

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 244.921 van 21 juni 2019
in de zaak A. 220.570/X-16.771.**

In zake : de NV WEMMEL SQUARE
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Patrick Mensalt
 kantoor houdend te 1852 Beigem
 Gemeentehuisstraat 26
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

 de GEMEENTE WEMMEL
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Jens Debièvre
 kantoor houdend te 1000 Brussel
 Havenlaan 86 C/113b
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 24 oktober 2016, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Wemmel van 23 juni 2016 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Woonlagen”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 237.250 van 31 januari 2017 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

 De verzoekende partij heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

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

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij en de verwerende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 7 juni 2019.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Steven Vandendriessche, die *loco* advocaat Patrick Mensalt verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Amina Desaegher, die *loco* advocaat Jens Debièvre verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Wat de uiteenzetting van de feiten betreft, wordt verwezen naar 's Raads arrest nr. 237.250 van 31 januari 2017.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

4.1. De verzoekende partij roept in een eerste middel de schending in van artikel 2.1.2, § 3, artikel 2.2.2, § 3, en artikel 2.2.13, § 3, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: de VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ (hierna: de motiveringswet), het materiële motiveringsbeginsel en artikel 159 van de Grondwet.

4.2. Zij zet uiteen dat haar percelen binnen de cluster B9 van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (hierna: GRUP VSGB) zijn gelegen, waaruit blijkt dat dit binnengebied in aanmerking komt voor kernversterkende woonontwikkeling en dat er in een kwalitatief inbreidingsproject wordt voorzien. De verzoekende partij wijst er ook op dat voor dit gebied overeenkomstig de artikelen B9.1.5, 3°, en B9.1.6 van het GRUP VSGB een vergunning kan worden verleend voor de bouw of herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden.

Verder betoogt de verzoekende partij dat overeenkomstig het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (hierna: GRS) voor het betreffende gebied “de intentie bestond om 62 woningen in te planten (25 woningen per ha)”, met “als gewenst aantal bouwlagen maximum 3”. Ook het bestreden gemeentelijk RUP heeft “de er vlak naast gelegen percelen rond de Markt terecht ingekleurd als ‘kernwoongebied voor bebouwing met 3 bouwlagen en 3 woonlagen’”.

Mede onder verwijzing naar de doelstellingen van het bestreden gemeentelijk RUP, meent de verzoekende partij dat het “definitief” vastleggen

van het aantal woonlagen voor het betrokken gebied op maximum twee, ingaat tegen het richtinggevend gedeelte van het GRS en de doelstelling van het bestreden gemeentelijk RUP zelf, en bovenal tegen het GRUP VSGB. Dit laatste biedt de gemeenten immers enkel de mogelijkheid om “het aantal bouwlagen te wijzigen (lees : selectief te verhogen), niet om deze te ‘bestendigen’”.

4.3. De verzoekende partij wijst er ook op dat krachtens artikel 2.2.13, § 3, VCRO de voorschriften van een gemeentelijk RUP niet van de voorschriften van een provinciaal of gewestelijk RUP kunnen afwijken, tenzij de provincieraad, respectievelijk de Vlaamse regering, daarvoor de instemming verlenen. In de mate dat het bestreden gemeentelijk RUP het GRUP VSGB terzijde schuift, wat de mogelijkheid om het aantal bouwlagen te verhogen betreft, heffen de voorschriften van het GRUP VSGB deze van het bestreden gemeentelijk RUP overeenkomstig artikel 2.2.2, § 3, VCRO van rechtswege op. Verder betoogt de verzoekende partij dat artikel 2.1.2, § 3, VCRO geen afwijkingen van het richtinggevend gedeelte van het RUP (lees: het GRS) toelaat.

5. In haar memorie van wederantwoord betoogt de verzoekende partij dat het bestreden gemeentelijk RUP de materiële motiveringsplicht schendt, nu het ingaat tegen de in het GRUP VSGB voorziene mogelijkheid voor gemeenten om uitsluitend het aantal bouwlagen te “wijzigen” of het aantal te verhogen of verlagen in het kader van een vergunningsaanvraag. Voor iets waarvoor geen grondslag bestaat, kan de overheid geen regeling treffen. Het herbevestigen van het aantal toelaatbare bouwlagen in het GRUP VSGB is geen wijziging en vindt geen steun in dit GRUP.

Dat een en ander een verfijning, detaillering of verduidelijking van het GRUP VSGB zou zijn, is volgens de verzoekende partij al evenmin correct en druist in tegen de duidelijke tekst van het GRUP VSGB waar enkel sprake is van een “wijziging”. Door deze onwettige bestendiging verliest de gemeente de in artikel B9.1.3. van het GRUP VSGB voorziene mogelijkheid om in het kader van een vergunningsaanvraag het aantal bouwlagen te verhogen (of zo men wil te verlagen). Wanneer de gemeente het aantal bouwlagen in het kader

van een vergunningsaanvraag moet beoordelen in het licht van de bouwhoogte en het aantal bouwlagen in de onmiddellijke omgeving, is zij, wanneer uit de onmiddellijke omgeving blijkt dat het aantal bouwlagen reeds overeenstemt met drie, verplicht om het aantal bouwlagen op te trekken tot drie. Anders oordelen zou volgens de verzoekende partij manifest onredelijk zijn.

Dat in het richtinggevend gedeelte van het GRS is bepaald dat verder onderzoek nodig is, neemt volgens haar niet weg dat het richtinggevend gedeelte van het GRS wel degelijk het gewenst maximum aantal bouwlagen op drie heeft vastgelegd. Dat het onderzoek ertoe zou hebben geleid dat het bestreden gemeentelijk RUP het aantal bouwlagen op twee heeft vastgelegd, doet volgens de verzoekende partij niet ter zake, aangezien een onderzoek uitsluitend in het kader van een vergunningsaanvraag had kunnen tegengeworpen worden, doch niet ter gelegenheid van een middels de opmaak van een gemeentelijk RUP niet toegelaten bestemming van het aantal bouwlagen tot twee. Ook de verantwoording daarvan in de toelichtingsnota bij het bestreden gemeentelijk RUP doet volgens de verzoekende partij niet ter zake, nu de gemeente niet de bevoegdheid heeft om middels een gemeentelijk RUP het aantal bouwlagen te bestemmen op twee. “Om dezelfde reden is ook het standpunt van [de Gecoro] zonder relevantie, gezien de verantwoording voor het bestemmen van het aantal bouwlagen op 2, immers een louter ‘politiek’ standpunt is en uitsluitend nuttig had kunnen worden tegengeworpen mocht het aantal bouwlagen door de gemeente zijn gewijzigd geweest, *quod non*”.

6. In haar laatste memorie doet de verzoekende partij nog gelden dat de voorwaarde, zoals vastgesteld in het GRUP VSGB, om het aantal woonlagen te wijzigen in functie van de onmiddellijke omgeving niet mag worden “gederogeed”. Wat betreft de bestemming van het aantal woonlagen dat in het GRUP VSGB is vastgesteld, beschikt de plannende overheid volgens haar “niet [over] de minste appreciatiebevoegdheid”.

Beoordeling

7.1. De verzoekende partij zet in haar middel niet uiteen waaruit de schending van artikel 159 van de Grondwet zou bestaan. Daarnaast moet met de verwerende partij worden vastgesteld dat de bestreden beslissing geen bestuurshandeling met een individuele strekking betreft, en bijgevolg buiten het toepassingsgebied van de motiveringswet valt. In zoverre de schending van de voormelde rechtsregels wordt aangevoerd, is het middel onontvankelijk. De desbetreffende excepties van de verwerende partij zijn gegrond.

7.2. Blijkens de richtinggevende bepalingen van het GRS “kan door een bijkomende woonontwikkeling ten noorden van de nieuwe markt ook het aantal inwoners in dit gebied nog verhogen. [...] Aangezien het gebied in parkgebied is gelegen, zal een bestemmingswijziging noodzakelijk zijn”.

Nog luidens deze bepalingen, wordt er “[o]m het aantal woonmogelijkheden op te voeren [...] gedacht om het aantal toegestane bouwlagen te vermeerderen”. Er wordt op gewezen dat er “[b]innen het overlegproces van het Vlaams stedelijk gebied Brussel [...] een voorstel [werd] geformuleerd m.b.t. [...] het optrekken van het gewenst aantal bouwlagen, een proces dat op gemeentelijk niveau verder wordt uitgewerkt”. Ook wordt in het richtinggevend gedeelte een (grafisch) “voorstel” gedaan, waarbij tegelijk wordt gewezen op de vereiste van “verder onderzoek”, waarbij “zal moeten rekening worden gehouden met bestaande situaties”.

7.3. De wijziging van de gewestplanbestemming parkgebied op verzoeksters eigendom in woongebied, werd middels het GRUP VSGB doorgevoerd.

Artikel B9.1.3 van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP VSGB bepaalt:

“In dit gebied is het aantal bouwlagen beperkt tot 2. [...]

Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen kan [...] op basis van het aantal bouwlagen in de omgeving en de bouwhoogte in de omgeving worden geoordeeld dat er meer of minder bouwlagen toegelaten kunnen worden.

Een bouwlaag is een nuttig te gebruiken bovengrondse verdieping. [...]

Het toegelaten aantal bouwlagen kan door de gemeente of de provincie worden gewijzigd in een ruimtelijk uitvoeringsplan tot maximum 4 bouwlagen.

Zolang de gemeente of provincie het aantal woonlagen niet verhoogt door de vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen binnen het toegelaten aantal bouwlagen maximaal 2 woonlagen worden toegelaten.”

7.4. Uit de toelichtingsnota bij het bestreden gemeentelijk RUP blijkt dat dit RUP het resultaat is van verder onderzoek, zoals in het richtinggevend gedeelte van het GRS vooropgesteld (zie randnummer 7.2). Verzoeksters betoog dat dit onderzoek “uitsluitend in het kader van een vergunningsaanvraag had kunnen worden tegengeworpen, doch niet ter gelegenheid van een via de opmaak van een RUP niet toegelaten bestemming van het aantal bouwlagen tot 2”, kan geen bijval vinden. Een GRS krijgt immers middels een gemeentelijk RUP uitvoering en het GRUP VSGB verzet zich geenszins tegen de beperking van het aantal bouwlagen door het bestreden gemeentelijk RUP tot twee (zie randnummer 7.6.2 en volgende).

7.5. Zoals uitvoerig wordt toegelicht onder punt 3 van de toelichtingsnota, wordt het selectief verhogen van het aantal woonlagen ruimtelijk onderbouwd, teneinde een gedifferentieerd beleid te voeren tussen zones waar het behoud van kleinschalig residentieel patrimonium wordt vooropgesteld en zones waar verdichting door middel van een verhoogd aantal woonlagen kan gebeuren.

Specifiek voor de zone waar de eigendommen van de verzoekende partij zijn gesitueerd, wordt toegelicht dat “[d]e noordelijke en oostelijke zijde van het projectgebied [veeleer samen]hangen [...] met de omliggende kleinschalige en in hoofdzaak halfopen en open bebouwing langs [de] Fr. Robberechtsstraat en Dries, zo ook het bouwblok tussen Dries, A. Verhasseltstraat en Reigerslaan. [O]m deze reden, en vanuit de bijkomende overweging dat de centrumzone geconcentreerd dient te blijven rond de Markt en

zich niet dient uit te waaiëren, wordt voor deze zones het aantal bouw- en woonlagen vastgesteld op 2 (bestendiging en verfijning van het GRUP VSGB)”.

Naar aanleiding van het bezwaar dat de verzoekende partij heeft ingediend tijdens het openbaar onderzoek, heeft de Gecoro dit standpunt nog als volgt bijkomend toegelicht:

“Het RUP werkt de gewenste ruimtelijke ordening voor het woongebied uit. Louter de aanwezigheid van omliggende bestaande gebouwen met hoge aantallen bouw- en woonlagen geeft geen aanleiding tot het toekennen van hetzelfde [aantal] bouw- en woonlagen. De percelen in kwestie bevinden zich immers in het kernwoongebied doch buiten de eigenlijke centrumlocaties. Het tegendeel zou immers een verschuiving van deze centrumlocaties teweegbrengen. Voor deze zone wordt uitvoerig in het RUP gemotiveerd dat dergelijke verschuiving niet wenselijk is en dient tegengegaan [te] worden. Er dient opgemerkt dat de percelen in hoofdzaak omringd worden door open en halfopen laagbouw (max. 2 bouwlagen) en slechts aan de zijde Verhasseltstraat geflankeerd worden door enkele hogere gebouwen. Verhasseltstraat dient, zoals gemotiveerd in de toelichtingsnota bij het RUP, hier dan ook als de bestaande begrenzing van het eigenlijke centrum beschouwd te worden. De door bezwaarindiener getoonde beelden van Markt en Verhasseltstraat vormen bijgevolg de begrenzing van de zone waar 3 bouw- en woonlagen ook in de toekomst worden toegelaten.

Louter het [bestaan] van geïsoleerd afwijkende toestanden zoals de op de foto's van bezwaarindiener getoonde koppelwoning met 3 bouwlagen op Fr. Robberechtstraat (zelf geflankeerd door een villa met 1 bouwlaag en voorts woningen met 2 bouwlagen) vormen evenmin aanleiding tot het toekennen van hetzelfde aantal bouw- en woonlagen. Door bezwaarindiener getoonde foto's van Robberechtstraat en Dries tonen dan ook in hoofdzaak gebouwen met 1 of 2 bouwlagen.”

7.6.1. Uit het voormelde (randnummer 7.2) blijkt dat de richtinggevende bepalingen van het GRS voor het vaststellen van het toegelaten aantal bouwlagen nog verder onderzoek vereisten. Dit onderzoek leidde ertoe dat door het bestreden gemeentelijk RUP maximaal twee bouwlagen voor het kwestieuze gebied werden toegelaten. In die omstandigheden blijkt de vaststelling van dit maximum in het bestreden gemeentelijk RUP niet in strijd met de richtinggevende bepalingen van het GRS.

7.6.2. Artikel B9.1.3 van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP VSGB (zie randnummer 7.3) houdt geen verbod in om middels het bestreden gemeentelijk RUP het aantal toegelaten bouwlagen voor het kwestieuze gebied op maximaal twee vast te stellen. Het vierde lid van die bepaling voorziet er onder meer in dat de gemeente het toegelaten aantal bouwlagen in een ruimtelijk uitvoeringsplan “kan” wijzigen, en dit tot maximum vier bouwlagen. Zij laat de gemeente toe om zelf het toegelaten aantal bouwlagen te bepalen, voor zover niet meer dan vier bouwlagen worden toegestaan.

Derhalve wordt evenmin een schending van het GRUP VSGB door het bestreden gemeentelijk RUP aangetoond. Aan deze laatste vaststelling wordt geen afbreuk gedaan doordat de artikelen B9.1.5, 3°, en artikel B9.1.6 van het GRUP VSGB erin voorzien dat onder bepaalde voorwaarden een vergunning kan worden verleend voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden.

7.6.3. De verzoekende partij toont verder evenmin aan dat het “definitief” vastleggen van het aantal bouwlagen voor het betrokken gebied op “maximum 2”, strijdig zou zijn met de doelstelling van het bestreden gemeentelijk RUP tot het “beter benutten van woonruimte binnen de dorpskernen” of het “flexibel benutten van het bestaande bebouwde weefsel”, of nog, met het doel “om via de afbakening van het reële kernwoongebied [...] de nodige ontwikkelingsmogelijkheden te bieden voor de nog onbebouwde zones waar de ontwikkeling van de woonfunctie wenselijk is [...]”.

7.7. Besluit is dat de verzoekende partij geen schending van de door haar aangevoerde rechtsregels aantoont. Dit geldt nog meer, nu zij het antwoord van de Gecoro op de reeds in haar bezwaarschrift geuite gelijklopende kritiek, niet bij de uiteenzetting van haar middel betreft.

7.8. Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

8.1. De verzoekende partij roept in een tweede middel de schending in van het vertrouwensbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het beginsel “*patere legem quam ipse fecisti*”, het zorgvuldigheidsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, het materiële motiveringsbeginsel en de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet.

8.2. De verzoekende partij acht het vertrouwensbeginsel geschonden doordat de gemeente Wemmel in het betrokken kernwoongebied in het verleden reeds bouwvergunningen heeft verleend, waarbij de oprichting van drie bouwlagen werd toegestaan. Dit voordeel werd haar volgens de verzoekende partij eveneens in het vooruitzicht gesteld (de realisatie van het bouwproject Wemmel II), maar wordt haar thans ontnomen, waardoor zij in haar gerechtvaardigde verwachtingen wordt “verschalkt”. De verzoekende partij wijst in dit verband op de door de gemeente Wemmel geweigerde bouwvergunning van 13 april 2016 voor de bouw van appartementengebouwen op haar terrein.

8.3. Volgens de verzoekende partij gaat de gemeente kennelijk in tegen de eerder uitgezette beleidslijn van kernversterkende woonontwikkeling, doordat de gemeente het aantal bouwlagen beperkt onder het aantal dat zij reeds eerder heeft kunnen genieten om het nieuwe centrum “de Markt” te realiseren. Zij meent dat de betrokken percelen duidelijk deel uitmaken van het aangrenzend kerngebied van de Markt, waardoor zij in haar vertrouwen werd “verschalkt”. De verzoekende partij vestigt er tevens de aandacht op dat zij reeds verschillende jaren met dit project bezig is.

8.4. Ook houdt zij voor dat de bestreden beslissing op onjuiste feitelijkeheden steunt en niet zorgvuldig is genomen. In de mate dat de bestreden beslissing op grond van het advies van de Gecoro werd genomen, meent zij dat de ruimtelijke overgang tussen de hogere gebouwen in de eigenlijke kern (de

Markt) en de verkavelingen in het noorden en het oosten, ten onrechte als verklaring wordt gegeven om maximaal slechts twee bouwlagen toe te staan. De verzoekende partij stelt dat de percelen ter hoogte van de eigenlijke kern (A. Verhasseltstraat) op omzeggens dezelfde hoogte liggen en dat een minder aantal bouwlagen esthetisch zelfs zou afsteken ten opzichte van de overliggende panden in dezelfde straat, terwijl de percelen ter hoogte van de verkavelingen in het noorden en het oosten net slechts over twee bouwlagen zouden beschikken. Het niveauverschil van de betrokken percelen (ter hoogte van de F. Robbrechtsstraat ten noorden en de A. Verhasseltstraat ten zuiden) (3 meter) rechtvaardigt volgens de verzoekende partij dat er ten zuiden een bouwlaag meer wordt toegestaan, hetgeen volgens haar overigens reeds het geval is voor de in de betrokken straten aanwezige woningen/appartementen. Dit toont volgens de verzoekende partij aan dat het bestreden gemeentelijk RUP op een onzorgvuldige wijze tot stand is gekomen, minstens dat het op een niet-draagkrachtig motief is gesteund.

8.5. Zij betoogt verder dat zowel het GRS als het bestreden gemeentelijk RUP erin voorzien dat het aantal woonlagen selectief wordt verhoogd, teneinde onderbenutting van de ruimte tegen te gaan en het hoofd te bieden aan het toenemende gebrek aan woonruimte. Het bestreden RUP is volgens haar dan ook niet alleen onwettig om reden van de onverenigbaarheid ervan met het GRUP VSGB, maar bovendien druist het volledig in tegen de algemene regels die de gemeente eerder heeft vastgesteld, zodat het beginsel *“patere legem quam ipse fecisti”* geschonden is.

8.6. Tenslotte leidt het bestreden gemeentelijk RUP volgens de verzoekende partij tot een onverantwoorde discriminatie ten opzichte van de andere eigenaars van de A. Verhasseltstraat, die allen wel over drie bouwlagen beschikken, zonder dat daarvoor een objectieve en redelijke verantwoording bestaat.

9. De verzoekende partij wijst er in haar memorie van wederantwoord op dat het GRUP VSGB de gemeentelijke overheden

uitdrukkelijk toelaat om in het kader van de beoordeling van een vergunningsaanvraag het aantal bouwlagen te verhogen (art. B9.1.3). Dat zij geen beleidslijn zou vermelden op grond waarvan zij enige legitieme verwachting mocht koesteren, is volgens haar dan ook onjuist.

De verzoekende partij meent verder dat de verplichting om het aantal bouwlagen te verhogen tot drie voortvloeit uit de combinatie van de in het GRUP VSGB aan de gemeentelijke overheid voorziene mogelijkheid om in het kader van een vergunningsaanvraag meer bouwlagen toe te laten én van de feitelijke constellatie van het aantal bouwlagen en bouwhoogte in de onmiddellijke omgeving, waardoor de bestuurlijke overheid volgens haar dan ook niets anders kon dan voor het betrokken gebied eveneens drie bouwlagen toe te laten. Dit is volgens de verzoekende partij een legitieme verwachting die zij mocht koesteren.

Met een bestendiging van het aantal bouwlagen op twee middels het bestreden gemeentelijk RUP, wordt de gemeente de mogelijkheid ontnomen om, rekening houdend met het aantal bouwlagen en de bouwhoogte in de omgeving, het aantal bouwlagen te verhogen. Op die manier wordt volgens haar elke betekenis ontnomen aan de in artikel B9.1.3. voorziene mogelijkheid om het aantal bouwlagen te verhogen.

Tenslotte ontkent de verzoekende partij dat zij niet concreet zou aantonen dat de visie van de plannende overheid onredelijk zou zijn of gesteund op foutieve gegevens. Aan de hand van een proces-verbaal van de gerechtsdeurwaarder meent zij zeer duidelijk aan te tonen dat het aantal bouwlagen en de bouwhoogte in de onmiddellijke omgeving wel degelijk (en zonder enige uitzondering) drie bedraagt en dat het beperken van het aantal bouwlagen tot twee de grenzen van de redelijkheid manifest te buiten gaat, of op zijn minst indruist tegen de feitelijke stedenbouwkundige constellatie.

10. In haar laatste memorie doet de verzoekende partij nog gelden dat haar kritiek geen loutere opportunistiekritiek betreft, dat de door haar

aangeklaagde afwijking “geen wettelijke grondslag heeft” en de afwijking hoe dan ook steeds dient “te worden afgetoetst aan de onmiddellijke omgeving”. Voorts verwijst zij naar de panden gelegen aan de Fr. Robberechtstraat 102-104 en 120, grenzend aan haar percelen “aan wie wél 3 bouwlagen werden verleend [...] zonder dat daarvoor een objectieve en redelijke verantwoording bestaat”.

Beoordeling

11.1. Om de reden vermeld onder randnummer 7.1 is het middel onontvankelijk in zoverre de schending van de motiveringswet wordt aangevoerd. De desbetreffende exceptie van de verwerende partij is gegrond.

11.2. De verzoekende partij kan geen “legitieme verwachtingen” putten uit het feit dat in het verleden wel stedenbouwkundige vergunningen met drie bouwlagen in het betrokken gebied zouden zijn verleend, dat zij in de nabijheid haar project “de Markt” met meer dan twee bouwlagen heeft kunnen realiseren, en dat bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen die zij eerder heeft ingediend, nooit opmerkingen met betrekking tot het aantal bouwlagen zijn gemaakt. Hetzelfde geldt voor de door de haar bijgebrachte brief van de burgemeester van de gemeente Wemmel van 29 maart 1990 waaruit de steun van de gemeente voor haar project “Centrum II” moet blijken. Een ruimtelijk uitvoeringsplan is immers toekomstgericht en kan stedenbouwkundige voorschriften vastleggen die afwijken van de bestaande of voorheen gewenste toestand. Een schending van het vertrouwens- of rechtszekerheidsbeginsel wordt niet aangetoond.

Het betoog in de memorie van wederantwoord van de verzoekende partij dat middels het bestreden gemeentelijk RUP “de mogelijkheid wordt ontnomen om rekening houdend met het aantal bouwlagen en bouwhoogte in de omgeving, het aantal bouwlagen te verhogen en op die manier de in art. B9.1.3 voorziene mogelijkheid om het aantal bouwlagen te verhogen elke betekenis wordt ontnomen”, vermag evenmin een schending van voornoemde beginselen aan te tonen, nu het de verzoekende partij bekend was of bekend

diende te zijn dat artikel B.9.1.3, vierde lid, GRUP VSGB de gemeente thans de mogelijkheid biedt om zelf, middels een gemeentelijk RUP, het toegelaten aantal bouwlagen te bepalen (zie randnummer 7.6.2).

11.3. Wat de aangevoerde schending van het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel betreft, beperkt de verzoekende partij zich tot het uiteenzetten van haar eigen visie omtrent de ruimtelijke overgang tussen de hogere gebouwen in de kern en de verkavelingen in het noorden en het oosten, zonder concreet aan te tonen dat de visie van de plannende overheid de grenzen van de redelijkheid zou te buiten gaan of op foutieve gegevens zou zijn gesteund. Verzoeksters loutere verwijzing naar “het proces-verbaal van vaststelling van gerechtsdeurwaarder De Smet” in dit verband, volstaat niet om het gestelde in de toelichtingsnota bij het bestreden gemeentelijk RUP zoals nader toegelicht door de Gecoro (zie randnummer 7.5) te weerleggen.

Het betoog van de verzoekende partij dat het “esthetisch volkomen onverantwoord” zou zijn om ter hoogte van de eigenlijke kern “het aantal bouwlagen te beperken tot 2, daar waar de reeds aanwezige woningen/gebouwen allen over 3 bouwlagen beschikken”, betreft in wezen loutere opportunistiekritiek en is niet van aard om het bestreden besluit te vitiëren.

11.4. Het beginsel *patere legem quam ipse fecisti* houdt in dat het bestuur en de organen die ervan afhangen verplicht zijn om de algemene regels die zij zelf hebben vastgesteld, bij de concrete toepassing ervan te eerbiedigen. De schending van dit beginsel kan bijgevolg enkel worden ingeroepen wanneer een overheid een door haarzelf vastgestelde rechtsregel niet naleeft.

In de mate dat de verzoekende partij de voorschriften van het GRS of het GRUP VSGB in het licht van het voormelde beginsel geschonden acht, moet vooreerst worden vastgesteld dat reeds bij de beoordeling van het eerste middel is gebleken dat het bestreden gemeentelijk RUP noch het richtinggevend gedeelte van het GRS, noch het GRUP VSGB schendt. Bovendien

gaat het laatstgenoemd plan van een andere overheid dan de gemeente Wemmel uit. De verzoekende partij maakt in haar verzoekschrift voorts niet duidelijk welke andere eigen rechtsregel de verwerende partij zou hebben miskend.

11.5. Het gelijkheidsbeginsel is geschonden wanneer in rechte en in feite gelijke situaties zonder objectieve en redelijke verantwoording ongelijk worden behandeld. De verzoekende partij die de schending van het gelijkheidsbeginsel aanvoert, moet dit in haar verzoekschrift met concrete en precieze gegevens aantonen. Haar loutere bewering dat er sprake is van een ongelijke behandeling “ten opzichte van de aan de onbebouwde percelen aangrenzende gebouwen” die “in strijd met het RUP Woonlagen wél reeds over 3 bouwlagen beschikken” volstaat daartoe niet.

11.6. Het betoog in de laatste memorie van de verzoekende partij dat stedenbouwkundige vergunningen zouden zijn verleend die, anders dan het bestreden gemeentelijk RUP dit voorziet, toch de bouw van drie bouwlagen toelaten, waarbij enkel concreet wordt ingegaan op de stedenbouwkundige vergunning van 17 mei 2017 voor het pand gelegen aan de Fr. Robberechtstraat 120, is niet van aard om het bestreden besluit te vitiëren.

11.7. De verzoekende partij toont geen schending van de aangevoerde rechtsregels aan.

11.8. Het middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verworpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 400 euro en op een rechtsplegingsvergoeding van 840 euro die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van eenentwintig juni 2019, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Frank Bontinck,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Frank Bontinck

Johan Lust