

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 213.395 van 23 mei 2011
in de zaak A. 193.970/X-14.399.**

In zake : 1. René VETS
 2. Simonne GEENS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Olivier Onghena
 kantoor houdend te 2000 ANTWERPEN
 Amerikalei 79
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Luc Peeters en Reiner Tijs
kantoor houdend te 2000 ANTWERPEN
Frankrijklei 93
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 12 september 2009, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 18 juni 2009 van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen houdende, eensdeels, de verwerping van het beroep van de verzoekende partijen tegen het besluit van 23 maart 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver waarbij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het verbouwen van 3 x 8 studentenkamers naar 3 x 2 eengezinswoningen (regularisatie) te Sint-Katelijne-Waver, Goorboslei 8, kadastraal bekend sectie A, nrs. 98/L/G/H en T, en anderdeels, de weigering tot afgifte van de voormelde vergunning.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 13 mei 2011.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Olivier Onghena, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat June Geuens, die loco advocaten Luc Peeters en Reiner Tijs verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Op 22 februari 1982 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver aan de verzoekende partijen

een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van drie studentenwoningen op een terrein gelegen aan de Goorboslei 8, kadastraal bekend sectie A, nr. 98/F. In die vergunning wordt aan de verzoekende partijen de voorwaarde opgelegd om “te allen tijde 3 autostandplaatsen (te) voorzien – 1 per (studentenwoning) en met afmetingen minimum 5,5m x 2,5m”.

4. Op 21 oktober 1991 verleent het college van burgemeester en schepenen aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van garages tot garages en studio’s – regularisatie” gelegen aan de Goorboslei 8, kadastraal bekend sectie A, nr. 101/E.

5. Op 8 december 2008 (datum van het ontvangstbewijs) vragen de verzoekende partijen aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver een stedenbouwkundige vergunning voor “de verbouwing van 3x 8 studentenkamers naar 3 x 2 ééngezinswoningen” op een terrein gelegen aan de Goorboslei 8, kadastraal bekend sectie A, nrs. 98/L, 98/H en 98/G.

Het voormelde terrein is overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan Mechelen gelegen in agrarisch gebied.

Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

6. Op 23 maart 2009 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver, na een ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de gevraagde regularisatievergunning.

7. Tegen de voormelde weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen stellen de verzoekende partijen een administratief beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Antwerpen.

Naar aanleiding van dit beroep weigert de deputatie op 18 juni 2009 eveneens de gevraagde regularisatievergunning.

Het bestreden besluit luidt als volgt:

“DEEL II: VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE
ORDENING

(...)

De aanvraag heeft betrekking op het regulariseren van het verbouwen van studentenkamers tot eengezinswoningen binnen het bestaande volume van de vergunde studentenblokken.

De aanvraag dient getoetst (te) worden aan de afwijkingsbepalingen, vervat in artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999. Om in aanmerking te komen voor een vergunning moet voldaan worden aan volgende voorwaarden:

(...)

Uit de foto's van de studentenwoningen blijkt dat de gebouwen niet verkrot zijn. Er werd in 1982 een vergunning afgeleverd voor 3 studentenwoningen met 24 kamers. De gebouwen, zowel als de functie zijn vergund.

De 3 oorspronkelijk vergunde studentenwoningen bevatten 4 kamers op het gelijkvloers en 4 kamers op de verdieping. Op het gelijkvloers was in een middenruimte een gemeenschappelijke inkom, zithoek en 2 wc's op de gang. Op de verdieping bevonden zich centraal een gemeenschappelijke keuken met eetruimte en 2 douches op de gang.

De verbouwing voor de omvorming naar 6 eengezinswoningen (3 x 2 gekoppelde woningen) vonden plaats binnen het vergunde volume. Aan het uiterlijk werd niets gewijzigd. Intern werd een gemeenschappelijke scheidingsmuur gecreëerd in metselwerk. Voor de rechtse woongelegenheden werd een bijkomende trap voorzien.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar weigerde de aanvraag omdat het aantal woongelegenheden niet hetzelfde blijft. Volgens hem zijn studentenkamers geen volwaardige woningen en worden ze slechts tijdelijk gebruikt. Het aantal woongelegenheden stijgt van 0 naar 6.

Beroeper argumenteert dat studentenkamers wel volwaardige woongelegenheden zijn. Er werden in 1982 ook 3 studentenwoningen vergund. Verder verwijst beroeper naar het Kamerdecreet.

(...)

Volgens de plannen van de oorspronkelijk vergunde studentenwoningen hebben de studentenkamers geen eigen wc, douche en keuken. Deze functies zijn gemeenschappelijk. Het betrof dus kamers en geen woningen. Eventueel kunnen de 3 gebouwen op zich als studentenwoningen worden beschouwd vermits deze in zijn geheel wel alle functies inzake wonen bevatten.

Na de omvorming tot 6 eengezinswoningen is het aantal woongelegenheden dus wel degelijk gestegen zodat niet wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 145bis.

Bovendien hebben 6 eengezinswoningen een andere ruimtelijke impact dan studentenkamers. De studentenkamers werden destijds vergund

omwille van een marktbehoefte en de ligging nabij de Hoge School De Nayer. Studenten hebben vaak geen auto, rijden met de fiets, zeker indien de school in de onmiddellijke omgeving is gelegen, zijn in het weekend en in de vakantiemaanden niet aanwezig. Studenten maken ook eerder gebruik van gemeenschappelijke groenruimten en hebben minder behoefte aan een eigen tuin dan gezinnen.

Gezinnen hebben doorgaans 2 auto's en dus meer parkeerruimte nodig, hebben meer behoefte aan een eigen tuin en wonen er permanent. Het creëren van eengezinswoningen gaat gepaard met meer vertuining en residentialisering van het agrarisch gebied.

Vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening kan de verdere residentialisering en vertuining van het agrarisch gebied niet worden toegestaan. Door het omvormen van de studentenwoningen naar 6 eengezinswoningen wordt het permanent residentieel karakter in agrarisch gebied bestendigd.

(...)

Algemene Conclusie:

De aanvraag is principieel niet in overeenstemming met de planologische bestemming noch met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard".

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

8. De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij het beroep tot nietigverklaring. Ze stelt dat een gebeurlijke nietigverklaring van het bestreden besluit de verzoekende partijen geen voordeel kan verschaffen, aangezien het aantal woongelegenheden toeneemt en de vergunningverlenende overheid na een gebeurlijke vernietiging bijgevolg verplicht is om de gevraagde vergunning opnieuw te weigeren, vermits de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, thans artikel 4.4.12 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de overheid in dit geval slechts een gebonden bevoegdheid heeft.

9. Met de verzoekende partijen moet worden vastgesteld dat de aangevoerde exceptie verband houdt met het onderzoek van de grond van de zaak, meer bepaald met het onderzoek van het eerste middel.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

V. Onderzoek van de middelen

A. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

A. Eerste en tweede middel

10. In het eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 2, 3° van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, artikel 2, § 1, 31° van het decreet van 15 juli 1997 houdende Vlaamse Wooncode, artikel 99, § 1, eerste lid, 7° en artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij betogen dat de begrippen woning, woongelegenheid en studentenkamer “manifest foutief (werden) toegepast” in het bestreden besluit en dat studentenkamers wel als “woongelegenheden of woningen (moeten) worden gekwalificeerd”.

11. In het tweede middel wordt de schending aangevoerd van “de appreciatiebevoegdheid, zoals vervat in artikel 99 en volgende” van het DRO, van artikel 1 van het Eerste aanvullend protocol bij het Europees Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden, van artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek, van artikel 11 van de Grondwet, van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, alsook van het motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen argumenteren in een eerste middelonderdeel dat bij een vergunning van 1982 de bouw van studentenkamers werd toegelaten vanuit een bepaalde marktvraag en dat zij slechts drie jaar later reeds een stedenbouwkundige vergunning kregen om op dezelfde site een schuur en stallen van het voormalige hoevecomplex te renoveren en er

10 gezinswoningen in onder te brengen. De verzoekende partijen betwisten dan ook dat de nabijgelegen hogeschool voldoende instroom van studenten biedt of kan bieden. De thans aangevraagde verbouwing werd “eertijds” al vergund of minstens vergunbaar gesteld. Abstractie makend van de marktsituatie, kon de vergunningverlenende overheid zich dan ook niet meer inlaten met het tijdstip dat door de verzoekende partijen geschikt werd bevonden om die verbouwing door te voeren. Verder wordt in het bestreden besluit de bestaande behoefte aan studentenkamers niet concreet aangetoond, evenmin als de manier waarop studenten zich verplaatsen en het verschil op dat vlak tussen studenten en andere gezinsvormen. Overigens heeft de vergunningverlenende overheid enkel rekening gehouden met de verplaatsingen tussen de studentenkamers en de schoolinstelling, maar niet met andere verplaatsingen. Met betrekking tot de vertuining en residentialisering stellen de verzoekende partijen dat met de gevraagde vergunning niet de inrichting van individuele tuinen wordt beoogd en dat het wooncomplex niet kan worden uitgebreid, aangezien het betrokken terrein wordt omsloten door een waterloop. Wat de aanleg van individuele tuinen betreft kon bovendien, bij wijze van een stedenbouwkundige voorwaarde bij de gevraagde vergunning, in een verbod hierop in de bestreden beslissing worden voorzien. Overigens wordt de motivering in dit verband gekoppeld aan vermeende gedragsdifferentiaties tussen wettelijk niet bepaalde categorieën van burgers. Bovendien mag de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet uitgaan van een mogelijke wijziging aan de bestaande bebouwing. Voorts heeft de aanvraag enkel betrekking op interne verbouwingen van bestaande woningen, zodat de “uit te voeren werken” daardoor alleen al in hun omgeving zijn geïntegreerd. De argumentatie van de verwerende partij in het bestreden besluit gaat uit van irrelevante veronderstellingen, generalisaties en lukrake weetjes inzake sociologie of typologie van de bevolking, met name de onderscheidende factoren tussen gezinnen en studenten. Met de relevante feitelijkheden van het dossier wordt daarentegen geen rekening gehouden. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening vervalt verder in louter niet-onderbouwde inschattingen wat de toekomstige marktbehoefte aan studentenkamers betreft. De motivering is wat de goede ruimtelijke ordening betreft dan ook op geen enkele wijze gestaafd of onderbouwd door concrete

gegevens en is aldus allerm minst individueel en persoonlijk. Dit blijkt onder meer uit de tegenstrijdigheid van de motiveringen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver en de verwerende partij. De gemeente had immers overwogen dat studenten mobiel zijn en dus een wagen hebben, terwijl de verwerende partij in het bestreden besluit overweegt dat studenten vaak geen wagen hebben en met de fiets rijden.

In een tweede middelonderdeel betogen de verzoekende partijen dat hun recht op het ongestoord genot van hun eigendom wordt geschonden, aangezien hun aanvraag enkel de interne verbouwing van bestaande gebouwen beoogt en ook na de verbouwing de bestaande woonfunctie bewaard wordt, terwijl het bestreden besluit een foutieve legaliteitsbeoordeling en een ondoelmatige en dus onwettige opportuniteitsbeoordeling bevat.

In hun laatste memorie betogen de verzoekende partijen met betrekking tot het eerste middelonderdeel dat het tweede middel is gericht tegen alle weigeringsmotieven die verband houden met de goede ruimtelijke ordening. Verder herhalen ze dat de regularisatieaanvraag een kleinere bewoning oplevert, met name 6 wooneenheden in plaats van de bestaande 24 wooneenheden. Overigens hebben zij ook de vaststelling van de vergunningverlenende overheid in het bestreden besluit betwist dat de omvorming van de studentenwoningen naar 6 eengezinswoningen het permanent residentieel karakter in het betrokken agrarisch gebied bestendigt. Ze wijzen er nogmaals op dat de vergunning van 1982 “ook al een permanent residentieel opleverde”.

Beoordeling

12. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht vermag de Raad van State niet zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is wel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

In het bestreden besluit wordt met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening overwogen dat “6 eengezinswoningen een andere ruimtelijke impact dan studentenkamers” hebben. Over dit verschil in ruimtelijke impact wordt in het bestreden besluit gesteld wat volgt:

“De studentenkamers werden destijds vergund omwille van een marktbehoefte en de ligging nabij de Hoge School De Nayer. Studenten hebben vaak geen auto, rijden met de fiets, zeker indien de school in de onmiddellijke omgeving is gelegen, zijn in het weekend en in de vakantiemaanden niet aanwezig. Studenten maken ook eerder gebruik van gemeenschappelijke groenruimten en hebben minder behoefte aan een eigen tuin dan gezinnen.

Gezinnen hebben doorgaans 2 auto's en dus meer parkeerruimte nodig, hebben meer behoefte aan een eigen tuin en wonen er permanent. Het creëren van eengezinswoningen gaat gepaard met meer vertuining en residentialisering van het agrarisch gebied”.

In het bestreden besluit wordt vervolgens vastgesteld dat “vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening (...) de verdere residentialisering en vertuining van het agrarisch gebied niet (kan) worden toegestaan” en dat “door het omvormen van de studentenwoningen naar 6 eengezinswoningen (...) het permanent residentieel karakter in agrarisch gebied (wordt) bestendigd”.

De verzoekende partijen betwisten in hun verzoekschrift niet de vaststelling in het bestreden besluit dat “6 eengezinswoningen een andere ruimtelijke impact dan studentenkamers” hebben, noch de vaststelling dat “door het omvormen van de studentenwoningen naar 6 eengezinswoningen (...) het permanent residentieel karakter in agrarisch gebied (wordt) bestendigd”.

De loutere bewering van de verzoekende partijen in hun verzoekschrift dat “de argumentatie van (de) verwerende partij is uitgegaan van irrelevante veronderstellingen, generalisaties en lukrake weetjes inzake sociologie of typologie van de bevolking, nl. de onderscheidende factoren tussen gezinnen en studenten, terwijl met de relevante feitelijkheden van het dossier geen rekening is gehouden” toont niet aan dat de overwegingen in het bestreden besluit dat “studenten (...) vaak geen auto (hebben)” en “in het weekend en in de vakantiemaanden niet aanwezig” zijn en dat gezinnen daarentegen “doorgaans 2 auto's hebben en dus (...) meer parkeerruimte nodig (hebben)” en er permanent

wonen, zou steunen op onjuiste feitelijke gegevens of kennelijk onredelijk zouden zijn.

In zoverre de verzoekende partijen kritiek uiten op de verwijzingen in het bestreden besluit naar de ligging van de betrokken gebouwen in de buurt van de hogeschool en naar de marktbehoefte aan studentenkamers, is hun betoog niet dienend, aangezien die verwijzingen enkel de redenen aangeven waarom “destijds” studentenkamers werden vergund.

Hetzelfde geldt voor de argumentatie van de verzoekende partijen dat “de wijze waarop studenten zich verplaatsen, en hierin als alleenstaanden al dan niet fundamenteel verschillen van andere mogelijke gezinsvormen” niet concreet aangetoond zou zijn, aangezien de overweging in het bestreden besluit dat “6 eengezinswoningen een andere ruimtelijke impact dan studentenkamers” hebben, niet steunt op de “wijze waarop studenten zich verplaatsen”, maar wel op de bevinding dat “gezinnen (...) doorgaans 2 auto’s” hebben en permanent ter plaatse wonen.

Anders dan de verzoekende partijen voorhouden, staat het gegeven dat de betrokken aanvraag “kadert in de bestaande, vergunde woonfunctie en (...) enkel de interne verbouwing van de bestaande gebouwen (beoogt)”, zodat “de uit te voeren werken (...) derhalve a fortiori in hun omgeving geïntegreerd (zijn)”, er niet aan in de weg dat de aanvraag “een andere ruimtelijke impact” kan hebben dan de vergunde situatie en om die reden door de vergunningverlenende overheid niet verenigbaar kan worden geacht met de goede ruimtelijke ordening.

Het betoog van de verzoekende partijen in hun verzoekschrift dat er thans één gemeenschappelijke tuin aanwezig is op het betrokken terrein en dat de gezinnen die er wonen geen andere tuin wensen enerzijds en dat, anderzijds, het “wooncomplex is afgesloten door een beschermde watergracht en (...) dus sowieso niet verder (kan) worden uitgebreid”, toont niet aan dat de overwegingen in het bestreden besluit dat gezinnen “meer behoefte (hebben) aan een eigen tuin en (...) er permanent (wonen)”, dat het “creëren van eengezinswoningen (...) gepaard (gaat) met meer vertuining en residentialisering van het agrarisch gebied, dat “vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening (...) de verdere residentialisering en vertuining van het agrarisch gebied

niet (kan) worden toegestaan” en dat “(d)oor het omvormen van studentenwoningen naar 6 eengezinswoningen (...) het permanent residentieel karakter in agrarisch gebied (wordt) bestendigd” gebaseerd zijn op onjuiste feitelijke gegevens of kennelijk onredelijk zijn.

In zoverre de verzoekende partijen voorts aanvoeren dat de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver en van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen tegenstrijdige motieven bevatten, gaan zij voorbij aan de devolutieve werking van het administratief beroep. De devolutieve werking van het administratief beroep brengt immers met zich mee dat de beroepsinstantie zowel de legaliteit als de opportuniteit van de zaak opnieuw onderzoekt, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering die is vervat in het beroepen besluit.

Het eerste middelonderdeel van het tweede middel is niet gegrond.

13. Het weigeringsmotief in het bestreden besluit met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening volstaat om de bestreden beslissing te dragen. De in het eerste middel bekritiseerde weigeringsmotieven in het bestreden besluit zijn derhalve overtuigende motieven. Bijgevolg kan de gebeurlijke gegrondheid van het eerste middel, dat tegen die overtuigende weigeringsmotieven is gericht, niet tot de vernietiging van het bestreden besluit leiden.

Het tweede middelonderdeel van het tweede middel steunt op de foutieve premisse dat zowel het eerste middel als het eerste onderdeel van het tweede middel gegrond zijn.

Het tweede middelonderdeel kan bijgevolg niet tot de vernietiging van het bestreden besluit leiden.

14. Het tweede middel kan, in al zijn onderdelen, niet tot de vernietiging van het bestreden besluit leiden.

B. Derde middel

Uiteenzetting van het derde middel

15. In het derde middel wordt de schending aangevoerd van het vertrouwensbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat de verbouwing van de woningen, die het voorwerp is van de betrokken aanvraag, reeds in de oorspronkelijke vergunning van 1982 was “voorzien en vergund, minstens principieel verder vergunbaar gesteld”. Dit blijkt uit de architectuurnota bij de aanvraag die tot die vergunning heeft geleid en waarin werd gesteld dat de gebouwen “zodanig (zijn) opgevat dat ze 8 studentenkamers, vier studio’s of twee afzonderlijke woningen kunnen bevatten”. Nog voordat een Vlaamse bouwmeester werd aangesteld, hebben de verzoekende partijen derhalve, in de zin van het duurzaam bouwbeleid waarnaar vandaag algemeen wordt gestreefd, gebouwen met een duurzaam karakter opgericht die harmoniëren met het beschermde karakter van de Goorboshoeve. Het vooruitziende inzicht van de verzoekende partijen voor wat betreft de duurzaamheid waarmee zij de betrokken gebouwen in 1982 hebben opgericht, strookt volledig met de bedoeling van de wetgever in het toentertijd geldende artikel 145bis DRO. Evenwel heeft het gebrek aan interesse en de bijzonder lage aantrekkingskracht van de gemeente Sint-Katelijne-Waver als studentenstad ertoe geleid dat de gebouwen van de verzoekende partijen moeilijk bezet raken of zelfs leegstaan, wat op termijn zou leiden tot verkrotting indien enkel studenten zouden worden toegelaten. Om die reden had het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver in 1985 dan ook al een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de renovatie van het hoevecomplex voor 10 gezinswoningen. De gemeente heeft de woonfunctie en de “woning van de individuele studentenkamers” meer dan 25 jaar lang getolereerd. Die evolutie zette de verzoekende partijen ertoe aan om een regularisatievergunning aan te vragen om de bestaande studentenkamers om te bouwen tot gezinswoningen. De verzoekende partijen vertrouwden erop dat de gevraagde stedenbouwkundige vergunning hen, in lijn met het gedrag van de

gemeente gedurende de voorbije 25 jaar, zou worden verleend, temeer daar voor de betrokken aanvraag meerdere gunstige adviezen voorliggen.

Beoordeling

16. Een burger kan zich beroepen op verwachtingen geput uit een constante, wettige gedragslijn van de overheid. Naast uiteraard het legaliteitsbeginsel, houden de regelen van een behoorlijk burgerschap in dat een burger de wet naleeft, en, toegepast op het voorliggende geval, dat die burger, wanneer hij werken wil uitvoeren waarvoor de decreetgever een voorafgaande vergunning vereist, die vergunning ook aanvraagt en een gunstige beslissing daarover afwacht alvorens de werken uit te voeren. Wanneer hij meent zich op dergelijke verwachtingen te kunnen beroepen, dient hij deze aan te voeren tijdens de decretaal voorgeschreven vergunningsprocedure. Hij kan zich derhalve, nadat hij eigengereid vergunningsplichtige handelingen heeft gesteld zonder de vereiste vergunning, naar aanleiding van het niet inwilligen van een later ingediende regularisatieaanvraag, niet beroepen op vermeende verwachtingen, zowel bestaande op het ogenblik van het stellen van die handelingen, als, nog veel minder, op “verwachtingen” die nadien zouden zijn ontstaan.

Bijgevolg kunnen de verzoekende partijen zich in dit geval niet op ontvankelijke wijze op het “vertrouwensbeginsel” beroepen.

Overigens neemt het gegeven dat de gebouwen waarvoor de verzoekende partijen op 22 februari 1982 een vergunning hebben gekregen door hun architect op zodanige wijze werden geconcipieerd “dat deze op een later tijdstip kunnen gerecycleerd worden zonder verbouwingen aan de gevelpartijen” of dat die gebouwen, zoals blijkt uit de architectuurnota, “zodanig (zijn) opgevat dat ze acht studentenkamers, vier studio’s of twee afzonderlijke woningen kunnen bevatten”, niet weg dat, zoals blijkt uit de gegevens van het dossier, in 1982 slechts een vergunning werd afgeleverd voor “het bouwen van drie studentenwoningen” met elk 8 studentenkamers en een gemeenschappelijke zit- en eetruimte en gemeenschappelijke toiletten en douches.

De verzoekende partijen vermochten, louter op grond van die vergunning, dan ook niet de gerechtvaardigde verwachting te koesteren dat zij in

een later stadium de mogelijkheid zouden krijgen om de drie vergunde studentenwoningen te verbouwen tot drie eengezinswoningen.

Het derde middel kan niet worden aangenomen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro, elk voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van drieëntwintig mei 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens