

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 197.047 van 20 oktober 2009
in de zaken A. 80.281/X-8.419. (I)
A. 90.232/X-9.432. (II)
A. 101.256/X-10.187. (III)

In zake : I + II + III
1. Robert DECLOEDT,
2. Anita VAN LANDSCHOOT,
die woonplaats kiezen bij
advocaat J. MERTENS,
kantoor houdende te 9051 SINT-DENIJS-WESTREM,
Kortrijksesteenweg 1144G

tegen :

I + III
de gemeente KNESSELARE.

II
de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN.

I + II
het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat P. AERTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Robert DECLOEDT en Anita VAN LANDSCHOOT op 15 september 1998 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van:

1. het besluit van 13 juli 1998 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare waarbij aan Tom SWAANS en Lieve VAN DE ROSTYNE de vergunning wordt verleend tot het verbouwen van een woonhuis met garage te Knesselare, Pietendries 11, kadastraal bekend sectie C, nr. 230/g.
2. het advies van 9 juli 1998 van de gemachtigde ambtenaar met betrekking tot het voormelde besluit van 13 juli 1998 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare (zaak A. 80.281);

Gezien het verzoekschrift dat Robert DECLOEDT en Anita VAN LANDSCHOOT op 15 maart 2000 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van:

1. het besluit van 24 januari 2000 van de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media houdende verwerping van het beroep van de gemachtigde ambtenaar ingesteld tegen het besluit van 22 april 1999 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij aan Tom SWAANS en Lieve VAN DE ROSTYNE de vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een woonhuis met garage te Knesselare, Pietendries 11, kadastraal bekend sectie C, nr. 230/g.
2. het besluit van 22 april 1999 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende inwilliging van het beroep van Tom SWAANS en Lieve VAN DE ROSTYNE ingesteld tegen het besluit van 4 januari 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare waarbij de vergunning wordt geweigerd voor het verbouwen van een woonhuis met garage te Knesselare, Pietendries 11, kadastraal bekend sectie C, nr. 230/g (zaak A. 90.232);

Gezien het verzoekschrift dat Robert DECLOEDT en Anita VAN LANDSCHOOT op 5 maart 2001 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 11 december 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare waarbij aan Tom SWAANS en Lieve VAN DE ROSTYNE de vergunning wordt verleend voor het bouwen van een vrijstaande woning te Knesselare, Pietendries 11, kadastraal bekend sectie C, nr. 230/g (zaak A. 101.256);

Gelet op het arrest nr. 91.612 van 13 december 2000 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in de zaak A. 90.232 wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 29 januari 2001 ingediend door Robert DECLOEDT en Anita VAN LANDSCHOOT in de zaak A. 90.232;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord in de drie zaken;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. VAN MINGEROET in de drie zaken;

Gelet op de beschikkingen van 5 december 2003 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van de dossiers gelast in de drie zaken;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen in de zaak A. 80.281 en in de zaak A. 90.232;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie van de verwerende partij in de zaak A. 101.256;

Gelet op de beschikkingen van 1 april 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 8 mei 2009;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS in de drie zaken;

Gehoord de opmerkingen van advocaat L. VANFRAECHEM, die loco advocaat J. MERTENS verschijnt voor de verzoekende partijen in de drie zaken, van advocaat I. BOCKSTAELE, die loco advocaat P. AERTS verschijnt voor de tweede verwerende partij in de zaak A. 80.281 en voor de tweede verwerende partij in de zaak A. 90.232, en van A.-M. DE GEEST, bestuurssecretaris, die verschijnt voor de eerste verwerende partij in de zaak A. 90.232;

Gehoord het gedeeltelijk eensluidend advies van auditeur A. VAN MINGEROET in de drie zaken;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De rechtspleging.

De beroepen zijn dermate verknocht dat het in het raam van een goede rechtsbedeling past de zaken A. 80.281, A. 90.232 en A. 101.256 samen te voegen.

2. De feiten

2.1. De verzoekende partijen zijn eigenaar van een woning met bijhorende gronden gelegen te Knesselare, Pietendries 9.

2.2. Tom Swaans en Lieve Van de Rostyne dienen op 27 januari 1998 (datum van het ontvangstbewijs) een eerste aanvraag in tot “het verbouwen van een woonhuis met garage” op een perceel gelegen te Knesselare, Pietendries 11, kadastraal bekend sectie C, nr. 230/g. Dit perceel paalt aan dat van de verzoekende partijen.

2.3. Voornoemd perceel is volgens het gewestplan Eeklo-Aalter, vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 maart 1978, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

2.4. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek dat wordt georganiseerd, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

2.5. Op 3 juni 1998 brengt de gemachtigde ambtenaar volgend ongunstig advies uit:

“Het verbouwen en uitbreiden van een woning niet i.f.v. een landbouwactiviteit volgens het gewestplan gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied is strijdig met de planologische voorschriften. Het voorstel kan niet worden aanvaard. De inplanting van de uitbreiding is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar gezien t.o.v. de aanpalende links geen voldoende ruimte bouwvrije zijstrook wordt voorzien. Deze dient tov de zijdelingse perceelsgrens minimum 3,00 m te bedragen; tov de achterperceelsgrens wordt op minimum 1 m gebouwd. In die zin is punt 2 van

het bezwaar ingediend nav het openbaar onderzoek terecht. Het gedeeltelijk behouden van slechts 2 muren van de bestaande garage/berging is hier niet bepalend voor de inplanting. Verder wordt het hoofdvolume (woning) verbouwd. Er wordt een nieuwe dakconstructie voorzien. Onduidelijk is hier of de bestaande vloer (roosterings of gewelven) op de verdieping behouden blijft of wordt vervangen, wat belangrijk is gezien de dragende binnenmuren grotendeels worden gesloopt. Het bezwaar wordt voor de overige punten niet weerhouden gezien, wat punt 1 betreft, het huidige eigenlijke gebruik van de oude smidse met schuur/stal telt. De oorspronkelijke functie is hoogst waarschijnlijk reeds lang verdwenen.

Het voorstel voldoet dus wel aan de volumenormen van het decreet dd. 13.7.94.

Punt 5 is een persoonlijke appreciatie. Door de diversiteit van de bebouwde omgeving is de landschapswaarde nihil.

Conclusie : mits rekening te houden met de bovenvermelde opmerkingen, kan een aangepast voorstel in overweging genomen worden”.

2.6. Op 23 juni 1998 dienen Tom Swaans en Lieve Van de Rostyne een gewijzigd bouwplan in bij het gemeentebestuur van Knesselare, dat het plan doorstuurt naar de gemachtigde ambtenaar voor advies.

2.7. Rekening houdende met dit nieuwe plan en zonder dat een nieuw openbaar onderzoek wordt georganiseerd, verleent de gemachtigde ambtenaar op 9 juli 1998 volgend gunstig advies:

“GUNSTIG om volgende reden :

Het verbouwen en uitbreiden van een woning niet ifv een landbouwactiviteit volgens het gewestplan gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied is strijdig met de planologische voorschriften.

Huidig voorstel (gewijzigde plannen dd. 23.06.1998) is stedenbouwkundig aanvaardbaar gezien tegemoet wordt gekomen aan punt 2 van het bewaar ingediend nav het openbaar onderzoek; Nu wordt voor de geplande uitbreiding tov de aanpalende links een bouwvrije zijstrook van 3 m gerespecteerd tov de achter perceelgrens een bouwvrije zijstrook van 1 m, wat voldoet aan de gangbare normen en mogelijke hinder tov de aanpalende wegneemt. Het bezwaar wordt verder niet weerhouden.

Wat punt 1 betreft telt het huidige, eigenlijke gebruik van de smidse/stal. De oorspronkelijke functie is hoogstwaarschijnlijk reeds lang verdwenen; Het voorstel voldoet dus wel aan de volumenormen.

De verbouwing van het hoofdvolume kan eveneens worden aanvaard. De hoofdstructuur blijft voldoende behouden. Punt 5 is een persoonlijke appreciatie. Door de diversiteit van de aanwezige bebouwing in de onmiddellijke omgeving, is de landschapswaarde nihil, evenals de impact op de open ruimte.

Verder geeft de afdeling Land binnen de normen van het decreet een gunstig advies.

In conclusie kan in toepassing van art. 79 een afwijking op de planologische voorschriften worden aanvaard. De plannen dienen strikt gevolgd te worden. Vervangende nieuwbouw is uitgesloten.

Dit advies vervangt mijn advies dd.03.06.98.”

Dit is het tweede bestreden besluit in de zaak sub I.

2.8. Op 13 juli 1998 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare de gevraagde bouwvergunning. Ter motivering van haar besluit maakt het college van burgemeester en schepenen integraal het voormeld gunstig advies van 9 juli 1998 van de gemachtigde ambtenaar tot het zijne.

Dit is het eerste bestreden besluit in de zaak sub I.

2.9. Op 18 september 1998 (datum van het ontvangstbewijs) dienen Tom Swaans en Lieve Van de Rostyne een nieuwe bouwaanvraag in voor het “verbouwen van een woning met garage”. Deze aanvraag betreft een aanvraag tot regularisatie. Twee oorspronkelijk als te bewaren opgegeven constructieve muren werden immers niet behouden en werden vervangen.

2.10. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek dat wordt georganiseerd, dienen de verzoekende partijen opnieuw een bezwaar in, waarover het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare zich op 6 oktober 1998 uitspreekt.

2.11. Op 2 oktober 1998 verstrekt de afdeling Land volgend advies:

“Het gaat hier niet om een aanvraag ifv een agrarisch of para-agrarisch bedrijf.

Voorzover de verbouwing wordt gerealiseerd binnen de normen van het decreet van 13/09/94 kan ze, gelet op de bestaande toestand en de omgevende situatie, vanuit landbouwkundige overwegingen worden aanvaard (...)”.

2.12. Op 24 december 1998 verleent de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies. In dit advies wordt vooreerst vastgesteld dat de aanvraag principieel in strijd is met het bestemmingsvoorschrift, waarna de afwijkmogelijkheden van artikel 43, § 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet) worden opgesomd. Tenslotte komt de gemachtigde ambtenaar tot de volgende beoordeling:

“De verbouwing behoudt slechts de noord- en oostgevel en 2 binnenmuren. De aanvraag heeft eerder het karakter van een nieuwbouw, wat binnen de normen van het voornoemde decreet absoluut niet kan aanvaard worden. De aanvraag is niet voor vergunning vatbaar”.

2.13. Op 4 januari 1999 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare de bouwvergunning overeenkomstig het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar. Tegen deze beslissing stellen Tom Swaans en Lieve Van de Rostyne beroep in.

2.14. Op 22 april 1999 beslist de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen het beroep in te willigen en de bouwvergunning te verlenen.

Dit is het tweede bestreden besluit in de zaak sub II.

2.15. Op 28 mei 1999 stelt de gemachtigde ambtenaar beroep in tegen het voornoemde besluit van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen. Dit beroep is als volgt gemotiveerd:

“Op 13/7/98 is bouwvergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van de woning. Tegen deze beslissing is een annulatieberoep ingesteld bij de Raad van State.

Huidige aanvraag betreft een regularisatie; de zuid- en westgevel werden in tegenstelling met de bouwvergunning van 1998 niet behouden.

In huidige bouwaanvraag worden alleen de voorgevel en de linker zijgevel, alsook twee binnenmuren behouden. De werken resulteren grotendeels in nieuwbouw, wat strijdig is met de bepalingen van het decreet van 13/7/94.

De Bestendige Deputatie steunt haar beslissing voornamelijk op het behoud van het volume en de architectuur van de eerste bouwvergunning. Het bijkomend vernieuwen van belangrijke wanden, zodat het aandeel te behouden muren heel beperkt is, vindt zij niet terzake. Ik kan niet akkoord gaan met deze motivering”.

2.16. Bij besluit van 24 januari 2000 van de Vlaamse Minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media wordt het beroep van de gemachtigde ambtenaar verworpen.

Dit is het eerste bestreden besluit in de zaak sub II.

Dit besluit is onder meer als volgt gemotiveerd:

“Overwegende dat de aanvraag strekt tot het verbouwen van een woonhuis, 14.45 m bij 6.67 m groot, met garage en berging, samen maximaal 12.54 m bij 6.24 m groot; dat van de gelijkvloerse woning met zadeldak de achtergevel, de rechter zijgevel en een aantal binnenwanden worden gesloopt; dat tevens de garage met berging volledig wordt afgebroken; dat de grondafmetingen van het foodgebouw worden behouden, er wordt wel een volledig nieuw zadeldak voorzien met een grotere nokhoogte; dat het ontwerp voorziet in de oprichting van een nieuwe garage, verbonden door een eetplaats met het hoofdgebouw; dat dit bijgebouw een plat dak vertoont; dat de woning vooraan paalt aan de voorste perceel grens, rechts leunt zij aan bij de rechter perceelsgrens.

(...)

Overwegende het advies van de afdeling land verwijst naar de aanvraag voor de verbouwing van dezelfde woning, vergund op 13 juli 1998 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselaere; dat de vergunning destijds werd verleend in toepassing van artikel 79, thans vervangen door het artikel 166 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening; dat huidige aanvraag ingediend werd omdat, in tegenstelling tot de vergunning, de westgevel ook vervangen werd, wegens zijn slechte bouwfysisch toestand; dat de thans gevraagde woning verder op details zoals lichtkoepel, een bredere garagepoortopening en een bijkomende schouw na overeenstemt met de reeds verleende vergunning;

(...)

Overwegende dat vermits de garage met berging en de achter en rechter zijgevel gesloopt worden meer dan 40 % van de bestaande buitenmuren worden gesloopt; dat derhalve de aanvraag als een herbouwing met uitbreiding dient te worden behandeld;

Overwegende dat de woning, op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is, immers werd reeds een vergunning tot overbouwing verleend d.d. 13 juli 1998; dat eveneens hieruit blijkt dat appellant zeker sinds 1 januari 1999 zonevreemd is; dat het bestaande volume van de woning met garage en berging samen circa 571 m² bedraagt; dat derhalve luidende de samenlezing van artikel 166, onderdelen 2 en 6, een uitbreiding tot een maximaal bouwvolume van 700 m³ is voorzien, de uitbreiding mag de 100% volumevermeerdering echter niet overschrijden; dat het thans gevraagde volume circa 667 m³ bedraagt, bij een uitbreiding circa 17%; dat de aanvraag derhalve voldoet aan de bepalingen van voornoemd uitzonderingsartikel, artikel 166”.

2.17. Op 15 mei 2000 (datum van het ontvangstbewijs) dienen Tom Swaans en Lieve Van de Rostyne voor de derde maal een bouwaanvraag in bij het gemeentebestuur van de gemeente Knesselare.

Deze bouwaanvraag beoogt het “bouwen van een vrijstaande woning” op voornoemd perceel.

Het inplantingsplan gevoegd bij deze aanvraag geeft de “bestaande toestand” weer, zoals weergegeven bij de eerste bouwaanvraag van 27 januari 1998 (datum van het ontvangstbewijs).

Het verschil met de twee vorige bouwaanvragen is nu dat geen enkele van de in de vorige aanvragen als “te behouden” aangeduide muren, nog behouden blijft.

2.18. In het kader van het openbaar onderzoek dat met betrekking tot deze aanvraag wordt georganiseerd, dienen de verzoekende partijen andermaal een bezwaarschrift in. De verzoekende partijen stellen, na op uitgebreide wijze de precedentes in deze zaak te hebben uiteengezet, onder meer dat de aanvraag de ruimtelijke ordening “uit esthetisch oogpunt” schendt en dat, overeenkomstig het advies van 11 april 2000 van AHRM Oost-Vlaanderen, “door het niet volgen van de vergunning (...) deze z’n geldigheid verloren (is)”, zodat “de vermelde

afwijkingbepalingen uit het decreet betreffende de ruimtelijke ordening (...) niet toepasbaar (zijn) op voorliggende aanvraag”. Verder stellen de verzoekende partijen nog het volgende omtrent het volume van de geplande werken:

“3. De aanvraag schendt het door art. 166, § 1 van het Decreet van 18.05.1999 gewijzigde art. 43, § 2 Gecoörd. Decreet van 22.10.1993, Ede lid, 2/, door af te wijken van de voorschriften van het Gewestplan en te oordelen dat het herbouwen op dezelfde plaats van een zonevreemde woning gepaard kan gaan met een uitbreiding van de bestaande woning tot een maximaal bouwvolume van 700 m³ en een maximale volume-uitbreiding van 100 %, dit terwijl conform het voornoemde 6de lid, 2/ het herbouwen op dezelfde plaats uitdrukkelijk beperkt dient te blijven tot het bestaande bouwvolume van de bestaande woning met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen.

Bovendien bepaalt het art. 166, § 1 van het Decreet van 18.05.1999 ook nergens de mogelijkheid om de sub 1/ t/m 7/ van het 6de lid van het nieuwe art. 43, § 2 beschreven mogelijkheden onderling te combineren, terwijl de decreetgever wél uitdrukkelijk de mogelijkheid tot combineren heeft voorzien voor de eveneens in dat artikel beschreven wijzigingen van gebruik met die onder 1/ t/m 7/ beschreven mogelijkheden, waaruit aldus a contrario moet worden afgeleid dat de onderlinge combinatie van de mogelijkheid sub 2/ met 6/ helemaal niet mogelijk is.

Een uitbreiding van het bouwvolume tot het in de aanvraag voorziene volume is aldus niet vergunbaar.

Overeenkomstig artikel 3 van B. Vl. Exc. van 17.07.1984 en art./ 42, § 1 van het Gecoörd. Decreet van 22.10.1996 dient voorafgaandelijk een vergunning te worden bekomen wanneer het gebruik van een vergund gebouw (smidse-schuur, minstens opslagruimte van o.m. oude smidsenwerktuigen) gewijzigd wordt wat de hoofdfunctie betreft naar een nieuw gebruik dat uit een ander gebruik bestaat dan een agrarisch gebruik, t.w. nieuw gebruik ‘wonen’, aangezien de geplande gebruikswijziging wordt geacht een belangrijke ruimtelijke weerslag te hebben.

Overeenkomstig het door art. 166 Decreet van 18.05.1999 gewijzigde art. 43, § 2, 11de lid Gecoörd. Decreet van 22.10.1996 zijn wijzigingen van gebruik zoals bepaald in art. 42, § 1, 7/ Gecoörd. Decreet naar als nieuw gebruik ‘wonen’ alleen maar mogelijk voor de bijgebouwen die met de woning fysisch één geheel vormen, terwijl in casus de oorspronkelijke smidse/schuur (thans reeds geheel afgebroken) helemaal afzonderlijk van de woning stond en er dus duidelijk geen fysisch geheel mee vormde, zodat een eventuele gebruikswijziging, voor zover zij met de aanvraag tot herbouwen zou zijn aangevraagd (combinatie die het art. 166 van het nieuwe Decreet van 18 mei 1999 wel voorziet) voor de betrokken smidse/schuur zelfs helemaal onmogelijk is. Gebruik maken van het volume van de schuur voor het bepalen van het oorspronkelijk bestaande volume is dus in alle geval onmogelijk.

4. In ondergeschikte orde, ook ingeval men zou aanvaarden dat het in het kader van het art. 166, § 1 Decreet van 18.05.1999 mogelijk is om de sub 1/ t/m 7/ van het 6de lid van het nieuwe art. 43, § 2 beschreven mogelijkheden onderling te combineren, en dus een combinatie te maken van het 2/ en het 6/, zodat het herbouwen van een bestaande woning gepaard kan gaan met een volume-uitbreiding van ten hoogste 100 % en tot een maximaal bouwvolume van 700 m³, dan nog wordt in het voorliggende bouwdoossier het toegelaten volume zoals bepaald in het nieuwe art. 43 §2, 6de lid, Gecoörd. Deel. van 22.10.1996 overschreden.

Immers kan hoe dan ook om de voormelde redenen ten hoogste het bouwvolume van de voorheen bestaande woning (zonder schuur/smidse t.o. bestempeld als garage/berging) in aanmerking worden genomen, welke, volgens de door de aanvragers Swaans-Van De Rostyne zelf opgestelde volumeberekening gevoegd bij hun eerste en ook huidige bouwaanvraag, slechts 326.37 m³ bedroeg, zodat rekening houdende met een maximale uitbreiding van 100 % volumevermeerdering het toegelaten bouwvolume hoogstens 652.74 m³ mag bedragen, terwijl de bouwaanvraag een volume betreft van minstens 671.3415 m³. Weliswaar geeft de architect een totaal volume na voltooiing op van 642.6695 m³ doch dit volume is (bewust?) minstens foutief berekend op volgende twee punten; voor het overige is de berekening door ons niet te verifiëren met de ons ter beschikking staande gegevens:

- In de berekening voor het hoofdgebouw dient in plaats van 13.85 m een reële lengte van 14.15 m genomen worden. Men dient uit te gaan van de buitenmaten van het gebouw. Dit resulteert in een bijkomend volume van $(14.15 - 13.85) \text{ m} \times 6.7 \text{ m} \times 4.45 \text{ m} = 8.9445 \text{ m}^3$.
- De garage / was- en eetplaats werd volgens de volumeberekening voor de vergunning van 13.07.1998 berekend op:

$$78.91 \text{ m}^2 \times 2.75 \text{ m (hoogte)} = 217.0025 \text{ m}^3.$$

In de volumeberekening gevoegd bij huidige bouwaanvraag wordt dit volume berekend als volgt:

$$7.1 \text{ m} \times 7.26 \text{ m} \times 3 \text{ m} = 154.638 \text{ m}^3 \text{ plus } 3.8 \text{ m} \times 5 \text{ m} \times 3 \text{ m} = 57 \text{ m}^3 \text{ geeft : } 211.638 \text{ m}^3.$$

De effectieve hoogte (3 m) is in de laatste berekening correct, de oppervlakte is dezelfde als in de eerste aanvraag. Dit resulteert in een bijkomend effectief volume voor de garage / was- en eetplaats van

$$(3 - 2.75) \text{ m} \times 78.91 \text{ m}^2 = 19.7275$$

Het totaal bijkomend volume bedraagt aldus: $8.9445 \text{ m}^3 + 19.7275 \text{ m}^3 = 28.672 \text{ m}^3$ wat het totale volume brengt op $642.6695 \text{ m}^3 + 28.672 \text{ m}^3 = 671.3415 \text{ m}^3$ of ruim boven de 100 % uitbreiding. Verder dient opgemerkt dat de geplande hoogte van het nieuw te bouwen gebouw aan de straatzijde extreem laag is ten opzichte van het gebruikelijke om toch maar door middel van de hiervoor aangevochten volumeberekening binnen de, door ons voor de Raad van State reeds in een vorige bouwaanvraag aangeklaagde 100 % uitbreiding, te kunnen blijven.”

2.19. Op 4 juli 2000 spreekt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare zich uit over het bezwaar van de verzoekende partijen. Het college van burgemeester en schepenen verwerpt het bezwaar van de verzoekende partijen, onder meer om de volgende redenen:

“(…)

1. Het schenden van de ruimtelijke ordening uit esthetisch oogpunt kan ons inziens niet weerhouden worden. Het ingediende ontwerp vormt trouwens een goede overgang tussen de twee naastliggende bestaande woningen. Rechts bevindt zich een woning met plat dak en links een woning met zadeldak zodat het ontwerp met beide correspondeert.

2. Omtrent de vergunde toestand van de woning kunnen we verwijzen naar de vergunning dd. 13 juli 1998 en het besluit van de minister dd. 24 januari 2000. De woning is niet opgenomen in de inventaris verkrotte woningen. Dit is zeker niet te wijten aan een lakse houding van ons bestuur. Het betreft hier

een gebouw waar vergunde bouwwerken in uitvoering zijn. Wanneer we trouwens de gedachtengang van klager volgen zou het gebouw moeten opgenomen zijn in de inventaris verkrotte bedrijfsgebouwen (smidse) en deze inventaris werd opgemaakt door het Vlaams Gewest. Ook hier werd het gebouw niet opgenomen.

3. Een combinatie van herbouwen en uitbreiding, overeenkomstig art 43 § 2 is wel degelijk mogelijk. Hiervoor verwijzen wij naar de syllabus van het postuniversitair centrum K.U. Leuven (...).

Ook aan de bepaling dat 75 % van de oppervlakte van de bestaande woning dient overlapt te worden is in het ontwerp voldaan.

4. Ook klager voorziet de mogelijkheid tot combinatie, maar stelt dat in dit geval de volumeberekening verkeerd is. Klager maakt hier echter gebruik van verkeerde maten. Zo stelt hij dat de lengte van het gebouw 14.15m is. Dit is echter de lengte van de fundering en niet van de buitenmaat van het gebouw. De bijgevoegde volumeberekening is wel degelijk correct”.

2.20. Op 6 december 2000 verleent de stedenbouwkundige inspecteur in toepassing van artikel 158 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een certificaat in voorliggend dossier.

2.21. Eveneens op 6 december 2000 verleent de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies betreffende deze aanvraag. De gemachtigde ambtenaar motiveert omtrent de bezwaren van de verzoekende partijen onder meer het volgende:

“1. Aantasting van het esthetisch karakter van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en van het beschermde zicht van de Pietendriesmolen door de inplanting van een ‘modern’ volume:

De woning bevindt zich in een woonkorrel en vormt geen geïsoleerd volume in het omgevende agrarisch landschap.

De impact hierdoor is beperkt en doet geen afbreuk aan de schoonheidswaarde van het aanpalende landbouwgebied.

De stijl is analoog aan de aanpalende woningen links en rechts en kan als landelijk omschreven worden. De woning heeft -omwille van de tussenliggende bebouwing- tevens geen ruimtelijke invloed op het beschermde monument. Zowel de afdeling Land als de cel Monumenten en Landschappen Oost-Vlaanderen bracht een gunstig advies uit.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

2. verkrotte en verwaarloosde toestand van het gebouw; gebrek aan een degelijk vergund gebouw; afwijkingen ten opzichte van vergund plan : in afmetingen opening voor de garagepoort, plaatsen niet voorziene schouw, gebruikte baksteensoort, hoogte garage (3,0m i.p.v. 2, 75m);

Het gebouw betrof een degelijk vergund bouwwerk, verkeerde in een degelijke toestand en was tevens bewoond voor het uitvoeren van de bouwwerken. De woning kwam tevens niet voor op de lijst van verkrotte gebouwen. De huidige toestand (zoals vastgesteld op bijgevoegd fotomateriaal) is te wijten aan de aan de gang zijnde bouwwerken.

De wijzigingen aan de vorige vergunning maken onderdeel uit van huidige regularisatieaanvraag.

Dit bezwaar wordt niet weerhouden

3. combinatie herbouwen en uitbreiden niet mogelijk; inrichten van de garage/smidse als woongelegenheden niet mogelijk want afzonderlijk gebouw;

Het decreet bepaalt verschillende afwijkingsmogelijkheden. De toelichtingsnota in verband met art. 166 van dit decreet, bepaalt dat verschillende afwijkingsmogelijkheden kunnen worden gecombineerd. De garage/smidse wordt niet verbouwd tot woongelegenheden maar wordt gesloopt waarna de woning wordt uitgebreid.

Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

4. toename bouwvolume bedraagt meer dan de toegestane 100% van het oorspronkelijke volume;

Bijgevoegde berekening en meting op het terrein door ons bestuur bevestigen dat betrokken voldoet aan de normen uit het decreet op de ruimtelijke ordening. Dit bezwaar wordt niet weerhouden”.

2.22. Op 11 december 2000 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare de vergunning tot het bouwen van een vrijstaande woning met verwijzing naar het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar.

Dit is het bestreden besluit in de zaak sub III.

3. De ontvankelijkheid in de zaken sub I (A. 80.281) en sub II (A. 90.232)

Standpunten van de partijen

3.1. In de zaak sub I (A. 80.281) betwist de eerste verwerende partij de ontvankelijkheid van het voorliggend beroep als volgt:

“Overeenkomstig de stillegging der werken dd. 28.08.98 werd de bouwheer erop gewezen dat een nieuwe bouwaanvraag diende aangevraagd daar, door het instorten van een te behouden buitenmuur, de bouwvergunning dd. 13/07/98 niet meer van kracht was. De werken zijn momenteel effectief stilgelegd en op 18/9/98 werd een nieuwe, aangepaste, bouwvergunningsaanvraag ingediend. Wij menen dan ook dat het verzoek, ingediend door dhr en mevr. Decloedt-Van Landschoot, zonder voorwerp is, daar de procedure voor de nieuwe aanvraag lopende is en de aangevochten vergunning zonder voorwerp is”.

3.2. De verzoekende partijen repliceren dat de exceptie van de verwerende partij enerzijds faalt in feite, vermits “de heer en mevrouw Swaans-Van de Rostyne (...) moedwillig (...) de te behouden buitenmuren afgebroken (hebben)” en dat, anderzijds, de exceptie faalt ten gronde, vermits niettegenstaande “een gebeurlijke schorsing van de uitvoerbaarheid (...) een administratieve beslissing immers haar gelding en rechtskracht (behoudt) zolang ze niet verviel en/of niet werd vernietigd en/of ingetrokken”.

Beoordeling van de exceptie

3.3. Met de eerste verwerende partij in de zaak sub I (A. 80.281) dient te worden vastgesteld dat de bouwvergunning van 24 januari 2000 in de plaats is gekomen van de bouwvergunning van 13 juli 1998.

3.4. Ambtshalve dient deze exceptie evenwel te worden uitgebreid naar de zaak sub II (A. 90.232). In casu blijkt de derde bouwvergunning, zijnde de vergunning van 11 december 2000, de vergunning van 24 januari 2000, en bijgevolg eveneens de vergunning van 13 juli 1998 te hebben opgeslorpt.

De drie bouwaanvragen betreffen immers alle dezelfde eengezinswoning op hetzelfde perceel. Het verschil tussen de drie aanvragen betreft het behoud van de bestaande gevels van het gebouw. In de eerste aanvraag werden de bestaande gevels behouden. De overige twee aanvragen beoogden een regularisatie van de afbraak van de gevels, in strijd met de verleende vergunningen.

3.5. Er dient dan ook te worden besloten dat de beroepen gekend onder de nummers A. 80.281/X-8419 en A. 90.232/X-9432 doelloos zijn geworden.

Gelet op de omstandigheden van de zaak past het de kosten ten laste van de verwerende partijen te leggen.

4. Ten gronde in de zaak sub III (A.101.256)

Standpunten van de partijen

4.1. Het tweede middel is als volgt geformuleerd :

“3.2 Tweede middel. Schending van het door art. 166, § 1 van het Decreet van het Vlaamse Parlement van 18.05.1999 gewijzigde art. 43, § 2 Gecoörd. Decreet van 22.10.1996, 6de lid en volgende jo. art. 53, § 3, 2de lid Gecoörd. Decreet van 22.10.1996, van art. 42, § 1, 7/ Gecoörd. Decreet van 22.10.1996 en van art. 3 van het Besluit van de Vlaamse Executieve van 17 juli 1984 houdende het vergunningplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen.

De heer en mevrouw Swaans-Van De Rostyne doen een bouwaanvraag tot ‘het bouwen van een vrijstaande woning’.

Nergens wordt er door de heer en mevrouw Swaans-Van De Rostyne in hun beschrijvende nota bij de bouwaanvraag toelichting gegeven dat het om ‘herbouwing’ gaat.

Om toepassing te maken van art. 166 thans art. 43 is sprake van herbouwen wanneer er meer dan 40 % van de buitenmuren verdwijnt of de dakvorm of het aantal bouwlagen, wijzigt.

Bovendien kan er slechts herbouwd worden wanneer:

- het gaat om een niet verkrot gebouw (het al dan niet verkrot zijn valt niet samen met de beoordelingsbevoegdheid die de overheid heeft om een woning al dan niet op te nemen in de inventaris van de ongeschikte en onbewoonbare woningen verbonden aan de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en of woningen);
- dit gebeurt op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft geen enkele controle gedaan m.b.t. het al dan niet verkrot zijn van de woning. De beslissing daaromtrent is dus zelfs niet gemotiveerd, wat op zich ook een schending is van de motiveringsplicht en een onwettigheid is (zie verder).

Herbouwen is normaal alleen toegelaten binnen het bestaande bouwvolume. Vermits het bestaande bouwvolume wordt overschreden gaan de heer en mevrouw Swaans-Van De Rostyne het herbouwen combineren met het uitbreiden van de woning.

Art. 166 thans 43 is daaromtrent duidelijk, uitbreiden is slechts toegelaten voor bestaande vergunde woningen (met inbegrip van de woning bijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen) tot een max. van 700 m³ waarbij de 100 % volumevermeerdering niet mag overschreden worden.

De heer en mevrouw Swaans-Van De Rostyne die in het verleden steeds de schuur (volgens de heer en mevrouw Swaans-Van De Rostyne de zogenaamde garage) en de woning in aanmerking namen om het bestaande bouwvolume te berekenen hebben ingezien dat hun onwettige stelling niet langer kan gehandhaafd worden en hebben om het bestaande bouwvolume te berekenen alleen rekening gehouden met de woning omdat de schuur (stelling de heer en mevrouw Swaans-Van De Rostyne garage) er geen fysisch geheel mee vormt.

Het bestaande bouwvolume van de woning is 326,37 m³.

M.a.w. rekening houdend met het decreet dient de uitbreiding zich te beperken tot een bouwvolume van maximum 652,74 m³.

Daarover bestaat er geen betwisting meer (zie beschrijvende nota van de heer en mevrouw Swaans-Van De Rostyne bij hun aanvraag en zie advies van de gemachtigde ambtenaar d.d. 06.12.2000).

De heer en mevrouw Swaans-Van De Rostyne houden echter voor dat hun nieuw bouwaanvraag betrekking heeft op een op te richten gebouw met een bouwvolume van 643 m³, m.a.w. in de stelling van de heer en mevrouw Swaans-Van De Rostyne beneden het toegelaten maximum bouwvolume van 652,74 m³.

Het is daar dat de heer en mevrouw Swaans-Van De Rostyne nu te kwader trouw zijn.

Verzoekers hebben de plannen voorgelegd aan Prof Ir. P. Ampe hoogleraar vakgroep Bouwkunde Hogeschool Gent, en deze laatste komt tot een totaal andere berekening van het bouwvolume dan de heer en mevrouw Swaans-Van De Rostyne.

Het bouwvolume volgens de voorliggende plannen is 673,904 m³ en is dus meer dan het maximaal toegelaten bouwvolume van 652,74 m³.

Los van de berekeningen van Prof Ir. P. Ampe kunnen de heer en mevrouw Swaans-Van De Rostyne niet betwisten dat het toegelaten bouwvolume van 652,74 m³ wordt overschreden.

De voorliggende plannen waarop de bouwvergunning die thans werd afgeleverd (11.12.2000) betrekking heeft zijn omzeggens identiek met de plannen waarvoor er een bouwvergunning werd afgeleverd bij M.B. op 24.01.2000.

Het enige verschil zit hem in het feit dat (het) thans gaat om een volledige nieuwbouw terwijl er volgens de vorige plannen nog oude muren behouden bleven.

Volgens de beschrijvende nota die toen bij hun plannen werd gevoegd had het nieuw op te richten gebouw een bouwvolume 666,8 m³ terwijl volgens de

nieuwe beschrijvende nota bij de bouwaanvraag van huidige bouwvergunning het bouwvolume nu beperkt wordt tot 643 m³.

De heer en mevrouw Swaans-Van De Rostyne passen hun berekening van het bouwvolume aan en goochelen dus met cijfers teneinde toepassing te kunnen maken van art. 166 thans art. 43 DRO.

Immers.

Oorspronkelijk werd door de heer en mevrouw Swaans-Van De Rostyne steeds de stelling verdedigd dat om het bestaande bouwvolume te (be)rekenen niet alleen rekening diende te worden gehouden met de woning doch ook met de berging en de garage. Het totaal bestaande bouwvolume was volgens die stelling 571 m³, rekening houdend met het decreet dat de uitbreiding maximum 700 m³ mocht zijn of maximum het dubbele van het bestaande bouwvolume, was er dus een uitbreiding mogelijk tot 700 m³.

Het toen voorgehouden gevraagde bouwvolume van 667 m³ zat dus nog onder het maximum toegelaten bouwvolume van 700 m³ en de bouwvergunning werd afgeleverd bij de M.B. van 24.01.00:

‘dat het bestaande volume van de woning met garage en berging samen circa 571 m³ bedraagt, dat derhalve luidens de samenlezing van artikel 166, onderdelen 2 en 6, een uitbreiding tot een maximaal bouwvolume van 700 m³ is voorzien, de uitbreiding mag de 100 % volumevermeerdering echter niet overschrijden; dat het thans gevraagde volume circa 667 m³ bedraagt, bij een uitbreiding van circa 17 %; dat de aanvraag derhalve voldoet aan de bepalingen van het voornoemd uitzonderingsartikel, artikel 166.’

Ondertussen staat het vast en de heer en mevrouw Swaans-Van De Rostyne weten dit ook (zie advies van de gemachtigde ambtenaar) dat ze niet langer kunnen volhouden dat het maximum toegelaten bouwvolume 700 m³ bedraagt, maar 652.74 m³ (het dubbel van het bestaande bouwvolume 326,370 m³) en hebben ze gewoon hun volumeberekening (zie beschrijvende nota) aangepast. De plannen werden minimaal gewijzigd maar zijn geen verantwoording voor de zogenaamde volumevermindering die door de heer en mevrouw Swaans - Van De Rostyne wordt weergegeven.

Het staat dus vast dat zelfs indien uw Raad zou oordelen dat herbouwen mag gecombineerd worden met uitbreiden het maximum bouwvolume wordt overschreden en er aldus een onwettige bouwvergunning werd afgeleverd.

De beslissing is derhalve nietig”.

4.2. De verwerende partij repliceert op het tweede middel als volgt:

“De toelichtingsnota in verband met art. 166 van het decreet bepaalt dat verschillende afwijkingsmogelijkheden kunnen worden gecombineerd. De bijgevoegde berekening werd gecontroleerd door de diensten van AROHM; (Zie art. 4 van het advies van de gemachtigde ambtenaar)”.

4.3. In de memorie van antwoord dupliceren de verzoekende partijen dat de verwerende partij niet weerlegt “dat in art. 166 § 1 Decreet 18 mei 1999 nergens de mogelijkheid is voorzien om de mogelijkheden, opgenomen in 1/ t/m 7/ van het zesde lid van het nieuwe art. 43 § 2, onderling te combineren”. Met betrekking tot het tweede onderdeel van het middel stellen de verzoekende partijen dat “zelfs indien wordt geoordeeld dat het herbouwen mag worden gecombineerd

met een uitbreiding van maximaal 100 % (...) verzoekers duidelijk en objectief aan(tonen) dat met de afgeleverde bouwvergunning dat maximum bouwvolume wordt overschreden” en dat “de bewering dat de volumeberekening, gevoegd bij de bouwaanvraag van de aanvragers, door de diensten van AROHM werd gecontroleerd, (...) geheel eenzijdig en niet bewezen (is) en (...) helemaal geen afbreuk (doet) aan de door verzoekers voorgelegde berekening”.

Beoordeling van het middel

4.4. Het ten tijde van het bestreden besluit van kracht zijnde artikel 166, § 1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO) verving artikel 43, § 2 van het gecoördineerde decreet vanaf het zesde lid als volgt:

“Gedurende een periode van vijfjaar na de inwerkingtreding van deze bepaling, mogen de gemachtigde ambtenaar bij het verlenen van een gunstig advies, en het college van burgemeester en schepenen van een gemeente die voldoet aan de voorwaarden voorgeschreven in artikel 193, 5 1 van het decreet van 18 mei 1999 betreffende de organisatie van de ruimtelijke ordening, bij het verlenen van een vergunning, afwijken van de voorschriften van een gewestplan indien de aanvraag betrekking heeft op :

...
2/ het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande vergunde woning binnen het bestaande bouwvolume op voorwaarde dat voldaan is aan volgende voorwaarden :

- a) de woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;
- b) de woning is op 1 januari 1999 zonevreemd;
- c) de aanvraag gebeurt door en de werken worden uitgevoerd voor rekening van een in deze woning ten minste sinds 1 januari 1999 volgens het bevolkingsregister gedomicilieerde bewoner, of door een eigenaar die ten minste sinds 1 januari 1999 eigenaar is van deze woning of een erfgenaam of een descendent in rechte lijn. Als eigenaar op 1 januari 1999 wordt beschouwd, degene wiens eigendomsrecht tegenstelbaar is aan derden op 1 januari 1999, of in geval van een onderhandse verkoopovereenkomst die is gesloten vóór 1 januari 1999, wiens eigendom tegenstelbaar is aan derden op ten laatste 1 mei 1999;
- d) zo het bestaande bouwvolume meer bedraagt dan 1.000 m³, dient de herbouwde woning beperkt te blijven tot 1.000 m³;
- e) de aanvrager moet het bewijs leveren dat voldaan is aan de voorwaarden vermeld onder a), b), c) en d), en dit bewijs wordt door het college van burgemeester en schepenen bevestigd en ingeschreven in een gemeentelijk register.

Als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuwe woning die op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, wordt opgericht;

...
6 / het uitbreiden van een bestaande vergunde woning, met uitsluiting van verkrotte gebouwen. De uitbreiding van een bestaande vergunde woning kan

met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 700 m³. Deze uitbreiding mag de 100% volumevermeerdering echter niet overschrijden”.

Luidens de bepalingen van voornoemd artikel 166 gelden deze afwijkingsmogelijkheden onder meer voor de gebouwen die gelegen zijn in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, zoals in casu het geval is.

4.5. In het eerste middelonderdeel betwisten de verzoekende partijen dat de afwijkingsmogelijkheid voorzien in het toentertijd geldende artikel 43, § 2, 2/ van het gecoördineerde decreet, kan worden gecombineerd met de afwijkingsmogelijkheid voorzien in artikel 43, § 2, 6/ van hetzelfde decreet.

4.6. Uit de parlementaire voorbereidingen blijkt duidelijk dat werd geopteerd voor de combinatie van de afwijkingsmogelijkheden ingevoegd in het toentertijd geldende artikel 43, § 2 van het gecoördineerde decreet, en meer bepaald van de afwijkingsmogelijkheden in artikel 43, § 2, 2/ en 6/.

Dienaangaande valt in de parlementaire voorbereidingen van voormeld artikel 166 DRO immers onder meer het volgende te lezen:

“Herbouwen kan wel indien de onder punt 2/ beschreven voorwaarden vervuld zijn. (...) Op te merken valt dat de regeling onder punt 2/ kan gecombineerd worden met de uitbreidingsmogelijkheid vermeld in punt 6/, uiteraard op voorwaarde dat de volumennormen worden gerespecteerd (Parl. St. Vl. Parl., 1998 - 99, stuk 1332, nr. 1, 75)”.

en nog:

“De combinatie van verbouwen, uitbreiden en herbouwen is niet uitdrukkelijk in het decreet opgenomen. (...) Voor alle duidelijkheid wil ik herhalen dat het mogelijk wordt om met een en dezelfde vergunning toe te staan om te verbouwen binnen het bestaande volume en kleiner dan 700 kubieke meter, en tegelijkertijd uit te breiden tot een volume van 700 kubieke meter (Parl. Hand. Vl. Parl., 1998 -99, nr. 52, 3 mei 1999, 11 - 12)”.

Hieruit volgt dat de afwijkingsmogelijkheid voorzien in artikel 43, § 2, 2/ van het gecoördineerde decreet kan worden gecombineerd met de afwijkingsmogelijkheid voorzien in artikel 43, § 2, 6/ van hetzelfde decreet.

Het eerste onderdeel van het tweede middel is derhalve ongegrond.

4.7. In het tweede onderdeel van het tweede middel voeren de verzoekende partijen aan dat het maximaal toegestane bouwvolume wordt overschreden. Meer bepaald zijn de verzoekende partijen van oordeel dat de volumeberekening gevoegd bij de bouwaanvraag foutief is en dat de verwerende partij bij het verlenen van de vergunning derhalve is uitgegaan van een foutief feitelijk gegeven bij de beoordeling van het bouwvolume .

4.8. Het indertijd geldende artikel 43, § 2, 6/ van het gecoördineerde decreet luidde:

“ (...) De uitbreiding van een bestaande vergunde woning kan met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 700 m³. Deze uitbreiding mag de 100 % volumevermeerdering echter niet overschrijden”.

De verzoekende partijen en de verwerende partij zijn het erover eens dat het bestaande bouwvolume van de woning 326,37 m³ is, zodat het maximale toegelaten bouwvolume in casu 652,74 m³ bedraagt.

Bij hun laatste bouwaanvraag voegen Tom Swaans en Lieve Van de Rostyne een volumeberekening, waaruit moet blijken dat het totale nieuwe volume na de herbouwings- en uitbreidingswerken ongeveer 643 m³ zal bedragen en derhalve beneden het maximale toegelaten bouwvolume blijft.

4.9. Reeds naar aanleiding van het openbaar onderzoek betwistten de verzoekende partijen in hun bezwaar de juistheid van deze berekening. Daarin stellen zij onder meer dat de reële lengte van het hoofdgebouw 14,15 meter in plaats van de in de berekening toegepaste 13,85 bedraagt. De hoogte van de garage / was- en eetplaats werd volgens de berekening bepaald op 2,75 meter, terwijl de werkelijke hoogte volgens de verzoekende partijen 3 meter zou bedragen. Deze grotere afmetingen hebben tot gevolg dat het totale nieuwe volume 671,34 m³ zou bedragen, wat meer is dan het toegelaten maximale volume van 652,74 m³.

Op 4 juli 2000 weerlegt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare dit bezwaar door te stellen dat de verzoekende partijen in hun bezwaar zijn uitgegaan van de lengte van de fundering, terwijl de lengte van de buitenmaat van het gebouw in aanmerking diende te worden genomen.

Ook de gemachtigde ambtenaar weerlegt in zijn advies van 6 december 2000 het bezwaar van de verzoekende partijen. Meer bepaald stelt de

gemachtigde ambtenaar in zijn advies dat de “bijgevoegde berekening en nameting op het terrein van (zijn) bestuur bevestigen dat betrokkene voldoet aan de normen uit het decreet op de ruimtelijke ordening”.

Het bestreden besluit beperkt er zich toe te verwijzen naar dit advies van de gemachtigde ambtenaar, dit integraal over te nemen en er zich bij aan te sluiten, zodat het onderzoek naar de juistheid van de volumeberekening enkel kan gebeuren aan de hand van het advies van de gemachtigde ambtenaar.

4.10. Rekening houdend met het gegeven dat de gemachtigde ambtenaar in zijn advies verwijst naar de “bijgevoegde berekening en nameting op het terrein”, richtte de auditeur - verslaggever zich, met het oog op het onderzoek naar de juistheid van de volumeberekening, tot het gemeentebestuur van Knesselare met de vraag de volumeberekening opgemaakt door de gemachtigde ambtenaar over te maken.

In antwoord op het schrijven van de auditeur - verslaggever meldde het gemeentebestuur van Knesselare:

“In antwoord op voormeld schrijven, betreffende het verzoek tot nietigverklaring van de bouwvergunning, toegestaan door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 11 december 2000, tot het bouwen van een woning aan de Pietendries 11 te 9910 Knesselare (kadastraal bekend sectie C nr. 203g), kunnen wij U melden dat er geen bijkomende volumeberekening werd opgemaakt door de gemachtigde ambtenaar. Zijn evaluatie van de bezwaren dient als volgt geïnterpreteerd: met de ‘bijgevoegde rekening’ wordt bedoeld: deze bijgevoegd door de architect. Die berekening (waarvan kopie als bijlage) werd nagemeten op het terrein, waaruit de correctheid bleek.

Wij hopen hiermee aan uw vraag te voldoen en verblijven”.

Uit het bovenstaande dient te worden besloten dat noch uit de adviezen, noch uit de bestreden beslissing, noch uit het administratief dossier op precieze wijze blijkt hoe de overheid het volume heeft berekend, terwijl de maximale volumevermeerdering een essentiële voorwaarde is om toepassing te maken van de afwijkingsbepalingen van het toentertijd van kracht zijnde artikel 43, § 2 van het gecoördineerde decreet en de verzoekende partijen de wijze van de volumeberekening steeds hebben betwist. Nochtans is die berekeningswijze in casu niet zodanig evident dat kon worden volstaan met de loutere stelling dat de bijgevoegde berekening voldoet aan de normen uit het decreet.

In haar laatste memorie brengt de verwerende partij nog een expertiseverslag aan van landmeter msog P. DE POORTER, “teneinde klaarheid te brengen in (het) essentieel verschil tussen de beide partijen” wat betreft “het

opmeten van het volume van het gebouw ter plaatse”, vermits de verzoekende partijen “zich (steunen) op de berekeningen van Prof. Ir. AMPE, die zijn berekening heeft uitgevoerd op basis van het plan en niet van de werkelijke toestand”.

Behoudens eventuele elementen die de openbare orde raken, kan de Raad van State geen rekening houden met argumenten ontwikkeld in de laatste memorie, die de verwerende partij reeds zinvol in haar memorie van antwoord had kunnen aanvoeren. De verzoekende partijen zijn immers niet in de gelegenheid gesteld om schriftelijk op die argumenten te repliceren en de auditeur-verslaggever heeft er zich in zijn verslag evenmin over kunnen uitspreken.

4.11. In deze omstandigheden is het de Raad van State niet mogelijk de hem opgedragen wettigheidscontrole uit te oefenen en na te gaan of de vergunningverlenende overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn.

Het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

De zaken A. 80.281, A. 90.232 en A. 101.256 worden gevoegd.

Artikel 2.

Vernietigd wordt :

Het besluit van 11 december 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare waarbij aan Tom SWAANS en Lieve VAN DE ROSTYNE de vergunning wordt verleend voor het bouwen van een vrijstaande woning gelegen te Knesselare, Pietendries 11, kadastraal bekend sectie C, nr. 230/g.

Artikel 3.

De beroepen in de zaak A. 80.281 en in de zaak A. 90.232 worden verworpen.

Artikel 4.

De kosten van het beroep in de zaak A. 80.281, bepaald op 347,06 euro, komen ten laste van de gemeente Knesselare en het Vlaamse Gewest, ieder voor de helft.

De kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring in de zaak A. 90.232, bepaald op 694,12 euro, komen ten laste van het Vlaamse Gewest.

De kosten van het beroep in de zaak A. 101.256, bepaald op 347,06 euro, komen ten laste van de gemeente Knesselare.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twintig oktober 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
	J. VAN NIEUWENHOVE,	staatsraad,
Mevr.	S. DE CLERCQ,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DE CLERCQ.

R. STEVENS.