

# Grondzaken

**Er wordt wat gebouwd en verbouwd in Nederland en dat leidt steeds vaker tot vragen. Wat als de schutting van de buurman over de erfgrens staat? Of wat als de buurman een recht van overpad (erfdienstbaarheid) heeft en opeens een bedrijf vestigt op zijn terrein waardoor het pad veel meer en door meer mensen gebruikt gaat worden? En wat is in dat kader eigenlijk de waarde van een bouwvergunning, is dat ook een vergunning/goedkeuring voor de uitbreiding van het gebruik van het pad? Zomaar een paar vragen die ons regelmatig bereiken.**

## ERFGRENS WIJKT AF

Veel vaker dan je denkt wijkt de grens in het kadaster af van de werkelijkheid. De kadastrale grens wordt vaak als de 'juridische' grens aangeduid, maar dat is (regelmatig) niet juist. Het begint altijd met de overeenkomst en daarna het uitgangspunt dat wanneer de werkelijke situatie (te) lang afwijkt van de juridische, de juridische moet worden aangepast. De oude grens verjaart dan. Dit gebeurt na 10 dan wel 20 (of eigenlijk 25) jaar. Tijdens die jaren moet je je gedragen als eigenaar en wel zodanig dat een buitenstaander niet twijfelt dat jij de eigenaar bent. Rechter honoreren dat vooral als er een hek omheen staat.

## FOTO'S EN VERKLARINGEN

Gelet op de termijnen is het belangrijk foto's goed te bewaren en de hovenier te laten verklaren dat de nieuwe schutting / hek op de oude plek is gezet.

## GEBRUIK TERREIN VAN DE BUREN

Nederland is zo dicht bebouwd, dat het vaak voorkomt dat de ene buur het terrein van de andere buur nodig heeft. Soms als ladderrecht: tijdelijk, om de dakgoot te schilderen of om bomen te snoeien. Soms als bouwweg: voor de aanlevering van zwaar materiaal (natuurlijk moet de bouwbuurman de schade vergoeden/herstellen).

## ERFDIENSTBAARHEID

Maar vaak is het gebruik ook permanent, bijvoorbeeld omdat het perceel zelf geen toegangsweg heeft (dan is het ook een noodweg) of omdat de eigen toegangsweg niet voldoet (op eigen terrein een grindpad en de burenen hebben een verzwaarde weg, geschikt en nodig voor de landbouw). Vaak worden dan afspraken gemaakt over dat gebruik, vastgelegd in een erfdienstbaarheid. Wat dan mag op grond van dat recht van overpad (erfdienstbaarheid), wordt vooral

bepaald door wat er in de akte staat. Staat er 'te voet of met de fiets', dan is gebruik met een auto logischerwijs niet toegestaan. Als er staat 'voor het voeren van de schapen' dan valt de AH-boodschappenservice daar niet onder.

Maar net als bij erfafscheidingen, kan de werkelijke situatie afwijken van wat er op schrift staat. Ook dan kan er na verloop van tijd verjaring optreden en kan gevorderd worden dat het gebruik wijzigt of wordt vastgelegd.

## VOORKOM VERJARING VAN DE OUDE GRENS EN VAN ERFDIENSTBAARHEID

Als je als eigenaar wilt voorkomen dat er verjaring optreedt, dan zul je dus op tijd moeten protesteren wanneer het gebruik wijzigt. Dit kun je niet zomaar. Als er eerst een alleenstaande woonde en later een gezin met zes kinderen, dan heeft protesteren totaal geen zin. Maar als de woning wordt verbouwd tot bedrijfspand, of wanneer naast de woning een bedrijfsruimte wordt gerealiseerd waardoor het gebruik van het pad essentieel wijzigt (bedrijfsmatig gebruik versus gezin), dan kan protesteren wel zinvol en juridisch haalbaar zijn. Denk er als gebruiker van het pad dan ook goed over na om tijdig met de burenen in gesprek te gaan wanneer je het gebruik van het terrein en dus het pad wilt wijzigen.

## OMGEVINGSVERGUNNING

In dat kader nog even de vergunning (omgevingsvergunning). Vaak wordt dit gezien als een soort algehele goedkeuring voor het bouwproject, maar dat is het niet. De gemeente toetst alleen aan het bestemmingsplan (bestuursrechtelijk), niet of het qua burenenrecht (civiel rechtelijk) wel is toegestaan. Er zijn zaken bekend dat de burenen de bouw moesten terugdraaien, ondanks dat er een omgevingsvergunning was.

## BLIJF IN GESPREK

Kom dus tijdig in actie en leg de feitelijke situatie goed vast. Maar, daarnaast: blij redelijk en blijf in gesprek met de burenen. Eén ding weten wij namelijk zeker: niets verpest het leven zo erg als een burenenruzie. Fijne zomer!

[WWW.ABMA-ADVOCATEN.NL](http://WWW.ABMA-ADVOCATEN.NL)



■ Het team van Abma Advocaten. (Foto: Els Broers)