

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 204.228 van 25 mei 2010
in de zaak A. 180.892/X-13.178.**

In zake: Robert VAN DE WIELE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Marleen Peeraer
kantoor houdend te 9000 GENT
Kortrijksesteenweg 977
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Veerle Tollenaere
kantoor houdend te 9000 GENT
Koning Albertlaan 128
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 8 februari 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 27 november 2006 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende, eensdeels, de inwilliging van het beroep van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth tegen het besluit van 23 maart 2006 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij aan de verzoeker de vergunning wordt verleend voor de regularisatie en functiewijziging van een deel van een magazijn naar een woning gelegen te Nazareth, Roombaardstraat 26, kadastraal bekend sectie F, nr. 791/p, en anderdeels, de nietigverklaring van de voormelde vergunning.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoeker heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een verslag opgesteld.

De verzoeker heeft 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 5 maart 2010.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Isabelle Vandeschoor, die loco advocaat Marleen Peeraer verschijnt voor de verzoeker, en advocaat Elsbeth De Vylder, die loco advocaat Veerle Tollenaere verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Ronny Vercruyssen 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 10 mei 2005 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de verzoeker bij het gemeentebestuur van Nazareth een vergunning aan voor “regularisatie en bestemmingswijziging van deel magazijn in woning” op een perceel te Nazareth, Roombaardstraat 26, kadastraal bekend sectie F, nr. 791/p.

In de bij de aanvraag gevoegde “Motiveringsnota” wordt onder meer het volgende gesteld:

“Door de opsplitsing van het perceel werd het magazijn en de berging losgekoppeld van de woning. De achteraan gelegen berging werd gesloopt en er werd een nieuw éénlaags bouwvolume gebouwd, waarin een bescheiden woning werd voorzien. De uitbreiding is wat betreft oppervlakte minimaal (ongeveer 12%), het volume daarentegen vermindert met 108,668 m³, dit wordt bereikt door het inkrimpen van het bouwvolume van de oorspronkelijke loods. In het heropgerichte volume werd een woning ondergebracht (met één slaapkamer) wat niet in strijd is met de vigerende wetgeving inzake bestemming van het gebied. De woning heeft een totale oppervlakte van 81.02m² en beslaat slechts 1 bouwlaag, bovendien zijn de gebruikte materialen

conventioneel. De ruimtelijke impact van de te regulariseren achterbouw op de omliggende stedenbouwkundige omgeving is met andere woorden beperkt”.

Uit het bij de aanvraag gevoegde bouwplan blijkt dat zich aan de Roombaardstraat 26A te Nazareth een woonhuis bevindt, waartegen aan de rechterzijgevel een magazijn is aangebouwd. De verzoeker heeft het magazijn achteraan deels afgebroken en een “nieuw éénlaags bouwvolume gebouwd” met een “L”-vorm, waarvan het ene been is aangebouwd - in het verlengde van het magazijn - tegen het achterste gedeelte van de rechterzijgevel van het voornoemde woonhuis en het andere been tegen de achtergevel van dit woonhuis.

Blijkens het bij de aanvraag gevoegde bouwplan bevinden zich in het “nieuw éénlaags bouwvolume” een “leefruimte met kitchenette” en een “veranda”, beide met gevels in baksteen en een schuifraam dat uitgaat op de tuin. Beide voornoemde ruimtes bevinden zich onder hetzelfde platte dak, zij het dat boven de “veranda” een lichtkoepel van 1 m² is geplaatst. Verder vermeldt het plan een badkamer, een slaapkamer en een gang naar de toegangsdeur die uitgaat op het magazijn.

4. Het voormelde perceel is overeenkomstig het op 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan Oudenaarde gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

5. Op 29 juni 2005 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth de gevraagde vergunning te verlenen omdat de regularisatieaanvraag niet voldoet aan de gangbare normen met betrekking tot wonen in de tweede bouwzone, er een precedent zou gecreëerd worden in een omgeving waar geen andere woonfuncties aanwezig zijn in de tweede bouwzone en de omgebouwde woning weinig tot geen woonkwaliteit biedt.

6. Op 20 juli 2005 tekent de verzoeker om de volgende redenen administratief beroep aan tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth:

“B.2. Het vermeende ‘bouwen in tweede orde’

Geheel ten onrechte is het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Nazareth van oordeel dat de inplanting van een woongedeelte achteraan een magazijn- atelier, om hiermee één geheel mee uit te maken, zou kunnen aanzien worden als een tweede bouwzone.

Nochtans voorziet noch verbiedt enige stedenbouwkundige bepaling dat de indeling binnen een woning niet zou mogen voorzien in de plaatsing van een groot atelier/magazijn/garage/werkplaats vooraan in de woning en een bescheiden woongelegenheid hieraan aangebouwd en doorlopend achteraan in de woning. Dat hierdoor een tweede bouwzone zou gecreëerd worden is alvast volledig onjuist.

B.3. De goede plaatselijke ordening

Minstens impliciet, heeft de Gemeente NAZARETH zich in haar weigeringsbeslissing aldus gebaseerd op de zogenaamde 'goede plaatselijke ordening'. Immers hij gebrek aan concrete stedenbouwkundige voorschriften is, het aan de vergunningverlenende overheid om de goede plaatselijke ordening te beoordelen.

Conform het gewestplan Oudenaarde is de bouwplaats gelegen in woongebied. Met deze bestemming is de aanvraag nochtans volledig in overeenstemming, zowel voor het woongedeelte, als voor het magazijn-gedeelte waarin, conform de bestemming van het gebied handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf toegelaten is.

Aangezien de gewestplannen slechts de bestemmingsgebieden en aanwijzingen geven omtrent de verkeerswegen (artikel 1 K.B. van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen), bevatten deze geen verdere specifieke stede(n)bouwkundige voorschriften.

In casu ligt er aldus geen gedetailleerd ruimtelijk ordeningsplan voor, noch een verkavelingsvergunning, zodat alle concrete stedenbouwkundige voorschriften ontbreken. Uiteraard staat het dan aan de vergunningverlenende overheid om die vast te stellen, en kan een beoordeling gemaakt worden afhankelijk van de aard, de ligging en de oppervlakte van het perceel en van het beoogde bouwwerk (...).

Echter, zogenaamde 'algemene normen' of 'ongeschreven wetten van de ruimtelijke ordening', kunnen niet worden toegepast, wanneer hun bestaan niet bewezen wordt (...).

Over het bouwen in een tweede bouwzone bestaat zodoende geen enkel stedenbouwkundig voorschrift. Bouwen in tweede orde zou enkel kunnen verboden worden -zo er al sprake zou zijn van een tweede bouwzone, quod non zie punt B.2- indien aangetoond zou kunnen worden dat het strijdig is met een goede plaatselijke ordening (...). Volgens de rechtspraak van de Raad van State i.v.m. bouwen in tweede orde zou dit hoogstens het geval kunnen zijn wanneer een buur daardoor zijn onbelemmerd gezicht zou verliezen op een achterliggend waardevol agrarisch gebied (...).

Dit is niet het geval in de huidige zaak, waar vaststaat dat de goede plaatselijke ordening, alsmede de hinder voor aanpalenden, door verbouwing van een gedeelte van het magazijn in woongelegenheid, niet geschaad werd :

- de oude bestaande bergingen ('koterijen' : rot dak, betonnen kot,...) werden vervangen door een degelijke woongelegenheid, opgetrokken in duurzame conventionele materialen,
- het volume van de loods werd daarbij nog verminderd door hoogteverlaging van de bestaande loods in een lager opgetrokken woongedeelte (dit impliceerde een gedeeltelijke afbraak van de bestaande loods),

- de bestaande bouwdiepte werd gerespecteerd aangezien er niet dieper verbouwd werd dan de bestaande loods (zie vergelijking bestaande toestand t.o.v. nieuwe toestand),
- de aanpalende eigenaars ondertekenden de regularisatieaanvraag voor akkoord.

Om deze reden alleen reeds, dient de weigeringsbeslissing van de Gemeente NAZARETH afgewezen te worden als ongegrond, nu deze haar weigering niet kan steunen op afdwingbare gronden. Er zijn immers noch bestaande stedenbouwkundige voorschriften die het bouwen van een woongelegenheid achteraan een magazijn verbieden; noch kan worden aangenomen dat de achtergelegen woongelegenheid enige hinder kan veroorzaken voor de omwonenden. Dit laatste is nochtans een voorwaarde wil de overheid een vergunning weigeren op basis van een algemene visie van goede plaatselijke ordening en een vermeend verbod tot bouwen in tweede orde.

In dit verband is het niet onbelangrijk om te benadrukken dat indien er voor het gebied waarin het bouwterrein gelegen is, geen BPA of verkavelingsvergunning bestaat, de bestendige deputatie en de regering noodzakelijk een eigen oordeel over de goede plaatselijke ordening moeten uitspreken. Zij zijn hierbij niet gebonden door het advies van de gemachtigde ambtenaar, noch van de eisen gesteld door het College van Burgemeester en Schepenen (...).

Besluitend mag aldus worden aangenomen dat door de Gemeente NAZARETH een beoordeling uitgesproken werd over de goede plaatselijke ordening, die volledig ongegrond is.

B.4. Manifeste schending van het gelijkheidsbeginsel

Er moet hierbij eveneens worden vastgesteld dat de Gemeente NAZARETH in haar beoordelingen en bestuur een manifeste schending begaat van het gelijkheidsbeginsel.

Uitgangspunt voor beoordeling van het gelijkheidsbeginsel is dat binnen de perken van de wettelijke regels, de stellingen van de overheid over het behoeft aan en de keuze van de maatregelen, de doelstellingen en de gevolgen moeten worden aanvaard, tenzij zij manifest onredelijk zijn. De rechterlijke toetsing aan het gelijkheidsbeginsel komt uiteindelijk neer op een controle van de redelijkheid van een maatregel (...).

Op grond van artikel 45 Stedenbouwwet wordt de bouwvergunning gegeven of onthouden op grond van een discretionaire beoordeling van de eisen welke een behoorlijke plaatselijke aanleg stelt. Dit verplicht de bevoegde overheid zich een opvatting te vormen omtrent de bestemming van het perceel en de buurt waar het perceel gelegen is; opvatting die, op straffe van tot willekeur en miskennen van het gelijkheidsbeginsel aanleiding te geven, een zekere continuïteit moet vertonen (...).

Dit betekent dat de overheid die, in navolging van haar verplichting een coherent orderingsbeleid te voeren, over een stedenbouwkundige aanvraag beslist de eerder gegeven vergunningen niet voor onbestaande mag beschouwen, maar ze integendeel bij haar beoordeling moet betrekken. Afwijkingen daarvan zijn nog mogelijk, maar slechts gedragen door een specifieke motivering gebaseerd op een nieuw onderzoek.

Dit middel van schending van het gelijkheidsbeginsel dient onderzocht te worden in het licht van de continuïteitsverplichting van de administratieve overheid, geëist door het rechtszekerheid- en

vertrouwensbeginsel, gesteund door een versterkte motiveringsplicht.

Hier staat onbetwistbaar vast dat het gelijkheidsbeginsel geschonden wordt wanneer blijkt dat het perceel van de aanvrager inzake ruimteplanning en aanleg een zodanig homogeen geheel vormt met de percelen waarvoor wel een vergunning werd toegestaan, zodat de opvatting die de overheid heeft over de bestemming van het perceel van de aanvrager en waarop de weigering berust, verbonden moet worden met de opvatting die zij destijds gevormd heeft omtrent de bestemming van de andere percelen. In deze omstandigheden moet de overheid rekening houden met de vergunningen die zij op grond van deze opvatting voor die percelen verleend heeft (...).

De gemeente Nazareth pretendeert in haar beslissing dd. 29.06.2005 dat de regularisatievergunning van de woongelegenheid achteraan de woonst een precedent zou creëren in de woonomgeving, waar er geen andere woonfuncties zouden aanwezig zijn in tweede bouwzone. Opnieuw negeert de Gemeente de vaststelling dat de woning een geheel vormt met het vooraan gelegen atelier/magazijn, en dat zelfs geen sprake is van een tweede bouwzone. Nauwkeurig nazicht van het inplantingsplan toont echter aan dat de Roombaardstraat te Nazareth (...), ook andere woningen heeft die achteraan zelfs dieper lopen dan het perceel van cliënt (...). Overigens wordt in de bestreden beslissing letterlijk gesteld dat de bebouwing in de omgeving vrij variërend is.

In deze omstandigheden moest de overheid rekening houden met de vergunningen die zij op grond van deze opvatting voor die percelen verleend heeft (...). De overheid mag voordien gegeven vergunningen niet voor onbestaande houden, doch dient ze integendeel in haar beoordeling te betrekken (...).

B.5. Betreffend het vermeend gebrek aan woonkwaliteit

Eveneens geheel ten onrechte is het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Nazareth tenslotte van oordeel dat de omgebouwde woning weinig of geen woonkwaliteit zou bieden. Dit is onjuist.

In de heropgerichte woongelegenheid is een gelijkvloerse bungalow woning ondergebracht van 81,02 m², hetgeen overeenstemt met de oppervlakte van een bescheiden 1-slaapkamer appartement. Binnenin is de woning voorzien van alle modern comfort en hedendaagse voorzieningen (waterleiding, gas, riolering, elektriciteit, telefoon). De woning werd afgewerkt met mooie duurzame materialen (...) massieve esdoorn-binnendeuren, natuurstenen vloeren, open haard met schouw in graniet, ingerichte keuken met kookeiland, ingerichte badkamer met vloer in natuursteen, vast meubilair en prachtig sanitair, ruime leefruimte met open haard, 1 slaapkamer en ingerichte aanliggende tuin met veranda. Het is dan ook bijzonder ongelukkig wanneer het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Nazareth, zonder enige kennis terzake, meent te moeten gewagen van 'weinig of geen woonkwaliteit'.

Het voorliggend ruime atelier/hobbyruimte/magazijn laat tenslotte een unieke combinatie toe met de ingebouwde woongelegenheid voor een ambachtsman of kleinhandelaar”.

7. Op 23 maart 2006 willigt de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen, ondanks het ongunstig advies van haar eigen dienst voor Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, het beroep van de verzoeker in. In dit besluit wordt onder meer het volgende gesteld:

“Dat de woning enkel toegankelijk is via het magazijn en gericht is naar de achterliggende tuin, met vergund tuinhuis; dat de woning zich situeert in een tweede bouwzone achter het magazijn, doch ingevolge de bestaande toestand niet hinderlijk kan zijn voor de aanpalende woning; dat bij het magazijn normaliter toezicht wenselijk is, en dat gelet op de beperkte ruimte een woning niet op een andere plaats op het perceel kan ingeplant worden; dat de woonfunctie achteraan de verdere aanleg van de omgeving niet bezwaart”.

8. Op 28 april 2006 stelt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth administratief beroep in tegen de deputatiebeslissing, waarbij de weigeringsmotieven van het collegebesluit herhaald worden.

9. Op 12 mei 2006 reageert de verzoeker op het beroep van het college van burgemeester en schepenen, waarbij de argumenten uit het beroepsschrift voor de bestendige deputatie herhaald worden.

10. Op 19 mei 2006 sluit de gemachtigde ambtenaar zich bij de bezwaren van het college van burgemeester en schepenen aan.

11. Op 27 november 2006 willigt de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening het beroep van het college van burgemeester en schepenen in. Dit is het bestreden besluit, waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

- “1. De aanvraag strekt tot het regulariseren van een gelijkvloerse woonentiteit van ca 8 meter diep bij ca 11 meter breed, gelegen achter een magazijn, bestaande uit een leefruimte, veranda, kitchenette, badkamer en slaapkamer. De achtergevel van de woning reikt tot 19 meter achter de voorgevel van het 11 meter diepe magazijn. Achter de woning is ook nog een tuinhuis gelegen.
Het magazijn en de berging waren aanvankelijk gekoppeld aan de aanpalende woning (huisnummer 26a) en het oorspronkelijk perceel werd in 2000 opgesplitst in twee loten. Na het slopen van de berging werd een nieuw woonvolume opgericht, opgetrokken in een bleke gevelsteen en voorzien van een plat dak met houten ramen.
2. Op 7 maart 2005 werd een proces-verbaal opgesteld stellende dat de berging, gelegen achter de woning Roombaardstraat 26 A te Nazareth werd omgebouwd tot een woongelegenheid waarvoor geen vergunning werd aangevraagd.
Het college van burgemeester en schepenen komt in beroep om volgende redenen:

- a. De aanvraag tot regularisatie voldoet niet aan de gangbare normen met betrekking tot wonen in tweede bouwzone;
 - b. Men creëert een precedent in deze omgeving waar er geen andere woonfuncties aanwezig zijn in de tweede bouwzone;
 - c. De omgebouwde woning biedt weinig tot geen woonkwaliteit.
- De aanvraag tot regularisatie schaadt de goede ruimtelijke ordening en is derhalve onaanvaardbaar.
- 4. De gemachtigde ambtenaar sluit zich aan bij de bezwaren van het college van burgemeester en schepenen. In zijn brief van 19 mei stelt hij het volgende: ‘De aanvraag is strijdig met de gangbare normeringen inzake het bouwen in tweede bouwzone. De omgebouwde woning biedt daarbij weinig tot geen woonkwaliteit en benadeelt daarbij de bestaande woning langs de Roombaardstraat. Bovendien wordt er een negatief precedent gecreëerd voor de omgeving, waar verder geen woonfuncties voorkomen in tweede bouwzone’.
 - 5. Aanvankelijk vormde het magazijn samen met de aanpalende exploitantenwoning een schrijnwerkerij. In huidige formatie werd het magazijn omgebouwd tot oldtimertoonzaal en een (ook deels aangebouwde) woning. De opsplitsing van het 5 are grote perceel ging voor 1/4^e naar de woning en voor 3/4^e naar het magazijn, de te regulariseren woning en het achtergelegen tuinhuis. De opdeling gebeurde weinig doordacht en staat niet in verhouding tot de totale beschikbare ruimte. De oorspronkelijke woning wordt volledig ingesloten en de leefruimte ligt voor een deel achter en paalt deels aan de aanpalende woning.
 - 6. De weinig kwalitatieve woning is bovendien enkel toegankelijk via het magazijn en beschikt enkel en alleen over drie ramen gericht naar de achterliggende tuin: de slaapkamer en de badkamer beschikken niet over een buitenraam of binnenraam om hetzij licht en/of lucht binnen te laten. De woning ontbreekt een rechtstreekse toegang of uitzicht naar de straatzijde.
 - 7. De bouwdiepte overstijgt de diepte van de woningen in de omgeving, maar ook de inplanting strookt er niet mee: er werd in casu een wederrechtelijke woning gebouwd in tweede bouwzone.
 - 8. De woning werd opgebouwd uit metselwerk en sluit qua hoogte, stijl en vorm (plat dak) niet aan bij de aanpalende woning met twee bouwlagen en een zadeldak. Door de bijkomende woning wordt de eerdere configuratie van woning met loods bestendigd en fungeert de loods als morfologisch ongepaste voorgevel. Het perceel in kwestie krijgt in casu een andere invulling die niet strookt met de typologie.
 - 9. Bovendien werd voor de drie bouwwerken niet naar een eenvormig materiaalgebruik gezocht: oud metselwerk, betonmetselwerk, nieuw metselwerk in andere steen, houten luifel in combinatie met een uiteenlopend gamma aan vormen en hoogtes.
 - 10. Noch de vormgeving, noch de inplanting of de aard van de woning ligt in de lijn van de aanpalende woningen. Bovendien strijdt de bouwdiepte met de gangbare norm in de onmiddellijke omgeving.

Overwegende dat het gevraagde qua inplanting, qua vormgeving en toegankelijkheid strijdt met de goede plaatselijke aanleg; dat het beroep van het college van burgemeester en schepenen terecht is en ingewilligd wordt; dat ook het standpunt van de gemachtigde ambtenaar gevolgd wordt stellende dat geen vergunning kan verleend worden”.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

12. Het eerste middel wordt als volgt uiteengezet:

“III.1. EERSTE MIDDEL

Schending van artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Het eerste lid van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt dat de woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf, voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Het tweede lid van hetzelfde artikel bepaalt dat, in het oogpunt van de bestemming, in de bij artikel 5.1.0. bedoelde woongebieden zonder beperking zijn toegelaten, de voor woning bestemde gebouwen.

In deze omstandigheden kan in woongebied de vergunning voor een dergelijk gebouw uitsluitend bestemd tot wonen dan ook niet worden geweigerd, op grond van de bestemming van het gebied of op grond van de niet-verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving (...). Het woongebied beoogt in eerste instantie de woonfunctie.

De aangevraagde doch geweigerde vergunning heeft precies de regularisatie en bestemmingswijziging van een deel van het magazijn in een woning tot voorwerp. Het verbouwen van een magazijn met berging tot een woning is inherent aan en staat in functie van de bestemming wonen bedoeld in het geschonden artikel 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972. Deze bestemming wonen geldt voor de volledige oppervlakte van het perceel en is niet beperkt tot woningen ingeplant aan de straatzijde. De hele redenering nopens een zogenaamd ‘wonen in tweede bouwzone’ (...), houdt overigens geen steek. Hiervoor bestaat immers geen enkele wettelijke of reglementaire bepaling.

Wanneer het bestreden besluit van de Vlaamse Minister van 27 november 2006 oordeelt dat ‘het gevraagde qua inplanting, qua vormgeving en toegankelijkheid strijdt met de goede plaatselijke aanleg’ en op die basis géén vergunning verleent, komt de Vlaamse Minister hierbij manifest in strijd met de voormelde bepaling van artikel 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 dat immers geen toetsing oplegt naar de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving oplegt”.

Beoordeling

13. Ook al eist artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit) niet dat de aanvraag getoetst wordt aan de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, neemt dit niet weg dat, overeenkomstig artikel 19 van het inrichtingsbesluit en het toentertijd geldende artikel 43, § 2, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), de vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts wordt afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

Anders dan de verzoeker stelt in zijn laatste memorie, is er geen “algemeen principe (...) dat in woongebieden de voor bewoning bestemde gebouwen zonder beperking zijn toegelaten”.

De overweging in het bestreden besluit dat “het gevraagde qua inplanting, qua vormgeving en toegankelijkheid strijdt met de goede plaatselijke aanleg” levert dus geen schending op van artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit. Voor het overige toont de verzoeker niet aan in welke mate het besluit het voormelde artikel schendt.

14. Alhoewel de verzoeker de schending inroept van de motiveringsplicht, licht hij dit niet verder toe. De kritiek op de motivering in de memorie van wederantwoord is laattijdig en derhalve onontvankelijk.

15. Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

16. Het tweede middel wordt als volgt uiteengezet:

“III. 2. TWEEDE SCHENDING

Schending van artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Overeenkomstig artikel 19 laatste lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, staat vast dat de vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of het ontwerp-gewestplan, slechts kan worden afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

Overeenkomstig de artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, is de vergunningverlenende overheid verplicht tot uitdrukkelijke motivering, hetgeen inhoudt dat de stedenbouwkundige vergunning of de weigering ervan duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermeldt, waarop de beslissing gesteund wordt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen, waarbij enkel met de in de bestreden beslissing vermelde redengeving rekening kan worden gehouden bij de beoordeling.

Aan de Raad komt toe, bij de uitoefening van het wettigheidscontrole, om na te gaan of de administratieve overheid de haar 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 gekomen (...). Bij deze beoordeling dient rekening gehouden te worden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden.

De motivering van de bestreden weigeringsbeslissing van de Vlaamse Minister van 27 november 2006 beperkt zich nochtans tot de hierna volgende elementen, vaak onjuist, naast de beschrijving van het bouwproject en de historiek van de vergunningsprocedure:

- (1) De Vlaamse Minister stelde vooreerst (...) dat 'de opsplitsing tussen magazijn en de aanpalende exploitantenwoning weinig doordacht zou geschied zijn, niet in verhouding zou staan met de beschikbare ruimte, waarbij de oorspronkelijke woning (wellicht wordt hierbij de oorspronkelijke exploitantenwoning Roombaardstraat 26a bedoeld) volledig ingesloten wordt'. Vooreerst is onjuist dat de oorspronkelijke exploitantenwoning (Roombaardstraat 26a) volledig ingesloten zou liggen, nu deze vanaf de straatzijde bereikbaar is, en slechts aan één zijde paalt aan het magazijn met woning waarvoor de vergunning wordt aangevraagd.

Overigens staat niet de opsplitsing van het perceel ter discussie, welke reeds voordien toegestaan werd, na opmeting en afpaling, waarna een nieuw kadastraal nummer werd toegekend door de overheid.

- (2) Onder overweging nr. 6 stelt de Vlaamse Minister dat de woning achter het magazijn, waarvoor de vergunning wordt aangevraagd, enkel toegankelijk zou zijn via het magazijn, een rechtstreekse toegang naar de straatzijde zou ontbreken; daarnaast wordt gesteld dat badkamer en slaapkamer niet over een buiten- of binnenraam zouden beschikken. Andermaal moet worden vastgesteld dat een oordeel geveld werd op basis van onjuiste feitelijke gegevens.

Uit de plannen blijkt immers vaststaand dat de slaapkamer wel degelijk een binnenraam heeft dat uitgeeft in de zeer klare veranda en aldus wel degelijk rechtstreeks licht en lucht kan nemen via deze veranda.

Uit de plannen blijkt eveneens dat de woning via een hekken in de tuin bereikbaar is langs de achterzijde, zodat de toegang niet enkel via het magazijn moet geschieden.

Tenslotte is het even onbetwistbaar dat de woning één geheel uitmaakt met het magazijn en dienstig is als woongegelegenheid bij een uitbating (voorheen schrijnwerker, nu garage voor plaatsing van Oldtimers, waarbij diverse mogelijkheden openstaan). Er is dan ook geen enkel bezwaar voor een dergelijke woongegelegenheid om toegankelijk te zijn via het vooraan gelegen magazijn. Wat immers te denken van bakkerijen, slaggers of andere kleinhandelaars die allen via hun handelszaak de achtergelegen private woongegelegenheid bereiken. Het ontgaat verzoeker dan ook volledig op welke basis de Vlaamse Minister meent een stedenbouwkundig bezwaar te kunnen formuleren tegen de gevraagde vergunning.

- (3) Onder overweging nr. 7 argumenteert de Vlaamse Minister dat de 'bouwdiepte de diepte van woningen in de omgeving zou overschrijden, waarmee evenmin de inplanting zou stroken nu er wederrechtelijk zou gebouwd zijn in tweede bouwzone'... Een identieke gedachte vindt men terug onder overweging nr. 10 van de Vlaamse Minister waarin gesteld werd 'dat noch de vormgeving, noch de inplanting of de aard van de woning in de lijn zou liggen van de aanpalende woningen, waarbij de bouwdiepte zou strijden met de gangbare norm in de onmiddellijke omgeving'.

Conform het gewestplan Oudenaarde is de bouwplaats nochtans gelegen in woongebied. Aangezien de gewestplannen slechts de bestemmingsgebieden en aanwijzingen geven omtrent de verkeerswegen (artikel 1 K.B. van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen), bevatten deze geen verdere specifieke stede(n)bouwkundige voorschriften. In casu ligt er aldus geen gedetailleerd ruimtelijk ordeningsplan voor, noch een verkavelingsvergunning, zodat alle concrete stedenbouwkundige voorschriften ontbreken. Uiteraard staat het dan aan de vergunningverlenende overheid om die vast te stellen, en kan een beoordeling gemaakt worden afhankelijk van de aard, de ligging en de oppervlakte van het perceel en van het beoogde bouwwerk (...).

Echter, zogenaamde 'algemene normen zoals een maximale bouwdiepte' of 'ongeschreven wetten van de ruimtelijke ordening', kunnen niet worden toegepast, wanneer hun bestaan niet bewezen wordt (...). Dit is nochtans hetgeen de Vlaamse Minister ten onrechte gedaan heeft, wanneer in het besluit van 27 november 2006 verwezen wordt naar zogenaamde 'gangbare normen met betrekking tot wonen in de tweede bouwzone'.

Noch over het bouwen in een tweede bouwzone, noch over een maximale bouwdiepte bestaat enig stedenbouwkundig voorschrift.

Nochtans gaat het in casu zelfs niet over het bouwen in tweede bouwzone, maar enkel over het integreren en verbouwen van een achtergelegen berging tot een woongebouw binnen de

bestaande bouwdiepte van 19 meter. Het feit dat vooraan een magazijn kan worden uitgebaat, hetzij een handelsfunctie, laat evenwel een bouwdiepte van 19 meter zeker toe.

De goede plaatselijke ordening wordt niet geschonden, de hinder voor aanpalenden is onbestaand, door verbouwing van een gedeelte van het magazijn in woongelegenheid :

- de oude bestaande bergingen ('koterijen' : rot dak, betonnen kot,...) werden vervangen door een degelijke woongelegenheid, opgetrokken in duurzame conventionele materialen,
- het volume van de loods werd daarbij nog verminderd door hoogteverlaging van de bestaande loods in een lager opgetrokken woongedeelte (dit impliceerde een gedeeltelijke afbraak van de bestaande loods),
- de bestaande bouwdiepte werd gerespecteerd aangezien er niet dieper verbouwd werd dan de bestaande loods met berging (zie vergelijking bestaande toestand t.o.v. nieuwe toestand),
- de aanpalende eigenaars ondertekenden de regularisatieaanvraag voor akkoord.

In haar afweging van de goede plaatselijke ordening, heeft ook de Bestendige Deputatie vastgesteld dat :

‘dat de woning zich situeert in een tweede bouwzone achter het magazijn, doch ingevolge de bestaande toestand niet hinderlijk kan zijn voor de aanpalende woning’ (...)

en

‘dat de woonfunctie achteraan de verdere aanleg van de omgeving niet bezwaart’.(...).

Er zijn immers noch bestaande stedenbouwkundige voorschriften die het bouwen van een woongelegenheid achteraan een magazijn verbieden; noch kan worden aangenomen dat de achtergelegen woongelegenheid enige hinder kan veroorzaken voor de omwonenden. Dit laatste is nochtans een voorwaarde wil de overheid een vergunning weigeren op basis van een algemene visie van goede plaatselijke ordening en een vermeend verbod tot bouwen in tweede orde.

- (4) De Vlaamse Minister stelde tenslotte, hierin de motieven van de Gemeente Nazareth bijtredend, dat de woning weinig kwalitatief zou zijn. Ook dit is een onjuiste feitelijke vaststelling.

In de heropgerichte woongelegenheid is een gelijkvloerse bungalow woning ondergebracht van 81,02 m², hetgeen overeenstemt met de oppervlakte van een bescheiden 1-slaapkamer appartement. Binnenin is de woning voorzien van alle modern comfort en hedendaagse voorzieningen (waterleiding, gas, riolering, elektriciteit, telefoon). De woning werd afgewerkt met mooie duurzame materialen (...) : massieve esdoorn-binnendeuren, natuurstenen vloeren, open haard met schouw in graniet, ingerichte keuken met kookeiland, ingerichte badkamer met vloer in natuursteen, vast meubilair en prachtig sanitair, ruime leefruimte met open haard, 1 slaapkamer en ingerichte aanliggende tuin met veranda. Het is dan ook bijzonder ongelukkig wanneer het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Nazareth, zonder enige kennis

terzake, meent te moeten gewagen van ‘weinig of geen woonkwaliteit’.

Het voorliggend ruime atelier/hobbyruimte/magazijn laat tenslotte een unieke combinatie toe met de ingebouwde woongelegenheden voor een ambachtsman of kleinhandelaar. Terecht kan verwezen worden naar de motieven van de Bestendige Deputatie (...):

‘dat bij het magazijn normaliter toezicht wenselijk is, en dat gelet op de beperkte ruimte een woning niet op een andere plaats op het perceel kan ingeplant worden’.

Op welke basis de Vlaamse Minister dan ook meent te kunnen stellen dat het gevraagde qua inplanting, vormgeving en toegankelijkheid zou strijden et de goede plaatselijke aanleg is niet duidelijk. Alvast voorziet géén enkel voorschrift inzake ruimtelijke ordening een bepaalde inplanting voor of achter een magazijn en is evenzeer duidelijk dat de huidige toestand (die ruimtelijk kleiner en degelijker is geworden) zeker een waardevermeerdering betekent ten opzichte van de omgeving en de aanpalende woningen. Dit was ook de mening van de Bestendige Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen.

Uit voormelde uiteenzetting blijkt dat de bestreden beslissing geen afdoende concrete correcte feitelijke en juridische gegevens bevat om te besluiten tot en strijdigheid met de goede plaatselijke ordening.

De in de bestreden beslissing uitgedrukte motieven laten niet toe te besluiten dat de Vlaamse Minister bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in concreto rekening heeft gehouden met de ordening van de plaatselijke omgeving (wel integendeel), waarbij eveneens moet vastgesteld worden dat uitgegaan werd van foutieve feitelijke gegevens”.

Beoordeling

17. In zoverre de verzoeker de schending inroept van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen dient het middel te worden begrepen als zijnde afgeleid uit de schending van artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet.

Aan de opgelegde motiveringsplicht is voldaan wanneer de uitspraak over het administratief beroep duidelijk de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeeft waarop de overheid haar beslissing steunt, derwijze dat het de aanvrager of belanghebbende derden mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen, en dat de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is de Raad van State enkel bevoegd om na te gaan of de bevoegde administratieve overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is gekomen.

18. Wanneer de vergunningverlenende overheid moet oordelen over een aanvraag tot regularisatie mag ze in haar oordeel over de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening niet zwichten voor het gewicht van het voldongen feit.

19. Bij zijn regularisatieaanvraag beschrijft de verzoeker dat het betrokken perceel werd opgesplitst, tussen enerzijds het links vooraan aan de Roombaardstraat 26A gelegen gedeelte met het woonhuis en anderzijds het “L”-vormige overblijvende gedeelte van het perceel waarop oorspronkelijk een magazijn stond. De verzoeker heeft het magazijn achteraan deels afgebroken en in het “heropgerichte volume een woning ondergebracht”. Het gedeelte met de “leefruimte met kitchenette” van de opgerichte woning sluit aan op de achtergevel van het oorspronkelijke woonhuis.

Hieruit blijkt dat de nieuw opgerichte woning ten opzichte van het oorspronkelijke woonhuis in “tweede bouworde” is opgericht. Het bestreden besluit kon dan ook terecht stellen dat “in casu een wederrechtelijke woning (werd) gebouwd in tweede bouwzone”.

Anders dan de verzoeker lijkt voor te houden brengt het element dat de opsplitsing van het perceel werd toegestaan en dat voor het “L”-vormige gedeelte ervan een nieuw kadastraal nummer werd toegekend niet mee dat de vergunningverlenende overheid bij het beoordelen van een regularisatieaanvraag de inplanting van het opgerichte gebouw niet meer ter discussie zou kunnen stellen.

20. Het gebouw waarvoor de regularisatie wordt gevraagd werd aangebouwd tegen de rechterzijgevel en de achtergevel van het oorspronkelijke woonhuis aan de Roombaardstraat 26A, waardoor dit woonhuis wordt afgesneden van de achterliggende tuin. Op grond hiervan kon het bestreden besluit terecht overwegen dat “de oorspronkelijke woning (...) volledig (wordt) ingesloten”. Het door de verzoeker aangedragen element dat de oorspronkelijke woning vanaf de straatzijde bereikbaar is spreekt niet tegen dat ze wordt ingesloten door de bouwwerken waarvoor de regularisatie wordt gevraagd.

Anders dan de verzoeker voorhoudt volgt uit de aanwezigheid van een binnenraam tussen de slaapkamer en de “veranda” niet dat de slaapkamer “rechtstreeks licht en lucht kan nemen”.

Wat de ingang van de te regulariseren woning betreft merkt de verwerende partij terecht op dat blijkens het bouwplan enkel naar de voorzijde (tussen het woongedeelte en het magazijn) een deur geplaatst werd. Het door de verzoeker voor de Raad van State aangedragen element dat de woning ook achteraan

“bereikbaar” zou zijn via een hekken in de tuin, ontkracht de stelling in het bestreden besluit niet dat de woning “enkel toegankelijk (is) via het magazijn”.

21. De verzoeker brengt in zijn middel zijn eigen opvattingen over de goede plaatselijke aanleg naar voor, maar toont niet aan dat de verwerende partij zich gesteund zou hebben op onjuiste feitelijke gegevens, de gegevens onjuist zou hebben beoordeeld of kennelijk onredelijk zou hebben geoordeeld.

Aangezien de bestreden stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke ordening verband houdende redenen opgeeft waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt is voldaan aan de motiveringsplicht.

22. Het tweede middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

23. Het derde middel wordt als volgt uiteengezet:

“III.3. DERDE MIDDEL

Schending van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder schending van het redelijkheidsbeginsel, het continuïteitsbeginsel, het rechtszekerheid- en vertrouwensbeginsel en het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel, schending van de artikelen 10 en 11 Grondwet, gesteund door een verstrekte materiële motiveringsplicht.

Uitgangspunt voor beoordeling van het gelijkheidsbeginsel is dat binnen de perken van de wettelijke regels, de stellingen van de overheid over het behoeft aan en de keuze van de maatregelen, de doelstellingen en de gevolgen moeten worden aanvaard, tenzij zij manifest onredelijk zijn. De rechterlijke toetsing aan het gelijkheidsbeginsel komt uiteindelijk neer op een controle van de redelijkheid van een maatregel (...).

Een bouwvergunning wordt gegeven of onthouden op grond van een discretionaire beoordeling door de vergunningverlenende overheid van de eisen welke een behoorlijke plaatselijke aanleg stelt. Dit verplicht de bevoegde overheid zich een opvatting te vormen omtrent de bestemming van het perceel en de buurt waar het perceel gelegen is; opvatting die, op straffe van tot willekeur en miskennen van het gelijkheidsbeginsel aanleiding te geven, een zekere continuïteit moet vertonen (...).

Dit betekent dat de overheid die, in navolging van haar verplichting een coherent orderingsbeleid te voeren, over een stedenbouwkundige aanvraag beslist de eerder gegeven vergunningen niet voor onbestaande mag beschouwen, maar ze

integendeel bij haar beoordeling moet betrekken. Afwijkingen daarvan zijn nog mogelijk, maar slechts gedragen door een specifieke motivering gebaseerd op een nieuw onderzoek.

Dit middel van schending van het gelijkheidsbeginsel dient onderzocht te worden in het licht van de continuïteitsverplichting van de administratieve overheid, geë(i)st door het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel, gesteund door een versterkte motiveringsplicht.

Hier staat onbetwistbaar vast dat het gelijkheidsbeginsel geschonden wordt wanneer blijkt dat het perceel van de aanvrager inzake ruimteplanning en aanleg een zodanig homogeen geheel vormt met de percelen waarvoor wel een vergunning werd toegestaan, zodat de opvatting die de overheid heeft over de bestemming van het perceel van de aanvrager en waarop de weigering berust, verbonden moet worden met de opvatting die zij destijds gevormd heeft omtrent de bestemming van de andere percelen.

De gemeente Nazareth pretendeerde in haar beslissing dd. 29.06.2005 -en pretendeert dit nog steeds in haar beroepsschrift dd. 03.05.2006- hierin laconiek gevolgd door de bestreden beslissing van de Vlaamse Minister dd. 27.11.2006, dat de regularisatievergunning van de woongelegenheden achteraan de woonst 'een precedent zou creëren in de woonomgeving', waar er geen andere woonfuncties zouden aanwezig zijn in tweede bouwzone.

Opnieuw wordt hierbij eenvoudig genegeerd dat de woning een geheel vormt met het vooraan gelegen atelier/magazijn, en dat zelfs geen sprake is van een tweede bouwzone; maar bovendien toont nauwkeurig nazicht van het inplantingsplan aan dat de Roombaardstraat te Nazareth (...), ook andere woningen heeft die achteraan zelfs dieper lopen dan het perceel van cliënt (zie bvb. links aanpalend perceel). Overigens werd zowel door de Gemeente Nazareth, als door de Bestendige Deputatie letterlijk gesteld dat de bebouwing in de omgeving vrij variërend is.

In deze omstandigheden moest de overheid rekening houden met de vergunningen die zij op grond van deze opvatting voor die percelen verleend heeft (...). De overheid mag voordien gegeven vergunningen niet voor onbestaande houden, doch dient ze integendeel in haar beoordeling te betrekken (...).

Er valt dan ook niet in te zien op welke basis de Vlaamse Minister heeft kunnen stellen dat de bouwdiepte de diepte van de woningen in de omgeving overstijgt, nu zowel het links gelegen perceel (791/t) als het iets verder gelegen perceel rechts (794/k) een veel grotere bouwdiepte bereiken dan deze door verzoeker op zijn perceel.

Om reden dat het bestreden besluit niet uitlegt waarom nu geen vergunning verleend wordt en in de omgeving wel woningen aanwezig zijn met een grotere bouwdiepte, bij eenzelfde planologische situatie, worden de in het huidige middel aangehaalde wetsartikelen en algemene beginselen van behoorlijk bestuur volledig miskend".

Beoordeling

24. Bij de beoordeling van het tweede middel (nr. 20) is reeds gebleken dat het bestreden besluit terecht kon stellen dat “in casu een wederrechtelijke woning (werd) gebouwd in tweede bouwzone”.

25. Het gelijkheidsbeginsel verzet zich ertegen dat personen die zich in dezelfde toestand bevinden ongelijk behandeld worden, tenzij er voor het verschil in behandeling een objectieve en redelijke verantwoording bestaat. De verzoekende partij die aanvoert dat het gelijkheidsbeginsel is geschonden, moet dit in het verzoekschrift met voldoende concrete en precieze gegevens aantonen.

26. De verzoeker betoogt aan de hand van het inplantingsplan dat andere woningen in de Roombaardstraat “zelfs dieper lopen” dan zijn perceel, maar toont hiermee niet aan of deze bebouwingen een vergelijkbare structuur hebben, met een woning “in tweede bouwzone”. Hij laat derhalve na op afdoende concrete wijze aan te tonen dat in gelijke of in vergelijkbare omstandigheden aan anderen de stedenbouwkundige vergunning werd gegeven die aan hem wordt geweigerd.

27. 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 dienaangaande afwacht alvorens de werken uit te voeren. De verzoeker is dus slecht geplaatst om zich, nadat hij eigengereid vergunningsplichtige handelingen heeft gesteld zonder de vereiste vergunning, naar aanleiding van het niet inwilligen van een regularisatieaanvraag, te beroepen op het redelijkheids-, continuïteits-, rechtzekerheids- en vertrouwensbeginsel.

Er blijkt geen schending van de aangevoerde beginselen.

28. Het derde middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoeker wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vijftientig mei 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens