

Mr. Ruud Vos heeft veel (proces)ervaring in koop onroerend goed, huur en vergunningen. Hij is advocaat bij Vos & Vennoten Advocaten in Haarlem en secretaris van de Raad van Toezicht van de Amsterdamse makelaars. Ruud schrijft over de juridische dimensie van alles wat met eigen huis en wonen te maken heeft. Vragen? Mail [ruud.vos@vvadvocaten.nl](mailto:ruud.vos@vvadvocaten.nl).

## Bouwvergunning, buren en hinder

Voor de (ver)bouw van uw woning heeft u meestal een omgevingsvergunning nodig. Vroeger heette dat de bouwvergunning. Soms mag u (ver) bouwen zonder vergunning. Dat staat in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het Bor kunt u vinden op de site van het Ministerie van VROM. In artikel en 2 en 3 van het Bor staat wat zonder vergunning mag worden gebouwd. U moet dan denken aan dakkapellen en kleinere bouwwerken. Als het groter wordt, of het bouwwerk heeft geen woonfunctie, dan heeft u een vergunning nodig. Is die er niet, en er wordt toch gebouwd, dan kan de buurman aan de gemeente vragen dat die bouw wordt gestopt of teruggedraaid.

Voor zo'n verzoek om handhaving heeft u overigens geen advocaat nodig. En ook al heeft de bouwer een vergunning, zolang die vergunning, zoals dat heet, niet onherroepelijk is, loopt de bouwer een risico. Als de buurman op tijd een bezwaarschrift tegen de vergunning indient bij de



gemeente, en die draait de vergunning terug, dan moet het reeds gebouwde worden afgebroken. De buurman in de zaak waarover de rechtbank Zwolle oordeelde, had ook een vergunning (google LJN

BQ4846). Die was onherroepelijk want de buren hadden niet in de krant gelezen dat die vergunning was verleend. Zij hadden dus niet op tijd een bezwaarschrift kunnen indienen. Maar de buurman met de vergunning wist misschien niet dat hij ook –met of zonder vergunning- civielrechtelijk door zijn buren kon worden aangesproken. Daarvoor heb je wél een advocaat nodig.

De buren zeiden dat zij ernstige hinder door de bouw kregen. Zij noemden vermindering van dag- en zonlicht, geen frisse lucht meer, en een prachtig uitzicht op een blinde muur. De rechtbank was het met de buren eens. De buren beriepen zich terecht op het Burgerlijk Wetboek. Daarin staat dat het verboden is uw buren te hinderen. En ook een vergunning kan dat verbod niet opheffen. Het bouwwerk moest worden afgebroken, ondanks de vergunning! Kortom, ook al heeft u vergunning, houd rekening met uw buren.

Mr. Ruud Vos