

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 205.818 van 25 juni 2010
in de zaak A. 178.636/X-13.083.**

In zake: de n.v. KORIMCO
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 Mingeroot 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 Mingeroot 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 verzoekende partij is eigenaar van twee percelen gelegen te Zwevegem, Den Helder, kadastraal bekend respectievelijk Zwevegem (Moen), sectie A, nr. 279 en Zwevegem (Sint-Denijs), sectie A, nr. 457.

De percelen zijn 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, 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.

Op 3 april 2006 dient de verzoekende partij een bezwaar in dat als volgt kan worden samengevat:

“Het schrijven (...) houdt een bezwaar in tegen het schrappen van elke bouwmogelijkheid op de percelen van bezwaarindiener, volgens het grafisch plan opgenomen in groene zone”.

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

Het bezwaar van de verzoekende partij wordt als volgt weergegeven en besproken:

“Bezwaar 1. De commissie stelt dat de aanduiding van de open ruimte (art. 2) in het RUP ruimtelijk is ingegeven en gevrijwaard dient te worden. Reeds in de jaren '90 erkende het gemeentebestuur de potenties van het plangebied. Na uitvoerige gesprekken en onderhandelingen met de (toenmalige) eigenaars werd in onderling overleg een zgn. inrichtingsplan vastgelegd (aanvaard in de gemeenteraad van 22/04/1996), dat tot doelstelling had om intensieve verkaveling van het woonpark tegen te gaan. Dit beleidsdocument is jaren de basis geweest voor het beleid om op gemotiveerde wijze bouw- en verkavelingsaanvragen te beoordelen. Op deze wijze kon het woonpark zich ontwikkelen als een gebied met lage dichtheid en een groen karakter. Dit beleidsdocument werd overgenomen in het structuurplanningsproces.

Het GRS (...) geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven weer van ‘de kamlijn van het interfluvium’. Het betreft het belangrijkste structurerend element van west naar oost. Deze component is drager van bossen, beekvalleien en kle’s. Van op de kamlijn zijn er belangrijke panoramische zichten (die bovendien worden weergegeven in het RUP) op de weidsheid van het landschap. Daarom zal er bij de uitvoering van deze visie van het GRS restrictief worden omgegaan met verdere bebouwing. Bijkomende woningen kunnen bijgevolg enkel t.h.v. het Beerbos en Den Helder volgens de inrichtingsschets (...) in het GRS. Deze schets is de geactualiseerde vertaling van het destijds vastgelegde inrichtingsplan (...) en voorziet in het vrijwaren van een centrale, groene en open ruimte. Er is bijgevolg duidelijk sprake van beleidscontinuïteit en het nastreven van ruimtelijke kwaliteit.

Voorliggend RUP is dan ook de uitvoering van het GRS. Wijzigingen aan de bouwvrije zone in dit gebied is strijdig met de bepalingen van het GRS en met het beleidsplan uit 1996.

Het bezwaar laat uitschijnen dat de ‘afwateringsproblematiek’ en ‘behoud van open/groen karakter’ de twee enige redenen

zijn om geen bebouwing toe te laten op de eigendom(men) van bezwaarindieners. De commissie verwijst hierbij evenwel naar de uitvoerige motivatie in het RUP (...) om dit gebied van bebouwing te vrijwaren. Naast de ruimtelijke visie en de doelstellingen voor het plangebied wordt - conform het GRS - de reliëfrijke zone ter hoogte van de gracht van bebouwing gevrijwaard omwille van de moeilijke technische realisatie, de grote reliëfverschillen, de nabijheid van de gracht, het risico op overstromingen en de erosiegevoeligheid. Bovendien is er waardevolle perceelsrandbegroeiing met belangrijke ecologische potenties. Deze elementen lagen eveneens aan de basis van de weigering van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning (dd. 22/12/2004) voor het bebouwen van deze percelen. De ter deze gelegenheid uitgebrachte adviezen van de Afdeling Natuur en de Afdeling Water van de Vlaamse Gemeenschap ondersteunen deze visie. De commissie is dan ook van mening dat de optie om dit gebied van bebouwing te vrijwaren ruimtelijk verantwoord is en de precieze uitwerking vormt van het GRS”.

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 verzoekende partij de schending aan van artikel 38, § 1, 3/ van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), het redelijkheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het materieel motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Meer bepaald stelt de verzoekende partij dat doordat het ruimtelijk uitvoeringsplan niet correct de feiten heeft vastgesteld waarop het de beoordeling steunt, niet in redelijkheid kon worden geoordeeld dat de percelen van de

verzoekende partij in open gebied dienden te worden gesitueerd. Volgens haar is er een kennelijke wanverhouding tussen enerzijds de feiten en de doelstelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan en de beslissing om haar beide percelen in open gebied te situeren anderzijds.

Zij licht het middel als volgt toe:

“10. Het RUP komt er op neer dat het voormalige woonpark Den Helder opgedeeld wordt in enerzijds een deel dat verder kan bebouwd worden (het zogenaamde ‘lokaal woongebied met lage dichtheid en groen karakter’) en anderzijds een deel dat niet meer kan bebouwd worden (‘open gebied’). Beweegredenen daartoe waren blijkbaar 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.’.

11. Met betrekking tot de percelen 457 en 279, eigendom KORIMCO, rijzen evenwel vragen omtrent deze doelstellingen.

a. De gracht waarvan sprake is op het plan bestaande toestand (...) is verkeerd getekend.

De gracht ligt niet op de scheiding van Zwevegem en Moen maar op de scheiding van perceel 456 en 457 (...).

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’s 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 zagezegd loopt is er in werkelijkheid geen gracht (...).

b. Uit het plan feitelijke toestand blijkt dat de gracht maar zeer kort is (daargelaten het feit dat het plan de gracht op de verkeerde plaats inkleurt).

Het is dan ook compleet ten onrechte dat het RUP stelt (...):

‘Het plangebied wordt doorsneden door een gracht die de grens vormt tussen Moen en Sint-Denijs.’

Dit blijkt nergens uit het plan en strookt niet met de werkelijkheid.

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.

- c. Daargelaten de verkeerde inplanting is de gracht in casu ook geenszins van aard om te stellen dat het gebied ‘technisch moeilijk te realiseren’ is.

Verzoekende partij heeft in het verleden 2 volledig bouwdoSSIers opgesteld en ingediend die aantonen dat er van technische moeilijkheden geen sprake is (...).

Noch de zogenaamde reliëfverschillen, noch de nabijheid van de gracht vormen dus een reden om het perceel bouwvrij te houden en zijn drogredenen.

Het is aantoonbaar onjuist om te gewagen van risico op overstroming.

Volgens de kaart van p. 16 van het RUP ‘risico-zones voor overstromingen (voorlopige afbakening)’ ligt perceel 279 buiten elke risico-zone.

Perceel 457 ligt theoretisch in risico-zone maar wijkt daarin niet af van andere percelen in de omgeving die wel in het lokaal woongebied zijn opgenomen (men vergelijk de kaart van stuk 1 p. 16 met de kaart van stuk 1 figuur 8). De ligging in risico-zone speelde voor deze percelen blijkbaar geen rol. Om te verantwoorden dat hier gebouwd wordt, verhaast het RUP zelf te stellen dat ‘enkel de bestaande bouwmogelijkheden voorzien in goedgekeurde verkavelingen zijn mogelijk. Maar hiervoor is in de voorschriften voor het open gebied de mogelijkheid voorzien om waterbufferbekkens aan te leggen. Er kan dus geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt’. Met dezelfde motivering kon uiteraard ook perceel 457 in lokaal woongebied worden opgenomen.

- d. De zogenaamde waardevolle perceelsrandbegroeiing is ten zeerste beperkt. Beide percelen zijn quasi volledig onbegroeide weide. Op perceel 457 is slechts wat begroeiing te zien achteraan het terrein en op perceel 279 situeert de begroeiing zich op de rand met perceel 280 (...).

Verzoekende partij stipt aan dat het perfect mogelijk is om de groene doelstelling te realiseren zonder een volledig bouwverbod op de percelen in te stellen.

- e. De doelstelling van het ‘vrijwaren van de open ruimte en de ecologische potenties in de versnipperde ruimte op de heuvelkam’ blijken arbitrair te zijn ingevuld.

De weergave van de panorama’s (...) toont aan dat er in de richting van de percelen 279 en 457 geen panorama bestaat. Wanneer men op deze plaats staat ziet men enkel een weide met in de achtergrond huizen (...).

Van een vergezicht of een corridor is geen sprake.

Het is dan ook onterecht dat het plan stelt:

Ter hoogte van de gracht is een groot deel van het gebied niet bebouwd.

Dit gebied heeft dan ook aanleiding tot vergezichten.

Het bevorderen van ecologische potenties op de perceelsgrenzen alhier rechtvaardigt in redelijkheid niet het totale bouwverbod op de percelen 279 en 457.

Het feit dat op de percelen 522 en 523a die veel hoger liggen dan de percelen 457 en 279 en veel beter vanuit de omgeving zichtbaar zijn (...) wél bouwmogelijkheden worden geschapen spreekt deze bedoelingen van het RUP volledig tegen. Bebouwing op de percelen 279 en 457 zal het open karakter van het park niet noemenswaardig beïnvloeden en in ieder geval minder dan bebouwing op de percelen 511 en 523. Het woonpark vertoont trouwens van ouds een open en groene indruk.

12. 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 457 en 279 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 het lokaal woongebied niet onzorgvuldig is gebeurd en werd ingegeven ofwel door de drijfveer om 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”.

11. De eerste verwerende partij stelt dat er verschillende ruimtelijke toetsingscriteria zijn op grond waarvan werd beslist om voor de percelen van de verzoekende partij niet in bebouwingsmogelijkheden te voorzien.

Zij beantwoordt het middel als volgt:

“De gracht is juist weergegeven op figuur 3 van het RUP met de feitelijke toestand nl. op de grensscheiding Moen/Sint-Denijs, zoals zichtbaar op de topo-kaart (...), waarbij evenwel geen rekening werd gehouden met de ongeoorloofde en niet-vergunde terreinophogingen, gerelateerd aan de nieuwbouwwoningen in de verkaveling ‘Sierens nr. 1189’. Daarenboven is het precieze verloop van de gracht niet bepalend voor de bestemming als ‘open gebied’ en is de ‘nabijheid van de gracht’ slechts één van de vele elementen waardoor die bestemming is verantwoord:

1. Zoals weergegeven op blz. 15 van het RUP ‘wordt de reliëfrijke zone t.h.v. de gracht van bebouwing vrijgehouden omwille van het technisch moeilijk te realiseren gebied: de grote reliëfverschillen, de nabijheid van de gracht met de afvoer met risico op overstromingen, erosiegevoeligheid’. Dat de overheid zich niet met voldoende kennis terzake zou hebben kunnen uitspreken, wordt weerlegd door de voorgeschiedenis (weigeringen bouwaanvragen 2004/126 en 2004/127) en de behandeling van de bezwaren door de GeCoRo en de gemeenteraad terzake. Uiteraard kan met de moderne technische middelen elk perceel bebouwd worden. Uit de twee (geweigerde) bouwdoSSIERS, ingediend door verzoekende partij, kan echter afgeleid worden dat bepaalde technische ingrepen nodig zijn (nivellering, keermuren, keldergarage, ...) die nadelig zijn voor de goede ruimtelijke ordening. De gemeente heeft hierbij geoordeeld dat dergelijke technische ingrepen een negatieve invloed zullen uitoefenen op de waterhuishouding en aanwezige natuurwaarden in de onmiddellijke omgeving. Deze redenen worden ook weergegeven op blz. 15 van het RUP en in de behandeling van de bezwaren, ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Het feit of een perceel kan bebouwd worden zonder zware technische ingrepen wordt in het DRO ook als een belangrijk criterium aanzien. Art. 84 DRO bevat bv. enkele bijkomende criteria waaraan cumulatief dient te zijn voldaan opdat een perceel in aanmerking kan komen voor planschadevergoeding, waaronder dat een perceel ‘stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor

bebouwing in aanmerking moet komen'. Blijkens de Memorie van Toelichting DRO (...) worden '... gronden die van nature niet geschikt zijn om erop te bouwen, hetzij door er op kunstmatige wijze het karakter ervan te veranderen om de grond bouwrijp te maken, uitgesloten en krijgen aldus niet het karakter van bouwgrond'.

2. De kaart op blz. 16 van het RUP geeft duidelijk aan dat de percelen wél degelijk gelegen zijn in 'van nature overstroombare gebieden', in tegenstelling tot hetgeen verzoekster beweert. De percelen maken deel uit van een slenkvormige zone, gelegen tussen de 'gracht' en de Hoogstraat, die in het RUP deels ingekleurd wordt als 'open gebied'. Verzoekster merkt terecht op dat andere percelen, die eveneens in deze zone zijn gelegen, wél opgenomen zijn in het woongebied. Verwerende partij stelt hierbij duidelijk dat het hier gaat om reeds bebouwde percelen, die ingevolge het M.B. in graad van beroep m.b.t. de verkavelingsaanvraag Sierens zijn bebouwd. Dat deze terreinen en woningen wel degelijk risicozones voor overstromingen zijn, wordt aangetoond door de recente problemen inzake wateroverlast in de Hoogstraat. Onderaan blz. 16 van het RUP wordt dan ook vermeld dat 'geen bijkomende mogelijkheden voor bebouwing in deze zone voorzien worden (...) enkel bestaande bouw mogelijkheden in goedgekeurde verkavelingen' teneinde het risico op wateroverlast te beperken. De mogelijkheden voor aanleg van waterbufferbekkens in deze zone heeft enkel tot doel uitvoering te geven aan de bepaling van het GRS (...) inzake integraal waterbeheer. Op deze wijze worden de natuurlijke waarden van de centrale slenkzone gecombineerd met het controleren van overstromingen.

3. Verwerende partij merkt op dat, gelet op de bestaande niveauverschillen, bepaalde ingrepen zullen noodzakelijk zijn die negatief werken op de bestaande natuurwaarden en de waterhuishouding. Wijzigingen in deze structuren zullen onvermijdelijk schade toebrengen aan de aanwezige perceelsrandbegroeiing.

4. Op de foto blz. 7 van RUP is duidelijk dat er wel degelijk een panoramisch zicht bestaat in de richting van de percelen 279 en 457, waarop nagenoeg geen bebouwing te zien valt. De passage in het RUP, blz. 7 'Ter hoogte van de gracht is een groot deel van het gebied niet bebouwd. Dit gebied geeft dan ook aanleiding tot vergezichten' is correct en motiveert mede het bouwverbod op de percelen van verzoekende partij.

Het RUP bevat een afdoende motivatie om de percelen van verzoekster 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 de percelen van de verzoekster".

12. De tweede verwerende partij repliceert het volgende:

"11.

Onder dit punt stelt verzoeker dat de feitelijke toestand in het RUP onjuist is weergegeven. Volgens verzoeker rijzen met betrekking tot de percelen 457 en 279 vragen omtrent de doelstellingen die.

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 visie-elementen in de geldende structuurplannen (GRS, PRS-WV en RSV) enerzijds én aspecten van goede ruimtelijke ordening (cf. artikel 4 DRO) anderzijds.

Er dient tevens opgemerkt dat vanuit haar rol als toezichthoudende en goedkeurende overheid de deputatie zich niet verantwoordelijk acht 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 voldoende 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.

De deputatie heeft vastgesteld dat de gemeente Zwevegem bij het beoordelen van de bebouwingsmogelijkheden rekening heeft gehouden met ruimtelijke toetsingscriteria zoals de aanwezigheid van reliëfverschillen, een gracht, waardevolle perceelsrandbegroeiing en open-ruimte-panorama's,

De deputatie heeft vanuit de goede ruimtelijke ordening geoordeeld dat deze ruimtelijke afweging verdedigbaar is. Hiermee rekening houdende en na toetsing aan de hogere ruimtelijke structuurplannen, heeft de deputatie het gemeentelijk RUP Den Helder goedgekeurd.

12.

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 en 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".

13. In de memorie van wederantwoord dupliceert de verzoekende partij het volgende:

"1. In haar memorie van antwoord ontkent de gemeente ZWEVEGEM dat er een verkeerde weergave van de feitelijke toestand zou zijn gebeurd bij de opmaak van het RUP.

a) De gracht is niet juist weergegeven op figuur 3 van het RUP. De gracht bevindt zich tussen de percelen 456 en 457 (...) en niet op de grensscheiding tussen Moen en Sint-Denijs (tussen de percelen 457 en 280) zoals de gemeente ZWEVEGEM beweert.

Dit blijkt onder meer uit de foto met ondertitel 'gracht en beplanting' van het RUP, p.7 (...) waarop zowel de gracht als de woning deel uitmakend van de

verkaveling SIERENS als een oude wilg te zien is (naast de gracht). Zie ook foto 12.2. van het verzoekende partij.

* De woning SIERENS bevindt zich op perceel 456 (...). De gracht loopt net achter deze woning, dit wil zeggen tussen perceel 456 en perceel 457 en niet tussen perceel 457 en 280. Voor de minister vormde de aanwezigheid van de gracht aan de rand van perceel 456 geen reden om een verkavelingsvergunning te weigeren. Waarom zou de grond van verzoekende partij in het RUP dan bouwvrij dienen gehouden omwille van de aanwezigheid van de gracht?

* De wilg van stuk 1 figuur 2 staat aangeduid met een groene stip op de topokaart (...); De groene stip bevindt zich tussen perceel 456 en 457 en niet tussen perceel 457 en 280 waar enkel een afsluiting getekend is. De grens tussen Moen en Sint Denijs ligt hoger en wordt gevormd door de draadafsluiting die te zien is op foto 12.2.)

Van de zogenaamde ongeoorloofde en niet vergunde terreinophopingen gerelateerd aan de nieuwbouwwoningen in de verkaveling SIERENS wordt geen enkel bewijs voorgelegd (zoals bijvoorbeeld een PV van bouwinbreuk of een herstellvordering etc.).

Het gaat niet op om, wanneer de ligging van de gracht niet juist blijkt te zijn, te repliceren dat de nabijheid van de gracht ‘maar één van de vele’ elementen is die van belang was om de percelen in het RUP bouwvrij te maken. Dit kan wel zijn, maar voor de bestuurde is het niet te achterhalen welk element met welk gewicht de doorslag geeft voor deze of gene planbestemming.

b) Het is voor verzoekende partij een raadsel waar de gemeente het haalt om te gewagen van ‘zware technische ingrepen’ vooraleer de percelen kunnen bebouwd worden.

De eertijds ingediende plannen (...) tonen aan dat kan gebouwd worden zonder bijzondere ingrepen. De plannen die verzoekende partij liet opmaken spiegelden zich volledig aan de type bebouwing die elders in het woonpark voorkwam. Het is bij de haren gesleurd om de gronden te willen laten doorgaan voor gronden waarvoor geen planschade kan worden bekomen omdat zij technisch niet bebouwbaar zouden zijn. Dit zou minstens moeten gebleken zijn uit het technisch verslag neergelegd door de provinciaal technische diensten in het kader van het bouwberoep, quod non.

c) Verder herhaalt de gemeente ZWEVEGEM dat de percelen gelegen zijn in ‘van nature overstroombare gebieden’ en deel uitmaken van een slenkvormige zone tussen de ‘gracht’ en de Hoogstraat.

Ook dit is niet accuraat.

Geen van beide percelen van verzoekende partij ligt in de zone tussen de gracht en de Hoogstraat. De percelen bevinden zich hoger op (...). Tussen de gracht en de Hoogstraat liggen enkel de woningen van de verkaveling SIERENS.

De percelen zijn inderdaad formeel opgenomen op kaart in de zone ‘van nature overstroombare gebieden’ (NOG). Deze kaarten zijn echter weinig betekenisvol. Van belang zijn de kaarten die de effectief recent overstroomde gebieden (ROG) aanduiden (...). Binnen deze recent overstroomde gebieden ligt geen van beide percelen van verzoekster.

De bewering dat er aan de Hoogstraat ‘recente problemen inzake wateroverlast’ zijn geweest wordt ten andere door de gemeente niet gestaafd.

d) De gemeente ZWEVEGEM tracht verder een panoramisch zicht over de percelen van verzoeker te bewijzen aan de hand van de foto op blz. 7 van het RUP.

Op de linkerfoto aangaande het open gebied is perceel 457 weergegeven.

Men ziet in de verte de woning van de verkaveling SIERENS en nog verder de woningen die in tweede lijn staan gebouwd langs de Hoogstraat.

Van een panoramisch vergezicht is dus zeker geen sprake daar op het einde van het betrokken perceel ook nog een reeks wilgen staan die het uitzicht sowieso gedeeltelijk versperren (...).

Ook van op de straat (den Helder) ter hoogte van perceel 279 kan geen uitzicht in de verte genomen worden daar het perceel naar achteren toe omhoog loopt waardoor een panoramazicht uitgesloten is. Ook de foto's van stuk 18 tonen aan dat niet verder kan gekeken worden dan het einde van perceel 279 zelf.

Het is duidelijk dat de gemeente gezocht heeft naar argumenten om een bouwstop op de percelen van verzoekende partij af te kondigen maar daarbij onzorgvuldig haar feiten heeft vergaard.

2. De Provincie gaat de discussie omtrent de onjuiste feitelijke weergave uit de weg en verwijst naar het subsidiariteitsbeginsel.

Dit houdt geen verweer ten gronde in.

Besluit. Het eerste middel is gegrond".

14. In de laatste memorie stelt de verzoekende partij dat zij de wettigheid van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet heeft betwist "omdat dit niet zelfstandig betwistbaar is, zelfs niet als er zeer concrete uitspraken worden gedaan op perceelsniveau".

Zij erkent verder dat "de beweegredenen om het gebied van de kamlijn van het interfluvium als een open gebied te behouden (...) inderdaad meervoudig (zijn)" en zij volhardt door te stellen dat de motivering "onjuist is en alleszins onvoldoende draagkrachtig is om het bouwverbod overeind te houden".

Beoordeling

15. Het ruimtelijk uitvoeringsplan "Woonpark Den Helder" is de uitvoering van een beleidsoptie die reeds gedetailleerd besloten lag in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Zwevegem dat aangaande de bebouwingsmogelijkheden van dit gebied stelt dat "in den Helder (...) er enkel mogelijkheden (zijn) zoals voorzien in onderstaande inrichtingsschets". Er wordt niet betwist dat de percelen van de verzoekende partij in deze inrichtingsschets reeds ingekleurd waren als weide of open gebied.

Er dient te worden vastgesteld dat de beweegredenen om het gebied "Kamlijn van het interfluvium" als open gebied te behouden en de percelen aan Den Helder, waaronder de percelen van de verzoekende partij, tot open gebied te bestemmen, meervoudig zijn en dat de door de verzoekende partij aangevoerde argumenten die betrekking hebben op de inplanting van de gracht, de al dan niet technische moeilijkheid om het gebied te realiseren, de waarde van de perceelsrandbegroeiing en de doelstelling van het vrijwaren van de open ruimte, indien zij al juist zouden zijn, niet van aard zijn deze beweegredenen in die zin te

ontkrachten dat zij het bestreden plan niet meer zouden kunnen dragen. Deze argumenten beperken zich immers hoofdzakelijk tot loutere opportunitetskritiek waarvan de beoordeling niet tot de bevoegdheid van de administratieve rechter behoort. Er wordt niet aangetoond dat de verwerende partijen zich zouden hebben gesteund op feitelijk onjuiste gegevens die de beslissing vitiëren, noch dat hun beoordeling de marginale redelijkheidstoetsing niet kan doorstaan.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

16. In het tweede middel beroept de verzoekende partij zich op de schending van de artikelen 19, § 3 en 48, § 2 DRO, van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Zwevegem van 15 december 2003 en van het zorgvuldigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Meer bepaald wijkt het ruimtelijk uitvoeringsplan volgens haar, door op willekeurige wijze “lokaal woongebied met lage dichtheid en groen karakter” te creëren, op discriminatoire wijze af van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zonder dat voldaan is aan de uitzonderingsvoorwaarden van artikel 19, §3 DRO.

Zij betwist dat het ruimtelijk uitvoeringsplan “Woonpark Den Helder”, in tegenstelling tot wat het ruimtelijk uitvoeringsplan en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Zwevegem vermelden, de vertaling is van de inrichtingsschets van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, en wel als volgt:

“In het GRS (richtinggevend gedeelte) 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.

Dat dit problematisch is blijkt ook uit het advies dat in eerste instantie werd uitgebracht door de gewestelijke planologische ambtenaar, de heer Koen JOYE, op 26 april 2005 (...):

‘Artikel 48 § 2 van het decreet bepaalt dat de gemeentelijk RUP’s worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS). De doelstelling van het RUP, zijnde het creëren van een aanbod

van residentiële woningen in een aantrekkelijk groen kader, stemt in wezen niet overeen met de optie van de gemeente in het GRS om voor Den Helder een RUP op te maken voor een groene inrichting van het gebied (...).

Hierbij kan ook verwezen worden naar de stelling uit het GRS dat geen bijkomende woningen mogelijk zijn met uitzondering van de verkavelingen ter hoogte van Den Helder (...). Het RUP voorziet immers bijkomende woningen buiten de verkavelingen. Tevens voorziet het RUP bijkomende woningen ten opzichte van de inrichtingsschets (...).

Deze afwijkingen van het richtingsgevend deel van het GRS worden niet gemotiveerd overeenkomstig artikel 19 § 3 DRO in het RUP. Trouwens bijkomend woonaanbod is trouwens noch ruimtelijk, noch principieel motiveerbaar’

Om onbekende reden heeft in een latere fase een andere gewestelijke planologische ambtenaar, de heer Jan VANDERSTRAETEN, dit bezwaar laten varen om wel gunstig advies te geven bij het plan dat bleef afwijken van de inrichtingsschets (...).

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

Vermits verzoekende partij thans de redenen van afwijking niet kent, is dit voor haar niet controleerbaar.

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

18. 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, rijst ipso facto een probleem van ongeoorloofde onderscheiden behandeling door het RUP van verzoekende partij enerzijds en de eigenaars van andere percelen in het plangebied anderzijds.

19. Besluit. Het tweede middel is gegrond”.

17. De eerste verwerende partij antwoordt voor wat betreft de verhouding van het inrichtingsplan van 1996 tot de inrichtingsschets in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat “de inrichtingsschets (...) een vertaling van dit plan (is), waarbij in het GRS enkel een principesschets 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 gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, dat met toepassing van artikel 18, eerste lid DRO slechts een beleidsdocument is dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur.

De motivering om de percelen van de verzoekende partij op te nemen in open gebied en van bebouwing te vrijwaren is gesteund op

beleidscontinuïteit, “doordat zowel het plan uit 1996 als fig. 91 GRS deze percelen opnemen in bouwvrije zone, in navolging van het inrichtingsplan van 1996” alsmede “door de goede ruimtelijke ordening gelet op het panoramisch zicht vanaf de straat ‘Den Helder’ over de percelen van verzoekster naar deze open zone”.

18. De tweede verwerende partij repliceert als volgt:

“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’).

17.

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

18.

Het is correct dat beide percelen in het GRS symbolisch te lokaliseren zijn in een open gebied. Zoals onder punt 16 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.

19.

BESLUIT. Het tweede middel is ONGEGROND”.

19. In de memorie van wederantwoord dupliceert de verzoekende partij 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 richtinggevend 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 kleefte 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”.

20. In de laatste memorie stelt de verzoekende partij dat zij het vereiste belang heeft bij het middel. Volgens haar was het bovendien “de bedoeling van de ontwerpers van het RUP 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 verzoekende partij wel degelijk repercussies voor haar percelen.

Beoordeling

21. In haar verzoekschrift zet de verzoekende partij haar belang bij dit middel, waarin zij kritiek levert op de bestemming van de percelen 522 en 523/a, waarop zij geen rechten uitoefent, tot “lokaal woongebied met lage dichtheid en groen karakter”, als volgt uiteen:

“Verzoekende partij heeft belang om dit alles op te merken vermits, indien er wordt 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 verzoekende partij thans de redenen van afwijking niet kent, is dit voor haar niet controleerbaar.

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

De verzoekende partij gaat bij de omschrijving van het belang bij dit middel uit van een onvolledige lezing van het bestreden ruimtelijk uitvoeringsplan “Woonpark Den Helder”. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt wordt in het eerste bestreden besluit wel degelijk gemotiveerd waarom de percelen 522 en 523/a, in tegenstelling tot haar percelen, 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 verzoekende partij wel degelijk de “redenen van afwijking” voor de desbetreffende percelen en is de adstructie van haar belang op een foutieve premisse gesteund. Voorts blijkt uit het standpunt van de verzoekende partij dat datgene wat zij nastreeft niet de nietigverklaring is van de bestemming die met het voorliggende plan wordt gegeven aan de percelen 522 en 523/a, doch enkel de nietigverklaring van het bestreden plan in de hoop dat bij een nieuwe “zorgvuldige beoordeling” een mogelijke heroverweging aangaande haar percelen zou plaatsvinden om in afwijking van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan ook bebouwing toe te laten op haar percelen.

De verzoekende partij heeft geen belang bij het tweede middel.
Het tweede middel is niet ontvankelijk.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

22. In het derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 38, § 1, 3/ DRO en van artikel 19, § 3 DRO, alsmede “van pagina 405 en 380 van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen”, “pagina 150 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 afdoende weergeeft waar de bestaande uitgeruste weginis in het woonpark Den Helder gelegen is, terwijl dit van belang is om te kunnen beslissen waar er overeenkomstig het Provinciaal ruimtelijke structuurplan van West-Vlaanderen planologisch woongelegenheid kan worden voorzien en waar niet;

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 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 (de percelen 457 en 279 van verzoekende partij)”.

Zij licht het middel als volgt toe:

“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 woon(con)centratie’ 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 woon(con)centraties' 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'.

22. Concreet konden dus op Den Helder, nog steeds volgens de logica en samenhang die de opstellers zelf hebben gehanteerd, enkel de percelen die reeds bouwgrond waren nog planologisch worden opgenomen in het lokaal woongebied van artikel 6.1. van het RUP.

De percelen 457 en 279 van verzoekende partij zijn dergelijke bouwgronden.

Het RUP heeft echter niet de bouwmogelijkheid op de percelen van verzoekende partijen planologisch bevestigd maar integendeel wel op ontoelaatbare wijze woongelegenheid bij gecreëerd 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 onvoldoende weergeeft, zijn de goedkeurende overheden op dit punt mogelijk misleid.

Verzoekende partij 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.

Verzoekende partij verklaart zich nader.

- Op de topokaart (...) is maar één weg te zien, namelijk de weg die in het zuid-oosten het plangebied begrenst, het zogenaamde 'Hoogstraatje' (...). Deze weg is een weg die door de voormalige ontginning 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 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.

(...)

23. Verzoekende partij is van oordeel dat het RUP zo niet door de wettelijke beugel kan.

De vraag welke de weer te geven feitelijke en juridische toestand is die in een ruimtelijk uitvoeringsplan moet worden opgenomen, verschilt naargelang het planniveau en naargelang de in het ruimtelijk uitvoeringsplan geregelde materie of doelstelling.

Het huidige RUP is van de laagste, meest gedetailleerde orde -dat van de gemeente- en wil op perceelsniveau aangeven waar er nog mag worden gebouwd en waar niet. Gelet op deze perceelsgewijze inkleuring diende een zeer nauwkeurige analyse van de feitelijke toestand te gebeuren waaronder 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 pregnanter.

Het huidige plan bestaande toestand houdt in zich het gevaar dat adviesverlenende instanties en de goedkeurende instanties 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 van de provincie schendt levert daarvan het bewijs.

24. Verzoekende partij heeft belang bij dit middel. Immers is 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 verzoekende partij af om op haar gronden, die tot vóór het RUP manifest bouwgronden waren, ooit nog bebouwing te realiseren”.

23. De eerste verwerende partij antwoordt hierop het volgende:

“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 kad 522/523 en 291, 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 (cat. 2), aangelegd n.a.v. de verkaveling 1187. 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.

De percelen van de verzoekster worden, ondanks de ligging langs een voldoende uitgeruste weg, van bebouwing uitgesloten om redenen die zowel in het RUP zelf (...) als hierboven in het eerste middel worden vermeld.

Punten 2, 3 en 4.

Zoals verzoekster (...) 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 woongelegenheden' (...).

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 woongelegenheden’, is een begrip dat wordt gehanteerd -zoals verzoeker terecht opmerkt in voetnoot 15 blz. 14- bij de analyse van de woningbehoefte en het woningaanbod. Dit ‘juridisch aanbod aan woongelegenheden’ 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 verzoekster in zijn verzoekschrift door mekaar gebruikt. Het weze duidelijk dat, wanneer in het PRS-WV sprake is van ‘juridisch bestaande effectieve bouwgrond’, enkel bedoeld 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 wegen.

Het is belangrijk deze correcte inhoud van het juridisch-planologisch begrip ‘bouwgrond’ in het achterhoofd te houden. Het is immers relevant indien -zoals verzoekster 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 derde middel is niet gegrond”.

24. De tweede verwerende partij repliceert als volgt:

“21.

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 gemeentelijke bevoegdheid (toepassing van het subsidiariteitsbeginsel) om 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 21a, 21b en 21c niet wordt betwist.

22.

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 (...) 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 (...).

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 provinciale 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.

23.

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 '22'.

In dit punt stelt de verzoeker tevens onterecht dat de provincie voor wat betreft perceel 237f een plan heeft goedgekeurd dat het eigen structuurplan van de provincie schendt. Onder punt 23 werd reeds aangetoond dat het aansnijden van dit perceel niet in strijd is met het PRS-WV.

24.

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 vastleggen 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.

25.

BESLUIT. Het derde middel is ONGEGROND".

25. In de memorie van wederantwoord antwoordt de verzoekende partij het volgende:

"6. 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.

7. De vraag is of de percelen 237f en 291 kunnen aangemerkt worden als 'juridisch bestaande effectieve bouwgronden'.

7.1. 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 (...) 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 (...) 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.

7.2. 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).

Het derde middel is gegrond".

Beoordeling

26. De verzoekende partij bekritiseert in wezen het opnemen van bepaalde percelen, waarop zij geen rechten vermogen uit te oefenen, in een zone met een bestemming die bebouwing mogelijk maakt. Zij heeft niet het vereiste belang bij het middel. Zij bestrijdt het ruimtelijk uitvoeringsplan immers omdat het haar eigen percelen in een zone legt waar geen bebouwing mogelijk is. Zij 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 haar bedoelde percelen in een zone met mogelijkheid tot bebouwing en de bestemming van haar percelen.

Het middel is niet ontvankelijk.

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 vijftientig 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