van chemin nr. 13 dat geel is ingekleurd is effectief een openbare weg die bereikbaar is voor wagens, fietsers en voetgangers. Deze gele weg mondt uit op een klein rond puntje op de overgang tussen het blauwe en het gele gedeelte van chemin 13 'den Helder'. (Het rond puntje staat niet aangeduid op figuur 5 'inrichtingsschets van 1996' maar is wel met streepjes getekend op figuur 3 'feitelijke toestand' van het RUP) . Wanneer men van dit klein rond punt richting perceel 237f loopt, stoot men op een afsluiting en een

gesloten poortje (...). Het blauwe gedeelte van chemin 13 lopend tot perceel 237f (zoals getekend op figuur 5 'inrichtingsplan') is volledig uitgewist, zelfs afgesloten en volledig begroeid met groen. De begroeiing blijkt ook uit figuur 3 'feitelijke toestand' van het RUP. Er is dus op het terrein geen strook chemin meer te zien die in het verlengde ligt van Den Helder. Bij een heraanleg zouden zowel de eigenaar van perceel 257 d (die zijn eigendom afgeschermd heeft met een haag zichtbaar op foto 15.9) als de eigenaar van het bebost perceel 245 f (...) dienen betrokken te worden vermits alles erop wijst dat de bedding van de voormalige chemin door deze aanpalenden werd ingepalmd. Aldus is duidelijk dat, om perceel 237 te bereiken, noodzakelijk wegenis moet worden aangelegd en het niet zo is dat perceel 237 hic et nunc zou gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste openbare weg.

- Ook de stelling van de provincie is onjuist. Perceel 237f kan niet ontsloten worden via 'het grote ronde punt' waarneembaar op figuur 2 'luchtfoto'. Dit grote ronde punt ligt integraal op de volledig afgesloten privé-eigendom van de heer en mevrouw STADSBADER.

Met andere woorden, perceel 237 f is geen juridisch bestaande effectieve bouwgrond en niettemin worden er door het RUP bouwmogelijkheden op geschapen. Dit is wat bij verzoekende partij de indruk van willekeur wekt.

6.2. Voor perceel 291 heeft verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift aangegeven dat het perceel wel degelijk voldoende ontsloten is en onmiddellijk bebouwbaar.

De aanduiding op het inrichtingsplan figuur 5 stemt niet overeen met de realiteit.

De Perrestraat is een openbare weg waar niet alleen voetgangers en fietsers passeren maar ook auto's (...). De weg wordt ook veelvuldig door auto's gebruikt en er staat geen enkel verkeersbord dat dit niet zou zijn toegestaan.

De Perrestraat is ook voorzien van een sinds jaar en dag bestaande en goed onderhouden grindkoffer (wat in een woonpark als wegverharding niet ongewoon is).

7. Besluit. Het tweede middel is gegrond".

Beoordeling

24. Waar de verzoeker het opnemen van bepaalde percelen, waarop hij geen rechten vermag uit te oefenen, in een zone met een bestemming die bebouwing mogelijk maakt, bekritiseert, heeft hij niet het vereiste belang bij het middel. Hij bestrijdt het ruimtelijk uitvoeringsplan immers omdat het zijn eigen perceel in een zone legt waar geen bebouwing mogelijk is. Hij toont niet aan en maakt ook niet aannemelijk, dat er een rechtstreeks en oorzakelijk verband bestaat of zou kunnen bestaan tussen het opnemen van de door hem bedoelde percelen in een zone met mogelijkheid tot bebouwing en de bestemming van zijn perceel.

Het middel is alleen ontvankelijk in de mate dat het voorhoudt dat zijn grond ten onrechte een bestemming krijgt die geen bebouwing toelaat.

Hij toont evenwel niet aan dat de verwerende partijen onzorgvuldig hebben gehandeld door vast te stellen dat de Perrestraat geen uitgeruste weg is, dat directe ontsluiting langs die straat niet aangewezen is en dat

die straat “ook” een belangrijke voetweg is. Bovendien geeft hij zelf toe dat alleen het begin van die straat geasfalteerd is en van elektriciteit voorzien.

Ten slotte is het bestreden plan niet alleen op de status van de Perrestraat gesteund, doch ook, en even decisief, op de zorg voor het vrijhouden van de zichten.

Het tweede middel kan niet worden aangenomen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vijfentwintig juni 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,

bijgestaan door

Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Tiny Temmerman	**Roger Stevens**