



Gemeente
Amsterdam

Traditioneel heien op Centrumeiland



amsterdam.nl/zelfbouw

Traditioneel heien op Centrumeiland

Beste zelfbouwer,

Op Centrumeiland ligt een groot aantal individuele en samen-in-het-klein zelfbouwkavels. Voor dit type kavel is het onder bepaalde voorwaarden mogelijk om de funderingsconstructie door middel van traditioneel heien aan te leggen. Omdat iedere zelfbouwer zijn eigen bouwproces volgt, ontstaan er situaties waarin nog lege kavels bebouwd gaan worden naast, of tussen bebouwde en soms al bewoonde percelen. Er moet dan op zeer korte afstand van bestaande bebouwing geheid gaan worden. Wij kunnen ons voorstellen dat dit voor u als zelfbouwer een erg spannend moment is. Zowel als u zelf heiwerkzaamheden moet uitvoeren, of als uw toekomstige burens gaan heien.



Bij sommige zelfbouwers is er bezorgdheid over het mogelijk ontstaan van schade wanneer, op zeer korte afstand van bestaande bebouwing, traditioneel geheid gaat worden. Traditioneel heien kan geluids- en trillingshinder opleveren en leidt in sommige gevallen tot cosmetische schade. Het optreden van constructieve schade komt niet vaak voor. Zeker niet als er beheersmaatregelen worden genomen om de kans hierop te verkleinen. De gemeente speelt bij schadegevallen tussen zelfbouwers geen rol. Desalniettemin willen we u, als service, graag informeren hoe de onderlinge aansprakelijkheid bij bouwschade is geregeld en welke beheersmaatregelen genomen kunnen worden om schade te voorkomen.

Aansprakelijkheid

Iedere vorm van schade tussen zelfbouwers als gevolg van hun bouwwerkzaamheden is een onderlinge, privaatrechtelijke aangelegenheid. Dat wil zeggen dat als (bijvoorbeeld) heiwerkzaamheden voor uw woning schade veroorzaken bij een ander, u of de uitvoerende partij die in uw opdracht werkt, hiervoor aansprakelijk kunt worden gesteld.

In geval van bouwschade tussen twee zelfbouwers zijn zij zelf verantwoordelijk voor het onderling afwikkelen hiervan. Wij adviseren u in dit geval melding te maken van de ontstane situatie bij de uitvoeringscoördinator en bij de bouwinspecteur.

Aannemers laten voorafgaand aan de werkzaamheden vaak een zogeheten 'nulmeting' uitvoeren (zie het kopje 'Beheersmaatregelen om schade te voorkomen en te monitoren'). Zo weten de aannemer, de zelfbouwer en eventuele burens waar zij aan toe zijn. Indien een aannemer van een naastgelegen kavel geen nulmeting laat uitvoeren, kunt u een bouwexploit inzetten. Met het bouwexploit stelt u een aannemer of opdrachtgever van een bouwwerk vooraf aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van bouwwerkzaamheden. Meer informatie over het bouwexploit kunt u eenvoudig op internet terugvinden. NB. het inzetten van een bouwexploit is een vergaande maatregel die de verhoudingen tussen partijen onderling op scherp kan stellen. We adviseren partijen daarom altijd eerst zich tot het uiterste in te spannen om hier in gezamenlijk overleg uit te komen.

Communicatie

Goede communicatie en afstemming tussen zelfbouwers over (onder andere) het uitvoeren van heiwerkzaamheden is essentieel. Wij adviseren partijen binnen één blok om samenwerking op te zoeken door bijvoorbeeld heiwerkzaamheden gezamenlijk in te kopen en uit te laten voeren. Daarnaast is het raadzaam om in een vroeg stadium met uw burens om tafel te gaan en de funderingsplannen en uitvoeringsplanning te bespreken. Bespreek met elkaar de te verwachten overlast en de maatregelen die genomen kunnen worden om kans op schade te verkleinen. Blijf ook tijdens de uitvoering goed met elkaar in contact, monitor de voortgang van het werk en het nakomen van eventueel onderling gemaakte afspraken.

Hinder

Alle zelfbouwers op Centrumeiland worden op enig moment geconfronteerd met het geluid en de trillingen van traditioneel heien. Dat is niet altijd prettig, maar onontkoombaar bij deze - op verzoek van zelfbouwers gecreëerde - uitzonderingsmogelijkheid. De gemeente kan op dat moment geen actie ondernemen om het geluid te beperken.

Wij raden u aan om voorafgaand aan het uitvoeren van traditionele heiwerkzaamheden via een bewonersbrief met de buurt te communiceren over de mogelijke overlast. Dit is een effectieve manier om vooraf de verwachtingen van uw burens te managen en daarmee meldingen van overlast te verminderen of zelfs te voorkomen. In het BLVC kader voor IJburg staat dat als u of uw aannemer een bewonersbrief wilt versturen, de inhoud van die brief altijd eerst met de omgevingsmanager van Centrumeiland afgestemd moet worden.







Beheersmaatregelen om schade te voorkomen en te monitoren

Als zelfbouwer(s) kunt u samen met uw aannemer beheersmaatregelen treffen om eventuele schade als gevolg van traditioneel heien te voorkomen. Te denken valt aan:

- Het voorafgaand aan de start van de werkzaamheden uitvoeren van een bouwkundige opname (zowel exterieur als interieur): de 'nulmeting'.
- Het laten plaatsen van meetpunten op de woning, die voorafgaand aan het werk, tijdens en achteraf worden ingemeten. Op deze punten kan gemeten worden in hoeverre de omliggende panden bewegen / zich verplaatsen, als gevolg van de trillingen. De trillingen zelf kunnen ook opgemeten worden met behulp van trillingsmeters.
- Het op elkaar afstemmen van de uitvoeringsplanning van de ruwbouw. Als u niet tegelijk met uw burens kunt heien, maar wel in dezelfde fase van de ruwbouw (dus voordat er bijvoorbeeld gestuukt en gevoegd wordt), dan is de kans op schade minimaal.

We adviseren bouwers en bewoner(s) hierover in een vroeg stadium met elkaar in gesprek te gaan en we hopen op de medewerking van de bouwende partij. Als een zelfbouwer en/of aannemer hier desondanks niet aan mee wil werken, dan kunt u de uitvoeringscoördinator van Centrum-eiland vragen te bemiddelen.

Als u gegronde redenen denkt te hebben waarom er niet traditioneel geheid mag worden, dan kunt bezwaar maken tegen de vergunning die nodig is om het werk uit te kunnen voeren. Het bezwaar moet dan wel in de bezwaartermijn van de betreffende vergunning liggen. U moet dit zelf goed in de gaten te houden. Voor een bezwaarprocedure geldt net als voor het bouwexploit dat dit een vergaande maatregel is. We adviseren partijen daarom altijd eerst zich tot het uiterste in te spannen om hier in gezamenlijk overleg uit te komen.

Als u tijdens de uitvoering vermoedt of constateert dat er niet conform de vergunning wordt gewerkt, dan kunt u dit melden bij de inspecteur van Bouw en Woningtoezicht.

Wij hopen u hiermee van voldoende informatie te hebben voorzien en wensen u een voorspoedige uitvoering en/of veel woongenot in uw nieuwe zelfbouwwooning toe.

Projectteam Centrum-eiland





Colofon

Traditionele heiwerkzaamheden op Centrumeiland

Tekst Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, Gebiedsontwikkeling Oost.

Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend.

Beeld Gemeente Amsterdam

www.amsterdam.nl/centrumeiland

Amsterdam.nl/zelfbouw

Twitter @zelfbouw020

Facebook Zelfbouw Amsterdam

