

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 184.938 van 30 juni 2008
in de zaak A. 118.642/X-10.886.**

In zake : 1. Luc DE VIDTS,
 2. Luc HANSSENS,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat S. LUST,
 kantoor houdende te 8200 SINT-ANDRIES-BRUGGE,
 Burggraaf de Nieulantlaan 14

tegen :

de gemeente DILBEEK,
die woonplaats kiest bij
advocaat D. LINDEMANS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3.

tussenkomen de partij :

de b.v.b.a. AGRA CATERING,
die woonplaats kiest bij
advocaat W. DE CUYPER,
kantoor houdende te 9100 SINT-NIKLAAS,
Vijfstraten 57.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Luc DE VIDTS en Luc HANSSENS op 25 maart 2002 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 14 januari 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek waarbij aan de b.v.b.a. AGRA CATERING de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het herinrichten van stallen tot hotelkamers voor plattelandstoerisme op een perceel gelegen te Groot-Bijgaarden, Jozef Mertensstraat 131, kadastraal bekend sectie C, nrs. 11/e, 18/c, 21/d, 248/p, 248/l, 248/m en 248/n;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 13 juni 2002 ingediend door de b.v.b.a. AGRA CATERING;

Gelet op de beschikking van 22 juli 2002 die de tussenkomst van de b.v.b.a. AGRA CATERING toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien de memorie van de tussenkomende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de beschikking van 15 december 2004 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memories;

Gelet op de beschikking van 12 maart 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 11 april 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad P. LEFRANC;

Gehoord de opmerkingen van advocaat T. GERNAEY, die loco advocaat S. LUST verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat F. DE PRETER, die loco advocaat D. LINDEMANS verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat T. HUYGENS, die loco advocaat W. DE CUYPER verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De rechtspleging

De verzoekers vragen in het inleidend verzoekschrift voorliggende zaak samen te voegen met de zaak G/A. 95.212/X-9764.

Over de laatstgenoemde zaak werd uitspraak gedaan bij arrest nr. 184.937 van 30 juni 2008 . Er is derhalve geen aanleiding meer tot samenvoeging.

2. De feiten

2.1. Op 17 maart 1997 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek aan de n.v. AGRA CATERING een bouwvergunning voor het verbouwen en instandhouden van een hoeve met bijhorende woning aan de Jozef Mertensstraat 131 te Groot-Bijgaarden, die volgens het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

2.2. Hetzelfde college weigert op 28 april 1997 aan de voormelde vennootschap de gevraagde bouwvergunning voor het oprichten van een stal voor zoogkoeien met kalf op het voormelde onroerend goed. Het administratief beroep tegen deze weigeringsbeslissing wordt ingetrokken.

2.3. Een nieuwe bouwvergunning voor het verbouwen van de hoeve met bijhorende woning, de oprichting van 2 stallen voor rundvee en 3 silo's wordt door het college aan de n.v. AGRA CATERING verleend op 4 mei 1998.

2.4. Het college verleent vervolgens op 1 februari 1999 een bouwvergunning aan laatstgenoemde voor de oprichting van een nieuwe woning met veranda en van 2 stallen voor rundvee mits de voorwaarde "geen enkele bestemmingswijziging door te voeren".

2.5. Op 27 september 1999 verleent het college een bouwvergunning aan de vennootschap voor het oprichten van een bijkomende loods tussen de twee vergunde loodsen die in oprichting zijn, een gewijzigde inplanting van de maïskuil en de voedersilo's en de aanbouw van een afdak aan één van de vergunde loodsen.

2.6. Het schepencollege levert op 19 juni 2000 andermaal een stedenbouwkundige vergunning af aan de tussenkomende partij voor het "uitvoeren van kleine aanpassingen bij vergunde bouwaanvraag van woning en stallen" mits de voorwaarde dat "een eventueel latere bestemmingswijziging bij ongewijzigde omstandigheden (bestemming gewestplan, ontsluiting, ontbrekende brandkranen, enz.) niet zal kunnen toegestaan worden".

Op verzoek van de tweede verzoeker wordt deze vergunning vernietigd bij voormeld arrest nr. 184.937 van 30 juni 2008.

2.7.1. Op 4 mei 2001 dient de tussenkomende partij andermaal een bouwaanvraag in voor het “herinrichten van stallen tot hotelkamers voor plattelandstoerisme”. In de bijgevoegde nota omschrijft de architect de aanvraag als volgt:

“De aanvraag heeft betrekking op de bestemmingswijziging van één van de volumes op het terrein van de boerderij nl. de inrichting tot gastenkamers in het kader van het decreet van 1984, betreffende de oprichting van hoeve- en plattelandstoerisme. Er worden een 5-tal kamers voorzien in een bestaande, gerestaureerde vleugel van de boerderij.

(...)

De vleugel aan de straatzijde waarin de gastenkamers worden voorzien en grenzend aan de woning, wordt niet gewijzigd t.o.v. de eerder aangevraagde en vergunde plannen, op één detail na: er wordt een bijkomende dakvenster aangevraagd aan de binnenkoer, identiek met de eerdere 2 voorziene dakvensters.

Bijkomende aanpassingen of verduidelijkingen:

01-Voor de woning wordt een wijziging aangevraagd voor de ramen op het gelijkvloers naar de binnenkoer toe. Bovendien wordt het overdekt gedeelte tussen de woning en loods 1, aan de kant binnenkoer, voorzien van 2 kolommen met boogopeningen. Het gelijkvloers onder dit dak moet nog worden afgeschermd d.m.v. een gemetste muur.

02-De overgang tussen de woning en het voorliggende stalvolume gebeurt niet langer via een plat dak.

03-Er wordt een bijkomende maïspuit voorzien tegenaan de veldweg ‘Bekkerzeelweg’ van 8 m breed en 30 m lang, met 2 zijdelingse muurtjes van 1,20 hoogte, weliswaar op 3 m van de afsluitingsdraad van de veldweg.

04-De verharding van de dienstweg, die nog niet eerder kon uitgevoerd worden, wordt nu gepland zoals aangeduid nl. Rondom loods 1.

(...)”.

In het advies van de gemachtigde ambtenaar van 4 januari 2002 wordt het project als volgt beschreven:

“Het voorgelegd project voorziet de inrichting binnen het bestaand bouwvolume van een stalling tot 5 units voor hoevetoerisme en beperkte aanpassingen aan de gevel langs de binnenkoer en het gebouw tussen de woning en loods 1. (...) Drie units zijn voorzien op het gelijkvloers niveau, elk met een aparte toegang tot de binnenkoer van het bedrijf. De twee overige units zijn ondergebracht in het dakvolume en toegankelijk via een trap die voorzien is in een gemeenschappelijke ontspanningsruimte.

Het totale gebouwencomplex is nog niet volledig voltooid (...).”.

2.7.2. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek worden vier bezwaarschriften ingediend, waaronder een door elk van de beide verzoekers.

Onder verwijzing naar de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, argumenteert de tweede verzoeker in zijn bezwaarschrift dat “dergelijke

verblijfsgelegenheid slechts in landbouwgebied (kan) worden toegelaten voor zover zij een integrerend deel uitmaken van een leefbaar landbouwbedrijf” en in voorkomend geval, “kan een bouwvergunningaanvraag slechts worden ingewilligd indien onomstotelijk vaststaat dat de inrichting waarop de aanvraag betrekking heeft werkelijk een agrarisch bedrijf betreft”. Voorts dat “de vergunningaanvrager nooit de bedoeling (heeft) gehad landbouwactiviteiten uit te oefenen op het perceel gelegen aan de Jozef Mertensstraat 131”, dat de “(v)oorliggende aanvraag (...) verkeerdelijk voor(houdt) dat er ooit echt sprake is geweest van stallen” en dat “(l)andbouwtechnisch (...) deze zogenaamde hoeve volledig ongeschikt (is) voor enige landbouwactiviteit of voor haar beweerde doel”. Ondergeschikt stelt hij dat “het geen betoog (behoeft) dat er geen sprake is van een leefbaar landbouwbedrijf” en dat de aanvraag “manifest onverenigbaar (is) met de bestemming van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en strijdt derhalve met de artikelen 11.4.1. en 15.4.6.1. van het KB van 28 december 1972”.

2.7.3. Op 2 juli 2001 brengt de afdeling Land volgend advies uit:

“(…)

Uit recent plaatsbezoek blijkt dat op de te verbouwen site de aanvrager in nevenactiviteit landbouwwerkzaamheden laat uitvoeren. De aanvrager heeft een tachtigtal runderen en heeft ca 23 ha weiland in gebruik. In de toekomst zou hij de bedrijfseigen zuivel- en vleesproducten willen commercialiseren.

In de huidige aanvraag wenst hij, de nog in verbouwing staande stallingen, langs de straatzijde naar vijf kamers voor plattelands (hoeve)toerisme om te vormen. In het kader van plattelands- en hoevetoerisme kan in de regel slechts ingestemd worden met maximaal vier verblijfsgelegenheden van elk max. 50m² bij een minstens halfvolwaardig bedrijf. Voorliggende aanvraag voldoet dan ook niet aan de vooropgestelde volumenormering.

Gelet op de ligging van de doening in de vrij nabije omgeving van kantoorgebouwen, industriële ondernemingen en een hotel en gelet op de vooropgestelde riante verbouwingswerken met hogere bouw- en imagowaarde dient mijns inziens voormelde aanvraag met de nodige terughoudendheid behandeld te worden.

Gelet op de aard van de verbouwingen is het moeilijk in te schatten hoe dergelijk initiatief zich in de toekomst zal ontwikkelen.

De praktijk leert ons dat zonder een strikt opvolgingsbeleid door de controlerende overheden, ‘plattelandstoerisme’ snel kan evolueren naar zuiver horeca- en hoteluitbating, met teloorgang van de aanwezige landbouwactiviteiten, waardoor een bestaande inplanting een zonevreemde commerciële bestemming krijgt.

Zoals reeds in vorige adviezen van afdeling land gesteld, kan een eventuele zonevreemde aanwending van dit erf uit landbouwkundig standpunt en uit oogpunt van een goede landinrichting geenszins aanvaard worden”.

2.7.4. Bij besluit van 10 december 2001 neemt het college van burgemeester en schepenen volgend standpunt in met betrekking tot de ingediende bezwaren:

“(…)

hoevetoerisme (tijdelijke verblijfsgelegenheden) wordt volgens art. 43 van het decreet van 22 oktober 1996 toegestaan, en niet strijdig bevonden met de agrarische bestemming van het gebied

strijdigheid met de statuten van de bvba Agra Catering kan niet als stedenbouwkundig argument gebruikt worden

het moeizaam verloop van het dossier met veel aanpassingen en wijzigingen kan niet als stedenbouwkundig argument gebruikt worden

het niet afwerken van de gebouwen hangt samen met het moeizaam verloop van het dossier, met veel wijzigingen en aanpassingen

een aanvraag kan niet op basis van een vermoeden van foutief gebruik afgewezen worden, omdat vermoedens geen stedenbouwkundig argumenten zijn. De overtreding begint pas als het foutief gebruik effectief kan vastgesteld worden. Het enige wat de gemeente kan doen, is de aanvrager erop wijzen dat er geen bestemmingswijzigingen mogelijk zijn.

(…)”.

2.7.5. De gemachtigde ambtenaar brengt op 4 januari 2002 advies uit. Wat betreft de bezwaren overweegt hij:

“(…)

Deze bezwaren werden in zitting van 10.12.2001 van het College van Burgemeester en Schepenen behandeld en gemotiveerd verworpen. Hieraan kan toegevoegd worden dat wonen in een dergelijk gebied een zekere verdraagzaamheid veronderstelt t.o.v. de lasten, die eigen zijn aan dit gebied. Bovendien kan de bijkomende hinder beperkt worden tot een aanvaardbaar niveau mits een aangepast, gemeentelijk toezichtsbeleid.

De ingediende bezwaren zijn om bovenvernoemde redenen dan ook niet gerechtvaardigd.

Ik sluit mij aan bij de weerlegging van de bezwaren door de gemeente. Artikel 145bis § 1 van het decreet op de stedenbouw voorziet de mogelijkheid tot wijziging van de functie van een onroerend bebouwd goed. De in te richten bijgebouwen vormen een fysisch geheel met de bestaande bedrijfswoning en landbouw is als nevenbestemming aanwezig. In voorgaande adviezen stelde de afdeling Land dat de gebouwen in functie van agrarische activiteiten worden aangewend”.

En wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

“De aangevraagde werken zijn in functie van tijdelijke verblijfsgelegenheid (hoevetoerisme). De inplanting is niet gesitueerd in een kwetsbaar gebied en het in te richten gebouw vormt een fysisch geheel met de bestaande bedrijfswoning en -gebouwen. De bruikbare grondoppervlakte van de vijf units bedraagt gezamenlijk $\pm 215 \text{ m}^2$. Het terugbrengen van het aantal units naar 4 met een maximale oppervlakte van 200 m^2 heeft geen positieve impact op de uitbouw en functie van de totaliteit. Omwille van de aansluiting met bedrijfswoning, de inplanting langs de straatzijde en langs de toegangspoort kan het in te richten

bedrijfsgebouw moeilijk worden afgesp(l)itst. Door de aanpassing van het bijgebouw tussen de woning en loods 1 wordt een meer harmonisch geheel gevormd. De werken aan de gevels zijn beperkt en hebben geen invloed op de landschappelijke waarde van het gebied”.

2.7.6. Het college van burgemeester en schepenen verleent vervolgens op 14 januari 2002 de bestreden stedenbouwkundige vergunning voor “het herinrichten van stallen tot hotelkamers voor plattelandstoerisme”.

3. De afstand van de eerste verzoeker

Bij brief van 10 november 2006 van zijn raadsman doet de eerste verzoeker afstand van het geding.

4. De ontvankelijkheid

4.1.1. De verwerende partij stelt dat “(h)et ware voorwerp van de vordering (...) vergunningen (zijn) die niet meer voor Uw raad aanvechtbaar zijn, en dus is het beroep onontvankelijk ratione temporis”.

4.1.2. De tweede verzoeker repliceert dat de exceptie de grond van de zaak betreft en bovendien niet terecht is omdat het voorwerp van het annulatieberoep “wel degelijk de beslissing van 26 maart 2002” is.

4.1.3. De tussenkommende partij “herneemt” deze exceptie.

4.1.4. De verwerende partij gaat in de laatste memorie niet verder in op de beoordeling in het auditorsverslag dat het voorwerp van het beroep tot nietigverklaring wel degelijk het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 14 januari 2002 is waarbij aan de tussenkommende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het herinrichten van stallen tot hotelkamers voor plattelandstoerisme.

De exceptie wordt derhalve verworpen. Het beroep werd tijdig ingesteld.

4.2.1. De tweede verzoeker stelt ter adstruering van zijn belang in het verzoekschrift dat hij “eigenaar en bewoner (is) van een woning op minder dan 500 meter afstand van het litigieuze project”.

4.2.2. De verwerende partij betwist het belang van de tweede verzoeker omdat hij niet woont in de onmiddellijke omgeving van de gronden waarvoor de bestreden vergunning werd verleend, hij enkel eigenaar is van “een aantal (onbebouwde) landbouwgronden in de omgeving”, zijn woning op “± 1.000 meter van de betrokken percelen” ligt, hij “geen zicht heeft op de reeds opgerichte -en definitief vergunde- gebouwen, en (...) de aanpassingen (...) miniem zijn”, hij voorts “nalaat te bewijzen in welke mate de bestreden stedenbouwkundige vergunning griefhoudend kan zijn” nu “de in de onmiddellijke nabijheid gelegen onbebouwde percelen (...) onbebouwbaar” zijn en hij tot slot niet “(uit)legt (...) wat het voordeel is dat (hij) uit het vernietigen van de bestreden beslissing kan halen”.

4.2.3. De tussenkomende partij “herneemt” deze exceptie.

4.2.4. In de memorie van wederantwoord verduidelijkt de tweede verzoeker dat zijn “woning in vogelvlucht op exact 565 meter van de voormalige hoeve-Braquez is gelegen” en dat hij “eigenaar is van een stuk grond van 4ha. groot, dat onmiddellijk aanpaalt aan het litigieuze goed”.

4.2.5. De verwerende partij gaat in de laatste memorie niet verder in op de beoordeling in het auditoraatsverslag dat de tweede verzoeker over het rechtens vereiste belang beschikt.

4.2.6. Het volstaat vast te stellen, wat blijkt uit het administratief dossier en uit de procedurestukken, dat de tweede verzoeker eigenaar is van het kadastraal perceel 352/a dat onmiddellijk paalt aan het bouwperceel, zodat hij daardoor alleen reeds doet blijken van het naar recht vereiste belang. Dat ingeroepen belang kan de tweede verzoeker niet ontzegd worden om reden dat zijn perceel onbebouwd is of omdat “de aanpassingen (...) miniem zijn”.

De tweede exceptie wordt verworpen.

4.3. De tussenkomende partij voert aan dat het verzoekschrift dat collectief werd ingediend onontvankelijk is om reden van het “onderscheiden belang van de beroepers” met “een onderscheiden procesvertegenwoordiger (...) met afzonderlijke keuze van woonplaats”.

Om een ordelijke en overzichtelijke procesvoering mogelijk te maken, moeten de belangen van de verschillende verzoekers die met één collectief verzoekschrift hun beroepen bij de Raad van State aanhangig maken, op zijn minst

gelijklopend zijn met het belang van de eerst in het verzoekschrift vermelde verzoeker. Te dezen steunen de beide verzoekers hun belang in het inleidend verzoekschrift op hun statuut van eigenaar én bewoner van onroerende goederen in de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel en is het enige voorwerp van hun beider beroepen de bestreden bouwvergunning. De onderlinge verbondenheid van hun beider beroepen is dan ook zo nauw dat een goede rechtsbedeling vereist dat ze in éénzelfde geding worden afgedaan.

De derde exceptie wordt verworpen.

5. De gegrondheid

5.1. Het enig middel is genomen uit de schending van artikel 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, artikel 3 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna : DORO), artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna het inrichtingsbesluit), het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De tweede verzoeker voert aan dat “(h)et litigieuze goed is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied” waarvoor de voorschriften van de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het inrichtingsbesluit gelden, dat “(d)e aanvraag (...) maar (kan) worden ingewilligd indien het werkelijk om een aanvraag tot wijziging van het gebouw betreft voor plattelandstoerisme” maar dat “het echter ten eerste twijfelachtig (is) dat dit inderdaad de bedoeling is van de aanpassingswerken”, dat “wanneer redelijke twijfel mogelijk is omtrent de ware bedoelingen van de bouwheer, (de vergunningverlenende overheid) nagaat welke deze ware bedoelingen zijn”, dat “(a)lles (...) er evenwel op (wijst) dat het helemaal niet in de bedoeling van deze bvba ligt om de kamers en de bijhorende accommodatie ook effectief aan te wenden in het raam van plattelandstoerisme (...) maar dat zij zullen dienstig gemaakt worden aan het hotel- en feestzalencomplex ‘De Waerboom’ die naast het litigieuze gebouwencomplex is gelegen en waar dezelfde persoon de drijvende kracht van is”, dat op één en ander werd gewezen in de bezwaren die werden ingediend door de beide verzoekers en dat in het advies van afdeling Land werd “gewezen op de dubbelzinnigheid van de aanvraag” en de “vrees (werd) uitgedrukt voor een discrepantie tussen aangevraagde bestemming en werkelijke bestemming van de gebouwen”, dat de “motivering (in het bestreden

besluit) kennelijk onvoldoende” is en “juridisch volstrekt onjuist” en dat de gemeente heeft nagelaten na te gaan of de bestemming van de gebouwen in de aanvraag “met de werkelijkheid overeenkomt”.

5.2. De verwerende partij repliceert dat het middel niet gericht is tegen de vergunning van 26 maart 2002 (lees: 14 januari 2002) maar tegen “de voorheen verleende en inmiddels definitief geworden vergunningen”, de bezwaren van de verzoekers “aandachtig onderzocht” werden en weerlegd “(v)ermits deze (bezwaren) o.m. niet stroken met wat door adviesverlenende instanties is vastgesteld”, zodat het zorgvuldigheidsbeginsel niet geschonden is. Wat betreft de overige aangevoerde schendingen werpt zij de “exceptio obscuri libelli” op omdat die “niet of hoogstens nauwelijks toegelicht” worden waardoor zij zich daartegen “niet (kan) verdedigen”. Voorts “beaamt” zij “dat de aanvrager weliswaar reeds veel vergunningsaanvragen heeft ingediend” maar zij “kan uit dit gedrag onmogelijk afleiden dat hij precies zonevreemdheid wenst te realiseren, wel integendeel”. Zij stelt nog vast “dat de schoonheid van de opgerichte gebouwen onbetwist is (...) evenzo dat de opgerichte gebouwen in de zin van de stedenbouwwetgeving beantwoorden aan wat ‘landschappelijk waardevol’ is”. Verder betoogt zij dat het “Wijzigingsdecreet dd. 13 juli 2001 (...) de regeling van de functiewijzigingen (heeft) aangepast”, meer bepaald “terug (heeft) verruimd (...) voor wat betreft de gevallen die specifiek door de decreetgever worden beoogd, zoals in casu het geval is”, dat de bestreden “vergunning (...) precies een afwijking van de gewestplanbestemming ‘agrarisch gebied’ (betreft)” zodat “de grief van verzoekende partijen eigenlijk geen grond (heeft)” nu “op het ogenblik dat de aanvraag ter beslissing voorlag, (...) het agrarisch gebruik als nevenbestemming vast(stond)”. Tot slot voert zij aan dat zij “geen draagkrachtige en concrete motivering (kan) formuleren op vermoedens van wat staat te geschieden naar de toekomst toe”.

5.3. De tweede verzoeker dupliceert dat het middel wel gericht is tegen de bestreden vergunning, dat “het enkele feit dat verzoekers de mogelijkheid hebben gekregen om een bezwaarschrift in te dienen, (...) nog niet (maakt) dat de zorgvuldigheidsplicht ook is nageleefd”, dat de in het verzoekschrift aangehaalde “louter recreatieve bestemming” die de bouwheer beoogt “uiteraard helemaal niet vergunbaar (is) in het landschappelijk waardevol gebied, ook niet met toepassing van artikel 145bis DRO”, dat “op geen enkele wijze rekening gehouden (werd) met de ingediende bezwaren, laat staan erop geantwoord”. Voorts betoogt de tweede

verzoeker dat “de gevraagde werken (...) helemaal niet vergunbaar (zijn) in het betrokken gebied, zelfs indien het inderdaad zou gaan om kamers voor hoevetoerisme” omdat “men (...) in casu niet in alle redelijkheid (kan) aannemen dat het landbouwbedrijf dat verwerende partij beweert uit te baten een volwaardig landbouwbedrijf is” wat “noopt tot de conclusie dat de aangevraagde werken zonevreemde werken zijn, en dat het gaat om een zonevreemde bestemmingswijziging”. Tot slot stelt hij dat ook met toepassing van artikel 145bis, § 2, DORO, dat “van strikte toepassing” is, “de litigieuze vergunningsaanvraag niet (kon) worden ingewilligd” omdat er geen sprake is van een “werkelijke landbouwbestemming”, noch van “kamers voor hoevetoerisme” maar integendeel van “kamers voor ‘gewone’ hotelgasten, omdat “helemaal niemand in de litigieuze gebouwen” woont en omdat het landschappelijk waardevol agrarisch gebied een agrarisch gebied met bijzondere waarde is en derhalve een kwetsbaar gebied waar “de afwijkingsmogelijkheden van artikel 145bis DRO niet van toepassing” zijn.

5.4. De tussenkomende partij stelt dat het middel “de reeds definitief geworden vergunningen viseert”, minstens dat niet wordt aangetoond “dat en hoe de aangevoerde grieven exclusief betrekking hebben op de vergunning dd. 24 (lees: 14) januari 2002”. Voorts dat “(h)et zorgvuldigheidsbeginsel is gerespecteerd” nu de bezwaren van de verzoekers werden onderzocht en gemotiveerd verworpen, dat de verzoekers de overige schendingen niet toelichten zodat zij zich hiertegen niet kan verdedigen, dat het planologisch criterium werd gerespecteerd “vermits het gaat om vergunde gebouwen”, dat het esthetisch criterium werd gerespecteerd “omdat de opgerichte gebouwen perfect kaderen in het natuurschoon van landschappelijk waardevol agrarisch gebied”, dat “de bestreden beslissing een functiewijziging naar hoevetoerisme mogelijk maakt met toepassing van de bijzondere regeling van art. 43, § 2 zoals gewijzigd met het decreet van 13 juli 2001”, en dat “het agrarisch gebruik als nevenbestemming vast(staat) op het ogenblik dat de aanvraag ter beslissing voorlag”.

5.5. De verwerende partij betoogt in de laatste memorie dat “de ‘werkelijke bedoeling’ van de aanvrager (...) geen toetsingscriterium (is) om een vergunningsaanvraag goed te keuren noch af te keuren” en “zéker geen gangbaar beoordelingscriterium”, “minstens is het verre van vanzelfsprekend (...) om de ‘werkelijke bedoeling’ van de aanvrager te achterhalen”, het “ook niet correct (is) dat een bestuur ‘redelijkerwijze’ rekening moet houden met de ‘werkelijke bedoeling’ van de aanvrager” en dat “in ieder geval een bestuur énkél te (lijkt)

mogen voortgaan op het aanvraagdossier zelf, en niet op de ‘externe elementen’”. Tot slot indien de “‘bedoeling’ van de aanvrager wél een stedenbouwkundig beoordelingselement zou vormen (...) dan is dit énkél een relevant beoordelingselement op het ogenblik dat de aanvrager zijn ‘bedoeling’ verwezenlijkt (...) dit is -in de regel- bij de tenuitvoerlegging van de goedgekeurde vergunning” zodat “de grief van verzoekende partijen (...) de regelmatige uitvoering van de vergunning, maar niet (de) wettigheid ervan (betreft)”.

5.6. De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepaalt dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursdelen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn. Met gegevens en redenen die in latere procedurestukken worden uiteengezet, kan geen rekening worden gehouden.

5.7. Hoewel het college er, om te voldoen aan de hem opgelegde motiveringsverplichting, in beginsel mee kan volstaan aan te geven welke, met de plaatselijke aanleg of de ruimtelijke ordening verband houdende redenen zijn beslissing verantwoord, brengt het recht van de belanghebbende, zoals te dezen de tweede verzoeker, om bezwaren en opmerkingen te formuleren tijdens het openbaar onderzoek voor het college de verplichting mee om de door hem gemaakte bezwaren en opmerkingen te onderzoeken en te beoordelen. De redenen waarom de gemaakte bezwaren en opmerkingen al dan niet worden bijgetreden moeten blijken uit de voorbereidende beslissing waarbij de bezwaren worden afgehandeld, dan wel uit de bestreden stedenbouwkundige vergunning. Deze redenen moeten afdoende zijn. Een gebrek in de motivering van de beoordeling van de ingediende bezwaren leidt tot de onwettigheid van de vergunning die daarop is verleend.

5.8. Deze redengeving moet des te meer concreet en precies zijn nu het weliswaar in de eerste plaats de aanvrager is die zijn aanvraag kwalificeert, maar het nadien aan de bevoegde overheid toekomt om uit te maken wat het werkelijke voorwerp van de aanvraag is en wanneer, zoals te dezen, de afdeling Land in haar ongunstig advies, spijts de vaststelling ter plaatse dat “de aanvrager in nevenactiviteit landbouwwerkzaamheden laat uitvoeren”, stelt dat de “aanvraag met de nodige terughoudendheid (dient) behandeld te worden” en daarvoor als redenen

opgeeft “de ligging van de doening” en “de vooropgestelde riante verbouwingswerken met hogere bouw- en imagowaarde” en de bezwaren van onder meer de tweede verzoeker wijzen op de “landbouwtechnisch(e)” ongeschiktheid van de hoeve voor enige landbouwactiviteit en de afwezigheid van een leefbaar landbouwbedrijf.

5.9. Uit de voormelde motivering van de beslissing van 10 december 2001 blijkt niet dat het college van burgemeester en schepenen een afdoende weerlegging heeft gegeven van de concrete bezwaren die de tweede verzoeker heeft geformuleerd. Het college kon in de gegeven omstandigheden niet volstaan met de verwerping van de bezwaren van de tweede verzoeker omdat het geen “stedenbouwkundige argumenten” zijn of omdat het dossier een “moeizaam verloop” heeft. Door zulks te doen geeft het college geen antwoord op de bezwaren van de tweede verzoeker. De gemachtigde ambtenaar doet dit evenmin in zijn in de bestreden vergunning overgenomen advies waarbij hij zich enkel aansluit bij de weerlegging door het schepencollege van de bezwaren van de tweede verzoeker, daaraan toevoegt dat van de tweede verzoeker “een zekere verdraagzaamheid” wordt verondersteld en dat “de bijkomende hinder (kan) beperkt worden tot een aanvaardbaar niveau mits een aangepast, gemeentelijk toezichtsbeleid”, en voorts louter verwijst naar “voorgaande adviezen” van de afdeling Land waarin gesteld werd “dat de gebouwen in functie van agrarische activiteiten worden aangewend”. De bezwaren van de tweede verzoeker werden niet afdoende weerlegd.

Het enige middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 14 januari 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek waarbij aan de b.v.b.a. AGRA CATERING de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het herinrichten van stallen tot hotelkamers voor plattelandstoerisme op een perceel gelegen te Groot-Bijgaarden, Jozef Mertensstraat 131, kadastraal bekend sectie C, nrs. 11/e, 18/c, 21/d, 248/p, 248/l, 248/m en 248/n.

Artikel 2.

De afstand in hoofde van de eerste verzoekende partij wordt vastgesteld.

Artikel 3.

De kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, komen ten belope van 175 euro ten laste van de verwerende partij, en ten belope van 175 euro ten laste van de eerste verzoekende partij.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op dertig juni 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

R. STEVENS.