

Regelgeving lichten en zichten

Het artikel 3.132 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek verduidelijkt dat voortaan een nieuwe regeling geldt voor alles wat licht en lucht doorlaat en dat het oude onderscheid tussen (i) lichten en uitzichten, (ii) rechte en schuine uitzichten en (iii) uitzichten op de gelijkvloerse en hoger gelegen verdiepingen is afgeschaft.

Voortaan mag de eigenaar van een gebouw volgens de tekst van de wet, vensters met doorzichtige beglazing, muuropeningen, balkons, terrassen of soortgelijke werken aanbrengen voor zover deze op een rechte afstand van minstens 1,9 meter van de perceelsgrens zijn aangebracht (art. 3.132 Boek 3 BW).

De afstand wordt gemeten met een loodrechte lijn die wordt gezet op de raamopening of de andere werken zelf aan de dichtste plaats aan de buitenkant hiervan tot aan de perceelsgrens en dus niet met een loodrechte lijn op de perceelsgrens zelf. Indien het bijvoorbeeld een raam in de achtergevel van een gebouw betreft welke loodrecht staat op het perceel van de buur, zal de loodrechte lijn op voormeld raam in principe wijzen in de richting van de perceelsgrens achteraan de tuin.

Concreet betekent dit dat voortaan een raam in een achtergevel zou kunnen worden geplaatst tot quasi tegen de perceelsgrens van de buur, zolang het raam maar loodrecht op de perceelsgrens staat. In dit geval lijkt er geen afstandsvereiste te zijn aangezien de loodrechte lijn in principe in de richting van de perceelsgrens achteraan de tuin zal wijzen (in de hypothese dat deze tuin langer is dan 1,9 meter). Voor een raam in een achtergevel in een klassieke rijwoning, waarbij de aansluitende gevels in elkaars verlengde liggen, is dit dus een versoepeling ten aanzien van de vroegere regeling.

De afstand van 1,9 meter tot aan de perceelsgrens geldt evenwel indien (i) een raam richting de perceelsgrens van de buur zou staan, (ii) er een balkon of uitspringend raam wordt geplaatst, (iii) een raam (bijvoorbeeld in een 3-gevel) evenwijdig met de perceelsgrens zou staan en/of (iv) de perceelsgrens van de buur een scherpe hoek neemt langs de gevel op het perceel waarop het raam staat (waardoor de afstand van 1,9 meter van dit raam tot de schuine perceelsgrens niet kan worden gerespecteerd).

Dankzij het Netwerk Architecten Vlaanderen kunnen we dit verduidelijken met onderstaande tekeningen.

