

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 215.757 van 13 oktober 2011
in de zaak A. 194.231/X-14.427.**

In zake : Philippe VINDEVOGEL
woonplaats kiezend te 8300 KNOKE-HEIST
Monnikendreef 17

tegen :

1. de gemeente KNOKE-HEIST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Antoon Lust
kantoor houdend te 8310 ASSEBROEK-BRUGGE
Baron Ruzettelaan 27
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Yves François
kantoor houdend te 8790 WAREGEM
Eertbruggestraat 10
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij :

de b.v.b.a. MIDDELHOEK
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Alain Coppens
kantoor houdend te 8800 ROESELARE
Westlaan 358
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 26 september 2009, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 31 juli 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist waarbij aan de b.v.b.a. Middelhoek de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verkavelen van percelen gelegen aan de Sacramentstraat te Knokke-Heist

(Westkapelle), kadastraal bekend sectie E, nrs. 169/b, 170/b3, 170/c3, 173/a2 en 174/k.

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.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 4 mei 2010. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding ingediend. De eerste verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 16 september 2011.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij, advocaat Dany Soquet, die loco advocaat Antoon Lust verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Paul Aerts, die loco advocaat Yves François verschijnt voor de tweede verwerende partij, en advocaat Alain Coppens, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck 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. Op 15 oktober 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist een aanvraag in tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het verkavelen van percelen gelegen te Knokke-Heist, kadastraal bekend sectie E, nrs. 169/b, 170/b3, 170/c3, 173/a2 en 174/k. Het terrein grenst aan één zijde aan de Sacramentstraat en aan de andere zijde aan de Monnikendreef.

De aanvraag beoogt de opsplitsing van het terrein in 44 percelen bestemd voor eengezinswoningen, gemengd qua typologieën zijnde vrijstaande/gekoppeld/rijwoningen, en dit met inbegrip van een weg.

4. De betrokken percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Brugge-Oostkust gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Ze zijn niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

5. De verzoeker is eigenaar van een woning gelegen in de Monnikendreef nr. 17, in de onmiddellijke nabijheid van de betrokken percelen.

6. Betreffende de voormelde aanvraag wordt een openbaar onderzoek gehouden van 2 december 2008 tot en met 31 december 2008. Er wordt één bezwaarschrift ingediend, ondertekend door 15 personen waaronder de verzoeker.

7. In zitting van 26 maart 2009 wordt het tracé van de nieuwe straten begrepen in het verkavelingsontwerp aangenomen door de gemeenteraad van de gemeente Knokke-Heist.

8. Op 24 juli 2009 brengt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een voorwaardelijk gunstig advies uit.

9. Bij het bestreden besluit van 31 juli 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist de gevraagde verkavelingsvergunning.

10. Bij brief van 25 augustus 2009 wordt aan iedere bezwaarindiener kennis gegeven van het feit dat de betrokken verkavelingsvergunning op 31 juli 2009 werd verleend en van de motieven die geleid hebben tot het ongegrond verklaren van het bezwaarschrift.

IV. De regelmatigheid van de rechtspleging

11. Met een ter post aangetekende brief van 15 oktober 2010 dient de verzoeker een “Memorie van antwoord op de memorie van tussenkomst” in.

Dergelijk stuk is niet voorzien in de procedureregeling. Het wordt uit de debatten geweerd.

12. Na de ontvangst van het auditoraatsverslag heeft de verzoeker met een ter post aangetekend schrijven van 16 mei 2011 meegedeeld dat hij “gebruik (wenst) te maken van de mogelijkheid die (hem) geboden wordt om gehoord te worden”.

Dit schrijven dient als een verzoek tot voortzetting van de procedure te worden beschouwd.

V. Ontvankelijkheid van het beroep

Uiteenzetting van de excepties

13. In de memorie van antwoord werpt de eerste verwerende partij op dat de verzoeker heeft nagelaten bij het inleidend verzoekschrift een afschrift van de bestreden beslissing te voegen zonder daarvoor in het verzoekschrift een verklaring te hebben gegeven. De eerste verwerende partij meent dat het schrijven van 10 oktober 2009 van de verzoeker aan de griffie, waarin hij onder meer mededeelt dat hij enkel in het bezit is van “de brief van de gemeente Knokke-Heist met referentie V587.1 van 25 augustus 2009”, waarvan een afschrift bij het verzoekschrift werd gevoegd, niet kan aanzien worden als een regularisatie van deze gebrekkigheid, nu daarin geen verklaring wordt gegeven “waarom de verzoekende partij, na al die tijd, nog steeds niet in het bezit is van een afschrift van het vergunningenbesluit, ofschoon hij dit probleemloos (...) reeds lang had kunnen bekomen”.

Daarnaast stelt de eerste verwerende partij dat niet met zekerheid valt uit te maken welke akte de verzoeker nu precies bestrijdt, met name de verkavelingsvergunning van 31 juli 2009 of het besluit van 6 februari 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist met betrekking tot de behandeling van het bezwaarschrift. De eerste verwerende partij licht toe dat in de aanhef van het verzoekschrift weliswaar verwezen wordt naar de verkavelingsvergunning van 31 juli 2009, maar hiertegen geen enkel middel wordt ontwikkeld, “wat ook niet zou kunnen, vermits de verzoekende partij beweert er geen afschrift van te hebben en ook nergens beweert er inzage van te hebben genomen”. Vermits het verzoekschrift uitsluitend kritiek bevat op de inhoud van de brief van 25 augustus 2009, “die de letterlijke weergave is van het besluit van het college van 6 februari 2009”, meent de eerste verwerende partij dat het werkelijke voorwerp van de vordering het besluit van 6 februari 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist is. Hieruit leidt de eerste verwerende partij af dat het verzoekschrift onontvankelijk is, vermits het laatstgenoemde besluit slechts een

voorbereidende handeling is die niet voor de Raad van State kan worden aangevochten.

Ten slotte werpt de eerste verwerende partij op dat het verzoekschrift geen ontvankelijke middelen bevat en de verzoeker zich beperkt tot de stelling dat hij het niet eens is met het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist. Ze stelt dat “het in de ‘gronden’ tot nietigverklaring vruchteloos zoeken (is) naar enige wetsbepaling of enig rechtsbeginsel dat de verzoekende partij geschonden acht en waarom” en dat “(e)r (...) niet eens een blote verwijzing naar enige wetsnorm of beginsel (is)”. Voorts voert de eerste verwerende partij nog aan dat “(d)e ventilatie van de verzoekende partij in de randnummers 10 en 12 (...) zelfs niets uitstaande (hebben), noch met wat in de brief van 25 augustus is medegedeeld, noch met de inhoud van de verkavelingsvergunning van 31 juli 2009”.

14. De tweede verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord met betrekking tot de uiteenzetting van de middelen eenzelfde exceptie van onontvankelijkheid op als de eerste verwerende partij. Daarnaast wijst ook de tweede verwerende partij op het ontbreken van een afschrift van het bestreden besluit bij het verzoekschrift, waardoor het verzoekschrift niet op de rol mocht ingeschreven worden, of minstens onontvankelijk moet verklaard worden. Voorts stelt de tweede verwerende partij dat het onmogelijk is om na te gaan of de verzoeker door het bestreden besluit werd benadeeld, nu de verzoeker niet aangeeft waar zijn woning zich ten opzichte van de betrokken verkaveling bevindt en zijn belang in het verzoekschrift niet wordt omschreven.

15. In de memorie tot tussenkomst werpt de tussenkomende partij vooreerst op dat het verzoekschrift onontvankelijk is vermits het niet het opschrift “Verzoekschrift tot nietigverklaring” draagt. Voorts stelt ook de tussenkomende partij dat het voorwerp niet met zekerheid kan vastgesteld worden, dat geen kopie van de bestreden beslissing bij het verzoekschrift wordt gevoegd en dat de verzoeker nalaat zijn hoedanigheid te vermelden. Daarnaast haalt de tussenkomende partij aan dat er “ook vragen (moeten) worden gesteld nopens de ontvankelijkheid ratione temporis” vermits het verzoekschrift gedagtekend is op

26 september 2009 en slechts op 20 oktober 2009 door de griffie van de Raad van State werd ontvangen. Ze meent dat “(d)e Raad moet nagaan of (de brief van 25 augustus 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist) niet het antwoord vormt op een eerder schrijven van verzoeker waaruit duidelijk blijkt dat hij op dat ogenblik al kennis had van de beslissing die hij bestrijdt (en die dateert van 31 juli 2009)”. Met betrekking tot het belang van de verzoeker voert de tussenkomende partij aan dat dit belang niet wordt toegelicht en louter lijkt te bestaan uit “een actio popularis met pleidooi voor een leefbaar Knokke-Heist”. De tussenkomende partij meent daarenboven dat het belang onrechtstreeks is, omdat de verzoeker een verkaveling aanvecht die op zich geen enkel recht om te bouwen verschaft. Ten slotte voert de tussenkomende partij aan dat het verzoekschrift geen uiteenzetting van de feiten en de middelen bevat. Specifiek met betrekking tot de uiteenzetting van de middelen stelt de tussenkomende partij dat in het verzoekschrift meermaals verwezen wordt naar bijlagen waarvan de inventaris niet eens aan het verzoekschrift werd gevoegd, waardoor haar rechten van verdediging worden geschonden.

Beoordeling

Aangaande het opschrift van het verzoekschrift, en het ontbreken van het voorwerp, van een afschrift van de bestreden beslissing en van een inventaris van de stukken

16. Het verzoekschrift bevat de volgende aanhef:

“Betreft: aanvraag tot nietigverklaring van vergunning tot verkavelen, op 31 juli 2009 verleend aan BVBA Middelhoek voor een perceel grond gelegen te Knokke-Heist 10^{de} afdeling Sectie E Sacramentstraat, Monnikendreef”.

Het feit dat het verzoekschrift niet het opschrift “Verzoekschrift tot nietigverklaring” vermeldt, is geen gebrek dat leidt tot de niet-ontvankelijkheid van het verzoekschrift, nu uit de aanhef “aanvraag tot

nietigverklaring” duidelijk blijkt dat het verzoekschrift de nietigverklaring beoogt.

De exceptie is ongegrond.

17. De geciteerde aanhef laat evenmin toe te besluiten dat het voorwerp van de vordering niet is aangeduid in het verzoekschrift. Het is duidelijk dat het annulatieberoep de verkavelingsvergunning van 31 juli 2009 tot voorwerp heeft. De verwerende partijen hebben in die zin overigens een administratief dossier neergelegd en een verdediging gevoerd, zodat de rechten van verdediging nooit in het gedrang zijn gekomen.

In de mate dat de eerste verwerende partij aanvoert dat enkel kritiek wordt geuit op het besluit van 6 februari 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist, blijkt uit het verzoekschrift dat ook andere punten van kritiek worden aangehaald, zoals onder meer “belangenvermenging”. Het standpunt van de eerste verwerende partij dat het annulatieberoep onontvankelijk is omdat het enkel gericht is tegen een louter voorbereidende handeling, kan derhalve niet worden aangenomen.

De exceptie is ongegrond.

18. Wat betreft de exceptie dat er geen afschrift van de bestreden beslissing werd gevoegd bij het verzoekschrift, dient te worden vastgesteld dat de verzoeker in antwoord op het schrijven van de griffie van 29 september 2009 met een ter post aangetekend schrijven van 10 oktober 2009 heeft meegedeeld “enkel in het bezit (te zijn) van de brief van de gemeente Knokke-Heist met referentie V587.1 van 25 augustus 2009, waarvan afschrift in bijlage 4 van (zijn) verzoek”, hetgeen te beschouwen is als een verklaring niet in het bezit te zijn van een afschrift van de bestreden beslissing. Hiermee is voldaan aan het bepaalde in artikel 3bis van besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: het procedurereglement). In zoverre de eerste verwerende partij lijkt voor te houden dat de verzoeker dient te verantwoorden waarom hij niet in het bezit is van een afschrift van de bestreden beslissing, voegt ze een voorwaarde toe die niet is opgenomen in het voormelde artikel 3bis van het procedurereglement.

Voorts dient vastgesteld te worden dat het ontbreken van een afschrift van de bestreden beslissing de eerste verwerende partij in generlei mate in de uitoefening van haar rechten van verdediging kan hebben gehinderd, nu de bestreden beslissing haar niet onbekend kon zijn.

Met het voormelde schrijven van 10 oktober 2009 heeft de verzoeker eveneens een genummerde inventaris van de stukken meegedeeld.

De verzoeker heeft derhalve het verzoekschrift geregulariseerd binnen de voorgeschreven termijn, zodat het conform het voormelde artikel 3bis van het procedurereglement geacht wordt te zijn ingediend op de datum van de eerste verzending hiervan.

De excepties zijn ongegrond.

Aangaande de uiteenzetting van de feiten en de middelen

19. Artikel 2, § 1, 3°, van het procedurereglement vereist dat het verzoekschrift tot nietigverklaring “een uiteenzetting van de feiten en de middelen” bevat. De uiteenzetting van een rechtsmiddel vereist dat zowel de rechtsregel wordt aangeduid die volgens de verzoekende partij werd geschonden, als de wijze waarop die rechtsregel door de bestreden beslissing werd geschonden. Hoewel een rechtsmiddel bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de geschonden geachte rechtsregel, is niet vereist dat in het verzoekschrift de wetsbepalingen worden weergegeven die zouden zijn geschonden. Het is wel vereist dat summier doch duidelijk de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing wordt aangegeven, opdat een middel ontvankelijk zou zijn.

Zoals hierna zal blijken, wordt minstens één ontvankelijk middel aangevoerd, zodat de exceptie met betrekking tot de onontvankelijkheid van het verzoekschrift niet kan worden aangenomen. Nu de middelen in het verzoekschrift evenwel vrij onduidelijk en nauwelijks gestructureerd zijn geformuleerd, zullen ze, teneinde de rechten van verdediging te vrijwaren, waar nodig slechts worden onderzocht voor zover ze door de verwerende partijen zijn begrepen en beantwoord. Voor het overige zullen de in dit verband opgeworpen excepties bij de bespreking van de middelen worden behandeld.

Ook de zeer summiere feiten uiteenzetting in het verzoekschrift heeft de rechten van verdediging van de verwerende partijen en de tussenkommende partij niet geschaad en leidt derhalve niet tot de onontvankelijkheid van het verzoekschrift.

De exceptie wordt verworpen.

Aangaande het belang van de verzoeker

20. De verzoeker heeft bij zijn memorie van wederantwoord een afschrift gevoegd van een kadasterplan waarop zijn perceel met woning is aangeduid. Bovendien is het perceel van de verzoeker aangeduid op het bij de aanvraag gevoegde plan “Bestaande toestand”, zodat de tweede verwerende en de tussenkommende partij niet kunnen beweren onwetend te zijn over de precieze ligging van het perceel van de verzoeker ten opzichte van het bestreden project.

Uit de voormelde gegevens blijkt dat het perceel van de verzoeker gelegen is in de onmiddellijke nabijheid van de door de bestreden verkavelingsvergunning voorziene loten 28, 29 en 30. De goedgekeurde verkavelingsvoorschriften voorzien in de mogelijkheid om op deze loten van de verkaveling, op een afstand van een 25-tal meter van de grens met het perceel van de verzoeker, een woning op te richten.

De bestreden verkavelingsvergunning heeft aldus tot gevolg dat de ordening van de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de verzoeker woont, kan gewijzigd worden, gelet op de toegelaten bebouwing van de kavels.

Hierdoor alleen al doet de verzoeker in principe blijken van het rechtens vereiste belang bij de gevraagde nietigverklaring. De verwerende partijen en de tussenkommende partijen tonen het tegendeel niet aan.

De exceptie is ongegrond.

Aangaande de tijdigheid van het beroep

21. Daargelaten de vraag of de door de tussenkommende partij opgeworpen “vragen (...) nopens de ontvankelijkheid ratione temporis” als een geldige exceptie kunnen worden beschouwd bij gebrek aan enig concreet element

aangaande de vermeende laattijdigheid, blijkt alleszins dat het op 26 september 2009 ingestelde annulatieberoep tegen de beslissing van 31 juli 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist tijdig is.

De exceptie is ongegrond.

VI. Onderzoek van de middelen

A. Eerste en tweede middel

Uiteenzetting van de middelen

22. In een eerste en tweede middel voert de verzoeker het volgende aan:

“1. Het aspect bouwdichtheid is bijzonder tendentieus daar men vanuit een gemiddelde bouwdichtheid van circa 25 woningen per hectare is uitgegaan, over het ganse perceel berekend. Er is zeer grote concentratie van loten langs de Monnikendreef, namelijk de loten 30 tot 44, wat aldaar tot een bouwdichtheid zal leiden van meer dan 30 woningen per hectare. De bouwdichtheid moet hier bepaald worden in de verschillende delen van de geplande verkaveling en niet als geheel. Het is immers zo dat de percelen aanpalend aan bestaande verkaveling voorzien zijn voor individuele woningen op percelen van plus minus 600 m² met een afstand van 5m tot de perceelsgrenzen. Voor deze percelen aan de buitenrand van het perceel grond komt men op een bouwdichtheid van plus minus 15 woningen per hectare.

2. De gemeente spreekt in haar brief, in dezelfde rubriek bouwdichtheid, van een verstedelijkte omgeving. Met deze terminologie werd duidelijk een loopje genomen met de werkelijkheid, aan de hand van de hierbij gevoegde foto's (...) zal de raad ontegensprekelijk kunnen vaststellen dat het hier een landelijk woongebied betreft”.

In zijn memorie van wederantwoord voegt de verzoeker hieraan nog het volgende toe:

“De grieven 1 t.e.m. 4 :

Het is inderdaad zo dat men langs de vandaag niet uitgeruste dreef, zijnde de Monnikendreef, een vorm van lintbebouwing gaat voorzien die helemaal niet aansluit op de bestaande bebouwing in de ruime omgeving, ik verwijs hier opnieuw naar bijlage 1. Zelfs als geheel beschouwd is de bouwdichtheid zeer veel hoger dan in de ruime omgeving.

(...)

Het is trouwens ook zo dat een aan verkaveling 'Middelhoek'palende vergunde verkaveling 'Schapenweelde' volgens de verkavelingsvergunning van 30 april 2010 het gebied omschreven wordt als buitengebied, definitie die veel beter aansluit bij de werkelijkheid.

(...)

De herverkaveling en vergunde verkaveling 'Schapenweelde' vormt 1 geheel en het betreft daarbij een duidelijke opwaardering van de omgeving aangezien er oudere plattelandswoningen daterend uit het begin van vorige eeuw, zullen afgebroken worden en vervangen door woningen in de stijl van de omgeving. De gemiddelde bouwdichtheid van de verkaveling 'Schapenweelde' ligt rond de 15 woningen per hectare.

Wat door bvba Middelhoek gepland wordt is een ontwaarding van de ganse omgeving met het gevolg van een weliswaar niet te kwantificeren aanslag op de levenskwaliteit van een groot aantal omwonenden. (...). Het is eveneens een aanslag op bijzonder groene en landelijk karakter van de omgeving.

Ik voeg eveneens een stratenplan waarop staat aangegeven waar zich de 3 voornoemde verkavelingen zich bevinden (...). De inplanting van voornoemde verkavelingen zijn eveneens aangegeven op bijlage 1

Ik apprecieer het feit dat men vermeld(t) dat het begrip 'verstedelijkt' geen juridische betekenis heeft waardoor het door mij aangehaalde begrip 'landelijk woongebied' een even juiste kwalificatie is, ik zou er zelfs kunnen aan toevoegen waardevol landelijk woongebied. Het begrip 'landelijk woongebied' sluit ook veel beter aan bij de definitie van artikel 6 van het KB van 28 december 1972.(...)

In dit deel wordt door de verwerende partij eveneens duidelijk gemaakt dat de Monnikendreef als voornaamste uitvalsweg zal dienen voor een zeer groot deel van de verkaveling Middelhoek om dan via de Koekoekstraat naar de Sluisstraat (...) aan te sluiten op de N49 (E34) richting Antwerpen en Brussel. De Monnikendreef zal ook de enige uit- en invalsweg zijn voor de verkaveling 'Schapenweelde'. Het zuidelijke deel van Sacramentstraat is de uit- en invalsweg naar en vanuit de Natiënlaan komende van de N49 (E34) en gaande richting deelgemeente Knokke alwaar zich warenhuizen en andere handelszaken bevinden(,) dit gedeelte van de Sacramentstraat is ook de weg naar de dichtstbijzijnde bushalte (...).

(...)

De middelen door mij aangehaald zijn helemaal geen betoog, er werden wel een aantal zaken aangehaald die voor de Raad van State een duidelijk beeld moeten scheppen over de verkaveling. Het middel is hier duidelijk: 'het afleveren van een verkavelingsvergunning op basis van verkeerde gegevens' (...)

a betreffende het eerste middel: de bouwdichtheid:

- 1 De bouwdichtheid is zeer belangrijk in het licht van de, weliswaar moeilijk te kwantificeren(,) aanslag op levenskwaliteit en van de mobiliteit in de omgeving.

Vooraf het feit dat men voor de naastliggende verkaveling 'Schapenweelde' een bouwdichtheid heeft goedgekeurd van +/-15 woningen per hectare en voor de verkaveling 'Izabella polder' een bouwdichtheid van +/- 18 woningen per hectare .

- 2 De redenen aangehaald door CBS zijn redenen op maat van de verkavelaar die slechts 1 zaak voor ogen heeft zijnde de optimalisatie van de opbrengsten uit de verkavelde gronden. De motivatie wegens het te kort aan bouwgronden en of betaalbare woningen voor de inwoners van Westkapelle is bijzonder eigenaardig te noemen aangezien voor andere verkavelingen eveneens gelegen in deelgemeente Westkapelle deze motivaties niet van toepassing zijn. Indien het inderdaad zo zou zijn dat de verkaveling moet dienen voor het optrekken van betaalbare woningen dan komt deze verkaveling van privé initiatief in concurrentie met een publiek initiatief zijnde de verkaveling 'Heulebrug'. Voor de aankoop van gronden in de verkaveling 'Heulebrug' werden bijzondere strenge voorwaarden gesteld aan de hoogte van het inkomen en het niet bezitten van andere eigendommen. Dergelijke voorwaarden komen in de vergunning 'Middelhoek' niet voor.

b betreffende het tweede middel: verstedelijkt gebied:

- 1 (...)
- 2 In het KB van 28 december 1972 onder artikel 6 maakt men een duidelijk onderscheid tussen de gebieden en dit in functie van de bouwdichtheid. Volgens lid 1.2.2 (g) heeft de wetgever hier een definitie die volledig aansluit bij de omgeving, ter staving van deze zie bijlage 1. De bewering dat de verkaveling zou gelegen zijn binnen de dorpskern van Westkapelle is totaal onjuist, de verwerende partij en meer bepaald het Vlaamse gewest bewijst hiermee van slechte wil te zijn of heeft de verwerende partij geen enkele kennis van de omgeving van de verkaveling 'Middelhoek', bijlage 1 is hiervan het bewijs.
- 3 Dat het CBS geoordeeld heeft met kennis van zaken durf ik ten zeerste betwifelen daar het CBS duidelijk geen rekening gehouden heeft met de werkelijke afmetingen van de wegen die de verkaveling ontsluiten. Het is best eigenaardig te noemen, dat de Gewestelijk Stedebouwkundige Ambtenaar geen opmerkingen heeft geformuleerd in verband met groen karakter van de omgeving van de verkaveling 'Middelhoek', het Vlaamse gewest staat nochtans bekend als behoeder van het groen in Vlaanderen!''.

Ontvankelijkheid van de middelen

23. Hoewel niet uitdrukkelijk wordt verwezen naar enige wetsbepaling of enig rechtsbeginsel, blijkt duidelijk dat de verzoeker in het eerste en het tweede middel de beoordeling van de bouwdichtheid en derhalve van de goede ruimtelijke ordening in het licht van het door hem ingediende bezwaarschrift bekritiseert. De verzoeker geeft voldoende duidelijk aan in welke zin hij de motivering van het bestreden besluit in dit opzicht niet afdoende acht.

De verwerende partijen blijken de middelen ook aldus te hebben begrepen en beantwoord. In haar laatste memorie stelt de eerste verwerende partij uitdrukkelijk dat zij de middelen heeft begrepen “als een verwijt aan haar adres dat zij ‘zijn bezwaarschrift onvoldoende (heeft) onderzocht’”. Het is ook in die zin dat de middelen hierna zullen worden onderzocht.

Het eerste en het tweede middel zijn ontvankelijk.

24. De tweede verwerende partij voert aan dat de verzoeker geen belang heeft bij de aangevoerde middelen, aangezien zijn woning niet paalt aan de loten 30-44 waarvan hij aanvoert dat de bouwdichtheid te hoog is.

Zoals reeds uiteengezet onder randnummer 20, kan de ordening van de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de verzoeker woont, door de bestreden verkavelingsvergunning gewijzigd worden. De verzoeker heeft dan ook een belang bij het middel waarin hij aanvoert dat de bouwdichtheid van de bestreden verkaveling te hoog is.

De exceptie wordt verworpen.

Gegrontheid van de middelen

25. Met betrekking tot de bouwdichtheid deed de verzoeker in zijn bezwaarschrift het volgende gelden:

“De bouwdichtheid van deze verkaveling is onaanvaardbaar. Het residentieel en landelijk karakter van de omgeving wordt hierdoor in hoge mate geschaad. In de omgeving bevinden zich enkel alleenstaande villa’s en geen rijhuizen”.

26. De vergunningverlenende overheid heeft dit bezwaar in de bestreden beslissing als volgt beoordeeld:

“Aspect bouwdichtheid

Bezwaarschrijver vraagt hier enkel alleenstaande villa’s te bouwen zoals in de omgeving en geen gekoppelde bebouwing. De bouwdichtheid is onaanvaardbaar.

Op het terrein van 18.317 m² worden 44 woningen ingeplant. Derhalve wordt een dichtheid van ca 25 wo/ha gerealiseerd. Dit is een aanvaardbare

dichtheid binnen een verstedelijkte omgeving. Gelet op de schaarste aan bouwgronden is het des te belangrijker te (sic) beschikbare gronden te optimaliseren, evenwel binnen de draagkracht van de ruimte. Gelet op de aanpassingen welke zijn gebeurt ‘en cour du route’ (sic) (zie voorgeschiedenis) en gelet de bestemming deze is van ééngezinswoningen, is de draagkracht niet overschreden.

Daarnaast geeft de bestemming van woonuitbreidingsgebied aan dat hier groepswoningbouw dient gerealiseerd te worden. De aanvraag doet een globale ordening over dit deel van het woonuitbreidingsgebied begrensd door uitgeruste wegenis. De ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied is inbreidingsgericht en kernversterkend. De realisatie van het project legt geen hypotheek op het resterend gedeelte van het woonuitbreidingsgebied”.

In de motivering van de bestreden beslissing wordt met betrekking tot de bouwdichtheid voorts nog het volgende gesteld:

“Op het terrein van 18.317 m² worden 44 woningen ingeplant. Derhalve wordt een dichtheid van ca 25 wo/ha gerealiseerd. Dit is een aanvaardbare dichtheid binnen een verstedelijkte omgeving, gelet op de schaarste aan bouwgronden”.

27. De verzoeker maakt geenszins aannemelijk dat de geciteerde weerlegging van zijn bezwaar niet afdoende zou zijn.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht mag de Raad van State zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Met zijn betoog toont de verzoeker niet aan dat de geciteerde motivering van het bestreden besluit zou steunen op onjuiste gegevens of op een niet correcte beoordeling van de gegevens. Zo kan de verzoeker niet gevolgd worden waar hij stelt dat de vergunningverlenende overheid “een loopje (neemt) met de werkelijkheid” waar zij spreekt van “een verstedelijkte omgeving” terwijl het om “een landelijk woongebied” gaat, nu in de bestreden beslissing melding gemaakt wordt van andere verkavelingen, waarvan de verzoeker het bestaan overigens erkent, en gewezen wordt op het inbreidingsgericht en kernversterkend

karakter van de aanvraag. Verder betwist de verzoeker niet dat de bouwdichtheid van de verkaveling gemiddeld 25 woningen per hectare bedraagt. Hij stelt hier enkel tegenover dat “(d)e bouwdichtheid (...) hier bepaald (moet) worden in de verschillende delen van de geplande verkaveling en niet als geheel”. Met deze loutere opportunitetskritiek toont de verzoeker geenszins aan dat de vergunningverlenende overheid zich een verkeerd beeld van het bestreden project zou hebben gevormd.

Rekening houdend met de marginale toetsingsbevoegdheid die de Raad van State ter zake heeft, maakt de verzoeker niet aannemelijk dat de vergunningverlenende overheid de grenzen van de haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid heeft overschreden en de aanvraag kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.

Het eerste en het tweede middel zijn ongegrond.

B. Derde en vierde middel

Uiteenzetting van de middelen

28. In een derde en vierde middel stelt de verzoeker het volgende:

3. Wat de schaarste aan bouwgronden betreft kan alleen gezegd worden dat voor andere recent goedgekeurde verkavelingen dit principe niet werd weerhouden. Voorbeelden zijn de verkaveling ‘Isabellapolder’ (en) een verkaveling langs de Kalfstraat, deze verkavelingen bevinden zich op wandelafstand van de verkaveling ‘middelhoek’. Er werd ook een aan de verkaveling Middelhoek aanpalende verkaveling ‘Schapenweelde’ goedgekeurd waar het principe van schaars bouwgronden niet werd toegepast.

4. Indien het inderdaad zo zou zijn dat er schaarste heerst op de markt van de bouwgronden waarom worden dan de fase 2 en 3 van het project ‘Heulebrug’ van WVI niet verder gezet? Men spreekt altijd over het aspect van betaalbare huisvesting, zuinig ruimtegebruik, etc...”.

Ontvankelijkheid van de middelen

29. Uit de zeer beknopte en onnauwkeurige uiteenzetting in het verzoekschrift van het derde en het vierde middel kan niet worden afgeleid welke

onregelmatigheid de verzoeker met deze middelen bestrijdt. Deze gebrekkige uiteenzetting van het middel in het inleidend verzoekschrift kan door de verzoeker niet worden rechtgezet door voor het eerst in de memorie van wederantwoord te stellen dat “(h)et middel (...) hier duidelijk: ‘het afleveren van een (verkavelingsvergunning) op basis van verkeerde gegevens (is)’”.

Het derde en het vierde middel zijn onontvankelijk.

C. Vijfde middel

Uiteenzetting van het middel

30. In een vijfde middel voert de verzoeker aan wat volgt:

“5. Bij het aspect afstanden tot de perceelsgrenzen wordt opnieuw gewezen op zuinig ruimte gebruik en een mix aan typologieën, dit is onaanvaardbaar in het landelijk karakter van de ganse omgeving. Dit woonuitbreidingsgebied moet zijn landelijk karakter behouden. De omwonenden hebben immers geen bezwaar ingediend tegen een verkaveling maar wel over het hoe er verkaveld wordt”.

In zijn memorie van wederantwoord stelt de verzoeker onder meer nog:

“Het gemeentereglement over de afstand tot de perceelsgrenzen kan uiteraard door de gemeente aangepast worden maar er dient wel bijgevoeg(d) dat al(...) wie rond dit woonuitbreidingsgebied (woont), zijnde een inbreiding in een woonuitbreidingsgebied, zich moeten houden hebben aan een afstand tot perceelsgrenzen van minimum 5m ook aan de straatzijde, alwaar men nu genoeg neemt met veel kleinere afstanden, dit is vooral het geval voor de geplande ‘lintbebouwing’ langs de Monnikendreef. (...)”.

Ontvankelijkheid van het middel

31. Hoewel ook in dit middel niet uitdrukkelijk wordt verwezen naar enige wetsbepaling of enig rechtsmiddel, blijkt dat de verzoeker de afstanden tot de perceelsgrenzen en derhalve de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in het licht van het door hem ingediende bezwaarschrift

bekritiseert. De verzoeker geeft voldoende duidelijk aan in welke zin hij de motivering van het bestreden besluit in dit opzicht niet afdoende acht.

Het vijfde middel is ontvankelijk.

32. De tweede verwerende partij werpt op dat de woning van de verzoeker zich ter hoogte van de loten 26-30 bevindt, waar de afstand tot de achterste perceelsgrens 8 m bedraagt, “wat veel meer is dan gebruikelijk in verkavelingen” en dat de verzoeker “geen belang heeft om zich te beklagen over afstanden tussen bouwwerk en perceelsgrens van andere loten”.

Om dezelfde redenen als uiteengezet onder randnummer 24, heeft de verzoeker belang bij het middel waarin hij de afstanden tot de perceelsgrenzen van de betrokken verkaveling bekritiseert.

Gegrontheid van het middel

33. Aangaande de afstanden tot de perceelsgrenzen werd in het bezwaarschrift het volgende gesteld:

“In de omliggende villa’s is er steeds 5 meter voorzien ten opzichte van de zijperceelsgrens. Hier wordt dit niet toegepast, maar verminderd tot 3 meter. Dit is absoluut onaanvaardbaar. Daar komt nog bij dat het hier om koppelvilla’s met 2 en 3 woonhuizen gaat, waardoor blokvorming en densiteit nog bevorderd wordt”.

34. De vergunningverlenende overheid heeft dit bezwaar in de bestreden beslissing als volgt beoordeeld:

“Aspect afstanden tot perceelsgrenzen

Bezwaarschrijver geeft aan dat voor de bestaande bebouwing de afstand tot de zijperceelsgrenzen 5 meter dient te bedragen, onderhavige verkaveling voorziet 3 meter.

De afstand van 3 meter tot de zijperceelsgrenzen is een normale en veel gehanteerde afstand in verkavelings- en verdichtingsprojecten. Gezien vanuit goede ruimtelijke ordening (zowel planologisch ondersteund vanuit het RSV als juridisch vanuit de bestemming woonuitbreidingsgebied) een zekere dichtheid dient gerealiseerd te worden, en dit vanuit zuinig ruimtegebruik volledig verdedigbaar is, impliceert dit eveneens het reduceren van de bouwvrije afstanden tussen de woningen.

De inbreiding voorziet een mix aan typologieën. Zo wordt zowel alleenstaande bebouwing, gekoppelde bebouwing als gesloten bebouwing

voorzien. De diversiteit aan type woningen vormt een overgang tussen de reeds bebouwde gebieden en werkt het gebied af ten opzichte van de Monnikendreef. Door gebruik te maken van kleinere percelen en meer compacte bebouwing wordt tegemoet gekomen aan de doelstelling om een aanbod te creëren voor de eigen inwoners (betaalbare huisvesting)”.

In de motivering van de bestreden beslissing wordt ter zake voorts nog het volgende gesteld

“Ten aanzien van de bestaande verkavelingen en in aansluiting ermee, is rekening gehouden met een voldoende vrije bouwvrije afstand van 8 meter en een kroonlijstbeperking tot 4.50 meter. In de kern van de verkaveling maar op voldoende afstand van de bestaande bebouwing, is geopteerd voor een iets dichtere en hogere bouwvorm (kroonlijsthoogte van 6 meter en nokhoogte van 14 meter voor de percelen 11 tot 17 = centrale woonblok) die de beleving en differentiatie van de verkaveling versterkt en een eigen identiteit bezorgd (sic)”.

35. De verzoeker toont niet aan dat de hierboven weergegeven motivering niet afdoende zou zijn, noch dat deze zou steunen op onjuiste gegevens of op een niet correcte beoordeling van deze gegevens. Hij stelt enkel dat “dit (...) onaanvaardbaar (is) in het landelijk karakter van de ganse omgeving” en dat “(d)it woonuitbreidingsgebied (...) zijn landelijk karakter (moet) behouden”. Bij de bespreking van het eerste en het tweede middel is reeds gebleken dat de vergunningverlenende overheid vermocht te spreken van een “verstedelijkte omgeving”. Voorts betreft de kritiek van de verzoeker weerom louter opportuiniteitskritiek, waarvan de Raad van State in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht niet bevoegd is kennis te nemen en erover uitspraak te doen.

Het vijfde middel is ongegrond.

D. Zesde middel

Uiteenzetting van het middel

36. In een zesde middel stelt de verzoeker wat volgt:

“Het aspect bouwhoogte volgt logischerwijze uit de gekozen perceelsgroottes.

De maximum bouwhoogte voor kavel 175p werd in de bouwvoorschriften beperkt tot 5,5 m nokhoogte”.

Ontvankelijkheid van het middel

37. Het middel bevat geen voldoende en duidelijke omschrijving van de onregelmatigheid waarmee het bestreden besluit volgens de verzoeker is behept. De bijkomende argumentatie die de verzoeker in zijn memorie van wederantwoord aanvoert, kan dit euvel niet verhelpen aangezien het middel in het inleidend verzoekschrift dient te worden uiteengezet. Voorts kom het de Raad van State niet toe een eigen constructie van het middel van de verzoeker in de plaats te stellen van zijn uiteenzetting.

Het zesde middel is onontvankelijk.

E. Zevende middel

Uiteenzetting van het middel

38. In een zevende middel voert de verzoeker het volgende aan:

“Het aspect procedures, uit de brief van de gemeente blijkt dat enkel de rechtstreeks aanpalende eigenaars aan de verkaveling dienen aangeschreven te worden. Deze verkaveling heeft echter een dergelijke impact op de levenskwaliteit van de omgeving dat een melding hier zeker noodzakelijk was. De verkaveling ligt op minder dan 50 m verwijderd van mijn eigendom”.

Ontvankelijkheid van het middel

39. Met de verwerende partijen en de tussenkomen partij dient vastgesteld te worden dat de verzoeker geen belang heeft bij dit middel dat betrekking heeft op de organisatie van het openbaar onderzoek, nu blijkt dat hij in het kader van het openbaar onderzoek een bezwaarschrift heeft ingediend.

Het zevende middel is niet ontvankelijk.

F. Achtste middel

Uiteenzetting van het middel

40. Een achtste middel luidt als volgt:

“8. Over het aspect woonuitbreidingsgebied: zie opmerking 3 van bijlage 1”.

Ontvankelijkheid van het middel

41. Het achtste middel bestaat uit een verwijzing naar een passage uit een bezwaarschrift, dat door de verzoeker werd ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek met betrekking tot een ander project.

Dit bezwaar wordt in het bestreden besluit als volgt beoordeeld:

“Aspect woonuitbreidingsgebied

Daarnaast wijst de bezwaarschrijver nog naar een bezwaarschrift van 27 april 2007, ingediend naar aanleiding van het voorgaande dossier met ‘globaal bouwproject’. Zoals in de voorgeschiedenis aangegeven is huidig dossier herwerkt geworden naar aanleiding van de toen geformuleerde bezwaren, en is de verwijzing derhalve achterhaald.

Inzake het toen aangehaalde bezwaar dat hiervoor een woonbehoeftenstudie dient opgemaakt te worden, kunnen we aangeven dat de optie tot aansnijding van dit stuk van het woonuitbreidingsgebied volledig is gemotiveerd binnen het goedgekeurde GRS waarvan de woonbehoeftenstudie deel uitmaakt. Daarnaast impliceert de bestemming van woonuitbreidingsgebied niet het opmaken van een woonbehoeftenstudie”.

De verzoeker beperkt zich in het middel tot een loutere verwijzing naar het betrokken bezwaar, zonder concreet uiteen te zetten in welke zin hij de voormelde weerlegging ervan onvoldoende acht. Het komt niet aan de Raad van State toe dit bezwaar zelf te onderzoeken en na te gaan op welke punten het antwoord van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist in dit verband al dan niet afdoende zou zijn. Met de bijkomende argumenten in de memorie van wederantwoord kan geen rekening worden gehouden, nu het middel in het inleidend verzoekschrift dient te worden uiteengezet.

Het achtste middel is onontvankelijk.

G. Negende middel

Uiteenzetting van het middel

42. In een negende middel voert de verzoeker het volgende aan:

“9. Het aspect mobiliteit werd inderdaad uitgevoerd door de firma ‘Tritel’ die slechts op 1 dag gedurende 2 uur verkeersdruktemetingen heeft uitgevoerd. Daaruit werd de conclusie getrokken dat de invloed van een verkaveling met 44 woningen slechts zeer weinig invloed zal hebben op de verkeersdrukke in de omgeving van de verkaveling ‘Middelhoek’. De gemeten waarden van verkeersintensiteit zijn naar mijn gevoel niet op een objectieve wijze uitgevoerd. Het is hoogst eigenaardig dat ons gezin tussen 7 en 8 uur ’s morgens verantwoordelijk zou zijn voor 2/3 van de verkeersdrukke. Dat het gemeentebestuur hier bevestigt (sic) dat de verkeerssituatie ten gronde werd onderzocht is ten eerste te betwijfelen. Er is in de verkavelingsvoorwaarden geen verplichting opgenomen tot het bezitten van een garage, er is de keuze tussen een garage of een autostandplaats. Gezien de grootte van de percelen aan de kant van de Monnikendreef is het duidelijk dat de meeste wagens aan kant Monnikendreef zullen geparkeerd worden wat onvermijdelijk tot chaos zal leiden gezien de beperkte breedte van de Monnikendreef (...)”.

In de memorie van wederantwoord stelt de verzoeker nog:

“V. De grief 9:

Wat het onderzoek betreft van Tritel heb ik enkel als commentaar dat volgens dezelfde studie een wijziging van de verkeerssituatie tot de mogelijkheden behoort, namelijk door het eventueel invoeren van éénrichtingsverkeer in verschillende straten die de verkaveling ontsluiten. Er is trouwens een andere genoemde uit- en invalsweg, namelijk de Sacramentstraat, ten zuiden van het kruispunt van de Monnikendreef en de Seringendreef, zie stratenplan in bijlage 4, De breedte van het verharde gedeelte van dit stuk Sacramentstraat is slechts 3,2m, met aan weerszijden een gracht, en dit over een afstand van +/- 300m, als staving werd een middenklasse wagen met een breedte van 1,716 m op deze weg gefotografeerd. (...)

g betreffende het (negende) middel: mobiliteit:

- 1 in de studie van Tritel staat vermeld dat eventuele maatregelen later kunnen genomen worden zoals eenrichtingsverkeer, etc
- 2 Het CBS en het GSA hebben ieder hun beslissing gebaseerd op verkeerde afmetingen van de Monnikendreef, dreef waarlangs meer dan 30% van de kavels zich bevinden en die als belangrijkste in (-) en uitvalsweg zal dienen voor de verkaveling. De

Monnikendreef is immers geen 5,6m breed zoals aangeduid op plan 5 van 6 over dwarsprofielen, van studie bureau Vandromme maar slechts 4m dit met inbegrip van de greppels voor de hemelwaterafvoer.

Dat er volgens de bouwvoorschriften dient geparkeerd te worden op eigen terrein is gewoon het gevolg van een te smalle Monnikendreef(,) van zodra aldaar een wagen zou geparkeerd worden is alle andere verkeer onmogelijk, de Monnikendreef die ook dienst doet als weg voor landbouwvoertuigen in dit landelijk woongebied, is in de huidige omstandigheden ongeschikt om een vorm van lintbebouwing te dragen. Daarenboven dient ook rekening gehouden met het feit dat een groot aantal van de families die in dit landelijk gebied wonen beschikken over 2 wagens. Gezien de zeer beperkte achteruitbouwzone, voorzien op het verkavelingsplan aan de kavels langs de Monnikendreef, gaande van slechts 4.26m tot 5,11m en dit zonder enige verplichting tot het voorzien van een garage. Het voorgaande zal tot gevolg hebben dat de ganse achteruitbouwzone volledig moet verhard worden om toe te laten aldaar een 2tal kleine middenklasse wagens te parkeren. Het voorzien van enige aanplanting zal dan ook aan Noordelijke kant langs de Monnikendreef zo goed als onmogelijk zijn”.

Ontvankelijkheid van het middel

43. In dit negende middel uit de verzoeker kritiek op de mobiliteitsstudie waarop de bestreden beslissing is gesteund. Ook al wordt niet uitdrukkelijk verwezen naar enige wetsbepaling of naar enig rechtsbeginsel, toch is het duidelijk dat de verzoeker meent dat de besluitvorming met betrekking tot het mobiliteitsaspect onzorgvuldig is tot stand gekomen.

De exceptie dat de geschonden rechtsregel niet wordt aangeduid kan niet worden aangenomen.

44. Het wegentracé werd goedgekeurd bij besluit van 26 maart 2009 van de gemeenteraad van de gemeente Knokke-Heist. In de mate dat de kritiek van de verzoeker betrekking heeft op aspecten van de ontsluiting die noodzakelijkerwijze in het laatstgenoemde besluit aan bod hadden moeten komen, is het middel onontvankelijk, vermits de verzoeker geen annulatieberoep tegen dit besluit heeft ingesteld en dit besluit derhalve definitief is geworden.

Gegrontheid van het middel

45. Met betrekking tot het mobiliteitsaspect wordt in het bestreden besluit het volgende gesteld:

“Aspect mobiliteit

Het aspect mobiliteit is in onderhavig dossier door het studiebureau Tritel ten gronde onderzocht (zie bijlage studie inzake mobiliteitsimpact). De conclusies van dit onderzoek geven aan de impact van het geplande woonerf Middelhoek op de totale verkeersintensiteit in de directe omgeving eerder beperkt is.

Naar aanleiding van het eerste openbaar onderzoek (zie voorgeschiedenis) waarbij de wegenis enkel aantakte op de Monnikendreef, is dit in huidig voorstel herwerkt waarbij zowel op de Sacramentstraat als op de Monnikendreef wordt aangehaakt.

Verder wordt het parkeren op eigen terrein verplicht gemaakt in de stedenbouwkundige voorschriften. Tenslotte zijn voet- en fietsverbindingen intern en in relatie tot het oostelijk aanliggende verkavelingsproject voorzien”.

46. Met betrekking tot de mobiliteitsstudie en de hierboven geciteerde motivering voert de verzoeker louter aan dat “(d)e gemeten waarden van verkeersintensiteit (...) naar (zijn) gevoel niet op een objectieve wijze (zijn) uitgevoerd” en dat “ten zeerste te betwijfelen” is of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist dit aspect ten gronde heeft onderzocht. Deze vage en algemene beweringen, die met geen enkel concreet gegeven worden gestaafd, zijn niet van aard aannemelijk te maken dat de besluitvorming op dit punt onzorgvuldig zou zijn tot stand gekomen. Evenmin wijst de omstandigheid dat er “geen verplichting (is) opgenomen tot het bezitten van een garage (en) er (...) de keuze (is) tussen een garage of een autostandplaats” op een onzorgvuldigheid. In die zin wordt er in het bestreden besluit overigens op gewezen dat parkeren op eigen terrein verplicht gemaakt wordt in de stedenbouwkundige voorschriften.

Het negende middel is ongegrond.

H. Tiende middel

Uiteenzetting van het middel

47. De verzoeker haalt in een tiende middel het volgende aan:

“10. Het probleem niet aangehaald in de brief van gemeente betreft de belangenvermenging vanwege de eigenaars van BVBA Middelhoek. De eigenaar van de helft van de aandelen van deze BVBA is namelijk schepen Daniel De Vlamynck in de gemeente Knokke-Heist. Het is duidelijk dat politieke druk hier niet kan weggecijferd worden, alsmede andere hand en spandiensten. (...)

Wat ook verborgen gehouden wordt is dat op deze grond nog een ‘landpacht’ is ten voordele van de broer van de heer Daniel De Vlamynck”.

In zijn memorie van wederantwoord voegt de verzoeker hieraan nog het volgende toe:

“In deze heb ik een volledige beeld willen schetsen aan de Raad van State over het feit dat in deze aangelegenheid een schepen van de gemeente zich gaat opwerpen als verkavelaar en later zelfs als promotor voor de verkoop van de verkavelde gronden. Dit is wat men in volksmond oude politieke cultuur kan noemen. Vandaag is de te verkavelen grond nog altijd zeer waardevolle landbouwgrond die reeds sedert meer dan 30 jaar bewerkt wordt door de familie Gérard De Vlamynck. Ik heb helemaal niet de verdediging van de heer Gérard De Vlamynck op mij genomen dit is enkel informatie die (ik) aan de Raad van State wenste mede te delen.

Het is bijzonder eigenaardig dat voor de verkaveling Middelhoek het gemeentebestuur van Knokke-Heist, totaal andere verantwoordingen gaat gebruiken, evenals andere normen voor bouwdichtheid, dan voor andere (naastliggende) en op wandelafstand gelegen verkavelingen eveneens gelegen in deelgemeente Westkapelle, het is voor alle omwonenden duidelijk dat hier een dienst bewezen wordt aan een politieke medestander en dit voor een optimalisatie van de opbrengsten bij de verkoop van de gronden. Indien schepen Daniël De Vlamynck, huidig schepen van landbouw, visserij, mobiliteit, natuur, en Europese zaken, (zich) werkelijk had willen inzetten voor de jongere bevolking van Knokke-Heist, hadden in de verkavelingsvergunning voorwaarden moeten staan zoals deze die voorzien werden voor de verkaveling Heulebrug. Voorwaarden gaande onder andere van maximum inkomen tot het niet bezitten van andere eigendommen. Het is duidelijk, en mijn mening wordt gedeeld door menig andere inwoners, de verkaveling Middelhoek is een verkaveling ‘a la tête du client’.

(...)

h betreffende het (tiende) middel: belangenvermenging en procedurefout:

- 1 (in) bijlage 6, van mijn verzoek van 26 september 2009, werd de oprichtingsakte van bvba 'Middelhoek' ter informatie gegeven . Over de gemaakte procedurefout werd reeds in deel 1 van deze memorie van wederantwoord uitvoerig ingegaan onder de rubriek Procedure III.

Voor wat de hand en spandiensten betreft zijn er inderdaad enkel vermoedens, het moet duidelijk dat indien ik hierover bewijzen zou hebben hiermee een strafzaak zou opgestart worden. Ik werd wel door verschillende mensen in de omgeving, waarvan ik de naam niet zal vernoemen, op de hoogte gebracht van de geprivilegieerde relaties dat de schepen onderhoud met de administratie in Brussel. Het is duidelijk dat het schepencollege een kleine groep mensen is die voor mekaar opkomt. Wie deze gemeente goed kent en de verschillende dossiers op een ernstige manier gaat analyseren zal vlug tot de bevinding komen dat op vele gebieden hand en spandiensten een gewone zaak zijn geworden. Hierop verder ingaan is hier waarschijnlijk weinig opportuun”.

Ontvankelijkheid van het middel

48. Uit de uiteenzetting van het middel blijkt dat de verzoeker het onpartijdigheidsbeginsel geschonden acht, aangezien de helft van de aandelen van de tussenkommende partij in handen is van schepen Daniel De Vlamynck. Het middel is ook in die zin door de tweede verwerende partij begrepen en beantwoord.

Het tiende middel is ontvankelijk.

Gegrondeerdheid van het middel

49. Het onpartijdigheidsbeginsel komt erop neer dat iemand die een persoonlijk en rechtstreeks belang heeft bij een zaak, zich moet onthouden van deelname aan het besluitvormingsproces wat die zaak aangaat.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat schepen De Vlamynck niet aanwezig was in de zitting van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist op het ogenblik dat het bestreden besluit werd genomen. Verder brengt de verzoeker geen concrete en precieze feiten aan die van aard zijn om de aangevoerde partijdigheid aan te tonen.

Het tiende middel is ongegrond.

I. Elfde middel

Uiteenzetting van het middel

50. In een elfde middel stelt de verzoeker wat volgt:

“11. Er is ook een procedurefout gemaakt bij de bepaling van de bestaande toestand van de wegenis rond de verkaveling. Volgens de opgave van het landmeterskantoor Vandromme uit Westkapelle zou de Monnikendreef 5,6 m breed zijn, inclusief de greppels aan beide zijden van de rijweg. Volgens een opmeting door mijzelf uitgevoerd blijkt de Monnikendreef slechts 4,0 m breed te zijn inclusief de greppels aan beide zijden van de rijweg, dit is een verschil van 1,6 m (...). De werkelijke afmetingen werden door mijzelf gemeten, als industrieel ingenieur bij de FOD mobiliteit en vervoer denk (ik) dat voor het nemen van deze afmeting geen beroep moet gedaan worden op de diensten van een landmeter. Het is bijzonder te betreuren dat gemeente een verkavelingsvergunning aflevert op basis van duidelijk aanwijsbare onjuistheden. Of deze onjuistheden er zijn om bepaalde problemen in een gunstig daglicht te stellen is mij onbekend”.

In zijn memorie van wederantwoord stelt de verzoeker nog:

“1. Ik aanvaard dat de gemeente de bevoegdheid bezit over de wegen gelegen op haar grondgebied maar hier gaat het duidelijk over iets anders.

2. Op de plannen die gediend hebben om deze verkaveling in haar geheel en dit met inbegrip van de wegeninfrastructuur goed te keuren heeft men de breedte van de Monnikendreef ter hoogte van de verkaveling Middelhoek bepaald op 5,6 met inbegrip van de greppels, dat het zou gaan om de aansluiting op de riool in de Seringendreef geeft blijk vanwege de verwerende partij, dat zij de situatie ter plaatse niet kent of niet wenst te kennen. Men moet voor ogen houden dat meer dan 1/3 van de geplande woningen, namelijk 15 van de 44 woningen zich zullen bevinden langs de Monnikendreef. Op het plan 2/6 is er geen enkele afmeting terug te vinden van de breedte van de Monnikendreef, tenzij men hier een schaallat zou gaan hanteren, trouwens is het meten, met een lat op een plan totaal ongebruikelijk, op een plan horen immers de juiste afmetingen te staan.

Het is enkel en alleen plan 5/6 dat geldig is voor de dwarsprofielen.

De Monnikendreef is over de ganse lengte uitgerust met een afvoerleiding van rioolwater, deze leiding staat trouwens aangegeven op één van de plannen van studie bureau Vandromme. Bij het modeldwarsprofiel op plan 5/6 is het zondermeer duidelijk dat het hier om een model gaat dat zal gelden voor de 15 woningen die langs de Monnikendreef in een vorm van lintbebouwing zullen gebouwd worden, men heeft op die manier geen 15 maal hetzelfde dwarsprofiel moeten opnieuw tekenen. Deze stelling wordt bevestigd door de tekening van de rioolaansluitingen op de centrale rioolwaterleiding van de Monnikendreef. Onder de titel van ‘Modeldwarsprofiel Monnikendreef (bestaand)’ staat geschreven : ‘ter hoogte van huisaansluitingen’.

Onder dit modeldwarsprofiel staat op hetzelfde plan geschreven: ‘Bestaande gracht + groenzone’ + ‘Bestaande te behouden greppel’ en ‘Bestaande fundering te behouden’.

Er is hier dus geen enkele twijfel mogelijk: de beslissing van het gemeentebestuur en het advies van Vlaams gewest is gebaseerd op verkeerde informatie. Een verzoek van de vernietiging van de vergunning tot verkavelen is hier bijgevolg volledig gerechtvaardigd.

Op het einde van het punt 2 van de bespreking van grief 11 door verwerende partij blijkt trouwens dat de aansluitingen zullen gebeuren op de riolering van de Monnikendreef en helemaal niet zoals eerst gemeld op de riool van de Seringendreef waardoor de verwerende partij eigenlijk mijn standpunt bijtreedt.

(...)

2 (...)

3 Ik vind het bijzonder eigenaardig dat men niet wil erkennen dat de beslissingen van zowel CBS en GSA gebaseerd zijn op foutieve informatie op de plans van studiebureau Vandromme; het bewijs hiervan is gewoon op plan 5/6 terug te vinden waar het modeldwarsprofiel van de Monnikendreef op 5,6 m is aangegeven en niet op 4 m zoals dit in werkelijkheid is. In de laatste zin van dit punt 3 blijkt verwerende partij mijn standpunt bij te treden door te stellen dat deze verkaveling een ‘totaalconcept’ is. Het is duidelijk dat de Monnikendreef een belangrijk deel uitmaakt van dit totaalconcept. Zie bijlage 8 zijnde de opgemeten breedte van de Monnikendreef door een gezworen landmeter”.

Ontvankelijkheid van het middel

51. Uit de uiteenzetting van het middel blijkt dat de verzoeker meent dat het bestreden besluit gebaseerd is op onjuiste feitelijke gegevens, meer bepaald met betrekking tot de breedte van de Monnikendreef. De verwerende partijen hebben het middel ook in die zin begrepen en beantwoord.

Het elfde middel is ontvankelijk.

Gegrondeheid van het middel

52. In de mate dat de kritiek van de verzoeker geacht moet worden betrekking te hebben op aspecten van de ontsluiting die noodzakelijkerwijze in het gemeenteraadsbesluit omtrent het wegtracé aan bod hadden moeten komen, wordt verwezen naar hetgeen reeds werd uiteengezet onder randnummer 44.

53. Onjuistheden, vergissingen of leemten in het dossier kunnen tot de onwettigheid van de vergunning leiden, indien blijkt dat zij van die aard zijn dat zij de adviserende of de vergunningverlenende overheden in dwaling hebben gebracht en bovendien beslissend zijn geweest voor de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning. Het is aan de verzoeker om aan te tonen welke deze onjuistheden zijn en op welke wijze de overheden hierdoor misleid zijn.

Uit het administratief dossier blijkt dat de vergunningverlenende overheid de beschrijvende nota, de plannen van de betrokken verkaveling, de foto's en een mobiliteitsstudie ter beschikking had. Deze gegevens lieten haar toe om zich een voldoende beeld te vormen van de gevraagde verkavelingvergunning binnen zijn ruimtelijke context en om met kennis van zaken te beslissen.

Meer specifiek met betrekking tot het mobiliteitsaspect heeft de vergunningverlenende overheid zich onder meer gebaseerd op de mobiliteitsstudie waarin profielopmetingen van de Monnikendreef zijn weergegeven waarbij het profiel op twee opgemeten punten 4,10m en 4,00 m bedraagt. In deze studie is tevens fotomateriaal van de Monnikendreef opgenomen. Op basis van deze studie besluit de vergunningverlenende overheid dat de impact van de geplande verkaveling op de totale verkeersintensiteit in de directe omgeving eerder beperkt is.

De verzoeker zet niet uiteen op welke wijze de beweerde fout in de plannen de beoordeling van de vergunningverlenende overheid zou hebben geïnterfereerd. De vermeende foutief vermelde afstand kan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

Het elfde middel is ongegrond.

J. Twaalfde middel

Uiteenzetting van het middel

54. In een twaalfde middel voert de verzoeker het volgende aan:

“12. Tenslotte zijn er 2 betreuenswaardige feiten die niet aan de aandacht van de Raad mogen ontsnappen, het is namelijk niet mogelijk om

kopieën te bekomen van de foutieve plans. Het ander feit is dat verschillende omwonende(n) een procedure bij de Raad van State als een mogelijke aanzet voelen voor retorsiemaatregelen vanwege het gemeentebestuur”.

Ontvankelijkheid van het middel

55. De twee in dit middel aangehaalde “betreurenswaardige feiten die niet aan de aandacht van de Raad mogen ontsnappen” zijn geen middelen in de zin van artikel 2, § 1, 3° van het procedurereglement, vermits uit de uiteenzetting geenszins valt op te maken welke onregelmatigheid wordt aangevoerd.

In de mate dat de verzoeker in zijn memorie van wederantwoord voor het eerst kritiek uit op de watertoets, geeft hij op laattijdige en onontvankelijke wijze een uitbreiding aan zijn middel, nu hij deze grief reeds in zijn verzoekschrift had kunnen aanvoeren.

Het twaalfde middel is onontvankelijk.

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.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van dertien oktober 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens