

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 249.572 van 22 januari 2021
in de zaak A. 226.127/X-17.318**

In zake : 1. RemcoVAHL
 2. Jane DEASY
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat John Toury
 kantoor houdend te 1800 Vilvoorde
 Jean Baptiste Nowélei 13
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Dominique Vermer en Tanguy Vandeput
kantoor houdend te 1160 Brussel
Tedescolaan 7
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij :

de SPRL JPDVDG.COM
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Antoinette Cornet
kantoor houdend te 1170 Brussel
Terhulpesteenweg 150
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 11 september 2018, strekt tot de nietigverklaring van “het Besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe van 12 juli 2018 waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd voor het regulariseren van het wijzigen van de raamkozijnen, het wijzigen en vergroten van een ééngezinswoning, het uitvoeren van een dakkapel en het verwijderen van

afsluitmuren [en] plaatsen van twee toegangspoorten bij een woning gelegen te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, Jean-François Debeckerlaan 107”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en verzoekers hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 20 november 2018. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

Verzoekers hebben een laatste memorie ingediend. De verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 8 januari 2021.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

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

3.1. Verzoekers zijn eigenaars en bewoners van een woning, gelegen aan de Jean-François Debeckerlaan 109 te Sint-Lambrechts-Woluwe.

3.2. Op 12 oktober 2017 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot de regularisatie van het wijzigen van de raamkozijnen, het wijzigen en het vergroten van een woning (het uitbreiden van het gelijkvloers en het uitvoeren van een dakkapel) en het plaatsen van een toegangspoort bij de eengezinswoning, gelegen aan de Jean-François Debeckerlaan 107 te Sint-Lambrechts-Woluwe.

3.3. Van 2 november 2017 tot en met 16 november 2017 wordt over de voormelde vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek georganiseerd, waarbij drie bezwaarschriften worden ingediend, waaronder door verzoekers.

3.4. Op 1 december 2017 verleent de overlegcommissie een voorwaardelijk gunstig advies, waarbij de volgende voorwaarden worden geformuleerd:

- het behoud van de bestaande muren of de aanpassing ervan overeenkomstig het gemeentelijk bouwreglement als gevolg van de verplaatsing van de toegang voor voetgangers en;
- opengewerkte elementen voorzien bij de toegangspoorten om een transparantie te behouden teneinde het groene karakter van de wijk te vrijwaren dat zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.

3.5. Op 21 december 2017 brengt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe een advies uit, waarin de voorwaarden van de overlegcommissie worden hernomen. Tevens voegt het college de voorwaarde toe dat het advies van de gemachtigde ambtenaar dient te

worden gevraagd, om reden van de gevraagde afwijkingen van het bijzonder bestemmingsplan nr. 13 (hierna: BBP) en het gemeentelijk bouwreglement.

3.6. Op 14 februari 2018 verleent de gemachtigde ambtenaar toestemming voor de gevraagde afwijkingen van het BBP en van het gemeentelijk bouwreglement.

3.7. Op 12 juli 2018 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe de gevraagde regularisatievergunning.

Dit is het bestreden besluit.

IV. De regelmatigheid van de rechtspleging

4.1. De tussenkomen partij vraagt om de zaak naar een Franstalige kamer te verwijzen om reden dat de kwestieuze vergunningsaanvraag in het Frans werd ingediend.

4.2. Het voorliggende beroep tot nietigverklaring dient krachtens de artikelen 53, eerste lid, en 63 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State te worden behandeld “in de taal die de diensten waarvan de werkkring het ganse land bestrijkt krachtens de wetgeving op het gebruik van de talen in bestuurszaken, moeten gebruiken in hun binnendiensten”.

4.3. Artikel 39, § 1, van de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 ‘op het gebruik van de talen in bestuurszaken’ bepaalt:

“Art. 39, § 1. In hun binnendiensten [...] gedragen de centrale diensten zich naar artikel 17, § 1, met dien verstande dat de taalrol bepalend is voor het behandelen van de zaken vermeld onder A, 5° en 6°, en B, 1° en 3°, van genoemde bepaling.”

Artikel 17, § 1, van dezelfde wetten bepaalt:

“Art. 17, § 1. In zijn binnendiensten [...] gebruikt iedere plaatselijke dienst, die in Brussel-Hoofdstad gevestigd is, zonder een beroep op vertalers te doen, het Nederlands of het Frans, volgens navolgend onderscheid:

A. Indien de zaak gelocaliseerd of localiseerbaar is:

[...]

6° uitsluitend in Brussel-Hoofdstad de hierna onder B voorgeschreven taal;

B. Indien de zaak niet gelocaliseerd of niet localiseerbaar is en:

[...]

2° door een particulier is ingediend: de door deze gebruikte taal.”

Deze bepalingen zijn door verwijzing in de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgenomen. Onder de particulier die de zaak heeft ingediend dient te worden begrepen, de verzoeker die het beroep tot nietigverklaring heeft ingesteld en niet de particulier die de vergunningsaanvraag heeft ingediend.

4.4. Er kan niet op de vraag van de tussenkomende partij worden ingegaan aangezien de zaak in de door verzoekers' gebruikte taal dient te worden behandeld, namelijk het Nederlands.

4.5. In ondergeschikte orde vraagt de tussenkomende partij een verwijzing van de zaak naar de tweetalige kamer.

4.6. De omstandigheid dat het verzoekschrift tot tussenkomst in het Frans is gesteld, volstaat niet om een zaak naar de tweetalige kamer van de Raad van State te verwijzen. Artikel 61 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State schrijft in vier gevallen de verwijzing naar de tweetalige kamer voor. Geen van de voormelde gevallen vindt op de onderhavige zaak toepassing. De zaak wordt niet naar de tweetalige kamer verwezen.

V. Onderzoek van het eerste middel

Standpunt van de partijen

5.1. Verzoekers roepen in een eerste middel de schending in van artikel 98, § 1, 5°, van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (hierna: BWRO) *juncto* artikel 17 van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (hierna: GSV), van artikel 12 van het gemeentelijk bouwreglement van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ (hierna: de motiveringswet), alsook van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zetten uiteen dat het bestreden besluit een dakkapel met een verticale hoogte van 2,80 m op het achterste dakvlak van de kwestieuze woning vergunt, in afwijking van het gemeentelijke bouwreglement dat slechts een verticale bouwhoogte van 1,25 m toestaat. Verzoekers bekritisieren dat deze afwijking niet aan de goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving is getoetst. De beoordeling is beperkt tot de overweging “dat het element van de dakkapel niet zichtbaar is vanop de openbare weg en de omvang van het dak een dergelijke dakkapel rechtvaardigt”. De impact van het project op de naastliggende eigendommen wordt niet onderzocht, ofschoon er sprake is van hinder ingevolge rechtstreekse zichten op hun eigendom. Dat de dakkapel van op de openbare weg niet zichtbaar zou zijn en dat de omvang van het dak voldoende groot is om de dakkapel op te richten, vermag dat niet te verhelpen.

Eenzelfde motiveringsprobleem stelt zich met betrekking tot de verbindingsmuur die op de scheidingsgrens wordt opgericht en drie meter hoog is. Niettegenstaande verzoekers in hun bezwaarschrift uitgebreid op deze muur zijn ingegaan, wordt er in het bestreden besluit met geen woord over gerept.

5.2. De verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord vooreerst tegen dat verzoekers geen belang hebben bij hun kritiek met betrekking

tot de oprichting van een verbindingsmuur, nu zij weinig of geen zicht zullen hebben op die muur. In verzoekers' tuin bevindt zich immers een haag van circa 2,20 m hoog, die het zicht aanzienlijk belemmert. Vermits de ramen die zich in de verbindingsmuur bevinden rechtstreeks op deze haag uitgeven, is er volgens de verwerende partij geen zicht op verzoekers' tuin. De verwerende partij benadrukt dat verzoekers hun belang bij het beroep op de schending van hun privacy hebben gesteund, in het bijzonder voor wat de dakkapel betreft.

Ten gronde antwoordt de verwerende partij dat verzoekers voorbijgaan aan de in het BWRO voorziene afwijkingsmogelijkheden. Het loutere feit dat wordt afgeweken van artikel 12, tweede lid, van de gemeentelijke verordening over gebouwen, kan niet tot de vernietiging van het bestreden besluit leiden.

Zij stelt dat het bestreden besluit wel degelijk een motivering aangaande de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening bevat. De afwijking kon worden toegestaan vermits de dakkapel niet zichtbaar is van op de openbare weg en de omvang van het dak een dergelijke dakkapel rechtvaardigt. Deze vaststellingen stemmen overeen met de feiten. In de Jean-François Debeckerlaan zijn er verschillende huizen met een dakkapel met een vergelijkbare hoogte die wel van op de openbare weg zichtbaar is. Dat een dakkapel een rechtstreekse inkijk in de onmiddellijk naastgelegen woningen genereert, vormt gelet op de stedelijke omgeving geen probleem.

Wat de op te richten muur betreft, stelt de verwerende partij dat zij geen rekening dient te houden met de door het Burgerlijk Wetboek geregelde erfdiensbaarheden inzake lichten en zichten, nu vergunningen onder voorbehoud van de geldende burgerlijke rechten worden verleend.

5.3. De tussenkomende partij werpt in haar memorie tot tussenkomst op dat het middel onontvankelijk is in de mate dat het tegen de op te richten verbindingsmuur is gericht. Zij wijst erop dat, voorafgaand aan de vergunning, het zicht op verzoekers' perceel beperkt werd door de aanwezigheid

van de haag, haar 4,8 m hoge keukenmuur, de bakstenen uitbouw van haar keuken en haar bijgebouw. In de kwestieuze vergunningsaanvraag wordt de keukenmuur tot drie meter verlaagd, wordt de bakstenen uitbouw afgebroken en wordt er een overdekte gang gecreëerd tussen de keuken en het bijgebouw met een verbindingsmuur langs de kant van de perceelsgrens, zodat er een overdekt terras ontstaat. In deze verbindingsmuur worden openingen voorzien die toelaten dat er licht doorkomt. In vergelijking met de bestaande situatie zullen de zichten beperkter zijn en het zicht vanaf verzoekers' perceel op haar woning zal esthetisch verbeterd worden.

Verder werpt de tussenkommende partij op dat verzoekers moeten aantonen dat zij door de dakkapel een nadeel lijden. Zij stelt dat het zicht vanuit de dakkapel beperkt is tot een zicht op de (zonder vergunning verharde) parking en het bijgebouw van verzoekers, zodat er van een schending van de privacy geen sprake is. Bovendien is een zeker verlies aan privacy inherent aan een stedelijke omgeving.

5.4. Verzoekers stellen in hun memorie van wederantwoord dat zij wel degelijk een nadeel ondervinden van de verbindingsmuur, waar zij zicht op hebben. Ook biedt een levende haag geen permanente garantie van afscheiding.

Zij beklemtonen dat de regels uit de gemeentelijke bouwverordening de bescherming van de privacy waarborgen en dat men uitzicht zal hebben op hun tuin- en terraszone, hun wintertuin op het gelijkvloers en in hun slaapkamer. Mede gelet op hun bezwaren dienaangaande, moest de vergunningverlenende overheid uitdrukkelijk motiveren waarom de vergunning kon worden verleend. Zij betogen dat de verbindingsmuur van raamopeningen wordt voorzien, hetgeen niet met de goede ruimtelijke ordening te verzoenen valt.

5.5. De verwerende partij doet in haar laatste memorie nog gelden dat het enkele feit dat niet specifiek op bepaalde gebouwen binnen een omliggend huizenblok wordt ingegaan volgens de rechtspraak van de Raad van State niet volstaat om tot de onverenigbaarheid van het kwestieuze project met het

omliggend stedelijk kader te besluiten. De verplichting tot motivering reikt bovendien niet zo ver dat de impact van het aangevraagde op de aanpalende percelen steeds in detail moet worden beschreven.

Beoordeling

6.1. Verzoekers hebben als rechtstreekse buren en bezwaarindieners een evident belang bij hun wettigheidskritiek, gericht tegen de beoordeling van de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

6.2. De verplichting tot uitdrukkelijke motivering die volgt uit de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet houdt in dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet vermelden waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt. Hierbij moet in de eerste plaats rekening gehouden worden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. De beoordeling moet *in concreto* gebeuren.

6.3. De motivering van het bestreden besluit aangaande de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening is beperkt tot een beschrijving van de vergunde bouwwerken, de overweging dat de dakkapel niet zichtbaar is van op het openbaar domein en dat de omvang van het dak toelaat om dergelijke dakkapel te voorzien, en verder de stijlformule dat het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van de omliggende stedelijke omgeving en niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Aan de verenigbaarheid van het aangevraagde met verzoekers' aanpalende woning wordt, niettegenstaande verzoekers desbetreffende bezwaren, in het bestreden besluit geen enkele aandacht besteed. Zodoende blijkt uit het bestreden besluit geen afdoende *in concreto*-onderzoek van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de onmiddellijke omgeving.

6.4. Het middel is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe van 12 juli 2018 waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van het wijzigen van de raamkozijnen, het wijzigen en vergroten van een ééngezinswoning, het uitvoeren van een dakkapel en het verwijderen van afsluitmuren en het plaatsen van twee toegangspoorten bij een woning gelegen aan de Jean-François Debeckerlaan 107 te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe.

2. Dit arrest dient te worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het vernietigde besluit.

3. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 400 euro, een bijdrage van 20 euro en op een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro die verschuldigd is aan verzoekers.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 150 euro.

De door verzoekers onterecht betaalde bijdrage van 20 euro wordt aan hen terugbetaald.

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

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Johan Lust