

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 21 augustus 2018 met nummer RvVb/A/1718/1193  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0236/A

Verzoekende partijen	1. de heer. [REDACTED] mevrouw [REDACTED] 2.  vertegenwoordigd door advocaat Bert BEELEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>LIMBURG</b>  vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 2 december 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 oktober 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heusden-Zolder van 4 maart 2013 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning en het kappen van bomen op de percelen gelegen te 3550 Heusden-Zolder, Bolderdal 28, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie 3, nummers 67y14 en 67z14.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 24 april 2018.

Advocaat Thomas BEELEN *loco* advocaat Bert BEELEN en de heer [REDACTED] voeren het woord voor de verzoekende partijen. De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij.

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

De verzoekende partijen dienen op 19 november 2012 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heusden-Zolder een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen en uitbreiden van hun eengezinswoning en het kappen van bomen” op de percelen gelegen te 3550 Heusden-Zolder, Bolderdal 28, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie C, nummers 67y14 en 67z14.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Hasselt-Genk’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 april 1979, deels in woonpark en deels in natuurgebied.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 14 januari 2013 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

*Overwegende dat de woning aan de westzijde wordt uitgebreid met een ruim nieuw volume; dat deze uitbreiding zich situeert aan de zijde van het woonpark; dat op deze manier het natuurgebied niet verder wordt aangetast;*

*Overwegende dat het nieuwe volume maximaal gebruik maakt van de oriëntatie van het perceel;*

*Overwegende dat het dak van het oud en nieuw volume op elkaar ingrijpen; dat de gevelsteen van het nieuwe volume gelijkaardig is aan de gevelsteen van het oude volume; dat op deze manier een harmonisch geheel ontstaat;*

*Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota kunnen bijgetreden worden;*

*Dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is;*

*Dat het ontwerp voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften;*

*Overwegende dat uit een vergelijking tussen de kadastrale toestand 1/1/1977 en de huidige situatie kan afgeleid worden dat de bestaande woning aan de noordzijde zonder vergunning werd uitgebreid met een wasruimte, WC en binnenkoer; dat deze ruimten in het voorgestelde ontwerp worden afgebroken;*

*Overwegende dat uit de vergelijking met de kadastrale toestand 1/1/1977 met het opmetingsplan van Dhr. Vranken duidelijk blijkt dat de carport werd opgericht zonder stedenbouwkundige vergunning; dat een regularisatie of afbraak van deze carport noodzakelijk is;*

*Overwegende dat in de zone waar de uitbreiding voorzien wordt een aantal bomen dienen gekapt te worden; dat deze bomen een beperkte natuurwaarde hebben;*

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 11 februari 2013 ongunstig:

“ ...

*Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen enerzijds aangeeft dat het terrein van de aanvraag, in het kader van het gewestplan Hasselt - Genk, gesitueerd is in een woonpark; dat anderzijds onder “Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag” wordt gesteld dat het goed gelegen is aan de rand van het woonpark, in een overgangszone naar natuurgebied; dat het Koninklijk besluit van 28 december 1972*

*betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en van de gewestplannen dergelijke overgangszone echter niet bevat; dat bij meting, op een duplicaat van het origineel gewestplan op schaal 1/10.000, de grenslijn tussen het woonparkgebied en het natuurgebied ligt op een afstand van 80 meter vanaf de rooilijn van de Heidestraat; dat evenwel hierbij kan opgemerkt worden dat dergelijke schaalgrootte niet toelaat de exacte ligging ervan tot op de meter na te bepalen; dat, indien er marge van 3 of zelfs 5 meter in de richting van het natuurgebied wordt gehanteerd, het voorgestelde bouwveld en inzonderheid dit van de uitbreiding, grotendeels bestemd is als natuurgebied; dat de voorgestelde uitbreidingswerken geen toepassing vinden in artikel 13 (4.3.1) van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en van de gewestplannen, noch in de basisrechten voor zonevreemde constructies, zoals voorkomend in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; dat artikel 4.4.15 het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning weliswaar voorwaardelijk vergunbaar stelt, doch tegelijkertijd deze mogelijkheid uitdrukkelijk uitsluit in ruimtelijk kwetsbare gebieden, waaronder de natuurgebieden; dat derhalve de voorgestelde uitbreiding niet kan toegestaan worden;*

*Overwegende dat de aanvraag niet past in het geschetste wettelijke en stedenbouwkundig kader daar de schaal, de bestemming en uitvoeringswijze niet bestaanbaar blijken met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heusden-Zolder weigert, omwille van dit bindend ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, op 4 maart 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 9 april 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 mei 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

*“ ...*

- Op het origineel gewestplan (schaal 1/10.000) is duidelijk te zien dat de zoneringsgrens van het woonpark en het natuurgebied het bouwblok doorsnijdt. Bij de opmaak van de gewestplannen werd de topografische kaart als onderlegger gebruikt. Indien we deze topografische kaart vergelijken met de kadasterkaart en de orthofoto, blijkt dat het bouwblok het woonvolume en de achterliggende berging/bakhuis omvat. De zoneringsgrens valt m.a.w. ongeveer samen met de achtergevellijn van het hoofdvolume. Tot deze bevinding komen we eveneens indien we een nameting verrichten op basis van andere metingspunten op het gewestplan. De afstand tussen het Bolderdal en de Heidestraat bedraagt ca. 170m, waarbij de zoneringsgrens op een afstand van ca. 90m t.o.v. het Bolderdal gelegen is en op een afstand van ca. 80m t.o.v. de Heidestraat. Zelfs indien we een foutmarge van 10m inrekenen (1mm op het gewestplan) in het voordeel van de aanvrager, komen we nog tot de vaststelling dat de woning deels gelegen is in het natuurgebied. Een nieuw volume (tegen de bestaande woning) kan dus enkel in noordelijke richting in het woonpark gerealiseerd worden.*
- Op het inplantingsplan worden twee toegangswegen ingetekend naar de woning. Op de topografische kaart (onderlegger van het gewestplan) is er duidelijk slechts één toegangsweg ingetekend die uitgang geeft op de Heidestraat. Deze toegangsweg*

verloopt via het woonpark. Een tweede toegangsweg via het natuurgebied kan ruimtelijk niet aanvaard worden.

- De voorliggende percelen 67a15 (deel) en 67b15 zijn gelegen in het woonpark en zijn bijgevolg in de toekomst bebouwbaar. Dit betekent dat voorliggende woning in tweede bouwlijn komt te liggen.
- Er werd geen openbaar onderzoek gehouden. Nochtans is het perceel gedeeltelijk gelegen in natuurgebied. De woning is (gedeeltelijk) gelegen in het natuurgebied en is derhalve te beschouwen als een zonevreemde woning.  
Volgens art 3.8° van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 (en latere wijzigingen) had een openbaar onderzoek moeten gevoerd worden.
- Uit de kadastrale schets van 1977 kunnen we afleiden dat de carport (en de achterbouw van de woning) zonder stedenbouwkundige vergunning werd opgericht. Een regularisatie of afbraak is noodzakelijk.

Overeenkomstig dit verslag wordt aan de deputatie voorgesteld het beroep niet in te willigen. De vergunning kan niet worden verleend.

...

De verwerende partij verklaart het beroep op 4 juli 2013 gegrond en verleent aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen een gunstig advies verleende, maar de aanvraag weigerde omwille van het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar; dat hierin gesteld wordt dat het voorgestelde bouwveld en inzonderheid dit van de uitbreiding grotendeels bestemd is als natuurgebied en dat de voorgestelde uitbreidingswerken dus geen toepassing vinden in artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en van de gewestplannen, noch in de basisrechten voor zonevreemde constructies zoals voorkomend in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO);

Overwegende dat volgens de meting op het gewestplan op schaal 1:10 000, kaartblad dat werd goedgekeurd bij KB van 3 april 1979, de perimeter van de zone natuurgebied dwars door het eigendom loopt, dat kwestieuze woning wordt getroffen door deze zonegrens;

Overwegende dat de deputatie het standpunt inneemt dat de haakse vormgeving in de zoneringsgrens juist de bedoeling had de woning mee op te nemen in het woonpark; dat de woning dateert van 1955 (voor de opmaak van het gewestplan); dat kan verwezen worden naar de parlementaire vraag nr 174 aangaande de interpretatie van de begrenzing van de bestemmingszones; dat de minister duidelijk te kennen gaf dat een loutere cartografische uitvergroting van de gewestplannen geen uitsluitel kan bieden over de grens tussen twee zoneringen; dat bij de interpretatie van de grenzen tussen twee zoneringen rekening moet gehouden worden met de bedoeling van de ontwerpers;

Overwegende dat uit de kadastrale schets van 1977 we kunnen afleiden dat de carport (en de achterbouw van de woning) zonder stedenbouwkundige vergunning opgericht werd; dat een afbraak noodzakelijk is;

Overwegende dat het beroep voorwaardelijk kan ingewilligd worden;

Dat de vergunning kan verleend worden onder volgende voorwaarden:

- Er kan slechts gebruik gemaakt worden van de voorliggende stedenbouwkundige vergunning nadat de onvergunde carport is afgebroken of geregulariseerd wordt.
- Conform art. 3 van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders dd. 9 mei 2008 dienen correct geïnstalleerde rookmelders geplaatst te worden in alle slaapkamers en in alle ruimten die men moet doorkruisen tussen de deur van de slaapkamer en de deur die buiten uitgaat.

- *De woning bevindt zich in collectief te optimaliseren gebied (groen op zoneringskaart). Op termijn zal hier riolering aangelegd worden. In afwachting dient het regenwater en de septische put op de bestaande gracht aangesloten te worden. Een gescheiden stelsel dient aangelegd te worden op privé eigendom, zodat men in de toekomst gescheiden kan aangesloten worden;*

”

De leidend ambtenaar van het Departement RWO dient bij de Raad een vordering tot vernietiging van de beslissing van 4 juli 2013 in.

Met het arrest van 28 juni 2016 met nummer RvVb/A/1516/1295 van 28 juni 2016 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 4 juli 2013. De Raad oordeelt dat de verwerende partij in de beslissing enerzijds stelt dat de woning van de verzoekende partijen getroffen wordt door de bestemmingsgrens tussen woonpark en natuurgebied, maar anderzijds de vergunning verleent zonder afdoende te motiveren waarom en in welke mate er van de bestemmingsvoorschriften van het natuurgebied kon worden afgeweken.

De verzoekende partijen stellen tegen het arrest van de Raad een cassatieberoep in bij de Raad van State. De Raad van State stelt met het arrest nr. 237.462 van 23 februari 2017 vast dat de verzoekende partijen geen verzoek tot voortzetting hebben ingediend na kennisname van het auditorsverslag. De Raad van State stelt de afstand van geding vast.

De procedure wordt hernomen met een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 29 september 2016. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert het beroep ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De verzoekende partijen dienen op 3 oktober 2016 een replieknota in.

Na de hoorzitting van 4 oktober 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 19 oktober 2016 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

*Overwegende de beoordeling van de aanvraag zoals weergegeven in het verslag d.d. 29 mei 2013 van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:*

“ ...

*01. Wettelijke en reglementaire voorschriften*

*Volgens het gewestplan is het perceel deels gesitueerd in een woonpark en deels in natuurgebied.*

*Artikel 6.1.1.4. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp gewestplannen en de gewestplannen bepaalt dat de woonparken gebieden zijn waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.*

*Inzake de natuurgebieden bepalen het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen ter zake het volgende:*

*Artikel 13.4.3.1 KB 28 december 1972: De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.*

Overeenkomstig artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) wordt een vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 8 (§3) van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 legt een zorgplicht op inzake ruimte voor water. Volgens de gegevens van het GIS Limburg is het perceel niet gesitueerd in overstromingsgevoelig gebied zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is.

Wat betreft ruimte voor water is een positieve uitspraak mogelijk indien de te realiseren bouwwerken voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.

Uit het bij de aanvraag gevoegde betreffende formulier blijkt dat de voorgestelde uitvoering voldoet aan deze verordening.

In het dossier is een verklaring toegevoegd van de eigenaars van het betreffende perceel waarin toelating wordt gegeven om een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen door dhr en mevr

Er werd geen openbaar onderzoek gehouden. Nochtans is het perceel gedeeltelijk gelegen in natuurgebied. De woning is (gedeeltelijk) gelegen in het natuurgebied en is derhalve te beschouwen als een zonevreemde woning. Volgens art 3.8° van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 (en latere wijzigingen) had een openbaar onderzoek moeten gevoerd worden.

## 02. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

Het perceel is deels gesitueerd in woonpark en deels in natuurgebied. De woning wenst men uit te breiden aan de westzijde.

Het college van burgemeester en schepenen verleende een gunstig advies, maar weigerde de aanvraag omwille van het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Hierin wordt gesteld dat het voorgestelde bouwveld en inzonderheid dit van de uitbreiding grotendeels bestemd is als natuurgebied en dat de voorgestelde uitbreidingswerken dus geen toepassing vinden in artikel 13 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp gewestplannen en van de gewestplannen, noch in de basisrechten voor zonevreemde constructies zoals voorkomend in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

### Ter zake volgende bemerkingen :

- Op het origineel gewestplan (schaal 1/10.000) is duidelijk te zien dat de zoneringsgrens van het woonpark en het natuurgebied het bouwblok doorsnijdt. Bij de opmaak van de gewestplannen werd de topografische kaart als onderlegger gebruikt. Indien we deze topografische kaart vergelijken met de kadasterkaart en de orthofoto, blijkt dat het bouwblok het woonvolume en de achterliggende berging/bakhuis omvat. De zoneringsgrens valt m.a.w. ongeveer samen met de achtergevellijn van het hoofdvolume. Tot deze bevinding komen we eveneens indien we een nameting verrichten op basis van andere metingspunten op het gewestplan. De afstand tussen het Bolderdal en de Heidestraat bedraagt ca. 170m, waarbij de zoneringsgrens op een afstand van ca. 90m t.o.v. het Bolderdal gelegen is en op een afstand van ca. 80m t.o.v. de Heidestraat. Zelfs indien we een foutmarge van 10m inrekenen (1mm op het

gewestplan) in het voordeel van de aanvrager, komen we nog tot de vaststelling dat de woning deels gelegen is in het natuurgebied. Een nieuw volume (tegen de bestaande woning) kan dus enkel in noordelijke richting in het woonpark gerealiseerd worden.

- Op het inplantingsplan worden twee toegangswegen ingetekend naar de woning. Op de topografische kaart (onderlegger van het gewestplan) is er duidelijk slechts één toegangsweg ingetekend die uitgang geeft op de Heidestraat. Deze toegangsweg verloopt via het woonpark. Een tweede toegangsweg via het natuurgebied kan ruimtelijk niet aanvaard worden.
- De voorliggende percelen 67a15(deel) en 67b15 zijn gelegen in het woonpark en zijn bijgevolg in de toekomst bebouwbaar. Dit betekent dat voorliggende woning in tweede bouwlijn komt te liggen.
- Er werd geen openbaar onderzoek gehouden. Nochtans is het perceel gedeeltelijk gelegen in natuurgebied. De woning is (gedeeltelijk) gelegen in het natuurgebied en is derhalve te beschouwen als een zonevreemde woning. Volgens art 3.8° van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 (en latere wijzigingen) had een openbaar onderzoek moeten gevoerd worden.
- Uit de kadastrale schets van 1977 kunnen we afleiden dat de carport (en de achterbouw van de woning) zonder stedenbouwkundige vergunning werd opgericht. Een regularisatie of afbraak is noodzakelijk.

Overeenkomstig dit verslag wordt aan de deputatie voorgesteld het beroep niet in te willigen.

De vergunning kan niet worden verleend.

Het besluit van het college van burgemeester en schepenen moet worden bevestigd.”;

Overwegende dat de RvVb in haar vernietigingsarrest d.d. 28 juni 2016 o.a. tot de volgende beoordeling komt:

“...De stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan hebben immers verordenende kracht. Artikel 7.4.4, §1 VCRO bepaalt dat de grafische en tekstuele voorschriften van de plannen van aanleg dezelfde verordenende waarde hebben en dat van deze voorschriften enkel kan worden afgeweken overeenkomstig de daartoe in de VCRO vastgestelde afwijkmogelijkheden. Uit de verordenende waarde van de grafische voorschriften vloeit voort dat de vergunningverlenende overheid verplicht is om het bestemmingsvoorschrift 'natuurgebied', waarvan zij na zorgvuldig onderzoek vaststelt dat het op basis van het grafisch plan van kracht is, na te leven en dat zij hiervan niet kan afwijken tenzij er beroep kan worden gedaan op een decretale afwijkmogelijkheid, wat de verwerende partij in de bestreden beslissing evenwel niet doet. Een afwijking van de grafische voorschriften van het gewestplan louter op basis van een interpretatie van de 'bedoeling van de ontwerper van het gewestplan' is geen afwijkmogelijkheid die in de VCRO voorzien is.

Aangezien de verwerende partij in de bestreden beslissing zelf erkent dat het voorwerp van de aanvraag getroffen wordt door de zonegrens, diende zij de aanvraag te toetsen aan de bestemmingsvoorschriften die het gewestplan bepaalt, met name zowel de voorschriften voor het woonparkgebied als de voorschriften voor het natuurgebied. Dat de opstellers van het gewestplan mogelijks de bedoeling hadden de woning mee op te nemen in het woonparkgebied, wat niet concreet wordt aangetoond door louter te verwijzen naar een haakse vormgeving, doet aan voorliggende vaststellingen geen afbreuk. Ingeval van strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan beschikt de vergunningverlenende overheid niet over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid, maar is ze gebonden door de verordenende kracht van de stedenbouwkundige voorschriften en kan ze daarvan enkel afwijken in de gevallen die de VCRO bepaalt...”;

*Overwegende dat, gezien de beoordeling door de RvVb niets afdoet aan het verslag van de PSA d.d. 29 mei 2013, dit verslag van de PSA en het hierin opgenomen voorstel aan de deputatie in dit besluit opgenomen wordt; dat de deputatie dit verslag van de PSA bijtreedt;*

*Overwegende dat tegen het vernietigingsarrest van de RvVb door de heer en mevrouw [REDACTED] op datum van 2 augustus 2016 cassatieberoep ingesteld werd bij de Raad Van State; dat de uitkomst van dit cassatieberoep, gezien de door de RvVb opgelegde vervaltermijn van 4 maanden voor het nemen van een nieuwe beslissing, mocht dit al ten gunste zijn van de aanvrager, niet kan afgewacht worden;*

*Overwegende dat op datum van 29 september 2016 de locatie bezocht werd waarbij vastgesteld werd dat de toestand niet gewijzigd is t.o.v. de toestand anno 2013;*

*Overwegende dat tijdens de hoorzitting bijkomende overtuigingsstukken werden bijgebracht door aanvrager, waaruit zou moeten blijken dat de meting op het originele kaartblad van het gewestplan, zoals uitgevoerd door de PSA, niet correct is; dat in deze bijkomende overtuigingstukken wordt gesteld dat deze meting van de PSA niet correct zou zijn gezien deze uitgaat van een aangenomen rooilijn, die niet bestond op het ogenblik van het opstellen van de gewestplannen, van de Heidestraat; dat aanvrager verder betoogt dat ook de cultuurgrens, gevormd door de overgang tussen bos en weiland, bepalend is voor de interpretatie van het gewestplan;*

*Overwegende dat deze interpretatie van het originele kaartblad van het gewestplan niet kan bijgetreden worden;*

*dat de deputatie van oordeel is dat op het origineel gewestplan (schaal 1/10.000) duidelijk te zien is dat de zoneringsgrens van het woonpark en het natuurgebied het bouwblok doorsnijdt, waarbij het merendeel van het bouwblok zich binnen het natuurgebied situeert; dat de PSA zich bij de opmeting, zoals weergegeven in het verslag d.d. 29 mei 2013, terecht heeft gesteund op dit originele kaartblad van het gewestplan om te bepalen in welke bestemming de woning zich situeert;*

*Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning niet kan worden verleend;  
...”*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

#### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN- ENIG MIDDEL**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de



bestuurshandelingen, en van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen dat de gewestplannen in de jaren '70 werden opgemaakt met de technische mogelijkheden en beperkingen van die tijd. Als ondergrond werden volgens hen kaarten op schaal 1/10.000 gebruikt, die dateren uit de jaren '60. Bovendien werden ook vrij grofkorrelige zwart-wit luchtfoto's gebruikt als basismateriaal. Het gewestplan is een algemene interpretatieve leidraad die niet op perceels-detailniveau een uitspraak doet. Een expliciet onderzoek op detailniveau is dan ook nodig in het kader van een concrete stedenbouwkundige aanvraag.

De verzoekende partijen stellen dat zij beide stedenbouwkundig ambtenaar zijn en een dergelijk onderzoek tijdens hun professionele loopbaan meermaals hebben moeten voeren. Er wordt in samenspraak met Ruimte Vlaanderen volgens hen steeds gesteld dat de toestand ter plaatse dient opgemeten te worden door een landmeter en de grenslijn moet worden bepaald. Deze gegevens moeten worden geïnterpreteerd in relatie met de interne GIS-cel en in de mate van een mogelijke interpretatie valt de perceelsgrens samen met de bestemmingsgrens. Dit blijkt uit ook uit een conversatie tussen stedenbouwkundige ambtenaren uit het overlegplatform YAMMER.

De verzoekende partijen verwijzen verder naar een antwoord op parlementaire vraag nr. 174 op 19 september 2003 waar de minister duidelijk te kennen geeft dat een loutere cartografische uitvergroting geen uitsluitsel kan bieden over de grens tussen twee zoneringen en dat bij interpretatie van de zonegrens rekening moet worden gehouden met de bedoeling van de ontwerpers. Op de vraag waarom de bestemmingsgrens *in casu* zo getekend werd, wordt door de verwerende partij in de bestreden beslissing geen antwoord gegeven, hoewel de verzoekende partijen hier in hun beroep uitgebreid op hebben gewezen. Dit volstaat volgens hen reeds om te besluiten dat de bestreden beslissing onzorgvuldig tot stand kwam en niet afdoende gemotiveerd wordt.

Uit de omzendbrief van 8 juli 1997 blijkt dat woonparken die werden voorzien in de gewestplannen voornamelijk een opname zijn van bestaande toestanden om te vermijden dat de daarin gelegen woningen zonevreemd zouden worden waarbij tegelijk gewaakt wordt dat slechts een geringe woondichtheid wordt gerealiseerd.

*In casu* maakt het woonparkgebied op het gewestplan een opmerkelijke haakse beweging. Dit had duidelijk de bedoeling om de woning van de verzoekende partijen samen met de noordoostelijk gelegen bungalowwoning en de zuidwestelijke woning Bolderdal 20 binnen het woonpark te laten vallen. Er kan volgens de verzoekende partijen geen andere verklaring gegeven worden voor het feit dat het woonpark een diepte heeft van 100 meter gezien vanop de Heidestraat daar waar de woongebieden doorgaans slechts een diepte van 50 meter hebben. Volgens de verzoekende partijen zijn de juiste bedoelingen van de ontwerpers, die duidelijk uit de feiten blijken, doorslaggevender dan een exacte cartografische opmeting op het gewestplan, die sowieso nooit geheel accuraat is.

De verzoekende partijen hebben een landmeter aangesteld met 38 jaar ervaring en werkzaam in de periode dat de gewestplannen werden opgemaakt, om een plan te maken van de bestaande toestand waarbij ook de bestemmingsgrens wordt uitgezet. De landmeter oordeelde volgens de verzoekende partijen dat de bestemmingsgrens samenviel met de perceelsgrens gelegen voor de woning aan de zijde Bolderdal omdat de grens nog steeds zichtbaar is op het terrein, het kadaster deze grens reeds bepaalde waarbij het kadasterplan als 'juridisch plan' werd gebruikt bij de opmaak van de gewestplannen en er exact tweemaal een maatvoering van vijftig meter kan gehanteerd worden vanuit de Heidestraat. Vijftig meter is volgens de verzoekende partijen een veel voorkomende bestemmingsdiepte voor woonzones volgens het gewestplan. De minister

antwoordde ook reeds op de parlementaire vraag 87 van 27 november 1998 dat er door de ontwerpers van het gewestplan gekeken werd naar de bestaande toestand zoals gebouwen en perceelsgrenzen en dat meting op het gewestplan niet altijd evident is. Er werd volgens de verzoekende partijen dan ook gebruik gemaakt van de bestaande woning en de bestaande perceelsgrens om de zoneringsgrens te bepalen, waaraan geen afbreuk kan worden gedaan door een loutere meting. De cultuurgrens, die ook werd gehanteerd om de bestemmingsgrens te bepalen, valt ook volledig samen met de perceelsgrens. Dit betekent dat de woning van de verzoekende partijen dus volledig binnen het woonpark gelegen is. De verbouwing voorziet een voorgevellijn die gelijk is aan de bestaande voorgevellijn zodat er geen uitbreiding gebeurt in de richting van het natuurgebied. De bestreden beslissing gaat er volgens de verzoekende partijen dan ook onterecht van uit dat de uitbreiding gelegen is in het natuurgebied.

De verzoekende partijen stellen verder dat noch in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, noch in de bestreden beslissing concreet wordt verduidelijkt waar de bestemmingsgrens tussen het woonpark en het natuurgebied zou liggen. Er wordt enkel gesteld dat de grens zou liggen op 80 meter van de rooilijn van de Heidestraat. Dit terwijl de verwerende partij in de eerdere procedure bij de Raad zelf stelde dat de schaalgrootte van het gewestplan niet toelaat om de grens tot op de meter nauwkeurig te bepalen. De vraag stelt zich bovendien of er hoe dan ook al een meting kan worden uitgevoerd vanaf de rooilijn van de Heidestraat. De orthoplannen die gebruikt werden bij het opstellen van het gewestplan geven de Heidestraat niet weer aangezien deze weg niet bestond op het ogenblik van het opstellen van de gewestplannen. Het was destijds een private weg die geen rooilijn had, zijnde de grens tussen de openbare wegnis en de private eigendommen. Op het originele gewestplan is de Heidestraat ter hoogte van de eigendom van de verzoekende partijen veel smaller. Een studie van de kaart van het Militair Geografisch Instituut 1971 karteert het versmalde deel als een particuliere weg terwijl het brede deel wel als openbare weg werd aanzien. Er bestond dus geen rooilijn zodat een meting vanaf een dergelijke rooilijn zinloos is. Ook op vandaag is er geen rooilijnplan en kan de ligging van deze rooilijn niet worden vastgesteld. Bovendien is de meting niet correct gebeurd aangezien het nulpunt niet op de aangenomen rooilijn gemeten is. Nameting blijkt dat er ongeveer 90 meter afstand is van de zogenaamde 'rooilijn' tot de bestemmingsgrens. Bovendien moet er minstens een marge van 10 meter worden genomen in plaats van 3 à 5 meter aangezien 1mm op schaal 1/10.000 gelijk is aan 10 meter. Indien de correcte marge van 10 meter wordt gehanteerd ligt de woning van de verzoekende partijen ook op louter cartografisch vlak volledig binnen het woonparkgebied. Dit geldt zelfs indien de marges van 3 en 5 meter worden toegepast. De woning en de uitbreiding waarop de aanvraag betrekking heeft, reiken 93 meter vanaf de Heidestraat. De onzorgvuldigheid van deze metingen werd in de replieknota van 3 oktober 2016 reeds aangetoond, maar daarop heeft de verwerende partij niet afdoende geantwoord.

De verzoekende partijen verwijzen verder naar rechtspraak van de Raad van State waarin wordt gesteld dat het op de kaarten van het gewestplan op schaal 1/25.000 niet goed mogelijk is om de precieze begrenzing tussen de diverse bestemmingsgebieden op enkele meters na nauwkeurig te bepalen, wat volgens de verzoekende partijen ook geldt voor de gewestplannen op schaal 1/10.000. Bovendien is er rechtspraak van de Raad van State die stelt dat de gewestplannen niet tot doel hadden om de bestaande toestand aan te duiden. De orthofotoplannen van destijds gelden als plannen van de bestaande toestand en vormen samen met de plannen van de juridische toestand de feitelijke terreinsituatie. De plannen van de bestaande juridische toestand ten tijde van het opstellen van het gewestplan tonen aan dat de daarop weergegeven situatie niet helemaal overeenstemt met de weergave van de bestaande toestand op het gewestplan. Er worden op dat plan twee afzonderlijke gebouwen weergegeven in plaats van één bouwblok, met daaronder de cultuurgrens weide-woning. Uit een vergelijking van de orthofoto van 1970 en de luchtfoto van de huidige toestand blijkt ook dat er nooit sprake is geweest van één bouwblok en dat er tot op vandaag twee afzonderlijke gebouwen aanwezig zijn. De bestaande toestand zoals weergegeven

op het gewestplan, is volgens de verzoekende partijen dan ook foutief waardoor ook het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dat punt dus foutief is. Dit werd ook bevestigd in het verslag van de landmeter. Aan de hand van objectief kaartmateriaal leidt de landmeter af dat de bestemmingsgrens samenvalt met de noordoostelijke hoek van de cultuurgrens om van daaruit evenwijdig te lopen met de Heidestraat. Dit standpunt werd in de replieknota aangehaald, maar hierover wordt evenmin met een woord gerept in de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen stellen tot slot dat de aanvraag verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften van het woonpark en benadrukken dat de bestreden beslissing grote rechtsonzekerheid creëert voor hen. Noch in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, noch in de bestreden beslissing wordt concreet verduidelijkt waar de bestemmingsgrens exact gelegen is.

Wat de bijgebouwen betreft, stellen de verzoekende partijen dat deze vergund geacht moeten worden. Het betrokken gewestplan dateert van 3 april 1979 en op het kadastraal uittreksel van 1979 zijn de bijgebouwen duidelijk zichtbaar. Het kadaster wordt altijd met enige vertraging aangepast en verwerkt, zodat zij reeds waren opgericht voor de goedkeuring van het gewestplan Hasselt-Genk. In de motivering van de bestreden beslissing wordt hier echter niet op ingegaan.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het uitgangspunt het gezag van gewijde van het arrest nummer A/1516/1295 schendt en dus juridische grondslag mist. De Raad oordeelde klaar en duidelijk dat in geval van strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, de verwerende partij niet over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid beschikt, maar enkel gebonden is door de verordenende kracht van de stedenbouwkundige voorschriften en daarvan enkel kan afwijken in de gevallen door de VCRO bepaald. Een afwijking louter gebaseerd op basis van 'een interpretatie van de bedoeling van de ontwerper van het gewestplan' is geen afwijkingsmogelijkheid die in de VCRO wordt voorzien.

De verwerende partij verwijst verder naar de vaststellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die worden ondersteund door bewijskrachtige stukken in het administratief dossier, met name het gewestplan op schaal 1/15.000, het originele gewestplan op schaal 1/10.000, het kadasterplan op schaal 1/2500, een overdruk van het kadasterplan op het gewestplan, een orthofoto, een overdruk topografische kaart-kadasterplan en een overdruk topografische kaart-orthofoto. Er werd een opmeting gedaan op het originele gewestplan, waarbij werd vastgesteld dat het perceel voor 80 meter gelegen is in woonparkgebied en voor 90 meter in natuurgebied. Vervolgens werd bij de uitzetting van deze meting op het kadasterplan vastgesteld dat het achterliggende bakhuis gelegen is in woonparkgebied, maar de woning zelf volledig in natuurgebied gelegen is. Via de orthofoto's en de overdrukkaarten kon vastgesteld worden dat het kadasterplan overeenstemt met de werkelijkheid en geschikt is om de meting op uit te voeren. Er werd rekening gehouden met een foutenmarge van 1mm wat 10 meter in werkelijkheid impliceert.

De opmetingen werden volgens de verwerende partij wel degelijk zorgvuldig uitgevoerd waarbij zij verwijst naar een reconstructie van de metingen op het originele gewestplan. De verzoekende partijen geven volgens de verwerende partij niet aan op welk document of op welke schaal zij hun eigen metingen uitvoerden. Dit gebeurde in ieder geval niet op het originele gewestplan dat als enige verordenende kracht heeft. De verzoekende partijen lijken een digitale kaart te hebben gebruikt, die volgens rechtspraak van de Raad geenszins dezelfde juridische waarde heeft en geen officiële reproductie is van de originele juridische documenten.

De verwerende partij stelt verder niet klakkeloos het besluit van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te hebben overgenomen maar de tegenargumentatie van op de hoorzitting en in de

replieknota bij haar beoordeling te hebben betrokken. De verwerende partij verwijst naar de bestreden beslissing waarin de standpunten van de verzoekende partijen gemotiveerd worden weerlegd. De verwerende partij stelt de kritiek te hebben begrepen maar er niet van overtuigd te zijn dat deze afbreuk deed aan de zorgvuldige opmetingen (met foutenmarge) van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Er werd nogmaals benadrukt dat op het originele gewestplan te zien is dat de zoneringsgrens van het woonpark en het natuurgebied het bouwblok doorsnijdt.

De verwerende partij stelt verder niet punt voor punt alle beroepsargumenten te moeten beantwoorden. Het argument dat de weg een private wegenis zou zijn ten tijde van het opstellen van het gewestplan is volgens haar niet pertinent, aangezien de weg duidelijk op het gewestplan te zien is en de verzoekende partijen op generlei wijze concreet aantonen dat deze weg niet de weg is die tevens op de kadasterplannen te zien is. Ook de argumentatie in verband met de cultuurelementen is dermate irrelevant dat de verwerende partij er niet uitdrukkelijk op moest antwoorden.

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat zij het gezag van gewijsde van het arrest nummer RvVb/A/1516/1295 niet miskennen. In het arrest wordt enkel gesteld dat de motivering van de toenmalige bestreden beslissing niet correct was aangezien in die beslissing enerzijds gesteld werd dat de zonegrens door de woning van de verzoekende partijen loopt, maar anderzijds dat louter op grond van de bedoelingen van de ontwerpers van het gewestplan besloten werd de vergunning toch te verlenen. De Raad heeft enkel gesteld dat indien de verwerende partij aanneemt dat de zonegrens door de woning loopt, zij de gevraagde vergunning niet kon verlenen aangezien de woning dan deels gelegen is in natuurgebied. De Raad heeft zich in het arrest echter niet uitgesproken over de vraag of de metingen van de verwerende partij correct zijn en hier al dan niet uit kan worden besloten dat de zonegrens door de woning van de verzoekende partijen loopt.

In het verzoekschrift hebben de verzoekende partijen uitgebreid uiteengezet dat de metingen die door de verwerende partij zijn uitgevoerd, niet correct zijn en uitgaan van verkeerde premissen. Het standpunt van de verzoekende partijen is dat op grond van zorgvuldige metingen en juiste plannen en gegevens blijkt dat de zonegrens zoals deze wordt weergegeven op het gewestplan niet door de woning van de verzoekende partijen loopt. Het arrest sluit niet uit dat op basis van alle beschikbare relevante plannen en nauwkeurige metingen besloten moet worden dat de woning van de verzoekende partijen volledig in het woonpark gelegen is.

De verzoekende partijen benadrukken verder dat zij in hun verzoekschrift aan de hand van rechtspraak van de Raad van State reeds aantoonde dat de gewestplannen niet strekken tot het aanduiden van de bestaande toestand en dat de weergave van het bewuste bouwblok op het originele gewestplan niet overeenstemt met de bestaande toestand op het ogenblik van het opstellen van het gewestplan. Dit wordt bevestigd door de gedetailleerde metingen van de landmeter. De verwerende partij heeft op geen van deze argumenten geantwoord in haar antwoordnota.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij enkel verwijst naar de gewestplannen op schaal 1/15.000 en 1/10.000. Het is niet duidelijk wat de verwerende partij tracht aan te tonen met de verwijzing naar het gewestplan op schaal 1/15.000 aangezien op deze versie kan vastgesteld worden dat de zonegrens het bouwblok niet doorsnijdt, maar samenvalt met de zijde van het bouwblok die richting natuurgebied en Bolderdal gericht is. Het bouwblok is volgens deze weergave volledig gelegen in woonpark. De weergave van het bouwblok op de kaart met schaal 1/15.000 en dus de topografische ondergrond verschilt van die van de weergave op het gewestplan 1/10.000 wat nogmaals bevestigd dat deze weergave niet kan dienen als een weergave van de bestaande toestand op het openblik dat de gewestplannen werden opgemaakt. Hierbij verwijzen de

verzoekende partijen nog naar het standpunt van de GIS-operator van het departement Ruimte Vlaanderen waarin wordt gesteld dat het niet mogelijk is deze plannen op een groter schaalniveau te verstrekken dan 1/10.000 en het evenmin zinvol is ze op de kadastragegevens te leggen. Op plekken waar er geen gedetailleerdere versie bestaat, is er volgens de GIS-operator steeds interpretatie nodig van het gewestplan. De stukken die de verwerende partij bijbrengt als stuk 24.1 en 24.2 kunnen dan ook niet aantonen dat de zonegrens door de woning van de verzoekende partijen zou lopen.

Wat de vergelijking van de topografische kaart met het kadasterplan en de orthofoto betreft, gaat de verwerende partij er volgens de verzoekende partijen gratis van uit dat het bewuste bouwblok zou overeenstemmen met het geheel van het woonvolume en het achterliggende bakhuis. Bovendien kan de overlap van het kadasterplan met het gewestplan en de topografische kaart niet aantonen dat de daarop aangegeven gebouwen zouden overeenstemmen met het bouwblok dat weergegeven is op het gewestplan en al helemaal niet dat de zonegrens door de woning van de verzoekende partijen zou lopen. Het kadaster is een louter fiscaal instrument dat geen enkele juridische waarde heeft.

Ook de bijgevoegde stukken 24.5, 24.6 en 24.7 kunnen niet aantonen dat de daarop weergegeven bestaande toestand overeenstemt met het bouwblok dat is weergegeven op het gewestplan en al helemaal niet dat de zonegrens door de woning van de verzoekende partijen loopt. Er werden gedigitaliseerde kaarten gebruikt die geen juridische waarde hebben, het is niet zeker dat deze samengestelde kaarten werden opgemaakt door een expert ter zake, de accuraatheid ervan wordt niet gegarandeerd, er wordt niet aangetoond dat de gebruikte topografische kaart dezelfde is als deze die werd gebruikt voor de opmaak van het gewestplan en de juiste rooilijn blijkt niet uit de stukken.

De verzoekende partijen voegen aan hun uiteenzetting een kaart toe waarop zij stellen aan te tonen dat de metingen door de verwerende partij geheel foutief zijn uitgevoerd en minstens onnauwkeurig zijn en het standpunt uit de bestreden beslissing niet kunnen dragen. De zonegrens is immers gelegen op 90 meter van de Heidestraat en niet op 80 meter zoals de verwerende partij beweert. De bewering wordt zelfs tegengesproken door haar eigen meting. Indien dan de marge van 10 meter wordt toegepast, betekent dit dat de zonegrens op 100 meter van de Heidestraat gelegen is. Volgens de metingen is er bovendien op basis van de metingen op het gewestplan geen afstand van 170 meter tussen de Heidestraat en het Bolderdal, maar 190 meter. Bovendien worden de metingen van de verzoekende partijen geschraagd door concrete metingen van een landmeter. Het is voor de verzoekende partijen een raadsel hoe de ligging van de twee lijnen die de verwerende partij in potlood heeft aangebracht op het kadasterplan, werd bepaald. Er is volgens de verzoekende partijen geen enkel bewijs voorhanden dat de Heidestraat op het kadasterplan op dezelfde positie is weergegeven als op het gewestplan zodat het nulpunt waar bij de meting van wordt uitgegaan, onzeker is.

De verzoekende partijen stellen verder dat zij wel degelijk duidelijk hebben aangegeven op basis van welke plannen hun metingen gebeurden, met name op het originele gewestplan 1/10.000 en het opmetingsplan van de landmeter.

De verzoekende partijen stellen tot slot nog dat in de antwoordnota verschillende van hun argumenten onbeantwoord blijven, met name aangaande de antwoorden op de parlementaire vragen, het gegeven dat woonparken veelal een opname zijn van de bestaande toestand, de haakse beweging in de grens die duidelijk aantoont dat het de bedoeling was om de woning van de verzoekende partijen binnen het woonpark te laten vallen, het gegeven dat de bestaande toestand zoals weergegeven op de kaarten met de bestaande juridische toestand en op de orthofoto van 1970 niet samenvalt met de bestaande toestand die wordt weergegeven op het

gewestplan, de argumentatie van de landmeter, het gegeven dat de rechtszekerheid wordt aangetast doordat er onduidelijkheid is over de exacte bepaling van de zonegrens door de verwerende partij en het gegeven dat de bijgebouwen een vergund geacht karakter hebben.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO bepaalt:

“ ...

*§1. Een vergunning wordt geweigerd:*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:*

*a) stedenbouwkundige voorschriften ... , voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken*

*... ”*

Op basis van voormeld artikel dient de verwerende partij, als vergunningverlenende overheid, in eerste instantie, op concrete wijze en met inachtneming van de ingediende bezwaren en adviezen, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften.

Artikel 13 van het Inrichtingsbesluit bevat het stedenbouwkundig voorschrift van ‘natuurgebied’ en luidt als volgt:

“ ...

*“4.3. De groengebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.*

*4.3.1. De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.*

*... ”*

De ‘natuurgebieden’ aangewezen op de gewestplannen behoren tot de categorie van de ‘ruimtelijke kwetsbare gebieden’ in de zin van artikel 1.1.2, 10° VCRO. Op basis van artikel 4.4.15, tweede lid, 1° VCRO kan geen vergunning worden verleend voor het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning in ruimtelijk kwetsbaar gebied (met uitzondering van parkgebied), zodat de gevraagde uitbreiding van de woning niet vergunbaar is in natuurgebied.

2.

De partijen betwisten niet dat de gevraagde uitbreiding van de woning strijdig is met de verordenende voorschriften van de gewestplanbestemming natuurgebied, en in beginsel niet voor vergunning in aanmerking komt voor zover ze in natuurgebied gelegen zou zijn. De discussie betreft de vraag naar de concrete ligging van de woning van de verzoekende partijen en de gevraagde uitbreiding daarvan, en met name de vraag of deze in natuurgebied dan wel in woonparkgebied gelegen is.

Het komt aan de verwerende partij toe om, wanneer er betwisting bestaat over de vraag in welke bestemmingszone het voorwerp van de aanvraag gelegen is, op basis van voldoende bewijskrachtige documenten aan te tonen dat de feitelijke grondslag waarop zij haar beslissing steunt, juist is. Het zorgvuldigheidsbeginsel verplicht een vergunningverlenend bestuursorgaan immers haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te laten steunen op een correcte feitenvinding. Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet zich informeren over alle relevante

elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen. De partij die vervolgens de beoordeling van de verwerende partij betwist, dient evenzeer op een voldoende concrete manier aan te tonen dat de beoordeling in de bestreden beslissing onjuist en onzorgvuldig is.

Het komt de Raad niet toe om aan de hand van de standpunten van de partijen uiteengezet in de procedurestukken en in de plaats van het vergunningverlenend bestuursorgaan zelf de 'grenslijn' te bepalen tussen de bestemmingsgebieden, noch een technische beoordeling te maken van de ingediende projecties en bepalingswijzen van de partijen. De Raad kan enkel nagaan of de verwerende partij bij het bepalen van de 'grenslijn' haar bevoegdheid 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 op zorgvuldige wijze tot haar besluit is kunnen komen.

3.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft in zijn verslag onder meer gesteld dat *“op het origineel gewestplan (schaal 1/10.000) (...) duidelijk te zien [is] dat de zoneringsgrens van het woonpark en het natuurgebied het bouwblok doorsnijdt”, dat “de zoneringsgrens (...) m.a.w. ongeveer samen [valt] met de achtergevellijn van het hoofdvolume” en dat “[we eveneens] tot deze bevinding komen (...) indien we een nameting verrichten op basis van andere metingspunten op het gewestplan”*. Uit het administratief dossier blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich voor deze metingen gebaseerd heeft op diverse plannen en foto's, onder meer het originele gewestplan, de topografische kaart, een orthofoto en het kadastraal plan.

Naar aanleiding van de hoorzitting dienen de verzoekende partijen op 3 oktober 2016 een replieknota in op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partijen voeren daarin aan dat de meting niet correct gebeurde omdat de rooilijn waarvan wordt gemeten, nog niet bestond op het ogenblik van het opstellen van het gewestplan. Bovendien blijkt uit nameten van de vermelde 80 meter ten opzichte van de Heidestraat dat het nulpunt niet is gelegen op de aangenomen rooilijn en er dus eerder sprake is van 90 meter ten opzichte van de Heidestraat. De bestemmingsgrens valt volgens hen samen met de cultuurgrens die zichtbaar is op de orthofoto's. De aanvraag is volgens de verzoekende partijen volledig gelegen binnen het woonparkgebied.

4.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de ligging van de bestemmingsgrens aan de hand van het originele gewestplan op schaal 1/10.000 op zorgvuldige wijze heeft onderzocht en daarbij ook de door de verzoekende partijen aangevoerde argumentatie en overtuigingsstukken heeft betrokken. De verwerende partij besluit dat zij de door de verzoekende partijen aangevoerde interpretatie van het gewestplan niet kan bijtreden. Op het origineel gewestplan op schaal 1/10.000 is volgens haar duidelijk te zien dat de bestemmingsgrens van het woonpark en het natuurgebied het bouwblok doorsnijdt, waarbij het merendeel van het bouwblok zich binnen het natuurgebied situeert. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft zich bij zijn metingen volgens haar terecht op het originele kaartblad van het gewestplan gesteund.

De verzoekende partijen maken in hun uiteenzetting niet aannemelijk dat die beoordeling kennelijk onzorgvuldig of foutief zou zijn.

De verzoekende partijen betwisten niet dat de grenslijn op het originele kaartblad van het gewestplan op schaal 1/10.000 door de weergegeven bebouwing loopt. De argumentatie dat de bestaande toestand zoals weergegeven op het gewestplan foutief zou zijn, wordt niet aannemelijk gemaakt. Uit de bijgevoegde orthofoto's kan immers niet zonder meer worden afgeleid dat de bestaande bebouwing niet op de juiste plek op het kaartblad van het gewestplan werd ingetekend en ook de woning volledig binnen de grenzen van het woonpark zou vallen. Dat de bestaande

woning en voorliggend bakhuis als één bouwblok worden ingetekend in plaats van twee afzonderlijke gebouwen, doet niet anders besluiten. In zijn verslag, dat door de verwerende partij wordt bijgetreden, stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar immers vast dat uit een vergelijking van de topografische kaart die als onderlegger bij de opmaak van de gewestplannen werd gebruikt, met het kadasterplan en de orthofoto blijkt dat het bouwblok het bestaande woonvolume en de achterliggende berging/bakhuis omvat. De verzoekende partijen overtuigen niet dat die vergelijking foutief of kennelijk onzorgvuldig zou zijn. Deze vaststellingen kunnen op zich al volstaan om op redelijke en zorgvuldige wijze tot het besluit te komen dat de gevraagde uitbreiding minstens deels gelegen is in het natuurgebied en dus niet voor vergunning in aanmerking komt.

Ook op basis van nameting ten opzichte van andere punten op het gewestplan komt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot het besluit dat de woning minstens deels gelegen is in het natuurgebied. Nu de Heidestraat op het originele kaartblad van het gewestplan op schaal 1/10.000 staat aangegeven, is het geenszins onredelijk om vanuit dat markerpunt te beginnen meten. Dat het betrokken deel van de Heidestraat destijds een privaat karakter had, doet daaraan geen afbreuk. De verzoekende partijen voeren aan dat de meting onzorgvuldig gebeurde, maar maken met hun eigen nameting, waarbij wordt gesteld dat de afstand tot de Heidestraat “*eerder de 90 meter benadert*”, niet aannemelijk dat de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de woning zelfs met een foutenmarge van 10m minstens gedeeltelijk in het natuurgebied gelegen zou zijn, kennelijk onzorgvuldig is.

De verzoekende partijen kunnen verder niet worden gevolgd waar zij aanvoeren dat, eerder dan een exacte cartografische opmeting te maken op het gewestplan, moet worden gekeken naar de bedoeling van de opstellers van het gewestplan. Zoals in de beoordeling in het voorgaande arrest van 28 juni 2016 met nummer RvVb/A/1516/1295 reeds werd aangehaald, bepaalt artikel 7.4.4, §1 VCRO dat de grafische en tekstuele voorschriften van de plannen van aanleg dezelfde verordenende waarde hebben en dat van deze voorschriften enkel kan worden afgeweken overeenkomstig de daartoe in de VCRO vastgestelde afwijkingsmogelijkheden. Los van de vraag waarom het gewestplan op de betrokken plek een haakse beweging maakt, kan een afwijking van de grafische voorschriften van het gewestplan op basis van een interpretatie van de ‘bedoeling van de ontwerper van het gewestplan’ niet worden aanvaard.

In die optiek kan ook de bepaling van de bestemmingsgrens op basis van een cultuurgrens door de landmeter van de verzoekende partijen de onzorgvuldigheid of onredelijkheid van de grenslijnbepaling door de verwerende partij niet aantonen. Minstens maken de verzoekende partijen niet aannemelijk dat de cultuurgrens en de bepaling van de grenslijn daaruit evenwijdig met de Heidestraat, zoals de landmeter doet, zou overeenkomen met de bestemmingsgrens zoals wordt weergegeven op het originele kaartblad van het gewestplan.

De verzoekende partijen overtuigen in hun uiteenzetting dan ook niet dat de verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel heeft geschonden, noch artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO heeft miskend. Het motief dat dat de aanvraag zich deels in het natuurgebied situeert en niet in overeenstemming is met de voor dat gebied geldende stedenbouwkundige voorschriften, volstaat om de bestreden weigeringsbeslissing te dragen.

## 5.

De verzoekende partijen voeren bijkomend nog aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing onterecht oordeelt dat de carport en de achterbouw van de woning zonder stedenbouwkundige vergunning werden opgericht. Volgens de verzoekende partijen zijn de woningbijgebouwen duidelijk zichtbaar op het kadastraal uittreksel van 1979, zodat zij voor de inwerkingtreding van het gewestplan Hasselt- Genk zijn opgericht en dus als vergund geacht moeten worden beschouwd.



Die argumentatie betreft echter kritiek op een overtollig motief. Zelfs indien de kritiek gegrond zou zijn, kan zij niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden gelet op de vaststellingen onder punt 4.

Het middel wordt verworpen.

## **VI. VERZOEK TOT ANONIMISEREN VAN HET ARREST**

De verzoekende partijen vragen hun namen te anonimiseren bij de publicatie van het tussen te komen arrest.

Artikel 46 DBRC-decreet bepaalt dat op uitdrukkelijk verzoek van een natuurlijke persoon die partij is in het geding, bij de publicatie van het arrest, diens identiteit kan worden weggelaten.

Er zijn geen redenen die zich tegen dit verzoek verzetten. De identiteit van de verzoekende partijen zal bij de publicatie van het arrest geanonimiseerd worden.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verworpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad beveelt dat bij publicatie van het arrest tot anonimisering van de identiteit van de verzoekende partijen zal worden over gegaan.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 21 augustus 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO