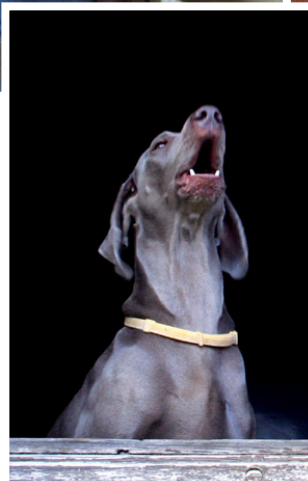


Denk om de buren!



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Hoe ga je als buren met elkaar om?	3
Hoofdstuk 2 Regels van het burenrecht in het Burgerlijk Wetboek	3
- Algemene opmerkingen	
- Het planten van heggen en bomen bij de scheidslijn	
- Overhangende takken en doorschietende wortels	
- Het betreden van buurmans erf voor noodzakelijk herstel aan eigen huis (ladderrecht)	
- Uitzicht op elkaars erf	
- Muur of schutting op of nabij gemeenschappelijke scheiding	
Hoofdstuk 3 Erfdienstbaarheden en afspraken onderling	5
Hoofdstuk 4 Wat kunt u van de verschillende instanties verwachten	5
- Buurtbemiddeling Nunspeet-Elburg-Oldebroek	
- De rol van de politie	
- Burengerucht	
- Wat moet onder apparaten verstaan worden?	
- Wat kan de gemeente Nunspeet voor u doen?	
Hoofdstuk 5 Wat doet het Kadaster?	7
- Administratie van onroerende zaak	
- Plattegrond en landmeting	
- Geen adviezen	
Hoofdstuk 6 U denkt dat u in uw recht staat, maar wat dan?	8
- Is bemiddeling nog mogelijk?	
- Eigen rechter spelen is verboden	
- Naar notaris of advocaat	
Hoofdstuk 7 Verdere informatie	9
TOT SLOT NOG DIT	9
ADRESSEN EN TELEFOONNUMMERS	10

1 Hoe ga je als buren met elkaar om?

In ons dichtbevolkte land heeft bijna ieder van ons met buren te maken: buren aan weerskanten, over-, boven- en benedenburen. Belangrijk binnen de verhouding tussen buren is: hoe ga je naast elkaar wonend mét elkaar om? Dat kan wel eens problemen opleveren. Aan deze problemen zitten veel kanten, niet alleen juridische. De oplossing van veel burenproblemen ligt dan ook niet zozeer in het strikt toepassen van juridische regeltjes. Het is in de praktijk beter te proberen de problemen met elkaar op te lossen. Immers: je blijft buren. Je zult met elkaar moeten leren leven, hoe moeilijk dit soms ook kan zijn.

2 Regels van het burenrecht in het Burgerlijk Wetboek

Algemene opmerkingen

Er is geen recht in de grondwet of in een andere wet vastgelegd, waardoor u te allen tijde een absoluut recht op zon, licht of uitzicht hebt.

Het burenrecht wordt geregeld in het Burgerlijk Wetboek en niet in het Wetboek van Strafrecht. Overtreding van deze regels levert dan ook geen strafbaar feit op. Dit betekent dat de politie met deze regels niets te maken heeft.

De wettelijke regels gelden zowel voor de eigenaar als voor de huurder. Overigens gelden de regels uit het Burgerlijk Wetboek als er tussen de buren onderling geen van de wet afwijkende afspraken zijn gemaakt. Deze afspraken kunnen in de meeste gevallen alleen door de eigenaar worden gemaakt. U moet eerst nagaan of dergelijke afspraken zijn gemaakt. Zie hiervoor ook hoofdstuk 3.

Het planten van heggen en bomen bij de scheidslijn

Binnen een afstand van vijftig centimeter mogen in principe geen heggen worden geplaatst. Voor hoogopschietende bomen is deze afstand een meter. Deze afstanden moet u berekenen vanaf de gemeenschappelijke scheidslijn. In onze nieuwbouwtuintjes van relatief kleine afmeting blijken de wettelijke afstanden in de praktijk echter niet te handhaven te zijn. Dan kun je immers bijna niets meer in de tuin zetten. Als uw buurman zich niet aan de wettelijke afstanden gehouden heeft, kunt u schadevergoeding vragen of vorderen dat de heg of boom wordt weggehaald. U moet hierbij wel bedenken dat het beter is te proberen met elkaar tot een oplossing te komen die voor beiden aanvaardbaar is. Eigen rechter spelen is in ieder geval bij de wet verboden. Uw buurman kan in zo'n geval schadevergoeding eisen.



Als een boom of heg twintig jaar of langer staat, kunt u niet meer vorderen dat die boom wordt weggehaald. De bezitter van de boom mag de oude boom echter niet door zo'n zelfde nieuwe boom vervangen.

Overhangende takken en doorschietende wortels

Wat te doen, als de takken van buurmans bomen over uw erf hangen? U kunt de buurman vragen deze takken te verwijderen. Mocht hij daar niet op reageren, dan kunt u het best het verzoek nog eens per brief doen. In deze brief stelt u een bepaalde redelijke termijn, bijvoorbeeld zes weken, waarbinnen de takken verwijderd moeten worden.

Als uw buurman weigert aan uw verzoek te voldoen, kunt u de takken eventueel zelf verwijderen, maar ook hierbij is het weer aan te raden met elkaar te overleggen om te voorkomen dat de verhouding voor altijd verstoord is. Het bovenstaande geldt eveneens voor de onder uw erf doorschietende wortels van de bomen van uw buurman. Dit mag zonder aanmaning. U mag van dit recht natuurlijk geen misbruik maken. Bovendien moet u er rekening mee houden dat u geen snoeiwerk verricht waardoor het voortbestaan van de boom in gevaar komt. Dit geldt voor zowel de wortels als de takken. Daarnaast kan bij een te rigoureuze snoei het kapverbod overtreden worden. Overleg hierover zonodig met de gemeente.



Het betreden van buurmans erf voor noodzakelijk herstel aan eigen huis (ladderrecht)

U mag uw buurmans erf betreden als dat noodzakelijk is om aan uw eigen huis reparaties te verrichten of onderhoud te plegen. Deelt u uw buurman wel tijdig mee dat u bovenstaande werkzaamheden gaat verrichten. Als daar redenen toe zijn, kan de buurman u om een schadeloosstelling vragen. Hierover moet dan onderhandeld worden. Probeer door overleg tot een oplossing te komen. Wordt de schadeloosstelling een probleem of rijzen er andere problemen, dan kunt u zich eventueel wenden tot een advocaat. Het is wel verstandig in geval van een rechtszaak over goede bewijzen te beschikken. U kunt bijvoorbeeld de overlast laten opmeten. Voor verdere informatie hierover kunt u contact opnemen met de Nederlandse Stichting Geluidshinder in Delft.

Uitzicht op elkaars erf

Om te voorkomen dat burens een onbeperkt rechtstreeks uitzicht op elkaars erf en dus op elkaar hebben, is het volgende in de wet bepaald:

Op een afstand van méér dan twee meter mag men ramen, balkons en dergelijke hebben die rechtstreeks uitzicht hebben op buurmans erf.

Binnen deze afstand van twee meter mogen burens in principe geen raam of balkon aanbrengen waardoor ze rechtstreeks op andermans erf uitkijken (gefigureerd glas of ondoorzichtig spiegelraadglas is wel toegestaan).

Ook moet er vast glas geplaatst worden. Met andere woorden: de ramen mogen niet te openen zijn. De afstanden moeten berekend worden vanaf de buitenkant van de muur waarin het raam zich bevindt of vanaf de uiterste punt van het balkon.

Wordt toch een raam of iets dergelijks aangebracht binnen de genoemde afstanden, dan kan u of uw buurman wijzigingen in de constructie eisen. Bedenk hierbij wel dat het beter is tijdig met elkaar te overleggen om tot een goede oplossing te komen. Het beste moment daarvoor is nog voordat er gebouwd gaat worden of voordat het raam er wordt ingezet. Overigens: los van deze regels is voor de meeste veranderingen of verbouwingen aan of bij een woning een omgevingsvergunning noodzakelijk. Een omgevingsaanvraag wordt echter niet getoetst aan het Burgerlijk Wetboek. Zie hiervoor ook hoofdstuk 4.

Muur of schutting op of nabij de gemeenschappelijke scheiding

Iedereen mag zijn tuin afsluiten voor een ander. Als de schutting of muur waardoor de tuin wordt afgesloten op eigen grond staat, bent u uiteraard de eigenaar van de muur of schutting. Staat de schutting of muur op de scheidslijn, dan bent u samen met die buurman eigenaar van de schutting. Dit heeft als gevolg dat reparatie of wederopbouw van de **gemeenschappelijke afscheiding ten laste van beide burens** komt. Ieder van de burens kan van zijn buurman/eigenaar eisen dat hij meewerkt bij het oprichten van een erfscheiding. Dit op gezamenlijke kosten. Dit kan meestal tot twee meter hoogte als dit één meter achter de voorgevel plaatsvindt.

3 Erfdienstbaarheden en afspraken onderling

De regels van het burensrecht zoals deze beschreven zijn in hoofdstuk 2 gelden voor zover er geen andere afspraken tussen burens zijn gemaakt. Beide burens moeten uiteraard met dergelijke afspraken instemmen. Deze afspraken kunnen bestaan uit zogenoemde erfdienstbaarheden. Deze afspraken zijn vergaand, omdat ze vastzitten aan de grond waarbij ze horen. Dat heeft tot gevolg dat deze afspraken ook bij verkoop meegaan naar de volgende buurman. Een voorbeeld van erfdienstbaarheid is het recht van overpad: hierbij kan beschreven zijn dat de eigenaar van een erachter gelegen perceel altijd vrije doorgang moet hebben om zijn perceel te bereiken. De meeste erfdienstbaarheden zijn vastgelegd in een akte. U kunt dit nagaan bij het Kadaster. Mocht u hierover vragen hebben, dan kunt u zich het beste tot een notaris wenden. Deze kan u dan verder adviseren.

4 Wat kunt u van de verschillende instanties verwachten

Buurtbemiddeling Nunspeet-Elburg-Oldebroek

Buurtbemiddeling is voor alle inwoners van de gemeente Nunspeet, Elburg en Oldebroek die in een conflictsituatie met burens/buurtgenoten zitten of dreigen te komen. Om te kunnen gebruikmaken van Buurtbemiddeling wordt slechts van u gevraagd mee te werken aan een werkbare oplossing tussen beide partijen. Burens of wijkbewoners met een conflict of probleem kunnen dit bij Buurtbemiddeling melden.

Ook de politie, justitie, woningbouwcorporaties, wijkorganisaties, de GGD, de gemeenten Nunspeet, Elburg en Oldebroek, scholen, huisartsen en andere organisaties kunnen conflicten of problemen melden. Voorwaarde is dat de mensen die ruzie hebben vrijwillig deelnemen aan de bemiddeling.

Hoe werkt Buurtbemiddeling? U neemt contact op met Buurtbemiddeling en legt kort uit wat er aan de hand is. Als de projectleider verwacht dat het conflict door bemiddeling op te lossen is, vormt deze een team van twee bemiddelaars. Hierbij wordt gekeken naar het soort conflict, de achtergrond van de partijen en de achtergrond van de bemiddelaars. Vervolgens leggen de bemiddelaars contact met beide partijen en proberen samen met de partijen tot een bemiddelingsgesprek te komen. Dit gesprek vindt plaats op neutraal terrein onder leiding van de twee bemiddelaars. In dit gesprek worden wensen voor verbetering aangegeven en concrete verbeteringsafspraken worden desgewenst vastgelegd. Na zes weken nemen de bemiddelaars contact op met beide partijen om te horen of de gemaakte afspraken goed verlopen. Soms is nog een vervolggesprek nodig. Als het conflict niet te bemiddelen is, verwijst de projectleider u door naar een andere organisatie. Buurtbemiddeling is te vinden aan de Jan van Vuurenstraat 13 in Nunspeet. Telefoon: (0341) 25 94 33.

De rol van de politie

De politie heeft tot taak strafbare feiten op te sporen. Overtreding van de regels van burenrucht zijn geen strafbare feiten. De politie bemoeit zich dus niet met dit soort aangelegenheden. Wel probeert de politie, bijvoorbeeld de wijkagent, bij burenruzies te bemiddelen. Belangrijk is hierbij of u zelf al geprobeerd hebt met elkaar tot een oplossing van het conflict te komen. Ook wordt de politie erin gemengd als burenslaags raken en elkaar lichamelijk letsel toebrengen of elkaars eigendommen beschadigen. Dan is er wel sprake van strafbare feiten! Mochten de gevolgen daarvan niet zo ernstig zijn, dan maakt de politie eventueel proces-verbaal op, maar wordt verder geen strafrechtelijk onderzoek ingesteld. Het lichamelijk letsel of de schade kunnen echter zo ernstig zijn dat de politie de zaak doorgeeft aan de officier van justitie. Deze bekijkt op zijn beurt of hij het aan de rechter voorlegt. Besluit hij tot het laatste, dan wordt een of worden beide partijen gedagvaard.



Mocht u van mening zijn dat de zaak ten onrechte door de politie terzijde wordt gelegd, dan kunt u het best een brief daarover schrijven naar de commissaris van het districtsbureau Politie Noord- en Oost-Gelderland of de officier van justitie. Als er eigendommen beschadigd zijn, moet uiteraard - los van het optreden van de politie - de schade betaald worden.

Burengerucht

Het kan voorkomen dat u naar uw mening van uw burens geluidsoverlast ondervindt. Gaat u in dat geval tijdig met uw burens praten, wacht daar niet te lang mee. Wellicht kunt u samen tot een oplossing komen. Geluidsoverlast is geregeld in de Algemene plaatselijke verordening van Nunspeet.

Deze verordening ligt in het gemeentehuis ter inzage. Hierin staat te lezen dat het verboden is apparaten te gebruiken of huisdieren te houden op zo'n manier dat er kennelijke geluidshinder ontstaat voor omwonenden.



Wat moet onder apparaten verstaan worden?

Te denken valt aan radio's, stereo-installaties en elektrische apparatuur. Bij huisdieren moet ook gedacht worden aan pluimvee, zoals hanen en kippen. Als u van mening bent dat er zo veel lawaai door de burens wordt gemaakt dat er sprake is van kennelijke geluidshinder, kunt u zich - als u zelf niet tot een oplossing hebt kunnen komen - het best tot de politie wenden. Zij kan dan bij u komen luisteren. U kunt ook eens bij de andere burens informeren of zij last hebben van het lawaai. U kunt dan eens gezamenlijk met de desbetreffende burens gaan praten. Lukt dit niet, dan kunt u gezamenlijk naar de politie gaan. Als u dezelfde verhuurder hebt, kunt u deze om bemiddeling vragen. De politie probeert eerst te bemiddelen tussen u en uw burens. Heeft dit geen resultaat,

dan kunt u de politie vragen er een strafzaak van te maken. Een andere weg loopt via de civiele rechter. Op grond van artikel 6:162 van het Burgerlijk Wetboek (onrechtmatige daad) kunt u uw burens voor de rechter dagen.

Wat kan de gemeente Nunspeet voor u doen?

De gemeente Nunspeet toetst bouwwerken onder andere aan de Bouwverordening, de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In deze regelgeving staat onder andere te lezen hoe hoog een schutting mag zijn. Degene die een schutting wil oprichten, moet met deze wettelijke regels rekening houden. Mocht u van mening zijn dat uw buurman zich niet aan de regels heeft gehouden, dan kunt u uiteraard het best eerst zelf met hem gaan praten. Als u veranderingen aan uw huis wilt aanbrengen, kunt u het beste vooraf een check doen op www.omgevingsloket.nl om te kijken of u een omgevingsvergunning nodig hebt. Bij twijfel kunt u contact met de gemeente opnemen.

5 Wat doet het Kadaster?

Administratie van onroerende zaak

Het Kadaster houdt alles bij wat met grond en huizen te maken heeft. Zo kunt u bij het Kadaster nagaan wie eigenaar is van een bepaald stuk grond of huis. Ook blijkt uit de registers van het Kadaster of er een hypotheek gevestigd is op een onroerende zaak of dat er nog andere rechten aan het huis verbonden zijn. Bijvoorbeeld of er een erfdiensbaarheid zoals het recht van overpad in het verleden is vastgelegd. Voor een uittreksel uit het register moet u een klein bedrag betalen.

Plattegrond en landmeting

Bij het Kadaster en de gemeente liggen de plattegronden van de hele gemeente ter inzage waarop de kadastrale percelen zijn ingetekend.

Verschilt u met uw buurman van mening over de erfafscheiding, dan kunt u een landmeter van het Kadaster vragen de grond nog eens op te meten. Dit meten doet hij aan de hand van nauwkeurige kaarten die bij het Kadaster liggen. Een beslissing van het Kadaster houdt slechts een vaststelling van de grens in aan de hand van de tekeningen. Bent u het niet eens met deze beslissing omdat u meent dat de grens anders ligt, gaat u dan eens met een notaris praten. Deze kan u verder adviseren en met u bespreken of het raadzaam is naar een advocaat te gaan. Ook kunt u via www.kadaster.nl een (digitaal) uittreksel opvragen. Het is ook mogelijk om een zogenoemd veldwerk op te vragen. U kunt hiervoor contact opnemen met het Kadaster, postbus 9046, 7300 GH Arnhem, telefoonnummer (088) 18 32 200.

Geen adviezen

Het Kadaster geeft uittreksels en meet de gemeenschappelijke scheidslijn op. Het Kadaster geeft nooit adviezen.

6 U denkt dat u in uw recht staat, maar wat dan?

Is bemiddeling nog mogelijk?

Als nog maar enigszins overleg of bemiddeling mogelijk is, is het raadzaam dat te proberen. Wellicht kan een niet-partijdig persoon, bijvoorbeeld een wijkagent, u als burens nader tot elkaar brengen als u met elkaar niet tot een oplossing kunt komen. Het is niet de taak van de gemeente tussen u en uw buurman te gaan bemiddelen of als belangenbehartiger op te treden.

Eigen rechter spelen is verboden

Mocht uw buurman niet vrijwillig aan uw verzoek voldoen, dan kunt u het recht niet in eigen handen nemen. Alleen bij overhangende takken en doorschietende wortels mag u zelf handelen. De vraag is echter of daarmee de kwestie tussen u en uw burens opgelost is. Komt u er samen niet uit, dan kunt u contact opnemen met Buurtbemiddeling Nunspeet-Elburg-Oldebroek via telefoonnummer (0341) 25 94 33. In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente ook bemiddelen.

Naar notaris of advocaat

U kunt voor verdere juridische informatie een keer met een notaris gaan praten. Een algemeen informatief gesprek van ongeveer een half uur is gratis. Hij/zij geeft slechts advies, maar kan nooit uw belangenbehartiger worden. Een notaris kan u eventueel verder adviseren of het gewenst is een advocaat in de arm te nemen, die uw belangen behartigt. De namen en adressen van notarissen vindt u in de Gouden Gids of in de Telefoongids. U kunt ook bellen met de Notaristelefoon. Als het noodzakelijk is een advocaat in de arm te nemen, is het de moeite waard te bekijken of u in aanmerking komt voor gefinancierde rechtsbijstand.

Bij het Bureau voor Rechtshulp aan de Houtkamp 33 in Harderwijk (telefoon (038) 421 45 90) kunt u hierover informatie krijgen. Een advocaat hoeft niet te betekenen dat het direct een procedure voor de rechter wordt.

De advocaat schrijft eerst een brief naar de tegenpartij. Mocht u de advocaat zelf betalen, overlegt u dan wat het u ongeveer zal kosten. U kunt dan overwegen of u het wel de moeite waard vindt verder te gaan, gezien de kosten.

7 Verdere informatie

Het kan zijn dat u in deze folder niet hebt kunnen vinden wat u zoekt. Niet alle regels van het burenenrecht zijn in deze folder beschreven. Het hele burenenrecht vindt u in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. In bijna elke bibliotheek is een exemplaar van dit wetboek te vinden. Mocht na het lezen van de artikelen onduidelijk blijven wat uw rechten zijn, wendt u zich dan tot een notaris.

TOT SLOT NOG DIT

Gaat u verbouwen en vraagt u hiervoor een omgevingsvergunning aan, licht uw burenen hierover dan vroegtijdig in. Het is altijd een vervelende ervaring als u in de krant moet lezen dat uw burenen bijvoorbeeld een stuk achter hun woning willen aanbouwen terwijl u nog van niets weet. Zijn uw burenen het niet eens met uw plannen, dan hebben zij altijd de mogelijkheid een bezwaarschrift tegen die vergunning in te dienen. Het is daarom beter vroegtijdig elkaar op de hoogte te houden van uw plannen. Dit voorkomt een hoop ergernis. Houdt u er rekening mee dat bouwen altijd overlast zoals stof, lawaai en rommel veroorzaakt. Dit is vaak onvermijdelijk. Een beetje tolerantie naar elkaar is dan ook onmisbaar bij een goede verstandhouding tussen burenen.



ADRESSEN EN TELEFOONNUMMERS

Gemeente Nunspeet

Markt 1

Postbus 79

8070 AB Nunspeet

Telefoon: (0341) 25 99 11

Fax: (0341) 26 00 48

U kunt via het algemene nummer een afspraak maken

Politiebureau Nunspeet

Telefoon: 0900 8844 (algemeen nummer)

Buurtbemiddeling Nunspeet-Elburg-Oldebroek

Jan van Vuurenstraat 13

8072 ZJ Nunspeet

Telefoon: (0341) 25 94 33

geopend (alleen op afspraak) op maandag, dinsdag en woensdagochtend

Het Juridisch Loket Lelystad

Stationsplein 186

8232 VT Lelystad

Telefoon: 0900 8020 (€ 0,25 p/m)

elke werkdag tussen 09.00-18.00 uur

Notaristelefoon

Telefoon: 0900 346 93 93 (€0,80 p/m)

elke werkdag tussen 09:00-14:00 uur

Kadaster

Telefoon klantcontactcenter (088) 183 22 00

Onze locaties kunt u alleen op afspraak bezoeken

Nederlandse Stichting Geluidshinder (NSG)

NSG-servicelijn (015) 30 10 235

maandag en woensdag tussen 9.30-12.00 uur en van 13.30-16.00 uur

S@men/Milieuklachten Gelderland

Telefoon (026) 359 99 99

of via het klachtenformulier op <https://milieuklacht.gelderland.nl>

Geluidshinder Luchtmacht

Telefoon: 0800 022 60 33 (gratis, uitgezonderd Vliegbasis Eindhoven)

of via het klachtenformulier op www.defensie.nl



Contactgegevens

Markt 1, 8071 GJ Nunspeet

Postbus 79, 8070 AB Nunspeet

Telefoon (0341) 25 99 11

Openingstijden Klantcontactcentrum

Maandag t/m vrijdag: 08.30-16.30 uur

Donderdag: 08.30-20.00 uur