

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 265.611 van 29 januari 2026
in de zaak A. 241.198/X-18.593**

In zake : M.V.

tegen :

de GEMEENTE ETTERBEEK
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Jacques Sambon en Erim Açikgöz
kantoor houdend te 1030 Brussel
August Reyerslaan 110
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij:

B.J.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Olivia Van der Kindere en Charlotte Kin
kantoor houdend te 1000 Brussel
Lloyd Georgelaan 16
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 12 februari 2024, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Etterbeek van 16 oktober 2023 waarbij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de inrichting van een woning in een achtergebouw gelegen in de O.straat te Etterbeek.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 259.856 van 24 mei 2024 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en werd het verzoek tot tussenkomst van B.J. ingewilligd.

Verzoeker heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en verzoeker heeft een memorie van wederantwoord ingediend. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

Verzoeker heeft 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 9 januari 2026.

Staatsraad Patricia De Somere heeft verslag uitgebracht.

Verzoeker, die in persoon verschijnt, advocaat Patrick Masureel, die *loco* advocaten Jacques Sambon en Erim Açıkgöz verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Louis Masure, die *loco* advocaten Olivia Van der Kindere en Charlotte Kin verschijnt voor de tussenkomende 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

3.1. De tussenkomende partij dient op 22 juli 2021 bij het gemeentebestuur van de gemeente Etterbeek een aanvraag in om een stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen voor de inrichting van een woning in een achtergebouw op een perceel langs de O.straat te Etterbeek.

Achteraan paalt dit perceel aan het langs de C.D.straat gelegen terrein waarop verzoekers woning staat.

3.2. Van 17 januari tot 31 januari 2022 wordt een openbaar onderzoek georganiseerd. Er worden twaalf bezwaarschriften ingediend.

3.3. Op 8 februari 2022 verleent de overlegcommissie een ongunstig advies.

3.4. Op 18 februari 2022 deelt de tussenkomende partij mee dat zij haar aanvraag wil wijzigen om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de overlegcommissie.

3.5. Op 18 mei 2022 dient de tussenkomende partij een gewijzigde aanvraag in.

3.6. Er wordt opnieuw een openbaar onderzoek georganiseerd, van 26 augustus tot 9 september 2022. Tijdens dit openbaar onderzoek worden vijf bezwaarschriften ingediend.

3.7. Op 20 september 2022 verleent de overlegcommissie opnieuw een ongunstig advies.

3.8. Met een op 17 oktober 2022 ondertekende brief deelt de aanvrager opnieuw mee dat hij gewijzigde plannen wenst in te dienen om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de overlegcommissie.

3.9. Op 17 april 2023 wordt een tweede gewijzigde aanvraag ingediend.

3.10. Er wordt nogmaals een openbaar onderzoek georganiseerd, van 22 mei tot 5 juni 2023. Tijdens dit openbaar onderzoek worden vijf bezwaarschriften ingediend.

3.11. Op 20 juni 2023 verleent de overlegcommissie een voorwaardelijk gunstig advies. Daarbij wordt als voorwaarde onder meer opgelegd dat de zichten vanuit het raam op de eerste verdieping achteraan moeten worden ingeperkt, bijvoorbeeld door het gebruik van gehamerd glas.

3.12. Op 28 juni 2023 brengt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Etterbeek een voorwaardelijk gunstig advies uit waarbij de voorwaarden van de overlegcommissie worden hernomen.

3.13. Op 30 juni 2023 richt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Etterbeek een brief aan de aanvrager met de vraag om een gewijzigde aanvraag in te dienen teneinde tegemoet te komen aan de voorwaarden geformuleerd door het college op 28 juni 2023.

3.14. Op 26 september 2023 wordt een derde gewijzigde aanvraag ingediend.

3.15. Op 16 oktober 2023 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Etterbeek de stedenbouwkundige vergunning. Dit is de bestreden beslissing.

In deze zaak zijn de volgende overwegingen van deze beslissing relevant (zoals vertaald in de memorie van antwoord):

“[Artikel 1]

[...]

Overwegende dat de schrapping van een bouwlaag de neerwaartse uitzichten naar het binnenhuizenblok vermindert ;

Overwegende dat het evenwel mogelijk lijkt om het volume nog meer te verminderen, door zich te houden aan de hoogten die zijn voorgeschreven door titel II van de GSV [gewestelijke stedenbouwkundige verordening]; dat de uiteindelijke hoogte aldus kan worden verminderd met ten minste 40 cm;

[...]

Overwegende dat geen enkele precisering is meegedeeld betreffende de samenstelling van de beglazingen; dat het dus *a priori* gaat om doorzichtige beglazingen ;

Overwegende dat het past, teneinde de uitzichten naar de naburige percelen te beperken, om een beglazing te voorzien die de uitzichten naar de 1^e verdieping beperkt (bijvoorbeeld gehamerd glas).

[...]”

Luidens artikel 2 van de bestreden beslissing zal de vergunninghouder de voorwaarden dienen na te leven die zijn bepaald in het advies van de overlegcommissie, waaronder de volgende (zoals vertaald in de memorie van antwoord):

“dat men zich beperkt tot de hoogten onder het plafond zoals voorgeschreven door de GSV en dat men aldus zo veel mogelijk de hoogte van het achtergebouw vermindert;

[...]

dat men beglazing voorziet die de uitzichten op 1^e verdieping beperkt (bijvoorbeeld gehamerd glas)”.

IV. Onderzoek van het enige middel

Standpunt van verzoeker

4. In zijn verzoekschrift voert verzoeker onder de hoofding ‘Nadelige effecten woongenot’ aan dat de inrichting van de woning in het achtergebouw leidt tot een aantasting van zijn privacy. Meer concreet hekelt verzoeker de inblik in twee slaapkamers en de woonkamer van zijn woning, de

lawaaihinder en de minder goede levenskwaliteit door het voorziene terras op het gelijkvloers.

Onder de hoofding ‘Onduidelijke formulering specificaties bouwvergunning’ benadrukt verzoeker de onduidelijke formulering van de vergunningsvoorwaarde met betrekking tot het ondoorzichtig maken van het raam op de eerste verdieping aan de achterkant. Het zou logisch zijn om ook het raam van het gelijkvloers aan de achterzijde van het vergunde achtergebouw ondoorzichtig te maken.

Onder de hoofding ‘Schending gelijkheidsbeginsel’ stelt verzoeker dat niet op consequente wijze rekening werd gehouden met de aantasting van de privacy van de verschillende omwonenden omdat aan de voorkant (kant van de O.straat) de afstand tot de naburige muur werd aangepast naar 6 meter terwijl aan de achterkant (kant van de C.D.straat) de afstand tot de naburige muur slechts werd aangepast naar 3,4 meter.

5. In de memorie van wederantwoord voert verzoeker voor het eerst een rubriek ‘IV. Middel’ aan, waarin hij uiteenzet dat het voorgestelde project “verschillende nadelige effecten [zou] veroorzaken betreffende artikel 87 van het BWRO”, die hij nader uiteenzet.

Onder de rubriek ‘V. Grieven’ vervolgt verzoeker, wat de nadelige effecten van het vergunde project op zijn woongenot betreft, dat de toekomstige situatie niet moet worden vergeleken met de “normale effecten in een stedelijke omgeving”, doch met de voorafgaande toestand. Op basis van een vergelijking met de voorafgaande toestand zal hij een zeer nadelige impact ondervinden omdat “het raam op de eerste verdieping direct gericht is op 2 slaapkamers (inclusief kinderkamer) en woonruimte op enkele meters afstand, waardoor een inkijk ontstaat op de activiteiten in het grootste deel van het huis”. Voorts was er in de voorafgaande situatie geen geluidsoverlast vermits het een leegstaand gebouw betrof, zodat het terras direct aanpalend aan zijn perceel aanleiding zal geven tot een zekere, bijkomende geluidsoverlast.

Wat de onduidelijke formulering van de specificaties in de bouwvergunning betreft, vraagt verzoeker aan de Raad van State om “uitdrukkelijk te bevestigen in de bouwvergunning wat het glastype moet zijn (*verre martelé* of *vitrage sablé*); en daarbij te verduidelijken dat een transparant glas met een sticker geen aanvaardbare uitvoering is”. Hij voegt een foto van de toestand op 6 oktober 2024 bij waaruit blijkt dat voor het raam op de eerste verdieping een transparant glastype is gebruikt en zelfs de “tijdelijke oplossing met stickers” op de ramen nog niet werd uitgevoerd. Ook al behoort de conforme uitvoering niet onder de bevoegdheid van de Raad van State, is volgens verzoeker een duidelijke formulering van de specificaties van de bouwvergunning wel cruciaal, wat door de Raad kan worden beoordeeld.

Wat de schending van het gelijkheidsbeginsel betreft, is de vergelijking volgens verzoeker wel degelijk relevant vermits er in de beide gevallen wordt gemeten vanaf de woonkamer en slaapkamers van de naburige percelen. Er zal meer hinderlijke inkijk zijn via een schuine hoek vanaf 3,4 meter dan via rechtstreekse uitzichten vanaf 6 meter. Aangezien het geluid afneemt met de afstand volgens een logaritmische schaal is het volgens verzoeker duidelijk dat de configuratie zal zorgen voor meer bijkomende geluidsoverlast voor het bestaande gebouw van verzoeker in de C.D.straat dan voor het bestaande gebouw aan de straatkant van de O.straat.

6. In zijn laatste memorie voegt verzoeker “ter onderbouwing van het feit dat de hinder in werkelijkheid groter is dan initieel aangenomen” twee foto’s bij van de toestand op 24 augustus 2025 waaruit blijkt dat het raam op de eerste verdieping “duidelijk niet ondoorzichtig werd uitgevoerd”, alsook een “verduidelijking van visuele intrusie vanaf het gelijkvloers en eerste verdieping van het vergunde achtergebouw richting twee slaapkamers en woonkamer van verzoeker”.

Beoordeling

Exceptie

7. De verwerende partij ziet “drie groepen van kritieken” die in het verzoekschrift ontwikkeld worden, doch volgens haar bevat het verzoekschrift geen enkel middel in de zin van artikel 2, § 1, 3°, van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 ‘tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State’ (hierna: het algemeen procedurereglement), aangezien verzoeker niet uitlegt waardoor de bestreden akte een precieze rechtsregel zou schenden in lijn met de uitgebrachte kritieken. Bijgevolg moeten volgens haar de grieven opgeworpen in het verzoekschrift onontvankelijk worden verklaard, en biedt zij voor zoveel als nodig een “factuele” weerlegging van de tegen het project geuite kritieken.

8. Artikel 2, § 1, 3°, van het algemeen procedurereglement schrijft voor dat het beroep “een uiteenzetting van de feiten en de middelen” moet bevatten. Luidens het tweede lid van die bepaling bestaat het middel “uit de vermelding van de rechtsregel waarvan de schending aangevoerd wordt en van de wijze waarop die rechtsregel concreet overtreden zou zijn”.

Gelet op de door de verwerende partij opgeworpen onduidelijkheid van het middel, die de Raad van State bijvalt, worden hierna de wettigheidskritieken beoordeeld zoals die door de verwerende partij redelijkerwijze moesten worden begrepen.

9. Voorts, in de mate dat verzoeker in het verzoek tot voortzetting en in de memorie van wederantwoord nieuwe argumenten aanvoert die hij al in het verzoekschrift had kunnen aanvoeren, worden deze kritieken buiten het debat gelaten aangezien ze laattijdig zijn. Uit niets blijkt dat verzoeker deze bijkomende argumentatie niet reeds in zijn verzoekschrift had kunnen aanvoeren.

Ten gronde

10. Verzoeker stelt in essentie dat nadelige effecten te verwachten zijn van het vergunde achtergebouw op zijn woongenot, wat inkijk en geluidsoverlast betreft.

De vergunningverlenende overheid moet bij haar beoordeling van de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening zich vergewissen van de concrete impact die van het voorgenomen project te verwachten is op de situatie van wie in de directe omgeving woont.

10.1. De verwerende partij zet overtuigend uiteen dat er geen “visuele intrusie” kan zijn vanuit de raamopening op het gelijkvloers van het vergunde achtergebouw aangezien de bovenrand ervan gelegen is onder de hoogte van de gemene tuinmuur en aangezien de ramen van verzoeker zich in een schuine hoek ten opzichte van het gelijkvloers van het vergunde achtergebouw bevinden. De foto’s die verzoeker in zijn laatste memorie in dit verband bijbrengt, doen niet anders besluiten. De tussenkommende partij verwijst bijkomend en niet zonder enige pertinentie naar de raamopeningen op het gelijkvloers en de eerste verdieping die reeds bestonden in de bestaande toestand.

10.2. Wat het zicht op de achterzijde van verzoekers slaapkamers vanuit het raam op de eerste verdieping van het vergunde achtergebouw betreft, wordt evenmin een onwettigheid aangetoond. Immers moet worden vastgesteld dat het gaat om een schuin zicht en dat de bestreden beslissing als voorwaarde oplegt om het laatstgenoemde raam, bijvoorbeeld door het gebruik van gehamerd glas, ondoorzichtig te maken.

10.3. Verzoeker overtuigt evenmin van enige onwettigheid met zijn bedenkingen over de te verwachten geluidshinder van het terras aan de achterzijde van de woning.

11. Voor zover verzoeker in zijn memorie van wederantwoord aan de Raad van State vraagt om “uitdrukkelijk te bevestigen in de bouwvergunning wat het glastype moet zijn (*verre martelé* of *vitrage sablé*); en daarbij te verduidelijken dat een transparant glas met een sticker geen aanvaardbare uitvoering is”, is de Raad van State hiertoe niet bevoegd.

Overigens, nog daargelaten dat een (beweerdelijk) foutieve uitvoering van een vergunning niet de onwettigheid van de vergunning zelf met zich meebrengt, weerlegt de tussenkommende partij in haar laatste memorie aan de hand van stukken de stelling van verzoeker dat (zelfs) de “stickers” op de ramen nog niet werden uitgevoerd.

Voorts blijkt het feit dat aan de bouwheer de keuze wordt gelaten tussen de verschillende manieren waarop de ondoorzichtigheid van het raam op de eerste verdieping kan worden gerealiseerd – bijvoorbeeld door het gebruik van gehamerd glas of door het aanbrengen van een ondoorzichtige folie op helder glas – de grenzen van de redelijkheid niet te buiten te gaan of anderszins onwettig te zijn.

12. Het gelijkheidsbeginsel is onder meer geschonden wanneer in rechte en in feite gelijke situaties zonder objectieve en redelijke verantwoording verschillend worden behandeld. Een verzoekende partij die de schending van het gelijkheidsbeginsel aanvoert, moet dit in haar verzoekschrift met concrete en precieze gegevens aantonen.

Verzoeker slaagt er niet in aan te tonen dat hij zich in een situatie bevindt die gelijk is aan deze van de woning gelegen aan de kant van de O.straat en dat bijgevolg vereist zou zijn eenzelfde vergunningsvoorwaarde op te leggen wat de afstand tot de naburige muur betreft.

De verwerende partij wijst er terecht op dat het vergunde achtergebouw zich in het verlengde van het woongebouw aan de O.straat bevindt en rechtstreekse uitzichten heeft op dit woongebouw die door geen enkel fysiek

obstakel worden belemmerd, terwijl verzoekers terrein aan de C.D.straat daarentegen haaks staat op het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft en het hiervan is afgescheiden door een gemene tuinmuur van meer dan drie meter hoog.

13. Het enige middel is, voor zover ontvankelijk, niet gegrond.

14. Daar het enige middel niet kan worden aangenomen, dient het beroep hoe dan ook te worden verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verworpt het beroep.

2. Verzoeker wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 400 euro, een bijdrage van 48 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 924 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op negenentwintig januari tweeduizend zesentwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Jan Clement,	kamervoorzitter,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
Patricia De Somere,	staatsraad,
bijgestaan door	
Karin Meerschaut,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Karin Meerschaut

Jan Clement