

## Daglicht en burenrrecht

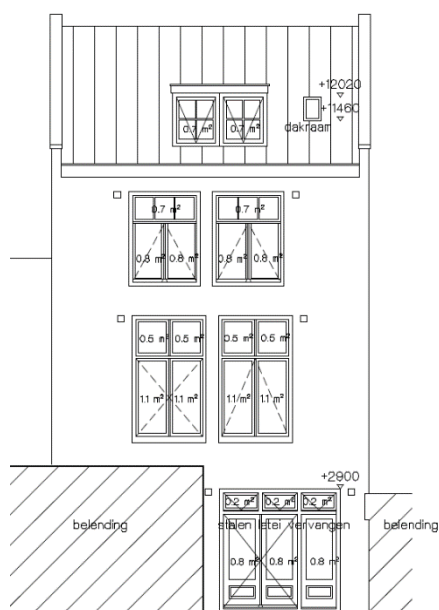
Advies 1611-1

**Trefwoorden:** Bouwbesluit 2012, monument, kantoorfunctie, gelijkwaardigheid, bestaande bouw, verbouw, daglicht, burenrrecht, Burgerlijk Wetboek  
**Datum:** 14 april 2017  
**Status:** Definitief

### Beschrijving

Een monumentaal gebouw wordt verbouwd. Hierbij wordt de enkelvoudige kantoorfunctie gewijzigd naar meervoudige kantoorfuncties binnen het gebouw. Ten aanzien van kantoorfuncties worden daglichteisen gesteld volgens artikel 3.78 van het Bouwbesluit (bestaande bouw).

Alle bestaande daglichtopeningen in de achtergevel bevinden zich op de erfgrrens of in elk geval binnen 2 meter van de kadastrale perceelgrens. Zie figuur 1 hieronder. Het tweede lid van artikel 3.78 van het Bouwbesluit bepaalt dat daglichtopeningen binnen twee meter vanaf de perceelgrens buiten beschouwing worden gelaten en dus niet meetellen voor de daglichteis. De reeds bestaande, monumentale daglichtopeningen in de achtergevel zijn echter noodzakelijk voor het behalen van de gestelde daglichteisen uit het Bouwbesluit.



1 / 5

*Figuur 1 Achtergevel monumentaal pand met monumentale kozijnen. Afstand tot de erfgrrens van pui begane grond en de daarboven gelegen kozijnen bedraagt 1,35 m. De kozijnen boven de belending grenzen ter hoogte van de begane grond direct aan het perceel van de burenr.*

Bovendien geldt volgens het burenrrecht uit het Burgerlijk Wetboek dat het niet is toegestaan om uitzicht te hebben op het erf van de burenr door gevelopeningen die minder dan 2 meter van de erfgrrens geplaatst zijn (BW artikel 5:50). Indien zich al meer dan 20 jaar gevelopeningen in een gevel op minder dan 2 meter van de erfgrrens bevinden, geeft het vierde lid van art. 5:50 BW het volgende aan:

*Wanneer de nabuur als gevolg van verjaring geen wegneming van een opening of werk meer kan vorderen, is hij verplicht binnen een afstand van twee meter daarvan geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen, behoudens voor zover zulk een gebouw of werk zich daar reeds op het tijdstip van de voltooiing van de verjaring bevond.*



## ***Daglicht en burenrrecht***

*Advies 1611-1*

Aanvrager stelt voor om dit artikel te gebruiken als alternatieve oplossing, op grond van Bouwbesluit 2012 artikel 1.3 Gelijkwaardigheidsbepaling, om het daglicht vanuit de bestaande daglichtopeningen in de achtergevel toch mee te mogen tellen om zo alsnog aan de daglichteis uit artikel 3.78 eerste lid van het Bouwbesluit 2012 te kunnen voldoen.

Het bevoegd gezag geeft aan te toetsen aan het Bouwbesluit en de Woningwet en het Burgerlijk Wetboek niet als toetskader voor een omgevingsvergunning voor het bouwen te gebruiken.

### **■ Adviesvraag**

- Kan – ten aanzien van de twee-meter-regel uit artikel 3.78 van het Bouwbesluit – toepassing worden gegeven aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit door toepassing van artikel 50 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek 5?
- Schept artikel 50 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek 5, absolute rechtszekerheid? (eventueel rekening te houden met toekomstige wijzigingen in het bestemmingsplan waarbij bebouwing tot aan de erfgrrens wordt toegestaan).

### **Standpunt belanghebbende**

Het pand betreft een monumentaal pand. De gevel in zijn huidige hoedanigheid bestaat minimaal 200 jaar. Hieruit kan worden opgemaakt dat het recht op de kozijnen in de achtergevel op 1,4 meter voor de erfgrrens door verjaring (20 jaar) verkregen is. De kozijnen zijn van ruim voldoende afmeting om te voldoen aan de equivalente daglichttoetredingseis uit het Bouwbesluit.

2 / 5

Artikel 5.50 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat wanneer de nabuur als gevolg van verjaring geen wegneming van een opening of werk kan vorderen, hij verplicht is binnen een afstand van twee meter daarvan geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen, behoudens voor zover zulk een gebouw of werk zich daar reeds op het tijdstip van de voltooiing van de verjaring bevond.

Met andere woorden: de daglichttoetreding wordt via de reeds aanwezige ramen door het gestelde in het Burgerlijk Wetboek en langs privaatrechtelijke weg gegarandeerd. Wij beroepen ons hierom op artikel 1.3 “Gelijkwaardigheidsbepaling” van het Bouwbesluit.

### **Standpunt bevoegd gezag**

Het bevoegd gezag toetst een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in beginsel aan het Bouwbesluit 2012, bepaald volgens artikel 2.10, lid a, Wabo en artikel 2, van de Woningwet. Privaatrechtelijke wetten (zoals het Burgerlijk Wetboek) worden hierbij buiten beschouwing gelaten.

In de achterkamers wordt de gestelde daglichteis niet behaald; de kozijnen aan de achterzijde bevinden zich binnen twee meter vanaf de perceelgrens. Daglichtopeningen binnen twee meter vanaf de perceelgrens dienen buiten beschouwing gelaten te worden.





## ■ Uitgangspunten

Het advies is gebaseerd op de volgende documenten:

1. Adviesaanvraag van 13 december 2016;
2. Brief gemeente met verzoek om aanvullende gegevens, van 11 november 2016;
3. Brief gemeente met uitvraag ATGB, van 13 december 2016;
4. Brief architect aan gemeente met reactie op afwijzing gelijkwaardigheid daglicht, van 12 december 2016;
5. Kadastrale situatie;
6. Overzicht plattegronden, gevels en doorsneden bestaande situatie voor omgevingsvergunningaanvraag, door architect, van 20 oktober 2016;
7. Overzicht plattegronden, gevels en doorsneden nieuwe situatie voor omgevingsvergunningaanvraag, door architect, van 18 november 2016.
8. Aanvullende plattegrond ter plaatse van de achtergevel, achtergevel en fotocollage situatie, door architect, van 1 maart 2017.

## ■ Inhoudelijke beschouwing adviesvraag

De adviescommissie heeft bij de behandeling van de adviesvraag het volgende overwogen:

- Artikel 3.78 van het Bouwbesluit 2012 stelt in het eerste lid dat bij bestaande bouw ten minste  $0,5 \text{ m}^2$  equivalente daglichtoppervlakte conform NEN 2057 is vereist bij een kantoorfunctie. Het tweede lid stelt dat gevelopeningen die dichters dan 2 meter bij de erfgrans zijn gelegen, niet meetellen.
- In de Nota van toelichting voor de daglichtoppervlakte staat: *“De afstand van 2 m is ontleend (aan) het Burgerlijk Wetboek.”* Hierin staat dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn van een erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.” Daaruit kun je concluderen dat de “twee-meter-regel” uit het tweede lid van artikel 3.78 onder b, zuiver gericht is op het beschermen van de privacy voor het naburige erf door inblik vanuit een bouwwerk op minder dan 2 m afstand van de erfgrans.
- De feitelijke situatie met daglichtopeningen in de achtergevel, bouwvolumes en perceelgrenzen is ongewijzigd ten opzichte van de situatie voordat de kantoorfunctie in het pand werd gesplitst in meerdere kantoorfuncties in het pand. Het gaat om een monumentaal pand met bestaande kozijnen in de monumentale achtergevel die hierin reeds meer dan 20 jaar aanwezig zijn. De adviescommissie gaat ervan uit dat ook de kadastrale perceelgrens in dit achtergebied van monumentale panden reeds vele jaren ongewijzigd is.
- Het Burgerlijk wetboek spreekt in dit kader over verjaring en erfdienstbaarheden als gevolg van verjaring. Het is de adviescommissie uitsluitend toegestaan interpretaties van de bouwregelgeving te geven. Interpretaties van de adviescommissie over het Burgerlijk wetboek zijn niet toegestaan.
- De adviescommissie kan zich voorstellen dat het feit dat de situatie reeds jarenlang bestaat wordt meegewogen in het oordeel van het bevoegd gezag om de oplossing al dan niet op basis van gelijkwaardigheid te accepteren.
- Een evt. te accepteren gelijkwaardige oplossing zou daaruit kunnen bestaan dat het de eigenaar van het naburige erf, conform BW artikel 5:50 niet is toegestaan gebouwen of werken aan te brengen die de daglichttoetreding binnen 2 m van de erfgrans zou belemmeren. Daarmee is geborgd dat de daglichtopeningen in de achtergevel, conform het tweede lid van artikel 3.78 onder b, meegerekend mogen worden voor de, conform het eerste lid van artikel 3.78, vereiste equivalente daglichtoppervlakte. Daarnaast is de privacy door uitzicht op het naburige erf, conform Bouwbesluit artikel 3.78 tweede lid onder b, op





## **Daglicht en buretrecht**

Advies 1611-1

een gelijkwaardige manier voldoende geborgd omdat deze situatie reeds vele jaren voortduurt en een verandering van de situatie niet aannemelijk is vanwege de monumentenstatus.

### **WBDBO**

- Overigens gelden ook in dit geval ten minste de prestatie-eisen voor bestaande bouw ten aanzien van brandoverslag vanuit de achtergevel naar het naburige erf. Hiervoor geldt, conform artikel 2.90 tweede lid dat tussen het gebouw en een spiegelsymmetrisch ten opzichte van de perceelgrens gelegen gebouw, een WBDBO van 20 minuten moet zijn geborgd.
- Ook voor de WBDBO naar het aangrenzende perceel staat de mogelijkheid van een –in artikel 1.3 bedoelde– gelijkwaardige oplossing open. De brandveiligheid, noch een eventueel aan deze brandveiligheid verbonden gelijkwaardige oplossing is echter onderwerp van de aan deze commissie voorgelegde adviesvraag.

### **Monument**

- Artikel 1.13, Monumenten, bepaalt dat als aan een omgevingsvergunning voor een monument een voorschrift is verbonden dat afwijkt van een bij of krachtens dit besluit vastgesteld voorschrift voor het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk, uitsluitend het aan die vergunning verbonden voorschrift van toepassing is.
- Uit artikel 1.13 van het Bouwbesluit 2012 vloeit, naar het oordeel van de adviescommissie, voort dat de eis voor daglichttoetreding uit het Bouwbesluit 2012 niet van toepassing is op een verblijfsruimte waar volgens de monumentenvergunning geen (nieuwe) daglichtopeningen mogen worden aangebracht.

4 / 5

## **Advies**

**Gelet op het voorgaande adviseert de commissie met betrekking tot de toepassing van de bouwvoorschriften voor deze casus / in dit geval:**

- *Kan – ten aanzien van de twee-meter-regel uit artikel 3.78 van het Bouwbesluit – toepassing worden gegeven aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit door toepassing van artikel 50 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek 5? .*

Ja, door het reeds vele jaren voortduren van deze situatie zonder dat hiertegen ooit bezwaar is gemaakt, is de adviescommissie van mening dat er sprake is van een gelijkwaardige oplossing als beoogd met de voorschriften voor daglichttoetreding. Het is daardoor niet langer noodzakelijk om de twee-meter-regel uit het tweede lid van artikel 3.78 onder b toe te passen om de privacy alsnog te herstellen.

Bovendien acht de adviescommissie het aannemelijk dat de raamopeningen vanwege de monumentenstatus niet gewijzigd mogen en hoeven te worden .

- *Schept artikel 50 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek 5, absolute rechtszekerheid? (eventueel rekening te houden met toekomstige wijzigingen in het bestemmingsplan waarbij bebouwing tot aan de erfgrans wordt toegestaan).*

Het is de adviescommissie niet toegestaan interpretaties te geven van het Burgerlijk Wetboek. Deze vraag is dan ook uitsluitend door de rechter te beantwoorden.





## ***Daglicht en buretrecht***

*Advies 1611-1*

Overigens merkt de commissie voor deze casus / dit geval nog op:

- Dat het Burgerlijk Wetboek buiten de scope van de adviescommissie valt. Vandaar dat de adviescommissie zich in de beantwoording heeft beperkt tot die aspecten van het Burgerlijk Wetboek die bij de totstandkoming van een voorschrift van het Bouwbesluit een rol hebben gespeeld.
- Dat uit artikel 1.13 van het Bouwbesluit 2012, naar het oordeel van de adviescommissie, voortvloeit dat de eis voor daglichttoetreding uit het Bouwbesluit 2012 niet van toepassing is op een verblijfsruimte waar volgens de monumentenvergunning geen (nieuwe) daglichtopeningen mogen worden aangebracht.

