

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0658 van 30 september 2014  
in de zaak 1213/0272/A/2/0252

*In zake:*

1. mevrouw **Marie-Josée WELVAERT**
2. de heer **Jozef VAN EECKHOUDT**
3. de heer **Luc VAN EECKHOUDT**
4. de heer **Henri VAN EECKHOUDT**
5. de heer **Maarten VAN EECKHOUDT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Isabelle COOREMAN  
kantoor houdende te 1070 Brussel, Ninoofsesteenweg 643  
waar woonplaats wordt gekozen  
*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

mevrouw **Corine VEEKMAN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Kris WAUTERS  
kantoor houdende te 1170 Brussel, Terhulpssesteenweg 187  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 27 december 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 25 oktober 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer Thierry VEEKMAN, hierna de aanvrager, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ternat van 19 juli 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de restauratie en renovatie van “hoeve Janneke Lanneer”.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 1740 Ternat, Terlindenbaan 28 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummer 130c.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen de partij heeft haar schriftelijke uiteenzetting vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 januari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Matthias VALKENIERS die loco advocaat Isabelle COOREMAN verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Jo RAMS die loco advocaat Kris WAUTERS verschijnt voor de tussenkomen de partij zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

## **III. TUSSENKOMST**

1.

Mevrouw Corine VEEKMAN verzoekt met een aangetekende brief van 15 februari 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 25 februari 2013 de tussenkomen de partij toegelaten om in de debatten tussen te komen. Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig ingediend en het verschuldigde rolrecht werd tijdig gestort.

2.

Mevrouw Corine VEEKMAN stelt in haar verzoekschrift tot tussenkomst dat zij mede-eigenaar is van het onroerend goed waarop de aangevochten vergunningsbeslissing betrekking heeft en stelt, zonder verdere toelichting dat zij derhalve op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO belang heeft om in onderhavige procedure tussen te komen.

De verzoekende partijen betwisten de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst. Zij stellen vooreerst dat de tussenkomen de partij geen enkele eigendomstitel bijbrengt en verder dat de vergunningsaanvraag enkel door haar broer, Thierry VEEKMAN werd ingediend en niet door de tussenkomen de partij. De verzoekende partijen voeren aan dat de tussenkomen de partij haar concreet en persoonlijk belang bij de vordering niet verduidelijkt.

3.

Artikel 4.8.21, §1 VCRO bepaalt dat elk der belanghebbenden, vermeld in artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO kan tussenkomen in een zaak.

Mevrouw Corine VEEKMAN stelt belanghebbende te zijn in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. Als belanghebbende moet zij derhalve aannemelijk maken dat zij *'rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing'*.

Op de openbare terechtzitting van 21 januari 2014 bevestigt mevrouw VEEKMAN dat zij de zuster is van de aanvrager en dat de hoeve in mede-eigendom aan hen beide toebehoort.

Het loutere (mede)eigendomsrecht is echter niet voldoende om daaruit de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde hinder of nadelen te doen vermoeden. Voormeld artikel vereist immers dat een derde belanghebbende het bestaan van rechtstreekse of onrechtstreeks hinder en nadelen voldoende waarschijnlijk maakt en de aard en omvang concreet omschrijft. Bovendien moet zij aantonen dat er een causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

Mevrouw Corine VEEKMAN doet dit echter niet en staat louter de belangen voor van de aanvrager die echter in onderhavige procedure niet tussenkomt.

Uit de gegevens van het aanvraagdossier blijkt ook niet dat de aanvrager, zijnde Thierry VEEKMAN, een volmacht had van mevrouw Corine VEEKMAN en deze laatste zich evenmin met goed gevolg kan beroepen op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO om haar belang als aanvrager eventueel te staven.

Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Corine VEEKMAN is dan ook onontvankelijk.

#### IV. FEITEN

1.

Een reeds in 2011 ingediende aanvraag tot *'restaurantie en renovatie van de als cultuurhistorisch waardevol erkende hoeve 'Janneke Lanneer' tot verblijf voor recreatief gebruik'* werd in graad van administratief beroep door de verwerende partij bij beslissing van 5 januari 2012 geweigerd op grond van volgende overwegingen:

“ ...

*Het bouwvolume blijft behouden, maar het woongedeelte wordt intern uitgebreid naar de schuur en op de verdieping. De interne muur tussen de woning en de schuur wordt afgebroken en de schuur wordt als zithoek geïntegreerd in de leefruimte. Naast de leefruimte met open keuken en trap omvat de gelijkvloerse verdieping nog een gang naar een grote slaapkamer, een badkamer, wc en berging. Op de verdieping worden 2 slaapkamers en een badkamer ingericht.*

...  
5.7 Beoordeling

...

*Het gebouw bestaat uit een voormalige woning met een toegankelijke zolder en een aanpalende schuur. Gezien de woning van 1958 tot begin jaren '90 gebruikt werd als recreatief verblijf, is de vergund geachte functie van het goed recreatief verblijf. Het huidige recreatief verblijf omvat slechts een deel van het gebouw, meer bepaald het linker deel met een oppervlakte van ± 90 m<sup>2</sup> op de begane grond en bovenliggende zolder. De aanvraag voorziet een uitbreiding van het recreatief verblijf naar de aanpalende schuur. De uitbreidingen gebeuren bouwfysisch binnen het bestaande vergund geachte volume,*

*maar niet binnen het volume met de vergund geachte bestemming als recreatief verblijf. Daar het uitbreiden van een recreatief verblijf niet is opgenomen als basisrecht voor zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw, komt de voorliggende aanvraag niet in aanmerking voor vergunning.*

*...*

*Het verbouwen van een recreatief verblijf is mogelijk binnen het bestaande vergund geacht en als dusdanig bestemd volume. Het rechterdeel (schuur) van het gebouw mag niet worden opgenomen in het woonvolume, maar moet bestemd blijven als een eenvoudige aanhorigheid bij het recreatief verblijf. Het is bijvoorbeeld toegelaten de schuur te gebruiken als autostalplaats en/of tuinberging.*

*Het onderbrengen van aanhorige functies in het hoofdgebouw heeft het ruimtelijk voordeel dat het de te verwachten ingrepen op het perceel beperkt. Dit draagt bij tot het behoud van de authenticiteit van de historisch waardevolle hoeve. Zo kan de oppervlakteverharding tot een minimum beperkt worden met een oprit voor de bestaande toegangspoort naar de schuur en in de tuin dienen geen bijkomende tuinconstructies opgericht te worden.*

*Een aanpassing van het ontwerp met behoud van de schuur als niet residentiële functie en een beperking van het recreatief verblijf tot het bestaande woongedeelte van het gebouw (op de begane grond en zolderverdieping) vereist een grondige aanpassing van de aanvraag. Het indienen van een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag met bovenbeschreven beperkingen dringt zich op.*

*..."*

2.

Op 23 april 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ternat een aangepaste aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de restauratie & renovatie van “hoeve Janneke Lanneer”, erkent als waardevol gebouw bij beslissing van de bestendige deputatie in haar vergadering van 16 mei 2002”*.

De gevraagde restauratiewerken voorzien nu geen afbraak van muren. Op het gelijkvloers wordt een woonkamer voorzien met achterliggende doorgangskeuken, 2 slaapkamers en een badkamer. De nieuwe inrichting vereist geen afbraak van muren, alleen worden er voor de inrichting van het sanitair, bijkomende muren geplaatst. De aanpalende schuur en de zolder worden krijgen geen residentiële functie, maar worden aangeduid als ‘eenvoudige aanhorige ruimte’. De zolder boven de leefruimte en kleine slaapkamer is louter toegankelijk via een ladder in de schuur.

3.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 mei 2012 tot en met 8 juni 2012, wordt een bezwaarschrift ingediend door de huidige verzoekende partijen.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant brengt op 31 mei 2012 een gunstig advies uit.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 16 mei 2012 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 11 juni 2012 het volgende gunstig advies:

“ ...

- *functionele inpasbaarheid: het totaalvolume bedraagt minder dan 1000m<sup>3</sup>. Er is voldaan aan de randvoorwaarden voor toepassing van de basisrechten voor het uitbreiden van zonevreemde woningen, nl. de artikels 4.4.10, 4.4.11, 4.4.12 en 4.4.15 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening.*
- *mobiliteitsimpact : wordt niet verzwaaard*
- *schaal: het bestaande bouwvolume wordt niet uitgebreid en blijft minder dan 100m<sup>3</sup>*
- *ruimtegebruik en bouwdichtheid: de schuur en zolder worden niet ingericht.*
- *visueel-vormelijke elementen: het specifieke karakter van de architectuur blijft behouden o.a. de eenvoud. Aan de gevels wordt niet geraakt en het materiaalgebruik blijft behouden*
- *cultuurhistorische aspecten: het hoevetje 'Janneke Lanneer' wordt erkend als waardevol omwille van de zeer karakteristieke inplanting in een gaaf bewaard landschap.*
- *het bodemreliëf: blijft ongewijzigd behouden*
- *hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen://*

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 16 juli 2012 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

*Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:*

- *functionele inpasbaarheid: de werken zijn niet in functie van een agrarische of para-agrarische activiteit en hierdoor niet verenigbaar met het planologisch voorschrift van artikel 11 en 15, toepasselijk voor landschappelijk waardevol agrarische gebieden. Uit de inhoud van een vroeger ingediend dossier blijkt dat het verblijfsrecreatief gebruik dateert van voor het invoeggetreden van de vergunningsplicht inzake functiewijzigingen, zoals vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen. De verblijfsrecreatieve functie wordt hierdoor als vergund beschouwd. De aanvraag is dubbelzinnig inzake de toekomstige bestemming van het gebouw (residentieel of recreatief). Omwille van de inplanting in een open en gaaf agrarisch gebied, op ruime afstand van de kern van de gemeente, is vanuit een zorgplicht ten behoeve van een duurzame ruimtelijke ordening zoals vervat in artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening enige vorm van recreatie niet aangewezen. De ruimtelijke draagkracht wordt overschreden.*

- *Het gebouw maakt geen deel uit van een gebouwengroep en in de ruimere omgeving van het gebouw komen geen gebouwen voor met de vergunde functie van wonen. Voor het wijzigen van de functie naar "wonen" is niet voldaan aan de voorwaarden van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.*
- *mobilitateitsimpact: weinig impact*
- *schaal: afbraak van een garage in betonplaten*
- *ruimtegebruik en bouwdichtheid: omwille van zijn geïsoleerde ligging in open agrarisch gebied brengt enige vorm van recreatie of residentieel verblijf schade aan de schoonheidswaarde van het agrarisch landschap*
- *visueel-vormelijke elementen: blijven behouden*
- *cultuurhistorische aspecten: de provincie Vlaams Brabant, dienst cultuur heeft in 2002 beslist de hoeve "Janneke Lanneer" als waardevol te beschouwen.*
- *Het bodemreliëf: blijft ongewijzigd behouden*
- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: Het dossier bevat geen compensatie tot ontbossing.*

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ternat weigert bijgevolg op 19 juli 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager.

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 3 augustus 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 oktober 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 25 oktober 2012 beslist de verwerende partij op 25 oktober 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

*c) Artikels 4.4.10. en 4.4.11. bepalen het toepassingsgebied, de draagwijdte en algemene bepalingen met betrekking tot de basisrechten voor zonevreemde constructies. Artikel 4.4.10.§1. bepaalt dat de afdeling 'basisrechten voor zonevreemde constructies' van toepassing is op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.*

*Bij de eerste vergunningsaanvraag in 1998 werd het gebouw beschouwd als zijnde verkrot. In toepassing van de decretaal bepaalde criteria van wat als verkrot moet beschouwd worden, in het bijzonder 'Niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit' (Vlaamse codex RO art 4.1.1. 15°), dient het voorliggend gebouw niet als verkrot te worden aanzien. De huidige bouwfysische toestand van het gebouw is de laatste jaren niet verder achteruit gegaan na het uitvoeren van een aantal kleine en niet vergunningsplichtige instandhoudingswerken. De muren verkeren in een vrij goede staat, op het gescheurde en uitgebolde rechter deel van de voorgevel na. Ook ter hoogte van de toegangspoort van de schuur vertoont het gevelmetselwerk scheuren. De mankementen zijn echter niet structureel bedreigend.*

*Zoals bepaald in artikel 4.4.16. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geldt in alle*

*bestemmingsgebieden dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw. Uitbreidingen zijn niet toegelaten.*

*De aanvraag omvat het verbouwen van een recreatief verblijf binnen het bestaande vergund geachte en als dusdanig bestemde volume. Het rechterdeel (schuur) van het gebouw wordt niet opgenomen in het woonvolume, maar blijft bestemd als een eenvoudige aanhorigheid bij het recreatief verblijf. Het ontwerp respecteert zeer strikt het architecturaal karakter van het als historisch waardevol erkende bestaande gebouw. De nieuwe verhardingen zijn beperkt tot een korte toegangsweg tussen de weg en de woning en een smal pad rond het gebouw.*

*d) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er geen externe cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De schaal van het project wijzigt niet, er is geen gewijzigd ruimtegebruik en de bouwdichtheid wijzigt evenmin. De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit. Globaal kan gesteld worden dat de gevraagde werken de bestaande, lage draagkracht van de omgeving niet in het gedrang brengen.*

*e) In bijkomende orde wordt opgemerkt dat de weigeringsgrond met betrekking tot het ontbreken van een boscompensatievoorstel niet kan bijgetreden worden, daar de aanvraag geen voorstel tot ontbossing omvat. Het perceel is door gebrekkig onderhoud dicht begroeid, maar men kan niet spreken van een bos. In functie van het maximaal behoud van de bestaande inrichting, is het echter gewenst om de hoogstammige bomen op het terrein te behouden.*

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

- de aanvraag omvat de verbouwing van een vergund geacht en niet verkrot vakantieverblijf binnen het bestaande en als dusdanig bestemde volume;*
- de aanvraag voldoet aan de afwijkingsbepalingen van artikel 4.4.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw;*
- het ontwerp respecteert zeer strikt het architecturaal karakter van het bestaande, als historisch waardevol erkende, gebouw;*
- de gevraagde werken brengen de bestaande, lage draagkracht van de omgeving niet in het gedrang.*

*Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:*

- de aanleg van de tuin beperkt zich tot het noodzakelijke onderhoud. De bestaande hoogstammige bomen blijven behouden en nieuwe aanplantingen gebeuren met streekeigen planten;*
  - het afvalwater wordt op het eigen perceel gezuiverd.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van de verzoekende partijen, aangeplakt op 12 november 2012.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep met een aangetekend schrijven van 27 december 2012, is dus tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De eerste verzoekende partij stelt vruchtgebruiker te zijn, de tweede tot en met de vijfde verzoekende partijen stellen, ingevolge de nalatenschap van hun vader, de naakte eigenaars te zijn van de percelen 129 A en 133 A, twee percelen die respectievelijk gelegen zijn links en achter het perceel waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

Hun belang lichten zij toe als volgt:

*“ ...*

*Verzoeker zijn fervente wandelaars en genieten in hun vrije tijd graag van de schoonheid en de rust van dit landelijke gebied.*

*De hinder en de nadelen die verzoekers in dit geval ondervinden bestaat uit de verstoring van de schoonheid en de rust van dit (landschappelijk waardevolle) agrarisch gebied, doordat een vergunning wordt toegekend voor de restauratie en de renovatie van de nu verkrotte hoeve als tweede verblijfplaats of vakantiewoning.*

*De hoeve is tot vandaag al gedurende meer dan vijftig jaar in onbruik en de ingebruikname van de hoeve als tweede verblijfplaats of vakantiewoning zal aanzienlijk meer beweging en verkeer met zich mee brengen en op deze manier de rust in het gebied verstoren.*

*Ook door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar werd in het verleden al geoordeeld dat de renovatie van de hoeve de schoonheidswaarde van het gebied aantast.*

*...”*

2.

De verwerende partij betwist het belang en stelt dat de tweede en derde verzoekende partij op 82,9 km en 69,5 km afstand wonen van het perceel, de eerste en vierde verzoekende partij wonen op 2,1 km afstand. De verwerende partij stelt dat het belang niet getuigt van een persoonlijk belang, nu dit belang samenvalt met het belang van alle wandelaars binnen dit gebied.

Zij voert tevens aan dat de verzoekende partijen zich enerzijds als “fervente wandelaars” beklagen over de verloederde en door onkruid overwoekerde toestand van de hoeve en anderzijds hun bekommernis uiten over het behoud van onder meer de schoonheid van het landelijk gebied.



Voorts stelt de verwerende partij dat door het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning de bouwheer legaal in staat wordt gesteld om komaf te maken met de verloederde en door onkruid overwoekerde toestand van de hoeve en het perceel. Het als waardevol erkende bouwwerk zal door de vergunning in zijn vroegere glorie herrijzen, wat volgens de verwerende partij, de plaatselijke schoonheid van het landelijke gebied alleen maar ten goede zal komen. Ook de vruchtgebruiker heeft volgens de verwerende partij baat bij de renovatie en restauratie. De verwerende partij besluit dat de bestreden beslissing de verzoekende partijen geen nadeel oplevert.

3.

In hun wederantwoordnota verduidelijken de verzoekende partijen dat zij misschien wel op een afstand van het betrokken perceel wonen maar dat zij wel degelijk eigenaars van de omringende percelen zijn. De verzoekende partijen stellen dat zij meer dan toevallige voorbijgangers zijn. Zij stellen dat zij worden gestoord in de uitoefening van hun eigendomsrechten, meer bepaald wanneer zij wandelen of jagen op hun percelen.

De verzoekende partijen stellen nog dat de stelling van de verwerende partij dat de renovatie van de hoeve de schoonheid van het landschap ten goede komt, door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in het verleden al werd weerlegd.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing een belanghebbende is die beroep kan instellen bij de Raad.

Artikel 11, tweede lid; 5° Procedurebesluit vereist dat het inleidend verzochtschrift een omschrijving moet bevatten van het belang van de verzoekende partij.

Uit deze bepalingen volgt dat de verzoekende partijen het bestaan van deze hinder en nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken en de aard en omvang concreet omschrijven. Bovendien moeten zij aantonen dat er een causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.

2.

De bestreden beslissing verleent een vergunning voor de restauratie en renovatie van een hoeve. De werken vinden voornamelijk plaats binnen in de hoeve.

De eerste verzoekende partij is vruchtgebruiker, de tweede tot en met de vijfde verzoekende partij zijn de naakte eigenaars van de percelen gelegen links van en achter het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Zij voeren aan dat zij als “fervente wandelaars” en jagers genieten van de schoonheid en de rust die het landelijke gebied met zich meebrengt, hetgeen zij verstoord zien als de vergunde werken worden uitgevoerd.

3.

3.1

De verzoekende partijen voeren in algemene termen aan dat de hinder en nadelen die zij ondervinden bestaat uit de verstoring van de schoonheid en de rust van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, doordat een vergunning wordt toegekend voor de restauratie en de renovatie van de hoeve tot tweede verblijfplaats of vakantiewoning. Zij verwijzen daarbij naar het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

In tegenstelling met wat de verzoekende partijen voorhouden kunnen zij zich niet opwerpen als beschermers van het algemeen belang en in die zin een 'actio popularis' instellen waarbij zij in algemene termen het behoud en de vrijwaring van de schoonheid en de rust van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied nastreven. Hun bekommernis voor de vrijwaring en het behoud van dit gebied komt neer op een belang dat iedere burger heeft bij de handhaving van de wettigheid en de inrichting van een goede ruimtelijke ordening. Deze doelstellingen zijn immers gemeengoed waarvoor de overheid moet instaan en in die zin blijft dit aangevoerde belang minstens een niet toegelaten actio popularis. De Raad stelt bovendien vast dat, niettegenstaande de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar terzake een negatief advies had verstrekt, deze zich niet heeft voorzien in een beroep bij de Raad en zich dus minstens impliciet akkoord verklaard heeft met de zienswijze van de verwerende partij.

### 3.2

De bijkomende overweging dat de ingebruikname van de hoeve aanzienlijk meer beweging en verkeer met zich zal meebrengen en op deze manier de rust in het gebied zal verstoren, vertoont evenmin een voldoende persoonlijk, concreet en aannemelijk karakter als hinder of nadeel.

Vooreerst moet vastgesteld worden dat 'het verstoren van de rust in het gebied', eveneens een belang is dat niet te onderscheiden is van het belang dat iedere burger heeft bij het handhaven van de wettigheid.

Daarnaast moet vastgesteld worden dat de door de verzoekende partijen vooropgestelde toestand van '50 jaar in onbruik zijn' van de te verbouwen hoeve wordt tegengesproken door stukken uit het administratief dossier en in het bijzonder door de eerdere weigeringsbeslissing van de verwerende partij van 5 januari 2012 waarin gesteld werd dat de hoeve tot begin de jaren '92 gebruikt werd als weekend- en vakantieverblijf. Ook blijkt uit het administratief dossier dat de hoeve omgeven is met hoogstammige bomen en als gevolg daarvan, haast niet zichtbaar is vanaf de straat of vanaf de omliggende percelen. In de vergunningsbeslissing wordt trouwens als voorwaarde opgelegd deze hoogstammige bomen te behouden.

De aangevoerde 'bewegings- en verkeershinder' wordt dan ook niet aannemelijk gemaakt, ook rekening houdende met het feit dat de verzoekende partijen op ruime afstand van het bouwperceel wonen.

### 3.3

Vervolgens stellen de verzoekende partijen nog dat zij fervente wandelaars zijn en in hun vrije tijd graag genieten van de schoonheid en rust van dit landelijk gebied, dat zal verstoord worden door het uitvoeren van de werken. In hun wederantwoordnota verduidelijken zij dat zij als (mede)eigenaars van de naast en achtergelegen percelen hun eigendomsrechten op deze percelen mogen uitoefenen. Zij stellen dat zij in de uitoefening van hun eigendomsrechten gestoord worden, *"meer bepaald in de rust en de schoonheid waarvan zij op hun eigendom genieten wanneer zij daar vertoeven en gaan wandelen of jagen"*.

In navolging van zijn vaststaande rechtspraak herhaalt de Raad dat het nabuurschap en het loutere (mede)eigendomsrecht op zich niet voldoende is om hinder en nadelen aannemelijk te maken. Verzoekende partijen erkennen dat zij niet in de onmiddellijke omgeving wonen en spreken de afstanden, zoals vermeld door de verwerende partij (82,9 km en 69,5 km voor de derde en vierde verzoekende partijen, 2,1 km voor de eerste en vierde verzoekende partij en 5 km voor de vijfde verzoekende partij) niet tegen.

De verzoekende partijen zijn wel (mede)eigenaar van 2 percelen gelegen links van en achter het bouwperceel.

Uit de plannen en foto's gevoegd in het administratief dossier blijkt dat de te restaureren hoeve een hoeve is van het langgeveltype, met de langste gevel naar de straatzijde gericht, terwijl de

percelen van de verzoekende partijen hun kortste zijde aan de straat ligt of achter het bouwperceel grenst. Deze configuratie op zich maakt dat duidelijk wordt dat het zicht van op de percelen van de verzoekende partijen naar de hoeve toe, beperkt is, zeker wat betreft het perceel dat gelegen is achter het bouwperceel, gelet op de ruime afstand tussen de hoeve en de erfgrans met het achtergelegen perceel van de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen verduidelijken niet wat de plaatselijke gesteldheid is van hun percelen. Uit de beschrijving van de omgeving, zoals verwoord in de bestreden beslissing, blijkt dat het een homogeen lichtglooiend landschap betreft, bestaande uit weilanden en akkers. Zijn de percelen van de verzoekende partijen eveneens akkers of weilanden? Worden deze door de verzoekende partijen bewerkt? Grazen er dieren op? De verzoekende partijen geven hieromtrent geen inlichtingen. Het enige wat wordt meegedeeld is dat ze *‘in hun vrije tijd graag van de schoonheid en de rust van de velden in hun eigendom’* genieten *‘wanneer ze daar vertoeven en gaan wandelen of jagen’*. De verzoekende partijen brengen een fotodossier bij met talrijke foto's van de staat van de te restaureren hoeve, maar er is geen enkele foto die een uitzicht weergeeft van de eigen percelen.

De verzoekende partijen leggen ook geen jachtrechten voor zodat ook deze bewering niet kan beoordeeld worden en ze niet als voldoende aannemelijk nadeel kan beschouwd worden.

Het wandelen in de omgeving van een te restaureren hoeve kan geen belang opleveren bij het aanvechten van een stedenbouwkundige vergunning, ook al wandelt men op zijn eigen velden. De verzoekende partijen maken immers niet aannemelijk dat zij, wonende op behoorlijke afstand van de te restaureren hoeve, concrete persoonlijke hinder of nadelen ondervinden van een hoeve die ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing zal gerestaureerd worden. Het voorgehouden persoonlijk belang van de wandelaar, met name het zicht op de hoeve, gaat op in het algemeen belang van alle wandelaars die langsheen de Terlindebaan passeren. Zelfs het wandelen op de eigen percelen levert geen aannemelijk nadeel op nu de hoeve reeds jarenlang aanwezig is en er aan het volume niets wordt gewijzigd, terwijl de aanvraag juist een restauratie beoogt, met zorg voor behoud van het architecturale karakter. Ook met betrekking tot de tuin stelt de bestreden beslissing strenge voorwaarden inzake het behoud van het bestaande bomenbestand zodat de hoeve zelf grotendeels aan het directe uitzicht onttrokken wordt. De in het fotodossier van de verzoekende partijen aanwezige foto's geven terzake een misleidend beeld aangezien deze foto's van op het bouwterrein zelf lijken te zijn genomen en niet van op de percelen van de verzoekende partijen zelf.

4.

De conclusie is dat de omschrijving van het belang van de verzoekende partijen, zoals uiteengezet in het verzoekschrift en toegelicht in de wederantwoordnota, ofwel niet te onderscheiden is van het belang van elke burger bij de inrichting van de goede ruimtelijke ordening, ofwel niet voldoende concreet wordt voorgesteld om persoonlijke hinder of nadeel aannemelijk te maken.

De exceptie van de verwerende partij wordt aangenomen. Het beroep is onontvankelijk.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Corine VEEKMAN is onontvankelijk.
2. Het beroep is onontvankelijk.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 875 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 30 september 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,  
met bijstand van  
Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS