

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0745
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0117/A

Verzoekende partij	de nv WEMMEL SQUARE vertegenwoordigd door advocaat Patrick MENSALT met woonplaatskeuze op het kantoor te 1852 BEIGEM
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkomen de partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de gemeente WEMMEL, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen2. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente WEMMEL vertegenwoordigd door advocaat Jens DEBIÈVRE met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Tour & Taxis, Havenlaan 86c, b113

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 29 oktober 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 september 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel van 13 april 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van appartementsgebouwen met commercieel gelijkvloers, kantoren en paramedische beroepen en praktijkruimte op de percelen gelegen te 1780 Wemmel, Markt/Fr. Robbrechtsstraat/A, Verhasseltstraat/Dries zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 527h, 530m3 530f2 en 530r.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 maart 2018.

Advocaten Patrick MENSALT en Steven VANDENDRIESSCHE voeren het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Amina DESAEGHER *loco* advocaat Jens DEBIÈVRE voert het woord voor de tussenkommende partijen.

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.

III. TUSSENKOMST

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 6 januari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 27 februari 2017 toe in de debatten.

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

IV. FEITEN

De verzoekende partij dient op 10 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “bouwen van appartementsgebouwen met commerciële gelijkvloers, kantoren en paramedische beroepen en praktijkruimte” op de percelen gelegen te 1780 Wemmel, Markt/Fr, Robbrechtsstraat/A, Verhasseltstraat/Dries zn.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aanpalende open ruimte gebied’ (hierna GRUP VSGB), goedgekeurd op 16 december 2011, in woongebied.

De percelen liggen tevens binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Woonlagen’ (hierna: gemeentelijk RUP Woonlagen), goedgekeurd op 23 juni 2016.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 januari 2016 tot en met 13 februari 2016, worden elf bezwaarschriften ingediend.

De GECORO adviseert op 22 februari 2016 als volgt:

“ ...

*De GECORO, geeft vanwege het niet respecteren van het aantal toegestane bouw- en woonlagen, met eenparigheid van stemmen een **negatief advies** voor het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning inzake dossier 131/2015 – Wemmel Square – bouwen*

van appartementsgebouwen met commercieel gelijkvloers, kantoren en paramedische beroepen en praktijkruimte – gronden gelegen langs A. Verhasseltstraat/Markt/Fr. Robbrechtsstraat/Dries.

De GECORO formuleert tevens volgende inhoudelijke opmerkingen en adviezen:

- Het ontwerp stemt niet overeen met het aantal toegestane bouw- en woonlagen zoals opgenomen in het GRUP “afbakening VSGB en aansluitende open ruimtegebieden” enerzijds en het ontwerp van RUP “Woonlagen” te Wemmel anderzijds.*
- De schaal van het project stemt niet overeen met de omgevende bebouwing.*
- Visueel is het aangewezen dat het project een geleidelijke overgang vormt van het kernwoongebied naar het buitengebied.*
- De vraag dringt zich op of er een reële nood bestaat aan het grote aantal handelszaken en paramedische praktijken, en in welke mate deze activiteiten en de ermee gepaard gaande verkeers- en parkeerproblematiek hinderlijk zullen zijn voor de woonomgeving.*
- De GECORO merkt op dat het gebouw, dat een groot deel van het binnengebied in beslag neemt, de kwaliteit van de buitenruimte nadelig beïnvloedt.*
- Er is onvoldoende groene ruimte in het binnengebied en onvoldoende parkeergelegenheid voor de bezoekers.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 13 april 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 2 juni 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 augustus 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 1 september 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 1 september 2016 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.6 Beoordeling

...

e) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Het goed is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplan ‘Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel en aanpalende open ruimte gebieden’ (vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2011), meer bepaald in ‘Woongebied’ waar de voorschriften van artikel B9.1 van kracht zijn.

Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden

verstaan: handel, horeca en toeristische logies, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. De aanvraag is overeenstemming met dit bestemmingsvoorschrift.

Ook wordt er bepaald dat in dit gebied het aantal bouwlagen beperkt wordt tot 2. Wanneer er een hellend dak met een helling tussen 30 en 60 graden op het gebouw wordt voorzien, mag in dit volume nog een derde bouwlaag worden voorzien, waarvan de nuttig te gebruiken hoogte niet hoger is dan 4.50m. Wanneer geen hellend dak wordt voorzien kan binnen het volume van het denkbeeldig hellend dak een derde bouwlaag worden gerealiseerd waarvan de nuttig te gebruiken hoogte niet hoger is dan 4.50m. 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.

De hoogte van een bouwlaag wordt gemeten tussen vloer en plafond van elke verdieping. Een bovengrondse verdieping is een verdieping waarvan de vloer zich maximaal 1.50m onder het maaiveld bevindt, gemeten vanaf het laagste peil van het maaiveldniveau grenzend aan het gebouw. Bouwlagen die hoger zijn dan 4.50m worden gerekend als meerdere bouwlagen, te rekenen als veelvoud van 2.25m. Het toegelaten aantal bouwlagen kan door de gemeente of de provincie worden gewijzigd in een ruimtelijk uitvoeringsplan tot maximum 4 bouwlagen.

Het aantal bouwlagen wordt dus beperkt tot 2. Maar de mogelijkheid bestaat om dit aantal te verhogen omdat de omgeving het toelaat of omdat de gemeente of de provincie een RUP hebben opgemaakt waarin het maximaal aantal bouwlagen wordt verhoogd. In de omgeving zijn er verschillende gebouwen die meer dan 2 bouwlagen hebben maar het toelaten van dit project zou ingaan tegen een duidelijk gemeentelijk beleid. De terreinen zijn buiten het gewestelijk RUP VSGB ook gelegen in het gemeentelijk RUP Woonlagen. Dit RUP is definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting van 23 juni 2016 en verschenen in het Belgisch Staatsblad op 25 augustus 2016. Ook dit RUP bepaalt dat in deze zone maar 2 bouwlagen toegelaten zijn. Enkel een derde terugspringende bouwlaag kan binnen een fictieve dakhelling van 45°. Dat dit een weloverwogen gemeentelijke beleidskeuze is wordt duidelijk gemaakt door het grafisch plan. Het is niet zo dat over het hele centrum slechts 2 bouwlagen mogelijk zijn. Er zijn verschillende zones in het centrum waar er wel meer dan 2 bouwlagen toegelaten worden. Door de betrokken site te selecteren als een gebied waar enkel gebouwen met 2 bouwlagen kunnen, wordt er bewust een ruimtelijke overgang gecreëerd tussen de hogere gebouwen in de eigenlijke kern en de verkavelingen in het noorden en het oosten. Verschillende gebouwen van het betrokken project omvatten duidelijk meer dan 2 volwaardige bouwlagen, wat dus te veel is. De aanvraag komt om deze reden alleen al niet in aanmerking voor vergunning.

f) Niettegenstaande gelet op de bovenstaande strijdigheid een gedetailleerde ruimtelijke toetsing niet relevant is, kan er wel nog kort opgemerkt worden dat er zich ook een probleem stelt met de verhouding van de verharde/bebouwde oppervlakte en de niet-verharde/niet-bebouwde oppervlakte. De site wordt quasi volledig ingepalmd door gebouwen, verhardingen en parkeerzones waardoor er zeer weinig onbebouwde en onverharde oppervlakte overblijft voor een kwalitatieve groenzone. Dergelijke groenzones zijn nochtans noodzakelijk in functie van de leefkwaliteit binnen het betrokken project. Ook de bouwdiepte van sommige gebouwen is groot, zo bedraagt bijvoorbeeld de gelijkvloerse bouwdiepte van de blokken B en E 22m. De gebouwen sluiten weliswaar aan bij de

bestaande gebouwen rond de Markt maar vormen anderzijds wel een duidelijke schaalbreuk met de overige omliggende gebouwen. Er is hier niet naar een geleidelijke overgang gezocht. Tezamen met de hierboven gemaakte opmerking over het aantal bouwlagen kan er geconcludeerd worden dat het een maximalistisch ontwerp betreft. De grenzen van wat mogelijk of aanvaardbaar is en dus ook de ruimtelijke draagkracht van de site worden overschreden.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het ontwerp voldoet inzake het aantal bouwlagen niet aan de voorschriften van het gewestelijk RUP VSGB dat 2 bouwlagen toelaat; wel is het mogelijk om het aantal bouwlagen te verhogen op basis van de bestaande toestand van de omgeving of door een gemeentelijk of een provinciaal RUP;*
 - aangezien de site ook gelegen is in het definitief vastgesteld gemeentelijk RUP Woonlagen, dat bevestigt dat gebouwen in deze zone slechts 2 bouwlagen mogen omvatten, is het toestaan van meer bouwlagen niet aan de orde;*
 - het toestaan van dit project zou lijnrecht ingaan tegen een weloverwogen gemeentelijke beleidskeuze om het aantal bouwlagen hier te beperken;*
 - bovendien is er ook weinig plaats voor een kwalitatieve groenaanleg, zijn de gelijkvloerse bouwdieptes soms groot en is er sprake van een schaalbreuk met de omliggende gebouwen waardoor er gesproken kan worden van een maximalistisch project en een overschrijding van de ruimtelijke draagkracht van het terrein;*
 - in ondergeschikte orde voldoet de aanvraag ook niet aan de verordening betreffende toegankelijkheid en zijn er enkele onduidelijkheden wat betreft de hemelwaterafvoer.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van het beginsel van de rechtszekerheid en “het vertrouwensbeginsel - verbod van retroactiviteit ex. Art. 2 B.W, art. 2 S.W., art. 7 E.V.R.M. en art. 15 I.V.B.P.R.”, van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het materieel motiveringsbeginsel en artikel 159 van de Grondwet.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Doordat de bestreden beslissing zich steunt op het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Woonlagen van de gemeente Wemmel dat op 23.06.2016 door de Gemeenteraad werd goedgekeurd

en waarin het aantal bouwlagen en woonlagen voor de betrokken braakliggende percelen van het Kernwoongebied Wemmel aan de A. Verhasseltstraat (Cluster B9) definitief werd vastgelegd op maximaal 2 bouwlagen en 2 woonlagen.

En doordat hiermee het aantal bouwlagen tot 2 wordt beperkt en een fysieke verhoging van de gebouwen met 2 bouwlagen niet mogelijk wordt.

Terwijl het RUP Woonlagen op het ogenblik van het indienen van de bouwaanvraag evenwel nog niet in werking was getreden.

En terwijl het op het ogenblik van de aanvraag enkel het richtinggevend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan Wemmel van kracht was, volgens het welk voor het betrokken gebied het gewenste aantal bouwlagen was bepaald op maximum 3.

En terwijl bij gebreke aan een van kracht zijnde RUP Woonlagen op het ogenblik van de aanvraag het aantal bouwlagen diende te worden afgemeten aan het GRUP VSGB (art. B9.1.3.) dat echter wél een verhoging van het aantal bouwlagen van 2 in het licht van een vergunningsaanvraag toestaat, rekening houdend met het aantal bouwlagen in de omgeving en de bouwhoogte ervan.

En terwijl het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel zich tegen de retroactiviteit van voor rechtsonderhorigen bezwarende maatregelen (die zowel in wetgevende, uitvoerende en rechterlijke handelingen tot stand kunnen worden gebracht) verzetten en tevens tegen de niet-eerbiediging van de door rechtsonderhorigen verworven rechten.

En terwijl op grond van het materiële motiveringsbeginsel een administratieve rechtshandeling nochtans gedragen moet worden door motieven waarvan het feitelijk bestaan naar behoren is bewezen en die in rechte ter verantwoording van die handeling in aanmerking kunnen worden genomen.

Zodat de bestreden beslissing de bepalingen en beginselen ter hoogte van het middel schendt.

...

De verwerende partij repliceert:

“...

Art. 2 S.W., art. 7 E.V.R.M. en art. 15 I.V.B.P.R. zijn bepalingen die van toepassing zijn op de rechterlijke macht.

Wanneer de deputatie op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO, uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, dan treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. (RvVb, nr. A/2015/0025 van 20 januari 2015; RvVb nr. A/2015/0085 van 24 februari 2015; RvVb nr. A/2015/0100 van 3 maart 2015; RvVb, nr. A/2015/0110 van 3 maart 2015)

Art. 2 S.W., art. 7 E.V.R.M. en art. 15 I.V.B.P.R. zijn m.a.w. niet van toepassing op de deputatie als orgaan van het actief bestuur.

Daarentegen is de deputatie er als orgaan van het actief bestuur toe gehouden om, wanneer zij uitspraak doet over een vergunning, de reglementering toe te passen die geldt op het ogenblik dat zij uitspraak doet over de betrokken aanvraag. (Raad van State, arrest nr. 45.326 van 16 december 1993, inzake R. Oyen)

...

In casu werd het RUP Woonlagen voorlopig vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit van 12 november 2015. Verzoekende partij kan dan ook niet in alle redelijkheid voorhouden dat zij niet op de hoogte was van de stedenbouwkundige politiek van de gemeente op het ogenblik van het indienen van de aanvraag, zijnde 10 december 2015. Alleszins staat vast dat op het ogenblik dat de aanvraag werd ingediend, de stedenbouwkundige politiek bekend was gemaakt overeenkomstig de rechtspraak van de Raad van State.

...

Art. 2 B.W. bepaalt het temporele toepassingsgebied van het Burgerlijk Wetboek. Het toepassingsgebied van het artikel is beperkt tot het Burgerlijk Wetboek en is niet zonder meer toepasbaar op de VCRO. Dit geldt des te meer nu artikel 4.3.1. VCRO uitdrukkelijk bepaalt dat bij de beoordeling van een aanvraag rekening kan worden gehouden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen ook al zijn deze nog niet vertaald in concrete stedenbouwkundige voorschriften, op voorwaarde dat de betrokken beleidsmatig gewenste ontwikkelingen politiek zijn bekend gemaakt en de aanvraag er concreet aan wordt getoetst.

Wat betreft de toepassing van art. 159 G.W., merkt verwerende partij nog op dat verzoeker nalaat om aan te tonen om welke redenen zij van oordeel is dat de bestreden beslissing buiten toepassing zou moeten worden gelaten. Deze kritiek is dan ook onontvankelijk aangezien middelen in het inleidend verzoekschrift moeten worden uiteengezet. (RvVb, nr. A/2014/0393 van 27 mei 2014)

...

De tussenkomende partijen stellen:

“ ...

In hoofddorde

*Het bestreden besluit verwijst op p. 8 naar de definitieve vaststelling van het gRUP door de gemeenteraad in zitting van 23 juni 2016 en de publicatie daarvan in het Belgisch Staatsblad op **25 augustus 2016**.*

*De Deputatie diende als vergunningverlenende overheid in zijn beslissing van **1 september 2016** dan ook rekening te houden met de sinds 25 augustus 2017 gewijzigde planningscontext*

Van een schending van het verbod op retroactiviteit is dan ook geen sprake.

...

Evenmin is er sprake van een schending van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel.

*Het ontwerp van gemeentelijk RUP was immers reeds voorlopig vastgesteld op **12 november 2015**, met name **vóór de vergunningsaanvraag** die dateert van **10 december 2015**.*

De Verzoekende partij was op het ogenblik van de aanvraag dus reeds perfect op de hoogte van het gemeentelijk beleid van de Verzoekende partijen tot tussenkomst.

Een vergunning kan bovendien zelfs worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan (artikel 4.3.2 VCRO).

Bovendien is het vaste rechtspraak van Uw Raad dat een gemeente te allen tijde haar planningsbeleid kan aanpassen in functie van de noden en dat hierin geen schending van het rechtszekerheids- of het vertrouwensbeginsel kan worden gelezen:

"Een ruimtelijk uitvoeringsplan is immers toekomstgericht en kan stedenbouwkundige voorschriften vastleggen die afwijken van de voorheen bestaande of voorheen gewenste toestand."

...

De verzoekende partij dupliceert:

" ...

Replik op de antwoordnota van verwerende partij/ schriftelijke uiteenzetting tussenkomende partij

Waar tussenkomende partij laat gelden dat het betrokken GRUP Woonlagen op 25 augustus 2016 in het Belgisch Staatsblad zou zijn gepubliceerd, terwijl de bestreden beslissing op 1 september 2016 werd genomen en de Deputatie er dan ook rekening diende te houden, is uiteraard niet correct.

Het GRUP Woonlagen werd weliswaar op 25.08.2016 in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd, maar is pas 14 dagen nadien in werking getreden (op 8 september 2016) en zulks op het ogenblik waarop de bestreden beslissing werd genomen evenwel nog niet in werking was getreden.

De loutere publicatie in het Belgisch Staatsblad is weliswaar een noodzakelijke voorwaarde opdat het betrokken reglement in werking zou treden, maar geen voldoende voorwaarde voor haar inwerkingtreding.

Bij ontstentenis van enige rechtskracht van een weliswaar in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd definitief vastgesteld gemeentelijk RUP Woonlagen, kan het dan ook niet dienstig zijn om de bouwvergunningsaanvraag op deze grond af te wijzen.

Een weliswaar vastgestelde norm, doch zonder rechtskracht op het ogenblik waarop de beslissing werd genomen, is dan ook onwettig en kan dan ook niet worden toegepast.

Ook verwerende partij slaat de bal mis waar zij aanvoert dat de art. 2 B.W., art. 7 E.V.R.M en art. 15 I.V.B.P.R. niet op haar als administratieve overheid van toepassing zouden zijn, maar slechts op de rechterlijke macht.

Bovenvermelde rechtsregels betreffen immers algemeen verbindende gedragsvoorschriften dewelke in de hiërarchie der normen boven de (individuele) beslissingen staan van de bestuurlijke overheden, zodat ook de bestuurlijke overheid eraan onderworpen is.

De rechtsstaat in de publiekrechtelijke betekenis impliceert net dat ook overheden (hetzij van bestuurlijke, wetgevende of rechterlijke aard) gehouden zijn om Internationaalrechtelijke, grondwettelijke en andere interne wetgeving te gehoorzamen.

Zij moeten niet enkel ten aanzien van de rechterlijke, maar ook ten aanzien van administratieve en wetgevende instanties gehandhaafd worden, wat immers ook kan in het kader van het bestuurlijk toezicht, art. 14 § 1 R. v. St.-wet, art. 159 Gec. W. en a fortiori ook zeker in het kader van onderhavig beroep (P. VAN ORSHOVEN, M. BOES en B. ALLEMEERSCH, Tussen gelijk hebben en gelijk krijgen. Gerechtelijk recht voor bachelors. Acco, Leuven, 2012, p. 41, nr. 36)

Ook de bemerking van verwerende partij dat het gemeentelijk RUP reeds voorlopig was vastgesteld op 12 november 2015 en dus voor de vergunningsaanvraag op 10 december 2015 waardoor verzoekster reeds perfect op de hoogte zou zijn geweest van het gemeentelijk beleid is niet alleen onjuist, laat staan bewezen, maar doet eenvoudigweg niet terzake.

Wat telt, is te weten of op het ogenblik dat het bestreden besluit werd genomen, het Gemeentelijk RUP Woonlagen reeds bindende kracht had verkregen of niet en of de vergunningsverlenende overheid zich erop kon beroepen om de vergunningsaanvraag te weigeren.

De eerlijkheid gebiedt te zeggen dat dit niet het geval was, zodat ook de weigeringsgrond waarnaar tussenkomende partij verwijst omwille van de onverenigbaarheid van de aanvraag met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan (art. 4.3.2. VCRO), komt te vervallen.

Ook de bewering als zou een gemeente haar planningsbeleid te allen tijde kunnen aanpassen, doet in deze eenvoudigweg niet terzake aangezien het planningsbeleid van de gemeente Wemmel immers op het ogenblik van het bestreden besluit nog geen bindende kracht had en waar tussenkomende partij zich dan ook niet op kon steunen om vergunningsaanvraag af te wijzen.

Tenslotte is ook de bewering van verwerende partij als zou de gemeente terecht de aanvraag zou hebben getoetst aan het RUP Woonlagen om reden dat zij bij de aanvraag ook rekening zou kunnen houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (art. 4.3.1. § 2, 2 ° VCRO), volstrekt onjuist aangezien dit laatste een opportuniteitsoordeel inhoudt en de opportuniteit slechts nuttig kan worden aangewend om de vergunningsaanvraag op af te rekenen, wanneer zij ook de legaliteitstoets doorstaat.

Van zodra een vergunningsaanvraag de legaliteitstoets niet doorstaat, is een toets aan de opportuniteit (goede ruimtelijke ordening) niet meer nodig om de aanvraag te weigeren.

A fortiori gaat deze redenering ook op wanneer de weigering tot vergunningsaanvraag de legaliteitstoets niet doorstaat, zodat de opportuniteitstoets niet de minste relevantie meer heeft.

Tenslotte slaat verwerende partij de bal mis waar deze stelt dat art. 2 B.W. slechts temporeel van toepassing zou zijn op het Burgerlijk Wetboek en niet op de VCRO, te meer art. 4.3.1. VCRO zou bepalen dat er bij de beoordeling van een aanvraag rekening kan worden gehouden met beleidsmatig gewenste oplossingen, ook al zijn die nog niet vertaald in stedenbouwkundige voorschriften, daar dit alleen geldt wanneer aan de legaliteitstoets zou zijn voldaan, quod non in casu.

Is aan de legaliteitstoets niet voldaan, dan kan de bestuurlijke overheid ook geen rekening meer houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Dat art. 2 B.W. temporeel slechts van toepassing zou zijn tot het Burgerlijk Wetboek is dan ook volstrekt onjuist. Artikel 2 B.W. stelt een verbod van retro-activiteit in ten aanzien van de formele wetgever (hoewel de formele wetgever ingevolge hun nevensgeschikt karakter eerdere formele wetten kunnen uitschakelen, dus ook art. 2 B.W.) én de bestuurlijke overheid, wat impliceert dat een bestuurlijke overheid niet met terugwerkende kracht toepassing mag maken van regels die op het ogenblik dat zij een beslissing moest nemen, niet van kracht waren.

Dit verbod is overigens eveneens opgenomen in art. 7 E.V.R.M. en art. 15 I.V.B.P.R. dat Internationaalrechtelijke Verdragsbepalingen betreffen met directe werking in de Belgische rechtsorde waardoor in gelijke mate dergelijk verbod van kracht is.

De bewering als zelfs wanneer het RUP Woonlagen niet had kunnen worden toegepast, het GRUP VSGB dan evenzeer slechts 2 bouwlagen toeliet, doet niet terzake, gezien het GRUP VSGB immers een afwijkingsmogelijkheid (lees : verhoging) toeliet en deze afwijkingsmogelijkheid verzoekster de mogelijkheid bood om haar meer dan 2 bouwlagen toe te kennen bij haar vergunningsaanvraag.

Dat de gegrondheid van dit middel nooit zou kunnen leiden tot de integrale nietigverklaring van het bestreden besluit, kan niet worden bijgetreden, nu een stedenbouwkundige vergunning in beginsel immers juridisch een en ondeelbaar is.

*Tussenkomende partij argumenteert ook niet waarom dat uitzonderlijk anders zou moeten zijn voor de bestreden beslissing.
...*

In hun laatste schriftelijke uiteenzetting stellen de tussenkomende partijen:

*“ ...
In haar wederantwoordnota stelt Verzoekende partij dat het ondergeschikte standpunt van Verzoekende partijen tot tussenkomst geen stand zou houden gezien een stedenbouwkundige vergunning principieel één en ondeelbaar is.*

Dit verweer houdt geen steek.

In casu is er immers geen sprake van een "vergunningsbesluit". Het bestreden besluit betreft een weigeringsbesluit.

*Derhalve kan Uw Raad perfect oordelen dat de Deputatie tot eenzelfde oordeel zou zijn gekomen en dat het ingeroepen middel niet tot de nietigverklaring van het bestreden besluit kan leiden.
...”*

Beoordeling door de Raad

1.

Een middel bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden.

De verzoekende partij haalt in de aanhef van het eerste middel artikel 159 van de grondwet aan, zonder uiteen te zetten waarom de toepassing wordt gevraagd van deze bepaling. Evenmin wordt uiteengezet op welke wijze het bestreden besluit een schending uitmaakt van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Het eerste middel is in de hiervoor aangegeven mate niet ontvankelijk.

2.

De verzoekende partij voert in het middel, zoals uiteengezet in het verzoekschrift, in essentie aan dat het gemeentelijk RUP Woonlagen nog niet in werking was getreden op het ogenblik van het indienen van de bouwaanvraag, waardoor het volgens de verzoekende partij geen motief kon vormen om het aangevraagde te weigeren.

3.

Het uitgangspunt van het middel komt er op neer dat het aangevraagde beoordeeld diende te worden volgens de reglementering die gold op het ogenblik van de aanvraag. Dit uitgangspunt is onjuist daar de vergunningverlenende overheid er als orgaan van het actief bestuur toe gehouden is de reglementering toe te passen die geldt op het ogenblik dat zij over de aanvraag uitspraak doet.

Door de dupliek van de verzoekende partij in de wederantwoordnota dat het gemeentelijk RUP Woonlagen op het ogenblik waarop de bestreden beslissing werd genomen nog niet in werking was getreden, geeft zij een andere wending aan de kritiek die zij heeft uiteengezet in haar verzoekschrift onder het eerste middel. Een dergelijke aanvullende kritiek kan niet op ontvankelijke wijze in de wederantwoordnota worden aangevoerd.

4.

Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 159 van de grondwet, van het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Wemmel, van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan VSGB, van artikel 2.1.2, §3, 2.2.2, §3 en 2.2.13, §3 VCRO, van artikel 3 van de Motiveringswet en van het materieel motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“..."

Doordat de bestreden beslissing steunt op het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Woonlagen dd. 23.06.2016 dat de beperking tot het aantal bouwlagen en woonlagen voor de betrokken percelen tot 2 heeft bestendigd.

En doordat hierdoor een fysieke verhoging van de gebouwen met 2 bouwlagen niet mogelijk wordt, gezien voormeld Ruimtelijk Uitvoeringsplan het GRUP VSGB op dat vlak heeft vervangen.

Terwijl het aantal bouwlagen krachtens het GRUP VSGB nochtans reeds is beperkt tot 2 bouwlagen en het GRUP VSGB de gemeenten evenwel enkel de mogelijkheid biedt om het aantal bouwlagen te wijzigen (lees : selectief te verhogen).

En terwijl het GRUP VSGB de gemeenten evenwel niet toelaat om het aantal bouwlagen te bestendigen en daarmee de ruimte die het GRUP VSGB biedt om in het kader van een vergunningsaanvraag het aantal bouwlagen te verhogen of te verminderen, rekening houdend met het aantal bouwlagen in de omgeving en de bouwhoogte ervan, te supprimeren.

En terwijl art. 2.2.13. § 3 VCRO bepaalt dat de voorschriften van de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen niet kunnen afwijken van de voorschriften van de provinciale en de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, tenzij de provincieraad, respectievelijk de Vlaamse Regering daarvoor hun instemming verlenen, noch van het richtinggevend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan (art. 2.1.2§3 VCR).

En terwijl in de mate de bestreden beslissing is gesteund op het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Woonlagen dd. 23.06.2016 dit op zijn minst onwettig is daar met het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Woonlagen immers het GRUP VSGB terzijde wordt geschoven voor wat betreft de mogelijkheid om het aantal bouwlagen te verhogen.

En terwijl overeenkomstig art. 2.2.2. § 3 VCRO de voorschriften van het gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplan de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan die daar strijdig mee zijn, van rechtswege opheffen.

En terwijl een beslissing gesteund op stedenbouwkundige voorschriften inzake het toegelaten aantal bouw- en woonlagen daardoor zelf onwettig is.

Zodat de bestreden beslissing de bepalingen en beginselen ter hoogte van het middel schendt.

Toelichting

Zoals reeds eerder vermeld, liggen de betrokken percelen krachtens het RUP VSGB (blz. 270, stuk 3) in Cluster B9 (kern Wemmel en open ruimte tussen Wemmel en Zellik) : "Het binnengebied aan de A. Verhasseltstraat betreft een nog onbebouwde zone, bestaande uit braakland. Het gebied wordt nagenoeg volledig omzoomd door de bebouwing. Het betreft vooral gesloten en halfopen woonbebouwing, zowel appartementen als eengezinswoningen. Het gebied is vlakbij de feitelijke markt van Wemmel gelegen."

Uit het GRUP VSGB blijkt dat dit binnengebied in aanmerking komt voor kernversterkende woonontwikkeling en er ter versterking van het bestaande woonweefsel ter hoogte van een braakliggend terrein in de kern van Wemmel een kwalitatief inbreidingsproject wordt voorzien". (zie blz. 272 RUP VSGB)

Krachtens artikel B9.1.5, 3° en artikel B9.1.6 van het GRUP VSGB (blz. 276 en 277) kan voor dit gebied een vergunning wordt afgeleverd voor de bouw of herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden.

In het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Wemmel is voorzien dat voor dit binnengebied van 2,5 ha de intentie bestond om 62 woningen in te planten (25 woningen per ha) (blz. 28 GRS Wemmel) (stuk 4).

In het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Wemmel is dit gebied tevens aangeduid als gebied met als gewenst aantal bouwlagen maximum 3.

Ook het RUP Woonlagen (art. 4) (stuk 6) heeft de er vlak naast gelegen percelen rond de Markt terecht ingekleurd als « kernwoongebied voor bebouwing met 3 bouwlagen en 3 woonlagen ».

Ter realisatie van deze intentie heeft verzoekster dan ook een bouwvergunningsaanvraag ingediend voor de bouw van 139 appartementen, verdeeld over maximum 2 woonlagen en hooguit 3 bouwlagen (stuk 10), wat dan ook perfect beantwoordt aan de doelstellingen van het Ruimtelijk Structuurplan en het RUP Woonlagen om de noodzakelijke mogelijkheden en randvoorwaarden te creëren in functie van kernvernieuwing en kernversterking en teneinde de gewestplanvoorschriften waarin het aantal woonlagen beperkt is tot maximum 2, te herzien en selectief te verhogen, gezien de beperking van het aantal woonlagen tot maximum 2 « binnen de hedendaagse context leidt tot een hypothekering van voor de dorpscentra noodzakelijke kernvernieuwing en kernversterking ».

Ook het ontwerp RUP Woonlagen (blz. 9 en 10) (stuk 6) voorziet in het « beter benutten van woonruimte binnen de dorpskernen (en bovendien binnen het afgebakende stedelijke gebied rond Brussel) wat rechtstreeks voortvloeit uit de ruimtelijke beleidsplanning, zowel op Vlaams, Provinciaal als gemeentelijk niveau en werd daarnaast ook verankerd in het gewestelijke RUP VSGB, waarvan dit RUP een verdere uitvoering en verfijning vormt ».

Naast het meer « flexibel benutten van het bestaande bebouwde weefsel », heeft het RUP tot doel « om via de afbakening van het reële kernwoongebied (op basis van de bestaande bebouwingskenmerken, dichtheden en de dorpsstructuur) de nodige ontwikkelingsmogelijkheden te bieden voor de nog onbebouwde zones waar de ontwikkeling van de woonfunctie wenselijk is, te meer vanuit de hedendaagse context met het toenemende gebrek aan woonruimte, alsook de transitie die in het ruimtelijke beleid wordt nagestreefd naar een compact en efficiënt ruimtegebruik, de verdere functiemenging en verdichting in de kernen ten voordele van het behoud van de buitengebieden, zijn de oude gewestplanvoorschriften niet verder houdbaar m.b.t. de ontwikkeling van kernzones. Traditionele woontypes met max. 2 woonlagen leiden hier tot een onderbenutting van de ruimte in het bijzonder door het gulzige ruimtegebruik van dit type en daarbij de gemiste kansen om ook de nodige groenruimten, speelruimten, publieke ruimten en een aangepaste ruimtelijke inpassing te kunnen voorzien. Het verhogen van het toelaatbaar aantal woonlagen leidt hier dan ook rechtstreeks tot het realiseren van aantrekkelijke woonruimte, als tot een verhoging van de algemene woonkwaliteit en leefbaarheid van de omgeving en de dorpskern ».

Verzoekster legt ten informatieve titel tevens een artikel over van de Vlaamse Bouwmeester (stuk 22) waarin deze eveneens pleit voor meerdere bouwlagen of hoogbouw op het platteland teneinde de beschikbare woonruimte optimaler te benutten.

In de mate het bestreden besluit is gesteund op het "definitief" vastgelegde aantal woonlagen voor het betrokken woonkerngebied tot maximum 2, heeft het geen wettige basis daar dit definitief vastgelegde Ruimtelijk Uitvoeringsplan Woonlagen immers in strijd is met het Richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan en de doelstelling van het RUP Woonlagen, maar is het bovenal volledig in strijd met het GRUP VSGB nu dit GRUP VSGB immers de gemeenten enkel mogelijkheid biedt om het aantal bouwlagen te wijzigen (lees : selectief te verhogen), niet om deze te « bestendigen » en

daarmee tevens de mogelijkheid om het aantal bouwlagen te verhogen of te verlagen in functie van het aantal bouwlagen en bouwhoogte in de omgeving, te supprimeren (zie tekst RIJP Woonlagen : « art. I. Er is geen fysieke verhoging van de gebouwen met 2 bouwlagen en dakvolume. Er is geen verhoging van het aantal mogelijke woonlagen t.o.v. het gewestplan »).

Krachtens art. 2.2.13. § 3 VCRO kunnen de voorschriften van de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen evenwel niet afwijken van de voorschriften van de provinciale en de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, tenzij de provincieraad, respectievelijk de Vlaamse Regering daarvoor hun instemming verlenen.

In de mate de bestreden beslissing is gesteund op het RUP Woonlagen zoals definitief vastgelegd op 23.06.2016 dat op haar beurt in strijd is met het GRUP VSGB gezien het de mogelijkheid om het aantal bouwlagen te verhogen aldus terzijde schuift, dient het voorschrift van het GRUP VSGB overeenkomstig art. 2.2.2. § 3 VCRO de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Woonlagen die daar strijdig mee zijn, van rechtswege op te heffen waardoor meteen ook de grondslag voor het bestreden besluit geen wettige grondslag heeft.

Overigens laat ook artikel 2.1.2§3 VCR geen afwijkingen toe van het richtinggevend gedeelte van het RUP.

Niet voor niets heeft verzoekster op 24.10.2016 tegen dit RUP Woonlagen dd. 23.06.2016 een beroep tot nietigverklaring en vordering tot schorsing ingesteld bij de Raad van State teneinde het RUP Woonlagen te laten vernietigen.

Gezien art. 159 Gec. G.W. Uw raad toelaat om onwettige individuele administratieve overheidsbeslissingen buiten toepassing te laten in de mate zij geen wettige grondslag hebben, en het bestreden besluit op die grond kan vernietigen, hoeft zij zelfs de uitkomst van het annulatieberoep bij de Raad van State niet af te wachten.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Wat betreft de vermeende strijdigheid met het GRSP Wemmel, moet er op gewezen worden dat het GRSP Wemmel stelt dat het maximum aanbevolen bouwlagen op drie bouwlagen wordt vastgesteld. Bovendien wordt daarbij uitdrukkelijk vermeld dat het gaat om een voorstel dat nog verder onderzoek vraagt. Dat het een voorlopig voorstel betreft dat verder onderzoek vergt, wordt overigens nogmaals uitdrukkelijk bevestigd in het actieprogramma van het GRSP (p. 64).

Verder onderzoek heeft klaarblijkelijk uitgewezen dat het niet wenselijk is dat in dit gebied drie bouwlagen zouden worden toegestaan. Dit verklaart waarom het RUP Woonlagen het maximaal aantal bouwlagen uiteindelijk beperkt tot twee bouwlagen.

Gezien uit het GRSP Wemmel duidelijk blijkt dat het voorziene plan enkel een voorstel bevat dat nog verder onderzoek vergt, kan verder onderzoek er vanzelfsprekend toe leiden dat uiteindelijk nog van dit voorstel wordt afgeweken. Dat het GRUP Woonlagen het uiteindelijke maximaal aantal bouwlagen heeft vastgesteld op twee bouwlagen, is dan ook niets meer dan het resultaat van het verder onderzoek dat werd gevoerd na vaststelling van het RSP Wemmel. Van enige strijdigheid is dan ook geen sprake.

Evenmin is het RUP Woonlagen strijdig met het GRUP VSGB. Weliswaar kan een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ingevolge 2.2.13, §3 VCRO niet afwijken van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, maar het kan het wel verfijnen, detailleren en / of verduidelijken.

Het GRUP VSGB bepaalt het volgende (met eigen onderlijning):

...

Het GRUP VSGB voorziet uitdrukkelijk de mogelijkheid voor gemeenten om via een gemeentelijk RUP af te wijken van het door het GRUP VSGB vooropgestelde maximaal aantal bouwlagen. Het stelt eveneens uitdrukkelijk dat zolang er geen gemeentelijk (of provinciaal) RUP wordt opgesteld, het maximaal aantal toegelaten bouwlagen wordt vastgesteld op twee bouwlagen. Tevens wordt voorzien dat meer of minder bouwlagen toegelaten kunnen worden i.f.v. het aantal bouwlagen in de omgeving en de bouwhoogte in de omgeving.

Het RUP Woonlagen wijkt geenszins af van het GRUP VSGB, doch verfijnt enkel de door het GRUP VSGB voorziene regeling en verduidelijkt dat er niet kan worden afgeweken van het maximaal aantal bouwlagen dat werd vastgesteld op twee bouwlagen.

Ter verduidelijking van haar visie m.b.t. de bouwlagenproblematiek en met het oog op een doorwerking ervan op o.m. de lokale besturen, heeft de Vlaamse overheid Omzendbrief RO/2012/01 'verhoging van het aantal bouwlagen in de niet-herbestemde woongebieden binnen het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel', opgesteld. Deze omzendbrief geldt als richtlijn bij de opmaak van gemeentelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen die wensen af te wijken van het maximaal aantal bouwlagen dat in het GRUP VSGB werd vooropgesteld. De Omzendbrief RO/2012/01 bevat een afwegingskader dat in overweging moet worden genomen bij de opmaak van een dergelijk gemeentelijk RUP.

Recent werd in het Vlaams parlement een schriftelijke vraag gesteld door dhr. Bart Nevens (Schriftelijke vraag nr. 465 van Bart Nevens van 26 februari 2016), die informeert naar gemeentelijke of provinciale planningsinitiatieven binnen het VSGB, waarbij aanpassingen werden doorgevoerd m.b.t. het aantal bouwlagen of woonlagen die strijdig zijn met de bepalingen van de omzendbrief RO/2012/01.

In antwoord op deze vraag, geeft minister Schauvliege een opsomming van de RUP's die zijn opgemaakt om af te wijken van het door het GRUP VSGB vooropgestelde maximaal aantal bouwlagen. Daarbij wordt ook het RUP Woonlagen van de gemeente Wemmel opgesomd, om te concluderen dat geen van de opgemaakte gemeentelijke RUP's strijdig zijn met Omzendbrief RO/2012/01 'verhoging van het aantal bouwlagen in de niet-herbestemde woongebieden binnen het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel', waaruit mag geconcludeerd worden dat zij evenmin strijdig zijn met het GRUP VSGB (met eigen onderlijning):

...

Gezien er geen sprake is van enige strijdigheid met het GRSP Wemmel of het GRUP Woonlagen, dient het RUP Woonlagen niet buiten toepassing te worden gelaten op grond van art. 159 G.W.

Tot slot blijkt uit het bestreden besluit zelf dat de beslissing gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag niet vergunbaar is.

De motieven van de bestreden beslissing zijn bovendien duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid. Bovendien is de motivering opgenomen in de bestreden beslissing zelf.

*Van enige schending van de formele of materiële motiveringsplicht is geen sprake.
...*

De tussenkomende partijen stellen:

“ ...

(i) Geen schending van artikel 3 van de Formele Motiveringswet of het motiveringsbeginsel

De Verzoekende Partij zet niet uiteen op welke wijze het bestreden besluit artikel 3 van de Formele Motiveringswet en het motiveringsbeginsel zou schenden.

In zoverre het middel gesteund is op deze zogezegde schendingen, dient het hoe dan ook als onontvankelijk te worden aangemerkt.

In ieder geval bevat het bestreden besluit een omstandige motivering omtrent de onverenigbaarheid van het project met het GRUP VSGB en het gRUP Woonlagen:

...

(ii) Geen schending van het GRUP VSGB

Overeenkomstig artikel B9.1.3, eerste lid van het GRUP VSGB wordt het aantal bouwlagen in het woongebied in principe beperkt tot 2.

In artikel B9.1.3, vierde lid van het GRUP VSGB wordt gestipuleerd dat het toegelaten aantal bouwlagen door de gemeente of de provincie kan worden gewijzigd in een ruimtelijk uitvoeringsplan tot maximum 4 bouwlagen.

Door het GRUP VSGB wordt aldus de beleidsruimte gelaten aan de provincie of de gemeente om het aantal bouwlagen eventueel te wijzigen. In geen geval wordt aan deze besturen de verplichting opgelegd om een ruimtelijk uitvoeringsplan op te stellen waarbij het aantal bouwlagen zou worden verhoogd.

Volgens de toelichtende nota bij het GRUP VSGB wordt aan de lagere besturen de ruimte gegeven om op grond van een eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening het aantal bouwlagen eventueel te wijzigen (zie p. 275 van de Toelichtingsnota bij het GRUP VSGB), zonder dat hiertoe de minste verplichting bestaat.

In tegenstelling tot de bewering van de Verzoekende partij was de gemeente Wemmel in geen geval verplicht om het aantal bouwlagen in de betreffende zone te "verhogen" (zie p. 7 van het beroep tot nietigverklaring en de vordering tot schorsing), laat staan dat het GRUP VSGB de Verzoekende partijen tot tussenkomst zou verbieden om een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vast te stellen waarbij het aantal bouwlagen eveneens wordt beperkt tot 2.

Door de Verzoekende partij wordt ook niet gewezen op enige rechtsregel die zou verbieden dat een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zou worden vastgesteld, waarbij het aantal bouwlagen zoals vastgesteld in een GRUP zou worden bestendigd.

Overeenkomstig artikel B9.1.3, eerste lid van het GRUP VSGB wordt het aantal bouwlagen in het woongebied in principe beperkt tot 2.

Tot slot moet worden opgemerkt dat artikel B9.1.5 of artikel B9.1.6 van het GRUP VSGB in geen geval de bouw van 50 appartementen zouden toelaten binnen de cluster B9.1.

Deze bepalingen leggen slechts bepaalde verplichtingen inzake het sociaal of bescheiden woonaanbod indien een vergunning zou worden afgeleverd voor een project met minstens 50 appartementen.

De Verzoekende partijen tot tussenkomst benadrukken dat de Raad van State overigens in het kader van de gevorderde schorsing van het gRUP het volgende oordeelde m.b.t. de overeenstemming van het gRUP met het GRUP VSGB:

"Artikel 89.1.3 van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP VSGB houdt prima facie geen verbod in om middels het bestreden gemeentelijk RUP het aantal bouwlagen voor het kwestieuze gebied op maximaal twee vast te stellen" (Stuk 14).

Bijgevolg kon de Deputatie in het bestreden besluit rechtmatig oordelen dat de vergunningsaanvraag in strijd is met het GRUP VSGB.

(iii) Geen schending van artikel 22.2, § 3 VCRO

Artikel 2.2.2, § 3 VCRO bepaalt dat de voorschriften van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan die daarmee strijdig zijn van rechtswege opheffen.

Uit voormeld punt (ii) blijkt dat de voorschriften van het gRUP in overeenstemming zijn met de voorschriften van het GRUP VSGB.

Artikel 2.2.2, § 3 VCRO is in casu bijgevolg niet toepasselijk.

(iv) Geen schending van het richtinggevend gedeelte van het GRS, noch van artikel 2.1.2, § 3 VCRO

Evenmin wordt artikel 2.1.2, § 3 VCRO geschonden. Deze bepaling stelt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan niet kan afwijken van het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen.

In het richtinggevende gedeelte van het GRS wordt enkel bepaald dat het gebied tussen de Verhasseltstraat en de Robbrechtsstraat dient te worden herbestemd van parkgebied tot woongebied. Hierbij wordt niet aangegeven wat de gewenste maximale woningdichtheid zou moeten zijn (zie p. 28 van het richtinggevende gedeelte van het GRS).

Het richtinggevende gedeelte van het GRS verwijst ook naar een bepaalde overlegnota die werd opgesteld tijdens de opmaak van het GRUP VSGB. Het GRS geeft duidelijk aan dat tijdens de opmaakprocedure eraan werd gedacht het aantal bouwlagen te verhogen (zie p.

57 van het richtinggevende gedeelte van het GRS). Hierbij zou hoe dan ook rekening dienen te worden gehouden met de bestaande situaties.

In het GRS worden de relevante kaarten van voormelde overlegnota vermeld m.b.t. de kern van de gemeente Wemmel. Het gebied tussen de Verhasseltstraat en de Robbrechtsstraat is echter niet aangeduid als een terrein waarbij het aantal woonlagen eventueel zou kunnen worden verhoogd.

In het richtinggevende gedeelte van het GRS wordt aldus niet aangegeven dat het aantal bouwlagen van de percelen van Verzoekster dient te worden verhoogd.

Er kan dan ook niet worden ingezien op welke wijze het definitief vastgesteld gRUP zou strijden met de richtinggevende bepalingen van het GRS. In het GRS werd immers niet bepaald dat de bouwlagen voor het terrein van de Verzoekende partij zou moeten worden verhoogd.

In die zin oordeelde ook de Raad van State in zijn schorsingsarrest van 31 januari 2017:

"Uit het voormelde blijkt dat de richtinggevende bepalingen van het GRS voor het vaststellen van het toegelaten 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 dat de vaststelling van dit maximum in het bestreden gemeentelijk RUP prima facie niet in strijd is met de richtinggevende bepalingen van het GRS" (Stuk 14).

Het bestreden besluit is bijgevolg genomen op basis van een geldig gRUP dat in lijn is met het GRS.

(v) Geen schending van artikel 2.2.13, § 13 VCRO

Artikel 2.2.13, § 13 VCRO bepaalt dat de voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan niet kunnen afwijken van de voorschriften van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

In casu moet worden vastgesteld dat het bestreden gRUP 'Woonlagen' niet afwijkt van de bepalingen van het GRUP VSGB.

Zoals aangehaald, beperkt het gRUP 'Woonlagen' in de kwestieuze zone het aantal bouwlagen tot 2. In het GRUP VSGB was dezelfde beperking opgenomen, zodat het gRUP hier niet van afwijkt in de zin van artikel 2.2.13, § 13 VCRO.

Bovendien legt artikel B9.1.3, vierde lid van het GRUP VSGB geen verplichting op tot het verhogen van het aantal bouwlagen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Doordat het gRUP 'Woonlagen' de voorschriften van het GRUP VSGB respecteert, kan er van enige schending van artikel 2.2.13, § 13 VCRO geen sprake zijn.

Het bestreden besluit is dan ook genomen op basis van een gRUP dat in overeenstemming is met artikel 2.2.13, § 13 VCRO.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

Repliek op de antwoordnota van verwerende partij/ schriftelijke uiteenzetting tussenkommende partij

Tussenkommende Partijen laten gelden dat de gemeente Wemmel in geen geval verplicht was om het aantal bouwlagen in de betreffende zonde te "verhogen", laat staan om het haar te verbieden om het aantal bouwlagen eveneens te beperken tot 2. Volgens haar zou er geen enkele rechtsregel bestaan die haar dit in het kader van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan te verbieden.

Verzoekster kan dit standpunt niet bijtreden.

In tegenstelling tot het privaat recht (waar alles wat niet verboden is, toegelaten is), geldt in het publiek recht (het materieel legaliteitsbeginsel) precies het omgekeerde, met name dat de overheid slechts kan optreden wanneer daartoe een wettelijke grondslag bestaat. Voor iets geen grondslag voor bestaat, kan de overheid niets regelen en houdt impliciet dus een verbod in om op te treden.

De eerlijkheid gebiedt te zeggen dat voor het "bestendigen" van het aantal bouwlagen zoals dit aantal reeds in het GRUP VSGB is voorzien, het GRUP VSGB de gemeenten hiertoe geen mogelijkheid biedt.

Het GRUP VSGB voorziet immers enkel in de mogelijkheid voor de gemeente om het aantal bouwlagen (dat het GRUP VSGB op 2 heeft vastgelegd) te "wijzigen".

De tekst is duidelijk en niet voor interpretatie vatbaar.

Iets wat reeds is vastgelegd, kan door de gemeente dan ook niet worden hervastgelegd, ook al wijkt dit op dat punt niet af van het GRUP VSGB.

Wijzigen impliceert dat het aantal van twee bouwlagen wordt verminderd of verhoogd. Het herbevestigen van het aantal toelaatbare bouwlagen in het GRUP VSGB is geen wijziging en kan daarmee dus niet worden vereenzelvigd.

Dat de Raad van State reeds in het kader van de gevorderde schorsing van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Woonlagen heeft gesteld dat het GRUP VSGB prima facie geen verbod zou inhouden om het aantal bouwlagen op maximaal twee vast te stellen, is in het licht van het bovenstaande dus eveneens niet correct.

Een en ander heeft ook zijn belang. Als het RUP Woonlagen het aantal bouwlagen eveneens zou vastleggen, dan kan een andere politieke meerderheid nooit nog gebruik maken van de mogelijkheid die het GRUP VSGB de gemeenten biedt, tenzij het GRUP Woonlagen opnieuw zou worden gewijzigd, iets wat verre van evident is.

In de mate het bestreden besluit zich steunt op voorschriften van het Gemeentelijk Ruimtelijk uitvoeringsplan in strijd met de voorschriften van het GRUP VSGB, wordt het zelfs van rechtswege opgeheven,

Een beslissing gesteund op een van rechtswege opgeheven voorschrift, is alleszins onwettig.

De bewering van tussenkommende partijen dat het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan voor het betrokken gebied voor het terrein niet zou

hebben bepaald dat het aantal bouwlagen zou moeten worden verhoogd, is in strijd met de stukken van het dossier.

In het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Wemmel is immers voorzien dat voor dit binnengebied van 2,5 ha de intentie bestond om 62 woningen in te planten (25 woningen per ha) (blz. 28 GRS Wemmel) (stuk 4).

In het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Wemmel is dit gebied tevens aangeduid als gebied met als gewenst aantal bouwlagen maximum 3,

Dat er daarin ook nog was bepaald dat verder onderzoek nodig was, neemt niet weg dat het richtinggevend gedeelte van het GRS wel degelijk het gewenst maximum aantal bouwlagen op 3 heeft vastgelegd.

Dat het onderzoek volgens de Raad van State in zijn arrest dd. 31.01.2017 ertoe zou hebben geleid dat het RUP Woonlagen het aantal bouwlagen op 2 zou hebben vastgelegd, doet niet terzake gezien het RUP Woonlagen nog niet van kracht was op het ogenblik dat de bestreden beslissing werd genomen en dus geen wettige basis heeft om de beslissing op te steunen of de conformiteit van het RUP Woonlagen met het richtinggevend gedeelte van het GRS te weerhouden (cf. supra).

Wat betreft de schending van art. 2.2.13 § 12 VCRO voeren tussenkomende partijen ten onrechte aan als zou het gRUP Woonlagen niet afwijken van het GRUP VSGB gezien zij het aantal bouwlagen eveneens vastlegde op 2.

Verzoekster kan dit standpunt niet bijtreden.

Hoewel er inderdaad geen "inhoudelijke" afwijking kan worden vastgesteld van het gRUP Woonlagen wat betreft het aantal bouwlagen, dient niettemin te worden opgemerkt dat het gRUP Woonlagen wel formeel afwijkt van het GRUP VSGB in de mate het het aantal in het GRUP VSGB vastgelegde aantal bouwlagen niet wijzigt, daar waar het GRUP VSGB uitsluitend een wijziging toelaat van het aantal vastgelegde bouwlagen.

Een herbevestiging van het aantal bouwlagen is geen wijziging (verlaging of verhoging) en houdt dus zonder meer een afwijking in van het GRUP VSGB.

Dat een en ander een verfijning, detaillering of verduidelijking zijn van het GRUP VSGB, zoals verwerende partij vergeefs tracht voor te houden, is niet correct en druist in tegen de duidelijke tekst van het GRUP VSGB waar enkel een "wijziging" wordt toegestaan.

De verwijzing door verwerende partij naar een 'antwoord' op een parlementaire vraag omtrent de de gemeentelijke of provinciale planningsinitiatieven binnen het VSGB en de verenigbaarheid ervan met de Omzendbrief, heeft geen wettelijke basis en dus niet dienstig ter beoordeling van het middel,

...

In hun laatste schriftelijke uiteenzetting voegen de tussenkomende partijen niets meer toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Het tweede middel steunt op de onwettigheid van het gemeentelijk RUP Woonlagen. De verzoekende partij stelt dat zij tevens een beroep tot nietigverklaring en een vordering tot schorsing heeft ingesteld bij de Raad van State tegen dit RUP.

2.

De Raad van State heeft inmiddels uitspraak gedaan over de vordering tot schorsing die is ingesteld door de verzoekende partij. Bij arrest nr. 237.250 van 31 januari 2017 heeft de Raad van State de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Wemmel van 23 juni 2016 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Woonlagen, verworpen. De twee middelen die de verzoekende partij aanvoert in deze procedure worden door de Raad van State niet ernstig bevonden.

Uit het voormeld arrest blijkt dat de verzoekende partij voor de Raad van State een eerste middel aanvoert dat gelijkaardig is aan het tweede middel dat in de onderliggende zaak wordt aangevoerd. In beide zaken wordt door de verzoekende partij aangevoerd:

- dat haar percelen binnen de cluster B9 van het GRUP VSGB zijn gelegen, waaruit blijkt dat dit binnengebied in aanmerking komt voor kernversterkende woonontwikkeling en dat er in een kwalitatief inbreidingsproject wordt voorzien;
- dat voor dit gebied overeenkomstig de artikelen B9.1.5, 3° en B9.1.6 van het GRUP VSGB een vergunning kan worden afgeleverd voor de bouw of herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
- dat overeenkomstig het richtinggevend gedeelte van het 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’”;
- 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’”;
- 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 hun instemming verlenen; in de mate dat het bestreden gemeentelijk RUP het GRUP VSGB, wat betreft de mogelijkheid om het aantal bouwlagen te verhogen, terzijde schuift, heffen de voorschriften van het GRUP VSGB deze van het bestreden gemeentelijk RUP overeenkomstig artikel 2.2.2, §3, VCRO van rechtswege op;
- dat artikel 2.1.2, §3, VCRO geen afwijkingen van het richtinggevend gedeelte van het RUP (lees: het GRS) toelaat.

3.

De Raad van State beoordeelt het middel als volgt:

“(…)

6.2. 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. tot 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”.

6.3. 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.”

6.4. Uit de toelichtingsnota bij het bestreden gemeentelijk RUP blijkt dat dit RUP het resultaat is van verder onderzoek. Zoals uitvoerig wordt toegelicht onder punt 3 ervan, 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 waaieren, wordt voor deze zones het aantal bouw- en woonlagen vastgesteld op 2 (bestendiging en verfijning van het GRUP VSGB)”.

6.5.1. Uit het voormelde (randnummer 6.2) 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 prima facie niet in strijd met de richtinggevende bepalingen van het GRS.

6.5.2. Artikel B9.1.3 van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP VSGB (zie randnummer 6.3) houdt prima facie geen verbod in om middels het bestreden gemeentelijk

RUP het aantal toegelaten bouwlagen voor het kwestieuze gebied op maximaal twee vast te stellen. Die bepaling voorziet erin dat (onder meer) de gemeente het toegelaten aantal bouwlagen in een ruimtelijk uitvoeringsplan “kan” wijzigen, en dit tot maximum vier bouwlagen. Op het eerste gezicht wordt derhalve evenmin een schending van het GRUP VSGB door het bestreden gemeentelijk RUP aangetoond. Aan deze laatste vaststelling wordt prima facie 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 afgeleverd voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden.

6.5.3. De verzoekende partij toont verder prima facie 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 [...]”.

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

*6.7. Het middel is niet ernstig.
(...)”*

De voorgaande beoordeling door de Raad van State is weliswaar een *prima facie* beoordeling, doch de Raad ziet geen redenen om anders te oordelen over het tweede middel van de verzoekende partij in de onderliggende zaak.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde en vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, van het vertrouwensbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het beginsel ‘*patere legem quam ipse fecisti*’, het zorgvuldigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel, van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, het materieel motiveringsbeginsel en artikel 3 van de Motiveringswet.

De verzoekende partij bekritiseert de overwegingen in de bestreden beslissing dat het aangevraagd project een maximalistisch ontwerp is en de grenzen van de ruimtelijke draagkracht overschrijdt.

2.

In een vierde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) en 4.4.1 VCRO, van artikel 5 van de provinciale stedenbouwkundige verordening van 12 september 2014 met betrekking tot verhardingen, van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse

regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, van het materieel motiveringsbeginsel en artikel 3 van de Motiveringswet.

De verzoekende partij betwist onder dit middel verschillende overwegingen in de bestreden beslissing die hetzij verband houden met de goede ruimtelijke ordening, hetzij verband houden met de hemelwaterafvoer, hetzij verband houden met de verordening toegankelijkheid.

Beoordeling door de Raad

1.

Een vergunning moet overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften.

De bestreden beslissing steunt onder meer op de vaststelling dat het aangevraagd ontwerp strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP Woonlagen. Bij de bespreking van het eerste en tweede middel is gebleken dat de verzoekende partij er niet in slaagt om de onwettigheid van dit motief aan te tonen.

2.

Het derde en vierde middel oefenen kritiek uit op bijkomende, overtollige motieven van het bestreden besluit. Het eventueel gegrond bevinden van deze middelen kan niet leiden tot de vernietiging van het bestreden besluit.

De middelen worden verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de gemeente Wemmel en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro per tussenkomende partij, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 april 2018 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ