

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 27 maart 2018 met nummer RvVb/S/1718/0697  
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0177/SA

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Luk WETS</b> 2. de heer <b>Chris BERGHMANS</b> 3. de heer <b>Koenraad VAN CAUTER</b>  vertegenwoordigd door advocaten Hendrik SCHOUKENS en Wannes THYSSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT  vertegenwoordigd door advocaat Michel van DIEVOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolstraat 56
Tussenkomende partij	de vzw <b>RUST EN VERZORGINGSTEHUIS MATER DEI</b>  vertegenwoordigd door advocaat Dirk DE GREEF met woonplaatskeuze op het kantoor te 1700 Dilbeek, Eikelenberg 20

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 14 november 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 september 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder andere de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Pepingen van 13 april 2017 ontvankelijk verklaard en deels ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een nieuw woonzorgcentrum op de percelen gelegen te 1670 Pepingen, Molenhofstraat 31 met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie A, nummer 127p en sectie B, nummer 29e.

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

1.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 2 januari 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De waarnemend voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 25 januari 2018 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 20 februari 2018.

Advocaat Hendrik SCHOUKENS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Filip VAN DIEVOET *loco* advocaat Michel VAN DIEVOET voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Dirk DE GREEF voert het woord voor de tussenkomende partij.

3.

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.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 23 februari 2016 een voorwaardelijk gunstig stedenbouwkundig attest, waarbij onder meer wordt opgelegd dat de kapel langs de Molenhofstraat alsook de hoogbouw langs de Neerstraat behouden moeten blijven; dat de kerk en het kerkhof mee geïntegreerd moeten worden en dat er naast de voorziene 56 parkeerplaatsen bijkomend 40 parkeerplaatsen moeten voorzien worden.

2.

De tussenkomende partij dient op 27 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Pepingen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van een nieuw woonzorgcentrum" op de percelen gelegen te 1670 Pepingen, Molenhofstraat 31.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977, in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 januari 2017 tot en met 6 februari 2017, dienen onder andere de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De brandweerzone Vlaams-Brabant West adviseert op 5 december 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het agentschap Toegankelijk Vlaanderen adviseert op 5 januari 2017 gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 27 maart 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 13 april 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partij. Het college beslist:

“ ...

**Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.**

*Het voorgestelde project behelst het bouwen van een nieuw woonzorgcentrum en de afbraak van het bestaande woonzorgcentrum.*

*De afbraak van de gebouwen omvat de kapel, het bestaande woonzorgcentrum, berging + HS-cabine, berging, garages + berging, gemetselde berging, tuinmuur tussen tuin en speelweide en de tuinmuur langsheen het kerkhof.*

*Bij de afbraak van de kapel blijven de funderingen en de met blauwe hardsteen afgewerkte onderkanten van de gevels van de kapel behouden en fungeren als keermuur voor het hoger gelegen kerkhof. Hierdoor ontstaat een platform met een hoogte van ongeveer 2 à 2,50m hoger gelegen dan het straatniveau.*

*De tuinmuur langsheen het oude kerkhof wordt afgebroken en vervangen door betonnen L-elementen om het hoogte verschil van ongeveer 1,40m tot 2,10m op te vangen. Voor en achter deze L-elementen wordt een haag geplant. De tuinmuur tussen tuin en speelweide afgebroken en beide percelen worden in het geheel geïntegreerd en/of bebouwd door een vleugel van het nieuwe woonzorgcentrum. Voorts worden een 4-tal kleinere gebouwen, verspreid op het bouwterrein, afgebroken. Achteraan in de tuin wordt een grot afgebroken. De oppervlakte van de oude gebouwen wordt ingevuld als toegang tot het nieuwe woonzorgcentrum met flankerend parkeerplaatsen en grasperk.*

*Voor de aanvang de bouwwerken, worden de bomen gerooid. De verschillende bomen staan her en der verspreid op het bouwperceel. De bomen staan vooral in lijnbeplanting, met her en der een groepje bomen. Het betreft hier zowel waardevolle en minder waardevolle bomen, fruitbomen en spar- of denachtigen.*

*Het nieuwbouw woonzorgcentrum wordt gebouwd in de voormalige tuinzone, bestaat uit 4 vleugels en worden gebouwd volgens het concept van een vierkantshoeve. Een vleugel, het hoofdgebouw, doet dienst als poortfunctie en zal de publieke functies omvatten. De overige 3 vleugels omvatten de woningen. Elke woning wordt opgevat als een eigen huis met voordeur, inkomhal, leef- en zitruimte met terras, keukentje, badkamer, bergingen en 8 kamers. Het hoofdgebouw meet 73,16m bij 13,36m, met een kroonlijsthoogte tussen 7,16m (vooraan) en 10,55m (achteraan) en een nokhoogte van 12,96m. Achter het hoofdgebouw wordt een polyvalente zaal en berging gebouwd met een lengte van 23,82m bij een diepte van 11,09m en maximale nokhoogte van 5,50m. Het geheel wordt afgewerkt met een plat dak.*

*De 3 andere vleugels zijn identiek en meten 73,16m bij 13,86m, met een kroonlijsthoogte variërend tussen 6,80m en 7,84m en een nokhoogte van 11,44m.*

*De vleugels worden los van elkaar gebouwd en verbonden met een open passerelle met telkens een brandcardlift.*

*De gevels worden uitgevoerd in rood metselwerk afwisselend met plaatmateriaal in zwart/grijs en bruin/grijs. De dakbedekking wordt uitgevoerd in zwart/donkergrijze dakpannen.*

*Rond de gebouwen wordt een brandweg aangelegd, met een breedte van 4,00m, in waterdoorlatende verharding. Deze weg ontsluit de verschillende vleugels. Op verschillende locaties aan de weg worden er parkeergelegenheden voorzien. De meeste parkeerplaatsen situeren zich aan het hoofdgebouw en de toegang tot het domein vanaf de Molenhofstraat, de andere parkeerplaatsen in de bochten van de brandweg. De bestaande ingang op de hoek van de Neerstraat en de Molenhofstraat wordt verplaatst richting de dorpskern van Heikruis. Wat ten goede komt aan de verkeersveiligheid.*

*Het bestaande reliëf van de tuinzone, waar het nieuwe woonzorgcentrum wordt gebouwd, varieert van minimum 87,35m tot maximum 89,61m. Dit niveau verschil wordt afgevlakt tot op het hoogte van 88,05m voor de gehele bouwooppervlakte. Op het laagste punt komt bijgevolg de nieuwe bebouwing  $\pm 0,70m$  hoger dan het huidige reliëf. Het niveau van de Neerstraat (+84,20m) thv. deze bebouwing ligt ongeveer 3,85m lager. Langs de Neerstraat, op het bouwterrein, wordt een keermuur geplaatst met L-elementen om het grote niveau verschil op te vangen.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen legt de volgende specifieke ruimtelijke voorwaarden op in de vergunning:

“

- *de ondergrondse restanten van de kapel, inclusief funderingen, kelders (crypte) en begravingen moeten in situ behouden blijven.*
- *de kapel, het hoog gebouw gelegen langs de Neerstraat en de tuinmuur langs het oude kerkhof blijven behouden en maken geen deel uit van de stedenbouwkundige vergunning.*
- *de kapel gelegen langs de Molenhofstraat en het hoog gebouw gelegen langs de Neerstraat blijven voorlopig behouden, gedurende een periode van minstens 3 jaar, om reden dat deze gebouwen historisch dorpsbepalende elementen zijn.*
- *de bouwheer en/of de grondeigenaar en de gemeente zullen in nauw overleg met omwonenden in die periode al het mogelijke doen om een nieuwe functie te zoeken/bepalen voor beide gebouwen.*
- *In compensatie van het huidige park, dat grotendeels zal gerooid worden, zullen nieuwe beplantingen uitgevoerd worden met streekeigen hoogstammige bomen (eik, beuk, kastanje, linde, ...).*
- *Mater Dei zal constructief meewerken aan een studie en uitvoering hiervan, betreffende de herinrichting van het oude kerkhof, het dorpsplein, de toegang tot de school en de integratie van het nieuwe woon-zorgcentrum Mater Dei. De kosten van dit project (studie en uitvoering) zijn ten laste van de gemeente.”*

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 24 mei 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 augustus 2017 om dit beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

e) De aanvraag is echter niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. In hoofdzaak moet hierover meegegeven worden dat te licht wordt overgestapt op een volledige afbraak van alle gebouwen en het volledig verdwijnen van de bestaande tuin zonder dat wordt aangetoond dat alternatieven met behoud van de tuin en de gebouwen of een aantal hiervan onmogelijk zou zijn. Er kan begrepen worden dat de bestaande kamers niet meer voldoen aan de huidige specifieke wetgeving. Toch kan er gezocht worden naar een compromis waarbij zowel kan voldaan worden aan deze specifieke regelgeving met behoud van (een deel van) de bestaande site.

Het ontwerp houdt in geen enkel opzicht rekening met de bestaande toestand terwijl dit terrein een waardevolle parktuin heeft en beeldbepalende gebouwen kenmerkend voor het landelijke dorp Heikruis. Er worden geen afdoende argumenten gegeven om in het huidige voorstel mee te gaan.

f) De parktuin is opgenomen in de inventaris landschappelijk erfgoed van tuinen en parken Pajottenland - Zuidwestelijk Brabant als 'Een religieuze thematuin met Calvarie en Lourdesgrot, 1 hectare 84 are, naast een voormalig nonnenklooster met kostschool uit 1840'. Het betreft een inventarisatie van 26 juli 2001 waarbij onder meer 4 merkwaardige bomen (met een stamomtrek tot 350cm) zijn geregistreerd en de omheiningsmuur met veertien nissen die 'het leven en lijden van Christus in rondbosse' uitbeelden. Het waardevol karakter van de tuin blijkt eveneens uit de biologische waarderingskaart waarbij de hele tuin als biologisch waardevol is aangeduid.

Het project voorziet echter in een volledige kaalslag van deze parktuin. Het houdt geen rekening met het bestaande reliëf waarbij er meer dan 2m niveauverschil moet overbrugd worden maar trekt het geheel volledig vlak en voorziet in 4 nagenoeg identieke blokken van elk  $\pm 1.000m^2$ , 2 bouwlagen en een zadeldak met eromheen een 4m brede toegangsweg (een lus van benaderend 500m omtrek) en nog bijhorende parkeerplaatsen. Dit betreft eerder een achterhaald stedenbouwkundig concept gelet op het ruimteverslindend karakter van deze vierkantsformatie die naast een grote bebouwingsoppervlakte ook een grote circulatieaanleg vraagt en een grote oppervlakte aan verharding. Hierdoor gaat een grote nog bestaande en waardevolle open en groene ruimte verloren wat ruimtelijk niet verantwoord is.

g) Het smal en hoog gebouw op de hoek van de Neerstraat en de Molenhofstraat van het woonzorgcentrum is, samen met het bomenbestand, beeldbepalend voor Heikruis, waardoor niet zonder meer kan ingestemd worden met de afbraak ervan. Komende van Herfelingen, uit het noordwesten, wordt het vrij zicht vanop de Heikruiskouter naar de dorpskern van Heikruis bepaald door dit markant gebouw en de hoogstammige bomen, samen met de kerktoren die er kort achter staat. De aanvraag voorziet in de sloop van dit gebouw (en van alle bebouwing). Het is positief dat in het besluit van het college van burgemeester en schepenen wordt opgelegd dat dit gebouw, samen met de kapel, dient behouden te blijven. Daarbij voorzien dat dit geldt voor een minimumtermijn van 3 jaar waarbinnen naar een nieuwe invulling wordt gezocht is echter onvoldoende en geeft geen enkele garantie op het behoud ervan. De integratie in een totaalconcept is nodig om een goede ruimtelijke ordening van de plaats te garanderen.

*h) Op dit moment wordt de volledige sloop van alle bebouwing beoogd. Een deel van deze ruimte wordt ingenomen door bijna 69 parkeerplaatsen langs de lange nieuw aan te leggen oprijlaan. Op het inplantingsplan wordt aangegeven dat de resterende vrijgekomen ruimte een uitbreidingszone betreft voor toekomstige zorgprojecten. Ook dit is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Op deze manier wordt (op termijn) nog een grote bijkomende hoeveelheid ruimte ingenomen met verharding en bebouwing naast het al ruimtevragend project dat nu voorligt.*

*i) Er kan niet ontkend worden dat de huidige bebouwing en de parktuin een grote historische waarde hebben. De site is onlosmakelijk verbonden met de geschiedenis van het dorp Heikruis. Zoals in een vorige aanvraag (die werd ingetrokken) werd gesteld in een advies van de afdeling Onroerend Erfgoed, zijn de architecturale volumes bepalend voor de beleving van het dorp en de zichten in en op de dorpskern. De kloosterkapel vormt een passende visuele afsluiting van de kerk met omringend kerkhof. Het aanpalende volume met de witgepleisterde gevel is beeldbepalend in de Molenhofstraat. De tuin met merkwaardige bomen is een mooi voorbeeld van een religieuze thematuin. ...*

*j) Het is aangewezen dat de parktuin zoveel mogelijk wordt gevrijwaard, dat rekening wordt gehouden met het bestaande reliëf en dat een deel van de bestaande gebouwen behouden blijven om deze historische waarde en het beeldbepalend karakter in Heikruis niet verloren te laten gaan. Een nieuwe ontwikkeling wordt hierdoor zeker niet uitgesloten. Een combinatie van oud en nieuw kan een meerwaarde betekenen in het straatbeeld. Een geïntegreerd ontwerp kan zorgen voor een positieve uitstraling van deze landelijke dorpskern.*

#### Conclusie

*De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- het ontwerp houdt in geen enkel opzicht rekening met de bestaande toestand terwijl de site gekenmerkt wordt door een waardevolle parktuin en gebouwen die voor een groot deel het beeld van het dorp Heikruis bepalen;*
- alle bomen worden gekapt; er wordt geen rekening gehouden met het reliëf dat volledig vlak wordt getrokken en in de plaats komen er 4 vrijstaande blokken van elk  $\pm 1.000\text{m}^2$  in vierkantsformatie met errond een circulatieweg en verspreid parkeerplaatsen. In het deel aan de straat worden alle gebouwen gesloopt en wordt een lange inrit en 69 open parkeerplaatsen aangelegd. Het resterend gedeelte wordt ingevuld als een uitbreidingszone voor toekomstige woonzorgprojecten. Dit concept betreft geen zuinig ruimtegebruik en geeft geen meerwaarde aan de directe omgeving;*
- de parktuin is opgenomen in de inventaris landschappelijk erfgoed van tuinen en parken Pajottenland - Zuidwestelijk Brabant en het is aangeduid als biologisch waardevol;*
- de historische waarde en het beeldbepalend karakter van het geheel worden genegeerd;*
- de parktuin dient zoveel mogelijk gevrijwaard te blijven, rekening houdend met het bestaande reliëf en een deel van de bestaande gebouwen dienen behouden te blijven om de historische waarde en het beeldbepalend karakter van Heikruis niet verloren te laten gaan. Een geïntegreerd ontwerp waarbij oud en nieuw samen gaan dringt zich op.*

*...”*

Na de hoorzitting van 31 augustus 2017 heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, op vraag van de verwerende partij, op 4 september 2017 een nota neergelegd, waarin de herstel mogelijkheden van de tuin worden onderzocht:

“ ...

*Uit een nazicht van het plan van de bestaande toestand in samenhang met de nieuw voorziene oppervlakte van de bebouwing kan opgemaakt worden dat een aantal van de kenmerkende bomen nog net gelegen zijn buiten de effectieve oppervlakte van de nieuwe bebouwing. Zo zijn er twee eiken met hun stam op 7m en 12m van de nieuwe bebouwing, een Catalpa op 2m en een Linde op 6m afstand. Niet alleen is deze afstand ontoereikend gelet op de grote omvang van de werken die gepland zijn, tevens wordt ook het bestaande reliëf volledig genivelleerd met een hoogteverschil van 2.00m waardoor behoud van de bomen niet tot de mogelijkheden behoort.*

*Door de uitgespreide bebouwing in vierkantsformatie en de aanleg van een rondweg kan er langs de buitenzijde enkel randbeplanting aangelegd worden, eventueel met een aantal hoogstammige bomen. De binnentuin heeft volgens het huidig ingediende inplantingsplan vanuit elke hoek aangelegde grindpadjes naar een centraal middenpunt. Deze nieuwe binnentuin zal wel een open en groen karakter hebben maar zal door het versnipperd karakter nooit een vergelijkbare invulling als het huidige park hebben.*

...”

De verwerende partij verklaart het beroep op 7 september 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

*b) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III, rubrieksnummer 10b bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving kort geschetst en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Uit deze projectscreening kan geconcludeerd worden dat met het voorliggend project geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn voor mens en milieu.*

(...)

*d) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Artikel 17 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht:*

(...)

*De bestaande instelling is vzw Mater Dei en heeft momenteel een woonzorgcentrum met 95 bedden en een centrum voor kortverblijf. Het betreft een instelling die erkend is door de bevoegde Vlaamse overheid. De aanvraag wenst het geheel te verplaatsen naar de*

*nieuwbouw. Het project is verenigbaar met de planologische bestemmingsvoorschriften van gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.*

*e) Art. 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden.*

*Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.*

*De voorliggende aanvraag is het resultaat van een lang proces waarbij verschillende mogelijkheden zijn onderzocht. De bestaande gebouwen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de specifieke wetgeving zoals deze gelden voor een zorgcentrum. Er werd veel belang gehecht aan de werking met de bewoners om te zorgen dat deze optimaal kan verlopen.*

*Een nieuwe ontwikkeling van het woonzorgcentrum met nieuwe bebouwing is op zich ruimtelijk aanvaardbaar en het ontwerp van 4 volumes die met elkaar verbonden worden is een goed werkbaar concept voor het woonzorgcentrum. De vierkantsformatie met bebouwing in 2 bouwlagen, wat als laagbouw kan beschouwd worden, zorgt voor een direct contact met de omliggende buitenruimte voor deze bewoners wat positief is. Ook de invulling van elke vleugel met telkens 4 units van 8 kamers met gemeenschappelijke voorzieningen zorgt voor een goede beleving en werking van het geheel waarbij maximaal rekening werd gehouden met de specifieke wetgeving. In die zin is men gekomen tot een evenwicht tussen een ruimtelijke inpassing die voldoende draagkracht heeft en de sociale en economische behoeften zowel op dit moment als naar de toekomst toe. Evenzeer dient de culturele waarde in ogenschouw genomen te worden.*

*f) De parktuin is opgenomen in de inventaris landschappelijk erfgoed van tuinen en parken Pajottenland - Zuidwestelijk Brabant als 'Een religieuze thematuin met Calvarie en Lourdesgrot, 1 hectare 84 are, naast een voormalig nonnenklooster met kostschool uit 1840'. Het betreft een inventarisatie van 26 juli 2001 waarbij onder meer 4 merkwaardige bomen (met een stamomtrek tot 350cm) zijn geregistreerd en de omheiningsmuur met veertien nissen die 'het leven en lijden van Christus in rondebosse' uitbeelden.*

*De uitvoering van het voorliggend ontwerp heeft het verdwijnen van deze bestaande parktuin tot gevolg. De sloop van deze groene ruimte kan verantwoord worden vanuit het standpunt dat deze volledig gelegen is binnen een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen volgens het gewestplan. Het is belangrijk dat de beschikbare ruimte zo optimaal mogelijk wordt benut en er wordt geen groene ruimte aangesneden volgens de planologische bestemming. Gelet op deze bestemming is het behoud van het huidige park niet houdbaar.*

*Daarbij kan ook worden opgemerkt dat de waardevolle bomen binnen het park in aantal beperkt zijn. Het gaat om een afgesloten tuin die op dit moment niet openbaar is. Daarbij komt nog dat deze tuin nu niet gebruikt wordt door de bewoners waardoor de waarde ervan kan in vraag gesteld worden. Het nieuw ontwerp voorziet een ruime binnentuin en nog*



*bijkomend een groene aanleg rond de nieuw aan te leggen weg waarbij ook een deel van de tuinmuur behouden blijft. Op deze manier rest er wel een referentie naar de huidige parktuin. Ook wordt deze nieuwe tuin met een fiets- en voetgangersdoorsteek verbonden met het bestaande dorpsplein waardoor de nieuwe tuin publiek toegankelijk wordt en deze nieuwe groene invulling een bijkomende collectieve waarde krijgt.*

*g) Er kan niet ontkend worden dat de huidige bebouwing en de parktuin een grote beeldbepalende waarde hebben. De site is onlosmakelijk verbonden met de geschiedenis van het dorp Heikruis, wat ook is gesteld in het advies van de afdeling Onroerend Erfgoed bij een vorige aanvraag waarin staat dat de architecturale volumes bepalend zijn voor de beleving van het dorp en de zichten naar en vanuit de dorpskern. Daarnaast is er echter de nood aan de vernieuwing en modernisering van het huidige woonzorgcentrum waarbij is geopteerd voor de hierboven beschreven vierkantsformatie. Het ontwerp voorziet in de afbraak van al de bebouwing en van het deel van de tuinmuur ter hoogte van de kerk met het oude kerkhof.*

*Hiermee wordt niet geheel akkoord gegaan. Het is wenselijk dat zowel de kapel als de 'hoogbouw' en het gedeelte van de tuinmuur ter hoogte van het oude kerkhof behouden blijven.*

*Op deze manier blijven de belangrijkste beeldbepalende elementen van Heikruis bewaard zodat ook de historische waarde van Heikruis voldoende behouden blijft. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de belangrijkste bezwaren van de beroepsindieners en wordt een evenwicht gecreëerd tussen een nieuw gedeelte en het historisch gedeelte. Op deze manier wordt ook de culturele waarde, zoals hierboven aangehaald in artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in ogenschouw genomen.*

*Zoals aangegeven in het besluit van het college van burgemeester en schepenen is het wenselijk dat de huidige instelling, vzw Mater Dei, actief mee zoekt naar een duurzame invulling van deze 2 gebouwen nu er beslist wordt dat deze dienen behouden te blijven. Misschien bestaat de mogelijkheid tot een gewijzigde invulling met een andere nood vanuit een zorginstelling in de buurt of eventueel kan ook gezocht worden naar een nieuwe invulling met een nieuwe functie die verenigbaar is met de nog te realiseren omgeving samen met de bestaande bebouwing in Heikruis. De bestemming volgens het gewestplan van gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen kan hier een troef zijn.*

*h) Er kan aanvaard worden dat de huidige parktuin verdwijnt zoals hierboven uiteen gezet. Nochtans blijft het groene karakter en een groene inkleding van het nieuwe concept een belangrijk gegeven om een goede integratie in de dorpskern Heikruis te verzekeren. Het inplantingsplan toont algemeen een groenaanleg die verder niet werd uitgewerkt. In ieder geval dient de oppervlakte die volgens dit inplantingsplan als 'groen' is aangeduid ook werkelijk groen aangelegd te worden.*

*Om ook vanaf de Molenstraat een degelijke ingroening te verkrijgen wordt opgelegd dat de parkeerplaatsen 1 tot 10 en 25 tot 34 worden geschrapt. Op deze plaats kan een extra groene invulling gegeven worden die de kapel en de hoogbouw op een groene manier met elkaar verbinden.*

*Daarbij wordt nog opgelegd dat er in totaal een variëteit van 50 hoogstammen met stamomtrek 16/18 moet worden aangeplant, verspreid over het terrein waarbij langs de nieuwe toegangsweg een laanbeplanting wordt voorzien. Deze aanplanting dient te gebeuren het eerste plantseizoen na de realisatie van de ruwbouwwerken voor het deel rond de nieuwbouw. Voor het gedeelte vooraan dient de aanplant te gebeuren het eerste plantseizoen na de afbraak van de bestaande gebouwen. De bomen dienen na het eerste en het tweede plantjaar gecontroleerd te worden waarbij dode bomen worden vervangen.*

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

- *de aanvraag is verenigbaar met het planologisch voorschrift van gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen aangezien de bestaande instelling, vzw Mater Dei, een woonzorgcentrum met 95 bedden en een centrum voor kortverblijf heeft en het een instelling betreft die erkend is door de bevoegde Vlaamse overheid;*
- *de aanvraag heeft, mits een aantal bijkomende voorwaarden, voldoende rekening gehouden met artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarbij er gezocht is naar een evenwicht tussen de ruimtelijke invulling en de historisch culturele waarde van de plek in combinatie met de sociale en economische behoeften zowel nu als in de toekomst;*
- *het behoud van de parktuin is gelet op de planologische bestemming niet houdbaar, het aantal waardevolle bomen is beperkt en op dit moment wordt de parktuin niet gebruikt wat bij de voorgestelde nieuwe invulling wel het geval zal zijn;*
- *het ontwerp zorgt voor een fiets- en voetgangersdoorsteek vanuit de nieuwe tuin naar het dorpsplein waardoor er een bijkomende collectieve waarde wordt gecreëerd;*
- *door het behoud van de kapel, de hoogbouw en de tuinmuur ter hoogte van het kerkhof blijven de belangrijkste beeldbepalende elementen van Heikruis bewaard zodat ook de historische waarde van Heikruis voldoende behouden blijft;*
- *door het opleggen van de aanplanting van 50 hoogstammige bomen wordt een waardevolle ingroening gerealiseerd als vervanging van de bestaande parktuin.*

*(...)*

## **BESLUIT**

*(...)*

*2. De aanvraag ingediend door VZW Mater Dei, Molenhofstraat 31, 1670 Pepingen inzake het bouwen van een nieuw woonzorgcentrum, gelegen Molenhofstraat 31 te Pepingen, kadastraal bekend: afdeling 6, sectie A, perceelnummer 127p, afdeling 6, sectie B, perceelnummer 29<sup>e</sup> te vergunnen met de volgende voorwaarden:*

- *de kapel, de hoogbouw en de tuinmuur ter hoogte van het kerkhof blijven behouden waarbij voor deze twee gebouwen gezocht wordt naar een nieuwe bestemming;*
- *de parkeerplaatsen 1 tot en met 10 en 25 tot en met 34 worden geschrapd;*
- *er wordt een variëteit van 50 hoogstammen met stamomtrek 16/18 aangeplant, verspreid over het terrein waarbij langs de nieuwe toegangsweg een laanbeplanting wordt voorzien. Deze aanplanting dient te gebeuren het eerste plantseizoen na de realisatie van de ruwbouwwerken voor het deel rond de nieuwbouw. Voor het gedeelte vooraan dient de aanplant te gebeuren het eerste plantseizoen na de afbraak van de bestaande gebouwen. De bomen dienen na het eerste en het tweede plantjaar gecontroleerd te worden waarbij dode bomen worden vervangen;*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

3.

Ook de administrateur-generaal, leidend ambtenaar van het agentschap Onroerend Erfgoed vordert met een aangetekende brief van 24 november 2017 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1718/RvVb/0214/A.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

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

De voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt ingesteld samen met het instellen van de vordering tot vernietiging.

Op het eerste gezicht is de vordering tot vernietiging tijdig ingesteld zodat de voorliggende vordering tot schorsing, als *accessorium* van het beroep tot vernietiging, tijdig en regelmatig werd ingesteld. Er worden ter zake ook geen excepties opgeworpen.

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

###### *Standpunt van de partijen*

1.

1.1.

De eerste verzoekende partij stelt eigenaar en bewoner te zijn van een woning die zich op 200 meter van de beoogde bouwsite bevindt. Zij voert aan dat het gebouwencomplex van het kloostercomplex *annex* parktuin het beeldbepalende element van haar onmiddellijke leefomgeving vormt en stoelt haar belang op de ruimtelijke aanslag die de bouw van het beoogde project met zich zal meebrengen op haar onmiddellijke woon- en leefklimaat. Het verdwijnen van het kloostercomplex, inclusief de parktuin, zal een onmiskenbare aantasting op haar leefomgeving met zich meebrengen.

De eerste verzoekende partij concretiseert de aangevoerde visuele hinder. In haar verzoekschrift voegt zij foto's toe om aan te tonen dat zij een rechtstreeks zicht heeft op zowel de kapel en de kloostergebouwen, als op de majestueuze bomen uit de parktuin. Zij stelt vanuit haar woonkamer, keuken, bovenverdieping en tuin een rechtstreeks zicht te hebben op de parktuin, gekenmerkt door zijn majestueuze bomen. Zij voert aan dat de parktuin met de kenmerkende bomen helemaal zal verdwijnen met de komst van het nieuwe rusthuis, waardoor zij zal moeten uitkijken op het nieuwe complex en de blinde muren van de zijgevel.

De eerste verzoekende partij vervolgt dat zij daarnaast geconfronteerd zal worden met andere hinderaspecten. Zij voert aan dat zij gedurende meerdere maanden geconfronteerd zal worden

met bijkomende visuele hinder gekoppeld aan de aanwezigheid van kranen en ander noodzakelijk werfmateriaal voor de aanleg van het nieuwe grootschalige woonzorgcentrum. Daarnaast zal er ook sprake zijn van manifeste geluid- en stofhinder, die de eerste verzoekende partij als bewoner van een woning in een landelijke omgeving geenszins kon voorzien.

De eerste verzoekende partij is ook bezorgd over mogelijke wateroverlast, gelet op het feit dat het beoogde bouwproject ook een ingrijpende reliëfwijziging over de gehele oppervlakte van de parktuin impliceert. Volgens haar kan de voorziene ophoging van het terrein leiden tot wateroverlast op haar lager gelegen woning, minstens bij hevige zomerbuien.

Zij wijst er ook op dat zij betrokken is bij het kunstcollectief 'Collectief Pep-In-Gen' en dat zij in 2011 het kunstparcours 'in de wolken' in de parktuin van het kloostercomplex organiseerde. Deze tentoonstelling vormde een ode aan het park en de hele site, die reeds eeuwenlang het ronduit unieke dorpsgezicht van Heikruis vormde. Volgens haar is dit een bijkomend persoonlijk nadeel dat zij zal ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing.

De eerste verzoekende partij stelt dat zij ook een moreel belang heeft bij de voorliggende vordering. Zij is mede-initiatiefnemer van het buurtcomité 'Red het Klooster', dat zich reeds van in het begin richt tegen de komst van het nieuwe woonzorgcentrum. Zij voert ook aan dat zij betrokken was bij de uitwerking van een meer duurzaam projectalternatief voor het beoogde woonzorgproject, waarbij de parktuin en de kenmerkende kloosterinfrastructuur meer gevrijwaard zouden blijven. Zij put haar moreel belang uit haar volgehouden inspanning voor het behoud van het cultuurhistorisch karakter van haar directe leefomgeving.

Tot slot wijst de eerste verzoekende partij op het feit dat de waarde van haar eigendom zal verminderen door de komst van het bouwproject.

## 1.2.

De tweede verzoekende partij stelt eigenaar en bewoner te zijn van een woning, die in vogelvlucht op een 200-tal meter van de beoogde bouwsite is gelegen en in het dorpscentrum van Heikruis. Ook de tweede verzoekende partij wijst er op dat haar woongenot en onmiddellijke leefomgeving onherroepelijk zal worden aangetast door de komst van het nieuwe, gigantische bouwproject, dat direct ingrijpt op het meest beeldbepalende element van de dorpsomgeving, met name het bestaande kloostercomplex *annex* parktuin. Zij verwijst in dit verband naar het advies van de afdeling Onroerend Erfgoed bij een eerdere (ingetrokken) vergunningsaanvraag, waarin gewezen wordt op de onlosmakelijke verbondenheid en de cultuurhistorische waarde van de kloostersite met de geschiedenis, het uitzicht en de beleving van het dorp. Daarnaast is zij van oordeel dat er ook sprake zal zijn van een belangrijke visuele impact door het verdwijnen van het kloostergebouw met witgeplasterde gevel, dat bepalend is voor het straatbeeld van de Molenhofstraat.

De tweede verzoekende partij haalt verder ook aan dat het landelijk karakter van haar leefomgeving op aanzienlijke wijze zal verstoord worden door het verdwijnen van de parktuin. Zij wijst er op dat zij vanop de weide achter haar woning een rechtstreeks zicht heeft op de beeldbepalende parktuin. Wanneer zij in haar tuin/ weide werkt, maakt de parktuin deel uit van de achtergrond waaraan zij reeds decennialang gewend is. Daarnaast bevindt zich aan de achterkant van haar eigendom een buurtweg die de Kouterstraat met het dorpsplein verbindt. De verzoekende partij voert aan dat zij op regelmatige basis gebruik maakt van deze buurtweg en dat zij van op deze buurtweg een rechtstreeks zicht heeft op de majestueuze parktuin.

Net als de eerste verzoekende partij wijst de tweede verzoekende partij op de globale hinder, in het bijzonder geluids- en zichthinder die zij zal moeten ondergaan ten gevolge van de grootschalige bouwwerken, noodzakelijk voor de afbraak. Daarnaast zal zij, als inwoner van de Molenhofstraat, ook geconfronteerd worden met de bijkomende hinder die zal uitgaan van het werfverkeer. Volgens haar zullen de beoogde constructie- en afbraakwerken de dorpsite van Heikruis voor meerdere maanden veranderen in een bouwwerk.

Ook de tweede verzoekende partij maakt deel uit van het buurtcomité 'Red het Klooster' dat zich steeds op constructieve wijze heeft verzet tegen de komst van het nieuwe woonzorgcentrum in zijn huidige vorm, waardoor zij ook over een wettig moreel belang beschikt om de bestreden beslissing aan te vechten.

Zij wijst ook op een sterke daling van de waarde van haar eigendom.

Tot slot haalt de tweede verzoekende partij aan dat een aantasting van de leef- en woonomgeving van een particulier wel degelijk een persoonlijk belang uitmaakt, ook wanneer dit de behartiging van het lokale onroerend erfgoed uitmaakt. Zij verwijst naar rechtspraak van de Raad om haar stelling te staven dat het samenvallen van het belang van de persoonlijke leefomgeving met het algemeen belang niet inhoudt dat er sprake is van een zogenaamde '*actio popularis*' en er dus geen sprake zou zijn van een persoonlijk belang. Zij besluit dat er in haar hoofde sprake is van een persoonlijk nadeel, zoals vereist door de VCRO voor het instellen van een beroep bij de Raad.

### 1.3.

De derde verzoekende partij stelt dat zij zich bewust heeft gevestigd in Heikruis omwille van het mooie, unieke landschappelijke karakter van het dorpscentrum, gelegen op een heuvel die hoog uittorent boven het omliggende landschap. Zij vervolgt dat zij geen direct uitzicht heeft op de betrokken bouwsite vanop haar private woonplaats, maar dat er in haar hoofde evenzeer sprake is van een rechtstreeks en moreel nadeel om de bestreden beslissing aan te vechten.

De derde verzoekende partij voert aan dat zij een overtuigd en actief lid is van Natuurpunt Pajottenland en andere milieuverenigingen. Om haar engagement in meer tastbare daden om te zetten, heeft zij zich de voorbije jaren erg ingespannen om een ecologische tuin aan te leggen rondom haar woning, wat resulteerde in de aanleg van een bloemenweide, een hoogstamboomgaard en gemengde hoge en brede hagen. Zij argumenteert verder dat haar engagement voor méér biodiversiteit zich niet beperkt heeft tot de onmiddellijke omgeving van haar woning en dat zij in 2016 een stuk grond van 1 ha voormalig populierenbos heeft aangekocht, dat zich in vogelvlucht op 500 meter afstand van de parktuin van het kloostercomplex bevindt. De derde verzoekende partij stelt dat zij in de loop van de voorbije twee jaren op deze site 2400 inheemse bodemgeschikte bomen heeft geplant met subsidies van het agentschap voor Natuur en Bos. Zij argumenteert verder dat deze subsidies samen hangen met de specifieke doelstelling van het project, met name om als ecologisch waardevolle corridor te fungeren tussen de versnipperde natuurwaarden in de onmiddellijke en ruimere omgeving van het voormalige populierenbosje. Volgens haar gaat het met andere woorden om een natuurherstelproject gericht op de bevordering van de natuurwaarden in de ruimere omgeving. Zij is dan ook van oordeel dat met het verdwijnen van de parktuin laatst vernoemde doelstelling manifest in gevaar komt. Zij is dan ook van oordeel dat de parktuin, wiens ecologische waarde alleen al blijkt uit de kwalificatie ervan als 'biologisch waardevol' op de Biologische Waarderingskaart, immers fungeert als 'ecologische stapsteen' voor de biodiversiteit in het omliggende gebied. Volgens de derde verzoekende partij staat het verdwijnen van de parktuin ten gevolge van de grootschalige projectontwikkeling haaks op de

natuurdoelstellingen die de derde verzoekende partij met haar project wenst te realiseren. De derde verzoekende partij is dan ook van oordeel dat zij een direct persoonlijk nadeel kan ondervinden van de bestreden beslissing.

De derde verzoekende partij verwijst naar rechtspraak van de Raad waarin gesteld wordt dat een milieuvereniging een belang heeft bij de vrijwaring van natuurontwikkelingsacties binnen haar werkingsgebied. Volgens haar kan dan ook niet ingezien worden waarom een gelijkaardige redenering niet zou spelen in hoofde van een particulier die zich reeds jarenlang heeft ingezet ter vrijwaring van de biodiversiteit op haar eigendommen en de onmiddellijke omgeving ervan. Daarnaast haalt de derde verzoekende partij ook rechtspraak van de Raad aan waarin een moreel belang in bepaalde gevallen wel degelijk als persoonlijk belang aanvaard wordt. Zo heeft de Raad onder meer het belang aanvaard van iemand die beweert een moreel belang te hebben bij het aanvechten van een vergunning die het zicht op een oorlogssite omwille van het oorlogsverleden van zijn grootvader, hoewel die verzoekende partij niet in de onmiddellijke omgeving van de site woonde. Zij is dan ook van oordeel dat zij zich kan bogen op haar concrete eigendomstitel en dus over een persoonlijk belang bij de voorliggende vordering beschikt, gelet op haar nabijgelegen eigendom.

De derde verzoekende partij benadrukt dat het kloostercomplex *annex* parktuin evenzeer zichtbaar is vanop het bosperceel dat zij in eigendom heeft. Zij vervolgt dat zij op wekelijkse basis op haar terrein aanwezig is om de beoogde natuurherstelmaatregelen verder te implementeren en/of op te volgen, waardoor er voor haar eveneens sprake is van visuele hinder bij het verdwijnen van het ongeschonden, unieke dorpskarakter van Heikruis.

Tot slot wijst de derde verzoekende partij er op dat zij ook deel uitmaakt van het buurtcomité 'Red het Klooster' en dat zij, om dezelfde redenen als de eerste en de tweede verzoekende partij, een wettig moreel belang heeft om de bestreden beslissing aan te vechten.

2.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering louter in verband met het belang van de derde verzoekende partij, die op een kilometer afstand van het project woont. Het loutere feit dat zij lid is van verenigingen die zich inzetten voor het behoud en/ of herstel van de natuur(waarden) volstaat volgens haar niet om een voldoende belang aan te tonen.

Waar de derde verzoekende partij wijst op het feit dat zij een perceel grond bezit op 500 meter afstand van het project en voorhoudt dat de parktuin van het klooster als ecologische stapsteen zou dienen voor de beplanting van haar perceel, is de verwerende partij van oordeel dat dit een loutere bewering betreft die geenszins wordt aangetoond met overtuigingsstukken.

3.

De tussenkomende partij voert geen opmerkingen over het belang van de verzoekende partijen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering, in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moeten kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partijen zullen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of vreest te ondervinden.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen.

Deze bepaling vereist ook niet dat deze hinder of nadelen of het risico op het ondergaan van deze hinder of nadelen, die het gevolg moeten zijn van de bestreden vergunningsbeslissing, uitsluitend rechtstreeks door de verzoekende partijen kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat de verzoekende partijen de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

2.

Om over te gaan tot het onderzoek naar de aangevoerde hoogdringendheid en de middelen, volstaat het dat de vordering ontvankelijk is in hoofde van één der verzoekende partijen.

De Raad acht de vordering ontvankelijk in hoofde van minstens de eerste en de tweede verzoekende partij.

In hun verzoekschrift situeren de eerste en de tweede verzoekende partij hun woning ten aanzien van het aangevraagde onder meer aan de hand van(lucht)foto's. De eerste en de tweede verzoekende partij maken voldoende aannemelijk dat zij vanaf hun woning en/of tuin visuele hinder van het aangevraagde kunnen ondervinden in die zin dat het aangevraagde woonzorgcentrum wordt ingeplant op de plaats waar zich vandaag de parktuin bevindt en zij dus bij de uitvoering van de bestreden beslissing hun uitzicht op de parktuin dreigen te verliezen.

De bestreden beslissing erkent dat deze parktuin een beeldbepalend element is en onlosmakelijk verbonden is met de geschiedenis van het dorp Heikruis en dus met haar inwoners. Het verdwijnen van deze parktuin, die tevens opgenomen is op de inventaris van het landschappelijk erfgoed van tuinen en parken en volgens de biologische waarderingskaart als biologisch waardevol staat aangeduid, kan verantwoorden dat de verzoekende partijen zich benadeeld voelen door de bestreden beslissing die de sloop ervan vooropstelt.

De exceptie wordt verworpen.

### **C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep**

#### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partijen aangeven dat het voorwerp van de schorsingsvordering het besluit betreft tot *“verwerping van het administratief beroep van Gerda Cornelis, Chris Berghman, Richard Vandamme, Koenraad Van Cauter, Annie Schittekat, Luk Wets*

*en Jef Deknopper*”. Volgens de tussenkomende partij bestaat het door de verzoekende partijen aangegeven besluit niet, waarbij zij verwijst naar het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing en stelt dat hierin drie besluiten te lezen staan. De tussenkomende partij is van oordeel dat de verzoekende partijen als voorwerp van hun beroep een besluit hebben vermeld dat niet bestaat, waardoor het verzoekschrift niet voldoet aan de vereiste om het voorwerp van het beroep te vermelden.

#### *Beoordeling door de Raad*

De tussenkomende partij zoekt spijkers op laag water.

Het verzoekschrift bevat voldoende gegevens om, op grond van artikel 15 van het Procedurebesluit, tot identificatie van het voorwerp van het beroep te kunnen overgaan.

Op pagina 1 van hun verzoekschrift vorderen de verzoekende partijen de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van *“het besluit van 7 september 2017 van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant, met kantoren te 3010 Leuven, Provincieplein 1, houdende verwerping van het administratief beroep van Gerda Cornelis, Chris Berghman, Richard Vandamme, Koenraad Van Cauter, Annie Schittekat, Luk Wets en Jef Deknopper tegen het besluit van 13 april 2017 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Pepingen inzake het bouwen van een nieuw woonzorgcentrum, gelegen te Molenhofstraat 31 te Pepingen, kadastraal bekend: afdeling 6, sectie A, perceelnummer 127p en afdeling 6, sectie B, perceel 29e (stuk 1).”*

Het verzoekschrift vermeldt dan ook de datum van de bestreden beslissing, alsook de plaats van het bestreden project en de kadastrale gegevens. De verzoekende partijen hebben ook de bestreden beslissing als stuk bijgevoegd. De Raad heeft een inquisitoriale bevoegdheid en heeft de bestreden beslissing geïdentificeerd. De brief van de Raad waarbij aan de tussenkomende de mogelijkheid wordt geboden om tussen te komen in procedure bevat de datum van de bestreden beslissing en het verzoekschrift van de verzoekende partijen. De tussenkomende partij kon aldus op eenvoudige wijze afleiden over welke bestreden beslissing het gaat. Bovendien heeft de tussenkomende partij haar verweer gebaseerd op de correcte bestreden beslissing.

Het loutere feit dat de bestreden beslissing als indiener van het administratief beroep de heer Jef Deknopper vermeldt, *namens zichzelf en andere buurtbewoners*, terwijl het verzoekschrift de ‘andere buurtbewoners’ identificeert, doet aan het vorige geen afbreuk. Het administratief beroepschrift bevat trouwens deze identificatie en de tussenkomende partij was vertegenwoordigd in de administratieve beroepsprocedure en dus niet onwetend van de fysieke personen die de beroepsindiener vertegenwoordigde.

Uit het voorgaande volgt dat het verzoekschrift voldoende concrete elementen bevat zodat er geen twijfel kan bestaan omtrent het voorwerp van de vordering. De exceptie wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partijen minstens één ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.



## A. Hoogdringendheid

### *Standpunt van de partijen*

1.

1.1

De verzoekende partijen voeren aan dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen. Zij halen vooreerst aan dat de parktuin op relatief eenvoudige wijze kan worden 'kaalgekapt' in functie van de toekomstige bouwwerken, wat aanleiding zal geven tot onherstelbare schade aan de belangrijke ecologische en cultuurhistorische waarde van de site. Volgens de verzoekende partijen gaat het in die zin niet om zogenaamde hypothetische nadelen. De verzoekende partijen stellen dat het verlies van de dorpseigenheid – die in grote mate wordt veruitwendigd door het kloostercomplex annex parktuin – een zeer reëel iets is, wat ook wordt bevestigd in het 'spontane' advies van het agentschap Onroerend Erfgoed als in het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

1.2

De verzoekende partijen verwijzen naar artikel 9.3 en 9.4 van het Verdrag van Aarhus en stellen dat het te strikt invullen van de drempels van hoogdringendheid niet overeen stemt met deze bepalingen. De verzoekende partijen verwijzen ook naar de Commission Notice on Access to Justice in Environmental Matters van 28 april 2017, waarin gewezen wordt op het belang van effectieve rechtsbescherming in milieuzaken alsook het belang van het treffen van voorlopige maatregelen om te garanderen dat het milieu en het landschap niet onherroepelijk wordt beschadigd in afwachting van een definitieve beslissing omtrent de wettigheid van een vergunningsbesluit.

1.3

Als eerste nadelige gevolg halen de verzoekende partijen de visuele hinder aan. Zij stellen dat het verdwijnen van het beeldbepalende kloostercomplex annex parktuin een onmiskenbare impact zal hebben op hun ongeschonden uitzicht.

De eerste verzoekende partij stelt dat zij vanuit haar woning, die zich op 200 meter van de toekomstige bouwvleugel bevindt, recht uitkijkt op de kloostersite *annex* parktuin, wiens cultuurhistorische en landschappelijke waarde door niemand betwist wordt. Zij wijst er verder op dat de voornaamste leefruimtes zich aan de achterzijde van haar woning bevinden en dat met de bouw van het nieuwe zorgcentrum – dat een kaalslag van de gehele parktuin inhoudt – haar ongeschonden uitzicht volledig verdwijnt. Zij zal in de toekomst uitkijken op daken en een nieuwbouwcomplex in plaats van op bomen en een waardevolle tuin. Zij wijst er ook nog op dat een belangrijk deel van het kloostercomplex zal verdwijnen. Volgens de eerste verzoekende partij is het bovendien de bedoeling om de buitenkant van het woonzorgcentrum vrij te houden als 'brandgang', waardoor het in géén geval dienst zal kunnen doen als nieuwe groenzone.

Waar zou verwezen worden naar de groenzones die vervat zitten in het inplantingsplan, stelt de eerste verzoekende partij, onder verwijzing naar de aanvullende nota van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat de voorziene beplantingen in géén geval het verlies van het totale parkgebied van 1.83 ha kunnen ondervangen. Zij wijst er ook nog op dat een deel van de groenzone zich binnen het vierkante gebouwencomplex zal bevinden, wat uiteraard inhoudt dat zij

de visuele hinder die zal ontstaan ten gevolge van het verdwijnen van de parktuin in géén geval teniet zal kunnen doen.

De tweede verzoekende partij wijst er op dat zij bewoner is van een woning langsheen de Molenhofstraat die zich op 150 meter van de bouwsite bevindt en dat zij eveneens belangrijke visuele hinder vreest. Zij voert aan dat het verdwijnen van het kloostergebouw met witgepleisterde gevel een onmiskenbare visuele impact zal veroorzaken. Ondanks het feit dat zij vanuit haar woning géén direct uitzicht heeft op deze gevel, is deze impact, volgens haar daarom niet minder reëel. Om haar stelling te staven verwijst zij naar het advies van 22 december 2016 van het agentschap Onroerend Erfgoed waarin gesteld wordt dat het witgepleisterde gebouw behouden diende te blijven net omwille van zijn visuele belang voor de Molenhofstraat.

De tweede verzoekende partij haalt verder ook aan dat zij vanuit de weide achteraan haar eigendom een uitzicht heeft op de parktuin. Zij is van oordeel dat zij niet langer zal kunnen genieten van het ongeschonden uitzicht op de parktuin, wanneer zij in de weide werkzaam is en/of gebruik maakt van de kerkwegel die meteen achter haar eigendom gelegen is.

De derde verzoekende partij vreest eveneens visuele hinder, gelet op het feit dat zij eigenaar is van een bosgebied dat zich in vogelvlucht op 500 meter van de kloostersite en de toekomstige bouwplaats bevindt. De derde verzoekende partij wijst er op dat zij op wekelijkse basis werkzaam is in dit bos omdat zij het gebied wil omvormen tot een waardevoller ecologisch geheel. Volgens haar zal het uitzicht op de dorpsheuvel van Heikruis, die wordt gedomineerd door het kloostercomplex annex parktuin, onomkeerbaar teloor gaan door de beoogde werken.

Zowel de eerste, de tweede als de derde verzoekende partij brengen in het verzoekschrift foto's bij van het uitzicht dat zij op vandaag hebben op de parktuin en/ of het kloostercomplex.

#### 1.4

De eerste en de tweede verzoekende partij voeren als tweede nadelige gevolg aan dat de bestreden beslissing zal leiden tot een onherroepelijke aantasting van hun woonkwaliteit en hun leefomgeving, gelet op het feit dat zij beiden woonachtig zijn in de onmiddellijke nabijheid van het kloostercomplex *annex* parktuin. Zij zijn van oordeel dat de kaalslag van het park en de afbraak van het witgepleisterde kloostercomplex het dorpsuitzicht radicaal zullen veranderen en dat dit een onmiskenbare impact zal hebben op hun onmiddellijke leefomgeving, die de loutere visuele hinder overschrijdt.

Zij verwijzen hiervoor naar de objectieve visie van het agentschap Onroerend Erfgoed, die besloot dat zowel het kloostercomplex als de parktuin bepalend zijn voor de beleving van het dorp en de zichten in en op de dorpskern. Deze instantie wijst verder expliciet op het beeldbepalend karakter van het witte gevelgebouw voor de Molenhofstraat, waarin de tweede verzoekende partij ook woonachtig is. De verzoekende partijen argumenteren verder dat de vermelding van de parktuin op de inventaris met religieuze thematuinen ook boekdelen spreekt.

Met betrekking tot de aantasting van de woonkwaliteit en hun leefomgeving halen de eerste en de tweede verzoekende partij ook aan dat zij reeds decennialang woonachtig zijn in het dorpscentrum van Heikruis, waardoor deze cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het kloostercomplex onmiskenbaar deel is gaan uitmaken van hun leven. Volgens de eerste en de tweede verzoekende partij houden de beoogde werken een '*tabula rasa*' in van deze unieke leefomgeving.

## 1.5

De derde verzoekende partij voert tot slot een nadeel aan dat verbonden is aan het verdwijnen van de natuurwaarden ingevolge de beoogde kaalslag van de parktuin. Zij licht toe dat zij zich al jarenlang op concrete wijze heeft ingezet voor de bescherming van de biodiversiteit in de onmiddellijke omgeving van Heikruis, wat onder meer resulteerde in de aankoop van een populierenbos op 500 meter van de bouwsite. Zij argumenteert verder dat dit bos ondertussen reeds is omgevormd tot meer waardevol natuurgebied met inheemse boomsoorten en dienst doet als corridor tussen de omliggende valleibossen.

De derde verzoekende partij stelt dat zij zich jarenlang heeft ingezet voor de opwaardering van de biodiversiteit in en rondom Heikruis en dat het verdwijnen van de biologisch waardevolle parktuin een belangrijk nadeel voor haar uitmaakt. Zij is van oordeel op dat de parktuin een cruciale rol speelt als *'stepping stone'* tussen haar bosgebied en andere nabijgelegen, zij het fragmentaire, natuurgebieden. Volgens haar wordt het moeizame bereikte resultaat van haar inspanningen inzake natuurbeheer en – ontwikkeling bedreigd door de kaalslag.

## 1.6

De verzoekende partijen besluiten dat een schorsing van de tenuitvoerlegging zich opdringt om te vermijden dat zij met een politiek van de voldongen feiten zouden worden geconfronteerd, wat uiteraard ook haaks zou staan op de eis van de effectieve rechtsbescherming, zoals vermeld in artikel 9, lid 4 van het verdrag van Aarhus. De aantasting van de landschapswaarden en het ecologisch karakter van de parktuin zijn immers onomkeerbaar en in de gegeven omstandigheden is er dan ook sprake van dringende noodzakelijkheid.

## 2.

De verwerende partij merkt op dat de verzoekende partijen uitermate vaag blijven over de eventuele nadelige gevolgen voor hun percelen. De verwerende partij stelt dat uit de voorgelegde foto's niet duidelijk blijkt waar en wanneer deze zijn genomen en dat er al helemaal niet blijkt dat er sprake zou zijn van een ernstig nadeel. Verder voert zij aan dat de percelen van de verzoekende partijen op ruime afstand gelegen zijn van het project – minstens 200 meter – en dat de verzoekende partijen bij hun argumentatie geen rekening houden met de volgende feiten:

- de verzoekende partijen hebben geen zicht op het klooster. Hun zicht op het klooster – dat bijna op 300 meter afstand is gelegen – wordt onttrokken door de kerk en door andere bebouwing.
- de kapel, de hoogbouw en de tuinmuur ter hoogte van het kerkhof moeten worden behouden volgens de vergunningsvoorwaarden zodat, zelfs als zij uitzicht zouden hebben op het klooster, hun zogenaamde bestaande uitzicht behouden blijft.
- er moeten 50 hoogstammige bomen met een omtrek 16/18 worden aangeplant (vergunningvoorwaarde).

De verwerende partij is dan ook van oordeel dat er geen sprake kan zijn van enige ernstige visuele hinder of van een ernstige aantasting van de leefomgeving of de landschapswaarden.

De verwerende partij vervolgt dat de verzoekende partijen eerder opkomen voor het esthetisch karakter van de bomen die zich in de parktuin bevinden. Een dergelijke argumentatie wijst volgens haar niet op hinder, maar op een engagement dat in principe toekomt aan elke inwoner van een gemeente om op te komen voor bepaalde natuurwaarden of onroerende erfgoedwaarden die zich in de gemeente bevinden. De verwerende partij is van oordeel dat dit geenszins wijst op een ernstig nadeel in hoofde van de individuele bewoner.

De verwerende partij voert verder aan dat de verzoekende partijen uitermate vaag blijven wat betreft de zogenaamde aantasting van de biodiversiteit. Waar de derde verzoekende partij melding maakt van een perceel waarop zij bomen zou hebben aangeplant, dat dienst doet als corridor tussen de omliggende valleibossen en dat het verwijderen van de bomen in de parktuin haar inspanningen teniet zouden doen, merkt de verwerende partij op dat geen overtuigingsstukken worden voorgelegd voor deze beweringen. De verwerende partij haalt ook nog aan dat de derde verzoekende partij zelf aangeeft dat haar perceel op ruime (minstens 500 meter) afstand van het projectgebied is gelegen, zodat er van een ernstig nadeel geen sprake kan zijn. Volgens de verwerende partij doet het loutere feit dat de derde verzoekende partij zich inzet voor natuur en dat zij het rooien van de bomen als een 'klap in het gezicht' beschouwt doet niet anders besluiten.

De verwerende partij besluit dat de vrees van de verzoekende partijen voor ernstige visuele hinder, ernstige impact op de leefomgeving of de biodiversiteit ten onrechte is en er dan ook geen sprake is van ernstige nadelen bij de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De verwerende partij stelt ook nog dat de nadelen die de verzoekende partijen zouden ondervinden als gevolg van de 'tijdelijke' inrichtingswerken evenmin als ernstig kunnen worden beschouwd door het tijdelijk karakter.

De verwerende partij stelt tot slot dat, voor zover zou worden aangenomen dat de verzoekende partijen in het algemeen opkomen voor de leefomgeving, de leefbaarheid en de biodiversiteit binnen de deelgemeente Heirkruis, moet worden vastgesteld dat hun situatie niet verschilt van diegene waarin andere inwoners van de gemeente zich bevinden en dat er dan kan ook geen sprake kan zijn van ernstige nadelen.

3.

De tussenkomenende partij is van oordeel dat de vermeende hoogdringendheid allerm minst wordt bewezen door eigen stukken van de verzoekende partijen. De tussenkomenende partij stelt dat de verzoekende partijen spreken in een eerder sloganeske taal met termen als "onherstelbare schade", "onmiskkenbare impact", "onherroepelijke aantasting", "een existentiële klap in het gezicht van de derde verzoekende partij",... De tussenkomenende partij voert aan dat de door de verzoekende partijen bijgebrachte foto's enkel betrekking hebben op de actuele toestand van het terrein, maar dat zij geen enkel stuk bijbrengen waaruit blijkt wat de gevolgen zullen zijn van de realisatie van het bouwproject op de omgeving en waarvan de verzoekende partijen dus beweren dat ze zeer nadelig zullen zijn.

Waar de verzoekende partijen in hun uiteenzetting over de hoogdringendheid ook verwijzen naar het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en naar een spontane brief van het agentschap Onroerend Erfgoed naar aanleiding van de vergunningsprocedure in eerste aanleg, merkt de tussenkomenende partij op dat dit slechts "adviezen" zijn, met de bedoeling om de overheid te informeren over welke gevolgen een bepaalde beslissing zou kunnen hebben voor dat specifieke werkveld waarin die externe adviesinstanties werkzaam zijn. De tussenkomenende partij vervolgt dat het daarna aan de beslissingsbevoegde overheid is om met die informatie aan de slag te gaan en een beslissing te nemen, rekening houdend met enerzijds die adviezen en anderzijds met alle andere belangen die spelen. Zij wijst er verder op dat het om die reden is dat de betrokkenen bij een vergunningsdossier gehoord kunnen worden, waarbij dat horen stevast plaatsvindt in de laatste fase van de vergunningsprocedure (nadat alle adviezen ingewonnen zijn), zodat de beslissingsbevoegde overheid ook rekening kan houden met het standpunt van de betrokkenen over die adviezen.

Met betrekking tot het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, merkt de tussenkomende partij op dat ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van oordeel is dat de aanvraag van de tussenkomende partij volledig voldoet aan de wet en aan de stedenbouwkundige voorschriften. De tussenkomende partij vervolgt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft willen uitdrukken dat er betere oplossingen mogelijk zijn om het hoofd te bieden aan het probleem waarmee de tussenkomende partij wordt geconfronteerd. Volgens de tussenkomende partij wordt er wel gesproken over het “zoeken naar een compromis” en de suggestie om “een geïntegreerd ontwerp” te maken, maar verduidelijkt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nergens waarin dit compromis dan concreet zou kunnen bestaan, of hoe zo’n geïntegreerd ontwerp concreet moet worden vormgegeven.

De tussenkomende partij vervolgt dat na dit advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar alle betrokkenen zijn gehoord. Op de hoorzitting heeft de tussenkomende partij haar problematiek kunnen toelichten, met name het feit dat het geen haalbare oplossing is om aan de eeuwenoude gebouwen op de site opnieuw herstellingen en opfriswerken uit te voeren. Zij is van oordeel dat dit in de bestreden beslissing zeer goed tot uiting komt dat de verwerende partij daar ook rekening mee heeft gehouden. Zij wenst ook te onderstrepen dat niemand betwist dat de situatie in het bestaande gebouwencomplex niet langer conform is aan de wettelijke voorschriften die gelden voor woonzorgcentra. Zij haalt aan dat zij al veel geïnvesteerd heeft in het realiseren van een goede oplossing voor het probleem en dat dit ook wordt aangetoond door het feit dat zowel het college van burgemeester en schepenen als de verwerende partij haar een vergunning verlenen voor het thans voorliggende project.

De tussenkomende partij is van oordeel dat sommige buurtbewoners de vergunning bestrijden en spreken over “hoogdringendheid”, terwijl precies die juridische strijd een aanhoudende vertraging veroorzaakt, waardoor bij de tussenkomende partij (en haar bewoners) het water aan de lippen komt te staan. De tussenkomende partij meent dat de bestreden beslissing haar project heeft beperkt en een aantal voorziene werkzaamheden uit de vergunning heeft gesloten, precies om tegemoet te komen aan de bezwaren van de bezwaarindieners.

De tussenkomende partij stelt dat, als er in dit dossier sprake is van hoogdringendheid, dit zich vooral lijkt te manifesteren aan de zijde van de tussenkomende partij (en haar bewoners), waarbij zij wijst op de precaire situatie waarin zij thans zorg dient te verstrekken en het vooral hoogdringend is dat er zo snel mogelijk zou kunnen worden gestart met het bouwproject, zodat het zorgcentrum opnieuw de wettelijk gestelde normen kan behalen en daarmee meteen ook de leefomstandigheden van haar bewoners opnieuw op een aanvaardbaar niveau zou kunnen brengen. Om die reden vraagt de tussenkomende partij aan de Raad om met toepassing van artikel 40, §5 van het DBRC-decreet een belangenafweging te maken, daarbij rekening houdend met het algemeen belang en in het bijzonder met het belang van de bewoners van het huidige gebouwencomplex van de tussenkomende partij. De tussenkomende partij wenst in dat verband de bijzondere aandacht te vestigen op het feit dat:

- De aanvraag van de vzw MATER DEI (die door de bestreden beslissing werd vergund), zich situeert in een gebied dat bestemd is voor openbaar nut en dus precies bestemd is voor bouwprojecten als deze;
- Er in dit dossier ook een archeologienota werd opgesteld en goedgekeurd, terwijl die aan het project bijkomende verplichtingen oplegt;
- De voorbereiding van het bouwproject reeds jaren tijd in beslag heeft genomen, waarbij overigens alle relevante actoren geconsulteerd zijn geweest (gaande van de Vlaamse

administratie Volksgezondheid, over Ouderenzorg, Stedenbouw, Brandweer, VIPA, toegankelijkheidsbureau, etc. ) en met wiens bedenkingen rekening werd gehouden bij het uitschrijven van de aanbesteding tot aanduiding van een architectenbureau.

- De verzoekende partijen (waarover hierboven reeds werd gesteld dat zij blijkbaar niet kunnen hard maken welke hinder zij zouden ondervinden) zelfs geen rechtstreekse burens zijn van het terrein waarop het project zou worden gerealiseerd...

De tussenkomenende partij vervolgt dat ook de brief van het agentschap Onroerend Erfgoed van 22 december 2016 is opgesteld vanuit eenzelfde eenzijdige visie over de problematiek in dit dossier, met name een bezorgdheid die vooral is ingegeven door de historische waarde van de huidige site, maar waar men kennelijk geen oog heeft voor de nadelen die gepaard gaan met dergelijke oude gebouwen en de noodzaak voor de bewoners ervan dat er ter plaatse eindelijk enige verandering in kan worden gebracht.

Wat betreft de door de verzoekende partijen aangehaalde inventarisatie van de huidige tuin als "religieuze thematuin" op de inventaris van historische tuinen en parken, merkt de tussenkomenende partij op dat de juridische waarde van dergelijke opname eerder beperkt is, in die zin dat de opname van een landschapselement in die inventaris niet noodzakelijk tot een vergunningsweigering dient te leiden. Zij argumenteert verder dat de inventaris een eerder informatief karakter heeft en dat de huidige tuin op vandaag geen enkel wettelijk beschermd statuut heeft, wat ook uitdrukkelijk bevestigd wordt door het agentschap Onroerend Erfgoed in haar brief van 22 december 2016. Volgens de tussenkomenende partij blijkt uit deze brief dat het agentschap Onroerend Erfgoed bevestigt dat de historische waarde van het gebouwencomplex niet zodanig hoog is dat het voor wettelijke bescherming in aanmerking zou kunnen komen.

De tussenkomenende partij haalt ook nog aan dat de opname in een inventaris, zoals ook de opname van de huidige parktuin in de inventaris van historische tuinen en parken, steeds een momentopname is. De tussenkomenende partij verwijst naar stuk 6 van de verzoekende partijen om te stellen dat de opname van de huidige parktuin in de inventaris dateert van 26 juli 2001, waartoe wordt verwezen naar een aantal "merkwaardige" bomen. Zij argumenteert verder dat bomen biologisch gezien ook "levende" organismen zijn en dat het gevolg daarvan is dat ook zij niet ontsnappen aan de "tand des tijds". De tussenkomenende partij voert aan dat op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift er al meer dan 16 jaren verstreken zijn sinds de parktuin op de inventaris is opgenomen en dat nagenoeg alle "merkwaardige" bomen die er vroeger aanwezig waren intussen verouderd of zelfs verziekt zijn en daardoor hun merkwaardigheid verloren zijn. De tussenkomenende partij staft haar stelling met een verslag van een gerechtsdeskundige van 28 december 2017, met daarin een volledige inventarisatie en omstandige beschrijving van de bomen die thans nog op het terrein aanwezig zijn.

De tussenkomenende benadrukt nogmaals dat de verwerende partij de initieel voorziene sloop van de kapel, de hoogbouw en de tuinmuur aan het oude kerkhof uit de vergunning heeft gesloten, waarmee de verwerende partij volledig tegemoet gekomen is aan de argumenten van de verzoekende partijen op vlak van erfgoedwaarde en beeldbepalende waarde.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een

uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij het oprichten van een nieuw woonzorgcentrum op de plaats van de vroegere parktuin, waarbij na de realisatie van de nieuwbouw de bestaande bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van de kapel, de hoogbouw en het gedeelte van de tuinmuur ter hoogte van het kerkhof. De huidige bestaande parktuin wordt volledig geroid en genivelleerd en er komen vier gebouwen los van elkaar te staan in een vierkantsformatie.

De verzoekende partijen voeren aan dat het verdwijnen van het beeldbepalende kloostercomplex *annex* parktuin een onmiskenbare impact zal hebben op het ongeschonden uitzicht dat zij momenteel hebben.

3.

De Raad stelt vast dat de eerste en tweede verzoekende partij eigenaar en bewoners zijn van een woning in de onmiddellijke omgeving van het aanvraagperceel. Er kan niet ernstig worden betwist dat deze partijen vanuit hun woning en/of tuin zicht hebben op de historisch parktuin van het kloostercomplex. In hun verzoekschrift, gestaafd met foto's, maken zij dit voldoende aannemelijk.

De Raad aanvaardt dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, hun uitzicht ingrijpend zal wijzigen. Het project voorziet immers het volledige rooien van de parktuin om, na egalisatie van het terrein, op die plaats het nieuwe woonzorgcentrum op te richten.

In tegenstelling tot wat de verwerende partij voorhoudt, is het ijveren voor het behoud van de parktuin geen *actio popularis*, maar een persoonlijk streven naar een behoud van hun uitzicht op een stuk groen in hun dorp. Het ingeroepen nadeel is voldoende persoonlijk geformuleerd.

In zover de tussenkomende partij voorhoudt dat de parktuin niet meer de waarde heeft zoals omschreven in de inventaris landschappelijk erfgoed van tuinen en parken, merkt de Raad op dat de tuin nog steeds opgenomen is in de inventaris, bovendien aangeduid staat als waardevol in de biologische waarderingskaart en door de verwerende partij erkend wordt als hebbende beeldbepalende waarde. In die zin is het te begrijpen dat het verdwijnen van de tuin onherroepelijke gevolgen zal hebben. Dergelijke vaststelling staat los van enig juridisch statuut van de tuin.

4.

Een zaak is 'hoogdringend' wanneer de vrees voor schade van een zekere omvang dan wel aanzienlijke ongemakken of nadelen, een onmiddellijke beslissing wenselijk maakt en wanneer deze nadelige gevolgen niet kunnen opgevangen worden binnen de gebruikelijke termijn van de vernietigingsprocedure.

De doelmatigheid van een schorsingsvordering hangt af van de behandelingstermijn van het vernietigingsberoep en van de aanvang en snelheid van uitvoering van de vergunning. Een verzoekende partij heeft geen vat op het verloop van de vernietigingsprocedure, noch op het tijdstip van de aanvang van de werken. Van de verzoekende partij kan en mag geen onmogelijke bewijslast gevraagd worden, zeker niet nu blijkt dat de tussenkomenende partij duidelijk laat verstaan dat het *'hoogdringend is dat er zo snel mogelijk zou kunnen worden gestart met het bouwproject'*, terwijl zij anderzijds geen indicaties geeft wanneer zij met de werken zou starten.

Er kan moeilijk ontkend worden dat het rooien van de parktuin op korte termijn kan gebeuren. Het rooien van de bomen maakt de eerste fase van de uitvoering van de bestreden beslissing uit en eens met de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing gestart wordt, zal de waardevolle parktuin onherroepelijk verdwenen zijn. Uit de goedgekeurde plannen blijkt immers dat het nieuw op te richten woonzorgcentrum zich uitstrekt over de parktuin en dat het bouwrijp maken van deze grond sowieso het rooien van de bomen impliceert.

Er kan dan ook worden aangenomen dat de uitkomst van de vernietigingsprocedure niet kan worden afgewacht, zodat de afhandeling van de vernietigingsprocedure ondoelmatig lijkt in het licht van de ingeroepen schadelijke gevolgen van het rooien van de parktuin en het daarmee gepaard gaande verlies van uitzicht op deze groene omgeving.

5.

Aangezien de eerste en tweede verzoekende partij afdoende aantonen dat de zaak hoogdringend is, is een onderzoek naar de hoogdringendheid in hoofde van de derde verzoekende partij niet aan de orde.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

6.

De tussenkomenende partij verzoekt in het kader van de schadelijke gevolgen die een schorsing voor haar zouden veroorzaken om een belangenafweging overeenkomstig artikel 40, §5 DBRC-decreet.

Overeenkomstig artikel 40, §5 DBRC-decreet dient de Raad, op verzoek van de verwerende of de tussenkomenende partij, rekening te houden met de waarschijnlijke gevolgen van de schorsing van de tenuitvoerlegging voor alle belangen die kunnen worden geschonden, alsook met het algemeen belang, en kan hij besluiten de schorsing niet te bevelen als de nadelige gevolgen ervan op een klaarblijkelijk onevenredige wijze zwaarder wegen dan de voordelen.

De tussenkomenende partij staft haar verzoek door te wijzen op de preciaire situatie waarin zij heden zorg dient te verstrekken en vraagt om rekening te houden met het algemeen belang en in het bijzonder met het belang van de bewoners van haar huidige gebouwencomplex.



De Raad is van oordeel dat niet valt in te zien waarom de belangen van de tussenkomende partij kennelijk zoveel zwaarder zouden wegen dan de belangen die de verzoekende partijen willen vrijwaren. De Raad stelt bovendien vast dat de verwerende partij, die het best geplaatst is ter vrijwaring van het algemeen belang, deze belangenafweging niet vraagt. De Raad is dan ook van oordeel dat de tussenkomende partij geen voldoende zwaarwichtige redenen geeft om de nadelen die de eerste en de tweede verzoekende partij dreigen te ondergaan, en waarvan is gebleken dat deze aannemelijk en vrij waarschijnlijk vaststaand zijn, te doen wijken voor het belang van de tussenkomende partij om een stedenbouwkundige vergunning die op het eerste gezicht onwettig lijkt, onmiddellijk te realiseren. De tussenkomende partij toont bovendien niet aan dat de huidige verblijfsituatie in het kloostercomplex dermate ernstig is dat een sluiting nakend zou zijn omwille van de slechte levensomstandigheden.

De vraag van de tussenkomende partij om de schorsing van de bestreden beslissing op grond van een belangenafweging niet te bevelen, wordt dan ook niet ingewilligd.

## **B. Ernstige middelen – derde middel – eerste onderdeel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van de artikelen 1.1.4, 4.2.19, §1, 4.3.1, §1, 1°, b) en 2°, tweede en derde lid en van artikel 4.3.1, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 6, eerste lid, b), 4 en 6, c) van het Verdrag betreffende de toegang tot informatie, inspraak in besluitvorming en toegang tot de rechter inzake milieuaangelegenheden (hierna: Verdrag van Aarhus), van de artikelen 3, 8, vijfde lid en 11, §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging (hierna: Besluit Openbare Onderzoeken), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van een aantal beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel, de materiële motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel.

In een eerste onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 18 augustus 2017, mede op basis van de door de verzoekende partijen opgeworpen schriftelijke en mondelinge bezwaren en een voorgesteld alternatief ontwerp, adviseert tot de weigering van de vergunningsaanvraag met als doorslaggevend motief de aanzienlijke aantasting van de goede ruimtelijke ordening, waarbij hij het aspect van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening expliciet op de voorgrond plaatst. De verzoekende partijen vervolgen dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besluit dat de aanvraag gestoeld is op een *‘achterhaald stedenbouwkundig concept’* en een onaanvaardbaar verlies aan bestaande, waardevolle, groene en open ruimte met zich meebrengt, waarna hij stelt dat het niet betwist kan worden dat de erfgoedwaarde van het gehele gebouwencomplex alsook de parktuin moeilijk kan ontkend worden. De verzoekende partijen citeren vervolgens de conclusie uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Verder halen de verzoekende partijen aan dat het niet onbelangrijk is te onderstrepen dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de totale vernietiging van de beeldbepalende parktuin in een bijkomende nota poneerde dat dit verlies onmogelijk kan gecompenseerd worden.

De verzoekende partijen zijn van oordeel dat het dan ook niet verwonderlijk is dat de verwerende partij in de bestreden beslissing, met verwijzing naar het 'spontane' advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 22 december 2016, besluit dat de beeldbepalende waarde van zowel de parktuin als het kloostercomplex *'moeilijk valt te ontkennen'*. Zij wijzen er op dat de cultuurhistorische aspecten, naast het open en gaaf karakter van het gebied, een cruciaal beoordelingselement zijn in de zin van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO. De verzoekende partijen verwijzen hiervoor tevens naar het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, waarin onder meer het behoud van de gave landschappen uitdrukkelijk wordt voorgeschreven.

De verzoekende partijen stellen verder dat de verwerende partij alsnog van oordeel is dat de beoogde aanvraag te verenigen viel met de goede plaatselijke ordening van het gebied, wat zij probeerde te rechtvaardigen met onder meer de garantie dat een deel van het kloostercomplex (de kapel en het hoge gebouw op de hoek van de Molenhof- en Neerstraat) alsnog gevrijwaard zouden blijven. De kaalslag van de zowel vanuit ecologisch als erfgoedwaarde belangrijke parktuin werd gerechtvaardigd met verwijzing naar een inherent vaag geformuleerde aanplantingsverplichting.

De verzoekende partijen voeren aan dat de motivering van de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van het nieuwbouwproject met de goede plaatselijke aanleg van het gebied in geen geval kan overtuigen. De verwerende partij slaagt, volgens de verzoekende partijen, er niet in de draagkrachtige argumenten aangehaald door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn negatief verslag te ontkrachten. Volgens de verzoekende partijen is er sprake van inherente contradicties en een foutieve inschatting van de bestaande goede plaatselijke ordening in het dorp Heikruis.

Zo wordt er volgens de verzoekende partijen vooreerst onvoldoende rekening gehouden met het verdwijnen van de volledige parktuin, die is opgenomen in de inventaris landschappelijk erfgoed van tuinen en parken Pajottenland-Zuidwestelijk Vlaanderen, ten gevolge van de beoogde nieuwbouw, wat uiteraard een zware aanslag inhoudt op het landschappelijke uitzicht op het dorp Heikruis. Zij voeren aan dat het beeldbepalende karakter van het park alsook de erfgoedwaarde ervan worden erkend in de bestreden beslissing, maar dat er gemakshalve wordt aangenomen dat de voorziene groenzones in het beplantingsplan afdoende zijn om de aanslag op de goede plaatselijke ordening te kunnen ondervangen. De verzoekende partijen wijzen er op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zelf expliciet heeft benadrukt dat de voorziene groenzones in het beplantingsplan op géén enkele manier de grootschalige aantasting van de goede plaatselijke ordening kunnen milderen, laat staan compenseren, gelet op het feit dat het voorliggende ontwerp dit niet toestaat. Zij wijzen er ook nog op dat zij zelf een alternatief hebben voorgesteld dat een modernisering van het woonzorgcentrum zou mogelijk maken zonder dat daarbij de parktuin zou verdwijnen. De verzoekende partijen stellen dat deze pertinente opmerkingen volledig worden genegeerd in de bestreden beslissing, wat een manifest motiveringsgebrek vormt, gelet op de belangrijke impact van de nieuwbouw op de goede plaatselijke aanleg.

De verzoekende partijen halen verder aan dat elke redelijke persoon beseft dat het beeldbepalende karakter van de parktuin van 1,83 hectare niet zonder meer kan worden vervangen door de aanplant van een vijftigtal hoogstambomen op een terrein dat nu grotendeels zal ingenomen worden door een soort 'vierkantsformatie'. Volgens de verzoekende partijen betreft dit een onvolkomen lapmiddel om de goede ruimtelijke ordening van het dorp te vrijwaren.

Zij argumenteren dat, terwijl het duidelijk is dat het beeldbepalende karakter van het park onmiskenbaar deel uitmaakt van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, men vruchteloos naar verdere argumenten zoekt in de bestreden beslissing hierover. Voor de verzoekende partijen blijft het onduidelijk waarom de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die expliciet

hamert op het behoud van het tuinpark, niet werd weerhouden. De verzoekende partijen wijzen er ook nog op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk een scenario heeft overwogen waarin bepaalde delen van het kloostercomplex zouden worden gevrijwaard.

De verzoekende partijen halen verder nog aan dat er géén nieuwe elementen voorliggen in vergelijking met de informatie waarover de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beschikte wanneer deze de bijkomende nota over het mogelijk herstel van het park opmaakte. De verzoekende partijen verwijzen naar de rechtspraak waarin geoordeeld wordt dat de motiveringsplicht geschonden is wanneer in de vergunningsbeslissing niet wordt ingegaan op ongunstige elementen. Zij zijn bovendien van oordeel dat, gelet op het belang van het tuinpark voor de vrijwaring van de goede plaatselijke aanleg, de bijzondere motiveringsverplichting in hoofde van de verwerende partij speelde en dat deze hier manifest geschonden wordt.

De verzoekende partijen vervolgen dat bij de inventarisatie van de erfgoedwaarde van het kloostercomplex al te snel voorbij gegaan wordt aan het beeldbepalende historische karakter van de witte kloostergebouwen langsheen de Molenhofstraat, die ook ingevolge de bestreden beslissing definitief zullen verdwijnen. De verzoekende partijen benadrukken het belang hiervan voor de goede plaatselijke aanleg van het dorp Heikruis en verwijzen naar de fotoreportage gevoegd als stuk 10. Zij verwijzen opnieuw naar en citeren uit het spontane advies van het agentschap Onroerend Erfgoed en voeren aan dat ook het agentschap Onroerend Erfgoed tot het besluit komt dat minstens het behoud van *'het volume met de witte gevel in de Molenhofstraat'* aan de orde is. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat over dit aspect, dat nochtans samenhangt met de visueel-ruimtelijke en cultuurhistorische waardering van de betrokken site, niets terug te vinden is in de bestreden beslissing. Volgens de verzoekende partijen kwam dit aspect ook aan bod in de geleverde inspraakreacties en het voorliggende advies van het agentschap Onroerend Erfgoed, waardoor ook op dit punt een bijzondere motiveringsplicht geldt. De verzoekende partijen besluiten dan ook dat de verwerende partij onzorgvuldig gehandeld heeft door in de bestreden beslissing op géén enkel moment het behoud van het beeldbepalende gebouw met de witte gevel mee te nemen.

Als derde en laatste punt halen de verzoekende partijen aan dat op generlei wijze verwezen wordt naar de aanzienlijke nivellering (reliëfwijziging) waarmee het bouwproject gepaard zal gaan. De verzoekende partijen zijn van mening dat een reliëfwijziging ten belope van 1,83 hectare evenzeer een aanzienlijke impact op de goede plaatselijke aanleg zal hebben, wat ook wordt onderkend in artikel 4.3.1, §2 VCRO. Volgens de verzoekende partijen wordt dit pijnpunt ook expliciet aangehaald door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij voeren aan dat bij het voorliggende, erg ruimte verslindende concept ten onrechte géén rekening is gehouden met het bestaande reliëf. De verzoekende partijen besluiten dat in de bestreden beslissing in de verste verte géén motivering terug te vinden is die ingaat op de impact van het voorliggende ontwerp op het bestaande reliëf, wat nochtans ook één van de kenmerkende aspecten van de lokale ruimtelijke ordening betreft.

Tot slot wijzen de verzoekende partijen er nog op dat, waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij de beoordeling van de impact van de constructie op de goede ruimtelijke ordening zich louter focust op de objectieve criteria van artikel 4.3.1, §2 VCRO, de verwerende partij in de bestreden beslissing een al te groot belang hecht aan de economische logica waarop het nieuwbouwproject is gestoeld. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de verwijzing naar het principe van de duurzame ruimtelijke ordening in punt e) van de bestreden beslissing vooral dienstig blijkt om impliciet voorrang te geven aan de economische belangen van de

tussenkomen partij. Zij menen dat de verwerende partij artikel 1.1.4 VCRO vooral lijkt te hanteren om aan het economisch belang van de tussenkomen partij voorrang te geven, waar deze bepaling net tot doel heeft om milieu- en natuuraspecten een belangrijkere rol te laten spelen binnen het ruimtelijke besluitvormingsproces. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat het evenwicht, waarvan sprake is in de bestreden beslissing, vooral bepaald is in functie van de economische korte termijn-belangen van de tussenkomen partij, waarbij de lange termijn-belangen inzake goede ruimtelijke ordening minder zwaar doorwegen. Volgens de verzoekende partijen wordt daarom ook al te weinig belang gehecht aan de bestaande ecologische en erfgoedwaarden die aanwezig zijn in dit gebied. Zij halen ook nog aan dat het onduidelijk blijft of de verwerende partij met de verwijzing naar 'sociale behoeften' doelt op het evidente belang van de dorpsbewoners bij het behoud van het unieke stedenbouwkundige karakter, dan wel verwijst naar de 'sociale behoeften' van de aanvrager. De verzoekende partijen voegen ten overvloede ook nog toe dat de uitvoerige verwijzing naar de economische behoeften van de tussenkomen partij in géén geval expliciet naar voren wordt geschoven als beoordelingscriterium in artikel 4.3.1, §2 VCRO. Zij zijn van oordeel dat de verwerende partij zich had moeten spiegelen aan de beduidend meer objectieve invulling van het begrip 'goede ruimtelijke ordening' door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die in zijn advies de nieuwbouw-logica van de tussenkomen partij niet als onwrikbaar uitgangspunt neemt, maar zonder verpinken stelt dat enkel een (nieuw) en geïntegreerd ontwerp, waarbij oud en nieuw samen gaan, verenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg van de site. De verzoekende partijen stellen dat dit mogelijk is, wat duidelijk blijkt uit hun alternatief voorstel.

De verzoekende partijen besluiten dat een objectieve toepassing van de goede ruimtelijke ordening ontbreekt in de bestreden beslissing.

2.

2.1.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij het derde middel.

De verwerende partij is van oordeel dat de verzoekende partijen een beperkt uitzicht op het park van een afstand van 200-250 meter en geen uitzicht op het klooster hebben. De verwerende partij vervolgt dat niet kan ingezien worden in welke mate de verzoekende partijen zouden worden benadeeld door een beweerd gebrekkige motivering van de goede ruimtelijke ordening wat betreft het verdwijnen van de bestaande parktuin, het verdwijnen van bepaalde onderdelen van het klooster of bepaalde reliëfwijzigingen die in de ommuurde binnentuin zouden worden uitgevoerd. Volgens de verwerende partij worden de verzoekende partijen evenmin benadeeld door de voorwaarden die zijn opgelegd en/ of door de draagwijdte van de verleende vergunning, aangezien deze verbonden zijn met de voormelde elementen (parktuin, klooster) en dus geen impact hebben op de leefomgeving van de verzoekende partijen.

2.2

Ondergeschikt antwoordt de verwerende partij met betrekking tot het eerste onderdeel dat de bestreden beslissing op zeer uitvoerige wijze is gemotiveerd wat betreft de door de verzoekende partijen geviseerde elementen, waarna zij overgaat tot het citeren van punt f), g) en h) van de overwegingen in de bestreden beslissing.

De verwerende partij is van oordeel dat zowel het verdwijnen van de parktuin als het historische karakter van het klooster uitvoering zijn gemotiveerd en dat de verzoekende partijen niet aantonen dat deze overwegingen foutief of kennelijk onredelijk zouden zijn.

Waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de reliëfwijzigingen betrokken heeft bij het behoud van de bestaande parktuin, stelt de verwerende partij dat in de bestreden beslissing uitvoerig wordt gemotiveerd waarom de bestaande parktuin niet wordt behouden, onder meer met verwijzing naar de nieuwe invulling, de fiets- en voetgangersdoorsteek vanuit de nieuwe tuin en de bijkomende collectieve waarde die hierdoor wordt gecreëerd. De verwerende partij wijst er op dat bij een andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet vereist is dat het verslag punt voor punt wordt weerlegd, voor zover evenwel alle andersluidende elementen van het verslag in de motivering van de bestreden beslissing worden besproken. De verwerende partij besluit dan ook dat de verzoekende partijen ten onrechte stellen dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dit punt niet zou zijn besproken en weerlegd.

3.

De tussenkomenende partij voegt nog toe dat uit de bestreden beslissing zelf blijkt dat deze op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wel degelijk en uitgebreid gemotiveerd is. Zij vervolgt dat het onderzoek naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening er zelfs toe geleid heeft dat de verwerende partij heeft beslist om een gedeelte van de vergunningsaanvraag uit de vergunning te sluiten, precies om tegemoet te komen aan de bezwaren van de bezwaarindieners in dat verband.

Onder verwijzing naar het verzoekschrift van de verzoekende partijen stelt de tussenkomenende partij dat de verzoekende partijen zelf erkennen dat de verwerende partij de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening heeft beoordeeld, maar dat het enige probleem is dat de verzoekende partijen het niet eens zijn met die beoordeling.

De tussenkomenende partij stelt tot slot nog dat de verwerende partij als enige bevoegd is, op basis van een discretionaire bevoegdheid, daarover de finale beslissing te nemen en dat het loutere feit dat de verzoekende partijen het niet eens zijn met die beslissing uiteraard geen geldige reden is om de vernietiging van de beslissing te kunnen vragen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

1.1

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de verwerende partij niet op afdoende wijze de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening heeft beoordeeld. Zij verwijzen naar de ingediende bezwaren, beroepsargumenten en het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij dit middelonderdeel. Zij is van oordeel dat de verzoekende partijen niet kunnen benadeeld worden door een gebrekkige motivering van de goede ruimtelijke ordening.

Deze exceptie moet op het eerste zicht worden afgewezen.

1.2

Een verzoekende partij heeft in beginsel belang bij het middel dat zij aanvoert indien de aangevoerde onwettigheid haar heeft benadeeld of een voordeel heeft ontnomen.

Het middelonderdeel richt zijn wettigheidskritiek op de niet afdoende beoordeling van de inpasbaarheid van het aangevraagde in de dorpsgemeenschap van Heikruis en vormt aldus een kritiek op de beoordeling, door de verwerende partij, op de goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand en de beoordelingscriteria zoals opgelijst in artikel 4.3.1, §2 VCRO.

De kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening wordt geacht een middel te zijn dat raakt aan de openbare orde. Belangenschade is in dit geval niet vereist.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1 VCRO blijkt dat een stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

In de mate de aanvraag verenigbaar is met de toepasselijke bestemmingsvoorschriften (waarvan de beoordeling in de bestreden beslissing niet betwist wordt door de partijen), moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO, moet zij daarbij rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand en kan, maar is zij geenszins verplicht, rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Zij moet in haar beoordeling ook rekening houden met ingediende bezwaren en adviezen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit. Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende 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 de vergunningverlenende overheid bij het nemen van haar beslissing afwijkt van met redenen omklede andersluidende adviezen, dient zij haar beslissing des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren. De vergunningverlenende overheid moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

3.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing voorbij gaat aan de vaststellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die betrekking hebben op het concept van het project en op de onverenigbaarheid ervan met de goede ruimtelijke ordening, onder meer omwille van het verdwijnen van de volledig parktuin.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overwoog in zijn verslag van 18 augustus 2017 het volgende:

“...  
e)

*De aanvraag is echter niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. In hoofdzaak moet hierover meegegeven worden dat te licht wordt overgestapt op een volledige afbraak van alle gebouwen en het volledig verdwijnen van de bestaande tuin zonder dat wordt aangetoond dat alternatieven met behoud van de tuin en de gebouwen of een aantal hiervan onmogelijk zou zijn. Er kan begrepen worden dat de bestaande kamers niet meer voldoen aan de huidige specifieke wetgeving. Toch kan er gezocht worden naar een compromis waarbij zowel kan voldaan worden aan deze specifieke regelgeving met behoud van (een deel van) de bestaande site.*

*Het ontwerp houdt in geen enkel opzicht rekening met de bestaande toestand terwijl dit terrein een waardevolle parktuin heeft en beeldbepalende gebouwen kenmerkend voor het landelijke dorp Heikruis. Er worden geen afdoende argumenten gegeven om in het huidige voorstel mee te gaan.*

*f) De parktuin is opgenomen in de inventaris landschappelijk erfgoed van tuinen en parken Pajottenland - Zuidwestelijk Brabant als ‘Een religieuze thematuin met Calvarie en Lourdesgrot, 1 hectare 84 are, naast een voormalig nonnenklooster met kostschool uit 1840’. Het betreft een inventarisatie van 26 juli 2001 waarbij onder meer 4 merkwaardige bomen (met een stamomtrek tot 350cm) zijn geregistreerd en de omheiningsmuur met veertien nissen die ‘het leven en lijden van Christus in rondbosse’ uitbeelden. Het waardevol karakter van de tuin blijkt eveneens uit de biologische waarderingskaart waarbij de hele tuin als biologisch waardevol is aangeduid.*

*Het project voorziet echter in een volledige kaalslag van deze parktuin. Het houdt geen rekening met het bestaande reliëf waarbij er meer dan 2m niveauverschil moet overbrugd worden maar trekt het geheel volledig vlak en voorziet in 4 nagenoeg identieke blokken van elk ±1.000m<sup>2</sup>, 2 bouwlagen en een zadeldak met eromheen een 4m brede toegangsweg (een lus van benaderend 500m omtrek) en nog bijhorende parkeerplaatsen. Dit betreft eerder een achterhaald stedenbouwkundig concept gelet op het ruimteverslindend karakter van deze vierkantsformatie die naast een grote bebouwingsoppervlakte ook een grote circulatieaanleg vraagt en een grote oppervlakte aan verharding. Hierdoor gaat een grote*

*nog bestaande en waardevolle open en groene ruimte verloren wat ruimtelijk niet verantwoord is.*

*(...)*

*i) Er kan niet ontkend worden dat de huidige bebouwing en de parktuin een grote historische waarde hebben. De site is onlosmakelijk verbonden met de geschiedenis van het dorp Heikruis. Zoals in een vorige aanvraag (die werd ingetrokken) werd gesteld in een advies van de afdeling Onroerend Erfgoed, zijn de architecturale volumes bepalend voor de beleving van het dorp en de zichten in en op de dorpskern. De kloosterkapel vormt een passende visuele afsluiting van de kerk met omringend kerkhof. Het aanpalende volume met de witgepleisterde gevel is beeldbepalend in de Molenhofstraat. De tuin met merkwaardige bomen is een mooi voorbeeld van een religieuze thematuin. ...*

*j) Het is aangewezen dat de parktuin zoveel mogelijk wordt gevrijwaard, dat rekening wordt gehouden met het bestaande reliëf en dat een deel van de bestaande gebouwen behouden blijven om deze historische waarde en het beeldbepalend karakter in Heikruis niet verloren te laten gaan. Een nieuwe ontwikkeling wordt hierdoor zeker niet uitgesloten. Een combinatie van oud en nieuw kan een meerwaarde betekenen in het straatbeeld. Een geïntegreerd ontwerp kan zorgen voor een positieve uitstraling van deze landelijke dorpskern.*

*...”*

In een bijkomende nota, opgesteld op verzoek van de verwerende partij, heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nog onderzocht welke de herstelmogelijkheden zijn van de tuin. In deze nota stelde hij vast dat een aantal van de kenmerkende bomen nog net gelegen zijn buiten de effectieve oppervlakte van de nieuwe bebouwing, maar dat deze afstand ontoereikend is, gelet op de grote omvang van de werken die gepland zijn. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vervolgt dat ook het bestaande reliëf volledig genivelleerd wordt, waardoor een behoud van de bomen niet tot de mogelijkheden behoort. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is van oordeel dat door de uitgespreide bebouwing in vierkantsformatie en de aanleg van een rondweg er langs de buitenzijde enkel randbeplanting kan aangelegd worden, eventueel met een aantal hoogstammige bomen. Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zal de nieuwe binnentuin wel een open en groen karakter hebben, maar zal deze door het versnipperd karakter nooit een vergelijkbare invulling hebben als het huidige park.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt dat de verwerende partij haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en legt daarmee aan de verwerende partij de verplichting op om het (andersluidend)verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het artikel verplicht de verwerende partij daarentegen niet om het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te volgen, noch om dit verslag letterlijk in de bestreden beslissing te citeren.

Hieruit volgt dat de verwerende partij uitdrukkelijk moet motiveren waarom wordt afgeweken van het (andersluidend) verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en oordeelt dat de aanvraag toch verenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, en/of verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.



In de mate de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar concreet en precies motiveert waarom het vrijwaren van de parktuin aangewezen is, geldt voor de verwerende partij gelet op voormelde motiverings- en zorgvuldigheidsplicht dat zij haar beslissing met betrekking tot de parktuin des te concreter en zorgvuldiger neemt in het licht van dit andersluidend standpunt.

4.

4.1

Het andersluidend standpunt van de verwerende partij in de bestreden beslissing luidt:

“ ...

*f) De parktuin is opgenomen in de inventaris landschappelijk erfgoed van tuinen en parken Pajottenland - Zuidwestelijk Brabant als ‘Een religieuze thematuin met Calvarie en Lourdesgrot, 1 hectare 84 are, naast een voormalig nonnenklooster met kostschool uit 1840’. Het betreft een inventarisatie van 26 juli 2001 waarbij onder meer 4 merkwaardige bomen (met een stamomtrek tot 350cm) zijn geregistreerd en de omheiningsmuur met veertien nissen die ‘het leven en lijden van Christus in rondebosse’ uitbeelden.*

*De uitvoering van het voorliggend ontwerp heeft het verdwijnen van deze bestaande parktuin tot gevolg. De sloop van deze groene ruimte kan verantwoord worden vanuit het standpunt dat deze volledig gelegen is binnen een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen volgens het gewestplan. Het is belangrijk dat de beschikbare ruimte zo optimaal mogelijk wordt benut en er wordt geen groene ruimte aangesneden volgens de planologische bestemming. Gelet op deze bestemming is het behoud van het huidige park niet houdbaar.*

*Daarbij kan ook worden opgemerkt dat de waardevolle bomen binnen het park in aantal beperkt zijn. Het gaat om een afgesloten tuin die op dit moment niet openbaar is. Daarbij komt nog dat deze tuin nu niet gebruikt wordt door de bewoners waardoor de waarde ervan kan in vraag gesteld worden. Het nieuw ontwerp voorziet een ruime binnentuin en nog bijkomend een groene aanleg rond de nieuw aan te leggen weg waarbij ook een deel van de tuinmuur behouden blijft. Op deze manier rest er wel een referentie naar de huidige parktuin. Ook wordt deze nieuwe tuin met een fiets- en voetgangersdoorsteek verbonden met het bestaande dorpsplein waardoor de nieuwe tuin publiek toegankelijk wordt en deze nieuwe groene invulling een bijkomende collectieve waarde krijgt.*

...

*h) Er kan aanvaard worden dat de huidige parktuin verdwijnt zoals hierboven uiteen gezet. Nochtans blijft het groene karakter en een groene inkleding van het nieuwe concept een belangrijk gegeven om een goede integratie in de dorpskern Heikruis te verzekeren. Het inplantingsplan toont algemeen een groenaanleg die verder niet werd uitgewerkt. In ieder geval dient de oppervlakte die volgens dit inplantingsplan als ‘groen’ is aangeduid ook werkelijk groen aangelegd te worden.*

*Om ook vanaf de Molenstraat een degelijke ingroening te verkrijgen wordt opgelegd dat de parkeerplaatsen 1 tot 10 en 25 tot 34 worden geschrapt. Op deze plaats kan een extra groene invulling gegeven worden die de kapel en de hoogbouw op een groene manier met elkaar verbinden.*

*Daarbij wordt nog opgelegd dat er in totaal een variëteit van 50 hoogstammen met stamomtrek 16/18 moet worden aangeplant, verspreid over het terrein waarbij langs de nieuwe toegangsweg een laanbeplanting wordt voorzien. Deze aanplanting dient te gebeuren het eerste plantseizoen na de realisatie van de ruwbouwwerken voor het deel rond de nieuwbouw. Voor het gedeelte vooraan dient de aanplant te gebeuren het eerste plantseizoen na de afbraak van de bestaande gebouwen. De bomen dienen na het eerste en het tweede plantjaar gecontroleerd te worden waarbij dode bomen worden vervangen.  
...*

Uit deze overwegingen volgt dat de verwerende partij van oordeel is dat het verdwijnen van de parktuin verantwoord kan worden door het feit dat deze tuin volledig gelegen is binnen een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en er met andere woorden geen groene ruimte planologisch wordt aangesneden. Bijkomend merkt de verwerende partij op dat de waardevolle bomen binnen het park beperkt zijn in aantal en dat de parktuin op vandaag niet openbaar is. De verwerende partij stelt ook nog dat het nieuw ontwerp een ruime binnentuin voorziet en een groene aanleg rond de nieuw aan te leggen weg, waardoor er wel een referentie rest naar de parktuin.

#### 4.2

Deze motivering volstaat niet om het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tegen te spreken en om te voldoen aan de strengere eisen van zorgvuldigheid en formele motivering.

Tegenover de concrete en uitvoerige beoordeling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, staat een standpunt van de verwerende partij dat het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar louter tegenspreekt. Waarom tot een andersluidend standpunt wordt gekomen, is niet duidelijk, enkel dat er andersluidend wordt beslist. Waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot de vaststelling komt dat er enkel randbeplanting kan aangelegd worden door de uitgespreide bebouwing in vierkantsformatie en dat de nieuwe binnentuin wel een open en groen karakter zal hebben, maar nooit een vergelijkbare invulling als het huidige park kan hebben, komt de verwerende partij niet verder dan het poneren van het tegenovergestelde standpunt.

Indien in een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar diverse ongunstige aspecten op een concrete wijze aan bod komen, mag van de verwerende partij een bijzondere en zorgvuldige aandacht verwacht worden bij de beoordeling van deze aspecten indien andersluidend wordt beslist. Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt niet dat daaraan is voldaan.

Het argument van de verwerende partij dat het verdwijnen van de parktuin kan verantwoord worden omdat de tuin gelegen is in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen biedt geen antwoord op de argumenten dat de tuin beeldbepalend is op het vlak van cultuurhistorische elementen (artikel 4.3.1, §2 VCRO), noch dat de tuin biologisch waardevol is en er dus een zorgplicht kan bestaan voor de natuurelementen die losstaat van de planologische afbakeningen.

Uit het voorgaande moet dan ook op het eerste gezicht besloten worden dat de overwegingen in de bestreden beslissing inzake het verdwijnen van de parktuin niet beantwoorden aan de strengere eisen inzake motivering en zorgvuldigheid en geen andersluidende beslissing verantwoorden. Tevens kan worden vastgesteld dat de verwerende partij niet op zorgvuldige wijze tot een beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening is

overgegaan door de parktuin als vaststaand cultuurhistorisch element niet afdoende bij haar beoordeling te betrekken.

5.  
Het middel is ernstig.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de vzw RUST EN VERZORGINGSTHUIS MATER DEI is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 7 september 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een woonzorgcentrum op de percelen gelegen te 1670 Pepingen, Molenhofstraat 31 en met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie A, nummer 127p en sectie B, nummer 29e.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 27 maart 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS