RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 187.172 van 20 oktober 2008
in de zaak A. 161.371/X-12.259.

In zake : Freddy REYNDERS,
wonende te 1500 HALLE,
Toussaint van Boelaerelaan 7

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat P. DECLERCQ,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
J.P. Minckelersstraat 33.

tussenkomende partij :

de n.v. VERMEERSCH CONSTRUCT,
die woonplaats kiest bij
advocaat M. SMOUT,
kantoor houdende te 1820 STEENOKKERZEEL,
Anjelierenlaan 24.

D E R A A D V A N S T A T E, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Freddy REYNDERS op 31 maart 2005 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 28 december 2004 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening waarbij aan de n.v. VERMEERSCH CONSTRUCT de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een klooster en het bouwen van 25 woongelegenheden op een perceel gelegen te Halle, Astridlaan - C. Verhaevertstraat, kadastraal bekend sectie F, nrs. 19/f47 en 19/k52;

Gelet op het arrest nr. 150.207 van 14 oktober 2005 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 18 november 2005 ingediend door de verzoekende partij;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 6 januari 2006 ingediend door de n.v. VERMEERSCH CONSTRUCT;

Gelet op de beschikking van 27 januari 2006 die de tussenkomst van de n.v. VERMEERSCH CONSTRUCT toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien de toelichtende memorie van de tussenkomende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door adjunct-auditeur A. VAN DEN BROECK;

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

Gelet op de beschikking van 9 juni 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 27 juni 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. CLEMENT;

Gehoord de opmerkingen van de verzoekende partij, van advocaat G. HAVET, die loco advocaat P. DECLERCQ verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat M. SMOUT, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. <u>De feiten</u>

1.1. Op 17 april 2003 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de n.v. VERMEERSCH CONSTRUCT bij het college van burgemeester en schepenen

van de stad Halle een stedenbouwkundige vergunning aan voor het verbouwen van een klooster tot hotel en seminarieruimte en het bouwen van 25 woongelegenheden, 17 tuinbergingen, een ondergrondse parking, wegenis- en omgevingswerken en terrassen op een perceel gelegen te Halle, Astridlaan - C. Verhaevertstraat, kadastraal bekend sectie F, nrs. 19/f47 en 19/k52.

Op het bij de bouwaanvraag horende plan nr. 12 staan in het koor van de kapel vier "nooduitgangen naar buiten opendraaiende ramen" en vier nieuwe vensters ingetekend, allen met een breedte van ongeveer 1,3 meter.

Het bouwterrein is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in woongebied. Het bouwterrein is niet gelegen in het beheersingsgebied van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling noch in het beheersingsgebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Bij ministerieel besluit van 22 november 2001 is het "Klooster van de Zusters Sacramentinnen met bijhorende ommuurde kloostertuin" beschermd als monument.

De verzoeker woont op een perceel dat paalt aan het bouwterrein.

1.2. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek over de aanvraag worden 958 bezwaarschriften ingediend, waaronder één door de verzoeker.

1.3. Op 29 januari 2003 geeft de Cel Monumenten en Landschappen volgend advies over de aanvraag:

> "Monumenten en Landschappen adviseert de bovenvermelde aanvraag voor het gedeelte herbestemming en verbouwing van het klooster voorwaardelijk gunstig. Hierop heeft onze dienst de volgende bijkomende opmerkingen. De bouwheer dient er zich van bewust te zijn dat er qua normen en voorschriften grote verschillen zijn tussen hotelfunctie en rustoord/serviceflats. Voor een rustoord zijn vaak zwaardere ingrepen (bijvoorbeeld het verbreden van deuren, ...) aan het gebouw noodzakelijk die vaak onverenigbaar met het monument zijn. De ingrepen die binnen de huidige aanvraag worden voorgesteld zijn aanvaardbaar.
>
> Onze dienst heeft nog specifieke vragen rond het behoud van de binnendeuren en de bijkomende nooduitgangen in de kapel.
>
> l. Binnenschrijnwerk
>
> Wij hebben bij voorafgaande besprekingen steeds het behoud van het schrijnwerk in pitchpine vooropgesteld. Uit de aanvraag is niet direct af te leiden of de binnendeuren, zowel die op het gelijkvloers als op de verdiepingen zullen behouden blijven. Een oplossing voor het behoud van de deuren: in de verlaagde plafonds, waarin ook de technieken worden voorzien, een sprinklersysteem verwerken. Dit dient met de brandweer en onze deskundige beveiliging, dhr. Buelens, worden besproken. Wij willen er tevens op wijzen dat het aspect van de brede gangen waarop deuren van de slaapvertrekken

uitgeven dient te worden gerespecteerd: wij hebben geen bezwaar dat er kamers tot hotelkamer worden omgevormd maar de deuren die op de gang uitgeven moeten bewaard blijven.

2. Kapel

In het brandweerverslag is er sprake van één bijkomende nooddeur. In de stedenbouwkundige aanvraag worden 4 extra nooduitgangen in het koor van de kapel voorzien. Bij de voorafgaande besprekingen met de bouwheer en de architect had onze dienst er steeds op gewezen dat er geen noodtrappen tegen de gevel van het koor werden toegelaten. Enkel aan de zijde van het nieuwe klooster, dit is vanuit de 'kloostertuin' gezien de minst storende plaats, kan een nooddeur met -trap worden ingericht en wordt bovendien toch aan de eis van de brandweer tegemoetgekomen. De extra vensteropeningen in het koor passen verhoudingsgewijs en qua vormgeving niet bij de bovenliggende glasramen. Het nieuwe schrijnwerk moet hieraan worden aangepast en dient in een smal profiel (bijv. staal) worden vervat.

De herbestemming van de kapel dient veel nauwkeuriger worden omschreven. Een bestemming die bij de hotel functie aansluit, zoals seminariezaal, kan worden toegestaan.

3. Gevels

De gevels dienen zacht te worden gereinigd. Het hydropneumatische reinigen verdient hier de voorkeur. Het heropvoegen wordt enkel toegelaten daar waar nodig is. De voegmortel dient qua samenstelling en kleur identiek aan de bestaande te zijn (geen cementmortel!).

De bouwheer of de architect dient het bestek van de voorziene werken aan het klooster en de kapel voor bindend advies aan onze dienst voor te leggen. Er kan pas met de werken worden gestart na goedkeuring van het bestek.

Onze dienst blijft het nieuwbouwproject in de kloostertuin betreuren maar gelet op de afspraken die men reeds vóór de bescherming had gemaakt, gelet op de ligging volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde en aangezien de stad Halle niet geïnteresseerd was om de kloostertuin als openbaar groen in te richten legt onze dienst zich neer bij dit project. Wij hebben geen bijkomende opmerkingen met betrekking tot de architectuur van de 3 woonblokken. Het woonproject van 25 woongelegenheden kan pas worden aangevat wanneer de renovatiewerken aan het klooster zijn voltooid en voorlopig zijn opgeleverd. Tijdens de werken dient een beschermingszone rondom de te behouden bomen, de grot en het Christusbeeld worden voorzien.

De wegenis voor de woningen dient in een waterdoorlatend materiaal worden uitgevoerd dat een zachte overgang vormt tussen de grasperken. Dit wil zeggen geen boordstenen rondom de wegenis. Om het autoverkeer tot het woonerf te beperken dient bij de toegang ervan een neerklapbare of verzinkende paal te worden geplaatst.

Bij de besprekingen van de voorontwerpen hadden wij er ook op gewezen dat de voortuinen in één ontwerp moeten worden uitgevoerd en dat het ontwerp van tuin grenzend aan de 'kloostergang' aan onze dienst moet worden voorgelegd. Aangezien de ontwerpen niet in de stedenbouwkundige aanvraag zijn begrepen dienen deze vooralsnog met onze dienst worden besproken".

1.4. Op 4 juli 2003 geeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle een voorwaardelijk gunstig pre-advies over de aanvraag. Het college adviseert volgende voorwaarden en lasten op te leggen:

"1. Alvorens er kan begonnen worden met de realisatie van de bouw van 25 woongelegenheden en met de afbraak van het gedeelte van de muur dienen de

volgende werken aan het kloostergebouw voorlopig zijn opgeleverd: externe gevel- en onderhoudswerken, dakwerken en de onmiddellijke omgeving van het kloostergebouw.

2. De kapel kan slechts worden gebruikt voor nevenactiviteiten horende bij een hotel, als restaurant of als seminarieruimte. De kapel kan niet gebruikt worden als feestzaal voor avondfeesten met dansgelegenheid.

3. De kapel ingebouwd in de kloostermuur en gelegen in de tuin van de tweede woning van rechts (als men voor de woningen staat) van blok 1 dient onderhouden te kunnen worden. Daartoe dient de bouwheer de kapel toegankelijk te maken vanaf de Astridlaan en daarna gratis af te staan aan de stad van Halle.

4. De 11 ondergrondse parkings dienen exclusief voorbehouden te worden voor de gebruikers van het kloostercomplex".

1.5. Op 11 augustus 2003 geeft de Cel Monumenten en Landschappen volgend advies over de aanvraag:

"Monumenten en Landschappen adviseert de bovenvermelde aanvraag voor het gedeelte herbestemming en verbouwing van het klooster ongunstig. In ons vorig advies (dd. 29 januari 2003) hebben wij een aantal voorwaarden aan de stedenbouwkundige vergunning verbonden. Hieraan is men niet tegemoetgekomen.

Voor het schrijnwerk en het aspect van de brede gangen waarop deuren van de slaapvertrekken uitgeven hadden wij het behoud ervan vooropgesteld. In de voorgelegde plannen (die trouwens dezelfde zijn als die van de vorige stedenbouwkundige aanvraag) wordt hiermee geen rekening gehouden.

In de kapel worden nog steeds 4 extra nooduitgangen in het koor voorzien. In ons vorig schrijven heeft onze dienst hierover ook opmerkingen geformuleerd: volgens het brandweerverslag is slechts één bijkomende nooddeur noodzakelijk. De extra vensteropeningen (nooduitgangen) in het koor passen nog steeds verhoudingsgewijs en qua vormgeving niet bij de bovenliggende glasramen. Men heeft enkel aangeduid dat het nieuwe schrijnwerk in een stalen profiel zal worden vervat.

Het bestek van de voorziene werken aan het klooster en de kapel dient voor bindend advies aan onze dienst te worden voorgelegd. Er kan pas met de werken worden gestart na goedkeuring van het bestek.

Onze dienst betreurt het nieuwbouwproject in de kloostertuin nog steeds maar gelet op de ligging volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde, men name woonzone, en aangezien de stad Halle geen interesse heeft getoond om de kloostertuin als openbaar groen in te richten legt onze dienst zich neer bij dit project. Tijdens de werken dient een beschermingszone rondom de te behouden bomen, de grot en het Christusbeeld te worden voorzien. In de stedenbouwkundige aanvraag is het materiaalgebruik van de nieuw aan te leggen weerom niet nader gespecificeerd. Deze dient in een waterdoorlatend materiaal te worden uitgevoerd en voor een zachte overgang naar de grasperken zorgen. Het autoverkeer tot het woonerf dient te worden beperkt.

Bij de besprekingen van de voorontwerpen hadden wij er ook op gewezen dat de voortuinen in één ontwerp moeten worden uitgevoerd en dat het ontwerp van tuin grenzend aan de 'kloostergang' aan onze dienst moet worden voorgelegd. Aangezien de ontwerpen niet in de stedenbouwkundige aanvraag zijn begrepen dienen deze vooralsnog met onze dienst worden besproken.

Monumenten en Landschappen legt nog steeds de bindende voorwaarde op dat de bouw van de 25 woongelegenheden pas mag worden aangevat als de

restauratie-/renovatiewerken aan het klooster (exterieur en interieur) zijn voltooid en voorlopig zijn opgeleverd".

1.6. Op 26 augustus 2003 geeft de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies over de aanvraag, waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

> "Het project is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening: de voorgestelde werken stemmen niet overeen met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels daar de gestelde voorwaarden door de Afdeling Monumenten en Landschappen niet werden nageleefd. Het voorgelegd ontwerp brengt hierdoor de goede ordening van het gebied in het gedrang en integreert zich niet in de onmiddellijke omgeving".

1.7. Op 5 september 2003 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle de stedenbouwkundige vergunning.

1.8. Tegen deze weigeringsbeslissing wordt op 4 oktober 2003 door de aanvrager beroep ingesteld bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant.

1.9. Wegens het uitblijven van een beslissing van de bestendige deputatie stelt de aanvrager op 23 februari 2004 beroep in bij de bevoegde minister.

1.10. Op 3 juni 2004 geeft de Cel Monumenten en Landschappen volgend advies over de aanvraag:

> "Monumenten en Landschappen verwijst in dit bijkomend gemotiveerd advies naar de twee reeds afgeleverde adviezen: het advies van 29 januari 2003 met als kenmerk van stad Halle 1.2002.225 en kenmerk van Monumenten en Landschappen 2002-5148/Ba041/SVT en het advies van 11 augustus 2003 met als kenmerk van stad Halle 1.2003.137 en kenmerk van Monumenten en Landschappen 2002-3496/Ba473/SVT. Uitgaande van ons eerst verleende advies van 29 januari 2003 en hopend op een bereidwillige houding van de aanvrager om respectvol om te gaan met het beschermde erfgoed, verlenen wij een voorwaardelijk gunstig advies voor de verbouwing van het klooster en het bouwen van 25 woongelegenheden met ondergrondse parking.
>
> De afdeling Monumenten en Landschappen gaat akkoord met de grote lijnen van de voorgestelde werken met herbestemming van het klooster naar hotel in plaats van naar serviceflats en de 25 woongelegenheden met ondergrondse parking, maar benadrukt bij deze nogmaals het belang van de naleving van de voorwaarden, waar tevergeefs in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag van 17 april 2003 nog geen enkele vorm van tegemoetkoming te merken was.
>
> Hier onder volgt de opsomming van voorwaarden die dienen nageleefd te worden:
>
> 1. Binnenschrijnwerk klooster
>
> Het schrijnwerk in pitchpine dient owv zijn historische waarde behouden te blijven. Voor het zoeken naar een alternatieven ivm de brandbeveiliging

(brandwerendheid van deuren en compartimentering) raden wij een overleg tussen de brandweer en onze deskundige beveiliging, Dhr. Buelens aan.

Hier willen wij ook reeds meegeven dat het aspect van de brede gangen, waar deze deuren op uitgeven van historische waarde zijn en een wezenlijk onderdeel uitmaken van het concept van het klooster en haar gaaf bewaarde architectuur.

2. Kapel

Het aantal nooduitgangen in de kapel dient beperkt te worden tot het minimum. Volgens het brandweerslag, dat onze dienst heeft kunnen inkijken is het voorzien van één nooduitgang voldoende. Monumenten en Landschappen verwijst hierbij naar reeds voorafgaande besprekingen met de bouwheer en de architect waarbij geopteerd werd om de nooduitgang met noodtrap te voorzien aan de zijde van het nieuwe klooster aangezien dit vanuit erfgoedoogpunt de minste afbreuk doet aan de historische waarden van het gaaf bewaarde kloostercomplex.

Het nieuwe herbestemmingsvoorstel voor de kapel wordt aanvaard.

3. Gevels

Om het exterieur van het kloostercomplex op zo'n authentiek mogelijke manier te behouden wordt de voorkeur gegeven aan een zachte reiniging, bij voorkeur een hydropneumatische reiniging van de gevels. Het heropvoegen wordt enkel toegelaten daar waar nodig is. De voegmortel dient qua samenstelling en kleur identiek aan de bestaande te zijn (geen cementmortel)

4. Realisatie nieuwbouw

De visie van de afdeling Monumenten en Landschappen op het nieuwbouwproject blijft, en is reeds herhaaldelijk meegedeeld. Nogmaals willen wij er op duiden dat tijdens de werken een beschermingszone rondom de te behouden bomen, de grot en het Christusbeeld dient voorzien te worden.

De wegenis voor de woningen dient in een waterdoorlatend materiaal uitgevoerd te worden dat een zachte overgang naar de grasperken vormt. Het autoverkeer tot de woonerf dient beperkt te worden.

Ook hadden wij gehoopt, zoals voorafgaand overeengekomen, om in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag het ontwerp van de voortuinen en van de tuin grenzend aan de kloostertuin terug te vinden. In de toekomst zullen deze ontwerpen vooralsnog ter vergunning voorgelegd moeten worden aan onze diensten (besluit van de Vlaamse regering van 17 november 1993).

De reeds eerder vermelde bindende voorwaarde dat de bouw van de 25 woongelegenheden slechts aangevat mag worden als de restauratie- en renovatiewerken aan het klooster (exterieur en interieur) zijn voltooid en voorlopig opgeleverd, blijft behouden. De financiële middelen dienen eerst aangewend te worden voor de restauratie en renovatie van het kloostercomplex zodat de instandhouding en het onderhoud, waartoe de eigenaar verplicht is in navolging van het beschermingsbesluit (Ministerieel besluit houdende bescherming als monument van 22 november 2001), gewaarborgd worden".

1.11. Op 29 oktober 2004 geeft de Cel Monumenten en Landschappen volgend advies over de aanvraag:

"De afdeling Monumenten en Landschappen verleent, hopend op een bereidwillige houding van de aanvrager om respectvol om te gaan met het beschermde erfgoed, een voorwaardelijk gunstig advies voor de verbouwing en herbestemming van het klooster en het bouwen van 25 woongelegenheden met ondergrondse parking in de tuin. Het advies is gedeeltelijk gebaseerd op de twee reeds afgeleverde adviezen: het advies van 29 januari 2003 met als kenmerk van de stad Halle 1.2002.225 en kenmerk van Monumenten en

Landschappen 2002-5148/Ba041/SVT en het advies van 11 augustus 2003 met als kenmerk van de stad Halle 1.2003.137 en kenmerk van Monumenten en Landschappen 2002-3496/Ba473/SVT.

Na verder onderzoek en het onderhoud dd. 28 september 2004 tussen de afdeling Monumenten en Landschappen en de bouwheer M. Vermeersch en zijn adviseur M. Aerts zijn er in het dossier een aantal nieuwe elementen naar boven gekomen. Het voorliggende advies vervangt daarom het bijkomend bindend advies afgeleverd op 3 juni 2004 met als kenmerk 4282.

De afdeling Monumenten en Landschappen gaat akkoord met de grote lijnen van de voorgestelde werken met herbestemming van het klooster naar hotel in plaats van naar serviceflats en de 25 woongelegenheden met ondergrondse parking, maar benadrukt bij deze nogmaals het belang van de naleving van de voorwaarden, waar tevergeefs in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag van 17 april 2003 nog geen enkele vorm van tegemoetkoming te merken was, maar waar in het onderhoud van 28 september 2004 wel bereidheid toe bleek.

Hier onder volgt de opsomming van voorwaarden die dienen nageleefd te worden:

1. Binnenschrijnwerk klooster

Het schrijnwerk in pitchpine dient om wille van zijn historische waarde behouden te blijven. Voor het zoeken naar alternatieven ivm de brandbeveiliging (brandwerendheid van deuren en compartimentering) raden wij een overleg tussen de brandweer en onze deskundige beveiliging, Dhr. Buelens aan.

Hier willen wij ook reeds meegeven dat het aspect van de brede gangen, waar deze deuren op uitgeven van historische waarde zijn en een wezenlijk onderdeel uitmaken van het concept van het klooster en haar gaaf bewaarde architectuur.

2. Kapel

Het aantal nooduitgangen in de kapel dient beperkt te worden tot het minimum. Volgens het brandweerverslag, dat onze dienst heeft kunnen inkijken, is het voorzien van één nooduitgang voldoende. Aangezien het niet mogelijk is om in de trappenhal aan de zuidoost-zijde van de kapel een nooduitgang te voorzien (komt uit in de privé-tuin van het nieuwe klooster) adviseert de afdeling Monumenten en Landschappen één nooduitgang (glazen deur en trap) in de kapel te voorzien. Deze nooduitgang dient zich rechts in de kapel, onder het grote boogvenster, te bevinden. Het ontwerp dient de configuratie van het grote boogvenster te volgen en dient uitgevoerd te worden in contrast met de bestaande ramen: de voorgestelde stalen profielen worden goedgekeurd.

Om de aanwezige symmetrie in de kapel te respecteren, kan er aan de linkerzijde, recht tegenover de nooduitgang, een venster voorzien worden.

Het nieuwe herbestemmingsvoorstel, restaurant en feestgelegenheid van strikt private aard, voor de kapel wordt aanvaard.

3. Gevels

Om het exterieur van het kloostercomplex op zo'n authentiek mogelijke manier te behouden wordt de voorkeur gegeven aan een zachte reiniging, bij voorkeur een hydropneumatische reiniging van de gevels. Het heropvoegen wordt enkel toegelaten daar waar nodig is. De voegmortel dient qua samenstelling en kleur identiek aan de bestaande te zijn (geen cementmortel).

4. Realisatie nieuwbouw

De visie van de afdeling Monumenten en Landschappen op het nieuwbouwproject blijft, en is reeds herhaaldelijk meegedeeld. Nogmaals willen wij er op duiden dat tijdens de werken een beschermingszone rondom de te behouden bomen, de grot en het Christusbeeld dient voorzien te worden.

De wegenis voor de woningen dient in een waterdoorlatend materiaal uitgevoerd te worden dat een zachte overgang naar de grasperken vormt. Het autoverkeer tot de woonerf dient beperkt te worden.

Ook hadden wij gehoopt, zoals voorafgaand overeengekomen, om in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag het ontwerp van de voortuinen en van de tuin grenzend aan de kloostertuin terug te vinden. In de toekomst zullen deze ontwerpen vooralsnog ter vergunning voorgelegd moeten worden aan onze diensten (besluit van de Vlaamse regering van 17 november 1993) .

Om voldoende garanties te hebben inzake het uitvoeren van de restauratiewerken aan het kloostercomplex, legt de afdeling Monumenten en Landschappen de volgende bindende voorwaarde aangaande uitvoering en fasering van de werken op:

De bouw van de 25 woongelegenheden mag slechts aangevat worden op het moment dat de volledige restauratie van het exterieur (dak- en gevelwerken, restauratie buitenschrijnwerk) van het klooster uitgevoerd is en schriftelijk goedgekeurd is door ROHM, Vlaams-Brabant, Cel Monumenten en Landschappen (= fase 1).

In fase 2 dienen de interne restauratie- en renovatiewerken aan het kloostercomplex simultaan te verlopen met de uitvoering van het bouwen van de 25 nieuwe woongelegenheden.

Dit gelijktijdige verloop dient wekelijks per schriftelijke verslaggeving (eventueel dmv. de werfverslagen) aangetoond te worden aan ROHM, Vlaams-Brabant, Cel Monumenten en Landschappen.

Het volledige bestek van de restauratiewerken, zowel exterieur als interieur, dient ter advies voorgelegd te worden aan ROHM, Vlaams-Brabant, Cel Monumenten en Landschappen. De werken kunnen pas gestart worden na goedkeuring van het bestek".

1.12. Bij het thans bestreden besluit van 28 december 2004 wordt het beroep van de aanvrager door de minister ingewilligd en wordt de vergunning verleend. In dit besluit wordt onder meer het volgende overwogen:

"Overwegende dat uit onderzoek blijkt dat de stad Halle in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd is als een kleinstedelijk gebied van provinciaal niveau; dat het project zich als een inbreidingsproject in de stedelijke taakstelling inschrijft; dat de geplande configuratie verschillend is van de bebouwingstypologie van de onmiddellijke omgeving; dat het oude klooster een strakke haakse opbouw heeft die tevens wordt gevolgd in de tuinzone; dat deze typologie bij de realisatie van de 25 voorziene woningen zal worden aangehouden; dat de 3 blokken haaks ten opzichte van elkaar zullen ingeplant worden aan een vierkant binnenplein; dat de voorbouwlijn van blok 2 parallel aan de zijgevels van de blokken 1 en 3 zal voorzien worden; dat het binnenplein zodanig werd geconcipieerd dat de openheid binnen de site zal bewaard worden; dat naast het binnenplein tevens de hoeken van de tuin worden vrijgelaten waardoor de openheid nog meer zal beklemtoond worden; dat de bestaande bomen op het binnenplein worden behouden evenals het Christusbeeld; dat in één van de hoeken de grot zal bewaard blijven; dat de voorgestelde woningen in de blokken 1, 2 en 3 zullen uitgevoerd worden in een hedendaagse vormgeving; dat blok 1 en 3 respectievelijk 7 en 6 eengezinswoningen, in gesloten bebouwing zullen bevatten, blok 2 zal voorzien worden van 12 wooneenheden in duplexvorm; dat de typologie van het nieuwbouwproject afwijkt van de woningtypologie van de nabije omgeving,

omdat de geplande woningen meer gericht zijn op de kloostersite zelf, wat aanvaardbaar is; dat de geplande tuinhuizen zullen uitgevoerd worden in dezelfde gevelsteen als de geplande woningen en gelet op het voorzien van een overdekte plaats voor centralisatie van het huisvuil, aanvaardbaar zullen ingeplant worden; dat de kloostermuur over een breedte van 6,00 m zal onderbroken worden ten einde het binnengebied te kunnen ontsluiten; dat de wegenis in een lus zal worden aangelegd; dat de toegang tot de ondergrondse parkeergarage zich aan de ingang bevindt zodanig dat de voorziene wegenis slechts zal dienst doen voor laden en lossen; dat die werken zich degelijk kunnen integreren in de plaatsgesteldheid; dat de bestaande wegeninfrastructuur in de omgeving van het project niet extra zal belast worden, daar het verkeer maar in beperkte mate zal toenemen; dat de stad een parkeeronderzoek heeft laten uitvoeren dat heeft aangetoond dat er momenteel geen tekort aan parkeerplaatsen is in de wijk, noch s' avonds noch overdag; dat in de omgeving inderdaad een grote verkeersdrukte is tijdens de piekuren; dat een hotel voor verkeer zorgt op andere momenten van de dag; dat er zich eventueel problemen zouden kunnen voordoen bij het gebruik van het complex voor seminaries qua bereikbaarheid, niet qua parkeerproblemen; dat in het mobiliteitsplan is voorzien dat de straten in de wijk 'zone 30' worden en dat in de Verhaevertstraat maatregelen zullen worden genomen om het fietsverkeer te beveiligen; dat in het oude klooster een 50-tal overnachtingsmogelijkheden zullen voorzien worden; dat om dit te realiseren er slechts geringe interne aanpassingswerken noodzakelijk zijn aan het gebouw, voornamelijk gericht op de inrichting van sanitair en de brandbeveiliging; dat het hergebruik van het klooster zal resulteren in het gebruik als hotel met restaurant en seminarieruimte; dat de geplande restaurant-seminarieruimte in de oude kapel zal ondergebracht worden; dat de kapel niet mag gebruikt worden als feestzaal voor avondfeesten met dansgelegenheid, wat overdreven burenhinder voor de omliggende woningen zou teweeg brengen; dat een hotel met seminarieruimtes de draagkracht van de omgeving niet zal overschrijden; dat in het gemotiveerd advies van het college van burgemeester en schepenen en uit het gevoerde stedebouwkundig-technisch onderzoek blijkt dat de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde klachten werden weerlegd; dat onder de voorwaarden van de cel Monumenten en Landschappen kan ingestemd worden met de verbouwing van de kloostergebouwen; dat de geplande werken stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn en de plaatselijke aanleg niet in gedrang zullen brengen;

Overwegende dat, tevens gelet op de hierboven geciteerde voorwaardelijke bindende adviezen van de afdeling Monumenten en Landschappen, verwijzende naar de toepasselijke regelgeving, het gevraagde enkel voor vergunning vatbaar is, indien de hierboven vermelde voorwaarden strikt worden nageleefd; dat tevens aan de door het college van burgemeester en schepenen in haar advies van 4 juli 2003 opgelegde voorwaarden dient te worden voldaan; dat het beroep van de particulier bijgevolg voorwaardelijk wordt ingewilligd".

Het beschikkend gedeelte van het bestreden besluit luidt als volgt:

"Artikel 1. Het door de heer M. Smout, advocaat ingesteld beroep namens N.V. Vermeersch Construct wordt voorwaardelijk ingewilligd.

Dienvolgens wordt aan de heer M. Smout, advocaat handelend namens N.V. Vermeersch Construct de vergunning gegeven voor de op het bijgaand plan aangeduide werken onder de strikte naleving van de in het advies van 29 oktober 2004 van de afdeling Monumenten en Landschappen vermelde voorwaarden, dat tevens aan de door het college van burgemeester en

schepenen in haar advies van 4 juli 2003 opgelegde voorwaarden dient te worden voldaan.

Art. 2. Van dit besluit zal kennis gegeven worden aan de heer M. Smout, advocaat, aan de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant, aan de gemachtigde ambtenaar voor de provincie Vlaams-Brabant en aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Halle".

2. De ontvankelijkheid

2.1. Belang van de verzoeker

2.1.1. De tussenkomende partij werpt op dat de verzoeker geen belang heeft bij de gevorderde nietigverklaring daar "wie zich vestigt in een woongebied (...) ermee rekening (moet) houden dat het gebied vroeg of laat voor bewoning zal worden ingericht". Volgens de tussenkomende partij blijkt uit de overwegingen van het tussenarrest nr. 150.207 van 14 oktober 2005 dat de verzoeker geen voordeel kan putten uit zijn vordering.

2.1.2. De verzoeker woont op een perceel dat paalt aan het bouwterrein. Dit geeft hem een voldoende belang bij het beroep. De door de tussenkomende partij aangehaalde overwegingen uit het arrest nr. 150.207 van 14 oktober 2005 hadden geen betrekking op het belang, maar op het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

De exceptie van gemis aan belang wordt verworpen.

2.2. Tijdigheid van het verzoekschrift

2.2.1. De tussenkomende partij stelt dat het verzoekschrift laattijdig werd ingediend. Zij wijst terzake op het feit dat de verzoeker geen precieze datum plakt op het moment dat hij kennis kreeg van het bestaan van de bestreden beslissing, dat de verzoeker dicht bij het lokaal bestuurlijk stadsleven staat - ook beroepshalve -, dat de verzoeker bezwaar heeft ingediend en de behandeling van de aanvraag door de stad Halle op de voet heeft gevolgd en ook na het afsluiten van het openbaar onderzoek het dossier nog geraadpleegd heeft. In haar laatste memorie wijst de tussenkomende partij op een persbericht van de stad Halle van 28 januari 2005 waarin melding wordt gemaakt van de bestreden vergunning.

2.2.2. Stedenbouwkundige vergunningen dienen noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend te worden. Voor derden belanghebbenden gaat de termijn van zestig dagen om een annulatieberoep in te stellen in met de dag waarop zij

kennis hebben van de vergunning of er kennis van konden hebben, bijvoorbeeld gebruik makend van de hen door artikel 2 van het toentertijd geldende koninklijk besluit van 22 oktober 1971 tot uitvoering van artikel 63 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970, geboden mogelijkheid om er ten gemeentehuize inzage van te nemen. Derden belanghebbenden dienen zich in de eerste plaats aan de hand van wat zij kunnen vaststellen op de plaats waar de vergunde bouwwerken worden uitgevoerd, rekenschap te geven van het feit dat voor de uitvoering van die werken een stedenbouwkundige vergunning is vereist.

2.2.3. In onderhavige zaak wordt niet beweerd dat de vergunde bouwwerken werden aangevat. Het persbericht van 28 januari 2005 waarop de tussenkomende partij zich beroept, blijkt een e-mail naar een aantal plaatselijke verslaggevers te zijn. De verzoeker stelt dat hij op 12 februari 2005 door lezing van de Streekkrant kennis kreeg van het bestaan van de bestreden vergunning. Aldus blijkt niet dat de verzoeker onvoldoende alert zou zijn opgetreden en dat hij meer dan zestig dagen voor het instellen van zijn beroep kennis had of diende te hebben van de bestreden vergunning.

De exceptie van laattijdigheid wordt verworpen.

3. Het tweede middel

3.1. Standpunten van de partijen

3.1.1. Als tweede middel voert de verzoeker het volgende aan:

> "genomen uit de schending van de artt. 42 tot en met 53 van het decreet van 22/10/1996 betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22/10/1996 (B.S., 15/03/1997), en meer specifiek art. 43 §2 van dit decreet, en van de artt. 105 §1 en §2 en 111 §5 van het decreet van 18/05/1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening,
>
> doordat het bestreden besluit op zich niet de uitvoering toelaat van de aangevraagde werken, handelingen en wijzigingen, nu het een aantal voorwaarden oplegt waarvan de uitvoering voorafgaandelijk ter advies of vergunning van de cel Monumenten en Landschappen dient te worden voorgelegd of m.b.t. welke eerst een bestek ter goedkeuring aan deze dienst dient te worden bezorgd,
>
> terwijl de voorwaarden die aan een stedenbouwkundige vergunning gekoppeld worden enkel betrekking mogen hebben op bijkomende of bijkomstige gegevens, geen aanleiding mogen geven tot een beoordeling in de uitvoering van de verleende vergunning en niet mogen inhouden dat essentiële

elementen van de aanvraag nadien opnieuw ter beoordeling worden gesteld, nu de stedenbouwkundige vergunning op zich de uitvoering moet toelaten van de aangevraagde werken, handelingen en wijzigingen.

Toelichting van het tweede middel

1. M.b.t. de in de onderscheiden adviezen opgelegde voorwaarden en lasten

De voorwaarden opgelegd door de overheid in haar bindend advies, druisen in tegen de duidelijke rechtspraak van uw Raad, (...).

Het uiteindelijk advies van de cel Monumenten en Landschappen, nl. dat van 29/10/2004, stelt dat het 'gedeeltelijk gebaseerd is op de twee reeds afgeleverde adviezen: het advies van 29/01/2003 en het advies van 11/08/2003'.

Deze drie adviezen dienen derhalve onderzocht op de lasten en voorwaarden die zij opleggen.

Daarenboven zijn er nog de voorwaarden gesteld door de stad Halle in haar voorwaardelijk gunstig advies dd. 04/07/2003 (...), maar die voorwaarden stellen niet de vereiste van bijkomende beoordeling, vergunning of advies. In tegenstelling tot de adviezen van Monumenten en Landschappen kunnen zij derhalve beschouwd worden als betrekking hebbende op bijkomende gegevens, van dien aard dat de stedenbouwkundige vergunning de uitvoering toelaat van de aangevraagde werken, handelingen en wijzigingen.

Heel anders is het gesteld met de eerst genoemde adviezen van de dienst Monumenten en Landschappen, die hierna worden ontleed m.b.t. de lasten en voorwaarden die zij opleggen.

1. Het voorwaardelijk gunstig advies dd. 29/01/2003

- de pitchpine deuren, zowel op het gelijkvloers als op de verdiepingen, dienen behouden te blijven. In de verlaagde plafonds dient een sprinklersysteem te worden verwerkt dat met de brandweer en de deskundige van de beveiliging, de heer BUELENS (blijkbaar van de dienst Monumenten en Landschappen) dient te worden besproken;
- enkel aan de zijde van het nieuwe klooster kan een nooddeur met noodtrap worden ingericht;
- de extra vensteropeningen in het koor passen verhoudingsgewijs en qua vormgeving niet bij de bovenliggende glasramen. Het nieuwe schrijnwerk moet hieraan worden aangepast en dient in een smal profiel te worden vervat;
- de herbestemming van de kapel dient veel nauwkeuriger te worden omschreven. De bestemming seminariezaal kan worden toegestaan;
- de bouwheer of de architect dient het bestek van de voorziene gevelwerken aan het klooster en de kapel voor bindend advies aan de dienst Monumenten en Landschappen voor te leggen. Er kan pas met de werken worden gestart na goedkeuring van het bestek;
- de voortuinen dienen in één ontwerp te worden uitgevoerd en het ontwerp van tuin grenzend aan de kloostergang moet aan de dienst worden voorgelegd. Aangezien de ontwerpen niet in de stedenbouwkundige aanvraag zijn begrepen, moeten deze vooralsnog met de dienst worden besproken.

2. Het ongunstig advies dd. 11/08/2003

- het bestek van de voorziene werken aan het klooster en de kapel moet voor bindend advies aan de dienst Monumenten en Landschappen worden voorgelegd. Er kan pas met de werken worden gestart na goedkeuring van het bestek;
- het ontwerp van de voortuinen en van de tuin grenzend aan de kloostergang moet ter goedkeuring aan de dienst voorgelegd worden.

3. Het voorwaardelijk gunstig advies dd. 29/10/2004

- voor het zoeken naar alternatieven i.v.m. de brandbeveiliging (brandwerendheid van deuren en compartimentering) wordt een overleg

aangeraden tussen de brandweer en de deskundige beveiliging van de dienst;

- het ontwerp van de voortuinen en van de tuin grenzend aan de kloostergang moeten voorafgaand ter vergunning voorgelegd worden aan de dienst;
- het simultane verloop van fase 2, van de interne restauratie- en renovatiewerken aan het kloostercomplex met de uitvoering van het bouwen van de 25 nieuwe woongelegenheden, dient wekelijks per schriftelijke verslaggeving aangetoond te worden aan de dienst;
- de bouw van de 25 woongelegenheden mag slechts aangevat worden op het moment dat de volledige restauratie van het exterieur (dak- en gevelwerken, restauratie buitenschrijnwerk) van het klooster uitgevoerd is. Dit dient schriftelijk goedgekeurd te worden door ROHM, Vlaams-Brabant, cel Monumenten en Landschappen (...);
- het volledige bestek van de restauratiewerken, zowel exterieur als interieur, moet ter advies voorgelegd worden aan de dienst. De werken kunnen pas gestart worden na goedkeuring van het bestek.

2. M.b.t. het essentiële karakter van de opgelegde voorwaarden en lasten

Uit het geheel van adviezen waarop het bestreden besluit steunt, kan worden afgeleid dat de dienst Monumenten en Landschappen de door haar opgelegde voorwaarden en lasten als essentieel beschouwt, precies gelet op het feit dat de werken en handelingen dienen te worden uitgevoerd aan en in een beschermd monument.

In feite wordt de uitvoering van het ganse project afhankelijk gesteld van aparte goedkeuringen. Inderdaad:

- de bouw van de 25 woongelegenheden mag slechts aangevat worden op het moment dat de volledige restauratie van het exterieur (dak- en gevelwerken, restauratie buitenschrijnwerk) van het klooster uitgevoerd is en schriftelijk goedgekeurd werd door de cel Monumenten en Landschappen (...);
- het simultane, verloop, in fase 2, van de interne restauratie- en renovatiewerken aan het kloostercomplex met de bouw van de 25 nieuwe woongelegenheden, dient wekelijks per schriftelijke verslaggeving aangetoond te worden aan de cel Monumenten en Landschappen - die dan ook bij veronderstelling op eender welk moment kan ingrijpen en de werken stilleggen;
- het volledig bestek van de restauratiewerken, zowel exterieur als interieur, dient ter advies voorgelegd te worden aan de cel Monumenten en Landschappen en de werken kunnen pas gestart worden na goedkeuring van het bestek.

3. Over het uitvoerbare karakter van het project

Uit het voorgaande blijkt dat de gevraagde vergunning niet kan worden uitgevoerd zolang geen aangepaste plannen of bijkomende documenten door de aanvrager worden voorgelegd en door de vergunningverlenende overheid zullen worden goedgekeurd. Hieruit volgt dat het bestreden vergunningsbesluit als het ware een intermediair karakter krijgt en dat het definitieve oordeel over de toelaatbaarheid van het project in werkelijkheid wordt uitgesteld naar een later tijdstip (...).

4. Over het precieze karakter van de stedenbouwkundige voorwaarden

Een stedenbouwkundige voorwaarde dient een precies karakter te vertonen om wettig opgelegd te kunnen worden. De aanvrager moet inderdaad met zekerheid uit het vergunningsbesluit kunnen afleiden wat van hem verlangd wordt. De vergunningsvoorwaarde moet, evenzeer als de vergunning zelf, onmiddellijk uitvoerbaar zijn.

De voorwaarde m.b.t. de voortuinen en de tuin grenzend aan de kloostertuin is gebaseerd op de overweging ‘ook hadden wij gehoopt, zoals voorafgaand

overeengekomen, om in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag het ontwerp van de voortuinen en van de tuin grenzend aan de kloostertuin terug te vinden. In de toekomst zullen deze ontwerpen vooralsnog ter vergunning voorgelegd moeten worden aan onze diensten'.

Het ontwerp der tuinen wordt hier onvoldoende precies gekwalificeerd, aangezien de aanvrager in de huidige stand van zaken in het ongewisse wordt gelaten over hoe de tuinconcepten er moeten uitzien en of ze zullen worden goedgekeurd.

5. Over het bijkomende of bijkomstige karakter van de vergunningsvoorwaarden

Vergunningsvoorwaarden mogen hoogstens handelen over bijkomende of bijkomstige en nooit over essentiële gegevens, dus over details van het voorgelegde ontwerp, zoniet bestaat de enige mogelijkheid voor de overheid erin om de vergunning te weigeren, waarna de aanvrager eventueel op grond van de weigeringsmotieven zijn aanvraag kan herwerken en in een aangepaste versie opnieuw indienen.

Het gewraakte besluit steunt op een advies of geheel van adviezen waarin alle beschreven essentiële werkzaamheden, alvorens ze kunnen worden aangevat, vooraf nog eens voor machtiging, advies of vergunning moeten worden voorgelegd aan de cel Monumenten en Landschappen.

De gevolgen kunnen zo verregaand zijn dat een nieuw openbaar onderzoek nodig is, hetgeen hier onmogelijk wordt gemaakt. De vergunning diende geweigerd met het oog op een eventuele herwerking in een aangepaste, nieuwe aanvraag".

3.1.2. In haar memorie van antwoord beantwoordt de verwerende partij het tweede middel als volgt:

"Uit de uiteenzetting van de verzoekende partij blijkt dat na het overlopen van de verschillende voorwaarden die door de cel Monumenten en Landschappen werden gesteld, deze voorwaarden als betrekking hebbende op essentiële elementen moeten worden beschouwd en dat de uitvoering van het ganse project afhankelijk zou worden gesteld van aparte goedkeuringen.

De drie goedkeuringen die verzoekende partij dan naar voren brengt, de ene m.b.t. de bouw van 25 woongelegenheden die slechts aangevat mag worden na restauratie van het exterieur, de tweede voorwaarde i.v.m. het simultane verloop van de interne restauratie- en renovatiewerken, de derde voorwaarde m.b.t. de advisering over het bestek, blijken allen voorwaarden te zijn die de fasering betreffen van de werken en die klaarblijkelijk een controlemogelijkheid van de adviserende overheid inbouwen tijdens de uitvoering van de vergunde werken. De bedoeling van die voorwaarden is manifest om niet geconfronteerd te worden met uitvoering van de vergunning die niet zou voldoen aan de voorwaarden die gesteld zijn door de afdeling Monumenten en Landschappen, en betwistingen die na de uitvoering van de werken zouden rijzen.

De bedoeling van die voorwaarden is om tijdig van bij de aanvang en gedurende de uitvoering de naleving van de voorwaarden door de cel Monumenten en Landschappen mogelijk te maken, veeleer dan een posterieure controle.

Anders dan verzoekende partij stelt, maakt dit de thans bestreden beslissing niet als een intermediaire vergunning.

Het betreft een vergunning die een definitief karakter heeft en definitief oordeelt over het aangevraagde.

Dit belet uiteraard niet dat m.b.t. onderdelen de hoger vermelde controlemogelijkheid door de cel Monumenten en Landschappen wordt uitgevoerd, of, wat betreft bepaalde onderdelen, bijkomende vergunningen kunnen noodzakelijk zijn. De vergunning, verleend op de ingediende aanvraag zoals deze laatste werd ingediend en goedgekeurd, is definitief en uitvoerbaar.

Zo wordt ten onrechte de voorwaarde m.b.t. de voortuinen als een bewijs naar voren gehaald dat de voorwaarde niet voldoende gepreciseerd zou zijn.

Het is duidelijk dat de adviserende en de vergunningverlenende overheid van oordeel zijn dat de vergunning voor het aangevraagd kan worden verleend, ook al vindt de adviserende overheid dat voor de voortuinen in de toekomst nog ontwerpen ter vergunning zullen moeten worden voorgelegd.

Ook de stelling van verzoekende partij dat de vergunning had dienen geweigerd te worden omdat er nog over essentiële gegevens bijkomende vergunningen zouden noodzakelijk zijn, is evenmin te weerhouden nu precies blijkt uit de vergunningsaanvraag en gestelde voorwaarden, dat over de essentie reeds een vergunning kon worden verleend en de voorwaarde slechts, zoals hierboven reeds aangegeven, hetzij bijkomende werken betreft, hetzij de naleving betreft van de voorwaarden die gesteld zijn m.b.t. de vergunde werken met de essentiële kenmerken daarvan".

3.1.3. Met betrekking tot het tweede middel stelt de tussenkomende partij in haar vordering tot tussenkomst hetgeen volgt:

"Eigenlijk is het verzoeker er alleen maar om te doen een nieuw openbaar onderzoek te forceren en neemt hij aanstoot aan de wekelijkse, schriftelijke verslaggeving om de gelijktijdigheid van fase 2 te controleren.

Hij meent daartoe te moeten aanvoeren dat het uitvoerbaar karakter van het project in het gedrang komt doordat de bepaling van essentiële delen van de vergunning wordt overgelaten aan andere overheden dan die welke op grond van de wetgeving op de ruimtelijke ordening bevoegd zijn voor de vergunningsaanvraag.

Daarop dient geantwoord:

1. Uit stuk e.b. 27 blijkt dat er op 30 april 2004 aan mw. Saelens 15 plannen werden overhandigd.

2. Uit het verzoekschrift van verzoeker blijkt niet dat hij deze plannen heeft onderzocht om ze te toetsen aan de stedenbouwkundige vergunning, ook niet wat de tuinaanleg betreft.

3. Verzoeker maakt een theoretische analyse maar toetst deze niet in de praktijk:

- de schriftelijke goedkeuring van M&L na fase 1 heeft geen vergunnende waarde: er worden daardoor geen werken, handelingen of wijzigingen toegelaten
- het simultane verloop in fase 2 en de wekelijkse verslaggeving daarover heeft evenmin een vergunnende waarde
- het goedkeuren van een bestek heeft ook geen vergunnende waarde

4. Verzoeker vindt dat er bijkomende of aangepaste plannen nodig zijn en dat M&L Leuven op eender welk moment kan ingrijpen en alzo overgaan tot een beoordeling in de uitvoering van de verleende vergunning.

Verzoeker verliest uit het oog dat het handhavingrecht toch behoort aan de daartoe bevoegde overheden.

5. Aan de hand van de arresten Debacker (...) en De Mulder (...) toont verzoeker niet aan dat de daarin verkondigde leer geschonden is en dat een wijziging van de plannen zich opdringt met nieuw openbaar onderzoek".

3.1.4. Met betrekking tot het tweede middel repliceert de verzoeker in zijn memorie van wederantwoord als volgt:

> "- de verwerende partij is van oordeel dat de bestreden beslissing geen intermediaire vergunning betreft en dat de vergunningen die ter uitvoering van de bestreden beslissing nog dienen te worden bekomen, b.v. met betrekking tot het project van de voortuinen, niet beletten dat de bestreden beslissing definitief en uitvoerbaar zou zijn.
>
> De verwerende partij is van oordeel dat over de essentie reeds een vergunning kon worden verleend en dat de uitwerking van die vergunning hoewel slechts mogelijk middels bijkomende vergunningen en toelatingen, de rechtsgeldigheid van de 'hoofdvergunning' niet bezwaart.
>
> Verzoeker heeft in zijn verzoekschrift aangetoond dat de bestreden beslissing steunt op een aantal adviezen die verplicht moeten worden gerespecteerd, maar die een aantal lasten en voorwaarden opleggen die alvorens tot uitvoering ervan over te gaan, opnieuw dienen te worden vergund.
>
> De verwerende partij reikt geen overtuigende elementen aan die erop wijzen dat zulks niet het geval zou zijn.
>
> - de tussenkomende partij beperkt zich ertoe te stellen dat het verzoeker er bij tweede middel alleen maar om te doen zou zijn een nieuw openbaar onderzoek te forceren. Blijkbaar ook vindt de tussenkomende partij het opleggen in de bestreden beslissing van bijkomende vergunningen slechts een modaliteit van het handhavingsrecht.
>
> Deze beschouwingen van de tussenkomende partij falen in feite en in rechte".

3.1.5. Met betrekking tot het tweede middel stelt de tussenkomende partij in haar toelichtende memorie nog het volgende:

> "1/ Wanneer men de teksten van de memories van antwoord en van wederantwoord met elkaar vergelijkt dan komt men tot de vaststelling dat verzoeker vertrekt van een overtrokken voorstelling van zaken, dan wanneer de uiteenzetting van tegenpartij veel evenwichtiger is.
>
> Eigenlijk wil verzoeker alles en nog wat bij voorbaat tot in de allerkleinste details geregeld zien.
>
> 2/ Vandaar dan ook dat hij n.v. Vermeersch verwijt geen onderscheid te maken tussen vergunning, vergunningvoorwaarden en handhaving.
>
> 3/ Verzoeker is echter niet echt consequent en beweert niet (rechttoe, rechtaan) dat een nieuw openbaar onderzoek zich zal opdringen.
>
> Dit is wel een scharnierelement dat ontbreekt in zijn redenering.
>
> Tegelijk veronachtzaamt hij de verwijzing naar het BVR van 17 november 1993 in het advies van 29 oktober 2004.
>
> 4/ Door de bomen ziet verzoeker het bos niet meer en onderscheidt hij geen hoofd- van bijzaken.
>
> Significant zijn daarbij zijn verwijt en zijn houding:
>
> - dat het bestreden (vergunning)besluit een intermediair karakter zou verkrijgen: eigenlijk gaat het hier echter om de fasering waarover tegenpartij uitvoerig handelt
>
> - inzake de voortuinen: waar tegenpartij opwerpt dat er nog voortuinontwerpen ter vergunning zullen moeten worden voorgelegd heeft verzoeker het over stedenbouwkundige voorwaarden niettegenstaande

precies op dit punt het advies M&L Brussel van 29 oktober 2004 verwijst naar het BVR van 17 november 1993".

3.1.6. Met betrekking tot het tweede middel stelt de verwerende partij in haar laatste memorie hetgeen volgt:

"In het hoger genoemde auditoraatverslag wordt m.b.t. het tweede middel gesteld:

'De Raad van State heeft er in verschillende arresten reeds op gewezen dat een stedenbouwkundige vergunning 'op zich' de uitvoering van de vergunde werken moet mogelijk maken, zonder voorbehoud en zonder dat in een volgende fase nog enige beoordelingsbevoegdheid zou gelegd worden bij een andere overheid. (...)

In casu moet met de verzoeker worden vastgesteld dat de vergunning weliswaar wordt verleend maar dat deze niet volledig kan worden uitgevoerd zolang het volledige bestek van de restauratiewerken niet is goedgekeurd en er geen schriftelijke goedkeuring is van de volledige restauratie van het exterieur. Door het opleggen van dergelijke voorwaarden wordt de vergunning van haar uitvoerbaarheid beroofd, wat in strijd is met het wezen van de vergunning als administratieve toelating om een initiatief te ontplooien.'.

Zo gesteld is de stelling, dat voorwaarden niet mogen raken aan de uitvoerbaarheid van de vergunning, te streng.

Er werd immers precies over dat probleem reeds geschreven, m.b.t. een voorbeeld van een gebouw dat op het grondgebied van de ene gemeente ligt en een parking die op het grondgebied van een andere gemeente ligt, waardoor verschillende overheden verschillende vergunningen dienen te beoordelen, wat volgt:

'Dit impliceert uiteraard dat hier ook een vergunning voor wordt verkregen zodat de uitvoerbaarheid van de vergunning wordt beperkt. Dit laatste is echter op zich geen probleem: indien de vergunningverlenende overheid de vergunning kan weigeren, kan zij ze ook onderwerpen aan voorwaarden die de uitvoerbaarheid ervan beperken.' (...).

En in hetzelfde artikel schrijft hij over de voorwaarde die niet mag afhangen van het verkrijgen van een andere vergunning:

'De rechtspraak stelt over het algemeen dat het opleggen van een voorwaarde geen afbreuk mag doen aan de uitvoerbaarheid van de vergunning. Een vergunning kan niet worden afgeleverd op voorwaarde dat een andere vergunning wordt verkregen, of onder een voorwaarde die aanleiding zal geven tot een nieuwe beoordeling. In het arrest FEROOZ wees de Raad van State er op dat het uitvoerbaar karakter van een vergunning slechts beperkt kan worden in die gevallen die wettelijk of decretaal bepaald zijn.

Dit standpunt is allicht te streng. In die gevallen dat de wet of het decreet bepaalt dat een bepaalde vergunning is geschorst totdat een andere vergunning is verkregen, is het juist de wet of het decreet die het verkrijgen van de ene vergunning als voorwaarde verbindt aan de uitvoerbaarheid van de andere. Juist indien de wet of het decreet dit niet doen, is het voor de vergunningverlenende overheid soms van belang om het verkrijgen van die bijkomende vergunning, of een andere handeling, als voorwaarde op te leggen.

Ook het Hof van Cassatie heeft reeds geoordeeld dat een vergunning voorwaarden kan opleggen die in strijd komen met andere wetgeving.

Dergelijke voorwaarden zijn niet onwettig maar hebben enkel gevolgen voor de uitvoerbaarheid van de vergunning.' (...).

In het voorliggende geval is er nog de bijzonderheid dat het advies van de afdeling Monumenten en Landschappen op 29 oktober 2004 gegeven een nieuw voorwaardelijk gunstig advies is, dat bindend is voor de beslissende overheid.

Dit heeft als gevolg dat de bestreden beslissing, houdende een vergunning, slechts de vergunning kon verlenen onder de voorwaarden die vervat zijn in het voorwaardelijk gunstig advies van 29 oktober 2004.

Dit is precies een voorwaarde die, in het licht van de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen, perfect kan worden opgelegd.

De regelgeving voorziet in art. 111, § 5 van het decreet, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, van 18 mei 1999, dat het advies van de afdeling Monumenten en Landschappen bindend is.

In art. 105, § 2 van hetzelfde decreet is voorzien dat de vergunningverlenende overheid voorwaarden kan opleggen.

Zo voldoet de voorwaarde in de bestreden beslissing, dat de werken onder de strikte naleving van de in het advies van 29 oktober 2004 van de toenmalige afdeling Monumenten en Landschappen vermelde voorwaarden, en tevens aan de door het college in haar advies van 4 juli 2003 opgelegde voorwaarden dient te voldoen, aan de wettelijk mogelijke voorwaarden.

De bestreden beslissing heeft op die wijze duidelijk gesteld waarom het gevraagde op deze site in overeenstemming dient te zijn met de opgelegde voorwaarden. Het gebouw is immers bij Ministerieel Besluit van 22 november 2001 beschermd als monument 'Klooster van de zusters Sacramentinnen met bijhorende ommuurde kloostertuin".

3.1.7. Met betrekking tot het tweede middel stelt de tussenkomende partij in haar laatste memorie hetgeen volgt:

"A. Accenten verschillend

In het Auditoraatverslag wordt het tweede middel van verzoeker gegrond bevonden en wordt daarom vernietiging van de bestreden beslissing voorgesteld omdat de verleende vergunning geen uitvoerbaar karakter zou hebben doordat er in een volgende fase nog enige beoordelingbevoegdheid zou worden gelegd bij een andere Overheid dan de Minister.

Wezenlijk leggen verzoeker en Auditeur echter verschillende accenten.

Waar het duidelijk is dat verzoeker wil dat de gehele vergunningprocedure van voren af aan wordt herbegonnen is dit in het Auditoraatverslag duidelijk niet de optiek. Duidelijk wordt daarin benadrukt (...) dat het volledige bestek van de restauratiewerken zou moeten voorliggen opdat er sprake zou kunnen zijn van een uitvoerbare vergunning; ook wordt vooropgesteld dat een schriftelijke goedkeuring van de exterieure restauratie niet kan worden gelijkgesteld met een stedenbouwkundige voorwaarde die voldoet aan de criteria 'precies', 'beperkt in draagwijdte', 'betrekking hebbend op secundaire of bijkomstige elementen', 'niet appreciabel inzake uitvoering' en 'onafhankelijk van een toekomstige onzekere gebeurtenis'.

Waar verzoeker inderdaad alles en nog wat bij voorbaat tot in de kleinste details wil geregeld zien komt het er voor de Auditeur in wezen op aan dat het volledige bestek zou voorliggen, wat iets helemaal anders is. Duidelijk streeft verzoeker geen hernegotiatie voor maar wel een totaal nieuwe vergunningprocedure.

B. Ongegrond

N.v. Vermeersch blijft erbij dat het tweede middel ongegrond is : fasering, herbestemming en naleving-handhaving zijn veel nauwer met elkaar verbonden dan men wil doen aanvaarden. Het beginsel van de fasering is immers verschillend van de invulling daarvan.

De schriftelijke goedkeuring van M&L na fase 1 noch het simultane verloop in fase 2 met wekelijkse verslaggeving noch het goedkeuren van een bestek hebben vergunnende waarde.

C. Hoogstens bestekvoorwaarden - uitvoerbaar blijven

Indien men echter mordicus het goedkeuren van het volledige bestek wil beschouwen als behorend tot de vergunning zelf dan moet men ook kleur bekennen en aanvaarden dat een volledig bestek in de aanvraag moet worden opgenomen waardoor men het uitgangspunt van de uitvoerbaarheid zal ondergraven. Uitvoerbaarheid van een vergunning is immers niet hetzelfde als een zodanige specificiteit dat de uitvoerbaarheid enkel een theoretisch gegeven is. Het is duidelijk al te gemakkelijk van achter een studeertafel te decreteren dat allerlei criteria (...) moeten vervuld zijn opdat er sprake zou zijn van uitvoerbaarheid. De oekazen van de specificiteit kunnen echter zodanig stringent zijn dat de criteria hun doel finaal voorbijschieten en in plaats van de uitvoerbaarheid te garanderen haar precies onmogelijk maken. Bij voorbaat een volledig bestek eisen is dan ook irrealistisch. Hoogstens kan men een grotere specificiteit eisen wat dan echter NIET zal neerkomen op een volledig bestek bij voorbaat maar wel kan resulteren in BEPAALDE bestekvoorwaarden naderhand. Om deze reden ook dient zeker niet de gehele gunningprocedure overgedaan maar dient men hooguit terug te keren - als dat al het geval zou zijn, quod certe non - naar het punt waarop men stond op 28 september 2004 - 29 oktober 2004 (...)".

3.2. <u>Beoordeling</u>

3.2.1. De in artikel 105, § 2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bedoelde voorwaarden waaraan de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning onderworpen kan zijn, moeten beperkt zijn wat de strekking ervan betreft en precies, en mogen alleen betrekking hebben op bijkomstige gegevens. Deze voorwaarden mogen in geen geval aanleiding geven tot een beoordeling in de uitvoering van de verleende vergunning, noch mogen zij inhouden of er toe strekken dat de bepaling van essentiële elementen van de bouwaanvraag wordt overgelaten aan andere overheden dan die welke op grond van de regelgeving inzake ruimtelijke ordening bevoegd zijn te beslissen over een aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning. Een stedenbouwkundige vergunning moet immers op zich de uitvoering toelaten van de in artikel 99 van het voormeld decreet van 18 mei 1999 bedoelde werken, handelingen of wijzigingen.

3.2.2. De bestreden beslissing verleent de stedenbouwkundige vergunning "onder de strikte naleving van de in het advies van 29 oktober 2004 van de afdeling Monumenten en Landschappen vermelde voorwaarden". In dit advies wordt de uitvoering van de vergunning gekoppeld aan de goedkeuring van het

volledige bestek van de restauratiewerken door de afdeling Monumenten en Landschappen en aan de schriftelijke goedkeuring van de volledige restauratie van het exterieur door deze afdeling. Het blijkt onder meer dat deze afdeling op een aantal punten niet instemt met de op de goedgekeurde plannen voorziene verbouwing van de kapel.

3.2.3. In werkelijkheid wordt de beslissing over de toelaatbaarheid van de bouwaanvraag uitgesteld naar een later tijdstip, waarbij deze beslissing wordt overgelaten aan de afdeling Monumenten en Landschappen, dit is aan een andere overheid dan die welke op grond van de regelgeving inzake ruimtelijke ordening bevoegd is om te beslissen over een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

3.2.4. De opgelegde voorwaarde reikt verder dan de aanpassingen die de overheid die, met toepassing van artikel 105, § 2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, over een aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning beslist, door het opleggen van voorwaarden kan aanbrengen in het ontwerp waarvoor de vergunning wordt gevraagd.

Het middel is gegrond.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 28 december 2004 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening waarbij aan de n.v. VERMEERSCH CONSTRUCT de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een klooster en het bouwen van 25 woongelegenheden op een perceel gelegen te Halle, Astridlaan - C. Verhaevertstraat, kadastraal bekend sectie F, nrs. 19/f47 en 19/k52.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

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

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

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. CLEMENT,	staatsraad,
	S. DE TAEYE,	staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

T. TEMMERMAN. **R. STEVENS.**