

Oude en nieuwe regels inzake afstanden voor vensters!

De bepalingen van het nieuwe goederenrecht zijn van toepassing op rechtshandelingen en rechtsfeiten die hebben plaatsgevonden na 1 september 2021.



Bestaande vensters

De artikelen 675-680bis oud BW blijven gelden.



Nieuwe vensters

Vanaf 1 september 2021, geldt artikel 3.132 BW.



- In een gemene muur zijn lichten¹ en uitzichten² verboden;
- In een niet-gemene muur zijn lichten en zichten toegelaten onder volgende voorwaarden:
- De lichten moeten van ijzeren traliewerk en een vast glasraam zijn voorzien en zich op bepaalde hoogte bevinden (gelijkvloers min. 26 dm en op hogere verdiepingen min 19 dm);
- Rechte uitzichten op minstens 19 dm en schuine uitzichten op min. 6 dm van de perceelsgrens.

- In een gemene muur zijn vensters met doorzichtige beglazing verboden;
- In een niet-gemene muur zijn vensters met doorzichtige beglazing op een rechte afstand van min. 19 dm van de perceelsgrens toegelaten.



Let op! Een omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter en wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten op het onroerend goed (artikel 78 OVD).

Besluit Nieuw artikel 3.132 BW maakt dus geen onderscheid meer tussen lichten en zichten; rechte en schuine uitzichten; uitzichten op het gelijkvloers en uitzichten op een hogere verdieping.



¹ Lichten laten enkel licht door bv. vensters die niet opengaan, tenzij die vensters die niet opengaan bekleed zijn met mat glas

² Uitzichten laten licht en lucht door bv. vensters die opengaan, terrassen met uitzicht op naastliggend perceel, een plat dak dat toegankelijk is en uitgerust met balustrade en met bekleding die toelaat het te betreden