

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 25 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0085
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0346/A

Verzoekende partijen	1. de heer Kurt DE HERDT 2. mevrouw Sylvia SOMERS 3. de heer Johan VAN ORSHAEGEN 4. mevrouw Doris ZUBLER vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	de heer Ludo GIELIS vertegenwoordigd door advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 1 februari 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 10 december 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier van 31 augustus 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een aantal constructies bij een vergunde kinderboerderij, de aanleg van parkeergelegenheid, evenals de aanleg van een aparte toegangsweg, uitbreiding activiteiten met zorgboerderij, dierentherapie en een horecafunctie als ondergeschikte functie, op de percelen gelegen te 2500 Lier, Zuut 18, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummers 222C, 186C, 212B, 221T, 221V.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij vraagt met een aangetekende brief van 25 mei 2016 in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 29 juli 2016 toe tussen te komen.

De verwerende partij dient een antwoordnota in en bezorgt het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een

wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 september 2017.

Advocaat Joeri LETEN loco Advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Pieter THOMAES voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

De tussenkomende partij dient op 21 april 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “regulariseren van een aantal constructies bij een vergunde kinderboerderij, de aanleg van parkeergelegenheid, evenals de aanleg van een aparte toegangsweg, uitbreiding activiteiten met zorgboerderij, dierentherapie en een horecafunctie als ondergeschikte functie” op de percelen gelegen te 2500 Lier, Zuut 18, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummers 222C, 186C, 212B, 221T, 221V.

Het perceel ligt, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 5 augustus 1976, in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 juni tot en met 30 juni 2015, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 2 juli 2015 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier verleent op 31 augustus 2015 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“
...
1.2.1 Gewestplannen

Het gewestplan van toepassing is het gewestplan Mechelen, goedgekeurd bij K.B. van 5 augustus 76 en gewijzigd bij M.B. op 24 juli 1991, 6 mei 1997, 2 februari 1999, 26 mei 2000 en 30 maart 2001.

Het goed situeert zich volgens dit gewestplan in een agrarisch gebied.

[...]

*De voorgelegde aanvraag voorziet een para-agrarische functie (kinderboerderij).
[...]*

De aanduiding "agrарische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin" wijst erop dat het begrip 'landbouw' niet restrictief mag worden opgevat. Bijkomend bepaalt artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit dat ook de para-agrarische bedrijven thuis horen in de agrарische gebieden.

Vastgesteld dient echter dat het begrip 'para-agrarisch' nergens in de wet wordt gedefinieerd. Dit begrip werd dan ook ingevuld door de rechtspraak, waarbij de Raad van State met het arrest LESAGE van 23 november 1995 de basis legde voor een ruime invulling hiervan.

Besloten werd toen dat de term 'para-agrarisch' bij ontstentenis van een wettelijke omschrijving in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen, namelijk "bedrijven waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en er op afgestemd is".

Aangezien deze definitie nog heel wat ruimte laat voor interpretatie en discussie, was het belangrijker dat de Raad van State naast deze invulling tevens een aantal principes meegaf met betrekking tot de para-agrarische bedrijven. Zo werd gesteld dat:

- Een para-agrarisch bedrijf niet noodzakelijk een grondgebonden karakter moet hebben;*
- Het begrip 'para-agrarisch bedrijf' extensief moet worden geïnterpreteerd;*
- Een para-agrarisch bedrijf ook een commercieel, ambachtelijk of industrieel karakter mag hebben.*

Deze principes werd sindsdien nog meermaals bevestigd en eenzelfde definitie van het begrip 'para-agrarisch' werd ondertussen ook door de Raad voor Vergunningsbetwistingen overgenomen.

Ook in de Omzendbrief van 8 juli 1997 valt thans eenzelfde definitie te lezen, waarbij er opnieuw op wordt gewezen dat het begrip 'para-agrarische onderneming' zeer ruim is.

Inrichtingen die zuiver commercieel, ambachtelijk of industrieel zijn en geen band meer vertonen met de landbouw, zijn niet meer als para-agrarisch te omschrijven.

De serre is ca. 12 000 m² groot. Volgens de aanvrager wordt nog ca. 10 000 m² van de serre gebruikt voor professionele groententeelt en ca 600 m² is in gebruik voor groententeelt ten behoeve van de kinderboerderij. De rest wordt volgens de toelichtende nota ingericht als ruimte voor activiteiten die verband houden met de kinderboerderij (bv spelen in hooi).

Voor het begrip 'kinderboerderij' bestaat er geen wettelijke of decretale definitie.

Bij de ontstentenis van een wettelijke definitie dient te worden gekeken naar de spraakgebruikelijke betekenis. Ook in de rechtspraak wordt het beginsel dat gehanteerde termen zoveel mogelijk in hun gewone, taalkundige betekenis dienen begrepen te worden meermaals gehuldigd.

Om deze spraakgebruikelijke betekenis te achterhalen kan er wel degelijk nuttig verwezen worden naar gangbare definities die worden weergegeven in woordenboeken, zoals ook door de diensten van Ruimte Vlaanderen werd opgemerkt.

Te lezen valt dan ook onder meer dat onder een kinderboerderij een "(speel)boerderij met dieren, ingericht voor kinderen" dient te worden begrepen of "een boerderij die openbaar toegankelijk is voor het publiek [en waar] verschillende boerderijdieren in doorgaans lage aantallen [worden] gehouden".

Er blijkt dan ook enerzijds een duidelijke band te bestaan met het houden van boerderijdieren, terwijl de kinderboerderij anderzijds een atypische boerderij vormt gezien zij publiek toegankelijk is en voornamelijk op kinderen is georiënteerd.

Anderzijds blijkt uit het Verslag aan de Regering dat bij het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen werd gevoegd, dat het niet zozeer de bedoeling was van de Vlaamse Regering om de kinderboerderijen en overige activiteiten in agrarisch gebied als zonevreemd te bestempelen, doch integendeel hen meer rechtszekerheid en meer mogelijkheden aan te bieden.

Te lezen valt immers:

"Een aantal in min of meerdere mate landbouwverwante activiteiten kunnen soms moeilijk een geschikte locatie vinden. Het hergebruik van bestaande landbouwgebouwen kan hiervoor een uitweg bieden.

Hierbij wordt (limitatief) gedacht aan een paardenhouderij, een manège, of ... een kinderboerderij."

De Vlaamse Regering geeft bijgevolg zelf aan dat het om activiteiten gaat die in min of meerdere mate aansluiten bij of verwant zijn aan de landbouw, waarbij het de wens was om ook voor deze activiteiten die zich in een grijze zone bevinden een duidelijke vergunningsmogelijkheid te verzekeren in de agrarische gebieden.

In de brochure "Beoordelingskader van de afdeling duurzame landbouwontwikkeling in functie van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen in de agrarische gebieden", daterend van 23 november 2012, geeft deze adviserende instantie zelf aan dat ook landbouweducatie binnen de verbreding van de landbouwactiviteiten - en bijgevolg binnen de agrarische gebieden - past:

"4.4. Landbouweducatie

4.4.1. 1. Educatief land- en tuinbouwbedrijf

- op een leefbaar landbouwbedrijf;*
- polyvalente ruimte (ontvangstruimte, degustatieruimte of klasruimte) inclusief sanitaire voorzieningen;*
- bij voorkeur inrichting in bestaande bedrijfsruimten.*

4.4.1.2. Landbouweducatie buiten een landbouwbedrijf

- kinderboerderij*
- o inrichting van stallingen van een vroeger landbouwbedrijf;*

o bij voorkeur landbouwbedrijven in de randzones van de stedelijke of verstedelijkte gebieden, of binnen woonkorrels in agrarisch gebied."

Nergens in de voorgaande aangehaalde wetgeving wordt gezegd hoe groot een kinderboerderij mag zijn, al is een kinderboerderij een verkeersgenererende activiteit.

Er zijn voorbeelden in de wetgeving waarbij ondergeschikte en ondersteunende horeca-activiteiten toegelaten zijn in agrarisch gebied:

- Volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 kan een eenvoudige cafetaria van beperkte omvang enkel ten behoeve van de gebruikers van de paardenhouderij.

- Een para-agrarisch bedrijf mag ook een commercieel, ambachtelijk of industrieel karakter hebben.

- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen stelt dat "de volledige vloeroppervlakte die door eventuele ondergeschikte functies (zowel binnen het hoofdgebouw als binnen de bijgebouwen) in beslag genomen wordt, ten hoogste gelijk is aan 100 vierkante meter".

Een ondergeschikte horecafunctie bij een para-agrarisch bedrijf heeft deze restrictie van 100 m² echter niet.

- In de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning 2010/172 van de kinderboerderij is reeds een keuken en een sanitair blok bij educatieve ruimte aanwezig.

Een horeca-functie is bijgevolg niet uitgesloten, de commerciële horeca-activiteiten dienen echter ondergeschikt en ondersteunend te blijven aan de kinderboerderij-activiteiten. Een ondergeschikte horecafunctie bij een para- agrarisch bedrijf heeft deze restrictie van 100 m², echter niet.

Zoals vermeld in de omzendbrief, zijn puur recreatieve activiteiten zoals een restaurant, logies, verblijfsaccommodatie, een feestzaal, een speeltuin, enz., uitgesloten.

De kinderboerderij is reeds vergund als para-agrarische functie op 29 juni 2010, dit op gunstig advies van het agentschap voor Landbouw & Visserij 28 mei 2010. Er is geen beroep ingesteld tegen deze beslissing. Een stedenbouwkundige vergunning geldt voor een onbepaalde duur, behoudens indien uitdrukkelijk anders vermeld.

De kinderboerderij blijft bijgevolg een para-agrarische functie en geen zonevreemde functie. Al de activiteiten beschreven in de toelichtende nota zijn te categoriseren onder activiteiten van een kinderboerderij.

Conclusie:

De voorgelegde aanvraag is principieel in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

De kinderboerderij is reeds vergund als para-agrarische functie op 29 juni 2010, dit op gunstig advies van het agentschap voor Landbouw & Visserij 28 mei 2010.

Omdat er een dunne lijn is tussen de activiteiten van een kinderboerderij met ondersteunende en ondergeschikte horeca-activiteiten en pure commerciële horeca-activiteiten dienen er voor de duidelijkheid toch voorwaarden opgelegd te worden 'in de vergunning.

- Puur recreatieve en/of commerciële activiteiten die niet in functie staan van de kinderboerderij of het agrarisch bedrijf zijn uitgesloten.

- De recreatieve en commerciële activiteiten dienen ondergeschikt en ondersteunend te blijven aan de kinderboerderij-activiteiten of het agrarisch bedrijf.

[...]

1.3.3. De stedelijke parkeerverordening van 22 juni 2015 is van toepassing.

Bij de realisatie van grotere projecten, met een totale bruto vloeroppervlakte van 3.000 m² en bij projecten met een sterk verkeersgenererend karakter zal een mobiliteitsstudie moeten uitwijzen wat het verantwoorde aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen is. In de tabel van hoofdstuk 5.3 worden de gevallen aangegeven vanaf wanneer een mobiliteitstoets nodig is.

Een onderzoek naar de impact is hier wenselijk, en dit onder de noemer van mobiliteitstoets. Het al dan niet opleggen van parkeerplaatsen en het aantal ervan moet blijken aan de hand van een MOBER of mobiliteitstoets.

De bijgevoegde berekening ivm het aantal personenwagens per uur zijn realistisch. Een piek in verkeersbewegingen zit tussen 16 u en 19 u aan 100 à 130 verkeersbewegingen per uur.

Het bedrijf stelt zelf een maximum aan zijn capaciteit nl. ze kunnen tegelijkertijd maximaal 250 bezoekers ontvangen. Men voorziet een parking voor 100 personenwagens en 4 parkeerplaatsen voor bussen. De busparking wordt gebruikt tijdens de schooluren, de parking voor personenwagens wordt gebruikt tijdens de weekends en woensdagnamiddag. Met een parking voor 100 personenwagens wordt verondersteld dat er maximaal 2,5 personen in de wagen zitten.

De aanvraag voorziet bijgevolg voldoende parkeerplaatsen. Indien men minder parkeerplaatsen zou voorzien verschuiven de problemen zich naar het openbaar domein.

Dit is bewezen na het sluiten van de niet vergunde parking. Men voorziet 150 parkeerplaatsen minder dan bij de oorspronkelijke, niet vergunde parking. De nieuwe parking is toegankelijk via een doorlopende weg ipv een doodlopende weg waaraan de oorspronkelijke, niet vergunde parking ontsloten was.

Een kinderboerderij impliceert een publieke functie waarbij een parking onlosmakelijk verbonden is. De activiteiten van de kinderboerderij zullen zich moeten richten naar de capaciteit van de parking voor bezoekers van 100 parkeerplaatsen voor personenwagens. De restrictieve voorwaarden ivm de horeca-activiteiten zullen een milderende impact hebben op het aantal bezoekers en de verkeersstromen.

Wanneer men enerzijds de mogelijkheid biedt aan bepaalde verkeersgenererende activiteiten om zich binnen de agrarische gebieden te vestigen, lijkt hieruit noodzakelijkerwijze voort te vloeien dat dit ook inhoudt dat de hiervoor noodzakelijke

parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd, bij gebreke hieraan heeft dit voorschrift geen enkel nut of betekenis.

De verkeersproblematiek inzake verkeersstromen dient te worden aangepakt via algemene verkeerstechnische maatregelen. Dit is de bevoegdheid van de stad en kan niet geregeld worden in een individuele stedenbouwkundige aanvraag. Het voorstel van een gewijzigde ontsluiting is ruimtelijk stedenbouwkundig een betere oplossing dan de bestaande ontsluiting. De verdere verkeersafwikkeling moet gebeuren via het principe van zo snel mogelijk ontsluiten naar hogere verzamelwegen.

De fietsers kunnen ontsluiten via het doodlopende deel van de Zuut.

1.4. Toetsing aan de stedenbouwkundige bepalingen

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, en kan enkel in eerste administratieve aanleg worden opgelegd.

Voorwaarde:

- Puur recreatieve en/of commerciële activiteiten die niet in functie staan van de kinderboerderij of het agrarisch bedrijf zijn uitgesloten.*
- De recreatieve en commerciële activiteiten dienen ondergeschikt en ondersteunend te blijven aan de kinderboerderij-activiteiten of het agrarisch bedrijf.*

2. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

[...]

2.3. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Functionele inpasbaarheid:

De kinderboerderij is reeds vergund als para-agrarische functie op 29 juni 2010, dit op gunstig advies van het agentschap voor Landbouw & Visserij 28 mei 2010. Er is geen beroep ingesteld tegen deze beslissing. Een stedenbouwkundige vergunning geldt voor een onbepaalde duur, behoudens indien uitdrukkelijk anders vermeld.

Het voorgelegd ontwerp is principieel in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan. De functionele inpasbaarheid wordt beoordeeld aan de hand van de bijkomende bepalingen uit de omzendbrief van 8 juli 1997 en latere wijzigingen, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

De voorziene functie (kinderboerderij) is inpasbaar in de omgeving.

Mobiliteitsimpact:

1.3.3. De stedelijke parkeerverordening van 22 juni 2015 is van toepassing,

Bij de realisatie van grotere projecten, met een totale bruto vloeroppervlakte van 3.000 m² en bij projecten met een sterk verkeersgenererend karakter zal een mobiliteitsstudie moeten uitwijzen wat het verantwoorde aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen is. In de tabel van hoofdstuk 5.3 worden de gevallen aangegeven vanaf wanneer een mobiliteitstoets nodig is.

Een onderzoek naar de impact is hier wenselijk, en dit onder de noemer van mobiliteitstoets. Het al dan niet opleggen van parkeerplaatsen en het aantal ervan moet blijken aan de hand van een MOBER of mobiliteitstoets.

De bijgevoegde berekening ivm het aantal personenwagens per uur zijn realistisch. Een piek in verkeersbewegingen zit tussen 16 u en 19 u aan 100 à 130 verkeersbewegingen per uur.

Het bedrijf stelt zelf een maximum aan zijn capaciteit nl. ze kunnen tezelfdertijd maximaal 250 bezoekers ontvangen. Men voorziet een parking voor 100 personenwagens en 4 parkeerplaatsen voor bussen. De bus parking wordt gebruikt tijdens de schooluren, de parking voor personenwagens wordt gebruikt tijdens de weekends en woensdagnamiddag. Met een parking voor 100 personenwagens wordt verondersteld dat er maximaal 2,5 personen in de wagen zitten.

De aanvraag voorziet bijgevolg voldoende parkeerplaatsen. Indien men minder parkeerplaatsen zou voorzien verschuiven de problemen zich naar het openbaar domein. Dit is bewezen na het sluiten van de niet vergunde parking. Men voorziet 150 parkeerplaatsen minder dan bij de oorspronkelijke, niet vergunde parking. De nieuwe parking is toegankelijk via een doorlopende weg ipv een doodlopende weg waaraan de oorspronkelijke, niet vergunde parking ontsloten was.

Een kinderboerderij impliceert een publieke functie waarbij een parking onlosmakelijk verbonden is. De activiteiten van de kinderboerderij zullen zich moeten richten naar de capaciteit van de parking van 100 parkeerplaatsen. De restrictieve voorwaarden ivm de horeca-activiteiten zullen een milderende impact hebben op het aantal bezoekers en de verkeersstromen.

Wanneer men enerzijds de mogelijkheid biedt aan bepaalde verkeersgenererende activiteiten om zich binnen de agrarische gebieden te vestigen, lijkt hieruit noodzakelijkerwijze voort te vloeien dat dit ook inhoudt dat de hiervoor noodzakelijke parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd, bij gebreke waaraan dit voorschrift geen enkel nut of betekenis zou hebben.

De verkeersproblematiek inzake verkeersstromen dient te worden aangepakt via algemene verkeerstechnische maatregelen. Dit is de bevoegdheid van de stad en kan niet geregeld worden in een individuele stedenbouwkundige aanvraag. Het voorstel van een gewijzigde ontsluiting is ruimtelijk stedenbouwkundig een betere oplossing dan de bestaande ontsluiting. De verdere verkeersafwikkeling moet gebeuren via het principe van zo snel mogelijk ontsluiten naar hogere verzamelwegen.

De fietsers kunnen ontsluiten via het doodlopende deel van de Zuut.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

- De inplanting en gabarit van de te regulariseren constructies (kleine stal in de knuffelweide tegen de struisvogelstal, een afdak voor houtopslag aan de achterzijde van de educatieve ruimte, de beperkte speeltuin ten westen van de woning en gewijzigde inplanting struisvogelhal) zijn aanvaardbaar. De aanvraag voorziet in een normaal ruimtegebruik en een bouwdichtheid binnen de grenzen zoals bepaald voor de plaats. Het ontwerp schaalt zich op een goede manier in de omgeving.

De inplanting van de parking voor 100 personenwagens is gelegen tussen twee tuinbouwserres en is aanvaardbaar daar het in een cluster ligt bij reeds door bebouwing aangetast agrarisch gebied. De parking voor de bussen en de private parking voor leveringen en personeel sluiten voldoende aan bij de bebouwde zones van de site. De parkings vormen samen met de bebouwde delen een cluster in agrarisch gebied.

Visueel vormelijke aspecten:

Het voorziene materiaalgebruik is aanvaardbaar in deze landelijke context. De beoordeling van het eigenlijke esthetische aspect is zeer subjectief. Hierover kan stedenbouwkundig geen appreciatie gegeven worden.

Bodemreliëf:

Het bodemreliëf wijzigt niet of weinig.

Hinderaspecten gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

Beoordeling van deze aspecten vallen buiten de appreciatiemogelijkheden van stedenbouw omdat ze van privaatrechterlijke aard zijn. Een stedenbouwkundige vergunning wordt steeds verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een vergunning houdt geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

De restrictieve voorwaarden ivm de horeca-activiteiten zullen een milderende impact hebben op het aantal bezoekers en de verkeersstromen.

Mer-plicht

De stedenbouwkundige aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III van het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening.

Het aanvraagdossier werd daarom getoetst aan de criteria van bijlage III van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid (DABM) en er wordt geoordeeld dat het project niet MER-plichtig is.

Conclusie

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 14 oktober 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 december 2015 dat administratief beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 7 december 2015 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 10 december 2015 als volgt ongegrond en verleent onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

9. BEOORDELING:

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van voorwaarden met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd 'bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied.

[...]

Kinderboerderijen zijn geen para-agrarische functies.

Een kinderboerderij is een boerderij die openbaar toegankelijk is voor het publiek. Op een kinderboerderij worden veel verschillende boerderijdieren in doorgaans lage aantallen gehouden. De meest gehouden dieren zijn geiten, schapen, paarden, koeien, ganzen, konijnen, varkens, kippen, eenden en vele andere (boerderij)dieren. Een kinderboerderij is speciaal ingericht voor kinderen (maar ook toegankelijk voor volwassenen) om kennis te kunnen maken met de boerderijdieren. Kinderboerderijen hebben zowel een educatieve als recreatieve functie. (bron Wikipedia).

Kinderboerderijen zijn opgenomen in het besluit betreffende de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

[...]

Het advies van departement Landbouw en Visserij is ongunstig, omdat de horeca-activiteit meer dan 100m² bedraagt.

Deze beperking wordt dan ook als vergunningsvoorwaarde opgelegd.

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden betreffende de zonevreemde functiewijzigingen.

[...]

De aanvraag is conform de goede ruimtelijke ordening, mits het opleggen van voorwaarden.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht.

Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

De aanvraag is gelegen in het agrarisch gebied ten zuiden van de stad Lier, in het gebied tussen de Waversesteenweg en de Aarschotsesteenweg. Het eigendom is enkel bereikbaar via smalle, verharde landbouwwegen. De omliggende percelen worden alle gebruikt door de land- en tuinbouw. Er zijn verschillende serres en enkele veebedrijven. Verder zijn verschillende oude boerderijen verbouwd naar residentiële woning.

De functionele inpassing is voorwaardelijk OK

- *Verweving met de omgeving:*

- *De aanvraag gebruikt enkel de bestaande gebouwen voor de inrichting van de kinderboerderij. Het grootste deel van de gebouwen wordt nog steeds gebruikt voor de teelt van groenten en het kweken van struisvogels. Beide exploitaties worden educatief verwerkt in de kinderboerderij en nevenbestemming. Dit gedeelte verweeft zich duidelijk met de agrarische omgeving.*
- *De parking en toegangsweg is moeilijker te verweven. De aanvrager tracht de impact hiervan te beperken door het gebruik van natuurlijke materialen (boomschors), maar dit neemt niet weg dat een parking voor 100 auto's een niet te verwaarlozen impact heeft op de omgeving.*
- *Door de beperking van de horeca kan de parking beperkt worden in grootte en kan deze makkelijker verweven worden met de omgeving.*

- *Dynamiek:*

- *Een kinderboerderij is per definitie laag dynamisch.*
- *Ook de zorgboerderij, dierentherapie en rondleidingen op de boerderij kunnen deel uitmaken van de kinderboerderij. Workshops i.v.m. de verwerking van landbouwproducten kunnen deel uitmaken van zowel de boerderij, als de kinderboerderij. Al deze functies zijn beperkt in deelnemers/gebruikers en zijn laag dynamisch.*
- *De horecafunctie wordt voorzien in een deel van de serre van 44,8m x 48,6m.*

Het horecaterras heeft volgens de ingediende plannen een oppervlakte van 100m². De rest van de ruimte wordt gebruikt, als educatieve ruimte/overdekte thema- speeltuin/dierenknuffelzone.
- *Een zuivere horecafunctie zorgt voor een hogere dynamiek. Hiervoor is een grotere parking noodzakelijk die is moeilijk te verweven in de afgelegen landelijke omgeving. Daarom is het van belang de zuivere horecafunctie te beperken tot een ondergeschikte activiteit.*
- *Art. 9 van het uitvoeringsbesluit beperkt ondergeschikte functies tot een maximum oppervlakte van 100m². Deze horecafunctie mag niet uitbreidbaar zijn en moet duidelijk afgescheiden zijn van de ruimte die gebruikt wordt door*

kinderen in functie van de kinderboerderij, zoals tijdens kinderkampen, educatie, zorgboerderij/dierentherapie en verjaardagfeestjes voor kinderen.

Ook op de buitenruimte moet een beperking van de horecafunctie komen.

Ook hier dient het terras beperkt te worden tot 100m².

- *Er kan geen toestemming worden verleend voor zuivere horeca, bedrijfsfeesten, verjaardagsfeesten. De dynamiek van dergelijke bestemming is te hoog en impliceert een (te) grote parking met mobiliteitsproblemen voor de omgeving.*

Onder deze voorwaarden is de kinderboerderij functioneel inpasbaar.

De mobiliteit is voorwaardelijk OK

Door de ligging midden in een agrarisch gebied, enkel bereikbaar is via smalle landbouwwegen, is mobiliteit een belangrijk beoordelingscriterium.

Uit de bezwaren bij de aanvraag en het verslag van de stedelijke mobiliteitsdienst blijkt dat de huidige exploitatie zorgt voor een grote verkeersoverlast in de omgeving. De wegen zijn te smal zodat er niet vlot kan gekruist worden. Parkeren gebeurt op de bermen van deze smalle straten en in een weide t.o.v. het bedrijf.

De nieuwe aanvraag voorziet een nieuwe toegang aan de zuidzijde van het bedrijf, parkeren van auto's gebeurt ten zuiden van het bedrijf op een nieuwe parking voor 100 auto's, aangelegd in boomschors. Bussen kunnen nog verder doorrijden naar een parkeergelegenheid ten oosten van het bedrijf. De autoparking ten noorden kan gebruikt worden door professionele bezoekers, leveranciers, personeel en voor fietsers.

De nieuwe parking kan het wildparkeren opvangen. Ze kan echter niet de toegankelijkheidsproblemen oplossen.

De voorgestelde toegangsroutes (Heistraat en Zuut) zijn niet breder dan de noordelijke route, vooral de route via Heistraat is meer bewoond. Daarom is het opleggen van een beperking van de grootte van het horecaterras noodzakelijk, zeker tot dat de "verkeerstechnische maatregelen" zoals gesteld in de vergunning van de stad Lier werden doorgevoerd. De beste oplossing zou er uit bestaan de parking tegen de hoofdassen of tegen het kanaal te voorzien en te werken met een pendeldienst (desnoods enkel op drukke dagen).

Deze maatregelen zijn echter niet realiseerbaar in korte termijn. Daarom is het aangewezen de parking en toegangsweg te vergunnen voor een periode van 5 jaar. Deze periode moet voldoende zijn om een verkeersplan op te stellen en de maatregelen door te voeren.

De verhouding tussen het agrarische bedrijf en de kinderboerderij zorgt voor een goede verweving van alle huidige functies. Enkel bestaande gebouwen worden gebruikt om de kinderboerderij te huisvesten. Groenteteelt en het kweken van struisvogels gebeurt naast elkaar.

*De kinderboerderij wordt uitgebaat in een werkend agrarisch bedrijf. De kinderboerderij wordt uitgebaat in een modern tuinbouwbedrijf en struisvogelkwekerij. Dit vormt de charme (en succes) van dit bedrijf.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen dat zij, krachtens artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO, belang hebben om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing; als belanghebbende derden zullen zij hinder en nadelen lijden als gevolg van de bestreden beslissing, meer bepaald omdat zij wonen in de omgeving en de uitbreiding van de kinderboerderij een enorme verkeerstroom teweegbrengt en vooral de bezoekers van de feestactiviteiten verkeerschaos veroorzaken op de toegangswegen, die te smal zijn voor elkaar kruisende voertuigen, hetgeen leidt tot onveilige verkeerssituaties (niet in het minst voor zwakke weggebruikers), en tot schade aan het wegdek en de private opritten.

Deze verkeersproblematiek veroorzaakt volgens de verzoekende partijen ook stof- en geluidshinder omdat de door de bestreden beslissing vergunde activiteiten de draagkracht van het gebied ruim overstijgen.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen omdat het louter nabuurschap op zich daarvoor niet volstaat en de woningen van de verzoekende partijen op grote afstand gelegen zijn, zodat er zelfs geen nabuurschap is.

Met betrekking tot de mobiliteitsproblematiek werpt de verwerende partij op dat van de foto's in het beroepsverzoekschrift niet blijkt waar of wanneer ze genomen zijn en dat die foto's in elk geval geen persoonlijke hinder of nadelen van de verzoekende partijen aantonen.

De verwijzing naar de onveilige verkeerssituatie en de schade aan het wegdek leidt, volgens de verwerende partij, tot een niet toegelaten *actio popularis* omdat dit belang van de verzoekende partijen niet verschilt van het algemeen belang (of dat van elke burger bij verkeersveiligheid). Ook de aangevoerde stof- en geluidshinder is volgens de verwerende partij een loutere bewering, die de verzoekende partijen helemaal niet concreet aantonen.

Ondergeschikt merkt de verwerende partij op dat de verzoekende partijen alleszins niet aantonen dat de vermeende hinder en nadelen het gevolg zijn van de bestreden beslissing, die immers betrekking heeft op een reeds bestaande in 2010 vergunde kinderboerderij én 3 bijkomende

parkeerzones, die beogen het wildparkeren op te lossen/te verhinderen, met horeca-activiteiten uitdrukkelijk beperkt tot 100m² en alleen in functie van de kinderboerderij.

De door de verzoekende partijen aangevoerde hinder en nadelen zijn volgens de verwerende partij derhalve het gevolg van de reeds vergunde kinderboerderij en de verzoekende partijen tonen niet aan dat de bestreden beslissing bijkomende hinder en nadelen zal genereren.

3.

De tussenkomenende partij betwist eveneens het belang van de verzoekende partijen en verwijst meer bepaald naar het resultaat van de milieustakingsprocedure van de verzoekende partijen, waarover het hof van beroep te Antwerpen met een arrest het organiseren van feesten, los van de kinderboerderijactiviteiten, verbiedt.

Bovendien beperkt de bestreden beslissing de horeca tot 100 m², hetgeen, samen met voormeld verbod, leidt tot een drastische vermindering van het aantal bezoekers ten opzichte van de vroegere situatie.

De noordelijke parking wordt, volgens de tussenkomenende partij, niet langer gebruikt en er is een voldoende grote zuidelijke parking, waar het verkeer naartoe zal komen, zodat de verzoekende partijen geen afdoende, maar alleen een toekomstig en hypothetisch belang hebben.

4.

De verzoekende partijen dupliceren dat de foto's in het beroepsverzoekschrift uiteraard betrekking hebben op de toegangsweg tot de kinderboerderij en dat, specifiek voor de derde verzoekende partij en de vierde verzoekende partij, de mobiliteitshinder door de bestreden beslissing veroorzaakt wordt, omdat zij langs de weg wonen met toegang tot de tijdelijke parking, terwijl de toegang vroeger niet langs hun woning liep.

Voor de eerste verzoekende partij en de tweede verzoekende partij blijft de hinder identiek met dien verstande dat de hinder eerst afkomstig was van een onvergunde uitbreiding van de activiteiten, maar nu veroorzaakt wordt door de met de bestreden beslissing vergunde activiteiten.

Het is volgens de verzoekende partijen bovendien onjuist dat de aangevoerde hinder en nadelen veroorzaakt worden door de in 2010 vergunde kinderboerderijactiviteiten: de verzoekende partijen hebben zich destijds niet verzet tegen de kinderboerderij, omdat die geen hinder veroorzaakte, maar dat gebeurt nu, door de enorme schaaluitbreiding, wel en de aangevoerde hinder en nadelen zijn dan ook niet louter hypothetisch, maar zeer reëel.

5.

De verwerende partij voegt in haar laatste nota niets meer toe.

6.

De tussenkomenende partij merkt nog op dat de eerste verzoekende partij en de tweede verzoekende partij intussen verhuisd naar een andere buurt in Lier, hetgeen impliceert dat zij geen actueel belang meer hebben bij hun beroep.

Sinds de uitspraak over de milieustakingsvordering zijn er geen daardoor verboden activiteiten meer, zodat er geen overmatig toegangsverkeer en wildparkeren meer is.

De verzoekende partijen brengen, volgens de tussenkomen de partij, oude foto's bij van de toegangsweg en bovendien blijkt, volgens hen, uit getuigenverklaringen dat er geen mobiliteitshinder meer is.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als belanghebbende derde bij de Raad beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing.

Het is niet vereist dat deze hinder of nadelen absoluut zeker is: het is voldoende, maar noodzakelijk, dat de verzoekende partijen redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico is dat zij, als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing, de in hun beroepsverzoekschrift aangevoerde rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden, waarvan zij de aard en de omvang voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijkertijd moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en het risico op de aangevoerde hinder en nadelen.

2.

Het belang van een verzoekende partij om bij de Raad een beroep tot vernietiging te kunnen instellen moet niet alleen bestaan op het tijdstip van het indienen van het beroep, maar moet worden behouden tot aan de uitspraak over dat beroep.

De tussenkomen de partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat de eerste verzoekende partij en de tweede verzoekende partij verhuisd zijn, maar beperkt zich tot deze loutere vaststelling, zonder enig (begin van) bewijs bij te brengen.

Voor zover een reëel risico op onrechtstreekse hinder of nadelen volstaat, ontn eemt de verhuizing van de eerste verzoekende partij en de tweede verzoekende partij, en het niet meer (permanent) wonen, op zich hen echter niet noodzakelijk het rechtens vereist actueel belang.

De tussenkomen de partij toont niet aan dat de (voormalige) woning van de eerste verzoekende partij en de tweede verzoekende partij ook effectief verkocht zijn, waardoor zij er geen enkel zakelijk of persoonlijk recht meer over hebben.

Met betrekking tot de derde verzoekende partij en de vierde verzoekende partij wordt niet betwist dat zij wonen waar zij beweren te wonen.

3.

Het wordt ook niet betwist dat de straat, waar de derde verzoekende partij en de vierde verzoekende partij wonen, de smalle landweg is waar de verzoekende partijen naar verwijzen als zo smal dat het verkeer er elkaar niet of slechts moeizaam kan kruisen.

Uit het dossier blijkt dat minstens een deel van de ontsluiting van de met de bestreden beslissing vergunde zuidelijke parking en busparking via die straat, en voorbij de woning van de derde verzoekende partij en de vierde verzoekende partij, zal gebeuren.

Dat de milieustakingsrechter inmiddels de staking bevolen heeft van het gebruik van de noordelijke parking, samen met een verbod om publiciteit te maken voor horeca-activiteiten, doet niets af van het belang van de verzoekende partijen.

De met de bestreden beslissing vergunde aanvraag beoogt immers niet alleen de aanleg van een nieuwe parking met een capaciteit van 100 voertuigen ten zuiden van de kinderboerderij, maar ook een nieuwe busparking aan de oostzijde van de boerderij, waarbij de bestaande noordelijke parking, volgens de bestreden beslissing, door professionele bezoekers, leveranciers, personeel en fietsers gebruikt mag blijven, zodat het risico op rechtstreekse en onrechtstreekse hinder en nadelen voldoende aannemelijk is.

Dat andere buurtbewoners verklaren geen hinder van de activiteiten te ondervinden, toont niet aan dat elke vorm van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen voor de verzoekende partijen uitgesloten is.

Omdat voormelde landweg grenst aan land- en tuinbouwpercelen, en duidelijk geconcipeerd is voor de ontsluiting van agrarische activiteiten, maken de verzoekende partijen tevens de aangevoerde geluids- en stofhinder, als gevolg van het bezoekersverkeer van en naar de nieuwe parkeerfaciliteiten en de busparking, voldoende aannemelijk.

De Raad verwerpt dan ook de exceptie.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en artikel 4.7.23, §1 VCRO, artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en het motiveringsbeginsel.

In een eerste middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij als volgt beslist dat het aangevraagde met betrekking tot de parking en de toegankelijkheid niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, maar toch een vergunning verleent voor 5 jaar:

“de beste oplossing [is] de parking tegen de hoofdassen of tegen het kanaal te voorzien en te werken met een pendeldienst ... tot ... "verkeerstechnische maatregelen" [die] echter niet realiseerbaar [zijn] in korte termijn [worden doorgevoerd, en] daarom is het aangewezen de parking en toegangsweg te vergunnen voor een periode van 5 jaar”.

Een tijdelijke vergunning moet volgens de verzoekende partijen echter eveneens getoetst worden aan de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening en bovendien kan een vergunningsvoorwaarde, volgens hen, niet worden opgelegd om een onvergundbare toestand te gedogen met een tijdelijke vergunning.

In een tweede middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor zover in de

bestreden beslissing een termijn van 5 jaar vermeld is, terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag voorstelt een vergunning voor een termijn van 3 jaar te verlenen.

De termijn van 5 jaar is, volgens de verzoekende partijen, arbitrair en er is geen verantwoording voor in de motivering van de bestreden beslissing.

2.

De verwerende partij repliceert dat de bestreden beslissing de aanvraag wel toetst aan een goede ruimtelijke ordening en dat, op basis van deze toets, zowel de verwerende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar concluderen dat het aangevraagde, onder welbepaalde voorwaarden, wel degelijk verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Daarom legt de verwerende partij, volgens haar, de voorwaarden op dat de horeca-activiteiten beperkt moeten blijven tot 100 m² en in functie moeten staan van de kinderboerderij en wordt de vergunning voor de parking en de toegangswegen beperkt tot 5 jaar: die voorwaarde met betrekking tot de duurtijd van de vergunning is, volgens de verwerende partij, perfect mogelijk en gemotiveerd door de bekommernis om tegemoet te komen aan het voorstel van de stad Lier om de ontsluiting anders te regelen, zodat een tijdelijke vergunning de mogelijkheid biedt andere ontsluitingsmogelijkheden te organiseren.

Tot slot merkt de verwerende partij op dat de bestreden beslissing een verbetering betekent ten opzichte van de bestaande en vergunde situatie met betrekking tot de kinderboerderij, zodat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel.

3.

De tussenkomen partij stelt met betrekking tot het eerste middelonderdeel dat de verzoekende partijen aandringen op een opportuniteitsbeoordeling, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

Bovendien gaan de verzoekende partijen volgens de tussenkomen partij uit van een verkeerde lezing van de bestreden beslissing; de verwerende partij beslist, volgens de tussenkomen partij, dat er tijdens de eerste 5 jaar aan de vroegere mobiliteitsproblematiek kan verholpen worden, waarna een mobiliteitsoplossing voorzien wordt die verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De beperkte duur van de vergunning kadert volgens de tussenkomen partij in een goede ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot het tweede middelonderdeel, merkt de tussenkomen partij op dat de bestreden beslissing niet afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor zover de verwerende partij een tijdelijke vergunning verleent in afwachting van verkeerstechnische maatregelen.

De verwerende partij verlengt alleen de termijn tot 5 jaar om voldoende tijd te voorzien.

4.

De verzoekende partijen dupliceren dat de verwerende partij geen verweer voert met betrekking tot het aangevoerde motiveringsgebrek voor zover in de bestreden beslissing een termijn van 5 jaar vermeld is, terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar 3 jaar voorstelt.

De stelling dat hiermee aan de stad Lier tijd wordt gegeven om een verkeerstechnische oplossing uit te werken klopt, volgens de verzoekende partijen, bovendien niet, omdat de stad niet gebonden is door de bestreden vergunningsbeslissing.

Het middel impliceert volgens de verzoekende partijen ook geen opportuiniteitsbeoordeling van de bestreden beslissing, omdat de wettigheid van de voorwaarde met betrekking tot de tijdsbeperking van de met de bestreden beslissing verleende vergunning ter discussie staat.

5.

De verwerende partij voegt nog toe dat de verzoekende partijen hun middel niet kunnen steunen op de ingediende nota's, maar alleen op de bestreden beslissing en dat een goede ruimtelijke ordening op verschillende manieren kan worden gewaarborgd, zoals onder meer voorgesteld in het advies van de dienst mobiliteit van de stad Lier, en dat er wel degelijk een motivering is voor het opleggen van de termijn in de met de bestreden beslissing verleende vergunning.

6.

De tussenkomenende partij merkt nog op dat de verzoekende partijen er verkeerdelijk van uit gaan dat de verwerende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar menen dat het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Een tijdsbeperking kan, volgens de tussenkomenende partij, wel degelijk een rechtsgeldige vergunningsvoorwaarde zijn en er is geen afwijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Beoordeling door de Raad

1.

In een eerste middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat de vergunningsvoorwaarde die de vergunningsduur voor de parking en de toegangswegen beperkt tot 5 jaar, onwettig is omdat die voorwaarde er niet toe strekt het aangevraagde in overeenstemming te brengen met een goede ruimtelijke ordening.

Art. 4.3.1, §1 VCRO bepaalt:

“Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

[...]

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° ... kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

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.”

Hieruit volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij het verlenen van een vergunning voorwaarden kan opleggen wanneer de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en een goede ruimtelijke ordening er door gewaarborgd kan worden.

De finaliteit van deze mogelijkheid is een onverenigbaarheid van een vergunningsaanvraag met het recht of een goede ruimtelijke ordening te remediëren.

Immers, *“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).

Voor zover de vergunningsvoorwaarden ertoe strekken het aangevraagde in overeenstemming te brengen met een goede ruimtelijke ordening, kunnen geen voorwaarden worden opgelegd die vreemd zijn aan een goede ruimtelijke ordening of die niet bijdragen tot het in overeenstemming brengen van het aangevraagde met een goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag, die geleid heeft tot de bestreden beslissing, beoogt de regularisatie van een aantal constructies bij een vergunde kinderboerderij, de aanleg van parkeergelegenheid, evenals de aanleg van een aparte toegangsweg, uitbreiding van activiteiten met zorgboerderij, dierentherapie en een horecafunctie als ondergeschikte functie.

2.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij met betrekking tot het aspect mobiliteit, als onderdeel van een goede ruimtelijke ordening, onder meer:

“ ...

Door de ligging midden in een agrarisch gebied, enkel bereikbaar is via smalle landbouwwegen, is mobiliteit een belangrijk beoordelingscriterium.

Uit de bezwaren bij de aanvraag en het verslag van de stedelijke mobiliteitsdienst blijkt dat de huidige exploitatie zorgt voor een grote verkeersoverlast in de omgeving. De wegen zijn te smal zodat er niet vlot kan gekruist worden. parkeren gebeurt op de bermen van deze smalle straten en in een weide t.o.v. het bedrijf.

De nieuwe aanvraag voorziet een nieuwe toegang aan de zuidzijde van het bedrijf, parkeren van auto's gebeurt ten zuiden van het bedrijf op een nieuwe parking voor 100 auto's, aangelegd in boomschors. Bussen kunnen nog verder doorrijden naar een parkeergelegenheid ten oosten van het bedrijf. De autoparking ten noorden kan gebruikt worden door professionele bezoekers, leveranciers, personeel en voor fietsers.

De nieuwe parking kan het wildparkeren opvangen. Ze kan echter niet de toegankelijkheidsproblemen oplossen.

De voorgestelde toegangsroutes (Heistraat en Zuut) zijn niet breder dan de noordelijke route, vooral de route via heistraat is meer bewoond. Daarom is het opleggen van een beperking van de grootte van het horecaterras noodzakelijk, zeker tot dat de

“verkeerstechnische maatregelen” zoals gesteld in de vergunning van de stad Lier werden doorgevoerd. De beste oplossing zou er uit bestaan de parking tegen de hoofdassen of tegen het kanaal te voorzien en te werken met een pendeldienst (desnoods enkel op drukke dagen).

Deze maatregelen zijn echter niet realiseerbaar in korte termijn. Daarom is het aangewezen de parking en toegangsweg te vergunningen voor een periode van 5 jaar.

Deze periode moet voldoende zijn om een verkeersplan op te stellen en de maatregelen door te voeren.

...

In de bestreden beslissing legt de verwerende partij vervolgens als voorwaarden op:

“...

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen, onder de volgende voorwaarden:

- *De vergunning voor de parking en toegangswegen wordt verleend voor maximum 5 jaar.*
- *De parking uitvoeren in wortelschors.*
- *Het advies van waterbeleid en brandweer strikt na te leven.*
- *Horeca activiteit enkel in functie van kinderboerderij en beperken tot 100m²*

...”

De verzoekende partijen bekritiseren de voorwaarde die de vergunning voor de parking en de toegangswegen beperkt tot “maximum 5 jaar”, omdat de enige finaliteit van een vergunningsvoorwaarde is een onvergunbare aanvraag vergunbaar te maken en niet om een onvergunbare toestand te gedogen door het verlenen van een tijdelijke vergunning.

De Raad oordeelt dat de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde om de vergunning voor de parking en de toegangswegen te beperken tot 5 jaar (om de stad Lier de tijd te geven een verkeersplan op te stellen en “verkeerstechnische maatregelen” te nemen), er niet toe leidt het aangevraagde met betrekking tot mobiliteit in overeenstemming te brengen met een goede ruimtelijke ordening.

Integendeel stelt de verwerende partij dat zij met deze voorwaarde wil *“tegemoet ... komen aan het voorstel van de gemeente om de ontsluiting anders te kunnen regelen”*, namelijk zodat *“in die periode van 5 jaar ... dan een verkeersplan [kan] worden opgesteld en [er] maatregelen inzake ontsluiting kunnen worden genomen ten aanzien van de toegangswegen en de parkings”*.

De vergunningsvoorwaarde beoogt dan ook niet de aanvraag aan te passen aan een goede ruimtelijke ordening, maar een tijd te wachten op een aanpassing/wijziging van de verkeerssituatie in functie van de kinderboerderij.

Niet alleen is de stad Lier geen partij in het dossier, maar bovendien heeft de tussenkommende partij, als vergunninghouder, geen enkele invloed of zeggenschap over het al dan niet opstellen van dergelijk verkeersplan door de stad Lier.

De vergunningsvoorwaarde die de duur van de met de bestreden beslissing verleende vergunning voor de parking en de toegangsweg beperkt tot 5 jaar, in afwachting van een verkeersplan en verkeersmaatregelen door de stad Lier, beoogt niet het aangevraagde in overeenstemming te brengen met het recht en een goede ruimtelijke ordening.

Het eerste middelonderdeel van het eerste middel is dan ook gegrond.

3.

De Raad beoordeelt het tweede middelonderdeel van het eerste middel niet, omdat het niet kan leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing: uit de beoordeling van het eerste middelonderdeel van het eerste middel volgt dat de beoordeling van het tweede middelonderdeel van het eerste middel overbodig is.

Het eerste middel is dan ook gegrond.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1° en artikel 4.2.19, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en het motiveringsbeginsel.

Beoordeling door de Raad

De Raad beoordeelt het derde middel (dat de opgelegde vergunningsvoorwaarden niet voldoende precies zijn, de uitvoering van de met de bestreden beslissing verleende vergunning afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door een andere overheid, en de voorwaarde om de parking voor een beperkte duur van 5 jaar te vergunnen de aanvraag substantieel wijzigt) niet, omdat het niet kan leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing; uit de beoordeling van het eerste middelonderdeel van het eerste middel volgt dat de beoordeling van het derde middel overbodig is.

C. Vierde middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1° b) VCRO, artikel 4.6.1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en het motiveringsbeginsel, en stellen dat de kinderboerderij, met inbegrip van de onopgeloste mobiliteitsproblematiek, voor onbepaalde duur wordt vergund, terwijl voor de parking maar een beperkte vergunning voor 5 jaar wordt verleend.

Beoordeling door de Raad

De Raad beoordeelt het vierde middel niet, omdat het niet kan leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing; uit de beoordeling van het eerste middelonderdeel van het eerste middel volgt dat de beoordeling van het vierde middel overbodig is.

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1° b) en artikel 6.1.3, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, het motiveringsbeginsel en het vereiste van wettelijke rechtsgrond.

De verwerende partij is, volgens de verzoekende partijen, als vergunningverlenende overheid niet bevoegd een vergunning te verlenen om de voor de aanvrager negatieve gevolgen van een weigering te temperen.

In casu blijkt volgens de verzoekende partijen meer bepaald dat het aangevraagde niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening met betrekking tot de mobiliteit en de impact op de verkeersafwikkeling.

Overeenkomstig artikel 6.1.3, §1 is de Vlaamse Regering belast met het handhavingsbeleid en komt het, volgens de verzoekende partijen, de verwerende partij niet toe handhaving onmogelijk te maken door het verlenen van een tijdelijke vergunning: evenmin kan de verwerende partij, volgens de verzoekende partijen, een tijdelijke vergunning verlenen om een gedoogbeleid te voeren voor een kennelijk met een goede ruimtelijke ordening onverenigbare situatie.

2.

De verwerende partij repliceert dat de aanvraag, met naleving van de opgelegde voorwaarden, wel degelijk verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening en dat de tijdelijkheid van de met de bestreden beslissing verleende vergunning alleen als doel heeft de stad Lier toe te laten een alternatieve ontsluiting uit te werken.

De verzoekende partijen tonen volgens de verwerende partij niet aan dat zij de bevoegdheid van de Vlaamse Regering met betrekking tot handhaving onmogelijk maakt.

3.

De tussenkomende partij stelt dat de functie van kinderboerderij perfect rechtmatig vergunbaar is en dat een parking voor deze toelaatbare activiteit evident ook wettelijk vergunbaar is.

De verwerende partij heeft volgens de tussenkomende partij beslist dat de voorgestelde zuidelijke parking op korte termijn aanvaardbaar is, maar op lange termijn niet de meest ideale oplossing is, en vandaar het tijdelijk karakter van dit aspect.

De tussenkomende partij stelt bovendien dat de relevantie van artikel 6.3.1, §1 VCRO haar ontgaat omdat de niet vergunde noordelijke parking sinds 2015 niet langer gebruikt wordt en voor de zuidelijke parking perfect een stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden.

De opportuniteitsbeoordeling van de verwerende partij is, volgens de tussenkomende partij, helemaal niet kennelijk onredelijk.

4.

De verzoekende partijen dupliceren dat de beperking van de horeca tot 100 m² niet het gevolg is van de toegankelijkheidsproblematiek, maar van een strikt wettelijke voorwaarde met toepassing

van artikel 9 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 met betrekking tot de zonevreemde functiewijzigingen.

Dat de verwerende partij in de bestreden beslissing stelt dat de parking niet het probleem van de toegankelijkheid oplost, wijst er, volgens de verzoekende partijen, op dat de verwerende partij een situatie vergunt die zij zelf (als definitieve situatie) onvergunbaar acht, hetgeen betrekking heeft op handhaving.

Met betrekking tot het betoog van de tussenkomende partij dat de verwerende partij de met de bestreden beslissing verleende vergunning in de tijd beperkt om later een situatie te vergunnen die nog "vergunbaarder" is, stellen de verzoekende partijen dat de parking het toegankelijkheidsprobleem niet oplost en de verwerende partij met de bestreden beslissing dus een onvergundbare situatie vergunt.

5.

De verwerende partij voegt in haar laatste nota niets meer toe.

6.

De tussenkomende partij voegt nog toe dat de toestand voor een periode van 5 jaar onder bepaalde voorwaarden verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening en dat het perfect mogelijk is voor afsplitsbare onderdelen van een vergunningsaanvraag een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen bekritiseren de bestreden beslissing omdat de verwerende partij, volgens hen, ten onrechte haar bevoegdheid overschreden heeft door met de bestreden beslissing een vergunning te verlenen die de (bestuurlijke) handhaving van de bestaande inbreuken op de regelgeving onmogelijk maakt.

De bestreden beslissing heeft als voorwerp de regularisatie van een aantal constructies bij een vergunde kinderboerderij, de aanleg van parkeergelegenheid, evenals de aanleg van een aparte toegangsweg, uitbreiding van de activiteiten met zorgboerderij, dierentherapie en een horecafunctie als ondergeschikte functie.

Voor zover de bestreden beslissing betrekking heeft op de regularisatie van constructies bij de kinderboerderij kan verwezen worden naar artikel 4.2.24 VCRO dat bepaalt dat een regularisatievergunning een stedenbouwkundige vergunning is die tijdens of na het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt verleend, en waarbij het niet vervolgen van een inbreuk door de overheid op zich de regularisatie niet wettigt, noch dat de sanctionering van een inbreuk een regularisatie niet uitsluit.

Dit impliceert dat de met de bestreden beslissing vergunde regularisatie van constructies helemaal niet een eventuele handhaving onmogelijk maakt.

2.

Voor zover de verwerende partij met de bestreden beslissing de aanleg van parkeergelegenheid en een toegangsweg vergunt, evenals de uitbreiding van de activiteiten met zorgboerderij, dierentherapie en een horecafunctie als ondergeschikte functie, staat dit evenmin de handhaving in de weg wanneer de werken niet uitgevoerd worden conform de verleende vergunning.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij met de bestreden beslissing het handhavend optreden door de Vlaamse Regering niet onmogelijk maakt.

De Raad verwerpt dan ook het tweede middel.

E. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 9 van het besluit van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, artikel 4.4.23 en artikel 4.7.23 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij, met toepassing van artikel 4.4.23 VCRO, een ondergeschikte horeca-functie tot maximaal 100m² vergunt zonder de overige ondergeschikte functies te vermelden, terwijl die functies duidelijk 100m² overschrijden, zoals onder meer de zandbak, de educatieve ruimte en de educatieve speelruimte.

Volgens de verzoekende partijen moeten alle ondergeschikte functies beperkt blijven tot 100m² en niet alleen de horeca-activiteiten, zoals, volgens hen, ook blijkt uit het advies van het departement Landbouw en Visserij.

Er is volgens de verzoekende partijen, anders dan de verwerende partij in de bestreden beslissing stelt, geen afscheiding tussen het horeca-gedeelte en de kinderboerderij-activiteiten, behalve dan door de reeds aanwezige betonklinkers.

Het voorvoegsel “educatief” bij tal van ruimtes (onder meer “educatief winterterras”, “educatieve belevingsruimte” enz.) maakt deze ruimtes, volgens de verzoekende partijen, op zich nog niet ondergeschikt aan de kinderboerderij.

2.

De verwerende partij repliceert dat uit het advies van het departement Landbouw en Visserij niet blijkt ten opzichte van welke ondergeschikte functie het departement meent dat “deze veel meer bedraagt dan 100 m²”.

In het licht van artikel 4.4.23 VCRO en de overeenkomstig het besluit van 23 november 2003 de toegelaten zonevreemde functiewijzigingen moet volgens de verwerende partij een onderscheid gemaakt worden tussen hoofdfunctie en ondergeschikte functie, waaruit volgt dat de door verzoekende partijen gehekkelde educatieve ruimtes moeten worden beschouwd als een deel van de hoofdfunctie als kinderboerderij.

Alleen de horeca-functie is volgens de verwerende partij een ondergeschikte functie en moet beperkt worden tot 100m² en in de bestreden beslissing stelt zij duidelijk dat deze beperking betrekking heeft op alle horeca-activiteiten samen.

Wanneer deze voorwaarden niet worden nageleefd moet een proces-verbaal worden opgesteld.

3.

De tussenkomende partij stelt dat de zandbak, de educatieve speelruimte en de vertelhoek wel degelijk een onderdeel zijn van de kinderboerderij.

Met verwijzing naar de website van Ruimte Vlaanderen stelt de tussenkomende partij dat onder meer horeca een ondergeschikte functie kan zijn.

4.

De verzoekende partijen dupliceren dat de beperking van 100 m² geldt voor alle ondergeschikte functies en niet alleen voor horeca, dat de verwerende partij hun argumentatie daarover in de bestreden beslissing volledig negeert en dat de verwerende partij en de tussenkomende partij ten onrechte de term “ondergeschikte functie” ruim hanteren, terwijl de website van Ruimte Vlaanderen bovendien geen verordenende kracht heeft.

Het is volgens de verzoekende partijen duidelijk dat de volledige module in de serre tot de horeca-functie behoort, omdat ze er op gericht is de kinderen te laten spelen waar de volwassenen iets drinken en dit gedeelte toegankelijk is, zonder zich naar de kinderboerderij te begeven en gemakkelijk kan worden aangewend voor de uitbreiding van het terrasgedeelte.

5.

De verwerende partij voegt nog toe dat dat de eventuele niet naleving van de vergunning een probleem van handhaving is.

6.

De tussenkomende partij stelt nog dat een kinderboerderij er per definitie op gericht is kinderen te laten kennismaken met de agrarische context en daar noodzakelijk een minimum voorzieningen voor ontspanning bij hoort, zoals de horeca-functie.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.4.23 VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot een vergunningsplichtige functiewijziging (door de Vlaamse regering vastgesteld bij besluit van 28 november 2003) van een bestaand, niet verkrot, hoofdzakelijk vergund gebouw, dat niet gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied of in recreatiegebied, onder bepaalde voorwaarden mag afwijken van de bestemmingsvoorschriften.

Artikel 9 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie landbouw in de ruime zin, wanneer het gelegen is in een agrarisch gebied en de nieuwe functie betrekking heeft op één van de opgesomde activiteiten of combinaties daarvan, waaronder een kinderboerderij, een centrum voor dierentherapie (*animal assisted therapy*) of een instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt onder meer land- en tuinbouwactiviteiten of aan de land- en tuinbouw verwante activiteiten uitoefenen, telkens met inbegrip van de gedeelten van het gebouw of gebouwencomplex die worden aangewend voor ondergeschikte functies die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie.

Met betrekking tot dit laatste geldt dat de volledige vloeroppervlakte die door deze ondergeschikte functie in beslag wordt genomen beperkt moet blijven tot maximum 100m² en dat zowel binnen het hoofdgebouw als binnen de bijgebouwen.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, adviseert op 2 juli 2015 ongunstig omdat “de ondergeschikte functie veel meer dan 100 m² bedraagt en dat zo

goed als de volledige inkomsten uit deze ondergeschikte functies gegenereerd worden en gelet op het feit dat er zo goed al geen agrarische activiteit op de site aanwezig is [...]

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij hierover:

“ ...

De horecafunctie wordt voorzien in een deel van de serre van 44,8m x 48,6m. Het horecaterras heeft volgens de ingediende plannen een oppervlakte van 100m². De rest van de ruimte wordt gebruikt, als educatieve ruimte / overdekte thema-speeltuin / dierenknuffelzone.

[...]

Art. 9 van het uitvoeringsbesluit beperkt ondergeschikte functies tot een maximum oppervlakte van 100m². Deze horecafunctie mag niet uitbreidbaar zijn en moet duidelijk afgescheiden zijn van de ruimte die gebruikt wordt door kinderen in functie van de kinderboerderij, zoals tijdens kinderkampen, educatie, zorgboerderij/dierentherapie en verjaardagfeestjes voor kinderen. Ook op de buitenruimte moet een beperking van de horecafunctie komen. Ook hier dient het terras beperkt te worden tot 100m².

...”

De verzoekende partijen betwisten niet dat op het “grondplan van de te regulariseren functie en inrichting van een gedeelte van de vergunde serre” in het administratief dossier uitdrukkelijk “100 m² horeca” vermeld is.

De verzoekende partijen stellen echter dat de naast het horecagedeelte gelegen zandbak, belevingsruimte, strobak en andere ‘inrichtingen’, bij de horeca-activiteit behoren, maar volgens de tussenkommende partij staan al deze “inrichtingen” in functie van de hoofdfunctie als kinderboerderij.

Het eventueel niet overeenstemmen van de oppervlakte voor horeca-activiteiten met de, op basis van de voorgelegde plannen, verleende vergunning heeft geen betrekking op de wettigheid van de bestreden beslissing, maar is een probleem van handhaving.

De Raad verwerpt dan ook het vijfde middel.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Ludo GIELIS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 december 2015, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een aantal constructies bij een vergunde kinderboerderij, de aanleg van parkeergelegenheid, alsook de aanleg van een aparte toegangsweg, uitbreiding activiteiten met zorgboerderij, dierentherapie en een horecafunctie als ondergeschikte functie op de percelen gelegen te 2500 Lier, Zuut 18, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummers 222C, 186C, 212B, 221T, 221V.
3. De Raad beveelt de verwerende partij, binnen een termijn van vier maanden vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest, een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 700 euro, ten laste van de verwerende partij
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 25 september 2018 door de eerste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS