

NOTITIE

versie 17-4-2024

Datum	17 april 2024
Betreft	Leijsenhoek 117 te Oosterhout
Opgesteld door	bc. 10.2.e (10.2.e) van 10.2.e RT ir. F.C.L.G. (10.2.e) 10.2.e RT

De gemeente Oosterhout is voornemens om het woonobject Leijsenhoek 119 aan te kopen, anticiperend op een eventuele reconstructie van het kruispunt Leijsenhoek – Abdis van Thornstraat – Veerseweg. Het woonobject Leijsenhoek 119 zal worden gesloopt. De eigenaren van het naburige object Leijsenhoek 117 zijn van mening dat deze sloop invloed heeft op de waarde van zijn woning.

Desgevraagd informeren wij hierna omtrent de schade die de sloop van de woning Leijsenhoek 119 tot gevolg kan hebben voor het naburige object Leijsenhoek 117. Achtereenvolgens wordt ingegaan op bestuursrechtelijke en civielrechtelijke schade.

Desgevraagd hebben wij de volgende uitgangspunten bij onze advisering betrokken:

- Het aan te kopen woonobject Leijsenhoek 119 wordt gesloopt en het perceel wordt ingericht voor openbaar groen.
- De sloop betreft een feitelijke handeling, voor de sloop wordt door de gemeente Oosterhout geen besluit genomen.
- Er vindt géén planologische wijziging plaats ten behoeve van de reconstructie van het kruispunt. Een globaal inrichtingsplan is niet beschikbaar.
- Voor rekening en risico van opdrachtgever wordt het naburige object Leijsenhoek 117 voorzien van een geluidswerende (dove) gevel zonder raamopeningen. Tevens zal het object Leijsenhoek 117 worden voorzien van een erfafscheiding.
- Ondanks dat het planologisch mogelijk is zal er in de toekomst geen nieuw woonobject worden opgericht ter plaatse van Leijsenhoek 119.
- De eigenaren van het woonobject Leijsenhoek 117 hebben gedurende de bouwwerkzaamheden geen verhuisplannen.

Bestuursrechtelijk

Bestuursrechtelijk zien wij op basis van de voornoemde uitgangspunten geen juridische grondslag voor een schadevergoeding. Indien in de toekomst een schadeveroorzakend planologisch besluit wordt genomen om de reconstructie van het kruispunt Leijsenhoek mogelijk te maken, sluiten wij niet uit dat er sprake is van een waardevermindering voor het woonobject Leijsenhoek 117, welke mogelijk voor vergoeding in aanmerking kan komen. Omdat er thans nog geen globaal inrichtingsplan beschikbaar is kunnen wij op dit moment de eventuele schade niet nader begroten.

Civielrechtelijk

In de situatie waarbij het woonobject Leijsenhoek 119 wordt gesloopt en een nieuwe gevel en erfafscheiding wordt herbouwd ter plaatse van Leijsenhoek 117, kan er potentieel sprake zijn van een civielrechtelijke zaak voor schadevergoeding.

Als gevolg van de sloop- en herbouwwerkzaamheden vormen de navolgende zaken een grond voor een civielrechtelijke vordering.

Door de sloop en herbouw van de nieuwe gevel kan er fysieke schade ontstaan aan de aangrenzende woning Leijsenhoek 117. Er kunnen bijvoorbeeld scheuren in muren ontstaan, beschadigde fundamenteën, verzakkingen of schade aan het dak enz.

Wij zijn van mening dat de kwaliteit van het werk kan worden gewaarborgd en eventuele geschillen rondom fysieke schade kunnen worden voorkomen door met de eigenaren van Leijsenhoek 117 bouwkundige keuringen overeen te komen, welke voor rekening van de gemeente Oosterhout komen.

Het is verstandig vast te leggen dat zowel een bouwkundige keuring als een opleveringskeuring zullen worden uitgevoerd waarbij ook de verantwoordelijkheden en procedures voor het uitvoeren van de keuringen worden beschreven. Ook dient te worden vastgelegd wanneer de bouwkundige keuring zal plaatsvinden, vóór aanvang van de sloop- en bouwwerkzaamheden (als nulsituatie) en na voltooiing van de werkzaamheden (als opleveringskeuring). Bepaal dat de bouwkundige keuringen worden uitgevoerd door een gekwalificeerde en onafhankelijke bouwkundige. Stel vast dat de resultaten van de bouwkundige keuringen schriftelijk worden vastgelegd en dat beide partijen een exemplaar ontvangen. Eventuele gebreken of tekortkomingen die worden geïdentificeerd tijdens de keuringen moeten worden gedocumenteerd. Bepaal ook op welke wijze gebreken moeten worden hersteld.

De sloop en herbouw van een nieuwe gevel kan van invloed zijn op de marktwaaarde van het overblijvende woonobject Leijsenhoek 117.

Door de sloop en herbouw van de gevel verandert het woonobject Leijsenhoek 117 van een tweekapper in een eindwoning. Wij zijn van mening dat in dit specifieke geval de verandering van het woningtype geen waardevermindering met zich brengt.

Hierbij zijn wij ervan uitgegaan dat de nieuwe gevel voldoet aan de bouwtechnische / functionele eisen van deze tijd alsmede voldoet aan de esthetische / architectonische eisen. Dit betekent onder andere dat, voor rekening van de gemeente Oosterhout, de benodigde vergunningen voorhanden zijn, de constructie en stabiliteit van de gevel zijn gewaarborgd, dat de nieuwe gevel wordt geïsoleerd om thermische efficiëntie te bevorderen en energieverlies te minimaliseren, de gevel voldoet aan de brandveiligheid en waterdicht en weerbestendig is. Naast functionele eisen gaan wij er ook van uit dat de nieuwe gevel voldoet aan esthetische en architectonische eisen zodat het karakter van de woning behouden blijft.

Tijdens de sloopwerkzaamheden en herbouw van de nieuwe gevel kan er sprake zijn van tijdelijke schade.

De tijdelijke schade, veroorzaakt door bouwwerkzaamheden van een naburig pand, kan bestaan uit:

- verlies van gebruiksgenot
- verlaging van de verkoopprijs van de woning vanwege de tijdelijke verstoring.

De bouwwerkzaamheden kunnen geluidsoverlast, trillingen of andere verstoringen veroorzaken die het normale gebruik van de aangrenzende woning Leijsenhoek 117 belemmeren en resulteren in een verlies van het gebruiksgenot. Juridisch gezien komt dit verlies niet voor vergoeding in aanmerking. In meer bijzondere situaties, waarbij onder andere de mate van verstoring en duur van de werkzaamheden bepalend zijn, komt het voor dat partijen hierover afspraken maken.

Indien de sloop en herbouw van een nieuwe gevel plaatsvindt in een periode waarin de eigenaren van het woonobject Leijsehoek 117 hun woning proberen te verkopen kan dit een nadelig effect hebben op de verkoopbaarheid van de woning en daarmee de marktwaarde. Nu de eigenaren van het woonobject Leijsehoek 117 geen verhuisplannen hebben gedurende de bouwperiode is hiervan geen sprake.