

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.

Burenperikelen IV: (ver)bouwende burenen

Als de burenen gaan bouwen, kan dat in de onderlinge relatie spanning geven. Het komt voor dat burenen pas in de krant lezen dat hun buurman een extra-verdieping op zijn huis gaat bouwen. Dat zou u natuurlijk nooit doen. U luistert uiteraard goed naar de eventuele opmerkingen van uw burenen op de bouwplannen die u hen voorlegt. Want u begrijpt dat u daardoor een bezwaarprocedure tegen uw omgevingsvergunning (vroeger: bouwvergunning) kunt voorkomen. Tenminste, als u die nodig heeft. Als u wilt weten wat u zonder vergunning mag bouwen, kunt u kijken in het Besluit omgevingsrecht (Bor). In Bijlage II, artikel 2 en 3, staat het opgesomd. Tip: bent u van mening dat uw burenen over een vergunning zouden moeten beschikken, en uw burenen vinden van niet, dan kunt u een (schriftelijk) handhavingsverzoek bij de gemeente indienen. De gemeente is dan verplicht om een schriftelijk besluit op uw verzoek te nemen. En als een vergunning nodig is, en uw burenen krijgen die verleend, dan kunt u daar tegen een bezwaarschrift indienen. Staat evenwel het bestemmingsplan



de bouw toe, dan maakt uw bezwaar weinig kans. Tenzij een ontheffing van het bestemmingsplan is verleend. De gemeente moet dan zorgvuldig en deugdelijk motiveren waarom zij die ontheffing aan uw burenen verleent. En waarom uw belangen niet teveel on-

der het tapijt zouden worden geveegd. Zo niet, dan maakt uw bezwaarschrift kans. Maar zelfs met een vergunning ben je er nog niet. Het komt voor dat een bouwwerk met vergunning (!) moet worden afgebroken. Waarom? Omdat ook een vergund bouwwerk hinder in civielrechtelijke zin kan veroorzaken. De civiele rechter (dus niet de bestuursrechter) is niet te beroerd om een uitwas te bestrijden (google LJN BQ4846). Tot slot mogen we het bouwproces zelf niet vergeten. (Ver)bouwen mag niet tot schade bij de burenen leiden. Bij een ingrijpende verbouwing is een nulmeting geen overbodige luxe. Dus dat bij de burenen, onder meer door foto's, de bestaande situatie wordt vastgelegd. Mochten er scheuren en verzakkingen gedurende de bouw ontstaan, dan zal het bewijs geen probleem vormen. Maar ook al gaat het allemaal goed, de bouw kan langer duren dan voorzien. Dat is niet snel onrechtmatig, maar leuk is anders. Een bloemetje op (zijn) tijd kon wel eens een pleister op de wonde zijn.

mr. Ruud Vos