

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 8 oktober 2019 met nummer RvVb-A-1920-0146
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0099-A

Verzoekende partijen	1. mevrouw Marleen DILISSEN 2. de heer Freddy DE RYCK vertegenwoordigd door advocaat Konstantijn ROELANDT, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2221 Heist-op-den-Berg, Dorpsstraat 91
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	de nv GANDS vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 16 oktober 2017 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 10 augustus 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partijen en andere derden tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse van 27 maart 2017 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van 32 appartementen en ondergrondse parking + ontbossing op de percelen gelegen te 9140 Temse, Cauwerbrug zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 1112E en 1147A.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 19 februari 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partij met een beschikking van 3 mei 2018 toe in de debatten.

2.
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 11 december 2018.

Advocaat Natasja MARIEN *loco* advocaat Konstantijn ROELANDT voert het woord voor verzoekende partijen. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Yves LOIX voert het woord voor tussenkomen partij.

4.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Tussenkomen partij dient op 23 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 32 appartementen en een ondergrondse parking, evenals een ontbossing van 3.436 m².

De aanvraag kent een voorgeschiedenis. Op 21 maart 2016 verleent het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 36 appartementen en een ondergrondse parking op de betreffende percelen, die door verwerende partij op 30 juni 2016 in graad van administratief beroep wordt geweigerd.

2.

De percelen liggen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Temse', dat werd goedgekeurd op 18 september 2008, maar waarin geen specifieke bestemmingsvoorschriften zijn opgenomen.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'De Zaat', dat werd goedgekeurd op 15 december 2011 (hierna: GRUP), respectievelijk in een zone voor woningen D (artikel 10), een zone voor voortuinen (artikel 12), een zone voor tuinen (artikel 13) en een zone park (artikel 19).

3.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 8 februari 2017 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert deels voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 27 maart 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden, waarbij het zich aansluit bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

" ...

Openbaar onderzoek

De aanvraag diende niet openbaar gemaakt te worden.

...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen

... De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan ... met uitzondering van de werken in de zone voor park – art. 19. ... Werken en handelingen, strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften uit het RUP, worden uit de vergunning gesloten.

Toetsing aan de goede ruimtelijk ordening

...

Functionele inpasbaarheid: de aanvraag is gelegen in een woonlint dat hoofdzakelijk bestaat uit residentiële bebouwing. Een gebouw met 32 woongelegenheden is inpasbaar in deze omgeving.

Mobiliteitsimpact: de aanvraag voorziet in een parkeerratio van 1,09 parkeerplaatsen per woongelegenheid. Hiermee is voldaan aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP De Zaat. Tevens worden twee bezoekersparkeerplaatsen voorzien. De verkeerstoename die wordt veroorzaakt door 32 bijkomende woongelegenheden op deze verkeersas kan als aanvaardbaar worden beschouwd.

Schaal: Het bouwvolume stemt overeen met de gedetailleerde inrichtingsvoorschriften uit het RUP De Zaat.

Ruimtegebruik: Het gebouw is ontworpen als één langgerekt bouwvolume. Er wordt maximaal gebruik gemaakt van de bestaande terreinhelling.

Bouwdichtheid: 67 woongelegenheden per hectare, hetgeen voldoet aan een stedelijke dichtheid.

Visueel-vormelijke elementen: Het gebouw wordt voorzien in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen, passend in een residentiële context. De vormgeving van het gebouw beantwoordt aan de gedetailleerde voorschriften van het RUP De Zaat.

Cultuurhistorische aspecten en bodemreliëf: Er wordt maximaal gebruik gemaakt van het bestaande reliëf. Ophogingen en afgravingen blijven beperkt tot het strikt noodzakelijke. De bij het dossier gevoegde archeologienota werd bekrachtigd door het Agentschap Onroerend Erfgoed. Het Agentschap voor Natuur en Bos gaat akkoord met de ontbossing en de compensatie door het betalen van een bosbehoudsbijdrage. De vijver en de bomenrij op de oever dienen behouden te blijven. De landschappelijke inkleding van het project staat vermeld in het bij het dossier gevoegde landschapsplan.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid: De aanvraag voldoet aan de regelgeving rond integrale toegankelijkheid en voldoet aan de brandveiligheidsnormen. De appartementen beschikken over voldoende oppervlakte, licht en lucht, en voldoen aan de hedendaagse comforteisen.

...

Advies

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. ...

De steiger en het pad in betondals worden uit de vergunning gesloten.

Bijgevolg beslist het college ...

... De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

De steiger en het pad in betondals worden uit de vergunning gesloten.

De bestaande vijver, bomenrij en groen op de vijverrand (perceel 1147A) moeten integraal behouden blijven.

..."

4.

Tegen deze beslissing tekenen verzoekende partijen en andere derden op 2 mei 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 14 juli 2017 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“
...

2.7 De juridische aspecten

...

2.7.2 Adviezen

... De door Eandis geformuleerde voorwaarden zijn evenwel onvoldoende precies. Zo is het niet duidelijk op welke plaats en met welke afmetingen een distributiecabine dient gerealiseerd. Tevens is het onvoldoende duidelijk op welke manier een apart tellerlokaal gas voorzien moet worden. Bijgevolg kan de hinder van dergelijke noodzakelijke constructies niet ten gronde worden beoordeeld.

2.7.3 Planologische overeenstemming

...

Er wordt geoordeeld dat de aanvraag niet afdoende voldoet aan de in het RUP vastgelegde ordeningsprincipes.

Bij de algemene bepalingen inzake bestemming voor de zone voor woningen B-C-D is bepaald dat dit gebied hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, waarbij toelichtend wordt aangegeven dat meergezinswoningen (gestapelde woningen, appartementen,...) zeker tot de mogelijkheden behoren.

Bij de voorschriften inzake inrichting wordt voor zone D een open typologie opgelegd. In de bijhorende toelichting wordt dit verduidelijkt:

“In zone D is enkel open bebouwing toegestaan. Er wordt hier getracht om, vanaf de straat Cauwerburg, het zicht op de lager gelegen parkzone, het woonproject ‘De Zaat’ en verderop de Schelde te behouden. Ook een totaalproject (meergezinswoningbouw) behoort tot de mogelijkheden, doch enkel als er voldoende aandacht gaat naar ruime doorkijken zoals hierboven voorgesteld. Op kelderniveau (gemeten vanaf de as van de voorliggende weg, in dit geval Cauwerburg) is een verbinding tussen de verschillende bouwvolumes van het totaalproject wel toegestaan”.

Hier wordt een meergezinswoning aangevraagd met een voorgevelbreedte van 55,12 m. Het beoogde project bestaat uit 3 bouwlagen aan de straatzijde en resulteert door de sterke helling van het perceel in 6 bouwlagen aan de achterzijde. Het geheel wordt afgewerkt met platte dakafwerking. De meergezinswoning is opgebouwd uit 3 kernen (blokken), met 3 aparte ingangen, doch die visueel vanop straat een aaneengesloten doorlopende wand vormen.

Er kan door de ontwerpkeuze voor een quasi perceelsbreed gebouw, nog moeilijk gesproken worden van een ‘open’ typologie, zoals beoogd in het RUP. Het gegeven dat ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen voldoende bouwvrije zijdelingse stroken worden gevrijwaard, waardoor de bouw wel vrijstaand op het terrein wordt opgericht, betekent niet dat deze omvangrijke nieuwbouw als een open typologie in het straatbeeld zal worden gepercipieerd. Dit strookt niet met de opzet van het RUP voor deze zone.

Uit de toelichting blijkt dat het behoud van ruime doorkijken naar het achterliggend gebied als waardevol wordt beschouwd, en zelfs essentieel voor het kunnen toelaten van een meergezinswoning. De bewering van aanvrager dat het hier niet gaat om een totaalproject, daar dit zou slaan op een gelijktijdige realisatie van het volledige gebied, kan niet worden gevolgd. De toelichting geeft duidelijk aan dat met het begrip totaalproject een meergezinswoningbouw wordt bedoeld.

Een meergezinswoningbouw, zoals hier wordt aangevraagd, is enkel mogelijk als er voldoende aandacht gaat naar ruime doorkijken. In voorliggend ontwerp is hiervoor geen aandacht. Er ontstaat een lange gesloten straatwand, 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.

Verder dient vastgesteld dat een verharding met betondallen wordt aangelegd in de zone voor tuinen en de zone voor park 1. Tevens wordt de aanleg van een steiger voorzien in de zone voor park 1. Dergelijke verharding en aanleg zijn in strijd met de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

Hier gaat het niet om een beperkte afwijking. Het gevraagde wijkt af van de in het RUP vooropgestelde principes en hypothekeert de correcte realisatie ervan. De nieuwbouw is onvoldoende verenigbaar met de geest van het RUP. De afwijking komt niet voor vergunning in aanmerking. Daarnaast dient opgemerkt dat de aanvraag niet werd onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het niet naleven van de bepalingen leidt tot een significantere impact op de omgeving.

Er bestaan wettelijke beletselen voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning.

2.8 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.

...

Na de hoorzitting van 25 juli 2017 verklaart verwerende partij het beroep op 10 augustus 2017 ongegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

1.6. Openbaar onderzoek

Deze aanvraag ... werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

...

2.7 De juridische aspecten

...

2.7.2 Adviezen

... Het advies van Eandis ... is strikt te volgen, dit betreft immers een noodzakelijke vereiste om tegemoet te komen aan de eisen inzake een minimale weguitrusting.

Eandis bevestigde aan appellant dat de plannen mits een kleine, praktische aanpassing, voldeden aan hun eisen.

2.7.3 Planologische overeenstemming

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de voorschriften van het van kracht zijnde gemeentelijk RUP als meest recente en gedetailleerde plan.

In het RUP is het betreffende bouwperceel gelegen in een zone voor woningen, type D (20 m - artikel 10), voorafgegaan van een voortuinstrook (8 m –artikel 12), en gevolgd door zone voor tuinen (artikel 13) en zone voor park 1(artikel 19).

Het RUP vormt de basis voor het vergunningenbeleid. De voorschriften van het RUP hebben bindende en verordenende kracht.

De meergezinswoning is opgebouwd uit 3 kernen (blokken), met 3 aparte ingangen, die visueel vanop straat een aaneengesloten doorlopende wand vormen.

De redenering van de PSA wordt niet gevolgd waar hij stelt dat door de ontwerpkeuze voor een quasi perceelsbreed gebouw, nog moeilijk kan gesproken worden van een 'open typologie', zoals beoogd in het RUP. De verordenende bepalingen van het RUP vereisen immers niet dat doorkijken worden gerealiseerd. Zij stellen enkel dat gebouwd moet worden 'in open verband' (6m tussen de bebouwing, 3m van de perceelsgrenzen). Aan deze verplichting wordt zeer zeker voldaan, gelet op de ruime afstanden tot de perceelsgrenzen.

In bedoeld artikel 10 van de voorschriften wordt immers geenszins de verplichting opgelegd om bij ieder project, op perceelsniveau, doorkijken te realiseren. In die zin kan onmogelijk vastgesteld worden dat het aangevraagde een schendig zou vormen van de verordenende stedenbouwkundige voorschriften. Dit is eenvoudig niet het geval.

De doorkijken waarnaar in het verslag van de PSA verwezen wordt, zijn afkomstig uit de toelichting die bij de stedenbouwkundige voorschriften werd gegeven, waarin sprake is van een vraag tot openheid. Er wordt expliciet gestreefd naar het vermijden van een volledig dichtbouwen van de zone, om de openheid naar het achterliggende te bewaren. Het is evident dat er een onderscheid gemaakt moet worden tussen de bindende voorschriften van het RUP enerzijds, en de toelichting daarbij anderzijds. Zij hebben een duidelijk verschillende juridische waarde. In die zin kan onmogelijk worden gesteld dat via de toelichting bij de voorschriften bijkomende voorwaarden opgelegd kunnen worden. De toelichting is niet meer dan een verduidelijking van de visie bij opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften. Er moet worden aangenomen dat deze visie veruitwendigd wordt in deze voorschriften. De toelichting is (daarbij) de facto een leeswijzer. In casu is zulks niet anders. De toelichting geeft aan dat er gestreefd moet worden naar openheid. Dit wordt gegarandeerd door de verschillende stedenbouwkundige voorschriften.

Specifiek voor deze zone werd dit streven veruitwendigd in volgende stedenbouwkundige voorschriften:

- Woonkwaliteit (artikel 10): De afstand tot de perceelsgrens is minimaal 3,00m
- De bouwtypologie voor zone D (artikel 10): open bebouwing
- De breedte: maximaal 4/5de van de totale perceelsbreedte
- De afstand tussen de niet aaneengesloten bebouwing: 6m.

Deze voorschriften vormen een vertaling van het streven naar doorzichten naar het achtergelegen gebied. In de mate zij gerespecteerd worden, moet ervan uitgegaan worden dat voldoende doorkijken worden gerealiseerd.

Wat bovendien duidelijk uit de toelichting blijkt, is dat deze niet geschreven is op perceelsniveau, doch wel geldt voor een gehele zone. Dit blijkt duidelijk uit het feit dat de verplichting om doorkijken te realiseren opgelegd wordt voor een totaalproject voor gelijktijdige realisatie van het gehele gebied, en geenszins op perceelsniveau.

Zulks is ook evident. Het RUP voorziet onder meer in stedenbouwkundige voorschriften betreffende de afstanden tussen gebouwen. Deze zijn ruim (6m) en garanderen op die manier sowieso een doorkijk naar het achtergelegen gebied. Het is daarbij op geen enkele wijze noodzakelijk gesteld dat ieder project afzonderlijk, op perceelsniveau, in één of meerdere doorkijken naar achter toe zou moeten voorzien.

Niet iedere meergezinswoning moet als zelfstandig project worden aanzien. Dit zou met zich meebrengen dat ook wanneer bv slechts 2 of drie wooneenheden worden voorzien (ontegensprekelijk een meergezinswoning) in het gebouw zou moeten worden voorzien in doorkijken. Dit is geenszins de bedoeling geweest van deze toelichting.

In dit verband kan overigens gewezen worden op de situatie ter plaatse. Deze geeft aan dat de facto zeer zeker sprake is van afdoende openheid. Uit het omgevingsplan blijkt duidelijk de bestaande toestand. Het rechts aanpalende gebouw staat op aanzienlijke afstand van de perceelsgrenzen.

Door oprichting van het gebouw zoals aangevraagd, blijft openheid behouden naar de achtergelegen parkzone en de vijver. Bovendien worden de zichtassen bijkomend gegarandeerd doordat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft schuin inspringt. Het voorgaande is duidelijk. Het aangevraagde voldoet zowel aan de strikte letter van de stedenbouwkundige voorschriften, als aan de proces-economie achter deze voorschriften.

Er bestaan dan ook geen wettelijke beletselen die het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning in de weg zouden staan.

2.8 De goede ruimtelijke ordening

Het rup wordt geacht de criteria van goede ruimtelijke ordening weer te geven, conform de bepalingen van art. 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De in dit rup gemaakte keuzes kunnen dan ook niet meer in vraag gesteld worden.

De gemeente evaluatie van de ruimtelijke aspecten van deze aanvraag wordt bijgetreden ...

2.9 Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend, mits naleving van de uitgebrachte adviezen.
..."*

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. VIERDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen voeren de schending aan 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. Zij stellen in essentie dat 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. Zij wijzen met name in het bijzonder op de strijdigheid van de in de aanvraag voorziene steiger in de vijver en een pad in betondals met de inrichtingsvoorschriften van de parkzone. Zij menen dat "het gegeven dat deze werken uit de vergunning werden gesloten,

geen afbreuk doet aan het feit dat de vergunningsaanvraag niet in overeenstemming was met de voorschriften van het GRUP, waardoor de vrijstelling van de vereiste tot openbaar onderzoek niet mocht toegepast worden”.

2.

Verwerende partij betwist het middel. Zij erkent dat *“het onderdeel van de aanvraag dat niet overeenstemt met de RUP-voorschriften een pad en steiger betreft”*, maar benadrukt dat zij in navolging van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg *“uitdrukkelijk stelt dat de vijver en de bomenrij op de oever dienen behouden te blijven”*, zodat *“het pad en de steiger niet kunnen worden aangelegd (ook aangeduid op goedgekeurde plannen)”*. Zij meent dat *“over een deel van de aanvraag dat wordt uitgesloten van vergunning geen openbaar onderzoek kan worden gehouden”*.

3.

Tussenkomen partij betwist het middel. Zij stelt dat *“het middel kritiek uit op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen”*, die *“echter niet het voorwerp vormt van deze procedure”*. Zij wijst op de vaststelling dat verwerende partij *“in haar beslissing duidelijk heeft geoordeeld dat de aanvraag volledig in overeenstemming is met de voorschriften van het RUP”*, zodat er *“terecht dan ook geen openbaar onderzoek diende te worden georganiseerd”*. Zij benadrukt dat *“de verwijzing naar de vermeende strijdigheid met de voorschriften een aanlegsteiger betreft”*, die *“evenwel uit de aanvraag werd gesloten en niet mee (werd) vergund”*. In die optiek betwist zij het belang van verzoekende partijen bij het middel, waarbij zij met name het volgende overweegt: *“Waarom had een openbaar onderzoek georganiseerd moeten worden over een afwijking, indien hetgeen dat zou afgeweken hebben eenvoudig niet mee vergund werd? Waarover hadden verzoekers hun visie willen laten gelden? Welke rechten werden hierdoor ten onrechte aangetast?”*

4.

Verzoekende partijen benadrukken in hun wederantwoordnota vooreerst dat *“de aanleg van het pad en de steiger expliciet werden opgenomen in de aanvraag, hoewel op dat ogenblik reeds duidelijk was dat zij niet voldeden aan de voorschriften van het (GRUP)”*, zodat *“het duidelijk is dat de aanvraag in casu het voorwerp diende uit te maken van een openbaar onderzoek”*. Zij merken op dat *“de uitsluiting uit de vergunning niet gebeurt in de voorbereidende fase, wanneer dient beslist te worden over het openbaar onderzoek, maar pas later plaatsvindt, in de fase van de besluitvorming”*, zodat er *“over de organisatie van het openbaar onderzoek dient geoordeeld te worden op het moment van het indienen van de aanvraag, en de thans ingediende plannen”*. Zij stellen dat er *“in tegenstelling tot wat verwerende partij voorhoudt op dat moment aldus wel degelijk een openbaar onderzoek diende te worden georganiseerd”*. Zij betwisten dat *“de betrokken onwettigheid hierbij niet louter een kritiek betreft op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen”*, gezien *“het immers verwerende partij is die de betrokken onwettigheid had dienen vast te stellen en hierbij had dienen tussen te komen door alsnog een openbaar onderzoek te organiseren ten einde de situatie te regulariseren, wat in casu niet is gebeurd”*. Zij menen dat zij *“als omwonenden en aanpalenden wel degelijk een belang hebben bij de organisatie van een openbaar onderzoek”*, gezien een andersluidend standpunt *“het nut van dergelijke organisatie volledig zou uithollen”*. Zij merken daarbij op dat *“een openbaar onderzoek eventuele belanghebbenden immers toelaat het volledig dossier in te kijken en opmerkingen te uiten”*, en *“hen tevens toelaat een gemotiveerd beroep in te dienen bij de Deputatie op basis van alle elementen van het dossier, daar waar zij zich zonder openbaar onderzoek enkel kunnen baseren op de bestreden beslissing”*.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 35, lid 3 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. In die optiek valt niet uit te sluiten dat de ontstentenis van een verplicht te organiseren openbaar onderzoek tot gevolg heeft dat verwerende partij 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 verzoekende partijen, om hun gebeurlijke opmerkingen/bezwaren omtrent de aanvraag te uiten. De (gebeurlijke) vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel kan aan verzoekende partijen derhalve een persoonlijk voordeel bieden, gezien verwerende partij 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 verwerende partij op basis van de resultaten van het openbaar onderzoek desgevallend zal beslissen dat het gevraagde strijdig is met het GRUP (dan wel met de goede ruimtelijke ordening) en om die reden moet worden geweigerd, zoals door verzoekende partijen wordt beoogd, dan wel dat er terzake andere voorwaarden moeten worden opgelegd.

In weerwil van de bewering van tussenkomende partij, is de wettigheidskritiek van verzoekende partijen inzake de ontstentenis van een openbaar onderzoek niet louter gericht tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, maar ook tegen de bestreden beslissing. Wanneer verwerende partij overeenkomstig (de toepasselijke versie van) artikel 4.7.21, §1 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. In die optiek 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.

De excepties worden verworpen.

2.

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:

“§2. Indien voor het gebied waarin het goed gelegen is een bijzonder plan van aanleg of een niet-vervallen verkaveling bestaat, is een openbaar onderzoek niet vereist; § 3 is niet van toepassing.

Hetzelfde geldt indien voor het gebied een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat, dat voor het goed niet enkel bestemmingsvoorschriften omvat, maar ook voorschriften inzake de inplanting, de grootte en het uiterlijk van de constructies.

Bij de toepassing van het eerste en het tweede lid geldt telkens dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in overeenstemming moet zijn met de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg, de niet-vervallen verkaveling of het gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan."

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.

3.

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.

Het middel is gegrond.

B. EERSTE MIDDEL – TWEEDE ONDERDEEL

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.1, §§1 en 2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van de

bestuurshandelingen, en van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij betwisten in een tweede onderdeel in essentie de degelijkheid van de toets van de aanvraag aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften (in artikel 10) van het GRUP, die onder meer *“vereisen dat er in zone D gebouwen met open typologie worden gebouwd”*, en menen dat de bestreden beslissing terzake geen afdoende motivering bevat. Zij stellen met name dat de aanvraag (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO) onder meer diende te worden geweigerd wegens de vaststelling dat (de inplanting van) het gebouw strijdig is met de vereiste van een ‘open typologie’ en de toelichting daaromtrent. Zij merken op dat *“de verklaring van de ‘open typologie’ in de toelichting bij de bindende voorschriften staat”*, en menen dat het standpunt van verwerende partij dat deze toelichting *“geen bindende juridische waarde zou hebben niet betekent dat de bindende voorschriften in de tegenovergestelde zin van de toelichting moeten geïnterpreteerd worden”*. Zij benadrukken dat *“de toelichting een verduidelijking is bij de voorschriften en de inhoud ervan absoluut niet mag ontkend worden bij de beoordeling van een project”*. Zij stellen dat *“verwerende partij de toelichting met betrekking tot de open typologie van het RUP compleet heeft genegeerd bij de interpretatie in het bestreden besluit”*, terwijl *“deze interpretatie bovendien helemaal tegenovergesteld is aan de interpretatie van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar”*, die *“de interpretatie volgt van de open typologie in het licht van de toelichting bij de bindende voorschriften”*. Zij menen dat *“het zeer logisch lijkt dat er bij een quasi perceelsbrede meergezinswoning met 32 woonunits moet voorzien worden in doorkijken, daar de open typologie niet enkel kan gewaarborgd worden door een bouwvrije strook van 6 meter te voorzien”*.

2.

Verwerende partij stelt ter weerlegging van het middelonderdeel inzake de ontstentenis van een ‘open typologie’ *“dat verzoekende partij geenszins het gebrek aan motivering viseert, maar wel de inhoud van die motivering (discussie definitie totaalproject en toepasbaarheid RUP-artikel)”*, zodat *“er aldus geen schending is van de motiveringsverplichting”*.

3.

Tussenkomende partij merkt ter weerlegging van het middelonderdeel vooreerst algemeen op dat het *“in dossiers waarin gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften voorhanden zijn”* *“voldoende is dat vastgesteld wordt dat aan de geldende voorschriften wordt voldaan”*, en dat de *“motiveringsverplichting (niet) effectief vereist dat punt voor punt, bepaling voor bepaling, expliciet en exhaustief, nagegaan wordt of het aangevraagde aan deze voorschriften voldoet”*. Zij meent dat *“in casu onmogelijk kan worden gesteld dat de bestreden beslissing onvoldoende werd gemotiveerd wat de afwijkingen van de voorschriften betreft”*. Zij wijst op de vaststelling dat er *“in de bestreden beslissing in de eerste plaats een gedetailleerd overzicht wordt gegeven van deze voorschriften, zodat duidelijk is dat verwerende partij zich van elk van deze voorschriften rekenschap gegeven heeft bij het beoordelen van de aanvraag”*. Zij wijst tevens op de vaststelling dat er *“daarnaast moet worden vastgesteld dat de verwerende partij kennis genomen heeft van het standpunt van verzoekers en van tussenkomende partij”*, en dat *“beide visies wel degelijk mee werden betrokken in de beoordeling”*. Specifiek wat betreft het stedenbouwkundig voorschrift inzake de ‘open typologie’ stelt zij dat er *“in de bestreden beslissing zeer uitvoerig wordt ingegaan op de interpretatie van het RUP wat de vereiste open typologie betreft”*, gezien *“dit strikt noodzakelijk was”*, vermits er *“op dit punt in de bestreden beslissing immers wordt afgeweken van de beoordeling zoals deze door de PSA werd gemaakt”*. Zij stelt dat *“deze afwijking zonder enige twijfel zeer uitvoerig werd gemotiveerd”*, en meent *“dat verzoekers niet aannemelijk maken dat de beoordeling van verwerende partij op dit punt inhoudelijk onjuist, dan wel kennelijk onredelijk is”*, terwijl het feit dat *“verzoekers het niet eens zijn met de interpretatie van verwerende partij op zich niet volstaat om te concluderen tot de onwettigheid ervan”*. Zij wijst in dit kader op de vaststelling *“dat de interpretatie van het RUP, zoals geformuleerd door verwerende partij, volledig aansluit bij de interpretatie die gegeven werd door het college van burgemeester en schepenen”*, terwijl *“dit*

orgaan bij uitstek geplaatst is om te oordelen over de interpretatie van het RUP, nu zij de plannende overheid in deze was”, zodat “ook om die reden bezwaarlijk kan worden aanvaard dat de beoordeling van de overeenstemming met het RUP als kennelijk onredelijk aanzien dient te worden”.

4.

Verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat “de gedetailleerde voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan de toets van de goede ruimtelijke ordening vervangen voor die elementen die duidelijk in de betrokken voorschriften werden opgenomen”, zodat “de betrokken voorschriften dan ook nauwkeurig dienen te worden nageleefd”. Zij stellen dat “de bindende voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan duidelijk een bebouwing bepalen met een ‘open typologie’ in zone D”, en dat “dit concept in de toelichting verder wordt gespecificeerd en duidelijke voorwaarden worden verbonden aan de bouw van meergezinswoningen”. Zij herhalen dat “het duidelijk is dat het huidige project niet voldoet aan de open typologie vereiste die door het RUP in deze zone wordt opgelegd, en die in de toelichting verder wordt gespecificeerd”, en dat het standpunt van verwerende partij dat “de vereiste niet geschreven zou zijn op perceelniveau maar geldt voor de hele zone ondeugdelijk is”, gezien er wordt gesteld dat “ook totaalprojecten zoals meergezinswoningbouw tot de mogelijkheden behoren voor zover wordt gezorgd voor doorkijk”. Zij besluiten dat “het open typologie karakter zoals bedoeld voor zone D niet wordt gerespecteerd, zoals ook reeds nadrukkelijk door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd opgemerkt”, en menen dat “de “interpretatie” van verwerende partij niet overeenstemt met de geschreven voorschriften”.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO dient een vergunning te worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met hetzij stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, hetzij een goede ruimtelijke ordening. Een stedenbouwkundig voorschrift betreft overeenkomstig de definitie in artikel 1.1.2, 13°, a) VCRO (onder meer) een reglementaire bepaling, opgenomen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Verwerende partij dient als vergunningverlenende overheid op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen, te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de voorschriften van het geldende GRUP en aan de goede ruimtelijke ordening, en of gebeurlijke afwijkingen op deze voorschriften kunnen worden beschouwd als (toegelaten) beperkte afwijkingen in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO. De Raad kan zijn beoordeling daaromtrent niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij 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 niet op kennelijk onredelijke wijze tot haar -bestreden- beslissing is gekomen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer wordt vastgesteld dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de toets van de aanvraag aan de stedenbouwkundige voorschriften verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

2.

De aanvraag beoogt de bouw van een meergezinswoning met een voorgevelbreedte van 55,12 m en een bouwdiepte van circa 20 m, waarbij er ter hoogte van de voorgevellijn wordt voorzien in bouwvrije stroken van respectievelijk 8,19 m rechts en 6,05 m links, die ingevolge de versmalling van het perceel naar de achterzijde versmallen tot minimaal 3,5 m rechts en 5,55 m links. Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, ligt de aanvraag binnen de perimeter van een GRUP, waarbij het gebouw is gesitueerd in de “zone voor woningen - D” (artikel 10). De aanvraag diende dan ook in eerste instantie te worden getoetst aan de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van dit GRUP, waarvan de relevante bepalingen als volgt luiden:

“Art. 10. Zone voor woningen – B-C-D

...

Inrichting

In geval van nieuwbouw of herbouwen gelden de hierna volgende stedenbouwkundige voorschriften. ...

Woonkwaliteit:

In geval van meergezinswoningbouw (appartementen, studio's, ...) dient ten allen tijde de woonkwaliteit en de leefbaarheid van de verschillende woongelegenheden gegarandeerd te worden. Bij iedere woongelegenheden dient er een voldoende grote buitenruimte voorzien te worden met een minimum oppervlakte van 10,00m². Aan de achtergevel worden vanaf de eerste verdieping balkons van maximaal 2,00m t.o.v. het gevelvlak toegestaan. De afstand tot de perceelsgrens is minimaal 3,00m. De maximale afstand van erkers en dakranden t.o.v. het gevelvlak bedraagt 0,60m.

Inplanting

- ZONE B:

- Gebouwen met gesloten en halfopen typologie

...

- ZONE C:

- Gebouwen halfopen en open typologie

...

- ZONE D:

- Gebouwen open typologie
- Minimale perceelsbreedte: minimum 18,00m
- Inplanting vrij te kiezen binnen de bouwstrook
- De bouwbreedte bedraagt maximaal 4/5 van de perceelsbreedte, doch steeds met een minimum breedte van 12,00m.
- Maximale bouwdiepte zowel op het gelijkvloers als op de verdieping bedraagt 20,00 m gemeten vanaf de voorgevel van het gebouw.

- Afstand tussen niet-aaneengesloten bebouwing:

- Bedraagt minimum 6,00m;

...”

In de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften in zone D inzake inplanting wordt het volgende overwogen:

“In zone D is enkel open bebouwing toegestaan. Er wordt hier getracht om, vanaf de straat Cauwerburg, het zicht op de lager gelegen parkzone, het woonproject ‘De Zaat’ en verderop de Schelde te behouden. Ook een totaalproject (meergezinswoningbouw) behoort tot de mogelijkheden, doch enkel als er voldoende aandacht gaat naar ruime doorkijken zoals hierboven voorgesteld. Op kelderniveau (gemeten vanaf de as van de voorliggende weg, in dit geval Cauwerburg) is een verbinding tussen de verschillende bouwvolumes van het totaalproject wel toegestaan.”

Gelet op (de samenlezing van) geciteerde bepalingen (en hun toelichting) betreft de 'open typologie' een essentieel aandachtspunt bij de beoordeling van elke aanvraag voor een nieuwbouw(meergezins)woning binnen zone D van het GRUP. In die optiek dient verwerende partij de (open) typologie van de aanvraag (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO) zorgvuldig te onderzoeken en motiveren. Vermits zij daarbij *in casu* afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel bovendien dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Zij neemt in die omstandigheden een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid.

3.

Verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat *“de redenering van de PSA niet wordt gevolgd waar hij stelt dat door de ontwerpkeuze voor een quasi perceelsbreed gebouw, nog moeilijk kan gesproken worden van een 'open typologie', zoals beoogd in het RUP”*. Zij meent dat het stedenbouwkundig voorschrift in het GRUP inzake de 'open typologie' niet vereist *“om bij ieder project, op perceelniveau, doorkijken te realiseren”*, gezien daarbij enkel wordt vereist *“dat gebouwd moet worden 'in open verband' (6m tussen de bebouwing, 3m van de perceelsgrenzen)”*, waaraan *“zeker wordt voldaan, gelet op de ruime afstanden tot de perceelsgrenzen”*. Zij merkt op dat *“de doorkijken waarnaar in het verslag van de PSA verwezen wordt, afkomstig zijn uit de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften”*, waaruit blijkt dat *“er expliciet wordt gestreefd naar het vermijden van een volledig dichtbouwen van de zone, om de openheid naar het achterliggende te bewaren”*. Zij stelt dat *“de toelichting niet meer is dan een verduidelijking van de visie bij opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften”*, die *“wordt veruitwendigd in deze voorschriften”*, zodat de openheid waarnaar er volgens de toelichting moet worden gestreefd *“wordt gegarandeerd door de verschillende stedenbouwkundige voorschriften”*. Zij wijst daarbij met name op de voorschriften dat *“de afstand tot de perceelsgrens minimaal 3,00m is”*; *“de bouwtypologie voor zone D: open bebouwing”*; *“de breedte: maximaal 4/5 de van de totale perceelbreedte”*; en *“de afstand tussen de niet aaneengesloten bebouwing: 6m”*, die volgens haar *“een vertaling vormen van het streven naar doorzichten naar het achtergelegen gebied”*, zodat *“in de mate zij gerespecteerd worden, ervan moet uitgegaan worden dat voldoende doorkijken worden gerealiseerd”*. Zij merkt nog op dat *“uit de toelichting duidelijk blijkt dat deze niet is geschreven op perceelniveau, doch wel geldt voor een gehele zone”*, zoals *“duidelijk blijkt uit het feit dat de verplichting om doorkijken te realiseren opgelegd wordt voor een totaalproject voor gelijktijdige realisatie van het gehele gebied”*. Zij benadrukt dat de volgens het GRUP verplicht te bewaren afstanden tussen gebouwen *“ruim zijn (6m) en op die manier sowieso een doorkijk naar het achtergelegen gebied garanderen”*, en dat *“het op geen enkele wijze noodzakelijk is gesteld dat ieder project afzonderlijk, op perceelniveau, in één of meerdere doorkijken naar achter toe zou moeten voorzien”*. Zij meent dat er met de aanvraag *“openheid blijft behouden naar de achtergelegen parkzone en de vijver”*, en dat *“de zichtassen bovendien bijkomend worden gegarandeerd doordat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft schuin inspringt”*.

4.

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”*,

waarmintrent 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”*.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. OVERIGE MIDDELEN

De overige middelen dienen in het licht van de beoordeling van het vierde middel en het tweede onderdeel van het eerste middel niet te worden onderzocht, temeer ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

VII. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET

Overeenkomstig artikel 37 DBRC-decreet kan de Raad, naast het bevel om een nieuwe beslissing te nemen binnen een door de Raad te bepalen termijn, onder meer de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan een nieuwe beslissing dienen te worden gesteld. Gezien bij de

beoordeling van het eerste middel werd vastgesteld dat de formaliteit van het openbaar onderzoek, die zoals hoger gesteld een substantiële pleegvorm betreft, werd geschonden, is het aangewezen dat de aanvraag voorafgaandelijk aan een nieuwe beslissing alsnog wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek. Gelet op de noodzaak om het openbaar onderzoek met de nodige zorgvuldigheid te kunnen organiseren en de resultaten op zorgvuldige wijze te kunnen beoordelen, wordt de termijn waarbinnen een nieuwe beslissing moet worden genomen bepaald op vijf maanden.

VIII. KOSTEN

1.

De kosten van het geding worden overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet ten laste gelegd van verwerende partij, die ingevolge het inwilligen van het verzoek tot vernietiging wordt beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Verzoekende partijen vorderen geen rechtsplegingsvergoeding.

2.

Tussenkomende partijen verzoekt om de kosten van het geding ten laste te leggen van verzoekende partijen. Wat betreft het door tussenkomende partij betaalde rolrecht, komt het passend voor om dit niet ten laste te leggen van verwerende partij (of verzoekende partijen), gezien tussenkomende partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure. De (vrijwillige) tussenkomst van een tussenkomende partij mag de inzet van de procedure in hoofde van verwerende partij (en in hoofde van verzoekende partij) niet verzwaren (mede om te vermijden dat het recht op toegang tot de rechter onredelijk zou worden bezwaard). Iedere tussenkomende partij dient de kosten van haar tussenkomst dan ook zelf te dragen. Wat betreft de rechtsplegingsvergoeding bepaalt artikel 21, §7, lid 6 DBRC-decreet dat *“de tussenkomende partijen niet kunnen worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten”*. De vordering van tussenkomende partij inzake de kosten wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv GANDS is ontvankelijk.
2. De beslissing van verwerende partij van 10 augustus 2017, waarbij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van 32 appartementen en ondergrondse parking + ontbossing op de percelen gelegen te 9140 Temse, Cauwerbrug zn, en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 1112E en 1147A , wordt vernietigd.
3. Verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over de administratieve beroepen van verzoekende partijen en andere derden, en dit binnen een termijn van vijf maanden, te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. Verwerende partij dient alvorens een nieuwe beslissing te nemen de nodige schikkingen te treffen opdat over de aanvraag een openbaar onderzoek wordt georganiseerd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse.
5. De kosten van het beroep, begroot op 400 euro rolrechten, worden ten laste gelegd van verwerende partij.
6. De kosten van de tussenkomst, begroot op 100 euro, worden ten laste gelegd van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 oktober 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE