

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 28 mei 2019 met nummer RvVb-A-1819-1018
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0481-A

Verzoekende partijen	de LEIDEND AMBTENAAR van het Departement OMGEVING vertegenwoordigd door advocaat Paul AERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat van KEYMEULEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 30 maart 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 februari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de aanvrager van de vergunning tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde van 18 september 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een woning op het perceel gelegen te 9700 Oudenaarde (Mater), Monseigneur Lambrechtstraat 4, met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie B, nummer 4C.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met een beschikking van 26 juni 2018 heeft de voorzitter van de Raad vastgesteld dat het beroep op het eerste gezicht laattijdig, en dus klaarblijkelijk onontvankelijk is.

De verzoekende partij heeft een verantwoordingsnota ingediend.

Met een beschikking van 30 juli 2018 stelt de voorzitter van de Raad vast dat het beroep niet klaarblijkelijk onontvankelijk is en beveelt de voortzetting van de gewone rechtspleging.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in, maar bezorgt wel het administratief dossier. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 23 april 2019.

Advocaat Paul AERTS voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De aanvrager dient op 14 mei 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van een woning” op het perceel gelegen te 9700 Oudenaarde (Mater), Monseigneur Lambrechtstraat 4.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 24 februari 1977, in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 juni tot en met 19 juli 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde weigert op 18 september 2017 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager:

“ ...

Gelet op artikel 4.4.12 VCRO dat luidt als volgt : in alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevrije woning, op voorwaarde dat het aantal wooneenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Gelet op artikel 4.4.15 VCRO dat luidt als volgt : het uitbreiden van een bestaande zonevrije woning, is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal wooneenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

... ”

Overwegende dat door het optrekken van de kroonlijsthoogte en de nok van de bestaande woning na de werken een bruto bouwvolume wordt gerealiseerd dat het toegelaten bruto bouwvolume van ten hoogste 1000 m³ overschrijdt.

... ”

Tegen die beslissing tekent de aanvrager op 20 oktober 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 december 2017 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder

geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, meer bepaald omdat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet in functie staat van een agrarisch en/of para-agrarisch bedrijf.

De bebouwing op onderhavig perceel dient beschouwd te worden als zonevreemd.

Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2, onderafdeling 1 Toepassingsgebied, draagwijdte en algemene bepalingen, van de VCRO geeft de basisrechten voor zonevreemde gebouwen en constructies aan.

...

Het gaat hier om een bestaand vergund geachte constructie, niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied, waarbij de gebouwen, zoals blijkt uit de foto's, nog voldoende stabiel zijn om niet als verkrot beschouwd te worden.

Het gevraagde voorziet niet in een verhoging van het aantal wooneenheden.

Door het stadsbestuur wordt echter correct aangevoerd dat niet voldaan wordt aan de opgelegde volumebeperking van 1.000 m³.

Krachtens artikel 4.4.1. VCRO dient met name onder bouwvolume te worden verstaan: "het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld."

In eerste instantie dient omtrent het bouwvolume opgemerkt dat onvoldoende duidelijk is hoe door de architect het bruto-volume werd berekend.

Er werd in de begeleidende nota een korte verantwoording opgenomen waarbij een opdeling gemaakt wordt in deel garage — deel woning — deel keuken — deel kelder — verdieping, waarbij van elk gedeelte breedte, lengte en hoogte wordt opgegeven en waarbij besloten wordt tot een totaal volume van de verbouwde woning van 937 m³.

Echter zijn de opgegeven afmetingen niet eenduidig op plan terug te vinden en kan op basis hiervan moeilijk gecontroleerd worden wat exact werd meegerekend.

Tevens wordt enkel het nieuwe volume vermeld en niet het bestaande volume van de woning, wat een vergelijking tussen beide onmogelijk maakt.

In het beroepschrift wordt geen verdere verduidelijking gegeven over de exacte berekeningswijze. Echter blijkt wel duidelijk uit het beroepschrift dat het 'bijgebouw' vooraan de straatzijde niet werd meegerekend. Appellant voert aan dat dit niet vereist is, aangezien aan dit deel van het gebouw geen wijzigingen worden uitgevoerd en omdat de vroegere stalfunctie ongewijzigd behouden blijft.

Deze redenering kan niet gevolgd. Er kan wel degelijk verwacht dat dit volume, dat op het grondplan als 'bijgebouw' werd benoemd, effectief als residentieel woningbijgebouw zal benut worden.

Hoewel op de eerste plaats de aanvrager de constructie kwalificeert waarvoor hij de vergunning aanvraagt, komt het nadien de vergunningverlenende overheid toe uit te maken welk het werkelijke gebruik is waartoe de bouwwerken bestemd zijn en mede daarop steunende, de bouwaanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt te toetsen (RvS 21 april 2008, nr. 182.191, Wouters e.a.).

In voorliggend geval bestaat ontegensprekelijk het vermoeden dat het bijgebouw zal worden gebruikt als garage en/of bergplaats. Het is niet geloofwaardig dat het gebouw als stal dienst zal doen. Zoals appellant zelf aangeeft werd de bouw reeds eerder gebruikt als werkplaats, en zoals blijkt uit de foto's werd het gebouw ook recent reeds benut als garage/bergplaats. De poortopening langs de straatzijde maakt het bijgebouw uitermate geschikt voor een gebruik als garage.

Dat dit gebouw ongewijzigd zou blijven, is ten andere niet correct, daar gevelopeningen worden gewijzigd, met name verdwijnen 2 raamopeningen in de straatzijde en wordt de poortopening centraler geplaatst, alsook wordt de kroonlijsthoogte beperkt verhoogd van 2,72 m naar 2,80 m en komt ook rond dit bijgebouw een nieuwe gevelsteen.

In het document 'dossier afdruk', uit het omgevingsloket wordt melding gemaakt van in totaal 2 parkeerplaatsen voor auto's en 5 fietsenstaanplaatsen in het gebouw; zodat ook hieruit kan afgeleid dat het bijgebouw zal dienst doen als (auto)bergplaats.

Tevens wordt vastgesteld dat dit bijgebouw fysisch aansluit bij de woning, zodat het volume ervan meegerekend dient te worden. Het gegeven of hier al dan niet een interne verbinding wordt gerealiseerd, is hierbij niet van belang. Het gaat hier wel degelijk om een aansluitende aanhorigheid die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging.

Ook voor wat betreft het achterliggende aangebouwde bijgebouw, dat eveneens als 'stal' in de aanvraag wordt benoemd, heeft het er alle schijn van dat deze ruimte als woningbijgebouw of zelfs als onderdeel van de feitelijke woning, aansluitend op de leefruimte/keuken, zal benut worden.

Dit bijgebouw wordt ook gewijzigd, namelijk wordt het hellend dak vervangen door een plat dak en komt er een nieuwe gevelsteen rond. Alsook sluit deze aanbouw fysisch aan bij de woning.

Dit volume dient eveneens meegerekend te worden bij de berekening van het brutovolume van de woning.

Aangezien aldus de volumes van de bijgebouwen dienen meegerekend te worden, zal een totaal brutovolume bekomen worden dat de toegelaten 1.000 m³ overschrijdt.

De hier gevraagde verbouwing gecombineerd met een uitbreiding, wat het geval is gelet op de verhoging van de kroonlijst- en nokhoogte en de toevoeging van een gevelsteen rondom, valt, gelet op het overschrijden van de volumenorm, buiten de wettelijke afwijkingsmogelijkheden.

De aanvraag is op een essentieel punt in strijd met de decretaal voorziene afwijkingsbepalingen.

...

Na de hoorzitting van 12 december 2017 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 1 februari 2018 als volgt gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

"...

De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, meer bepaald omdat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet in functie staat van een agrarisch en/of para-agrarisch bedrijf.

De bebouwing op onderhavig perceel dient beschouwd te worden als zonevreemd.

Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2, onderafdeling 1 Toepassingsgebied, draagwijdte en algemene bepalingen, van de VCRO geeft de basisrechten voor zonevreemde gebouwen en constructies aan.

...

Artikel 4.4.15: "Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal...."

Het gaat hier om een bestaand vergund geachte constructie, niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied, waarbij de gebouwen, zoals blijkt uit de foto's, nog voldoende stabiel zijn om niet als verkrot beschouwd te worden.

Het gevraagde voorziet niet in een verhoging van het aantal woongelegenheden.

Door het stadsbestuur wordt aangevoerd dat niet voldaan wordt aan de opgelegde volumebeperking van 1.000 m³.

Appellant heeft tijdens de beroepsprocedure verduidelijkt dat het geheel wel degelijk onder de 1000m³ blijft. Dit standpunt wordt bijgetreden.

Appellant voert aan dat de bijgebouwen niet moeten meegerekend worden, aangezien aan dit deel van het gebouw geen wijzigingen worden uitgevoerd en omdat de vroegere stalfunctie ongewijzigd behouden blijft. Dit kan als voorwaarde geëxpliciteerd worden, zodat daaromtrent geen onduidelijkheid bestaat.

De aanvrager toont met verduidelijkende (geen wijzigende) plannen aan hoe het volume van de nieuw beoogde toestand per deelentiteit te berekenen is, met name aan de hand van een grondplan nieuwe toestand en een doorsnedeplan.

Met een grondplan van de bestaande toestand verduidelijkt de aanvrager bovendien het brutovolume van de bestaande te verbouwen en uit te breiden bebouwing.

De hiermee concreet aangegeven brutovolumes van zowel de bestaande als de nieuw beoogde toestand komen tegemoet aan de door de PSA gevraagde verduidelijking. In elk geval blijft het nieuw beoogde brutovolume onder de 1000m³-norm (- 70m³).

Bijkomend moet vastgesteld dat het ontegensprekelijke vermoeden van de PSA dat de beide bijgebouwen effectief residentieel zullen worden aangewend, niet berust op een vaststaand vergunningsgegeven, noch aannemelijk gemaakt is en in elk geval voorwerp is van handhaving, niet van onderhavige vergunningverlening. Ingeval de aanvrager per hypothese een andere functie (residentieel) geeft aan de beide stalgebouwen, dan is dat voor rekening en risico van de aanvrager.

Bovendien weerlegt de PSA de beroepsargumentatie van de aanvragers niet dat oude stalgebouwen conform de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (zie arrest dd. 20.01.2015, nr. N2015/0027) niet te kwalificeren zijn als woningbijgebouw, met name een voor de residentiële functie dienstig bijgebouw. Het feit of een stalgebouw al dan niet bouwfysisch verankerd zou zijn met het hoofdvolume, doet aan dit criterium geen enkele afbreuk.

De bijgebouwen zowel vooraan rechts aan straatzijde als achteraan op het bouwperceel zijn oude stalgebouwen, vaststelling die door de PSA niet wordt ontkracht. Deze oude stalgebouwen zijn en blijven integraal niet-residentiële stalgebouwen, zoals door de aanvragers aangevoerd en met fotomateriaal gestaafd.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In haar eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.4.10, 4.4.12 en 4.4.15 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt dat de woning, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, zonevreed is en een stedenbouwkundige vergunning dus alleen mogelijk wanneer er voldaan is aan de zonevreedde bassirechten van de VCRO en bekritiseert dat de verwerende partij de bijgebouwen van de woning niet meerekent in het bouwvolume omdat die niet gewijzigd worden, terwijl de twee bijgebouwen en de stal wel degelijk fysisch aansluitende aanhorigheden zijn, die meegerekend moeten worden in het bouwvolume.

Volgens de verzoekende partij neemt de verwerende partij in de bestreden beslissing 'blindelings' de stelling van de aanvrager over dat het bijgebouw aan de voorzijde alleen een stalfunctie heeft en vermeldt ze niets over de stal achteraan.

Uit het dossier blijkt volgens de verzoekende partij dat het bijgebouw aan de straatzijde wordt benut als garage of bergplaats.

Bovendien zijn er twee parkeerplaatsen en vijf fietsstaanplaatsen in het met de bestreden beslissing vergund gebouw en daaruit leidt de verzoekende partij af dat ook het bijgebouw dienst doet als garage.

Ook de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed vermeldt volgens de verzoekende partij dat de vroegere werkplaats gewijzigd is in een garage.

Dat de stalfunctie ongewijzigd blijft, en de bijgebouwen niet verbouwd of uitgebreid worden, is volgens de verzoekende partij onjuist en in strijd met de ingediende plannen waaruit blijkt dat de gevelopeningen (ramen en poort) gewijzigd worden, de kroonlijsthoogte verhoogd wordt en gevelsteen wordt geplaatst.

Tot slot verduidelijkt de verzoekende partij nog dat het zelfs met de uitsluiting van de bijgebouwen niet duidelijk is hoe de verwerende partij het bouwvolume op 937 m³ berekent: het achterste gedeelte, dat als stal wordt aangeduid, wordt niet meegerekend, maar uit de in de bestreden beslissing geciteerde arresten volgt dat er een uitbreiding is van de zonevreemde constructie, waardoor de grens van 1000 m³ wordt overschreden, wanneer de stalfunctie niet kan beschouwd worden als een woningbijgebouw.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, beoogt de uitbreiding van een bestaande zonevreemde woning in agrarisch gebied en moet dus getoetst worden aan de basisrechten voor zonevreemde constructies.

Afdeling 2. "Basisrechten voor zonevreemde constructies" van Hoofdstuk IV "Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften" (titel IV "Vergunningenbeleid") van de VCRO bepaalt de mogelijkheden om af te wijken van de "vigerende bestemmingsvoorschriften" bij vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte zonevreemde constructies.

Artikel 4.4.15 VCRO bepaalt dat uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning mogelijk is, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal wooneenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Artikel 4.1.1, 2° VCRO definieert 'het bouwvolume' als "het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld".

De parlementaire voorbereiding vermeldt bij het begrip "bouwvolume" onder meer (*Parl.St.* VI.Parl, 2008-09, nr. 2011/1, p. 85, nr. 264):

“264. “Fysisch aansluitende aanhorigheden” (zoals een aangebouwde garage, veranda of berging) worden meegerekend bij de vaststelling van het bruto-bouwvolume. Dat begrip sluit een dubbel criterium in. Enerzijds moeten de betrokken bijgebouwen fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw, hetgeen aparte en losstaande gebouwen uitsluit.

Anderzijds moet het gaan om “aanhorigheden”, d.w.z. dat de gebouwen dienstig moeten zijn voor de residentiële functie (buitentoilet, hobbyserre, bergplaats, garage, etc.)”.

Uit alle voormelde bepalingen volgt dat het bouwvolume van een woning bepaald wordt door het bouwvolume van het hoofdgebouw en desgevallend het bouwvolume van de fysisch verbonden woningbijgebouwen die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het woongedeelte én een residentieel karakter hebben, met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering.

2.

De regeling voor de zonevrije woningen is, alhoewel het basisrechten zijn, een uitzonderingsregeling, en moet strikt worden geïnterpreteerd.

Wanneer de verwerende partij, met toepassing van voormelde bepalingen, een aanvraag vergunt, moet ze dat afdoende en concreet motiveren.

Alhoewel op de eerste plaats de aanvrager de constructie kwalificeert waarvoor hij een vergunning aanvraagt, is het nadien aan de vergunningverlenende overheid om te onderzoeken of het werkelijk voorwerp van de aanvraag vergunbaar is.

De Raad mag zijn beoordeling van de kwalificatie van de aanvraag, namelijk of het al dan niet een uitbreiding is binnen het toegestane bouwvolume van 1.000 m³, niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan.

Bij de wettigheidscontrole van de bestreden beslissing mag de Raad alleen onderzoeken of de administratieve overheid haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of ze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze die correct heeft beoordeeld en of ze, op basis daarvan, in redelijkheid heeft beslist.

3.

In de bestreden beslissing besluit de verwerende partij dat de bijgebouwen aan de woning niet meegerekend moeten worden in het totale bouwvolume van de woning omdat de aanvrager, als indiener van het administratief beroep, aanvoert dat er geen wijzigingen worden uitgevoerd aan de bijgebouwen en de vroegere stalfunctie ongewijzigd behouden blijft.

De verwerende partij stelt dat dit *“als voorwaarde geëxpliciteerd (kan) worden, zodat daaromtrent geen onduidelijkheid bestaat”*.

Verder overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de *“oude stalgebouwen conform de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (zie arrest dd. 20.01.2015, nr. N2015/0027) niet te kwalificeren zijn als woningbijgebouw, met name een voor de residentiële functie dienstig bijgebouw”* en dat de *“oude stalgebouwen integraal niet-residentiële stalgebouwen (zijn en blijven), zoals door de aanvragers aangevoerd en met fotomateriaal gestaafd”*.

4.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij met de bestreden beslissing niet afdoende motiveert dat de aanvraag voldoet aan artikel 4.4.15 VCRO, meer bepaald dat het bouwvolume de maximale grens van 1.000 m³ niet overschrijdt: uit de plannen, die met de bestreden beslissing vergund worden, blijkt duidelijk dat er wel degelijk zowel aan het bijgebouw aan de voorzijde van de woning, als aan de 'stal' aan de achterzijde, werken zullen worden uitgevoerd.

In het bijgebouw vooraan worden twee raamopeningen verwijderd, de poortopening meer naar het midden verplaatst en de kroonlijsthoogte opgetrokken van 2,72 naar 2,8 meter.

Van het op het plan als stal aangeduid bijgebouw wordt de kroonlijsthoogte opgetrokken van 2,70 naar 3,10 meter.

Rond het volledige gebouw, met inbegrip van de bijgebouwen, wordt een nieuwe gevelsteen geplaatst, zodat de bijgebouwen, minstens uiterlijk, fysisch worden geïntegreerd in het hoofdgebouw.

Door, louter op basis van de verklaring van de aanvrager dat er geen wijzigingen worden uitgevoerd aan de bijgebouwen, de bestreden vergunning te verlenen, motiveert de verwerende partij de bestreden beslissing dan ook niet degelijk en in strijd met de plannen, die de ze daarbij zelf vergunt.

De verwerende partij kan evenmin elke onduidelijkheid daarover wegnemen door het opleggen van de voorwaarde dat "*de bijgebouwen niet mogen aangepast worden*": die voorwaarde belet immers niet dat de bijgebouwen, volgens de met de bestreden beslissing door de verwerende partij vergunde plannen, wel degelijk worden gewijzigd.

Meer nog bevestigt de opgelegde voorwaarde dat de verwerende partij het voorwerp van de aanvraag niet zorgvuldig onderzocht heeft.

5.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij tot slot dat de bijgebouwen "*integraal niet-residentiële stalgebouwen*" blijven, zodat ze, in overeenstemming met het arrest A/2015/0027 van de Raad, geen deel zijn van de woning.

De verwerende partij verwijst daarvoor naar hetgeen "*door de aanvragers (wordt) aangevoerd en met fotomateriaal gestaafd*", maar uit diezelfde foto's blijkt dat het rechtse bijgebouw dienst doet als opslagruimte voor allerlei materialen, zodat er minstens twijfels zijn over het behoud van de stalfunctie van de bijgebouwen.

Nochtans is het aan de aanvrager om daarover elke dubbelzinnigheid weg te nemen.

De loutere verwijzing in de bestreden beslissing naar hetgeen "*door de aanvragers (wordt) aangevoerd en met fotomateriaal gestaafd*" is dan ook niets anders dan een nietszeggende stijlformule, die elke nauwkeurigheid mist.

Uit die overweging blijkt alvast niet op basis van welke concrete gegevens de verwerende partij beslist dat de oorspronkelijke stalfunctie behouden blijft.

De verwijzing in de bestreden beslissing naar het arrest A/2015/0027 van de Raad is tenslotte evenmin dienstig.

Uit dat arrest volgt precies dat er wel degelijk een “uitbreiding” is van de zonevreemde woning, zoals bepaald in artikel 4.4.15 VCRO, wanneer stalgebouwen, al dan niet door aanpassingswerken, een residentiële functie krijgen.

6.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook niet zorgvuldig, maar kennelijk onredelijk, beslist dat de aanvraag voldoet aan artikel 4.4.15 VCRO omdat de bijgebouwen niet meegerekend moeten worden in het bouwvolume van de woning.

Het eerste middel is gegrond.

B. Tweede middel

De Raad onderzoekt het tweede middel niet omdat de beoordeling ervan niet tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

VI. KOSTEN

De verzoekende partij vraagt haar, ten laste van de verwerende partij, een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad, op verzoek, een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de procespartij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

Aangezien de Raad de bestreden beslissing vernietigt, legt de Raad aan de verwerende partij op een rechtsplegingsvergoeding te betalen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 februari 2018, waarbij aan de aanvrager onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een woning op het perceel gelegen te 9700 Oudenaarde (Mater), Monseigneur Lambrechtstraat 4, met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie B, nummer 4C.
2. De Raad beveelt de verwerende partij binnen vier maanden vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager.
3. De Raad legt een aan de verzoekende partij verschuldigde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro ten laste van de verwerende partij.
4. Er zijn geen andere kosten omwille van de aan de verzoekende partij verleende vrijstelling van betaling van het rolrecht.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 28 mei 2019 door de eerste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS