

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 31 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1143
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0311/A

Verzoekende partijen	1. de heer Dirk-Jan PARLEVIET 2. de heer Louis IDE vertegenwoordigd door advocaat Eva DE WITTE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partijen	1. de heer Erwin EERAERTS 2. mevrouw Sabine DE GROOTE vertegenwoordigd door advocaten Carina VAN CAUTER en Bram VANDROMME met woonplaatskeuze op het kantoor te 9552 Herzele-Borsbeke, Pastorijsstraat 30

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 10 maart 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 januari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm van 19 september 2011 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden en aangevuld met een verduidelijkend plan voor de renovatie-uitbreiding van een oud klooster tot jeugdverblijf op de percelen gelegen te 9630 Dikkele (Zwalm), Brouwerijstraat 4, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie A, nummers 173F en 173K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 3 mei 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 18 juli 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 22 mei 2018.

Advocaat Eva DE WITTE voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Bram VANDROMME voert het woord voor de tussenkomende partijen.

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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

De tussenkomende partijen dienen op 22 mei 2008 (datum van ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “een renovatie-uitbreiding van een oud klooster tot jeugdverblijf”.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977 in woongebied met landelijk karakter.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het bij ministerieel besluit van 24 december 1980 vastgelegd beschermd dorps- en stadsgezicht, met name “Dorpskom van Dikkele”.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 juli 2008 tot en met 1 augustus 2008, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De brandweer van Zottegem adviseert op 20 februari 2008 en op 19 december 2009 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm verleent op 2 september 2008 een voorwaardelijk gunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 14 januari 2009 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegend dat het goed gelegen is in een landelijk woongebied aan de rand van de kleine dorpskern van Dikkele.

Overwegend dat gedurende het openbaar onderzoek verscheidene bezwaren werden ingediend die ondermeer handelen over:

- de druk op de natuur en de bevolking.
- de toename van verkeers- en parkeerdruk.

Gelet dat voor deze bezwaren geen afdoende oplossing wordt geboden. Hoe wordt de druk op de natuur en bevolking binnen de perken gehouden? Waar wordt voldoende parkeergelegenheid voorzien?

Algemene conclusie

De aanvraag is niet vatbaar voor vergunning.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm verleent op 20 april 2009 een voorwaardelijk gunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar herziet op 3 juni 2009 zijn ongunstig advies en verleent het volgende gunstig advies:

“ ...

Historiek

De aanvraag is op 14/01/2009 ongunstig geadviseerd wegens geen afdoende oplossing voor de bezwaren en het ontbreken van de aanduiding van parkeergelegenheid.

Op 18/03/2009 is de aanvraag voorgelegd op het drie partijenoverleg

(...)

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegend dat het goed gelegen is in een landelijk woongebied aan de rand van de kleine dorpskern van Dikkele.

Gelet dat gedurende het openbaar onderzoek verschillende bezwaren ingediend zijn en dat deze grondig weerlegd zijn door het CBS.

Gelet dat ingediend aanvullend plan 2bis aantoonst dat er voldoende parkeergelegenheid (17 plaatsen) wordt voorzien, waardoor tegemoet wordt gekomen het desbetreffende bezwaar.

Gelet dat in het gebouwencomplex vroeger een school was ingericht.

Er is voldaan aan de voorwaarden die gesteld zijn in het verslag van het drie partijenoverleg.

Hierbij herzie ik mijn advies d.d. 14/01/2009.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm verleent op 9 juni 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

De eerste verzoekende partij heeft bij aangetekende brief van 7 december 2009 bij de Raad van State een beroep ingesteld dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze beslissing van 9 juni 2009.

In een auditorsverslag van 9 mei 2011 wordt het middel met betrekking tot het ontbreken van een formeel gemotiveerde waterparagraaf gegrond geacht en wordt voorgesteld om de stedenbouwkundige vergunning van 9 juni 2009 te vernietigen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm trekt op 19 september 2011 de stedenbouwkundige vergunning van 9 juni 2009 in en verleent een nieuwe stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Watertoets:

De aanvraag is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen of in een recent overstroomd gebied. Voor zover de aanvraag voldoet aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, kan worden geoordeeld dat de aanvraag geen schadelijke effecten inhoudt op het algemene watersysteem. Bij nazicht wordt vastgesteld dat de stedenbouwkundige aanvraag in overeenstemming is met deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening en meer doet dan verplicht is. De aanvraag voorziet geen dakuitbreiding (de totale dakoppervlakte neemt trouwens af).

De aanvraag voorziet enkel de aanleg van ca. 500 m² klinkers waarvan de helft in rekening dient te worden gebracht. Rekening houdende met deze gegevens worden alsnog 2 hemelwaterputten geplaatst van telkens 10 000 liter, samen goed voor 20 000 liter, wat meer dan voldoende is en de verplichting dus overschrijdt. Het opvangen hemelwater zal worden hergebruikt in functie van 6 wc's en 1 buitenkraan. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat de aanvraag geen schadelijke effecten zal inhouden op het algemene watersysteem.

...

Verenigbaarheid met de voorschriften inzake ruimtelijke ordening:

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan namelijk woongebied met landelijk karakter.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen van toepassing op deze aanvraag.

...

Beoordeling van de resultaten van het openbaar onderzoek:

...

Overwegende dat naar de natuur toe, het de bedoeling is een vzw op te richten waarbij er een reglementering zal uitgewerkt worden die zich ecologisch zal profileren waaraan de uitbaters en groepen zich dienen te houden;

Overwegende dat het Charter voor jeugd, natuur en bos tot doel stelt meer kansen te creëren voor natuurbeleving door kinderen en jongeren door middel van jeugdrecreatie in natuurgebieden en bossen;

Overwegende dat het oprichten van een jeugdverblijfcentrum duidelijk beantwoordt aan deze doelstelling en aan scholen en jeugdbewegingen tal van natuurvriendelijke spelen kan aangeboden worden;

Overwegende dat het geluid van spelende kinderen niet kan beschouwd worden als overlast en niet hinderlijk is;

Overwegende dat er geen sprake is van een voortdurende bezetting aan maximale capaciteit;

Overwegende dat er voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien aan het jeugdverblijfcentrum (hetgeen verduidelijkt wordt door plan 2bis) en er een overeenkomst bestaat met de geuur tot gebruik of huur van vijf parkeerplaatsen (plan 2bis);

Overwegende dat er geen sprake kan zijn van belasting van een groep jongeren op gebied van verkeersveiligheid ten gevolge van een verkeerstoename;

Overwegende dat de verkeerstoename zeer beperkt blijft aangezien de groepen ofwel gebruik maken van het openbaar vervoer ofwel van een beperkt aantal wagens;

Overwegende dat ingeval het jeugdverblijfcentrum wordt bezocht met de bus, gebruik kan gemaakt worden van de bestaande bushalte op 200 meter van het jeugdverblijfcentrum.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

- *Overwegende dat de stedenbouwkundige aanvraag de renovatie-uitbreiding van een oud klooster (ook school geweest) tot jeugdverblijf te Dikkele betreft;*
- *Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van onroerend erfgoed dd. 16 juli 2008;*
- *Gelet op de voorwaardelijke ontvangen gunstige adviezen van de brandweer Zottegem dd. 20 februari 2008 en 19 december 2009. Als stedenbouwkundige voorwaarde zal worden opgelegd dat alle voorwaarden hierin vermeld, zijn na te leven;*
- *Gelet op de omstandige en grondige weerlegging van de ingediende bezwaren bij collegebesluit dd. 20 april 2009 dat luidt:*

Overwegende dat naar de natuur toe, het de bedoeling is een vzw op te richten waarbij er een reglementering zal uitgewerkt worden die zich ecologisch zal profileren waaraan de uitbaters en groepen zich dienen te houden;

Overwegende dat het Charter voor jeugd, natuur en bos tot doel stelt meer kansen te creëren voor natuurbeleving door kinderen en jongeren door middel van jeugdrecreatie in natuurgebieden en bossen;

Overwegende dat het oprichten van een jeugdverblijfcentrum duidelijk beantwoordt aan deze doelstelling en aan scholen en jeugdbewegingen tal van natuurvriendelijke spelen kan aangeboden worden;

Overwegende dat het geluid van spelende kinderen niet kan beschouwd worden als overlast en niet hinderlijk is;

Overwegende dat er geen sprake is van een voortdurende bezetting aan maximale capaciteit;

Overwegende dat er voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien aan het jeugdverblijfcentrum (hetgeen verduidelijkt wordt door plan 2bis) en er een overeenkomst bestaat met de geuur tot gebruik of huur van vijf parkeerplaatsen (plan 2bis);

Overwegende dat er geen sprake kan zijn van belasting van een groep jongeren op gebied van verkeersveiligheid ten gevolge van een verkeerstoename;

Overwegende dat de verkeerstoename zeer beperkt blijft aangezien de groepen ofwel gebruik maken van het openbaar vervoer ofwel van een beperkt aantal wagens;

Overwegende dat ingeval het jeugdverblijfcentrum wordt bezocht met de bus, gebruik kan gemaakt worden van de bestaande bushalte op 200 meter van het jeugdverblijfcentrum;

• *Overwegende dat naar aanleiding van een 3po dd. 18 maart 2009 een aanvullend plan is toegevoegd (plan 2bis) welke aantoont dat er voldoende parkeergelegenheden worden voorzien (17 plaatsen) waardoor tegemoet gekomen wordt aan het desbetreffende bezwaar;*

• *Overwegende dat naast de 12 aangeduide parkeerplaatsen op het terrein van de aanvraag ook nog 5 parkeermogelijkheden zijn in de directe omgeving. Dat de binnenkoer (vroegere speelplaats), naast de 12 aangeduide parkeerplaatsen, ook nog de mogelijkheid geeft om geparkeerde wagens op te vangen, mocht dit nodig blijken en wenselijk zijn. Dat de verontrustheid aangaande de parkeerproblematiek te minimaliseren valt gezien er geen sprake kan zijn van een continue mobiliteitsstroom en gezien er naast autoverkeer ook nog andere alternatieven zijn van transport (openbaar vervoer, collectief schoolvervoer, collectief vervoer van een vereniging, carpooling, te voet, met de fiets, met de motor, ...);*

• *Gelet dat in het gebouwencomplex vroeger een school was ingericht;*

• *Overwegende dat voldaan is aan de voorwaarden die gesteld zijn in het verslag van het 3po dd. 18 maart 2009 met name: de onduidelijkheid is weggewerkt aangaande de parkeerproblematiek (zie plan 2bis), een herziening van het eerder ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dd. 14 januari 2009 is gevraagd en gunstig*

afgeleverd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 3 juni 2009 (8.00/45065/1338.1);

- Overwegende dat de aanvraag een nieuwe invulling geeft aan een oud klooster (ook school geweest) met behoud en respect voor de karakteristieken van de toenmalige site. Uit erfgoeddoogpunt zijn dan ook geen opmerkingen gegeven;
- Overwegende dat een jeugdverblijf de voorkeur wegdraagt om te worden gelokaliseerd in een woongebied in de ruime zin.

Dat uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving mits:

- naleven van de voorwaardelijke ontvangen gunstige adviezen van de brandweer Zottegem dd. 20 februari 2008 en 19 december 2009 (zie bijlage);
 - het opvangen hemelwater moet worden hergebruikt via een pompinstallatie en apart leidingencircuit (sanitair water, reinigingswater);
 - de zuivering van de afvoerwaters is verplichtend. Er dient een echte septische put gestoken te worden overeenkomstig de voorschriften van het Ministerie van Volksgezondheid (indien nog niet aanwezig zou zijn op het terrein);
 - wat betreft de aansluiting op de riolering dient vooraf contact te worden opgenomen met TMVW, Stropkaai 14, 9000 Gent (indien dit nog niet zou zijn gebeurd). De richtlijnen van TMVW zijn te volgen. Alle kosten vooruitspruitende uit deze aansluiting zijn ten laste van de vergunninghouder;
 - vanaf 1 juli 2011 dient een keuring te worden uitgevoerd van de private waterafvoer (DWA en RWA). Deze keuring dient te gebeuren door een erkend keuringsbureau. Tijdens deze keuring zal worden nagegaan of men voldoet aan de verplichtingen opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning, de VLAREM 2-wetgeving en andere relevante regelgeving (indien dit nog niet zou zijn gebeurd);
 - de aanvrager, zijn rechtsopvolgers en/of rechthebbenden, zullen de verbinding in goede staat onderhouden; daarenboven zullen zij gehouden zijn, indien dit later noodzakelijk mocht blijken, gemelde aansluiting te doen verdwijnen, te verleggen, enz. op eerste uitnodiging van het gemeentebestuur, zonder uit welke hoofde dan ook enige schadevergoeding te kunnen eisen;
 - deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn.
- ...

Tegen deze beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 25 oktober 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 januari 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 13 december 2011 beslist de verwerende partij op 2 februari 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De verzoekende partijen hebben bij aangetekende brief van 30 maart 2012 bij de Raad een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van deze beslissing.

De Raad heeft met een arrest van 5 februari 2013 met nummer A/2013/0043 de beslissing van 2 februari 2012 vernietigd en de verwerende partij bevolen een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep.

2.

De procedure wordt hernomen waarbij de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in een nieuw verslag van 29 maart 2013 opnieuw adviseert om het administratief beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij overweegt onder meer dat er sprake is van een legaliteitsbelemmering nu plan 2bis pas toegevoegd is na het sluiten van het openbaar onderzoek en dit plan een essentiële wijziging van de aanvraag betreft.

Na de hoorzitting van 9 april 2013 beslist de verwerende partij op 8 mei 2013 om akte te nemen van de intrekking van plan 2bis, het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen.

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 10 juli 2013 de vernietiging van deze beslissing. De Raad heeft met het arrest van 6 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0017 de beslissing van de verwerende partij van 8 mei 2013 vernietigd en heeft de verwerende partij bevolen een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.

3.

Ingevolge dit vernietigingsarrest wordt de procedure opnieuw hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn nieuw verslag van 24 november 2016 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“... ”

2.4 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. Het beoogde gebruik van het gebouw -jeugdverblijf- betreft een toeristische voorziening, zij het vooral jeugdtoerisme in groep, met een sociaal-culturele inslag. Het betreft hier geen activiteit die naar een gebied voor dag- en verblijfrecreatie moet verwezen worden, zoals een camping.

Wel is vereist dat in concreto wordt beoordeeld of de voorziene functie inpasbaar is in diens onmiddellijke omgeving. Omwille van de hierna vastgestelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen wordt geen concrete beoordeling gemaakt.

Beroepindieners merken op dat na het sluiten van het openbaar onderzoek nog essentiële wijzigingen werden aangebracht aan de aanvraag. Meer specifiek zou het plan 2bis aan de aanvraag toegevoegd zijn. Op dit plan worden de parkeergelegenheden op het bouwperceel aangeduid.

Aanvrager beweert dat het plan 2bis enkel een verduidelijking is van het plan nr. 2, en dan ook enkel ‘ten overvloede’ zou zijn ingediend.

Deze redenering wordt niet bijgetreden.

Het is zo dat op de oorspronkelijk ingediende plannen geen enkele parkeergelegenheid wordt voorzien. Het is niettemin zo dat een jeugdverblijf of toeristisch verblijf van een

dergelijke omvang zekerlijk een verkeersgenererend effect heeft, en voor enige bijkomende parkeerdruk aanleiding kan geven. Zodoende lijkt een kwalitatieve oplossing voor de bijkomende parkeerdruk onontbeerlijk om de aanvraag te kunnen vergunnen.

Het college van burgemeester en schepenen maakt de overweging dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is voorzien en verwijst naar het plan 2bis. Ook de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar wijzigde zijn negatief in een positief advies, op grond van de parkeergelegenheid voorzien in het plan 2bis.

Het plan 2bis is dan ook ontegensprekelijk een essentiële wijziging van de aanvraag die nodig is om de aanvraag te kunnen vergunnen en waarover tijdens het openbaar onderzoek geen opmerkingen konden gemaakt worden .

Vaste rechtspraak van de Raad van State stelt dat: “Op straffe van anders de waarborgen die de procedure van openbaarmaking aan de belanghebbende derden biedt, volkomen te negeren, wordt deze substantiële pleegvorm miskend indien, na de formaliteit van het openbaar onderzoek, een essentiële wijziging aan het plan dat als grondslag dient voor het nemen van de bestreden beslissing, wordt aangebracht, die niet aan de formaliteit van het openbaar onderzoek is onderworpen.”.

In haar arrest nr. S/2011/0059 van 6 juni 2011 lijkt de Raad voor Vergunningsbetwistingen in een ambtshalve middel deze rechtspraak van de Raad van State te bevestigen.

Het wijzigingen van de aanvraag op een essentieel punt, na het sluiten van het openbaar onderzoek, maakt een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering uit.

Bijkomend moet opgemerkt worden dat op het plan 2bis geen maataanduidingen staan aangegeven, en bijgevolg onduidelijk en onvolledig is.

In de recente vernietigingsbeslissing nr. A/1617/0017 van 6 september 2016 wijst de Raad voor Vergunningsbetwistingen op de tegenstelling van de intrekking van het plan 2bis door de aanvrager en anderzijds het gegeven dat deze aanvullende gegevens door onder meer de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen als onontbeerlijk beschouwd worden voor de vergunbaarheid van dit punt, daar de toename van de verkeers- en parkeerdruk een relevant te beoordelen aandachtspunt is, en de parkeerruimte niet blijkt uit de initiële en uiteindelijk vergunde plannen waarop geen parkeerplaatsen worden voorzien.

Uit bovenstaande dient geconcludeerd dat het aangewezen is dat de aanvrager een nieuwe aanvraag in eerste aanleg indient, aangevuld met gedetailleerde gegevens en vaststellingen omtrent o.m. de parkeer- en mobiliteitsafwikkeling, zodat de volledige aanvraag aan een nieuw openbaar onderzoek kan worden onderworpen, teneinde uit de juridische impasse te geraken, zoals hierboven vermeld.

Voor de volledigheid dient gewezen op het voorwaardelijk positief planologisch attest verleend door de gemeenteraad dd. 27 augustus 2015, dat de mogelijkheid voorzag om stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor uitbreidingsbehoeften op korte termijn, met name de regularisatie van het gebruik van achterliggende weilanden voor recreatief medegebruik en de hiervoor geplaatste speeltoestellen. Een aparte aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor deze kortetermijnbehoeften is lopende. Het planologisch attest ging uit van het hoofdzakelijk vergund zijn van het jeugdverblijfscentrum. Het is evident dat het planologisch attest, dat trouwens enkel uitspraak doet over de

behoeften op korte termijn, geen juridische basis kan vormen om voorliggende aanvraag voor het jeugdverblijfcentrum zelf te beoordelen.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Een dergelijke activiteit is in woongebied met landelijk karakter aanvaardbaar voor zover het gevraagde verenigbaar bevonden wordt met de omgeving.

Los van de bovengemaakte legaliteitsbelemmeringen wordt nog opgemerkt dat het aspect van de aanvraag dat het meest wordt bekritiseerd door de beroepindieners de mobiliteit- en parkeerproblematiek is.

Het lijkt dan ook aangewezen om in een eventuele nieuwe aanvraag zeer duidelijk en concreet aan te geven op welke wijze de aanvrager deze problematiek wenst op te lossen. Er zal moeten worden weergegeven of en hoe, op een werkbare en kwalitatieve wijze, parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien, maar ook hoe de verkeersafwikkeling voor groepen, die bijvoorbeeld met de bus komen, zal worden geregeld, gelet op de beperkte breedte van de toegangsweg tot het terrein en met inachtnaam van een vlotte verkeersstroom en een aanvaardbare impact op de parkeerdruk binnen dit kleine gehucht. Daarnaast wordt opgemerkt dat op dit moment, aan de hand van de in het dossier aanwezige gegevens, geen duidelijk beeld kan worden gevormd van de precieze activiteit van de aanvrager. Het is meer specifiek niet duidelijk of de activiteit zich uitsluitend tot een jeugdverblijf beperkt, of ook een dienst verleend wordt aan volwassenen die zich meer als verblijfsrecreatie en toerisme laat definiëren.

Beide zijn principieel toelaatbaar in woongebied met landelijk karakter, doch gegevens over de inhoud daarvan en de hoegrootheid zijn bepalend om de concrete inpasbaarheid in de omgeving te kunnen beoordelen.

Er zijn tal van voorbeelden waar een aan de beoogde activiteit vergelijkbaar jeugdverblijf zich kwalitatief weet in te passen binnen een bebouwde omgeving, ook binnen vergelijkbare woonkorrels of gehuchten. Er kan dan ook niet gesteld worden dat het gevraagde functioneel niet inpasbaar zou zijn op deze plek. Qua schaal lijkt het gevraagde evenmin een probleem te stellen.

Een nieuwe aanvraag wordt wenselijk aangevuld met specifieke en concrete informatie/vaststellingen/cijfers omtrent het effectieve gebruik en de dynamiek van dit jeugdverblijfcentrum.

...

Na de hoorzitting van 6 december 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 12 januari 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden volgens de ingediende plannen aangevuld met een verduidelijkend plan. De verwerende partij beslist:

“...

2.4 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. Het beoogde gebruik van het gebouw -jeugdverblijf- betreft een toeristische voorziening, zij het vooral jeugdtoerisme in groep, met een sociaal-culturele inslag.

Het betreft hier geen activiteit die naar een gebied voor dag- en verblijfrecreatie moet verwezen worden, zoals een camping.

In casu staat het aangevraagde ten dienste van de jeugd en kan de jeugd tijdens hun verblijf kennis maken met het platteland en de natuur van Zwalm.

Het jeugdverblijf kan dan ook als een sociaal-culturele inrichting worden beschouwd, en niet louter als toeristische voorziening, wat mee aangeeft dat het gevraagde een beperktere dynamiek heeft dan een louter toeristische voorziening. Sociaal-culturele inrichtingen zijn net als toeristische voorzieningen in beginsel niet onverenigbaar met de gewestplanbestemming “woongebied”. Artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit bepaalt immers dat die gebieden onder meer bestemd zijn voor sociaal-culturele inrichtingen en voor toeristische voorzieningen, “voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving”.

Er moet derhalve in concreto beoordeeld worden of het jeugdverblijf verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, of de voorziene functie al dan niet inpasbaar is in diens onmiddellijke omgeving. Een dergelijke afweging wordt gemaakt in de volgende titel.

Wel is vereist dat in concreto wordt beoordeeld of de voorziene functie inpasbaar is in diens onmiddellijke omgeving. Omwille van de hierna vastgestelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen wordt geen concrete beoordeling gemaakt.

De initiële bouwaanvraag voorzag niet onmiddellijk in een aanduiding van parkeerplaatsen, daarbij ervan uitgaande dat het gebruik van de vroegere speelplaats hiertoe – als voorhanden zijnde bestaande verharde oppervlakte – als een evidentie mocht worden aanzien.

De bouwaanvraag heeft onder meer betrekking op het vervangen van de bestaande garage door een toegangshelling.

Deze bevond zich vooraan langsheen de straatzijde, dateerde van de jaren '60 en behoorde niet tot het oorspronkelijk ‘oud klooster’.

In de plaats daarvan worden de vroegere kloostermuren heropgemetseld zoals oorspronkelijk aanwezig, zodat het gebouwencomplex vanuit de dorpskern opnieuw zichtbaarder wordt, en tegelijkertijd een volwaardige toegang tot de verharde vroegere speelplaats wordt gerealiseerd, welke makkelijk toelaat dat gemotoriseerde voertuigen op het perceel zelf stationeren of parkeren.

Dit is ook hetgeen naar de realiteit plaatsvindt: de bestaande vroegere speelkoer wordt als parkeergelegenheid aangewend.

Het vermeende plan 2bis dat op 21 maart 2009 aan het aanvraagdossier werd toegevoegd, kwam deze bestaande situatie te verduidelijken.

Dit nadat hiertoe een 3PO had plaatsgevonden met de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar.

Op dit plan zijn 12 parkeerplaatsen ingetekend, en de volledige verharde oppervlakte biedt parkeergelegenheid aan 17 voertuigen.

De aanvragers dienen daartoe geen enkele bouwtechnische ingreep uit te voeren. Enkel diende in enige belijning te worden voorzien.

De meeste parkeerplaatsen meten 5 m (lengte) op 2,60 m (breedte). Enkele hebben een breedte van 2,40 m.

Tijdens de procedure hebben de aanvragers een plan toegevoegd met aangeduide parkeerplaatsen, waarop ook de afmetingen zijn vermeld.

Het behoort tot de decretaal voorziene mogelijkheden om in het kader van voorliggende procedure dergelijke bijkomstige aanpassing van de plannen in te dienen.

Het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 6 september 2016 stelt niet dat het hierbij om een essentiële wijziging van de plannen zou gaan (p. 30, nr. 6 van het arrest):

...

Artikel 4.3.1 § 1, tweede en derde alinea VCRO werd gewijzigd met het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening.

Overeenkomstig de voorbereidende werkzaamheden van dit wijzigingsdecreet is met de wijziging van artikel 4.3.1 § 1 VCRO in een verruimde mogelijkheid voorzien om de plannen van een vergunningsaanvraag aan te passen, dit naar aanleiding van adviezen of van opmerkingen tijdens het openbaar onderzoek.

Met de voorgaande decretale wijzigingen van dit artikel konden kleine aanpassingen aan de plannen ook voor het eerst in de administratieve beroepsfase door de Deputatie worden vergund.

De decreetgever is van oordeel dat deze wijzigingen nog niet voldoende waren, gezien deze regeling “oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk maakt” (MvT in ontwerp van decreet, Parl. St., Vl. Parl., 2013-14, nr. 2371/1, 34) :

“Op deze manier maakt het decreet op een evenwichtige wijze het oplossingsgericht vergunnen mogelijk, waarbij zowel de belangen van derden als de belangen van de aanvrager worden gevrijwaard.”

Een aanpassing aan de plannen is bijgevolg mogelijk, zelfs in graad van beroep en zonder dat deze wijzigingen aan een openbaar onderzoek dienen te worden onderworpen, wanneer deze aanpassing beantwoordt aan de in artikel 4.3.1 § 1 VCRO gestelde voorwaarden.

Dit is hier het geval :

- de wijzigingen komen tegemoet aan de opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend, en zoals in het advies van de PSA herhaald;*
- de wijzigingen komen geen afbreuk te doen aan de onmiddellijke omgeving, het milieu of de goede ruimtelijke ordening, aangezien parkeergelegenheid op het eigen terrein wordt voorzien;*
- de wijzigingen brengen dan ook geen schending van de rechten van derden met zich mee.*

De voorgebrachte aanpassing is bijkomstig, en beperkt van aard.

Er wordt niet in bijkomende constructies voorzien, aangezien enkel wordt uitgegaan van de reeds aanwezige verharde vroegere speelkoer, en het plan houdt dan ook meer een verduidelijking in zich van de situatie welke zich naar de realiteit reeds steeds op legale wijze heeft voorgedaan.

Er is geen sprake van een essentiële wijziging van de ingediende plannen, doch van een toelaatbare aanpassing in de zin van artikel 4.3.1 § 1, lid 2 en 3 VCRO, zoals gewijzigd met het decreet van 4 april 2014, zodat zich geen legaliteitsbelemmering stelt en een nieuwe vergunningsaanvraag dan ook niet aan de orde is.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Een dergelijke activiteit is in woongebied met landelijk karakter aanvaardbaar voor zover het gevraagde verenigbaar bevonden wordt met de omgeving.

Inrichtingen zoals scholen en jeugdverblijfscentra laten zich in de regel goed inpassen in een dorpskern. Het spreekt voor zich dat in het kader van het goede nabuurschap de nodige afspraken moeten gemaakt worden met de gebruikers, om te bewaken dat de dynamiek die met dergelijke inrichtingen gepaard gaat er niet in resulteert dat de hinder de maat van normale burenhinder in dergelijke situaties komt te overstijgen.

Het zou niet van een goede ruimtelijke ordening getuigen dorpskernen kunnen vri te houden van dergelijke inrichtingen.

De bestaande gebouwen maken al sinds jaar en dag deel uit van de dorpskern zodat het eigen is aan de aanleg van deze plek dat er gebouwen in functie van de jeugd voorkomen. De plaatselijke aanleg wordt ruimtelijk slechts beperkt gewijzigd aangezien de beoogde uitbreiding vrij beperkt blijft.

Het revaloriseren van een dergelijk geheel met een aan deze dorpskom compatibele activiteit, op schaal van deze kern, in een gebouw dat sinds jaar en dag een vergelijkbare functie opnam zal de dynamiek binnen deze omgeving verhogen, zeker ten opzichte van een leegstaand pand, doch deze dynamiek zal de vitaliteit van deze kern ten goede komen zonder een onaanvaardbare verstoring teweeg te brengen.

Op het linker aanpalende perceel staat een woning. Voor het overige paalt het bouwterrein, en in het bijzonder het gebouw waarin het jeugdverblijf zal worden ondergebracht, aan landbouwgronden en aan een weg. Dit jeugdverblijf en de dynamiek die erdoor ontstaat, situeert zich aan de rand van de dorpskern en weg van de bewoonde kern. Een dergelijke inplantingsplaats is ruimtelijk gunstig, op die manier zijn er immers slechts een beperkt aantal omwonenden die rechtstreeks invloed kunnen ondervinden van dit verblijf.

Eigen aan een jeugdverblijf is weliswaar de dynamiek van spelende kinderen overdag, doch dergelijke dynamiek is steeds aanwezig geweest op het betrokken terrein (voormalige schoolgebouwen) en niet van die aard dat het woongenot van de omliggende percelen op onaanvaardbare wijze zal worden verstoord of zal resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder zal overstijgen.

In het licht van de ligging van het perceel aan de dorpsrand en de al bij al beperkte intrinsieke dynamiek van een jeugdverblijf, zijn de aard en de omvang van de aangevraagde functiewijziging niet van die aard dat zou moeten geconcludeerd worden dat dit jeugdverblijf niet zou thuishoren op deze plek in het kwetsbare woongebied met landelijk karakter.

Een jeugdverblijf heeft een verkeersgenererend effect, maar door de aard van het verblijf zal dit effect hoofdzakelijk beperkt blijven tot het aankomst- en het vertrekmoment van een groep. Dergelijke jeugdgroepen maken voorts veelal gebruik van een bus, al dan niet openbaar vervoer, of van carpooling, zodat er slechts een beperkt verkeersbewegingen bijkomen en het aantal wagens dat ter plaatse blijft beperkt kan zijn. De aanvragers stimuleren collectief vervoer door het toekennen van een korting. Ingeval het bezoek gebeurt met een bus, kan de bestaande bushalte op wandelafstand van het jeugdverblijf gebruikt worden als halteplaats. De eventuele toename van de parkeerdruk die door het gevraagde wordt teweeggebracht is bijgevolg laag, mogelijks met kortstondige,

aanvaardbare pieken. De mobiliteitsimpact van dit jeugdverblijf is dus eerder gering te noemen.

Gelet op de ligging van het perceel en het tijdelijke karakter van de pieken in de parkeerdruk wordt de draagkracht van de dorpskern er niet door overschreden.

De aanvrager wordt bijgetreden waar hij stelt dat het geluid van spelende kinderen historisch steeds aanwezig is geweest op de betrokken percelen (voormalige schoolgebouwen), zodat het gevraagde met een capaciteit van 56 bedden en een verwachte bezetting à 26 % (cfr. standpunt Toerisme Vlaanderen) qua dynamiek slechts beperkt zal verschillen van het vroeger gebruik.

Gelet op de beperkte capaciteit van 56 bedden en de verwachte bezetting, het gegeven dat een jeugdverblijf geen continue verkeersstroom genereert en jongerengroepen veelal gebruik maken van het openbaar vervoer of van collectieve transportmiddelen dient besloten te worden dat het jeugdverblijf slechts in een beperkte wijziging van de mobiliteit resulteert.

Gelet op de vroegere bestemming van schoolgebouwen en de onmiddellijke nabijheid van rust, natuur en bos zijn de gebouwen inderdaad uitzonderlijk geschikt als jeugdverblijf.

Zeker wanneer als voorwaarde opgelegd wordt dat het verboden is om buiten met geluidsversterkende installaties te werken en deze aan de buitenmuren te plaatsen, en dat het jeugdverblijf niet privé mag verhuurd worden, bijvoorbeeld in functie van feesten, kan bezwaarlijk verwacht worden dat het gevraagde zich niet kan inpassen binnen deze kern. Wat betreft de mobiliteitsafwikkeling stellen er zich ter plaatse geen problemen, welke de maat van het aanvaardbare voor de onmiddellijke omgeving zouden komen te overstijgen. Alhoewel er sprake is van een zekere verkeers- en parkeerdynamiek, kan toch worden benadrukt dat het jeugdverblijf geen continue aan- en afvoer van kinderen en jongeren met zich meebrengt.

De belangrijkste verkeersstroom doet zich voor bij de aankomst en het vertrek van een groep.

Daarbij streven de meeste verblijfsgroepen er naar om het jeugdverblijf ook in volledige groep te bereiken, daarbij gebruik makend van de mogelijkheden die het openbaar vervoer biedt, dan wel door het inhuren van een bus.

Kleinere groepen komen wel eens met de wagen, waarbij de 12 op de koer voorziene parkeerplaatsen (en alwaar zelfs 17 wagens kunnen parkeren) zeker toereikend zijn.

Het Jeugdverblijf heeft het nog niet meegemaakt dat de eigen parking overvol stond, en wagens buiten de site dienden te worden geparkeerd.

Afhankelijk van de samenstelling van de groep en van de duur van het verblijf, wordt de mobiliteitsdruk ter plaatse als volgt geschetst door de aanvragers:

- verblijven tijdens het schooljaar en tijdens weekends:
Groepen van meer dan 20 personen, komen quasi steeds met bus, soms met het openbaar vervoer.
Groepen tot gemiddeld een 15-tal personen komen vaak met de wagen. Wanneer gemiddeld een auto 3 personen meeneemt, gaat het om 5 wagens, welke makkelijk op het eigen terrein kunnen parkeren.*

Een verblijf van een groep met meer dan 12 wagens komt uiterst zelden tot nooit voor.

De aanvrager stelt dat er zich nog geen situatie voorgedaan heeft waarbij deelnemers aan een verblijf zich buiten de site dienden te parkeren.

- *Kampen voor jeugdbewegingen:*

Deze situeren zich meestal in de zomermaanden, en betreffen in de meeste gevallen grotere groepen, welke tot 10 dagen in het Oud Klooster verblijven.

Groepen van boven de 20 personen komen quasi uitsluitend met de bus of het openbaar vervoer. Meestal is er een bestelwagen mee die de bagage en materiaal vervoert.

Groepen tot 20 personen en vaak jonge kinderen komen vaker met de wagen naar het jeugdverblijf.

Hiermede kunnen 10 wagens gepaard gaan (voor het vervoer van de kinderen, voor materiaal, voor kookouders), welke allemaal op de vroegere speelkoer plaatsvinden, doch dit is al veel te noemen, en komt niet veelvuldig voor.

De laatste jaren hebben aan de zomerkampen uitsluitend kinderen van de leeftijd 6 – 12 jaar deelgenomen, welke niet langer dan 7 dagen verblijven, zo stelt de aanvrager.

- *Bezoekdagen :*

Bij kampen van langere duur, welke gemiddeld 6 à 8 keer per jaar plaatsvinden, kunnen zich bezoekdagen voordoen.

Naar de realiteit moet evenwel worden vastgesteld dat georganiseerde bezoekdagen zich niet voordoen, en hoogstens eens individuele ouders of verwanten kortstondig eens naar het jeugdverblijf komen om te zien hoe hun kind het stelt.

Dit heeft nog nimmer problemen gesteld : grotere groepen zijn toch meestal gekomen met de bus of het openbaar vervoer, en een bezoek van 10 bezoekers/wagens is uitzonderlijk hoog te noemen, hetgeen naar de realiteit niet voorkomt.

Bij kleinere groepen is er sprake van slechts een beperkt aantal bezoekers, zodat deze meestal hun wagen ook nog op de speelplaats kwijt kunnen.

Het gebeurt niet dat bezoekers buiten de site dienen te parkeren.

- *De bezettingsgraad van het jeugdverblijf is nimmer maximaal ingevuld (56 bedden). Toerisme Vlaanderen gaat uit van een gemiddelde bezettingsgraad voor jeugdverblijven type C ten belope van 26 %.*

Bijvoorbeeld tijdens het werkingsjaar 2013 bedroeg de gemiddelde bezettingsgraad in het jeugdverblijf 24 %.

Deze is thans toegenomen, maar de maximumcapaciteit van het centrum wordt slechts uiterst zelden bereikt.

Tijdens de weekends wordt de beddenscapaciteit verlaagd tot 40 bedden, hetgeen tegelijkertijd voor kleinere groepen zorgt, zodat zich geen mobiliteitsproblematiek stelt.

De concrete afwikkeling van de verkeersbewegingen doet zich voor als volgt :

- *Personenwagens worden geparkeerd op het eigen terrein, dat tot 17 auto's kan bergen.*

De praktijk wijst uit dat deze toereikend zijn voor een normale werking van het jeugdverblijf.

Deze kunnen langs de Brouwerijstraat of de Dikkelsebaan het jeugdverblijf op een normale wijze bereiken.

De toegangswegen zijn niet heel breed te noemen, maar voldoende uitgerust voor normale personenwagens.

Ter hoogte van het jeugdverblijf zelf is de Brouwerijstraat komen te versmallen, maar doet zich enkel plaatselijk verkeer zonder tegenliggers voor, aangezien de weg er overgaat in een aarden landbouwweg.

- *Een private bus stopt aan de Brouwerijstraat ter hoogte van huisnummer 17, alwaar de weg op zijn breedst is.*

Dit wordt op voorhand gecommuniceerd met de betrokken groep, en met de vraag er niet langer dan 15 minuten halt te houden.

Ter plaatse is een verkeersbord aanwezig, met melding dat maximaal 90 min kan worden stilgestaan.

Dit is voorzien geworden met het Mobiliteitsplan Zwalm van 2012, dat ten andere op lange termijn ook in de aanleg van een groene parking, teneinde het centrum te vrijwaren van geparkeerde voertuigen.

Hoewel de Dikkelsebaan en de Brouwerijstraat geen brede wegen betreffen, laten deze toch toe dat een autobus zonder problemen ter plaatse komt, en vervolgens terugkeert.

- *Een belbus kan worden genomen in de Dikkelsebaan, op enige afstand voor de bushalte als voormeld.*

Sedert 2008 is deze voorzien, en De Lijn stelt dienaangaande :

Reizigers in Zwalm Dikkele kunnen vanaf zondag 23 maart 2008 op- en afstappen aan een nieuwe halte.

De nieuwe belbushalte 'Dikkele Hoeksken' ligt in Hoeksken ter hoogte van elektriciteitspaal 1486.

Aan deze halte kunt u de volgende belbussen nemen:

- o *belbus 20 Zwalm - Zottegem*
- o *belbus 40 Oosterzele - Zottegem*

Er moet evenwel worden vastgesteld dat de verblijvende groepen in wezen geen gebruik maken van deze mogelijkheid, wellicht omdat deze niet geschikt is voor grotere groepen.

- *Het gebeurt af en toe dat groepen met het openbaar vervoer komen.*

De lijnbus heeft een halte ter hoogte van het Hoofd te Dikkele, aan het begin van de Oude Gentbaan met de Dikkelsestraat, op ongeveer 1,6 km van het jeugdverblijf Oud Klooster.

Deze groepen komen dan te voet naar het jeugdverblijf

- *Per fiets of te voet :*

Af en toe komen ook groepen te voet of met de fiets.

Teneinde het gebruik van het openbaar vervoer of de fiets te stimuleren, krijgen de verblijvende groepen die zich op deze wijze naar en van het jeugdverblijf verplaatsen, een korting ten belope van 5 %, waarvan regelmatig gebruik wordt gemaakt.

Daarnaast hanteert het jeugdverblijf Oud Klooster een verblijfsreglement, waarin onder meer is voorzien dat na 22.00 u geen voertuigbewegingen meer zich op het perceel van het jeugdverblijf mogen voordoen, hetgeen door de aanwezige groepen voldoende wordt gerespecteerd, zodat de activiteiten van het jeugdverblijf dan ook geen avondlijke of nachtelijke verkeerstrafiek komt te genereren.

De aanvragers stellen terecht dat de mobiliteitsafwikkeling met betrekking tot de groepen die het jeugdverblijf frequenteren, geen problemen of overlast voor de onmiddellijke omgeving met zich meebrengt, zoals hiervoor beschreven.

Dit ingevolge de voorziene parkeermogelijkheden op het eigen terrein, en de bushalte waarvoor de gemeente in de Dikkelsebaan heeft gezorgd.

Wanneer er al veel wagens in de Brouwerijstraat en de Dikkelsebaan geparkeerd staan, dan heeft dit vooral te maken met activiteiten of gelegenheden welke zich voordoen in de twee nabije herbergen, dit inzonderheid op vrijdagavond en tijdens de weekends.

Aan de aanvragers zijn geen processen-verbaal van foutparkeerders of verkeersinbreuken gekend, welke aan de met het jeugdverblijf gevoerde activiteiten zouden kunnen worden gelinkt, hetgeen de beperkte impact van het genereerd gemotoriseerd verkeer onderschrijft.

Zoals ook door de Raad voor Vergunningsbetwistingen bevestigd, zijn de door het jeugdverblijf ontwikkelde activiteiten principieel met de planologische bestemming (woongebied met landelijk karakter) verenigbaar, en uit het PSA-verslag volgt dat deze de draagkracht van het gebied op zich niet komen te boven te gaan.

Overeenkomstig de definiëring van de goede ruimtelijke ordening, zoals voorzien in artikel 4.3.1 § 2 VCRO, dient te worden uitgegaan van de in de omgeving bestaande toestand. De in de omgeving bestaande toestand is immers de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, ongeacht de juridische kenmerken van deze nabije percelen, en ook al zijn deze in andere bestemmingsgebieden gelegen (RvVb, 3 oktober 2012, arrest-nr. A/2012/0393, rolnr. 1112/0381/A/4/0344).

Aldus kan bij de beoordeling van de aanvraag naar haar verenigbaarheid met een goede plaatselijke ruimtelijke ordening rekening worden gehouden het gegeven dat voorheen ter plaatse een school was gevestigd, zodat de omgeving vertrouwd is met de aanwezigheid van kinderen en jongeren, welke activiteiten ter plaatse voeren (in de speeltuin, wandelingen in de natuur, ...) en welke van en naar de site ter plaatse worden gebracht. Daarnaast is van de ontwikkeling van een significante dynamiek ten overstaan van de onmiddellijke omgeving geen sprake.

De door het jeugdverblijf gevoerde activiteiten zijn geenszins 'hard' te noemen voor het woongebied in kwestie, voor de onmiddellijke omgeving en de omgevende natuurwaarden, zodat het voorwerp van de voorliggende aanvraag de principes van een goede ruimtelijke ordening ten volle respecteert (artikel 4.3.1. § 2 VCRO).

De aanvraag is in overeenstemming met de beginselen van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening, komt de draagkracht van het gebied niet te overstijgen, en van het project gaan geen hinder of nadelen naar de onmiddellijke omgeving uit, welke de maat van het aanvaardbare zouden komen te overstijgen.

De gevoerde activiteiten gebeuren sedert 2011 in vzw-verband en zijn vooral gericht op het aanbieden van een buitenschools verblijf aan kinderen en jongeren behorend tot bepaalde doelgroepen.

Dit blijkt ook uit de verklaring afgeleverd door de dienst Toerisme Vlaanderen in verband met de geregistreeerde overnachtingen tijdens de periode van 1 januari 2015 tot en met 1 mei 2016, waaruit blijkt dat hoogstens 20 % der boekingen uit volwassenen bestaat, en dit van maand tot maand zeer kan wisselen.

Gemiddeld situeert ongeveer 84 % van de bezoekers zich in de leeftijdscategorie van 6 tot 12 jaar.

Overeenkomstig de geldende erkenningsvoorwaarden dienen minstens 70 % van de boekingen betrekking te hebben op personen die maximaal 26 jaar oud zijn : naar de realiteit maken deze minstens 90 % van de verblijven binnen het jeugdverblijf 'Oud Klooster' uit.

De aangeboden activiteiten zijn in hoofdzaak van cultureel-pedagogische aard.

Er blijken tijdens de weekends wel eens volwassenengroepen langs te komen, omdat zij via jeugdwerking of beroepshalve het jeugdverblijf kennen of dit willen leren kennen, en er om specifieke redenen kortstondig wensen te verblijven (oud-leden van jeugdbewegingen, verantwoordelijken van jeugdverenigingen, van mutualiteiten, ...).

Het kan evenwel niet de bedoeling zijn dat hier een privéverhuring ontstaat in functie van bvb feesten. De relatie met het jeugdwerk en/of het onderwijs moet steeds aanwezig blijven.

2.6 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan evenwel worden verleend volgens de ingediende plannen aangevuld met een verduidelijkend plan in verband met de parkeerplaatsen, en onder volgende voorwaarden :
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van de artikelen 4.3.1, §1, tweede en derde lid, 4.7.22 en 4.7.23 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen voeren in het eerste onderdeel aan dat de bestreden beslissing genomen is in strijd met artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO, doordat de hierin opgelegde planaanpassing dient

om een onvolledigheid in de aanvraag weg te werken en geen betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken.

De initiële aanvraag hield immers geen rekening met de verkeersafwikkeling en parkeervoorzieningen voor de betrokken exploitatie van het jeugdverblijf. Zij wijzen hieromtrent op het vernietigingsarrest van de Raad van 6 september 2016 waarin de Raad heeft vastgesteld dat op de initiële plannen geen parkeervoorzieningen stonden aangeduid en dat plan *2bis* door zowel de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar als door het college van burgemeester en schepenen wordt beschouwd als onontbeerlijk voor de vergunbaarheid van het project. Ook de Raad beschouwt de toename van de verkeers- en parkeerdruk als een relevant te beoordelen aandachtspunt bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Door de aanname van het plan *2bis* wordt aldus een leemte in de aanvraag opgevangen.

Het wezenlijk karakter van de planaanpassing blijkt eveneens uit de omstandigheid dat het plan *2bis* een determinerende reden vormt voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning, zodat dit een noodzakelijke voorwaarde vormt om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Zij wijzen nog op rechtspraak van de Raad en van de Raad van State waarin volgens hen gesteld wordt dat het aantal en de inrichting van parkeerplaatsen een essentieel aspect van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag betreft. De planaanpassing is aldus essentieel en kan niet worden toegelaten.

De planaanpassing doet daarenboven ook afbreuk aan de rechten van derden, waaronder die van de verzoekende partijen. Zij wijzen op rechtspraak van de Raad waarin geoordeeld werd dat een planwijziging enkel toelaatbaar is wanneer manifest duidelijk is dat deze geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt. Deze manifeste duidelijkheid is *in casu* niet aanwezig. Ingevolge het opgeven van de enige buitenruimte waarover het jeugdverblijf beschikte ten koste van de parking, hebben de tussenkomende partijen immers de achterliggende weide ingenomen. Dit heeft storende gevolgen voor de verzoekende partijen. Zij stellen vast dat, hoewel zij hier reeds op gewezen hebben in de administratieve beroepsprocedure, de verwerende partij hieromtrent niets uiteenzet in de bestreden beslissing en louter wijst op de wens naar een 'oplossingsgericht' vergunnen.

In het tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is in het licht van de andersluidende adviezen en het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt in zijn verslag dat er sprake is van een essentiële wijziging van de plannen na openbaar onderzoek en stelt aldus een legaliteitsbelemmering vast. Hij merkt daarenboven op dat het plan onduidelijk was, omwille van het ontbreken van elke maataanduiding. De verwerende partij trachtte hieraan tegemoet te komen door een tweede bijkomend plan met (summiere) maataanduidingen te voorzien.

De verzoekende partijen houden voor dat, zoals zij reeds in het eerste onderdeel hebben uiteengezet, de motivering in de bestreden beslissing geen *in concreto* beoordeling bevat met betrekking tot artikel 4.3.1, §1 VCRO en geen effectief antwoord biedt op de pertinente opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij gaat tevens voorbij aan de opmerking van de Raad in het vernietigingsarrest van 5 februari 2013 dat plan *2bis* niet onderworpen is aan een inzageplicht. De verzoekende partijen merken hierbij nog op dat plan *2bis* om die reden zelfs werd ingetrokken in de hierop volgende beroepsprocedure. De verwerende partij nam in haar beslissing van 8 mei 2013 weliswaar akte van deze intrekking, maar hield finaal toch rekening met dit plan in haar beoordeling.

Uiteindelijk is het plan dan toch weer toegevoegd, omwille van de overweging van de Raad in het vernietigingsarrest van 6 september 2016 dat het parkeer- en mobiliteitsvraagstuk cruciaal is terwijl in het aanvraagdossier elke informatie hieromtrent ontbreekt. Op deze wijze miskent de verwerende partij het vernietigingsarrest van de Raad van 5 februari 2013.

2.

Met betrekking tot het eerste onderdeel citeert de verwerende partij haar beoordeling uit de bestreden beslissing over de planaanpassing. Volgens de verwerende partij omvat deze beoordeling een gedetailleerde en pertinente motivering en kwam zij terecht tot het besluit dat de planaanpassing louter verduidelijkt dat er op de speelplaats zal worden geparkeerd, zonder dat enige bijkomende constructie moet worden voorzien. Het betreft dan ook een beperkte planaanpassing. De bewering van de verzoekende partijen dat deze motivering nietszeggend is, doet niets anders besluiten. De verwerende partij heeft in haar beoordeling alle decretale vereisten doorlopen voor planaanpassingen en geoordeeld dat deze vervuld zijn.

Met betrekking tot het tweede onderdeel antwoordt de verwerende partij dat uit de beoordeling in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij zeer grondig motiveert waarom zij meent dat er sprake is van een wettige planaanpassing.

3.

De tussenkomenende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen bij het middel. De planaanpassing komt immers tegemoet aan bezorgdheden die de verzoekende partijen hebben geuit met betrekking tot de aanvraag. De verwerende partij motiveert grondig, en de verzoekende partijen tonen het tegendeel niet aan, dat de wijzigingen geen afbreuk doen aan de onmiddellijke omgeving, het milieu of de goede ruimtelijke ordening en ook geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen. De verzoekende partijen tonen geen nadelen aan naar aanleiding van het plan *2bis*.

Ten grond stellen de tussenkomenende partijen vooreerst dat de Raad zich niet in de plaats van de verwerende partij kan stellen om te oordelen of er sprake is van een beperkte planaanpassing en de rechten van de verzoekende partijen al dan niet geschonden zijn.

Zij wijzen verder op de wijzigingen die zijn doorgevoerd bij decreet van 4 april 2014. Deze wijzigingen zijn in werking getreden lopende de procedure bij de Raad die geleid heeft tot het vernietigingsarrest van 6 september 2016. Overeenkomstig de voorbereidende werkzaamheden van voormeld decreet is met de wijziging van artikel 4.3.1, §1 VCRO voorzien in een duidelijk verruimde mogelijkheid om de plannen van een vergunningsaanvraag aan te passen naar aanleiding van adviezen of opmerkingen tijdens het openbaar onderzoek. Een aanpassing aan de plannen is bijgevolg mogelijk, zelfs in graad van beroep en zonder dat deze wijzigingen aan een openbaar onderzoek dienen te worden onderworpen, wanneer de aanpassing beantwoordt aan de in artikel 4.3.1, §1 VCRO gestelde voorwaarden. De decretale wijzigingen en het tijdsverloop hiervan verduidelijken de houding van de tussenkomenende partijen in het dossier met betrekking tot het al dan niet toevoegen van het plan *2bis*. Zo voorzag de initiële aanvraag geen aanduiding van de parkeerplaatsen, nu zij er van uitgingen dat het gebruik van de vroegere speelplaats hiertoe, als voorhanden zijnde bestaande verharde oppervlakte, als een evidentie mocht worden aanzien. Plan *2bis* verduidelijkt deze situatie louter en is het gevolg van het driepartijenoverleg dat heeft plaatsgevonden met de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Omdat de decretale regeling rond de mogelijke aanpassingen van de ingediende plannen lopende de procedure op dat ogenblik nog niet sluitend bleek, besloten de tussenkomenende partijen het naar aanleiding van de herstelprocedure het plan *2bis* terug in te trekken. Naar aanleiding van de gewijzigde regelgeving, waren zij van oordeel dat het plan wel degelijk onderdeel van het aanvraagdossier kon uitmaken.

Op het plan *2bis* zijn twaalf parkeerplaatsen ingetekend en de volledige verharde oppervlakte biedt parkeergelegenheid aan zeventien voertuigen. Hiertoe dient enkel voorzien te worden in belijning. Gelet op de bestaande situatie en het voorhanden zijn van de nodige ruimte op eigen terrein, hebben de tussenkomende partijen dit plan op 21 maart 2009 aan het aanvraagdossier toegevoegd. Omdat de decretale regeling rond mogelijke planaanpassingen in de loop van de procedure nog niet sluitend bleek op dat ogenblik, hebben de tussenkomende partijen naar aanleiding van de herstelprocedure bij de verwerende partij, het plan *2bis* terug ingetrokken. Ook het vernietigingsarrest van de Raad dateert nog van voor de decreetswijziging van 4 april 2014. Gelet op voormelde decreetwijziging, hebben de tussenkomende partijen dan ook tijdens de herstelprocedure geoordeeld dat het initiële plan *2bis*, samen met een opgave van de afmetingen van de aangeduide parkeerplaatsen, onderdeel kan uitmaken van het ganse aanvraagdossier. Daarenboven wijst ook de bestreden beslissing op de decretale wijzigingen ter zake.

De tussenkomende partijen zijn van oordeel dat de verwerende partij in de bestreden beslissing expliciet en voldoende concreet uiteenzet, hierbij rekening houdend met het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarom zij meent dat de aanpassingen bijkomstig en beperkt van aard zijn. Zo stelt de verwerende partij vooreerst dat de Raad in het vernietigingsarrest van 6 september 2016 niet overwoog dat plan *2bis* beschouwd moet worden als een essentiële wijziging van de aanvraag en deze vraag aldus onbeantwoord heeft gelaten. Ook geeft de verwerende partij uitdrukkelijk aan wat plan *2bis* inhoudt, dat het tot de decretaal voorziene mogelijkheden behoort om bijkomstige aanpassingen van de plannen in te dienen en gaat zij tevens uitvoerig in op de decreetswijziging van 4 april 2014. Tevens overweegt de verwerende partij concreet waarom het plan voldoet aan alle decretale voorwaarden. De planaanpassing is aldus beperkt van aard en dit wordt ook zo gemotiveerd door de verwerende partij.

Volgens de tussenkomende partijen ontmoet de verwerende partij alle stellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en is zij aldus tegemoetgekomen aan de verzwaarde motiveringsplicht. Vooreerst wijst de verwerende partij inzake de kritiek dat de aanvraag niet voorziet in parkeergelegenheid op het plan *2bis*. Waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat dit plan onduidelijk en onvolledig zou zijn door het ontbreken van maataanduidingen, merkt de verwerende partij op dat de tussenkomende partijen een plan met aangeduide parkeerplaatsen, waarop ook de afmetingen staan vermeld, hebben toegevoegd. Ook het beweerde verkeersgenererend effect komt aan bod in haar beoordeling. Verder weerlegt de verwerende partij concreet de stelling dat plan *2bis* een essentiële wijziging uitmaakt. Ook heeft zij met betrekking tot de beweerde tegenstelling tussen het intrekken van het plan *2bis* en het onontbeerlijk karakter ervan duidelijk gewezen op de nieuwe regelgeving en concreet gemotiveerd waarom er aan de hierin opgenomen voorwaarden voldaan is.

Zij voeren verder aan dat de verzoekende partijen onterecht menen dat de planaanpassing essentieel of niet beperkt zou zijn. Het enkele feit dat zonder de voorwaarde of aanpassing niet tot vergunning kan worden besloten, maakt op zich geenszins dat de aanpassing essentieel zou zijn. De verzoekende partijen slagen er daarenboven niet in om aan te tonen dat aan minstens één van de voorwaarden om tot een planaanpassing te komen niet zou zijn voldaan.

De tussenkomende partijen stellen dat de planaanpassing niet dient om een leemte in het aanvraagdossier op te vangen. Uit de aanvraag kan minstens impliciet worden afgeleid dat er geparkeerd zou worden op de voormalige speelplaats. Het aanduiden van die parkeerplaatsen vormt een loutere verduidelijking. Uit de aanvraag blijkt dat er een volwaardige toegang tot de verharde vroegere speelplaats werd aangevraagd en gerealiseerd, hetgeen gemakkelijk toelaat om voertuigen op het perceel zelf te stationeren of te parkeren. Ook is de omvang van de parkeer- en/of mobiliteitsimpact erg beperkt. Verder stellen zij dat de rechtspraak van de Raad waarnaar de

verzoekende partijen verwijzen, ter ondersteuning van hun stelling dat het aantal en de inrichting van parkeerplaatsen een essentieel aspect vormt van een aanvraag, niet relevant is. Deze rechtspraak heeft immers betrekking op het artikel 4.3.1 VCRO van voor de decreetswijziging van 4 april 2014.

Er is evenmin sprake van een schending van de rechten van derden. De planaanpassing komt tegemoet aan bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek en in adviezen aan bod kwamen en voorziet een concrete oplossing voor het door de verzoekende partijen gevreesde mobiliteitsprobleem. De verzoekende partijen tonen niet concreet aan welke van hun rechten worden geschonden. Zij concretiseren niet om welke achterliggende weide het gaat, wat de storende gevolgen zijn en of de inname van de weide wel rechtstreeks gekoppeld is aan de parkeerplaatsen.

4.

De verzoekende partijen stellen wel degelijk te beschikken over het vereiste belang bij het middel. Zij wijzen vooreerst op het feit dat hun belang reeds is aanvaard in de vorige procedures voor de Raad en dat de tussenkomen partij dit belang voorheen nooit betwist heeft. Verder wijzen zij op de rechtspraak van de Raad dat zij belang hebben bij een middel indien dit tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden. Dit is *in casu* het geval. Verder stellen zij ook in het huidige verzoekschrift gewezen te hebben op de verkeers- en parkeerproblematiek die de realisatie van de vergunning met zich mee zal brengen en wijzen zij op het feit dat, zoals de Raad reeds erkend heeft in het vernietigingsarrest van 6 september 2016, mobiliteit een belangrijk beoordelingspunt vormt. Daarenboven wordt het recht van de omwonenden om opmerkingen te kunnen maken op dit plan geschonden.

Volgens de verzoekende partijen is de meer soepele toepassing van artikel 4.3.1, §1 VCRO *in casu* irrelevant nu de planaanpassing ook in de huidige toepassing nog steeds als essentieel moet worden aanzien en niet louter een verduidelijking zoals de verwerende en de tussenkomen partijen voorhouden. Zij verwijst opnieuw naar rechtspraak van de Raad waaruit dit zou blijken en wijst er op dat deze rechtspraak dateert van na 4 april 2014.

De verzoekende partijen wijzen er op dat plan 2*bis* niet aan een openbaar onderzoek is onderworpen zodat de verzoekende partijen hieromtrent geen bezwaar hebben kunnen indienen, hetgeen zij zeker gedaan zouden hebben. Volgens de verzoekende partijen trachten de tussenkomen partijen een nieuw openbaar onderzoek te vermijden. Het louter ontkennen dat er sprake is van een essentiële planaanpassing biedt onvoldoende antwoord op de pertinente opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Zij benadrukken dat de planaanpassing essentieel is. Het ontbreken van de aanduiding van parkeerplaatsen in het initiële aanvraagdossier leidde immers tot een ongunstig, en destijds nog bindend, advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat enkel kon worden omgevormd door het voorleggen van het plan 2*bis*. De tussenkomen partijen slagen er evenmin in om aan te tonen dat zij er van in het begin van uit gingen dat de 'speelkoer' als parking gebruikt zou worden, nu dit uit geen enkel stuk van de aanvraag blijkt. Daarenboven doet de omstandigheid dat er verhardingen aanwezig zijn, geen afbreuk aan het feit dat er overeenkomstig artikel 4.2.1, 5° VCRO een vergunningsplicht bestaat voor het parkeren van voertuigen. Men kan niet ontkennen dat de initiële functie van de 'binnenkoer' een buitenspeelruimte was en dat het plan hier een volledig andere functie aan geeft. Ook voorziet plan 2*bis* in dertien parkeerplaatsen, terwijl de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar destijds zeventien parkeerplaatsen eiste. Het huidige vergunde plan is dan ook nog eens gewijzigd ten opzichte van het aan hem voorgelegde plan. Ook is het plan onduidelijk, nu er gesteld wordt dat er twaalf parkeerplaatsen staan ingetekend en dat de volledige oppervlakte parkeergelegenheid biedt aan zeventien voertuigen, zonder te

verduidelijken hoe men moet manoeuvreren, af- en aanrijden, e.d. Zelfs indien er sprake zou zijn van een verduidelijkend plan laat dit te wensen over.

De verwerende partij beperkt zich tot loutere aannames van hetgeen door de tussenkomende partijen wordt ingefluisterd, met name wat betreft het 'evident' zijn dat de verharde speelplaats als parking wordt aanzien bij de initiële aanvraag en het niet bijkomend noodzakelijk zijn van constructies. De verwerende partij verliest hiermee de vergunningsplicht voor het parkeren van voertuigen volledig uit het oog. Ook wordt niets concreet uiteengezet met betrekking tot het feit dat er zeventien parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, terwijl er maar dertien op het plan staan. Daarenboven zijn er heel wat opmerkingen te maken over het gebruik van de 'speelkoer' als parking. Zo opteren vele bezoekers ervoor om toch op straat te parkeren omwille van de slechte bereikbaarheid van de parking, die zich niet leent tot gelijktijdig in- en uitrijden. Ook is de toegangsweg tot deze parking gelegen onmiddellijk naast de eigendom van de eerste verzoekende partij, die de hele tijd geconfronteerd zal worden met het af- en aanrijden van voertuigen. De parking biedt geen oplossing voor bussen en is niet voldoende om piekmomenten op te vangen. Daarenboven wordt door het voorzien van de parking op de voormalige speelruimte de buitenspeelruimte noodgedwongen verder uitgebreid naar de achterliggende weilanden. De verzoekende partijen menen dan ook dat hun rechten wel degelijk geschonden zijn.

Zij merken hierbij nog op dat de motieven van de bestreden beslissing zich beperken tot loutere aannames van hetgeen door de aanvragers werd ingefluisterd.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij een loopje neemt met het vernietigingsarrest van de Raad van 6 september 2016 waarin de Raad vaststelt dat de toename van verkeers- en parkeerdruk een relevant te beoordelen aandachtspunt is en dat er in de initiële aanvraag geen aanduiding van parkeerplaatsen was voorzien. De verwerende partij overweegt, in een poging het belang van het plan te minimaliseren, dat er op zich 'impliciet' was voorzien in parkeerplaatsen op de voormalige speelplaats. Dit is zonder meer foutief en blijkt uit het gegeven dat het plan noodzakelijk was om het eerste ongunstige advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar om te buigen.

5.

De tussenkomende partijen volharden in hun exceptie van belang. De omstandigheid dat de Raad het belang van de verzoekende partijen weerhield in eerdere arresten, weerhoudt de Raad immers niet om de door de tussenkomende partijen opgeworpen exceptie te beoordelen. Daarenboven hebben de verzoekende partijen enkel belang bij een middel indien dit middel de verzoekende partijen een voordeel kan opleveren. Volgens hen is het niet duidelijk wat het verdwijnen van een verduidelijking van de parkeerruimte als voordeel kan opleveren voor de verzoekende partijen.

Daarenboven richten de verzoekende partijen zich vooral op de bestaande verkeershinder, die niet afkomstig is van de activiteiten van de tussenkomende partijen, waaruit de verzoekende partijen geen belang kunnen putten. Ook stellen zij dat een en ander wat meer pragmatisch benaderd dient te worden, nu de verzoekende partijen zich *de facto* reeds verschillende keren over plan 2bis hebben kunnen buigen. Het plan dateert immers reeds van 21 maart 2009 en maakte reeds twee keer deel uit van het tegensprekelijk debat voor de Raad en drie keer van het tegensprekelijk debat voor de verwerende partij. Het stellen dat zij geen opmerkingen hebben kunnen formuleren over het plan dreigt dan ook naar rechtsmisbruik.

Daarenboven kunnen de verzoekende partijen ook enkel een belang formuleren voor zichzelf en niet voor derden als *actio popularis* waarbij de belangen van 'het openbaar onderzoek' ter zake niet dienend kunnen zijn. De door plan 2bis doorgevoerde aanpassingen dienen tot oplossing van de door de verzoekende partijen gevreesde mobiliteitshinder.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen argumenteren in het eerste onderdeel in essentie dat plan 2*bis* de initiële bouwplannen aanpast en aanvult op essentiële aspecten van de aanvraag alsook dient om een onvolledige of vage aanvraag op te vangen, zodat de verwerende partij een beslissing neemt in strijd met artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO. In het tweede middelonderdeel zetten zij uiteen dat de motieven van de bestreden beslissing op dit punt eveneens niet volstaan in het licht van het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

De tussenkomen partijen betwisten in de eerste plaats de ontvankelijkheid van het middel, nu de doorgevoerde planaanpassing tegemoetkomt aan de door de verzoekende partijen opgeworpen bezwaren.

De exceptie wordt verworpen. De verzoekende partijen roepen immers in essentie in dat de doorgevoerde planaanpassing strijdt met artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, minstens dat de verwerende partij niet afdoende motiveert waarom er voldaan is aan de voorwaarden voor een planaanpassing. De omstandigheid dat de planaanpassing tegemoet zou komen aan de door de verzoekende partijen geuite bezwaren, ontnemt hen niet het belang bij het middel.

3.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te preciezer en zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt. De vergunningverlenende overheid moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat derhalve niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

4.

Uit artikel 4.3.1, §1 VCRO blijkt dat een stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, en zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, volgt dat een aanvraag die door het vergunningverlenend bestuursorgaan onverenigbaar wordt geacht met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, toch kan worden verleend wanneer de overeenstemming met het recht of met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de voorliggende plannen. De opgelegde voorwaarden en beperkte

planaanpassingen mogen evenwel niet dienen om leemten in een aanvraagdossier op te vangen en de planaanpassingen moeten een 'beperkt' karakter hebben, te begrijpen als 'kleine' aanpassingen. Deze planaanpassingen moeten bovendien voldoen aan de vereisten van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO:

“ ...

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

...”

De mogelijkheid om via voorwaarden en planaanpassingen toch een vergunning in overeenstemming te brengen met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, is een uitzonderingsregeling en moet restrictief geïnterpreteerd worden. De parlementaire voorbereiding bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, 18 vergunningen- en handhavingsbeleid stelde reeds dat “(...) *uitzonderlijk toch een vergunning (kan) worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde (...)*” (Parl.St. VI. Parl. 2008-09, 2011/1, 116 en 128). Deze finaliteit werd niet gewijzigd door het wijzigingsdecreet van 4 april 2014.

Met de decreetswijziging van 2014 blijkt het de bedoeling van de decreetgever geweest om in het kader van 'oplossingsgericht' vergunnen het vergunningverlenend bestuursorgaan de mogelijkheid te laten om beperkt aangepaste plannen te vergunnen voor zover aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO wordt tegemoet gekomen. Planaanpassingen die niet aan het derde lid voldoen, zullen evenwel in principe de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek vergen.

Zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als uit de parlementaire voorbereiding bij het wijzigingsdecreet van 2014 blijkt dat de in artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO bedoelde 'beperkte' aanpassingen moeten beschouwd worden als “kleine aanpassingen” en dus niet-essentieel mogen zijn.

Een planwijziging zal dan ook maar toelaatbaar zijn voor zover het duidelijk is dat de beperkte planwijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, de wijziging tegemoet komt aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken, geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt.

De beoordeling van het beperkt en dus niet essentieel karakter van de aanpassingen moet concreet gebeuren, onder meer op basis van de aard en omvang van de aanpassingen, de impact op de rechten van belanghebbende derden, de bezwaren of opmerkingen die terzake zijn geuit door de betrokken adviesinstanties, enzovoort.

5.1

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO vormt een uitzondering op het principe dat een vergunningsaanvraag moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met de verordenende voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij dient aldus afdoende te onderzoeken en te motiveren in hoeverre de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met het recht en met de goede ruimtelijke ordening door planwijzigingen toe te staan en/of voorwaarden te verbinden aan de vergunning. De verwerende partij dient daarbij te onderzoeken of de aanpassingen beperkt zijn en of de daaraan verbonden voorwaarden niet dienen om leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen (artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO) en of de opgelegde planwijzigingen voldoen aan de voorwaarden die onder meer kaderen in de rechtsbescherming van derden (artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO).

Er wordt niet betwist dat de initiële aanvraag niet voorzag in een aanduiding van de parkeerplaatsen en dat de tussenkommende partijen tijdens de administratieve beroepsprocedure het plan *2bis* hebben toegevoegd met daarop een aanduiding van de parkeerplaatsen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt in zijn verslag dat op de oorspronkelijk ingediende plannen geen enkele parkeergelegenheid was voorzien, terwijl het jeugdverblijf met een dergelijke omvang zeker een verkeersgenererend effect heeft en tot enige bijkomende parkeerdruk aanleiding kan geven. Hij stelt dat een kwalitatieve oplossing voor de bijkomende parkeerdruk onontbeerlijk is om de aanvraag te kunnen vergunnen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt vervolgens dat het plan *2bis* een essentiële wijziging van de aanvraag betreft die nodig is om de aanvraag te kunnen vergunnen en waarover tijdens het openbaar onderzoek geen opmerkingen konden gemaakt worden, hetgeen een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering uitmaakt. Hij merkt bijkomend nog op dat het plan geen maataanduidingen bevat zodat dit onduidelijk en onvolledig is.

De bestreden beslissing stelt met betrekking tot het aangepast plan het volgende:

“...

De initiële bouwaanvraag voorzag niet onmiddellijk in een aanduiding van parkeerplaatsen, daarbij ervan uitgaande dat het gebruik van de vroegere speelplaats hiertoe – als voorhanden zijnde bestaande verharde oppervlakte – als een evidentie mocht worden aanzien.

De bouwaanvraag heeft onder meer betrekking op het vervangen van de bestaande garage door een toegangshelling.

Deze bevond zich vooraan langsheen de straatzijde, dateerde van de jaren '60 en behoorde niet tot het oorspronkelijk 'oud klooster'.

In de plaats daarvan worden de vroegere kloostermuren heropgemetseld zoals oorspronkelijk aanwezig, zodat het gebouwencomplex vanuit de dorpskern opnieuw zichtbaarder wordt, en tegelijkertijd een volwaardige toegang tot de verharde vroegere speelplaats wordt gerealiseerd, welke makkelijk toelaat dat gemotoriseerde voertuigen op het perceel zelf stationeren of parkeren.

Dit is ook hetgeen naar de realiteit plaatsvindt: de bestaande vroegere speelkoer wordt als parkeergelegenheid aangewend.

*Het vermeende plan *2bis* dat op 21 maart 2009 aan het aanvraagdossier werd toegevoegd, kwam deze bestaande situatie te verduidelijken.*

Dit nadat hiertoe een 3PO had plaatsgevonden met de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar.

Op dit plan zijn 12 parkeerplaatsen ingetekend, en de volledige verharde oppervlakte biedt parkeergelegenheid aan 17 voertuigen.

De aanvragers dienen daartoe geen enkele bouwtechnische ingreep uit te voeren. Enkel diende in enige belijning te worden voorzien.

De meeste parkeerplaatsen meten 5 m (lengte) op 2,60 m (breedte). Enkele hebben een breedte van 2,40 m.

Tijdens de procedure hebben de aanvragers een plan toegevoegd met aangeduide parkeerplaatsen, waarop ook de afmetingen zijn vermeld.

Het behoort tot de decretaal voorziene mogelijkheden om in het kader van voorliggende procedure dergelijke bijkomstige aanpassing van de plannen in te dienen.

Het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 6 september 2016 stelt niet dat het hierbij om een essentiële wijziging van de plannen zou gaan (p. 30, nr. 6 van het arrest):

...

Artikel 4.3.1 § 1, tweede en derde alinea VCRO werd gewijzigd met het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening.

Overeenkomstig de voorbereidende werkzaamheden van dit wijzigingsdecreet is met de wijziging van artikel 4.3.1 § 1 VCRO in een verruimde mogelijkheid voorzien om de plannen van een vergunningsaanvraag aan te passen, dit naar aanleiding van adviezen of van opmerkingen tijdens het openbaar onderzoek.

Met de voorgaande decretale wijzigingen van dit artikel konden kleine aanpassingen aan de plannen ook voor het eerst in de administratieve beroepsfase door de Deputatie worden vergund.

De decreetgever is van oordeel dat deze wijzigingen nog niet voldoende waren, gezien deze regeling “oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk maakt” (MvT in ontwerp van decreet, Parl. St., VI. Parl., 2013-14, nr. 2371/1, 34) :

“Op deze manier maakt het decreet op een evenwichtige wijze het oplossingsgericht vergunnen mogelijk, waarbij zowel de belangen van derden als de belangen van de aanvrager worden gevrijwaard.”

Een aanpassing aan de plannen is bijgevolg mogelijk, zelfs in graad van beroep en zonder dat deze wijzigingen aan een openbaar onderzoek dienen te worden onderworpen, wanneer deze aanpassing beantwoordt aan de in artikel 4.3.1 § 1 VCRO gestelde voorwaarden.

Dit is hier het geval :

de wijzigingen komen tegemoet aan de opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend, en zoals in het advies van de PSA herhaald;

de wijzigingen komen geen afbreuk te doen aan de onmiddellijke omgeving, het milieu of de goede ruimtelijke ordening, aangezien parkeergelegenheid op het eigen terrein wordt voorzien;

de wijzigingen brengen dan ook geen schending van de rechten van derden met zich mee.

De voorgebrachte aanpassing is bijkomstig, en beperkt van aard.

Er wordt niet in bijkomende constructies voorzien, aangezien enkel wordt uitgegaan van de reeds aanwezige verharde vroegere speelkoer, en het plan houdt dan ook meer een

verduidelijking in zich van de situatie welke zich naar de realiteit reeds steeds op legale wijze heeft voorgedaan.

Er is geen sprake van een essentiële wijziging van de ingediende plannen, doch van een toelaatbare aanpassing in de zin van artikel 4.3.1 § 1, lid 2 en 3 VCRO, zoals gewijzigd met het decreet van 4 april 2014, zodat zich geen legaliteitsbelemmering stelt en een nieuwe vergunningsaanvraag dan ook niet aan de orde is.

...“

5.2

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat de verzoekende partijen niet kunnen worden bijgetreden waar zij voorhouden dat het wezenlijk karakter van de planaanpassing volgt uit het feit dat het plan *2bis* een noodzakelijke voorwaarde was om de stedenbouwkundige vergunning te kunnen verlenen.

Een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ingediende plannen, kan ertoe strekken een onverenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met het recht op de goede ruimtelijke ordening bij te sturen. Deze doelstelling werd reeds in de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handavingsbeleid als volgt verwoord: “*Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is.*” (Parl.St. VI.Parl. 2008-09, 2011/1, 116). Deze doelstelling van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO is niet gewijzigd door het wijzigingsdecreet van 4 april 2014.

Het enkele feit dat het opleggen van een voorwaarde of een aanpassing van de plannen noodzakelijk is om de vergunning af te geven, volstaat dan ook niet om te besluiten dat de voorwaarden of de planaanpassingen de perken van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO te buiten gaan. De bedoeling van een voorwaarde bestaat er net in om van een niet-vergunbare aanvraag een vergunbare aanvraag te maken.

5.3

Nog daargelaten de vraag of het toegevoegde plan *2bis* dient om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen, is de Raad van oordeel dat de verwerende partij onterecht tot het besluit is gekomen in de bestreden beslissing dat het toegevoegde plan *2bis* een beperkte planaanpassing betreft in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO en voldoet aan de drie voorwaarden in artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO.

Uit de beoordeling van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij van oordeel is dat er sprake is van een beperkte planaanpassing in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO en dat er voldaan is aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO. Zij overweegt dat het toegevoegde plan *2bis* louter een verduidelijkend plan betreft dat de bestaande situatie verduidelijkt, waarbij niet voorzien dient te worden in enige bouwtechnische ingreep alsook dat deze planaanpassing kadert binnen kadert binnen het ‘oplossingsgericht’ vergunnen. Er is voldaan aan de vereiste voorwaarden nu (1) de wijzigingen tegemoet komen aan de opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend, (2) de wijziging geen afbreuk doet aan de onmiddellijke omgeving, het milieu of de goede ruimtelijke ordening aangezien de parkeergelegenheid voorzien wordt op eigen terrein en (3) de wijzigingen geen schending van de rechten van derden met zich mee brengen. Zij besluit dan ook dat de planaanpassing bijkomstig en beperkt van aard is.

In het vernietigingsarrest van 6 september 2016 heeft de Raad vastgesteld, en de partijen betwisten dit niet, dat op de initiële plannen van het aanvraagdossier geen parkeervoorzieningen

werden aangeduid. Hierbij dient opgemerkt te worden dat, zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangeeft in zijn verslag en evenmin ontkend wordt door de partijen, het jeugdverblijf een verkeersgenererend effect heeft zodat de mobiliteitshinder en parkeervoorzieningen belangrijk aspecten van de vergunningsaanvraag betreffen. Ook tijdens het openbaar onderzoek is, onder meer in de bezwaren van de verzoekende partijen, herhaaldelijk gewezen op de mogelijke nadelige impact van het project nabij het kleinschalige dorpscentrum van Dikkele en de parkeerproblematiek. Hierbij komt nog dat er in de buurt reeds sprake is van mobiliteitsproblemen en van onvoldoende parkeergelegenheid, als gevolg van in de omgeving aanwezige horecazaken.

Gelet op de concrete omstandigheden van het dossier, zoals hierboven besproken en zoals weergegeven in het feitenrelaas, kan de planaanpassing redelijkerwijze niet worden beschouwd als een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen in de zin van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO. Uit het voorgaande volgt immers dat de parkeerproblematiek, en bijgevolg het plan *2bis*, een belangrijk aspect betreft van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij, die in haar beoordeling zonder meer de overwegingen uit de replieknota van de tussenkommende partijen overneemt, stelt verkeerdelijk dat het plan *2bis* louter een verduidelijkend plan zou uitmaken van de bestaande toestand. Er dient immers vastgesteld te worden dat uit het aanvraagdossier niet blijkt dat er parkeervoorzieningen waren en dat het plan *2bis* parkeerplaatsen voorziet op de voormalige speelplaats. De verwerende partij kon in alle redelijkheid niet besluiten dat het plan *2bis* louter een verduidelijking is van de bestaande toestand, aangezien uit het aanvraagdossier geenszins af te leiden viel dat de voormalige speelplaats ingericht zou worden als parkeerterrein in functie van het jeugdverblijf. De omstandigheid dat er geen bouwtechnische ingrepen vereist zijn doet hieraan geen afbreuk. Deze vaststelling klemmt des te meer, nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag besluit dat plan *2bis* een essentiële wijziging betreft van de aanvraag die nodig is om de aanvraag te kunnen vergunnen en waarover tijdens het openbaar onderzoek geen opmerkingen konden worden gemaakt.

5.4

De verzoekende partijen overtuigen eveneens in zover zij aanvoeren dat uit de motieven van de bestreden beslissing niet blijkt dat de planaanpassing geen kennelijke schending van de rechten van derden met zich meebrengt.

Hierbij dient immers opgemerkt te worden dat de verzoekende partijen in het kader van het openbaar onderzoek een gemotiveerd bezwaar indienden, waarbij zij onder andere het gebrek aan de ontsluiting en parkeerproblemen hekelden. Uit het gehele dossierverloop blijkt dat de parkeerproblematiek een belangrijk aspect is in de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Ook is de toegangsweg gelegen onmiddellijk naast de woning van de eerste verzoekende partij. De verzoekende partijen merken eveneens terecht op dat de planaanpassing tot gevolg heeft dat buitenruimte wordt ingenomen door parkeerplaatsen, zodat de tussenkommende partijen voor de uitbating van het jeugdverblijf ook de achterliggende weide zullen willen innemen. Deze achterliggende weide bevindt zich echter deels achter de woning van de tweede verzoekende partij. Dat de tussenkommende partijen de achterliggende weide wensen te gebruiken in het kader van de uitbating van het jeugdverblijf kan niet betwist worden, nu de tussenkommende partijen met betrekking tot die percelen een stedenbouwkundige vergunning hebben aangevraagd voor het recreatief medegebruik van de graslanden en de regularisatie van speeltoestellen in functie van het jeugdverblijfcentrum.

Ondanks voorgaande vaststellingen dient de Raad vast te stellen dat de verwerende partij op geen enkele wijze aandacht heeft gehad voor de mogelijke invloed van de planaanpassing op de eigendom van de verzoekende partijen. Doordat de planaanpassing niet onderworpen is aan een openbaar onderzoek, is de verzoekende partijen de mogelijkheid ontnomen om een nuttig bezwaar te kunnen indienen zodat de planaanpassing afbreuk doet aan de rechten van derden. Uit het

voorgaande kan dan ook besloten worden dat de verwerende partij in de bestreden beslissing onterecht overweegt dat de planaanpassing geen schending van de rechten van derden met zich meebrengt.

6.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Het overig middel wordt niet onderzocht, nu dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

De verzoekende partijen vragen in hun wederantwoordnota de verwerende partij te veroordelen tot het betalen van een rechtsplegingsvergoeding van 1400 euro, omdat zij ondanks de twee vernietigingsarresten van de Raad blijft volharden en de stedenbouwkundige vergunning verleent.

Het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtscolleges betreft, voert onder de daarin gestelde voorwaarden de mogelijkheid in om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen. Uit artikel 22 van het decreet van 9 december 2016 volgt dat voor vorderingen die werden ingesteld vóór de inwerkingtreding van het decreet van 9 december 2016, het niet mogelijk is om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen. Het decreet van 9 december 2016 is in werking getreden op 24 april 2017.

Het beroep werd ingesteld op 10 maart 2017 en dus voor de inwerkingtreding van het decreet van 9 december 2016. Er kan derhalve geen rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Erwin EERAERTS en Sabine DE GROOTE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 januari 2017, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor de renovatie-uitbreiding van een oud klooster tot jeugdverblijf op de percelen gelegen te 9630 Dikkele (Zwalm), Brouwerijstraat 4 en met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie A, nummers 173F en 173K.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 31 juli 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT