

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0857
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0235-A

Verzoekende partijen	1. de heer Yves DE LIEN 2. mevrouw Wendy VAN HAEREN vertegenwoordigd door advocaat John TOURY met woonplaatskeuze op het kantoor te 1800 Vilvoorde, Jean Baptiste Nowélei 13
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 30 november 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 september 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse van 2 mei 2017 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een woning op een perceel gelegen te 3090 Overijse, Ijzerstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie C, nummer 313k.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 12 februari 2019.

Advocaat John TOURY voert het woord voor de verzoekende partijen. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

De raadsman van de verzoekende partijen legt ter zitting een bijkomend stuk neer, met name delen van het plan van afpaling en het kadasterplan. De Raad ziet *in casu* geen redenen om het stuk uit de debatten te weren.

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.

Aangezien het project in zijn geheel twee percelen beslaat, werd voor het perceel gelegen te IJzerstraat zn, met als kadastrale omschrijving (Tervuren) afdeling 4, sectie B, nummer 373a, een aanvraag ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tervuren voor een stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van een inrit en het aanleggen van riolering. De voorwaardelijke vergunning werd op 2 mei 2017 afgeleverd en klaarblijkelijk werd hiertegen geen administratief beroep ingesteld.

2.

De verzoekende partijen dienen op 20 februari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de nieuwbouw van een gezinswoning in open bebouwing” op een perceel gelegen te 3090 Overijse, IJzerstraat zn, met als kadastrale omschrijving (Overijse) afdeling 4, sectie C, nummer 313k.

Het perceel is – volgens de bestreden beslissing – gelegen in agrarisch gebied, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977.

De verwerende partij stipt nog aan dat het [gehele] goed in twee gewestplannen ligt, namelijk in agrarisch gebied volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, en in landelijk woongebied volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977. Zoals hierna zal blijken vormt dit het voorwerp van onderhavige discussie.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 maart 2017 tot en met 14 april 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van Overijse weigert op 2 mei 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG

De bouwplaats is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, gelegen in een agrarisch gebied. Deze gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin en mogen enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen bevatten en de woning van de bedrijfsleider, voor zover deze een integrerend deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf. Het ingediende project stemt niet overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle- Vilvoorde-Asse i.c. artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN

Het voorgelegde ontwerp voldoet niet aan de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen dd. 8 juli 1997: artikel 11 de agrarische gebieden (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 augustus 1997 p. 21663-21670).

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN HET PROJECT

Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied gekend. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woningen in open verband. Het voorgelegde ontwerp voorziet het bouwen van een woning. De woning wordt ingeplant op minimum 12,17m uit de as van de weg, op 4,00m van de linker perceelsgrens en op 8,65m van de rechter perceelsgrens. Het terrein ligt in helling. De woning wordt volledig onderkelderd, met de toegang op de straat via 2 garagepoorten. De gelijkvloerse verdieping sluit aan op de tuin. De woning heeft 2 niveaus en een dak. De totale bouwdiepte bedraagt 12,60m op het gelijkvloers en 10,40m op de verdieping.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De voorgelegde aanvraag grenst aan het grondgebied van Tervuren. Het onbebouwde perceel ligt hoofdzakelijk op het grondgebied van Overijse. De aansluiting aan het openbaar domein ligt op het grondgebied Tervuren. Op het grondgebied van Overijse is het perceel volgens het gewestplan ingekleurd als agrarisch gebied, op deze wijze is het bouwen van een woning enkel voor residentieel gebruik in strijd met de voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse. Het inplantingsplan met de optekening van de grens tussen de woonzone met landelijk karakter en het agrarische gebied werd door de landmeter grafisch opgemeten van het GEO-loket en overgezet. Het originele gewestplan toont duidelijk dat er in deze omgeving geen woonzone met landelijk karakter op het grondgebied van Overijse aanwezig is.

Naast deze wettelijke context van de voorschriften van het gewestplan kan de beoordeling van het huidige ontwerp ook niet gunstig bevonden worden. Het is echter duidelijk dat er grote reliëfwijzigingen en insnijdingen in het talud langs de straat voorzien worden. De maatvoeringen bij de gevelaanzichten werden niet vermeld. Bij nazicht blijkt de woning, met vloerpas aan de inkom op 3.5m en een kroonlijst op 9.50m hoogte ten opzichte van de straat, opgetrokken te worden. Door de configuratie van de omgeving, de aanwezige onbebouwde open ruimtes van de omliggende percelen, de schaal van het ontwerp, het ruimtegebruik en de visueel vormelijke elementen brengt het voorgestelde project de goede ruimtelijke ordening van het gebied in het gedrang.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 02/05/2017 HET VOLGENDE:

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.
...*

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 15 juni 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 september 2017 om dit beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 19 september 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 21 september 2017 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist in gelijkluidende bewoordingen als in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

De beroepsindiener licht zijn beroepschrift toe en legt een nota neer ter weerlegging van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Het perceel werd geschonken. Er werd altijd uitgegaan dat het een woonperceel betrof. Dit werd bevestigd

door de gemeente Overijse. Er zijn ook schenkingsrechten betaald. Nu wordt bij de bouwaanvraag gesteld dat het niet in woongebied ligt. Er is maar 15m nodig voor de bouw van een woning. Alleen het plan 1/25 000 heeft juridische waarde. Hier is 1mm gelijk aan 25m. Het perceel ligt zeker 25m in woongebied. De lijn is recht. Bij het plan 1/10 000 wordt een knik gemaakt.

Er is voorafgaand aan de aanvraag door de gemeente gesteld dat de grens veel meer achteruit lag. Ook in Overijse ligt het perceel deels in woongebied. Volgens het digitaal plan ligt het voor een groot deel in woongebied.

Bij de vergunning in Tervuren is gesteld dat het ook in Overijse in woongebied ligt. Aan de hand van foto's wordt aangetoond dat de omgeving gekenmerkt wordt door een verscheiden bebouwing, maar voornamelijk door woningen met 2 bouwlagen en een zadeldak.

De zoneringsgrens valt niet samen met de gemeentegrens. Minstens 2mm ligt langs de weg in woongebied, dus 20m. De landmeter heeft de grens bepaald op 20m achter de rooilijn. Moest het dossier digitaal ingediend zijn, zou het dossier alleszins in woongebied liggen.

(...)

b) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Het goed is evenmin gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. De vraag rijst of het goed volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse en volgens het gewestplan Leuven gelegen is in een landelijk woongebied of in een agrarisch gebied. Het bebouwen van een goed in functie van residentiële bebouwing, is alleen mogelijk in de woongebieden.

De originele gewestplannen op schaal 1:10.000 met de ngi-kaarten als onderlegger, geven de juiste grenzen weer tussen de verschillende bestemmingszones. Een kopie van het originele gewestplan werd opgevraagd en toegevoegd aan het dossier. Omdat het goed op twee verschillende gewestplannen ligt, resulteert dit in twee kopies, één met de bestemming voor de gemeente Overijse (gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse), en één voor de gemeente Tervuren (gewestplan Leuven). Het betrokken goed is volledig bestemd als agrarisch gebied in Overijse en als landelijk woongebied in Tervuren. Er kan dus worden vastgesteld dat de zoneringsgrens samenvalt met de gemeentegrens zoals weergegeven op de gewestplannen.

De vraag rijst dan waar de gemeentegrens juist ligt, en of de gemeentegrens zoals ze is weergegeven op het gewestplan overeenkomt met de huidige gemeentegrens. Het is duidelijk dat de grens op het gewestplan ten zuiden van de IJzerstraat ligt, ter hoogte van de zuidelijke grens van het talud. Ook de kadastrale percelen, die door hun nummering sowieso aan een bepaalde gemeente gebonden zijn, worden op het inplantingsplan weergegeven ten zuiden van de IJzerstraat, ter hoogte van het talud. Er is geen enkele reden om aan te nemen dat de gemeentegrens op 50m uit de as van de weg ligt, waaruit dan zou voortvloeien dat hier de zoneringsgrens ligt. Het is niet duidelijk om welke reden de gemeentegrens op de topografische kaart plaatselijk verspringt tot aan de overkant van de straat. Er kan enkel vastgesteld worden dat de grens zoals vandaag kadastraal weergegeven overeenkomt met de grens die op het gewestplan is opgenomen. De kadastrale grens zoals ze is weergegeven op het inplantingsplan ligt op 9.60m uit de as van de weg ter hoogte van linker perceelsgrens en op circa 8m ter hoogte van de rechter perceelsgrens. Het is duidelijk dat op het voorste perceel binnen de gegeven afstand geen woning meer kan gebouwd worden. Het andere perceel ligt volledig in agrarisch gebied.

Het bouwen van een eengezinswoning is in strijd met de bestemmingsbepalingen van het agrarisch gebied.

c) In ondergeschikte orde, los van discussies over de ligging van de gemeentegrens, kan gekeken worden naar de achterliggende doelstelling van het gewestplan. Soms kan dit herleid worden naar een standaard diepte van 50m voor een woonlint, maar dit is hier duidelijk niet het geval. In andere gevallen zijn er morfologische terreingegevens die duidelijk als basis zijn aangewend om een zoneringsgrens mee samen te laten vallen zoals beken, bomenrijen, paden. Verder kan gezocht worden naar andere oriëntatiepunten op de kaart, waaronder hoogtelijnen, (historische) gebouwen,... Op de ngikaart kan afgelezen worden dat de bovenkant van de zonegrens ten westen van de aanvraag samen valt met de onderkant van het talud, meer oostwaarts neemt de afstand tussen beide lijnen beperkt toe, en verderop gaat de lijn dwars door het cirkeltje, de kerk. Zowel het talud als de kerk zijn vandaag nog steeds zichtbaar op de kaart en op het terrein en kunnen als oriëntatiepunt dienen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de zoneringsgrens inderdaad ten zuiden van de Ijzerstraat ligt, ter hoogte van de zuidelijke grens van het talud, en zoals ook uit de grens van de kadastrale percelen blijkt.

d) Gezien de planologische tegenstrijdigheid van de aanvraag is de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening slechts een beoordelingselement van ondergeschikte orde. Ze kan de aanvraag niet verantwoorden.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het goed ligt grotendeels in agrarisch gebied; de zoneringsgrens valt samen met de gemeentegrens en dus met de verschillende kadastrale percelen;*
- op basis van referentiepunten (talud, kerk) kan geconcludeerd worden dat de zonegrens ten zuiden van de Ijzerstraat en ter hoogte van de zuidelijke grens van het talud ligt, de grens van de kadastrale percelen zoals weergegeven op het inplantingsplan stemt hiermee overeen.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

1.

In haar antwoordnota stelt de verwerende partij:

“ ...

Uw Raad zal het belang van verzoekende partijen en de ontvankelijkheid van het verzoekschrift beoordelen en desgevallend als onontvankelijk afwijzen.

In de mate de verzoekende partij een nieuwe beoordeling van de voorliggende vordering van de voorliggende aanvraag beoogt door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, is verwerende partij van oordeel dat het door verzoekende partijen ingediende verzoekschrift als onontvankelijk dient afgewezen te worden.

...”

2.1.

De Raad is van oordeel dat de door de verwerende partij geopperde suggestie strikt genomen niet als een exceptie met betrekking tot de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering kan gelezen worden.

Een exceptie betreffende de ontvankelijkheid van een bij de Raad ingesteld beroep veronderstelt immers dat de partij die de exceptie opwerpt, aan de hand van concrete feitelijke vaststellingen en van de juridische gevolgen die zij uit vermelde feitelijke gegevens meent te kunnen afleiden, concreet aangeeft waarom zij meent dat de betrokken vordering onontvankelijk (desgevallend bij gebrek aan het rechtens vereiste belang) zou zijn.

De verwerende partij heeft dit nagelaten.

2.2.

Er moet bijkomend opgemerkt worden dat het ontbreken van excepties de Raad niet ontslaat van de verplichting de ontvankelijkheid van het beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad stelt evenwel vast dat uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig werd ingesteld.

De Raad merkt tot slot op dat in zoverre de verzoekende partijen in het beschikkend gedeelte van hun wederantwoordnota de Raad verzoeken om een injunctie op te leggen, meer bepaald de verwerende partij '*... te bevelen een nieuwe beslissing te nemen doch voorafgaandelijk hieraan een plaatsbezoek te laten uitvoeren met opmeting van de gemeentegrenzen en dit in samenspraak met de gemeente Tervuren en de gemeente Overijse...*', vermeld onderdeel van de vordering niet kan worden beschouwd als een vraag tot een nieuwe beoordeling van de aanvraag door de Raad.

Zelfs al zou het enig middel dat de verzoekende partijen opwerpen suggesties in die zin bevatten, de verwerende partij laat evenwel na die concreet aan te duiden, dan nog moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen ook uitdrukkelijk kritiek leveren op de wettigheid van de bestreden beslissing. Uit de hierna geciteerde replieken van de verwerende partij moet noodzakelijk afgeleid worden dat zij zulks ook in die zin heeft begrepen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In een enig middel beroepen de verzoekende partijen zich op de schending van het koninklijk besluit van 7 maart 1977 houdende de vaststelling van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, het koninklijk besluit van 7 april 1977 houdende de vaststelling van het gewestplan Leuven, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en de motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur:

“ ...

Doordat in het bestreden besluit wordt geoordeeld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de planologische bestemming van landelijk woongebied van het gewestplan Leuven zoals goedgekeurd bij KB van 7 april 1977 in combinatie gezien met het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse zoals goedgekeurd bij KB van 7 maart 1977 nu volgens de Deputatie uit de 'originele gewestplannen op schaal 1:10.000' (sic) zou blijken dat het deel van het perceel waarvoor beroepers een stedenbouwkundige vergunning hebben aangevraagd volledig gelegen zou zijn in een zone die aangeduid wordt als agrarisch gebied;

Terwijl het aan de vergunningverlenende overheid toekomt om de volgens haar geldende gewestplanbestemming zorgvuldig te beoordelen en vergunningsbeslissing te motiveren op basis van bewijskrachtige en juridisch bindende documenten die aantonen dat de feitelijke grondslag van haar uiteindelijke beslissing correct is;

En terwijl vooreerst dient te worden vastgesteld dat een dergelijk bewijs niet voorligt nu de Deputatie in de bestreden beslissing enkel verwijst naar de 'originele gewestplannen op schaal 1:10.000' om hieruit dan af te leiden dat de zoneringsgrens tussen het agrarisch gebied en het woongebied samenvalt met de gemeentegrens en het perceel van beroepers op het grondgebied van de gemeente Overijse enkel gelegen is in het agrarisch gebied;

En terwijl in beginsel enkel de grafische plannen op schaal 1:25.000 bij de gewestplannen juridische waarde hebben nu enkel de plannen op schaal van 1:25.000 officieel bekend werden gemaakt; dat andere plannen in deze niet kunnen worden aangewend voor het bepalen van de bestemmingsgrens; dat in casu dan ook geenszins kan gesproken worden van een zorgvuldige vergunningsbeoordeling nu de beslissing van de Deputatie geschraagd/beoordeeld werd op grond van het 'origineel gewestplan' op schaal 1:10.000 terwijl het enige origineel gewestplan dat juridische bindende waarde heeft, het gewestplan op schaal 1:25.000 betreft;

En terwijl ten tweede dient te worden vastgesteld dat er een belangrijk onderscheid waarneembaar is tussen enerzijds de vergroting van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse op schaal 1/10.000, en anderzijds het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse op de originele schaal van 1/25.000; dat men kan vaststellen dat het plan op schaal 1/10.000 — ter hoogte van het eigendom van beroepers — een 'knik' maakt naar de IJzerstraat toe, terwijl het origineel gewestplan op schaal 1/25.000 een rechte afbakeningslijn aanhoudt.

En terwijl — en los van het voormelde - op het grafisch plan bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse op schaal 1:25.000 in combinatie met het gewestplan Leuven op schaal 1:25.000 valt te zien dat de voorzijde van het perceel van beroepers zoals aangegeven in het aanvraagdossier, weldegelijk gelegen is in het landelijk woongebied; dat dit ook valt af te leiden uit de (niet-originele) vergroting van het gewestplan Leuven en het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse op schaal 1:10.000;

En terwijl ten derde alleszins — op grond van de combinatie van de grafische plannen van het gewestplan Leuven en het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse - dient te worden vastgesteld dat de bestemmingsgrens tussen het landelijk woongebied en het agrarisch gebied veel verder/dieper op het eigendom van beroepers valt dan door de Deputatie in navolging van het verslag van de PSA wordt voorgesteld;

En terwijl deze stelling initieel eveneens werd voorgehouden door de gemeente Overijse die er voorafgaandelijk aan het indienen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning steeds van uit is gegaan dat het eigendom van beroepers op haar grondgebied, deels gelegen was in het woongebied met landelijk karakter en deels in het agrarisch gebied; dat dit eveneens valt uit te maken uit het uittreksel van het gewestplan zoals opgenomen in het Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Overijse evenals uit de kaart van onbebouwde percelen binnen de woongebieden uit het Ruimtelijk Structuurplan; dat hetzelfde kan worden vastgesteld op het digitaal uittreksel van GEO-Vlaanderen waarbij vast te stellen is dat het voorste gedeelte van het eigendom van beroepers wel in het landelijk woongebied ligt;

En terwijl dit eveneens door de gemeente Tervuren werd vastgesteld in de aanvraag die door beroepers bij de gemeente Tervuren werd ingediend mbt de toegang/inrit, van hun perceel; dat de gemeente Tervuren in de beslissing dd 2 mei 2017 heeft gesteld dat het perceel van beroepers in een woongebied met landelijk karakter ligt en dit over een diepte van 30 m vanaf de voorliggende straat en nadien in een agrarisch gebied; dat het alleszins niet kan dat verschillende vergunningsverlenende overheden over hetzelfde dossier een verschillende interpretatie van het gewestplan hanteren; dat dit alleszins in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur;

Zodat vastgesteld dient te worden dat de Deputatie op grond van de 'aangehaalde originele gewestplannen op schaal 1/10.000' in het bestreden besluit, verkeerdelijk minstens kennelijk onredelijk tot de conclusie is gekomen dat het deel van het perceel van beroepers waarop de aanvraag betrekking heeft, niet gelegen is in het landelijk woongebied; dat de Deputatie hiermee het koninklijk besluit dd 7 april 1977 houdende de vaststelling van het gewestplan Leuven alsook het koninklijk besluit dd 7 maart 1977 houdende de vaststelling van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse miskent en op een onzorgvuldige wijze tot het bestreden besluit is gekomen;

Toelichting

De problematiek van de gewestplangrenzen werd in het verleden reeds uitvoerig behandeld door de Raad van State. Zo stelde de Raad van State reeds in een arrest van 2 juni 2005 dat op kaarten van het gewestplan op schaal 1/25.000 het niet goed mogelijk is om de precieze begrenzing tussen de diverse bestemmingsgebieden op enkele meters na nauwkeurig te bepalen (zie D.Lindemans, "Een woongebied van 50 meter vanaf de weg" (noot onder RvS 2 juni 2005, nr. 145.286), TROS 2006, 326).

Bij de beoordeling van de afbakening van de bestemmingsgebieden van het gewestplan kan in beginsel enkel rekening worden gehouden met het authentieke gewestplan op schaal 1/25.000 omdat enkel de grafische plannen van het gewestplan op schaal 1/25.000 bekend werden gemaakt en het derhalve enkel deze plannen zijn die enige juridisch verbindende waarde hebben. (J.Ghysels en J.Rams, "De afbakening van de gewestplanbestemming op het terrein" in B.Goossens, Y.Loix en F.Sebreghts, Tussen algemeen belang en toegewijde zorg, Antwerpen, Intersentia, 2014, 105 ev).

In het onderhavige dossier heeft men te maken met een grensgeschil tussen twee gewestplannen alsook tussen twee gemeenten. Enerzijds maakt het perceel van beroepers deel uit van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse en anderzijds van het gewestplan Leuven. Bovendien wordt het perceel van beroepers — naar zij menen te weten — doorsneden door de gemeentegrens tussen Overijse en Tervuren.

Op het origineel gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse op schaal 1/25.000 wordt het eigendom van beroepers weergegeven binnen de rode cirkel:
(figuur)

Op de vergroting van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse schaal 1/10.000 wordt het eigendom van beroepers weergegeven binnen de blauwe cirkel:
(figuur)

Op de vergroting van het gewestplan Leuven schaal 1/10.000 wordt het eigendom van beroepers weergegeven binnen de blauwe cirkel:
(figuur)

De Deputatie stelt in navolging van het verslag van de PSA dat de 'originele gewestplannen op schaal 1:10.000' de juiste grenzen tussen de verschillende gewestplannen weergeven en dat de gemeentegrens overeenkomt met de zoneringsgrens in het gewestplan waardoor de grens van het landelijk woongebied samen zou vallen met de grens van het agrarisch gebied (en bijgevolg op respectievelijk 8 m en 9, 60 m uit de as van de weg zou komen te liggen).

Deze motivering zoals deze wordt weergegeven in de bestreden beslissing kan niet als correct of zorgvuldig worden weerhouden.

Vooreerst dient zoals hoger reeds werd aangehaald, vastgesteld te worden dat de Deputatie de vergroting van het gewestplan op schaal 1/10.000 als 'origineel gewestplan' hanteert en de bestreden beslissing genomen heeft op grond van het gewestplan op schaal 1:10.000. Het gewestplan op schaal 1/10.000 kan evenwel niet beschouwd worden als 'hanteerbaar' plan, nu enkel vaststellingen kunnen worden geput uit het origineel gewestplan, zijnde het gewestplan op schaal 1/25.000.

Reeds in het verleden oordeelde de Raad van State dat enkel de kaarten op schaal 1/25.000 als verbindend kunnen worden beschouwd (RvSt 2 juni 2005, nr. 145.286).

Ten tweede dient te worden vastgesteld dat er een belangrijk onderscheid waarneembaar is tussen enerzijds het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse op schaal 1/10.000, en anderzijds het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse op de originele schaal van 1/25.000.

Zoals reeds hoger op de weergegeven plannen vaststelbaar is, ziet men dat het plan op schaal 1/10.000 — ter hoogte van het eigendom van beroepers — een 'knik' maakt naar de IJzerstraat toe, terwijl het origineel gewestplan een rechte afbakingslijn aanhoudt. De Deputatie vermocht geen rekening te houden met het plan op schaal 1:10.000, zeker nu duidelijk vaststaat dat de vergroting niet overeenkomt met de toestand zoals waarneembaar op het gewestplan op schaal 1:25.000.

*Ter zake kan nog verwezen worden naar de eigen vergroting van het gewestplan op schaal 1/25.000 dat hieronder wordt weergegeven en duidelijk zonder enige twijfel aantoont dat het origineel gewestplan Leuven/ dan wel Halle-Vilvoorde-Asse — hetgeen de enige aan beroepers tegenstelbare plannen zijn - wel een ruim voldoende oppervlakte aan landelijk woongebied op het eigendom van beroepers weergeeft.
(figuur)*

Ten derde dient alleszins te worden vastgesteld dat zowel op de gewestplannen op schaal 1/10.000 als op schaal 1/25.000 duidelijk waarneembaar is dat de bestemmingsgrens veel verder op het eigendom van beroepers valt dan door de Deputatie in navolging van het verslag van de PSA wordt voorgesteld. Hoger werd reeds aangegeven dat de PSA in het verslag stelt dat de grens van het bestemmingsgebied — in de mate dat deze volgens de PSA gelijk zouden lopen met de gemeentegrenzen — gelegen zouden zijn op circa 9, 60 m en 8 m uit de as van de weg.

Eenvoudige meting — zonder enige erkenning op dit punt — van het plan op schaal 1/10.000 vanaf de rand van de weg ter hoogte van het eigendom van beroepers toont reeds aan dat minstens 20 á 25 m vanaf de rand van de weg gelegen is in het landelijk woongebied (immers visueel — en dit zelfs zonder rekening te houden met de dikte van de grenslijn, de zwarte 'bol' zoals aanwezig op het gewestplan Leuven ter hoogte van het

eigendom van beroepers en de 'knip' die waarneembaar is op het plan op schaal 1/10.000 en niet op schaal 1/25.000 - is reeds vaststelbaar dat meting met een eenvoudige meetlat een lengte van 2 mm á 2,5 mm aangeeft vanaf de rand van de weg tot aan de rand van de afbakeningslijn).

Verder dient vastgesteld te worden dat opmeting met een eenvoudige meetlat van het origineel gewestplan op schaal 1/25.000, minstens een breedte van 25 m á 30 m van het landelijk woongebied op het eigendom van beroepers aangeeft nu 1 mm hierbij overeenkomt met 25 m en de grenslijn van 0, 5 mm alleen al 12, 5 m bedraagt.

In die omstandigheden kan dan ook geenszins — in de mate dat men de redenering van de Deputatie doortrekt — worden volgehouden dat de bestemmingsgrens gelegen zou zijn op circa 8 m á 9, 40 m vanaf de as van de weg (zijnde dus circa 4, 40 m á 3 m vanaf de rand van de weg). De beslissing van de Deputatie kan op dit punt bijgevolg niet als zorgvuldig worden weerhouden.

Ten vierde kan het geenszins als zorgvuldig worden beschouwd in hoofde van de vergunningsverlenende overheid dat deze zondermeer voorbijgaat aan de problematiek van de ligging van de gemeentegrens.

Beroepers hadden reeds in hun beroepschrift voor de Deputatie aangegeven dat op de NGI-kaart, de gemeentegrens duidelijk een 'sprong' maakt (ter zake kan worden verwezen naar de NGI-kaart zoals weergegeven in het onderhavige beroepschrift).

De Deputatie stelt dit gegeven enkel vast doch gaat hier zonder enige motivering aan voorbij door te stellen dat het 'niet duidelijk is waarom de grenslijn verspringt'. In een delicaat dossier als het onderhavige dossier, had de Deputatie de kwestie van de ligging van de gemeentegrenzen duidelijk dienen te onderzoeken. De Deputatie geeft dan ook blijk van onzorgvuldigheid door aan deze kwestie zondermeer voorbij te gaan en door zondermeer te stellen dat 'wordt voortgegaan op de kadastraal weergegeven grenzen' waarvan algemeen bekend is dat deze onnauwkeurig en vaak niet correct zijn.

Ten vijfde dient te worden vastgesteld dat de Deputatie — hoewel het in eerste instantie voorbijgaat aan de NGI-kaarten wat de gemeentegrenzen betreft — wel beroep doet op de 'morfologische terreingegevens alsook op de andere oriëntatiepunten zoals de hoogtelijnen, historische gebouwen' van de NGI-kaarten. Zo stelt de Deputatie dat op de NGI-kaart kan afgelezen worden dat de bovenkant van de zonegrens ten westen van de aanvraag samen valt met de onderkant van het talud, om dan te stellen dat meer oostwaarts de afstand tussen beide lijnen beperkt toeneemt en vastgesteld dient te worden dat 'de lijn dwars door het cirkeltje — de kerk — gaat'. Zowel het talud als de 'kerk' worden door de Deputatie aangegrepen als oriëntatiepunten.

Beroepers merken op dat ter plaats geen enkele 'kerk' aanwezig is doch slechts een kleine kapel. Evenwel valt niet te begrijpen op welke wijze de Deputatie uit deze 'oriëntatiepunten' gevolgen kan trekken mbt de ligging van de gemeentegrenzen, noch mbt de ligging van de bestemmingsgrenzen. Alleszins toont het gegeven dat men spreekt over een 'kerk' genoegzaam aan dat het dossier niet op een zorgvuldige wijze werd voorbereid en dat ter plaatse geen enkele opmeting ter controle werd uitgevoerd. De aangehaalde 'oriëntatiepunten' hebben bijgevolg duidelijk geen enkele reële waarde mbt de bepaling van de exacte ligging van de gemeentegrenzen c.q. de bestemmingsgrenzen.

Tot slot kan ook nog worden onderstreept dat het naar de geest van het gewestplan Leuven, het duidelijk de bedoeling is geweest dat ook het deel van de Ijzerstraat langsheen het eigendom van beroepers, voor bebouwing in aanmerking dient te komen. Immers anders valt niet in te zien waarom de bestemmingsgrens niet samen zou gevallen zijn met de rand van de Ijzerstraat.

Ter zake kan eveneens nog worden gewezen op het arrest Gilson van de Raad van State van 30 september 1999, waarbij de Raad van State onder verwijzing naar het advies van de gewestelijke commissie dat opgesteld werd naar aanleiding van de opmaak van de gewestplannen, heeft vastgesteld dat lineaire woongebieden — dit zijn de stroken die langs weerszijden van een weg als woongebied op het gewestplan werden ingekleurd — zich in principe uitstrekken over een diepte van 50 m. In het arrest Gilson besloot de Raad van State dan ook dat de grenslijn tussen de aangrenzende gewestplanbestemmingen, te weten het woon- en landbouwgebied, overeenkomstig de bepalingen van het advies van de gewestelijke commissie op 50 meter vanaf de weg diende te worden vastgelegd en dit omdat volgens de Raad van State, op basis van de loutere grafische gewestplanvoorschriften en de daarvan voorgelegde uitvergrotingen de grenslijn niet op een aanvaardbare wijze kon worden bepaald (RvSt, 30 september 1999, nr.82.583). In casu dient dan ook te worden vastgesteld dat minstens de leer uit het arrest Gilson op het onderhavige dossier van toepassing is en de stedenbouwkundige vergunning dient te worden verleend zoals aangevraagd.

...

2.

De verwerende partij repliceert het volgende:

“ ...

Vooreerst is het geenszins zo dat het gewestplan op schaal 1/10.000 geen juridische waarde zou hebben.

Het is wel zo dat een vergunningverlenende overheid, bij de beoordeling van een bestemmingsgrens, zich niet mag baseren op gedigitaliseerde kaarten of op een gedigitaliseerde versie van het gewestplan (bijv. GIS), maar niets belet haar wel beroep te doen op vergrotingen van de originele gewestplannen (o.a. op schaal 1/10.00 en 1/25.000).

Integendeel zelfs, uit de rechtspraak van uw Raad blijkt zelfs dat het de voorkeur geniet om bij de beoordeling van een zoneringsproblematiek de projectiemethode te hanteren, zijnde een fotografische projectie van het kadasterplan, en eventueel van een verkavelingsplan, op een kopie of vergroting van het gewestplan.

Onmogelijk kan dan ook aangenomen worden dat een vergroting van het originele gewestplan op schaal 1/10.000 geen enkele juridische waarde heeft, zoals verzoekende partijen nochtans wensen voor te houden.

In de rechtspraak van uw Raad werd dit overigens reeds bevestigd (RvVb, 12 december 2017, RvV b/A/1718/0338):

"De stelling van de bezwaarindieners dat enkel een gedrukte versie van het gewestplan op schaal 1/25.000 rechtsgeldig is, overtuigt niet. Uit het dossier blijkt dat bij de correspondentie van de zonegrensbepaling in bijlage tevens een kopie van het originele gewestplan Gentse en Kanaalzone op schaal 1/10.000 werd bijgebracht. Met het bezwaarschrift wordt geenszins aangetoond dat de

zonegrensbepaling, zoals zij is overgemaakt aan de verzoekende partijen, niet werd gebaseerd op het originele gewestplan. Anders dan hetgeen dat wordt aangenomen in het bezwaarschrift, blijkt uit de stukken van het dossier niet dat de zoengrensbepaling werd opgesteld op grond van digitale (gekopieerde) gegevens."

De argumentatie van verzoekende partijen m.b.t. de vergrotingen van het gewestplan op schaal 1/10.000 kan derhalve reeds afgewezen worden als ongegrond.

Daarnaast blijkt uit de bestreden beslissing dat verwerende partij wel degelijk op een correcte manier de bestemmingsgrens heeft vastgesteld.

Zo vertrekt zij immers van de originele gewestplannen op 1/10.000 met de NGI-kaarten als onderlegger om de juiste grenzen tussen de verschillende bestemmingszones te bepalen.

Vermits uit het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse blijkt dat het betrokken goed in de gemeente Overijse volledig in agrarisch gebied is gelegen, en uit het gewestplan Leuven blijkt dat het betrokken perceel in de gemeente Tervuren volledig in landelijk woongebied is gelegen, heeft verwerende partij hieruit terecht afgeleid dat de zoneringsgrens samenvalt met de gemeentegrens zoals weergegeven op de gewestplannen. Hierover bestaat er geen discussie met verzoekende partijen. Verzoekende partijen geven op hun inplantingsplan, dat ze bij hun stedenbouwkundige aanvraag hebben gevoegd, ook overigens zelf de kadastrale percelen als volgt aan: m.n. "Tervuren 4 Sie 8373A" en "Overijse 4 Sie C313K"(zie deel V, stuk 11.1).

De vraag die zich hierop stelde, was echter natuurlijk waar de gemeentegrens zich dan exact bevindt. Het is duidelijk dat de grens op het gewestplan ten zuiden van de Ijzerstraat ligt, ter hoogte van de zuidelijke grens van het talud. Ook hierover bestaat geen discussie. Zoals hierboven gezegd, geven verzoekende partijen ook zelf op hun inplantingsplan de betreffende kadastrale percelen aan, m.n. "Tervuren 4 Sie 8373A" en "Overijse 4 Sie C313K", en worden deze kadastrale percelen op het inplantingsplan ook ten zuiden van de Ijzerstraat, ter hoogte van het talud, weergegeven. Welnu, logischerwijze behoort een kadastraal perceel één gemeente toe, en kan door dit perceel onmogelijk een gemeentegrens lopen. Zoals hierboven gesteld, blijkt uit de samenlegging van beide gewestplannen dan ook ontegensprekelijk dat in casu de zoneringsgrens samenvalt met de gemeentegrens.

Welnu, verzoekende partijen tekenen zelf op hun inplantingsplan de kadastrale grens op 9,60m uit de as van de weg ter hoogte van de linker perceelgrens, en op circa 8m ter hoogte van de rechter perceelgrens. Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat het duidelijk is dat op het voorste perceel, behorend tot de gemeente Tervuren en dus gelegen in landelijk woongebied, binnen de gegeven afstand geen woning meer kan worden gebouwd. Het andere perceel ligt volledig in de gemeente Overijse en dus in agrarisch gebied, zodat het planologisch niet verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften om op deze plaats een eengezinswoning toe te laten.

Overigens, ook rekening houdend met verschillende oriëntatiepunten in de onmiddellijke omgeving van het perceel, zoals de kerk/kapel en het talud, en deze punten projecterend op de NGI-kaart, blijkt dat de bovenkant van de zonegrens ten westen van de aanvraag samenvalt met de onderkant van het talud, dat meer oostwaarts de afstand tussen beide lijnen beperkt toeneemt, en dat verderop de lijn dwars door het cirkeltje (de kerk/kapel) gaat. Ook hieruit heeft verwerende partij dan ook terecht kunnen concluderen dat de

zoneringsgrens inderdaad ten zuiden van de Ijzerstraat ligt, ter hoogte van de zuidelijke grens van het talud, zoals ook uit de grens van de kadastrale percelen blijkt.

Verzoekende partijen werpen in hun verzoekschrift wel nog op dat uit het feit dat verwerende partij in de bestreden beslissing spreekt van een 'kerk' terwijl het slechts een kapelletje betreft, blijkt dat verwerende partij niet ter plaatse is gaan kijken en dit zou volgens hen getuigen van onzorgvuldig bestuur. Verzoekende partijen tonen echter niet aan dat een plaatsbezoek zoals zij louter stellen, tot een andere beslissing had kunnen leiden, en dat het zorgvuldigheidsbeginsel hierdoor zou zijn geschonden. Uw Raad heeft in gelijkaardige zin overigens reeds het volgende geoordeeld (RvVb, 28 november 2017, RvVb/N1718/0276):

"In de overwegingen in de bestreden beslissing, aangehaald onder de feitenuiteenzetting, wordt aangegeven dat het gewestplan en de kadastrale plannen werden geconsulteerd. Het dossier bevat het kaartblad van het gewestplan op schaal 1:10.000 en het kadasterplan. Er wordt bovendien aangegeven welke grens en referentiepunt zijn onderzocht en welke metingen er zijn gebeurd om tot de conclusie te komen dat de drie loten bestemd voor bewoning zich allen situeren binnen het woongebied.

Het loutere feit dat het betrokken referentiepunt, zijnde het gebouw Nieuwstraat 36, niet meer zou bestaan in de vorm zoals ten tijde van het opstellen van het gewestplan, doet geen afbreuk aan de vaststellingen. Uit het kadasterplan, gevoegd in het administratief dossier blijkt dat op het betreffende referentiepunt wel degelijk nog altijd een constructie mogelijk is zodat dit als uiterste grens van de bouwzone ten overstaan van de Nieuwstraat kan blijven gelden. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden hanteert de verwerende partij dus nog steeds de afbakeningslijn van het woongebied ten overstaan van de rooilijn van de Nieuwstraat.

(...)

In de bestreden beslissing wordt, zoals gesteld, zowel het kaartblad van het gewestplan als het onderliggend kadasterplan opgenomen en zijn de referentiepunten weergegeven. Op basis van deze gegevens met het onderliggende kadasterplan heeft de verwerende partij in redelijkheid de begrenzijslijnen van de woongebieden langsheen de Heidestraat en de Nieuwstraat kunnen bepalen, en door de kruising van beide lijnen de bouwzone van het aanvraagperceel kunnen vaststellen.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de bestreden beslissing genomen is met miskennis van het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij tonen op geen enkele wijze aan dat het plaatsbezoek zoals zij louter stellen, tot een andere beslissing had kunnen leiden.

Ook het feit dat de bestreden beslissing geen melding maakt van de ligging van het perceel aan een kruispunt van drie straten, maakt niet dat de grensbepaling op onzorgvuldige wijze gebeurde."

Ontegensprekelijk heeft verwerende partij in de bestreden beslissing op een correcte manier de bestemmingsgrens bepaald, en heeft zij voldoende toegelicht waarom de stedenbouwkundige aanvraag niet kan worden vergund.

Van enige schending van de respectievelijke gewestplannen kan er in casu derhalve zeker geen sprake zijn.

Daarnaast schendt de bestreden beslissing evenmin de formele en / of materiële motiveringsplicht (artikelen 2 en 3 formele motiveringswet). De bestreden beslissing werd immers afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd: de bestreden beslissing vermeldt uitvoerig de onderliggende feitelijke en juridische motieven, meer bepaald o.a. door verwijzing naar de geldende planologische bestemmingsvoorschriften. Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming wel degelijk uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen. Het correcte verloop van het dossier en het feit dat verwerende partij in haar besluitvorming met alle relevante feitelijke en juridische elementen heeft rekening gehouden, blijkt ook uit het administratief dossier. Tenslotte is het bestreden besluit ook zeker niet gebaseerd op verkeerde feitelijke overwegingen.

Verder kan er in casu evenmin sprake zijn van enige schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. Uit de bestreden beslissing blijkt immers ontegensprekelijk dat verwerende partij wel degelijk de aanvraag afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht. Op basis van het administratief dossier heeft verwerende partij immers een volledig onderzoek ten gronde gevoerd. Verwerende partij heeft de onderliggende feitelijke motieven in de bestreden beslissing op een correcte wijze geïnterpreteerd, heeft de aanvraag en de omliggende omgeving zorgvuldig beoordeeld, heeft haar beslissing voldoende juridisch gemotiveerd, en heeft op basis van het zorgvuldig samengesteld en volledig administratief dossier een volledig zicht kunnen krijgen op de aanvraag en heeft bijgevolg in redelijkheid een gefundeerde beslissing kunnen nemen.

Tenslotte kan er in casu van enige schending van het rechtszekerheidsbeginsel evenmin sprake zijn. Dit beginsel houdt immers in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtsonderhorige in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij die rechtsonderhorige moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. De schending van dit beginsel van behoorlijk bestuur kan enkel met goed gevolg worden ingeroepen voor zover er rechtszekerheid geschapen zou zijn door de verwerende partij om daarna door de verwerende partij niet te zijn gehonoreerd (RvVb, 22 november 2011, N2011/0168). In casu heeft verwerende partij echter nooit enige rechtszekerheid m.b.t. het al dan niet vergunbaar karakter van de aanvraag of m.b.t. de al dan niet ligging in landelijk woongebied geschapen. Evenmin werd deze zogeheten rechtszekerheid daarna door verwerende partij niet gehonoreerd. Van enige schending van het rechtszekerheidsbeginsel kan er in casu dan ook onmogelijk sprake zijn.

De bestreden beslissing schendt geenszins de aangegeven bepalingen en / of algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het middel is ongegrond.

...

3.

De verzoekende partijen dupliceren als volgt:

“... ”

De argumentatie van de Deputatie kan niet worden gevolgd.

Vooreerst aangaande het gegeven dat ook de plannen op schaal 1: 10.000 juridische waarde zouden bezitten. Beroepers verwijzen dienaangaande nogmaals naar hun uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift.

(...)

Reeds in het verleden oordeelde de Raad van State dat enkel de kaarten op schaal 1/25.000 als verbindend kunnen worden beschouwd daar dit de enige kaarten zijn die uiteindelijk in het Belgische Staatsblad werden gepubliceerd (RvSt 2 juni 2005, nr. 145.286).

Ook de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen waarnaar de Deputatie in haar antwoordnota verwijst, stelt nergens dat het gewestplan op schaal 1:10.000 enige juridische waarde heeft. De argumentatie van de Deputatie in haar antwoordnota steunt dan ook op een verkeerde lezing van het arrest van uw Raad dd 12 december 2017 daar het arrest van uw Raad enkel gaat over het gegeven of de zoneringsgrens werd bepaald op grond van digitaal gekopieerde gegevens.

(...)

Op de voormelde argumentatie, noch op het aangetoonde onderscheid tussen het plan op 1:10.000 en het plan op 1:25.000 werd door de Deputatie niet ingegaan (terwijl dit gegeven zowel door beroepers reeds in de procedure voor de Deputatie was opgeworpen als door beroepers in hun inleidend verzoekschrift.)

(...)

Ook aangaande dit punt wordt door de Deputatie in haar antwoordnota geen duidelijkheid gegeven. Enkel en alleen stelt de Deputatie 'dat één perceel 'logischerwijze' aan één gemeente toebehoort' en er door één kadastraal perceel onmogelijk een gemeentegrens kan lopen. In die zin kan het geenszins als zorgvuldig worden beschouwd in hoofde van de vergunningsverlenende overheid dat deze zondermeer voorbijgaat aan de problematiek van de ligging van de gemeentegrens. Van enige 'logische' afweging is in casu — gelet op de bestaande problematiek — alleszins geen sprake.

(...)

In een delicaat dossier als het onderhavige dossier, had de Deputatie de kwestie van de ligging van de gemeentegrenzen duidelijk dienen te onderzoeken. De Deputatie geeft dan ook blijk van onzorgvuldigheid door aan deze kwestie zondermeer voorbij te gaan en door zondermeer te stellen dat 'wordt voortgegaan op de kadastraal weergegeven grenzen' waarvan algemeen bekend is dat deze onnauwkeurig en vaak niet correct zijn. Minstens had de Deputatie in het raam van de behandeling van het beroep, opdracht moeten geven om de gemeentegrenzen in casu uitdrukkelijk en aan de hand van metingen, na te gaan. Door een beslissing te nemen over de aanvraag van beroepers — zonder ook maar enigszins een officiële meting te laten uitvoeren (doch enkel vast te stellen dat er blijkbaar een 'knik' zit in de NGI-kaart aangaande de gemeentegrens, zonder dit te onderzoeken) — is de Deputatie onzorgvuldig te werk gegaan bij de behandeling van het beroep van beroepers.

Ook op dit gegeven gaat de Deputatie in haar antwoordnota niet in. Enig stuk aangaande de nameting van de gemeentegrenzen — die ofwel zouden zijn uitgevoerd geworden in het raam van de behandeling van het beroep, ofwel zijn uitgevoerd geworden in het raam van de behandeling van de procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen - wordt niet bijgebracht.

(...)

Hetzelfde kan worden gezegd aangaande de vaststellingen van de gemeente Tervuren — bij het uitrekenen van de stedenbouwkundige vergunning aangaande de uitrit — waarbij de gemeente Tervuren uitdrukkelijk heeft aangegeven dat er wél een voldoende ruimte van 30 m in het landelijk woongebied was. Hoewel beroepers dit gegeven uitvoerig hebben

besproken in hun beroepschrift voor de Deputatie als op de hoorzitting voor de Deputatie, is de Deputatie hier zonder enige motivering of enige aandacht te wijten aan dit punt, aan voorbijgegaan. In het raam van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel vermocht zij dit geenszins te doen. Ook in haar antwoordnota gaat de Deputatie hier op geen enkele wijze op in. Het is nochtans voor beroepers onbegrijpelijk hoe de gemeente Tervuren — op grond van het origineel gewestplan op schaal 1:25.000 dan wel op grond van een vergroting op schaal 1: 10.000 — wél officieel kan vaststellen dat er sprake is van een ligging van 30 meter van het eigendom van beroepers in het landelijk woongebied, terwijl de Deputatie hieraan op geen enkele wijze enige aandacht geeft.

Ter zake wensen beroepers nogmaals te wijzen op de motivering in de bestreden beslissing die geenszins correct is en door hen alleszins niet wordt begrepen.

(...)

Zo stelt de Deputatie dat — op de NGI-kaart — kan worden afgelezen dat 'de bovenkant van de zonegrens ten westen van de aanvraag samenvalt met de onderkant van het talud'

Vooreerst merkt men op dat — los van het feit dat ondanks de 'knik' en het feit dat de Deputatie geen weet heeft waarom er een knik is in de NGI-kaart - deze kaart wél wordt gebruikt voor het bepalen van de gemeentegrenzen.

Verder valt het op dat de bevindingen van de Deputatie op dit vlak — zoals hoger omschreven — niet correct zijn (hetgeen is veroorzaakt door het feit dat de Deputatie nooit ter plaatse is gekomen en geen metingen heeft uitgevoerd, al dan niet in samenspraak met de gemeente Overijse en de gemeente Tervuren die blijkbaar wél meent dat er 30 m gelegen is in het woongebied). Immers volgens de Deputatie valt 'ten westen' de bovenkant van de zonegrens samen met de onderkant van het talud. Los van het feit dat beroepers niet begrijpen op welke kaart de Deputatie dit nu juist allemaal meent te kunnen vaststellen, stellen beroepers enkel vast dat er aan hun eigendom geen sprake is van enig samenvallen van de zoneringsgrens 'met de onderkant' van de talud.

Beroepers geven hieronder een foto mee van hun eigendom waaruit duidelijk blijkt dat men dus eerst de straat heeft en dan een opgaand talud. Geenszins valt te begrijpen in welke mate de zoneringsgrens dan zou samenvallen 'met de onderkant' van de talud (immers de zoneringsgrens gaat duidelijk 'over' de talud en valt als dusdanig voorbij de talud).

(Figuur)

In tegenstelling tot wat de Deputatie beweert, werd met heel wat facetten die door beroepers én werden opgeworpen in hun inleidend beroepschrift voor de Deputatie, én in hun aanvullende nota voor de Deputatie, geen rekening gehouden en werd de aanvraag alleszins niet voldoende zorgvuldig onderzocht. Dit is alleszins ook af te leiden bij de bespreking van de 'oriëntatiepunten' waarop de Deputatie zich zogenaamd op gesteund zou hebben voor het nemen van haar beslissing, doch waarvan op heden blijkt dat de bespreking van deze punten in werkelijkheid geenszins overeenstemt met de plaatselijke gesteldheid.

Onterecht — en los van de verschillende elementen in het dossier die het tegendeel aantonen (lees: de kaart 1:25.000, de vaststellingen van de gemeente Tervuren, de twijfel over het verloop van de gemeentegrenzen, etc) — is de Deputatie op grond van 'veronderstellingen' uitgegaan van het feit dat het perceel van beroepers gelegen zou zijn in het agrarische gebied.

(Figuur)

Het voormelde geldt des te meer wanneer men de omvang van 'de talud' op het eigendom van beroepers bekijkt. In de bestreden beslissing van de Deputatie, wordt de situatie voorgesteld alsof er sprake zou zijn van een 'talud van enkele meters' en meent de Deputatie dit op de NGI-kaart te kunnen vaststellen. In werkelijkheid ziet men dat het 'talud' veel groter is dan met op het eerste gezicht zou denken te kunnen vaststellen. Ter zake kan verwezen worden naar een zijdelingse foto van het perceel van beroepers waarop zeer duidelijk de zijkant van de talud zichtbaar is. Als dusdanig is er duidelijk sprake van een ganse talud, om dan over te gaan naar een vlakke bovenzijde. Wanneer men dit dan bekijkt, samen met de gewestplankaarten — zowel schaal 1: 25.000 als schaal 1: 10.000, kan men duidelijk vaststellen dat de zoneringsgrens pas een heel stuk verder, voorbij de bovenzijde van de talud, op het vlakke stuk van het perceel komt te liggen.

Geenszins werd het dossier als dusdanig zorgvuldig door de Deputatie onderzocht en dienen de foutieve 'vaststellingen' in de bestreden beslissing te worden vastgesteld. Het enige middel is bijgevolg gegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat de verwerende partij niet zorgvuldig te werk is gegaan bij het bepalen van de grenslijn tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied, daarbij hun tijdens de administratieve beroepsprocedure geuite opmerkingen negerend.

Aldus menen zij dat de verwerende partij in de bestreden beslissing verkeerd, minstens kennelijk onredelijk tot de vaststelling komt dat het aangevraagde gelegen is in agrarisch gebied, waardoor zij de verordenende bepalingen van de gewestplannen 'Leuven' en 'Halle-Vilvoorde-Asse' heeft miskend door de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

2.1.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Wanneer er doorheen de administratieve procedure concrete bezwaren werden geuit over relevante aspecten, geldt voor de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht en dient zij haar beslissing des te preciezer/concreter en zorgvuldiger te motiveren. Het gegeven dat de betrokken standpunten niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in de bezwaren niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

2.2.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat de verwerende partij haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

Het komt aan een vergunningverlenend bestuursorgaan toe om, wanneer er discussie bestaat over de vraag in welk bestemmingsgebied een aanvraag gelegen is, op grond van bewijskrachtige stukken aan te tonen dat de feitelijke grondslag waarop zij haar beslissing steunt, correct is. 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.

3.1.

In essentie gaat het hier om een grens- of zoneringsdispuut, hetgeen een louter feitelijke vaststelling betreft. De Raad mag zich, bij de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht, niet in de plaats stellen van de vergunningverlenende overheid, maar is wel bevoegd te onderzoeken of deze overheid bij het bepalen van de grenslijn de haar toegekende appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en op basis daarvan in alle redelijkheid een beslissing heeft genomen. Het betreft een marginaal toezicht.

Het valt aldus buiten het marginaal te blijven rechterlijk toezicht om in de plaats van het vergunningverlenend bestuur de feitelijke vaststelling over te doen (zelf de grenslijn bepalen) of een technische beoordeling te maken van de ingediende projecties of nametingen van de partijen als grondslag voor het bepalen van de grenslijn.

3.2.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing op welke wijze zij de zoneringsgrens tussen de twee gebieden bepaalt. Samengevat komt het erop neer dat de verwerende partij aan de hand van de gewestplannen 1/10.000 (die destijds werden opgemaakt met de NGI-kaarten als onderlegger) en meer bepaald de ligging van de gemeentegrens op deze plannen, tot de volgende conclusie komt: de zoneringsgrens tussen landelijk woongebied in gewestplan 'Leuven' enerzijds en 'agrarisch gebied' in gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse' anderzijds, valt samen met de gemeentegrens.

Zij meent daarna dat de gemeentegrens zoals kadastraal weergegeven (op het inplantingsplan) zou overeenkomen met de gemeentegrens op het gewestplan. Het perceel gelegen in Overijse zou aldus gelegen zijn in agrarisch gebied. In ondergeschikte orde bepaalt zij daarnaast aan de hand van morfologische terreingegevens (talud, kerk) evenzeer de zoneringsgrens.

4.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in hun administratief beroepsschrift onder meer reeds het volgende opwierpen:

- Het uittreksel uit het plannenregister van de gemeente Overijse van 3 maart 2016 stelt uitdrukkelijk dat het perceel op het grondgebied van Overijse (4^e afdeling, sectie C, nummer 0313K) "gelegen is in woongebieden met landelijk karakter" en "in agrarische gebieden";

- Een landmeter-expert heeft het perceel opgemeten en een afpalingsplan opgesteld waaruit bleek dat het perceel deels in landelijk woongebied en deels in agrarisch gebied ligt (met name strekt het landelijk woongebied zich uit op een diepte van 28,64 m vanaf de rooilijn langs de rechterperceelsgrens en op een diepte van 28,14 m vanaf de rooilijn langs de linkerperceelsgrens;
- De digitale versie van het gewestplan en de gewestplankaart zoals opgenomen in het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Overijse (eveneens digitaal) bevestigt het bovenstaande;
- De stedenbouwkundige vergunning van de gemeente Tervuren (voor de aanleg van de inrit en de riolering) stelt uitdrukkelijk dat het *“perceel ligt in een woongebied met landelijk karakter over een diepte van 30 m vanaf de voorliggende straat en nadien in een agrarisch gebied”*;
- Enkel de grafische plannen op schaal 1/25.000 hebben juridische waarde en op dit gewestplan kan duidelijk worden vastgesteld dat het voorste gedeelte van hun eigendom gelegen is in landelijk woongebied;
- De gewestplankaarten op schaal 1/10.000 hebben geen juridisch verbindende waarde en zijn geen kadastrale kaarten waardoor een perceelsgewijze beoordeling uitgesloten is;
- De gemeente Overijse gaat er blijkbaar vanuit dat de gemeentegrens volledig zou samenvallen met de grens tussen landelijk woongebied en agrarisch gebied, maar deze stelling is niet houdbaar nu de topografische kaart van het Nationaal Geografisch Instituut enerzijds en de grafische gewestplankaart (en diens vergroting) van schaal 1/25.000 respectievelijk 1/10.000 niet met elkaar overeenkomen, meer bepaald maakt de gemeentegrens op de topografische kaart een ‘sprong’ ter hoogte van het perceel, hetgeen niet waarneembaar is op de grafische gewestplankaart en diens vergroting;
- Twijfel over (het verloop van) de gemeentegrenzen enerzijds en de planbestemmingsgrenzen anderzijds, mogen aan de verzoekers geen nadelen opleveren, integendeel moet dit in het voordeel van de aanvrager worden uitgelegd. Zij wijst ter illustratie naar de grenslijn met een dikte van +-1 mm op plan, wat in de realiteit neerkomt op 25 m.

De verzoekende partijen voegen daar op de hoorzitting aan toe dat er evenzeer een onderscheid waarneembaar is tussen de vergroting van het gewestplan (Halle-Vilvoorde-Asse) op schaal 1/10.000 en het originele gewestplan op schaal 1/25.000 waarbij het plan op de vergroting een ‘knik’ in de afbakeningslijn naar de Ijzerstraat toe vertoont terwijl het originele gewestplan een rechte lijn houdt. De verzoekende partijen volharden in deze argumenten in het kader van voorliggende vordering.

5.1

Er kan naar het oordeel van de Raad in redelijkheid niet worden betwist dat een zorgvuldige en accurate zonering van het voorwerp van een vergunningsaanvraag vrij essentieel is met het oog op de beoordeling ervan. Dit laatste geldt in het bijzonder wanneer daaromtrent discussie blijkt te bestaan.

Na een vergelijking tussen de grieven van de verzoekende partijen en de motivering in de bestreden beslissing, stelt de Raad vast dat met betrekking tot de problematiek van de ligging van de grenslijn, de verwerende partij – net zoals het college van burgemeester en schepenen en

ondanks de vele kritieken op deze methode – blijft vasthouden aan de stelling dat de grens tussen de gewestplanbestemmingen bepaald kan worden aan de hand van de ligging van de gemeentegrens, zonder daarbij deze (interpretatie)methode te verantwoorden, laat staan te motiveren waarom deze methode zou opwegen tegen andere methoden, zoals door de verzoekende partijen werd gesuggereerd/verdedigd (opmeting op de plannen/ opmeting door experts). Uit de bestreden beslissing en het administratief dossier blijkt alvast dat de verwerende partij geen opmetingen heeft laten uitvoeren en uitsluitend op grond van een aantal aannames, die door de verzoekende partijen worden betwist, tot haar conclusie(s) komt.

5.2.

Vooreerst merkt de Raad op dat de verwerende partij niet motiveert waarom de afbakeningslijn (met de uiterste gewestplangrens) exact samenvalt met de (toenmalige) gemeentegrens. Immers, voor zover zij zou menen dat de onderbroken lijn op de gewestplannen de (toenmalige) gemeentegrens betrof, licht zij dit alleszins niet toe en klemmt dit met de vaststelling dat een andere topografische NGI-kaart in het administratief dossier (zoals gehecht aan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) eveneens een andere grenslijn blijkt aan te wijzen (onderbroken lijn waarvan geen legende is opgenomen), naast de volle zwarte lijn dewelke de grens tussen de ‘fusiegemeenten’ weergeeft.

Nochtans hebben de verzoekende partijen gewezen op deze topografische kaart, en op het feit dat daarop de gemeentegrens ter hoogte van hun perceel plaatselijk een ‘sprong’ maakt (over de IJzerstraat), terwijl de grens op het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse schaal 1/25.000 en schaal 1/10.000 ten zuiden van de IJzerstraat valt. Met betrekking tot dit verschil maakt de verwerende partij er zich vanaf met de motivering dat “*het niet duidelijk is waarom de gemeentegrens op de topografische kaart plaatselijk verspringt*”, zonder naar dit gegeven (en de implicaties ervan) verder onderzoek te doen.

De verwerende partij tracht dit als irrelevant af te doen aangezien naar haar oordeel “*de [gemeente]grens zoals ze vandaag kadastraal is weergegeven overeenkomt met de grens die op het gewestplan is opgenomen*”. Dit kan in het kader van de op de verwerende partij rustende verstrengde motiveringsplicht niet volstaan, te meer gelet op wat hierna wordt geoordeeld.

De Raad stelt bovendien vast dat het administratief dossier geen kaartmateriaal bevat waarbij de kadastrale gemeentegrens afdoende kan worden vergeleken met de grens zoals opgenomen op het gewestplan, laat staan een projectie van de kadastrale gegevens op het gewestplan. Zo lijkt de verwerende partij van oordeel dat zowel de gemeentegrens, de perceelsgrens als de bestemmingsgrens samenvallen zonder dat zulks uit deze of gene kaart kan worden afgeleid.

De Raad merkt op dat het inplantingsplan van de verzoekende partijen, waarnaar de verwerende partij verwijst, weliswaar een met de kadastrale perceelsgrens samenvallende gemeentegrens toont, doch anderzijds ook een situatie waarbij het perceel van de verzoekende partijen voor een veel grotere mate in woongebied met landelijk karakter liggen. Hoewel dit stuk het betoog van de verwerende partij deels ondersteunt, is het stuk evenzeer deels strijdig met haar stelling.

5.3.

Het komt de Raad als onzorgvuldig voor om het inplantingsplan van de verzoekende partijen als waarheidsgetrouw te beschouwen voor wat betreft de ligging van de gemeentegrens enerzijds, doch – zonder enige weerlegging van dan wel kritiek op de metingen uit het afpalingsplan waarop het inplantingsplan gebaseerd is- de door de landmeter vastgestelde zoneringsgrens als niet waarheidsgetrouw te beschouwen, anderzijds.

Tot slot stelt de Raad vast dat de verwerende partij gebruik maakt van gewestplannen op schaal 1/10.000, terwijl de verzoekende partijen reeds aankaartten dat deze ter hoogte van hun perceel een 'knik' vertonen, dewelke niet zichtbaar is op de plannen op schaal 1/25.000. De verwerende partij laat dit geheel onbeantwoord: waarom dit gegeven niet van belang zou zijn wordt immers niet toegelicht en evenmin wordt een verantwoording gegeven voor dit verschil.

Nu er klaarblijkelijk discussie bestond over de exacte ligging van de gemeentegrens, hetgeen reeds werd aangevoerd door de verzoekende partijen in hun beroepsschrift en wordt erkend door de verwerende partij, zonder deze argumentatie evenwel op afdoende en zorgvuldige wijze te onderzoeken (en te weerleggen), handelde de verwerende partij onzorgvuldig door de zoneringsgrens te bepalen aan de hand van de (vermeende) ligging van de gemeentegrens.

6.

De verwerende partij voegt aan de kern van haar motivering nog een aantal, ogenschijnlijk ondergeschikte overwegingen toe. Nog daargelaten de vraag of dit niet als een impliciete erkenning kan worden beschouwd van het feit dat de verwerende partij op grond van de voorhanden zijnde informatie niet tot een exacte grensbepaling kon komen, oordeelt de Raad dat deze evenwel in alle redelijkheid evenmin kan volstaan.

Immers kan er niet (op basis van de stukken van het administratief dossier) worden ingezien hoe zij tot de conclusie komt dat op "de NGI-kaart" (niet nader gespecificeerd) kan afgelezen worden dat de bovenkant van de zonegrens samenvalt met de onderkant van het talud, noch hoe dit op zijn beurt samenvalt met de perceelsgrens, minstens zet zij dit onvoldoende (duidelijk) uiteen.

Het oordeel dat de zoneringsgrens zou liggen ter hoogte van de zuidelijke grens van het talud (nog los van de vraag hoe dit dan moet worden begrepen), dewelke met de perceelgrens zou samenvallen, is klaarblijkelijk niet gesteund op werkelijk bestaande en verifieerbare gegevens. De verwerende partij heeft, nadat zij vaststelde dat de bestemmingsgrens ten zuiden van de IJzerstraat ligt, voetstoots aangenomen dat de bestemmingsgrens samenvalt met de perceelgrens, zonder dat een talud kan worden waargenomen op de verschillende kaarten, laat staan de zuidelijke grens ervan.

De verzoekende partijen menen terecht dat – hoewel morfologische oriëntatiepunten in principe wel een rol kunnen spelen bij de grensbepaling- er *in casu* niet te begrijpen valt op welke wijze de verwerende partij uit deze oriëntatiepunten concrete gevolgen kon trekken met betrekking tot de ligging van de bestemmingsgrenzen. De door de verwerende partij in de bestreden beslissing in ondergeschikte orde ontwikkelde argumentatie, doet de Raad dan ook niet anders oordelen.

In het licht van bovenstaande elementen is de aldus Raad van oordeel dat het onderzoek voorafgaand aan de te nemen beslissing onvoldoende zorgvuldig is gebeurd en de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is, zodat het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel geschonden zijn.

7.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

De Raad meent dat de beoordeling van het enige middel op zich volstaat en dat, behoudens het bevel tot het nemen van een nieuwe beslissing, in de huidige stand van de procedure geen verdere instructies aan de verwerende partij dienen gegeven te worden.

VI. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep geheel of voor een deel ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

Het gegrond bevinden van de vordering van de verzoekende partijen heeft tot gevolg dat de verwerende partij als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij moet worden aangeduid. De kosten van het beroep, zijnde de door de verzoekende partijen betaalde rolrechten en de door hen gevorderde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, vallen bijgevolg ten laste van de verwerende partij.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 september 2017, waarbij aan de verzoekende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het bouwen van een woning op een perceel gelegen te 3090 Overijse, Ijzerstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie C, nummer 313k.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 april 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Yannick DEGREEF

Filip VAN ACKER