

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 186.912 van 8 oktober 2008
in de zaak A. 152.789/X-11.929.**

In zake : Ilse VAN BOUCHOUT,
die woonplaats kiest bij
advocaat J. STIJNS,
kantoor houdende te 3001 LEUVEN,
Philipssite 5

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.

tussenkommende partij :

de n.v. AGERTIMMO,
die woonplaats kiest bij
advocaat P. JONGBLOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Jan Jacobsplein 5.

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

Gezien het verzoekschrift dat Ilse VAN BOUCHOUT op 1 juli 2004 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 27 april 2004 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en Technologische Innovatie houdende verwerping van het beroep van de gemachtigde ambtenaar tegen de beslissing van 10 juli 2003 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant waarbij aan L. JORISSEN - n.v. AGERTIMMO de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een kantoorgebouw tot een studentenverblijf aan de Heilige Geeststraat 54-56 te Leuven, kadastraal bekend sectie E, nr. 351/f;

Gelet op het arrest nr. 132.734 van 21 juni 2004 waarbij de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 5 augustus 2004 ingediend door de n.v. AGERTIMMO;

Gelet op de beschikking van 10 november 2004 die de tussenkomst van de n.v. AGERTIMMO toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur S. DE TAEYE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 10 januari 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 25 januari 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat T. CORNELISSEN, die loco advocaat J. STIJNS verschijnt voor de verzoekster, van advocaat Y. FRANCOIS, die loco advocaat P. DECLERCQ verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat P. WINDERICKX, die loco advocaat P. JONGBLOET verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur S. DE TAEYE;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Feiten

1.1. De tussenkomende partij is eigenares van een terrein met U-vormig kantoorgebouw, gelegen aan de Heilige Geeststraat 54-56 te Leuven en kadastraal gekend sectie E, nr. 351/f.

Voormeld gebouw is in tweede bouworde opgericht en gelegen achter het appartementsgebouw waarin de verzoekster woont. Het is bereikbaar via een gemeenschappelijke doorgang onder dit appartementsgebouw.

Het gebouw ligt volgens het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven in woongebied.

1.2. Op 1 augustus 2002 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van het kantoorgebouw tot studentenverblijf.

1.3. Het openbaar onderzoek vindt plaats van 11 augustus 2002 tot 10 september 2002. Er worden meerdere bezwaarschriften ingediend, waaronder een door de verzoekster.

1.4. Op 3 oktober 2002 verleent het college van burgemeester en schepenen een gunstig preadvies. In dit advies wordt onder meer gesteld dat “het project verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening, gelet op het feit dat het hier gaat om het (inwendig) omvormen van een vergund kantoorgebouw in een binnengebied tot een studentenverblijf; dat de bestaande toegangen naar het gebouw zouden behouden blijven, evenals de bestemming van de gelijkvloerse verdiepingen (garages en fietsenstalling); dat op esthetisch vlak het geveluitzicht zou verbeterd worden door het aanbrengen van een sierbepleistering en het voorzien van nieuwe ramen; dat er door het behoud van de bestaande afstanden tot de aanpalende gebouwen (meer dan 15 meter) geen bijkomende overlast voor de burens zou zijn; dat het stadsbestuur van Leuven steeds een samenhangende visie heeft verdedigd over de inplanting van studentenverblijven en de spreiding/verweving ervan in de stad, vooral met de bedoeling de woonfunctie te beschermen”.

1.5. Op 16 december 2002 brengt de gemachtigde ambtenaar van de afdeling ROHM Vlaams-Brabant een ongunstig advies uit, waarin met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening het volgende wordt gesteld :

“Het ingediend voorstel voorziet het inbrengen van een woonbestemming in het tot op heden ongeordend binnengebied. Deze woonbestemming in tweede orde brengt dan ook het woongenot van de voorliggende woonentiteiten ernstig in het gedrang. Bovendien bestaat de omliggende woonomgeving (Voorzorgstraat, Heilige Geeststraat) voornamelijk uit residentiële woonentiteiten. Het inbrengen van niet-residentiële woonentiteiten is dan ook

niet verenigbaar met de omgeving en tevens wordt de ruimtelijke draagkracht voor het wonen er overschreden (zie ook ingediende bezwaarschriften).

Voor dit binnengebied werd tot op heden nog geen ontwikkelingsplan uitgewerkt. Door het bestendigen van dit gebouw wordt dan ook een ernstig(e) hypotheek gelegd op de latere optimale invulling van dit binnengebied”.

1.6. Op 16 januari 2003 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven de stedenbouwkundige vergunning op grond van het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar.

1.7. Op 14 februari 2003 stelt de tussenkomende partij beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant. Daarin wordt tegen het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar onder meer het volgende ingebracht :

“Ook dat het inbrengen van studentenkamers niet verenigbaar zou zijn met de omgeving houdt geen steek. In de onmiddellijke omgeving zijn studentenkoten in redelijk wat oude huizen, alsook in het gebouw aan de Tervuursestraat, waarover hoger sprake was”.

1.8. Bij besluit van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 10 juli 2003 wordt het beroep van de tussenkomende partij ingewilligd om volgende redenen :

“- Het inrichten van een studentenresidentie is niet in strijd met de planologische voorschriften voor het woongebied.

- Het gebouw is vergund en in goede bouwfysische staat en domineert samen met de aanpalende studentenhuisvesting het betrokken binnengebied. Ongeacht de bestemming kan de bestendiging van deze gebouwen niet vermeden worden. De eventuele herordening van het binnengebied kan niet afhankelijk gesteld worden van het verdwijnen van deze gebouwen.

- Het omvormen van het kantoorgebouw tot studentenresidentie houdt een verweving in van het permanent wonen met het tijdelijk verblijf en kadert binnen de huidige tendensen in het ruimtelijk beleid.

- Er is nood aan georganiseerde studentenhuisvesting teneinde de druk op de woningmarkt te verminderen. Deze ingreep bevordert de evenwichtige verdeling van functies in het stadsweefsel.

- De hinder die verwacht wordt door de bewoning kan sterk gerelativeerd worden vanwege de wijze waarop deze huisvesting georganiseerd is. De huisvesting is in beheer door de KUL en gelegen rond een binnenkoer.

- Er zijn geen rechtstreekse zichten en de privacy van de voorliggende appartementsbewoners is gewaarborgd.

- De hinder die uitgaat van de garages wijzigt niet, gezien het om een behoud van de huidige toestand gaat en steeds een volledige inname kan verwacht worden.

- Alle kamers beschikken over voldoende kwaliteit en de nodige gemeenschappelijke voorzieningen.

- De voorgestelde gevelverfraaiing zal de belevingskwaliteit in de beslotenheid van het bouwblok verbeteren”.

1.9. Op 2 september 2003 stelt de gemachtigde ambtenaar van de afdeling ROHM Vlaams-Brabant tegen het besluit van de bestendige deputatie beroep in bij de minister bevoegd voor de Ruimtelijke Ordening. Dit beroep is als volgt gemotiveerd :

“Het binnengebied waarin het gebouwencomplex gesitueerd is, is een driehoekig gebied met als afmetingen circa 150m (basis) op 140m (hoogte). Gezien de ligging van het terrein namelijk, de binnenstad van Leuven, kan men hier wel degelijk spreken van een mogelijke ontwikkeling van het gebied (volgens de bestendige deputatie : ... ‘dit kleine besloten binnengebied’...). Deze mogelijkheid wordt nog eens versterkt door de aanwezigheid van grote, onbebouwde percelen. Het desbetreffend gebouw ligt hier op een cruciale plek die de ontwikkeling van het gebied in het gedrang brengt. Namelijk, het gebouwencomplex dringt diep door in dit achterliggend gebied, tot circa 76m vanaf de H. Geeststraat. Gelet op de huidige oriëntatie van het U-vormige gebouw, namelijk gericht naar de binnenkoer, komt dit in conflict met een mogelijke nieuwe ontwikkeling van het volledige binnengebied. De huidige blinde achtergevel wordt dan de voorgevel van het gebouw.

In de H. Geeststraat, Voorzorgstraat en Tervuursestraat hebben we voornamelijk wonen, zowel één- als meergezinswoningen, zodat het niet aangewezen is om hier studentenhuisvesting te promoten.

Volgens de Bestendige Deputatie ‘verkeren beide gebouwen nog in een goede bouwfysische staat en de opbrengstwaarde is zeer groot. De bestendiging van de gebouwen kan niet vermeden worden.’ Volgens artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening is de ruimtelijke ordening gericht 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 er gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

Als mogelijke instrumenten van het ruimtelijk beleid om aan goede ruimtelijke ordening te doen wordt er in datzelfde decreet (artikels 61 tot 75) verwezen naar het grondbeleidsplan, het recht van voorkoop en onteigening. Hieruit vloeit voort dat het feit dat een gebouw, bouwfysisch nog in goede toestand, maar (dat) op de verkeerde plek ingeplant is, geen garantie kan zijn voor het behoud van dat gebouw.

De KUL als beheerder van het studentencomplex wordt door de bestendige deputatie aangehaald als bewijs voor de minimale overlast van de studentenhuysvesting in een residentiële woonbuurt. Dit is geenszins een stedenbouwkundig argument en heeft een vergankelijk karakter. De KUL kan ten alle tijden dit kontrakt stopzetten.

(...)”.

1.10. Op 18 december 2003 laat de afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen de minister bevoegd voor de Ruimtelijke Ordening een ontwerp-

besluit geworden houdende de inwilliging van het beroep van de gemachtigde ambtenaar.

1.11. In een nota van de adjunct-kabinetschef van de minister bevoegd voor de Ruimtelijke Ordening wordt de wnd. directeur-generaal van de administratie ROHM verzocht een ontwerp van besluit voor te leggen houdende verwerping van het beroep van de gemachtigde ambtenaar en bevestiging van “de hoger vermelde beoordelingen”. Deze laatste beoordelingen luiden als volgt :

“Bij nazicht van hoger vermeld dossier blijkt dat zowel het college van burgemeester en schepenen als de bestendige deputatie een goed gemotiveerd gunstig advies, c.q. gunstige beslissing genomen hebben.

Het stadsbestuur van Leuven heeft steeds een samenhangende visie verdedigd over de inplanting van studentenverblijven en de spreiding/verweving ervan in de stad, vooral met de bedoeling de woonfunctie te beschermen.

De beoordeling van zowel het college als de bestendige deputatie kan hier bijgetreden worden.

Het gebouw dient fysisch als vast gegeven beschouwd te worden in dit binnenblok, en een eventuele latere verdere ontwikkeling aldaar zal van deze werkelijkheid moeten vertrekken. In dit opzicht kan een latere aanleg niet bezwaard worden.

De gevolgen van de functiewijziging zijn naar hinder toe te relativiseren: de garages blijven behouden zodat de ermee samenhangende mogelijke hinder en verkeersbewegingen dezelfde blijft; vermits het verblijf zal uitgebaat worden door de universiteit zal er een reglement gelden en is er ingeval van misbruik of hinder een aanspreekpunt en mogelijkheid tot optreden”.

1.12. Op 14 april 2003 stuurt de tussenkomen partij de bevoegde minister een aangetekend herinneringsschrijven.

1.13. Op 23 april 2003 laat de wnd. directeur-generaal van de administratie ROHM de bevoegde minister, zoals gevraagd in de kabinetsnota van 5 maart 2004, een aangepast ontwerp worden, houdende de verwerping van het beroep van de gemachtigde ambtenaar.

1.14. Bij het thans bestreden besluit van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en Technologische Innovatie van 27 april 2004 wordt het beroep van de gemachtigde ambtenaar verworpen.

Nadat de beoordeling van het college van Burgemeester en Schepenen van de stad Leuven en de bestendige deputatie van de provincieraad van

Vlaams Brabant in het bestreden besluit wordt bijgetreden, wordt in het bestreden besluit nog het volgende overwogen :

“(…); dat het gebouw fysisch als een vast gegeven dient beschouwd te worden in dit binnenblok; dat een eventuele latere verdere ontwikkeling aldaar van deze werkelijkheid zal moeten vertrekken; dat in dat opzicht een latere aanleg niet bezwaard kan worden;

Overwegende dat de gevolgen van de functiewijziging naar hinder toe te relativeren zijn; dat de garages behouden blijven, zodat de ermee samenhangende mogelijke hinder en verkeersbewegingen dezelfde blijven; dat vermits het verblijf zal uitgebaat worden door de universiteit, er een reglement zal gelden en er ingeval van misbruik of hinder een aanspreekpunt en een mogelijkheid tot optreden zal zijn;

Overwegende dat het project verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving; dat door het project de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt;

Overwegende dat om de hierboven vermelde redenen de aanvraag voor afgifte van de vergunning in aanmerking komt; dat het beroep van de gemachtigde ambtenaar wordt verworpen”.

2. Ten gronde

2.1. Derde middel - standpunt van de partijen

2.1.1. In een derde middel voert de verzoekster de schending aan van “de materiële motiveringsplicht”. Ze zet dat middel uiteen als volgt:

“1.

Administratieve overheden zijn gehouden hun besluitvorming te steunen op deugdelijke motieven. Ondanks het feit dat niet alle opgeworpen bezwaren dienen te worden weerlegd, staat het vast dat over de essentiële elementen een overweging dient te worden gewijd.

In het bijzonder wanneer het de beoordeling betreft van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is het advies van de Gemachtigde Ambtenaar van doorslaggevend belang. Wanneer van dit advies wordt afgeweken, is een omstandige motivering aan de orde.

2.

In voorliggend geval verleende de Gemachtigde Ambtenaar een ongunstig advies, waaraan de Bestendige Deputatie voorbij ging.

De Gemachtigde Ambtenaar tekende beroep aan bij de bevoegde Minister en steunde zijn beroep op verschillende en welomschreven gronden.

Het bestreden Ministerieel Besluit wijdt slechts enkele alinea's aan de werkelijke motivering van het verwerpen van het beroep, terwijl de Gemachtigde Ambtenaar uitvoerig ingaat op het karakter van het gebied, namelijk met grote onbebouwde percelen, en dat het bestemmen van het gebouw als studentenhuus de ontwikkeling van het gebied hypothekeert.

Met betrekking tot de overlast wordt niet ingegaan op de stelling dat het argument dat de K.U.L. beheerder zal zijn van het complex, niet van stedenbouwkundige aard is. Er wordt wel zeer simplistisch gesteld dat door de uitbating door de universiteit ter plaatse een reglement zal gelden en een mogelijkheid tot optreden.

Wanneer de vergunningsverlenende overheid het advies en de beroepsmotieven van de Gemachtigde Ambtenaar (onafhankelijke deskundige/adviesverlener) naast zich neerlegt, wordt van haar verwacht dat dit negeren omstandig wordt verantwoord.

Er is bovendien geen sprake van aanpalende studentenhuysvesting zoals verkeerdelyk werd gesteld in het besluit van de Bestendige Deputatie.

Er wordt bovendien met geen woord gerept over de Startnota en het Gemeentelyk Ruimtelijk Structuurplan van de Stad Leuven, waar dit project volledig tegen indruist. Het beleid aangaande de goede indeling van de ruimte van de Stad Leuven stelt wonen en het behoud van de kwaliteit van het wonen primordiaal.

Het bestreden besluit werd niet omstandig gemotiveerd”.

2.1.2. De verwerende partij voert daarop vooreerst in haar memorie van antwoord aan dat in het bestreden besluit uitvoerig het beroep van de gemachtigde ambtenaar wordt weergegeven. Ze stelt dat “in essentie (...) het standpunt van de gemachtigde ambtenaar neer(komt) op de stelling dat het gebouw, dat bouwfysisch nog in een goede toestand verkeert, in feite op de verkeerde plek is ingeplant, zodat er geen garantie kan worden gegeven voor het behoud van dit gebouw”. De verwerende partij wijst er daarbij op dat “de gemachtigde ambtenaar stelt (...) dat er vnl. één en meergezinswoningen in de omgeving zijn en dat het volgens hem niet aangewezen is om hier een studentenvestiging te promoten”.

“Op deze stelling wordt”, aldus de verwerende partij “uitdrukkelijk geantwoord in de bestreden beslissing”. Waarbij ze de overweging van het bestreden besluit citeert die de inhoud van het gunstig preadvies van het college van burgemeester en schepenen weergeeft, alsook de overweging waarin wordt vermeld dat de beoordeling van zowel het college als de bestendige deputatie kan worden bijgetreden en de overweging waarin de mogelijke hinder ten gevolge van de functiewijziging wordt beoordeeld.

Uit dit alles blijkt volgens de verwerende partij “dat de beslissende overheid wel degelyk de afwijking van het advies van de gemachtigde ambtenaar en diens beroepsmiddelen heeft gemotiveerd”. Het al dan niet verwijzen naar een startnota of een gemeentelyk ruimtelijk structuurplan van de stad Leuven is daarvoor, naar mening van de verwerende partij, geen vereiste.

2.1.3. De verzoekster dupliceert in haar memorie van wederantwoord wat volgt:

“III.3e.1.

In tegenstelling tot hetgeen verweerster voorhoudt in haar Memorie van Antwoord, bevat het Ministerieel Besluit geen afdoende motivering naar de inhoudelijke en stedenbouwkundige argumenten nopens de aanwezigheid van een omvangrijke studentengemeenschap aldaar. Het besluit en de passage dewelke door verweerster in memorie wordt geciteerd, bevatten opmerkingen over het gebouw zelf:

- .. het inwendig omvormen van een vergund kantoorgebouw
- .. de bestaande toegangen en garages blijven behouden
- .. op esthetisch vlak ... sierbepoeistening en nieuwe ramen
- .. door behoud van bestaande afstanden, meer dan 15 m, geen bijkomende overlast voor burelen
- .. samenhangende visie ivm studentenverblijven
- .. gebouw is vast gegeven in binnenblok

III.3e.2.

Het besluit vervolgt met te stellen dat de gevolgen van de functiewijziging naar hinder toe te relativeren zijn en geeft hiervoor de volgende redenen op :

- De garages blijven behouden (!)
- Het verblijf zal worden uitgebaat door een universiteit

Het besluit bevat dienvolgens 3 verkeerde feitelijke beoordelingen, namelijk 1) het behoud van de garages zonder rekening te houden met het feit dat deze niet in eigendom behoren van de eigenaar van het kantoorgebouw; 2) dat het gebouw niet op 15 meter doch wel op 5 meter van het appartementsgebouw van verzoekster gelegen is. Zoals gezegd heeft het kantoorgebouw een U-vorm. Tot de achterste muur bedraagt de afstand 15 meter, maar tussen het gebouw van verzoekster en de zijvleugels (of de ‘benen’ van de U) bevindt zich slechts een afstand van 5 meter. En 3) er is geen sprake van aanpalende studentenhuysvesting zoals ook gesteld in het besluit van de Bestendige Deputatie.

III.3e.3.

De Gemachtigde Ambtenaar heeft tot twee maal toe uitdrukkelijk en omstandig zijn negatieve beoordeling van het project weergegeven. Hij heeft zelf het initiatief genomen om beroep aan te tekenen bij de Minister.

Wanneer de vergunningsverlenende overheid het advies en de beroepsmotieven van de Gemachtigde Ambtenaar (onafhankelijke deskundige/adviesverlener) naast zich neerlegt, wordt van haar verwacht dat dit negeren omstandig wordt verantwoord.

Verweerster stelt dat een verwijzing naar Startnota of Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan in deze niet vereist was om de beslissing te motiveren. Verzoekster wil toch benadrukken dat enige verantwoording van een stadsbestuur wel degelijk op zijn plaats is wanneer een project wordt goedgekeurd dat volledig indruist tegen het uitgestippelde beleid en de (bindende!) bepalingen van de Startnota en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Het beleid aangaande de goede indeling van de ruimte van de Stad Leuven stelt immers wonen en het behoud van de kwaliteit van het wonen primordiaal. Studentenhuysvesting kan in de Stad Leuven, doch niet ten koste van de woonkwaliteit van de Leuvenaars.

Het bestreden besluit werd niet omstandig gemotiveerd”.

2.1.4. De tussenkomende partij voert in haar memorie aan:

“De materiële motiveringsplicht behelst dat een administratieve beslissing moet zijn gedragen door deugdelijke motieven, en niet arbitrair mag zijn. Uit het bestreden besluit is zeer duidelijk op te maken dat de bevoegde Minister bij

de beoordeling van het beroep van de Gemachtigde Ambtenaar zijn beslissing heeft gebaseerd op de beoordeling van de beroepsmotieven van de gemachtigde ambtenaar, zodat zeker aan de materiële motiveringsplicht is voldaan.

Zelfs aan de formele motiveringsplicht, waarvan de schending in het middel niet met zoveel woorden werd ingeroepen, is in casu voldaan.

Uit de tekst van het bestreden besluit blijkt zeer duidelijk dat de bevoegde Minister de beroepsmotieven van de Gemachtigde ambtenaar, als zou bij de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning reeds ten volle rekening moeten gehouden worden met de toekomstige ruimtelijke ordening, en dat daarvoor alle instrumenten van^A het ruimtelijk beleid om aan goede ruimtelijke ordening te doen ter zake in stelling moeten worden gebracht, nu het vergund karakter van het gebouw, zijn goede bouwfysische toestand en zijn opbrengstwaarde voor dit gebouw geen garantie kunnen zijn voor het behoud ervan, uitdrukkelijk weerlegt door te stellen dat het gebouw fysisch (als) een vast gegeven moet beschouwd worden in het binnenblok en dat een eventuele latere ontwikkeling aldaar van deze werkelijkheid zal moeten vertrekken.

Verder motiveert de bevoegde Minister uitdrukkelijk dat de gevolgen van de functiewijziging naar hinder toe moet gerelativeerd worden, door het medebeheer door de K.U.Leuven.

In haar memorie van wederantwoord stelt de verzoekende partij ten onrechte dat het bestreden besluit zou motiveren dat het gebouw waarop de bestreden vergunning slaat op een afstand van 15 meter van de naastliggende bewoning ligt. De passage waarin deze afstand staat vermeld, is niet meer dan de overname van de motivering van het gunstig pre-advies van het College van Burgemeester en Schepenen dat dan nog in voorwaardelijke stijl wordt geparafraseerd door het bestreden besluit, en waarbij het bestreden besluit deze motivering enkel in zijn besluiten uitdrukkelijk deelt.

Het feit dat de garages behouden blijven, is bovendien zonder meer correct. Nergens werd gemotiveerd dat deze garages ter beschikking zouden worden gesteld van de studenten, die uiteraard ver van allemaal over een wagen beschikken”.

2.1.5. In haar laatste memorie voert de verwerende partij nog aan:

“Wat het derde middel betreft, samengenomen met het eerste middel, in de bespreking van het Auditoraatsverslag, moet worden vastgesteld dat het derde middel gesteund is op het feit dat het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, en meer in het bijzonder de motieven in het beroepsschrift van de gemachtigde ambtenaar, niet afdoende werden in rekening gebracht bij de motivering van de thans bestreden beslissing.

Verzoekende partij is van oordeel dat omstandig moest gemotiveerd worden waarom op dit negatief advies en het beroep niet werd ingegaan.

Nochtans wordt op het argument van de gemachtigde ambtenaar bij zijn beroepsschrift, waarin hij stelt dat de goede bouwfysische toestand van het gebouw geen garantie is voor het behoud van het gebouw nu het op een verkeerde plek werd ingeplant, geantwoord in de bestreden beslissing. De motivering van de gemachtigde ambtenaar komt tot dit hoger genoemde besluit na beschrijving van het binnengebied waar het gebouwencomplex gesitueerd is, de omgeving en de afweging tussen dit gebruik als studentenverblijf enerzijds en de andere maatschappelijke activiteiten anderzijds.

In essentie wordt daarop geantwoord in de bestreden beslissing door te vermelden dat het hier in feite gaat om een omvormen van een vergund kantoorgebouw in een binnengebied tot een studentenverblijf, door te verwijzen naar de bestaande toegangen, evenals de bestemmingen van de gelijkvloerse

verdieping (garages en fietsenstalling). Er wordt eveneens verwezen naar het geveluitzicht dat esthetisch zou verbeteren en het behoud van de afstanden tot de aanpalende gebouwen, de afwezigheid van bijkomende overlast en de visie die de stad Leuven altijd heeft verdedigd over de inplanting van studentenverblijven enerzijds en de spreiding/verweving ervan in de stad anderzijds, en dit vooral met de bedoeling de woonfunctie te beschermen.

Verder in de overwegingen wordt gesteld dat de gevolgen van de functiewijziging te relativieren zijn, de garages behouden blijven zodat de hinder en de verkeersbewegingen dezelfde blijven, er een garantie is voor het geval van misbruik of hinder, en dus het project verenigbaar wordt geacht met de onmiddellijke omgeving en de ruimtelijke draagkracht daarvan niet wordt overschreden.

Zowel in het kader van het al dan niet beantwoorden van het beroep van de gemachtigde ambtenaar enerzijds, als in het kader van de juiste feitenvinding met de beoordeling ervan, betrekking hebbende op de goede plaatselijke ordening, komt deze motivering tegemoet aan de wettelijke vereiste.

Het is niet omdat bepaalde motieven niet nog meer uitgebreid zouden kunnen gemotiveerd zijn, met meer gedetailleerde gegevens, dat de thans weergegeven motivering niet afdoende zou zijn”.

2.2. Onderzoek van het derde middel

2.2.1. Het middel zoals geformuleerd door de verzoekster dient te worden begrepen als afgeleid uit de schending van artikel 53, § 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 dat bepaalt dat de beslissingen van de deputatie en van de Vlaamse regering met redenen worden omkleed.

2.2.2. In het bestreden besluit motiveert de minister:

“Overwegende dat de gevolgen van de functiewijziging naar hinder toe te relativieren zijn; dat de garages behouden blijven, zodat de ermee samenhangende mogelijke hinder en verkeersbewegingen dezelfde blijven; dat vermits het verblijf zal uitgebaat worden door de universiteit, er een reglement zal gelden en er ingeval van misbruik of hinder een aanspreekpunt en een mogelijkheid tot optreden zal zijn;

Overwegende dat het project verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving; dat door het project de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt”.

2.2.3. Zoals de verzoekster terecht stelt is het doorslaggevend argument van de minister om ertoe te besluiten dat de ruimtelijke draagkracht voor het wonen door het vergunnen van de beoogde functiewijziging van kantoren naar een studentenverblijf voor 56 studenten niet wordt overschreden, met name de uitbating door de Katholieke Universiteit Leuven, niet van stedenbouwkundige aard en bovendien niet draagkrachtig. Het kan dan ook, zoals door de gemachtigde ambtenaar in zijn beroepschrift bij de minister terecht werd gesteld, niet als een

afdoende motief voor de afgifte van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning worden ingeroepen. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 27 april 2004 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en Technologische Innovatie houdende verwerping van het beroep van de gemachtigde ambtenaar tegen de beslissing van 10 juli 2003 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant waarbij aan L. JORISSEN - n.v. AGERTIMMO de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een kantoorgebouw tot een studentenverblijf aan de Heilige Geeststraat 54-56 te Leuven, kadastraal bekend sectie E, nr. 351/f.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 175 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 acht oktober 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.