

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 250.626 van 20 mei 2021
in de zaak A. 229.590/VII-40.690**

In zake : de NV GANDS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Yves Loix en Nele Ansoms
 kantoor houdend te 2600 Antwerpen - Berchem
 Borsbeeksebrug 36
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. Marleen DILISSEN
2. Freddy DE RYCK
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Konstantijn Roelandt
kantoor houdend te 2221 Heist-op-den-Berg
Dorpsstraat 91
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het cassatieberoep, ingesteld op 15 november 2019, strekt tot de nietigverklaring van arrest nr. RvVb-A-1920-0146 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (hierna: RvVb) van 8 oktober 2019 in de zaak 1718-RvVb-0099-A.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Het cassatieberoep is toelaatbaar verklaard bij beschikking van 16 januari 2020.

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

Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroet heeft een verslag opgesteld, op grond van artikel 16 van het koninklijk besluit van 30 november 2006 tot vaststelling van de cassatie-procedure bij de Raad van State.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van de procedure teneinde te worden gehoord ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 22 april 2021.

Staatsraad Eric Brewaeyts heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Celine De Ploey, die *loco* advocaten Yves Loix en Nele Ansoms verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Matthias Van Dyck, die *loco* advocaat Konstantijn Roelandt verschijnt voor de verwerende partijen, zijn gehoord.

Eerste auditeur Wouter De Cock 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

3.1. De deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen verleent op 10 augustus 2019 aan de nv Gands een stedenbouwkundige vergunning “voor het bouwen van 32 appartementen en ondergrondse parking + ontbossing”.

3.2. Het bestreden arrest vernietigt op vordering van Dilissen - De Ryck de vergunningsbeslissing van de deputatie.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Standpunt van de nv Gands

4. De nv Gands voert de schending aan van artikel 35, derde lid van het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (hierna: DBRC-decreet) en artikel 149 van de Grondwet.

Zij zet uiteen dat zij de onontvankelijkheid van het vierde middel van Dilissen - De Ryck heeft opgeworpen “bij gebrek aan vereiste belang” omdat laatstgenoemden “geen enkele belangenschade geleden hebben door het niet houden van het openbaar onderzoek” daar “de werken waaraan [zij] voor de RvVb de verplichting tot het organiseren van een openbaar onderzoek koppelden, eenvoudig niet vergund” werden en daar zij administratief beroep bij de deputatie hebben aangetekend waar zij “al hun argumenten over de gehele vergunningsaanvraag [...] konden doen gelden”.

Zij stelt dat in het bestreden arrest “volledig voorbij [wordt] gegaan aan het feit dat [Dilissen - De Ryck] wel degelijk al hun belangen hebben kunnen doen gelden in de procedure voor de deputatie, en aldus aan de vergunningverlenende overheid wel degelijk alle gebeurlijke opmerkingen en/of bezwaren konden meedelen aan de vergunningverlenende overheid”. Het bestreden arrest verbindt hun belang bij het vierde middel “aan de veronderstelling dat in geval van vernietiging verzoekers bij de RvVb hun rechten zouden kunnen doen gelden bij de deputatie als vergunningverlenende overheid. Nochtans staat buiten discussie [...] dat verzoekers bij de RvVb dit hebben kunnen doen bij de deputatie in het kader van het aangetekende beroep. Aldus kan die overweging niet volstaan om aan verzoekers bij de RvVb een afdoende belang bij het vierde middel toe te bedelen. Ook de verwijzing naar het feit dat indien een openbaar onderzoek

georganiseerd zou worden, mogelijk belanghebbende derden (die op vandaag onbekend zijn) eventueel andere argumenten zouden hebben kunnen doen gelden [...] kan uiteraard niet volstaan om aan verzoekers bij de RvVb een belang bij het middel toe te bedelen. Zij dienen immers zelf een persoonlijk en rechtstreeks belang bij het middel te hebben, [...]. [...] Ter vergelijking kan worden verwezen naar de vaste rechtspraak aangaande het belang bij het opwerpen van argumenten aangaande gebreken in het openbaar onderzoek waar klassiek geoordeeld wordt dat een verzoekende partij die zelf wel bezwaar aantekende tijdens dit openbaar onderzoek haar eigen rechten voldoende heeft kunnen doen gelden en aldus geen belang meer heeft bij een dergelijk belang”.

Beoordeling

5. Het middel is gericht tegen de verwerping door de RvVb van de exceptie van de nv Gands waarmee zij het belang van Dilissen - De Ryck bij het tweede onderdeel van het vierde middel van laatstgenoemden heeft betwist omdat zij niet inzag waarom “een openbaar onderzoek georganiseerd [zou] moeten worden over een afwijking” die “eenvoudig niet mee vergund werd”.

6. Er is geen betwisting over de redenen van gegrondverklaring door de RvVb van het voormelde middel waarin de schending werd aangevoerd van “artikel 3, § 2, lid 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging en van het formele motiveringsbeginsel” omdat “de aanvraag door de vergunningverlenende overheden ten onrechte niet aan een openbaar onderzoek werd onderworpen, gezien ze niet in overeenstemming was met de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende GRUP”, meer bepaald wat betreft “de in de aanvraag voorziene steiger in de vijver en een pad in betondals met de inrichtingsvoorschriften van de parkzone”.

De gegrondverklaring door de RvVb van dat middel steunt op volgende overwegingen:

“Overeenkomstig (de toepasselijke versie van) artikel 4.7.15, §1 VCRO bepaalt de Vlaamse regering welke vergunningsaanvragen aan een openbaar onderzoek moeten worden onderworpen. In uitvoering hiervan bepaalt artikel 3, §2 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging (in de toepasselijke versie) het volgende:

[...]

Gelet op (de lezing van) geciteerd artikel, dient er derhalve in beginsel, in het kader van een bouwaanvraag die (zoals *in casu*) ressorteert onder artikel 3, §3 van voormeld besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, steeds een openbaar onderzoek te worden georganiseerd, indien ‘de aanvraag’ tot stedenbouwkundige vergunning niet in overeenstemming is met het geldende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

[...]

Zoals blijkt uit de aanvraag en door partijen niet wordt betwist, zijn (minstens) de beoogde werken in de zone voor park, met name het ‘terras - houten vlonders’ en het ‘pad in betondals’ (richting de steiger) strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 19 GRUP. De aanvraag diende dan ook reeds om die reden te worden onderworpen aan een openbaar onderzoek. De vaststelling dat zowel het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg (uitdrukkelijk in de vergunningsbeslissing) als verwerende partij in graad van administratief beroep (louter op het goedgekeurde plan) finaal in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening (overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO) ‘oordelen’ dat de betreffende (met artikel 19 GRUP strijdige) handelingen uit de vergunning worden gesloten doet daaraan in beginsel geen afbreuk. Het onderzoek naar de noodzaak van een openbaar onderzoek vindt immers in beginsel plaats in het kader van de beoordeling van de ontvankelijkheid en volledigheid van de ingediende aanvraag, zoals ook blijkt uit (de toepasselijke versie van) artikel 4, lid 1 van voormeld besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, hetzij vooraleer deze aanvraag ten gronde (desgevallend mede op basis van de resultaten van het openbaar onderzoek) wordt onderzocht. In andersluidend geval kan de formaliteit van het openbaar onderzoek desgevallend worden omzeild, door pas bij de beoordeling van de aanvraag, en wanneer wordt vastgesteld dat de gevraagde afwijkingen van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan niet voor vergunning in aanmerking komen, de betreffende afwijkingen gewoonweg uit de vergunning te sluiten. In de rand hiervan wordt nog opgemerkt dat de bestreden beslissing terzake zelfs geen overweging bevat met betrekking tot de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en door het college van burgemeester en schepenen weerhouden (en door partijen niet betwiste) strijdigheid van de aanleg van de steiger en het pad in betondals met het GRUP, en de uitsluiting

van de betreffende handelingen uit de bestreden vergunning (hetgeen *de facto* kan worden gelijkgesteld met de ‘weigering’ hiervan) enkel blijkt uit (de aantekeningen op) de goedgekeurde plannen”.

7. De door de RvVb aangehaalde regeling van openbaarmaking is voorgeschreven eensdeels, om degenen die bezwaren zouden hebben tegen de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de mogelijkheid te bieden hun bezwaren en opmerkingen te doen gelden, anderdeels, om aan de bevoegde overheden de nodige inlichtingen en gegevens te verstrekken opdat zij met kennis van zaken zouden kunnen oordelen. De formaliteit van het openbaar onderzoek is dan ook een substantiële pleegvorm.

8. De exceptie van de nv Gands werd door de RvVb met volgende overwegingen verworpen:

- overeenkomstig artikel 35, derde lid DBRC-decreet geeft een onwettigheid alleen aanleiding tot een vernietiging als de partij die ze aanvoert wordt benadeeld door de ingeroepen onwettigheid; een verzoekende partij heeft derhalve in beginsel belang bij een middel indien de aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld, dan wel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op basis van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen;
- de formaliteit van het openbaar onderzoek, dat een substantiële pleegvorm betreft, biedt aan (alle) belanghebbenden de mogelijkheid om hun gebeurlijke opmerkingen en/of bezwaren omtrent de aanvraag mee te delen aan de vergunningverlenende overheid, waardoor laatstgenoemde over de nodige inlichtingen en gegevens kan beschikken om met kennis van zaken te kunnen oordelen;
- het valt niet uit te sluiten dat de ontstentenis van een verplicht te organiseren openbaar onderzoek tot gevolg heeft dat de deputatie als vergunningverlenende overheid in graad van administratief beroep (net zoals het college van burgemeester en schepenen als vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg), niet met de nodige kennis van zaken kon oordelen, gelet op de onmogelijkheid voor belanghebbenden, waaronder Dilissen - De Ryck, om hun gebeurlijke opmerkingen/bezwaren omtrent de aanvraag te uiten;

- de (gebeurlijke) vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel kan aan Dilissen - De Ryck derhalve een persoonlijk voordeel bieden, gezien de deputatie de aanvraag alsdan opnieuw zal moeten beoordelen, nadat er daaromtrent een openbaar onderzoek is georganiseerd, in het kader waarvan (alle) belanghebbenden hun visie inzake de aanvraag kunnen geven. Het valt daarbij niet uit te sluiten dat de deputatie op basis van de resultaten van het openbaar onderzoek desgevallend zal beslissen dat het gevraagde strijdig is met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: GRUP) (dan wel met de goede ruimtelijke ordening) en om die reden moet worden geweigerd, zoals door Dilissen - De Ryck wordt beoogd, dan wel dat er terzake andere voorwaarden moeten worden opgelegd;
- de wettigheidskritiek van Dilissen - De Ryck is ook tegen de vergunningsbeslissing van de deputatie gericht;
- wanneer de deputatie overeenkomstig (de toepasselijke versie van) artikel 4.7.21, § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) uitspraak doet over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, onderzoekt zij de aanvraag in het licht van het devolutief karakter van het beroep in haar volledigheid, op grond van een eigen beoordeling van zowel de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag en dient zij tevens (onder meer) na te gaan in hoeverre er (in eerste administratieve aanleg) al dan niet terecht werd beslist om geen openbaar onderzoek te organiseren omtrent de aanvraag.

9. Artikel 35, derde lid DBRC-decreet bepaalt:

“Een onwettigheid geeft alleen aanleiding tot een vernietiging, als de partij die ze aanvoert, wordt benadeeld door de ingeroepen onwettigheid”.

Deze bepaling relativeert de vernietigingsbevoegdheid van de RvVb “in die zin dat een onwettigheid slechts aanleiding geeft tot een vernietiging, indien de partij die ze aanvoert wordt benadeeld door de ingeroepen onwettigheid. Deze partij moet bijgevolg belangenschade lijden door de ingeroepen onregelmatigheid. Deze wijziging verankert aldus het algemeen door de rechtspraak en rechtsleer aanvaard principe dat de verzoekende partij belang moet

hebben bij het aanvoerde middel. [...] Dit algemeen beginsel [...] doet evenwel geen afbreuk aan de mogelijkheid van het betrokken bestuursrechtscollege om ambtshalve middelen op te werpen en aan het principe dat de verzoekende partij geen belang moet aantonen bij de schending van regels die de openbare orde aanbelangen [...]" (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 777/1, 8).

10. De decreetgever sluit met de door de RvVb hiervoor aangehaalde regeling van de reguliere administratieve procedure uitdrukkelijk aan bij de rechtspraak van de Raad van State waarin onder meer wordt gesteld "dat ingevolge de ruimtelijkeordeningsdecreetgeving 'de beslissing over de bouwaanvraag in de eerste plaats is opgedragen aan de gemeenteoverheid'" en dat in de regel "geen andere overheid over de vergunningsaanvraag kan beschikken zonder dat eerst de gemeente erover uitspraak heeft gedaan" (*Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 183).

11. Het middel dat ervan uitgaat dat Dilissen - De Ryck niet benadeeld worden door de door hen aangevoerde onwettigheid omdat de in de vergunningsaanvraag vervatte werken die naar recht een openbaar onderzoek vereisen, niet werden vergund in de administratieve procedure in eerste aanleg en omdat zij al hun belangen hebben kunnen doen gelden in de reguliere administratieve procedure voor de deputatie wanneer het rechtens vereiste openbaar onderzoek over de ingediende vergunningsaanvraag niet werd gevoerd in de administratieve procedure in eerste aanleg, gaat uit van een andere rechtsopvatting en faalt bijgevolg naar recht.

12. Het arrest is met redenen omkleed.

13. Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de nv Gands

14. De nv Gands voert de schending aan van de artikelen 1.1.2, 13°, 4.3.1, § 1, 1° en § 2, 3°, 4.8.2 VCRO, artikel 10 van het op 15 december 2011 goedgekeurde GRUP ‘De Zaat’, het algemeen rechtsbeginsel van de scheiding der machten, artikel 149 van de Grondwet, evenals “bevoegdheids- en machtsoverschrijding”.

Zij zet uiteen dat de RvVb zich in de plaats heeft gesteld van de overheid “door een eigen inhoudelijke beoordeling te maken van de bedoeling van de plannende overheid bij de redactie van een voorschrift, en het aangevraagde daar bovendien inhoudelijk aan te toetsen”. Zij stelt dat het “vast[staat] dat het aangevraagde voldoet aan de duidelijk en letterlijke bepaling van artikel 10 van het RUP de Zaat [...] Het feit dat aan deze bindende stedenbouwkundige voorschriften wordt voldaan, blijkt ook expliciet uit de bestreden beslissing waarin het aangevraagde aan deze voorschriften wordt getoetst. [...] Zo wordt in de bestreden beslissing expliciet gewezen op de afstand tot de perceelsgrenzen, de inplanting van de andere gebouwen binnen de zone, de afstand daartussen, In de bestreden beslissing van de deputatie wordt bovendien standpunt ingenomen over de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften, en wordt expliciet gesteld dat deze toelichting slechts kan dienen als verduidelijking van de voorschriften, maar zelf geen bijkomende voorschriften kan opleggen. Aldus werd geoordeeld dat onder meer het aspect van de openheid afdoende vervat zat in de bindende stedenbouwkundige voorschriften, en dat de toelichting niet van aard kon zijn hier bijkomende elementen aan te verbinden. [...] Door zich te baseren op een interpretatie van een toelichting die niet aanzien kan worden als zijnde een stedenbouwkundig voorschrift in de zin van artikel 1.1.2, 13° VCRO en dus conform artikel 4.3.1 VCRO niet gehanteerd kan worden om een vergunning te weigeren, en te stellen dat alsnog niet voldaan is aan de geldende voorschriften”, schendt de RvVb “het reglementair karakter van het RUP, doch ook het vermoeden dat het aangevraagde in overeenstemming [is] met de goede ruimtelijke ordening,

en stelt men zich op een onaanvaardbare wijze in de plaats van de vergunningverlenende overheid. In de beslissing wordt tenslotte gesteld dat de bestreden beslissing van de deputatie onvoldoende werd gemotiveerd. Nu evenwel de bestreden beslissing een zeer uitvoerige motivering bevat omtrent exact dit aspect van de bestaanbaarheid van het aangevraagde met de geldende voorschriften, kan deze vaststelling van de RvVb niet anders dan als een stijlformule worden aanzien. Dit is geenszins wat vereist wordt door artikel 149 GW”.

Beoordeling

15. Het middel dat uiteenzet dat het aangevraagde voldoet aan artikel 10 van het GRUP ‘De Zaat’, dat zulks expliciet blijkt uit de voor de RvVb bestreden vergunningsbeslissing en dat dezelfde vergunningsbeslissing een zeer uitvoerige motivering bevat omtrent het aspect van de bestaanbaarheid van het aangevraagde met de geldende voorschriften, is niet ontvankelijk.

Het middel noopt immers de Raad van State ertoe om de feitelijke beoordeling door de RvVb in tweede instantie over te doen.

Als cassatierechter mag de Raad van State enkel nagaan of het bestreden arrest overeenkomstig de wet is uitgesproken.

Luidens artikel 14, § 2, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, treedt de Raad van State immers “niet in de beoordeling van de zaken zelf”.

16. Het middel, voor zover ontvankelijk, gaat terug op de beoordeling door de RvVb van het tweede onderdeel van het eerste middel van Dilissen - De Ryck.

Artikel 10 van het GRUP ‘De Zaat’ bevat de stedenbouwkundige voorschriften van de “zone voor woningen - B-C-D” waarbij

deze zone voor de inplanting van de gebouwen onderscheiden wordt volgens hun typologie in zone B, C en D. Zone D wordt uitsluitend bestemd voor de inplanting van “gebouwen open typologie”.

17. Het komt de RvVb toe te onderzoeken of de bestreden vergunningsbeslissing aan het niet in de verordenende voorschriften omschreven begrip “gebouwen open typologie” zijn juiste draagwijdte heeft gegeven. Het geven van de juiste interpretatie aan een begrip betreft niet de opportuniteit maar de wettigheid van de bestreden vergunningsbeslissing zodat dit onderzoek van de RvVb niet marginaal is en evenmin beperkt blijft tot wat kennelijk onredelijk zou zijn.

18. De gegrondverklaring door de RvVb van het tweede onderdeel van het eerste middel van Dilissen - De Ryck steunt op volgende overwegingen:

“Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, vereisen de (voor zone D) geldende stedenbouwkundige voorschriften een ‘open typologie’. De discussie tussen partijen betreft de draagwijdte en de interpretatie van dit specifiek inrichtingsvoorschrift. Uit het toepasselijk artikel 10 GRUP inzake de ‘Zone voor woningen - B-C-D’ blijkt dat er bij de inrichting van de respectievelijke zones B, C en D inzake de ‘inplanting’ telkenmale een andere typologie wordt opgelegd, met name respectievelijk ‘Gebouwen met gesloten en halfopen typologie’ (zone B), ‘Gebouwen halfopen en open typologie’ (zone C) en ‘Gebouwen open typologie’ (zone D). In de toelichting wordt daarbij verduidelijkt dat ‘de inplanting en de keuze om te werken met uiteenlopende bebouwingstypologieën voortkomt vanuit de bestaande toestand op het terrein’, waaromtrent door partijen geen betwisting bestaat. Zoals blijkt uit het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en door partijen evenmin wordt betwist, wordt ‘het straatbeeld gekenmerkt door een gevarieerde typologie van voornamelijk eengezinswoningen’. Specifiek wat betreft de ‘open typologie’ wordt in de toelichting bijkomend verduidelijkt dat er met de ‘open bebouwing’ ‘wordt getracht om, vanaf de straat Cauwerburg, het zicht op de lager gelegen parkzone, het woonproject ‘De Zaat’ en verderop de Schelde te behouden’. Daarbij wordt expliciet gesteld dat ‘een totaalproject (meergezinswoningbouw) tot de mogelijkheden behoort, doch enkel als er voldoende aandacht gaat naar ruime doorkijken’, waarbij ‘een verbinding tussen de verschillende bouwvolumes van het totaalproject wel is toegestaan op kelderniveau’.

In de bestreden beslissing wordt in navolging van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gesteld dat de meergezinswoning, die ter hoogte van de straat Cauwerburg een

voorgevelbreedte heeft van 55,12 m, 'is opgebouwd uit 3 kernen (blokken), met 3 aparte ingangen, doch die visueel vanop straat een aaneengesloten doorlopende wand vormen'. Gelet op deze vaststelling, kan er ingevolge 'een quasi perceelsbreed gebouw' dan wel 'een lange gesloten straatwand' ter hoogte van de meergezinswoning, over een lengte van circa 55 m ofwel meer dan 1/3 van zone D, vanop de straat geen zicht worden genomen op de achterliggende lager gelegen terreinen. In die optiek dient redelijkerwijze te worden geoordeeld dat het standpunt van verwerende partij, dat de nieuwbouw voldoet aan de vereiste 'open typologie', steunt op een interpretatie van het betreffende inrichtingsvoorschrift die strijdig is met (de opzet van) het GRUP. Hoewel zij terecht overweegt dat enkel de stedenbouwkundige voorschriften een verordenend karakter hebben, kan er bij de interpretatie van deze voorschriften (en met name van het begrip 'open typologie') geen abstractie worden gemaakt van de toelichting, op basis waarvan er met het GRUP blijkens de bestreden beslissing 'expliciet wordt gestreefd naar het vermijden van een volledig dichtbouwen van de zone, om de openheid naar het achterliggende te bewaren'. Hoewel de meergezinswoning niet tot gevolg heeft dat de zone D volledig wordt dichtgebouwd, wordt er wel meer dan 1/3 van deze zone dichtgebouwd. In die optiek is er redelijkerwijze bezwaarlijk nog sprake van een 'open typologie' dan wel 'open bebouwing', in overeenstemming met de in de omgeving bestaande toestand, terwijl de keuze voor een 'open typologie' in zone D (zoals hoger gesteld) nochtans voortkomt 'vanuit de bestaande toestand op het terrein'. De overwegingen in de bestreden beslissing vormen geen afdoende motivering om af te wijken van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (en van verzoekende partijen) dat 'er een lange gesloten straatwand ontstaat, die zich moeilijk inpast binnen het straatbeeld gekenmerkt door een gevarieerde typologie van voornamelijk eengezinswoningen, en die geen zichtrelatie meer biedt met het achterliggend gebied, zoals gevraagd in het RUP'".

19. Het middel dat aanvoert dat het bestreden arrest zich baseert "op een interpretatie van een toelichting" mist feitelijke grondslag. Het bestreden arrest gaat over tot de interpretatie van voormeld stedenbouwkundig voorschrift en stelt dat daarbij "geen abstractie [kan] worden gemaakt van de toelichting".

20. Het tweede middel, in zoverre ontvankelijk, is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het cassatieberoep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het cassatieberoep, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 20 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van twintig mei tweeduizend eenentwintig, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

Eric Brewaeys,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Peter Sourbron,	staatsraad,
bijgestaan door	
Bart Tettelin,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Bart Tettelin

Eric Brewaeys