

## Publicatie

Auteurs: Th.D. Van der Sanden  
Verschenen in: Bouwrecht 2025/21  
Datum: Februari 2025  
Titel: Belendingenschade aan naastgelegen panden: beroep op *Afzinkkelder*-arrest.

**Rechtbank Limburg 11 september 2025, nr. C/03/287661 / HA ZA 21-48**

ECLI:NL:RBLIM:2024:7183

**De rechtbank concludeert dat de aannemer voorafgaand aan de sloop van de betreffende panden in Maastricht tijdens de sloop en het ontgraven van de bouwput geen dan wel onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar de mogelijk schadelijke gevolgen van de sloop en het ontgraven van de bouwput voor de daarnaastgelegen panden van eiseres (eigenaar) en daarna nauwelijks voorzorgsmaatregelen heeft getroffen ter voorkoming of beperking van schade aan de panden van eiseres. Door dat na te laten, heeft de aannemer in strijd gehandeld met wat in het maatschappelijke verkeer betaamt en derhalve onrechtmatig tegenover RDR gehandeld.**

## Uitspraak

Vonnis van 11 september 2024  
in de zaak van  
**RDR BEHEER B.V.**,  
te Eijsden,  
eisende partij,  
hierna te noemen: RDR,  
tegen  
**BAS-BOUW B.V.**,  
te [plaats] -Airport,  
gedaagde partij,  
hierna te noemen: BAS-Bouw,

## **1 De procedure**

1.1. Het verdere procesverloop blijkt uit:

- het tussenvonnis van 15 juni 2022 en daarin genoemde stukken;
- het tussenvonnis van 5 oktober 2022 en de daarin genoemde stukken;
- het tussenvonnis van 26 april 2023 en de daarin genoemde stukken;
- het deskundigenbericht van 8 november 2023;
- de conclusie na deskundigenbericht van BAS-Bouw met producties;
- de conclusie na deskundigenbericht van RDR met producties.

1.2. Ten slotte is bepaald dat er een vonnis zal worden uitgesproken.

## **2 De verdere beoordeling**

Eerdere beoordeling

2.1.

Deze zaak gaat over de vraag of BAS-Bouw aansprakelijk is voor (de kosten van herstel van de) schade – scheurvorming in metsel- en stucwerk – die in 2018 en 2019 is ontstaan aan twee, naast elkaar gelegen panden van RDR en voor diverse posten aan overige vermogensschade.

2.2.

Het gaat om de panden aan de [adres 1] en de [adres 2] te [plaats] waarin zich appartementen bevinden die door RDR

worden verhuurd. BAS-Bouw heeft vanaf 2018 in opdracht van [naam 2] de vier panden gelegen aan de [adres 3] door een onderaannemer laten slopen, daarna op deze percelen een bouwput uitgegraven en het appartementencomplex PietersPoort gebouwd dat in 2020 is opgeleverd.

2.3.

Voorafgaand aan de werkzaamheden heeft [naam 2] een vooropname van de panden van RDR laten maken door Signum. [naam 2] heeft ook Fugro, [naam 3] en [naam 4] om advies gevraagd. Hun adviesrapporten zijn aan BAS-Bouw ter beschikking gesteld. Het gaat om adviezen over de bodemgesteldheid en de fundering van het appartementencomplex (Fugro), een statische berekening ( [naam 3] ) en een sloopplan ( [naam 4] ). BAS-Bouw heeft na de sloop van de panden [adres 3] zelf nog geotechnisch onderzoek laten uitvoeren door Aelmans. [naam 4] heeft na de sloop nog een advies gegeven voor het onderstromen van de fundering van de gemeenschappelijke bouwmuur van de rechterbelending (het pand [adres 4] ).

2.4.

Partijen zijn het erover eens dat als gevolg van de sloop- en bouwwerkzaamheden de twee panden van RDR schade hebben opgelopen (in die zin dat als deze werkzaamheden niet hadden plaatsgevonden van scheurvorming niet, althans in veel mindere mate sprake was geweest). RDR heeft haar vorderingen gebaseerd op meerdere grondslagen.

Partijen twisten (onder meer) over de vraag of BAS-Bouw, zoals RDR stelt, tegenover haar in strijd heeft gehandeld met wat in het maatschappelijk verkeer betaamt (schending van de maatschappelijke zorgvuldigheidsnorm), of daardoor schade is ontstaan en voor welke schade BAS-Bouw dan

aansprakelijk zou zijn en op welk bedrag die schade dan moet worden begroot. Een ander twistpunt betreft de vraag of partijen zijn overeengekomen dat BAS-Bouw de schade zou herstellen dan wel RDR erop mocht vertrouwen dat BAS-Bouw dat zou doen en of BAS-Bouw met het uitvoeren van die herstelwerkzaamheden in verzuim is.

2.5.

In het tussenvonnis van 15 juni 2022 heeft de rechtbank zich gebogen over de vraag of BAS-Bouw onrechtmatig heeft gehandeld en is toen tot het voorlopige oordeel gekomen dat dit het geval is, omdat BAS-Bouw tegenover RDR niet de zorgvuldigheid in acht heeft genomen die in het maatschappelijk verkeer betaamt. Het onrechtmatige handelen (of nalaten) bestaat er, voorlopig geoordeeld, uit dat BAS-Bouw voorafgaande aan de sloop van het pand aan de [adres 3] dan wel tijdens de sloop daarvan en/of het ontgraven van de bouwput:

–

onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar de gevolgen van de sloop en de nieuwbouw en/of in dat verband geen voorzorgsmaatregelen te treffen en/of

–

gebruik te maken van ondeugdelijke of onvolledige adviezen, en/of

–

door gegeven instructies niet goed te hebben uitgevoerd.

Ook is geoordeeld dat, voor zover BAS-Bouw gebruik heeft gemaakt van ondeugdelijke of onvolledig adviezen, BAS-Bouw dat niet aan RDR kan tegenwerpen, omdat BAS-Bouw als professionele aannemer zelf verantwoordelijk is voor het verkrijgen van deugdelijke adviezen. In verband met haar voorlopige oordeel heeft de rechtbank het voornemen uitgesproken en een deskundigenbericht te bevelen en voorlopige vragen geformuleerd. Partijen hebben daarop gereageerd.

Het deskundigenbericht

2.6.

Bij tussenvonnissen van 5 oktober 2022 heeft de rechtbank een deskundigenbericht bevolen ter beantwoording van de volgende vragen:

1.

Wat is/zijn naar uw oordeel de oorzaak of oorzaken van de scheurvorming (in het stuc- en metselwerk) die na de in opdracht van [naam 2] gemaakte vooropname van 25 augustus 2018 aan de binnen- en buitenzijde van het pand [adres 1] is opgetreden of verergerd?

Kunt u – voor zover u dat relevant acht en dit ook mogelijk is – daarbij in ieder geval ingaan op:

a.

de deugdelijkheid van de inhoud en de (daadwerkelijke) uitvoering van het sloopplan van [naam 4] (productie 5 bij conclusie van antwoord);

b.

de invloed van het tijdsverloop na de sloop van het pand [adres 3] (inclusief begane grondvloer en kelder; zie sloopplan algemeen bij 8) en 12 maart 2019, de dag waarop het pand 'schudde' en vervolgens tussen 12 maart 2019 en de start van de onderstromingswerkzaamheden eind april/begin mei 2019, althans de voltooiing daarvan en de tijdigheid van deze maatregel;

c.

de deugdelijkheid van de inhoud en de (daadwerkelijke) uitvoering van het stappenplan onderstroming van [naam 4] voor zover het gaat om het onderstromen van de fundering van de linkerzijgevel van [adres 1] ;

d.

kunt u in verband met c) ingaan op de door [naam 4] voorgeschreven en de (daadwerkelijk) door BAS-Bouw aangehouden volgorde van het ontgraven van de moten, de breedte van de moten en de gekozen aanlegdiepte

van de onderstroming alsmede op de voorgeschreven en de (daadwerkelijk) aangehouden wijze van onderstromen na die ontgravingen (inclusief voorgeschreven wachttijden tussen de diverse werkzaamheden);

e.

de staat van de fundering alsmede de staat van het pand [adres 1] (bij aanvang van de sloop- en bouwwerkzaamheden) en in dit verband door RDR uitgevoerd onderhoud (vóór aanvang van de sloop- en bouwwerkzaamheden);

f.

de invloed van de wijze waarop de bouwput voor het te realiseren appartementencomplex door BAS-Bouw is uitgegraven op een eventueel nadelige wijziging van de gronddruk bij de fundering van de linkerzijgevel van [adres 1] ;

g.

de eventuele invloed die het aanbrengen van 50 schroefpalen voor de nieuwbouw heeft gehad op de fundering van de linkerzijgevel van [adres 1] ;

2.

Was het intreden van deze oorzaak of deze oorzaken voorafgaande aan het afbreken van [adres 3] dan wel (direct) na de afbraak te voorzien, mede gelet op de toen binnen de bouw- en sloopbranche bestaande kennis en (ter plekke) toe te passen onderzoekstechnieken en andere manieren om het risico daarop in kaart te brengen (zoals overleg met omwonenden, eigenaren)?

3.

Zo ja, had het intreden van de oorzaak of oorzaken door het treffen van voorzorgsmaatregelen kunnen worden voorkomen dan wel had het treffen daarvan een ander schadebeeld doen ontstaan? Kunt u uw antwoord motiveren door aan te geven welke voorzorgsmaatregelen dan hadden

kunnen worden genomen (op basis van de destijds bestaande informatie en de binnen de bouw- en sloopbranche bestaande kennis) en welke kosten zouden daarvan verbonden zijn geweest?

4.

Welke voorzorgsmaatregelen zijn hiervan daadwerkelijk genomen?

5.

Kunt u, als tijdens uw onderzoek blijkt dat partijen verschillende standpunten innemen over wat feitelijk is gebeurd ten aanzien van een punt dat naar uw oordeel van doorslaggevend belang is voor de beantwoording van de vraag, de vraag beantwoorden voor beide scenario's?

6.

Heeft u verder nog iets op te merken dat door voor de behandeling van de zaak relevant kan zijn?

2.7.

De deskundige heeft op 14 juli 2023 met beide partijen gesproken, waarbij aan partijen vragen zijn gesteld over het sloop- en bouwproces. Aansluitend heeft de deskundige een bezoek aan de locatie gebracht voor een schouw. De deskundige heeft daarna een concept deskundigenrapport opgesteld waarop partijen hebben gereageerd. De daarna gegeven schriftelijke reacties van partijen maken onderdeel uit van het (definitieve) deskundigenbericht.

2.8.

De deskundige is – samengevat – tot de volgende analyse gekomen:

Het pand [adres 1] en (het door BAS-Bouw gesloopte) pand [adres 3] stonden ongeveer 50 jaar naast elkaar. Bij panden in een binnenstedelijke omgeving is het vrij normaal dat zij na enige tijd tegen elkaar steunen, vooral wanneer de ondergronden zwakker zijn.

Bij de vooropname in 2018 door Signum was reeds enige scheurvorming aanwezig in/aan de panden van RDR, maar zijn geen hoogtemetingen uitgevoerd. Er

heeft tijdens de sloop en bouw ook geen monitoring plaatsgevonden. Was dat wel gedaan, dan had gepast geacteerd kunnen worden direct zodra afwijkingen werden gedetecteerd. Een sloopveiligheidsplan, met daarin een beschrijving voor monitoring en de te nemen stappen bij overschrijding van de grenswaarden, is voor zover bekend niet opgesteld.

Het sloopplan van [naam 4] lijkt grotendeels te zijn gevolgd.

Volgens partijen is het slopen van [adres 3] voor het overgrote deel de oorzaak voor de schade die is opgetreden aan de panden van RDR.

Dit is enerzijds veroorzaakt door het vervormen van de ondergrond onder het pand [adres 1], omdat bij de sloop van het pand [adres 3] de druk van dat pand op de ondergrond wegviel. Anderzijds is de horizontale steun die dat pand bood aan het pand [adres 1] ook verdwenen. De woningscheidende wand (de linkerzijgevel van [adres 1]) is hierdoor niet alleen rechtstandig verzakt, maar ook horizontaal verplaatst. Daardoor is het pand ietwat uit elkaar getrokken, wat vrij schadelijk is voor een pand.

De door door BAS-Bouw gekozen methode van het onderstromen van de bestaande fundering van de linkerzijgevel van het pand [adres 1] leidt inherent tot extra zakkingen, omdat het aanbrengen van de onderstroming spanningsloos gebeurt. Voordat de onderstroming op spanning komt, zal er opnieuw enige zakking plaatvinden.

Op basis van de beschikbaar gegevens kan niet worden vastgesteld of door [naam 4] voorgeschreven vooronderzoek naar die fundering door middel van het graven van proefgaten juist is uitgevoerd. De beslissing om de fundering van de woningscheidende wand te onderstromen is pas eind april 2019 genomen, toen ten minste een deel

van de funderingspalen voor de nieuwbouw reeds gerealiseerd was. Op grond van de beschikbare gegevens kan gesteld worden dat de onderstroming deels niet heeft plaatsgevonden volgens het advies van [naam 4] . De toegepaste volgorde week af. De verticale onderstempeling was onvoldoende. Horizontale stempeling heeft wel deels plaatsgevonden. Afgezien van moot '1E' lijkt de uitvoeringstijd per moot ongeveer drie dagen te zijn geweest.

De deskundige heeft de door de rechtbank gestelde vragen (zie 2.6) als volgt beantwoord:

1.

*De nieuwe en wijdere scheuren en andere schade zijn ontstaan door verzakkingen van het pand [rb: [adres 1] ] en horizontale verplaatsing van de woningscheidende wand als gevolg van sloop- en onderstromingswerkzaamheden bij het naastgelegen perceel [rb: [adres 3] ], waarbij het aandeel aan de schade respectievelijk 80% ten gevolge van de sloop en 20% ten gevolge van het onderstromen is.*

a.

*Het sloopplan bestaat uit twee delen. In het eerste deel, het daadwerkelijke slopen, ligt de nadruk op de volgorde van het slopen. Het gaat niet in op veranderende gronddruk als gevolg van de sloop, het steunen van [rb: het pand [adres 1] op [rb: de panden [adres 3] of eventuele tijdelijke hulpconstructies. Naar mening van de deskundige is dat ook niet nodig, aangezien hiervoor een veiligheidsplan opgesteld had moeten worden. In het plan wordt wel verwezen naar een sloopveiligheidsplan en wordt tot twee keer toe bouwkundige risico's benoemd. Het ontbreken van een advies om vervormingen van belendende bebouwing te monitoren wordt als een tekortkoming beoordeeld. De uitvoering*

*van de sloop is vermoedelijk grotendeels volgens het sloopplan verlopen.*

b.

*De schade bij [rb: het pand [adres 1] ] is voor ca. 80% ontstaan in de sloopfase. In het tijdsbestek na de sloop zijn de schades dus alleen nog enigszins toegenomen of [rb: zijn er] spanningen die door sloop zijn ontstaan later tot uiting gekomen.*

*De oorzaak van het schudden van [rb: het pand [adres 1] ] op 11 maart [rb: 2019] is onduidelijk. Wellicht is dit gerelateerd aan graafwerkzaamheden ter voorbereiding van de paalfunderingen. Aangezien de oorzaak niet bekend is, kan niet worden aangegeven in hoeverre de tussenliggende tijd danwel eventueel eerder onderstromen het schudden had kunnen voorkomen of veranderen.*

c.

[rb: zie onder d].

d.

*Het stappenplan van de onderstroming is geschreven voor de linkerbelending en de achterzijde [rb: van het perceel [adres 3] ], niet voor de zijde van [rb: het pand [adres 1] ]. Net als bij het sloopplan ontbreekt in dit onderstromingsplan het advies om monitoring van vervorming van de belending uit te voeren. Ook hier beoordeel[t] de deskundige dit als een tekortkoming.*

*Onderstromen is een methode die altijd zal leiden tot enige verzakking. Daarmee is dit een opmerkelijke keuze, aangezien er methodes zijn waarbij dit niet of minder het geval is. Het onderstromen aan de zijde van [rb: [adres 1] ] is grotendeels uitgevoerd zoals beschreven staat op de tekening van [naam 4]. Er zijn 17 moten gegraven met een gemiddelde breedte van ca. 0,7 meter. Afgeweken is van de mootnummering, maar het is te betwijfelen of dit tot aanvullende schade leidt. Verder heeft moot 1E (straatzijde) tegelijk met de*

*moten 2 opengelegen, maar ook hierbij wordt getwijfeld aan negatieve invloed hiervan. Op basis van de beschikbare data is er geen reden om aan te nemen dat de werksnelheid te hoog lag. De aanlegdiepte is niet beoordeeld.*

e.

*De fundering en de constructie van het pand [adres 1] is gerealiseerd in 1910 en is dus ca. 110 jaar oud. Dit is meer dan het dubbele van de te verwachten levensduur en daarmee is aangetoond dat de fundering en de constructie van afdoende kwaliteit zijn. Wel is het reëel dat de fundering en de constructie kwetsbaar zijn, ook gezien het steunen van het gebouw op het naastgelegen pand, maar zoals aangegeven is dat niet ongebruikelijk in binnenstedelijke gebieden. Uiteraard voldoen de fundering en het pand waarschijnlijk niet aan de eisen van het huidige Bouwbesluit, maar dat is redelijk gebruikelijk bij vele panden uit deze periode. Het pand kan derhalve als kwetsbaar worden beoordeeld en op basis van bijvoorbeeld een vooropname en vooronderzoek zouden de sloop- en bouwmethode van de nieuwbouw daarop kunnen worden afgestemd.*

f.

*Het uitgraven van een bouwput leidt tot een wijziging in de gronddruk en draagt daarmee negatief bij aan de schade bij [rb: het pand[adres 1] . Echter door partijen is aangegeven dat het grootste deel is veroorzaakt tijdens de sloopwerkzaamheden. De werkelijke bijdrage aan de schade van het uitgraven van de bouwput is dus beperkt geweest en maakt onderdeel uit van de 20% van de schade die aan het ontgraven/onderstromen is toegekend.*

g.

*De schroefpalen zijn in theorie trillingsarm aangebracht. Dit is gebeurd na het schudden van het pand op 11 maart 2019 en voor het onderstromen*

*van de zijgevel van [rb: het pand [adres 1] , beginnend op 29 april [rb: 2019]. In deze periode hebben geen noemenswaardige incidenten plaatsgevonden anders dan een geleidelijke toename van de schade. Dit duidt erop dat het aanbrengen van de palen inderdaad trillingsarm heeft plaatsgevonden. Er is geen aanwijzing dat het aanbrengen van de palen een noemenswaardige invloed heeft gehad op de schade.*

2.

*In binnenstedelijke gebieden als [plaats] , zeker wanneer bekend is dat de draagkracht van de grond matig is, is het aannemelijk dat de sloop van een pand schades aan naburige panden kunnen veroorzaken. Schade als die is opgetreden was dus te voorzien.*

3.

*Voorafgaande aan een sloop wordt geadviseerd om een veiligheidsplan op te stellen, waarin ook de staat van de constructies van de belendingen worden beoordeeld. Indien nodig kunnen op basis hiervan tijdelijke hulpconstructies worden aangebracht om de schade aan naburige bouwwerken zoveel mogelijk te beperken. Tevens had de bestaande fundering met injectie of jet-grouten, voorafgaand aan de graafwerkzaamheden, verstevigd kunnen worden zodat er aanzienlijk minder grote vervormingen optreden. Ook onderdeel van een veiligheidsplan is een monitoringsplan met behulp van bijvoorbeeld trillingsmeters of zettingsbouten, zodat direct ingegrepen kan worden bij dreigende schades. Het is zeer aannemelijk dat de schade bij deze maatregelen aanzienlijk kleiner van omvang was geweest. Sloop en nieuwbouw van een tussenwoning in een historische binnenstad is echter niet schadevrij te realiseren.*

4.

*Er zijn nagenoeg geen voorzorgsmaatregelen genomen gericht op het beperken van de kans op en omvang van schade aan de belendende bebouwing.*

5.

*Hoewel partijen verschillende standpunten hadden, heeft de deskundige, mede op basis van de rapporten van de gemeente, een eenduidig beeld over de feitelijke gebeurtenissen kunnen vormen.*

6.

*Neen.*

2.9.

Partijen hebben naar aanleiding van het concept deskundigenbericht van de deskundige vragen daarbij opmerkingen geplaatst en vragen gesteld aan de deskundige (RDR vier en BAS-Bouw veertien). De deskundige heeft in zijn bericht toegelicht waarom die niet hebben geleid tot een aanpassing van het deskundigenbericht, behalve het aanpassen van een datum.

Reactie van partijen op het deskundigenbericht

2.10.

RDR heeft in haar conclusie na deskundigenbericht allereerst gewezen op het recente arrest van de Hoge Raad van 12 januari 2024, [ECLI:NL:HR:2024:17](#) (Afzinkkelder) en gesteld dat BAS-Bouw (ook) gehouden is om haar schade te vergoeden omdat:

–

RDR geen voordeel heeft gehad van de werkzaamheden van BAS-Bouw,

–

sprake was van een aanmerkelijk risico op schade en

–

dit risico zich ook heeft verwezenlijkt.

Verder concludeert RDR dat er gezien de bevindingen van de deskundige geen misverstand over kan bestaan dat BAS-Bouw onzorgvuldig heeft gehandeld

doordat zij onvoldoende maatregelen heeft genomen om de (voorzienbare) schade van RDR te voorkomen of te verminderen. RDR verzoekt de rechtbank terug te komen op wat de rechtbank onder 5.4.1. van het tussenvonnis van 15 juni 2022 heeft overwogen over de schade aan de woningscheidende wand en het herstel daarvan door BAS-Bouw. 2.11.

Volgens BAS-Bouw is de conclusie van het deskundigenbericht op onderdelen niet geheel juist en/of volledig. Onder de kop 'Ten overvloede' is BAS-Bouw in haar conclusie na deskundigenbericht nader ingegaan op de (omvang van de) schade. Verder heeft zij in het kader van het al dan niet gegraven zijn van sleuven of proefgaten verwezen naar foto's van op de locatie uitgevoerd archeologisch onderzoek. 2.12.

2.12.

De rechtbank zal voor nodig hieronder ingaan op de reacties van partijen.

BAS-Bouw heeft onrechtmatig tegenover RDR gehandeld

2.13.

De rechtbank is op grond van wat eerder is overwogen en het deskundigenbericht van oordeel dat BAS-Bouw onrechtmatig heeft gehandeld. Dit wordt als volgt toegelicht.

BAS-Bouw heeft ten onrechte geen bouw(- en sloop)veiligheidsplan opgesteld

2.14.

Niet in geschil is dat BAS-Bouw – op grond van [artikel 8.7](#) van het vroegere Bouwbesluit 2012 (nu [Besluit bouwwerken leefomgeving](#)) – een bouw- en sloopveiligheidsplan had moeten opstellen. In zo'n veiligheidsplan moeten (als dat is aangewezen) maatregelen worden opgenomen die schade als gevolg van de sloop- en bouwactiviteiten aan (on)roerende zaken op aangrenzende percelen voorkomen (althans beperken). BAS-Bouw heeft een

dergelijk plan niet opgesteld of laten opstellen. Op zichzelf hoeft dat, hoewel onrechtmatig, nog niet tot aansprakelijkheid voor schade te leiden en – dit is ook niet het standpunt van RDR – als BAS-Bouw in de praktijk wel die risico's heeft onderzocht en onderkend en voorzorgsmaatregelen heeft getroffen en dus enkel heeft verzuimd deze in een bouw- en sloopveiligheidsplan op te nemen. Maar ook dat is niet, althans onvoldoende gebeurd.

Dit gebrek is niet op andere wijze ondervangen

2.15.

In het tussenvonnis van 15 juni 2022 heeft de rechtbank onder 5.9. overwogen dat in de door BAS-Bouw overgelegde stukken van Fugro en [naam 3] niets (specifiek) staat vermeld over risico's op het als gevolg van de sloop- en bouwwerkzaamheden ontstaan van schade aan de panden van RDR en eventueel in dat verband te nemen voorzorgsmaatregelen. De rechtbank handhaaft dit oordeel, hierbij tevens in aanmerking nemend dat uit die stukken niet blijkt dat Fugro en [naam 3] is gevraagd te adviseren over mogelijke risico's op schade aan belendende percelen als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden en over het nemen van voorzorgsmaatregelen om die schade te voorkomen of te beperken. In het rapport van Fugro is nog wel ingegaan op de invloed van het aanbrengen van paalfundering voor reeds bestaande paalfundering, maar die situatie doet zich in deze zaak niet voor zoals in tussenvonnis van 15 juni 2022 al is overwogen.

2.16.

Het risico op zettingen bij onderstromen is in het (tweede) rapport van Aelmans wel onderkend. Daarin staat dat gezien de grondopbouw en uitgaande van een goed uitgevoerde grondverbetering door

zettingen van de onderliggende samendrukbare lagen, in de bruikbaarheidstoestand eindzakkingen van de funderingselementen (zullen) optreden van circa 10 à 15 millimeter en zettingsverschillen van 5 à 10 millimeter. Kennelijk kan dit bij de keuze voor onderstromen dus niet worden voorkomen. Dit ondersteunt het oordeel van de deskundige dat de methode van onderstromen niet de meest aangewezen methode is om de fundering van de linkerzijgevel van het pand [adres 1] te verbeteren, aangezien er volgens de deskundige methodes zijn waarbij dit niet of minder het geval is.

Het sloopplan gaat niet in op het verminderen van horizontale en verticale steun en schademonitoring

2.17.

In het sloopplan van [naam 4] wordt verwezen naar het vereiste van een 'sloopveiligheidsplan' dat door de gemeente en de bouwdirectie moet zijn goedgekeurd voordat daadwerkelijk met de sloop wordt begonnen. De deskundige heeft dit ook onderkend, maar, zo begrijpt de rechtbank, is het de deskundige niet (volledig) duidelijk of [naam 4] daarmee het bouw- en sloopveiligheidsplan uit het Bouwbesluit 2012 bedoelt. In ieder geval gaat het sloopplan van [naam 4] vooral in op de vraag *hoe* de sloop van onder meer het pand [adres 3] feitelijk, in constructief opzicht, aan te pakken. Daarbij wordt op de volgende punten het pand [adres 1] van RDR betrokken. [naam 4] schrijft dat de gemeenschappelijke bouwmuur moet blijven staan en niet beschadigd mag worden en dat ook bij het verwijderen van balken in de gemeenschappelijke wanden zodanig te werk moet worden gegaan dat de belendende panden daar geen nadelige bouwkundige gevolgen van zullen ondervinden. Verder schrijft [naam 4] voor, dat onderzoek moet worden gedaan naar de aanlegdiepte van



de fundering van de gemeenschappelijke bouwmuren door het graven van proefgaten en dat op grond van de bevindingen daarvan wordt besloten of het nodig is die funderingen te onderstromen. In zoverre wordt door [naam 4] onderkend dat de fundering van de gemeenschappelijke bouwmuur moet worden versterkt, maar de gekozen methode is niet de juiste (zie hierna ook onder 2.19). Verder is [naam 4] in dit rapport niet ingegaan op de consequenties van het slopen van het pand [adres 3] voor het wegvallen of verminderen van horizontale en verticale steun. Ook oordeelt de deskundige dat het sloopplan tekortschiet omdat niet is geadviseerd monitoring toe te passen om tijdig te kunnen acteren op vervormingen van belendende panden (los van het oordeel dat die monitoring ook onderdeel had moeten zijn van het bouw(-en sloop)veiligheidsplan). BAS-Bouw heeft dat niet bestreden, maar wel opgemerkt dat met dergelijke monitoring het ontstaan van schade niet kan worden voorkomen. De deskundige heeft daarop gereageerd dat dit op zichzelf juist is, maar dat op deze manier het ontstaan van verdere schade wel kan worden voorkomen of worden beperkt. BAS-Bouw is onvoldoende zorgvuldig te werk gegaan gelet op wat van haar mocht worden verwacht

2.18.

De conclusie van de deskundige is dat het grootste deel van de scheurvorming het gevolg is van het slopen van de panden [adres 3], waardoor de ondergrond onder de panden van RDR vervormde, omdat de (grond)druk van het naastgelegen pand wegviel (of minder werd), alsook de horizontale steun wegviel. BAS-Bouw heeft die conclusie niet bestreden. Dit risico is in het rapport van [naam 4] noch in enig ander van de door BAS-Bouw overgelegde rapporten onderkend. Dit

had volgens de deskundige onderkend kunnen en moeten worden gelet op de locatie (binnenstedelijk gebied [plaats]) en de bekende, matige draagkracht van de grond. Er hadden dan, zo nodig, hulpconstructies kunnen worden aangebracht om schade te voorkomen of te beperken. Ook had de bestaande fundering voorafgaand aan het uitgraven van de bouwput door injectiegrouten of jetgrouten verstevigd kunnen worden. In elk geval had BAS-Bouw het optreden van schade (beter) moeten monitoren om beter te kunnen handelen als schades dreigden te ontstaan (of begonnen te ontstaan). De deskundige heeft voorts geconcludeerd dat als deze maatregelen wél waren genomen de opgetreden schade aan de panden van RDR in ieder geval had kunnen worden beperkt.

2.19.

[naam 4] heeft wel geadviseerd de gemeenschappelijke bouwmuur bij het slopen niet te beschadigen en proefsleuven te graven om de fundering onder die bouwmuur te kunnen beoordelen. Het direct beschadigen van die muur door de sloopwerkzaamheden ligt niet ter beoordeling voor, althans is daarop al beslist. De rechtbank komt daar onder 2.32 en 2.33 nog op terug. Partijen twisten over de vraag of BAS-Bouw nu wel of niet de door [naam 4] in het sloopplan geadviseerde proefsleuven wel of niet heeft gegraven. De deskundige heeft daarvoor geen aanwijzingen in de stukken gevonden. In ieder geval was de kennelijke keuze om de fundering van die muur in eerste instantie niet te onderstromen niet juist. Zij had gelet op het oordeel van de deskundige niet mogen worden gemaakt. De fundering had wél meteen moeten worden verstevigd. Het is onzorgvuldig geweest van BAS-Bouw dat niet te doen. Of de proefsleuven nu wel of niet zijn gemaakt kan dan in het midden blijven.

BAS-Bouw heeft nog aangevoerd dat er geen alternatieve methoden voor het verstevigen van de fundering van de linkerzijgevel van het pand [adres 1] beschikbaar waren zodat dit alleen kon door deze te onderstromen. Volgens de deskundige zijn die er wel – de rechtbank begrijpt dat het gaat om het verstevigen van de bestaande fundering door 'injectiegrouten' of 'jetgrouten' – en BAS-Bouw heeft niet toegelicht waarom deze methodes niet konden worden toegepast. Dat had wel van BAS-Bouw als professionele aannemer mogen worden verwacht.

Tussenconclusie: BAS-Bouw heeft onrechtmatig gehandeld

2.20.

Conclusie is dat BAS-Bouw voorafgaande aan de sloop van de panden aan de [adres 3] , tijdens de sloop en het ontgraven van de bouwput (ten eerste) geen dan wel onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar de mogelijke schadelijk gevolgen van de sloop en het ontgraven van de bouwput voor de panden van RDR, met name het pand [adres 1] , en (ten tweede) daarna ook geen, althans nauwelijks voorzorgsmaatregelen heeft getroffen ter voorkoming of beperking van (voorzienbare) schade. Door dat na te laten heeft BAS-Bouw in strijd gehandeld met wat in het maatschappelijke verkeer betaamt en derhalve onrechtmatig tegenover RDR gehandeld. Dat onrechtmatige handelen is BAS-Bouw ook toerekenbaar. Zij had anders kunnen en moeten handelen.

Causaal verband

2.21.

BAS-Bouw voert aan dat als zij wél een veiligheidsplan had opgesteld dit nog steeds geen verschil had gemaakt, omdat, zo begrijpt de rechtbank, de zo door BAS-Bouw aangeduide 'andere deskundige partijen' ook dan niet – en terecht – hadden geadviseerd om

maatregelen te nemen die de schade hadden kunnen voorkomen of beperken. Dit argument overtuigt de rechtbank niet.

2.22.

BAS-Bouw heeft het oordeel dat bij een volgens de deskundige juiste gang van zaken zou zijn geadviseerd hulpconstructies aan te brengen wel weersproken, maar zij heeft dat naar het oordeel van de rechtbank onvoldoende gedaan. BAS-Bouw voert aan dat de 'bouwsituatie' voorafgaand aan de sloop door 'allerlei deskundige partijen' is beoordeeld en dat er op basis van de toen beschikbare informatie en inzichten geen noodzaak werd gezien om de bestaande fundering van het pand [adres 3] te verstevigen en/of hulpconstructies aan te brengen en dat de gemeente Maastricht de bouwplannen heeft goedgekeurd.

2.23.

De door Bas-Bouw genoemde partijen is echter niet gevraagd om zich uit te laten over de risico's van de bouwplannen voor het ontstaan van schade aan de panden van RDR en zij zijn in hun adviezen ook niet op (het beperken van) die risico's ingegaan. Als er niet naar is gevraagd, valt zonder nadere toelichting niet in te zien waarom níet het advies was gegeven tijdelijke hulpconstructies aan te brengen. BAS-Bouw heeft ook niet verder uitgelegd wat de informatie inhield die toen beschikbaar was en wat die toen bestaande inzichten waren en waarop zij waren gebaseerd. Die informatie bevindt zich in het domein van BAS-Bouw en van haar mag verwacht worden die dan ook te delen. Het kan dan niet gaan om de informatie die is opgenomen in de hiervoor besproken rapporten. Voor zover het gaat om andere informatie, had BAS-Bouw beter moeten toelichten om welke informatie het dan gaat. BAS-Bouw heeft verder onvoldoende uitgelegd dat zij of de door haar

genoemde partijen vooraf redelijkerwijs ook niet kon(den) voorzien dat het slopen van het pand [adres 3] zou leiden tot een vervorming van de ondergrond onder het pand [adres 1], althans dat hiermee rekening moest worden gehouden, en daarmee tot een (mogelijke) afname van verticale steun. Hetzelfde geldt voor het komen te vervallen van de horizontale steun. BAS-Bouw heeft het oordeel van de deskundige niet weersproken dat het bij oudere panden in een (historische) binnenstedelijke omgeving vrij normaal is dat zij na enige tijd tegen elkaar steunen, vooral wanneer de ondergronden zwakker zijn. Tot slot valt niet in te zien waarom niet zou zijn geadviseerd om vervormingen/zettingen van de belendende panden te monitoren. Die maatregel had genomen en kunnen worden.

Afzinkkelder-arrest: BAS-Bouw mag nog een akte nemen  
2.24.

De deskundige heeft geoordeeld dat ook als BAS-Bouw wél voldoende zorgvuldig te werk was gegaan het niet aannemelijk is dat de panden van RDR geen schade hadden opgelopen, gelet op hun ouderdom, het naastgelegen, nu gesloopte pand [adres 3] en de grondgesteldheid ter plekke. RDR heeft zich in haar conclusie na deskundigenbericht (onder 1. en 2.) ook beroepen op het onder 2.10 bedoelde Afzinkkelder-arrest. Daarin heeft de Hoge Raad overwogen dat ook wanneer een aannemer bij de voorbereiding en uitvoering van de bouwwerkzaamheden voldoende maatregelen heeft getroffen ter voorkoming van schade aan zaken van derden en de werkzaamheden op zorgvuldige wijze heeft uitgevoerd, die aannemer aansprakelijk kan zijn voor de schade die derden – in dit geval huurders en eigenaren van een naast de bouwlocatie gelegen pand – als gevolg

van die bouwwerkzaamheden hebben geleden.

Dit is een uitbreiding van de grondslag van de vordering, zodat BAS-Bouw hier bij akte nog op zal mogen reageren. Voor het begin van de sloopwerkzaamheden al bestaande schade: RDR mag nog een akte nemen  
2.25.

In haar conclusie na deskundigenbericht is BAS-Bouw ook nog ingegaan op de (omvang van de) schade onder verwijzing naar een bijgevoegde rapportbrief van (haar) partijdeskundige [naam 1] van 25 januari 2024. Daarin maakt [naam 1] een vergelijking tussen de vooropname door Signum en het rapport van [naam 5], de partijdeskundige van RDR. Volgens [naam 1] heeft [naam 5] daarbij bepaalde bestaande schades niet meegenomen. RDR zal hier bij akte nog op deze rapportbrief mogen reageren. RDR moet daarbij tevens een goed leesbare kopie van de vooropname door Signum bijvoegen. Dit geldt met name voor de foto's die bij de vooropname door Signum zijn gemaakt. Gelet op het rapport van [naam 5] (productie 13 bij dagvaarding, zie onder 'inleiding') moet zij daarover (kunnen) beschikken. Geen eigen schuld aan de zijde van RDR  
2.26.

BAS-Bouw verweert zich met een beroep op eigen schuld aan de zijde van RDR ([art. 6:101 BW](#)). De rechtbank leest de conclusie van antwoord zo dat BAS-Bouw hetgeen zij ter betwisting van de toerekenbaarheid van de schade stelt, te weten een al bestaande gebrekkige fundering van het pand [adres 1] (zie randnummers 91-102), óók ten grondslag legt aan haar beroep op eigen schuld aan de zijde van RDR (randnummers 119-127).

2.27.

Volgens BAS-Bouw was de bestaande fundering van het pand [adres 1]

gebrekkelig. Ter onderbouwing verwijst zij naar het rapport van [naam 1]. Daaruit blijkt, aldus BAS-Bouw, dat het pand niet zelfstandig kon staan en tegen het pand [adres 3] 'aanhing'. Zij stelt voorts dat RDR er op geen enkele wijze zorg voor heeft gedragen dat de fundering geen gebrek meer vertoonde, terwijl daar gelet op de reeds aanwezige scheurvorming alle aanleiding toe bestond. De fundering was niet zodanig dat zij het pand zelfstandig kon dragen, omdat het steun ontleende aan het pand [adres 3] dat BAS-Bouw heeft laten slopen. De fundering had zodanig moeten zijn dat die (zijdellingse) steun niet nodig was. Die gebrekkigheid heeft, aldus BAS-Bouw, bijgedragen aan het ontstaan van de schade, althans een groot deel daarvan. Het bestaan van die gebrekkige fundering kan aan RDR worden toegerekend, althans komt voor haar risico. BAS-Bouw betoogt dat de schade op grond daarvan volledig, althans grotendeels voor rekening van RDR dient te blijven. RDR heeft vervolgens gemotiveerd betwist dat de fundering gebrekkelig was.

2.28.

De deskundige heeft geoordeeld dat gezien de ouderdom van het pand [adres 1], het pand stamt uit ongeveer 1910, de fundering en de constructie van afdoende kwaliteit zijn, maar wel kwetsbaar zijn. Dat is volgens de deskundige ook niet ongebruikelijk in binnenstedelijke gebieden. De rechtbank begrijpt dat naar de eisen van nu de fundering anders had moeten worden uitgevoerd, ook nu de draagkracht van de (leemachtige) grond ter plekke matig is. Het door BAS-Bouw gebouwde gerealiseerde appartementencomplex is gezien het rapport van Fugro daarom ook op palen gefundeerd die steun vinden in een meer draagkrachtige laag zand en grind.

2.29.

BAS-Bouw stelt niet, althans heeft dat onvoldoende onderbouwd gedaan, zo overweegt de rechtbank, dat de fundering zo had moeten zijn dat los van het ontleneren van horizontale steun aan het pand [adres 3] deze nog steeds voldoende draagkracht zou bieden bij het verminderen van de gronddruk als gevolg van het slopen van het pand St. Pieterstraat en het vervolgens ontgraven van een bouwput. Het afnemen van verticale steun als gevolg van het verminderen van de gronddruk is wel een van de oorzaken van het ontstaan van de schade. In zoverre is dus geen sprake van een omstandigheid aan de zijde van RDR die heeft bijgedragen aan de schade en voor haar rekening dient te komen, althans een omstandigheid die RDR moet worden toegerekend.

2.30.

Voor zover het gaat om het (horizontaal) leunen tegen het (later) gesloopte pand [adres 3] als gevolg van eerdere zakkingen van de bestaande fundering oordeelt de rechtbank als volgt. Het is, zoals de deskundige onbetwist heeft geoordeeld, niet ongebruikelijk dat panden van deze leeftijd (in een historische binnenstad) op enig moment (horizontale) steun aan elkaar (kunnen gaan) ontleneren. In het licht hiervan is het ontleneren van steun in een dergelijke situatie naar het oordeel van de rechtbank niet zonder meer onrechtmatig, zoals BAS-Bouw ingang heeft willen doen vinden. Voor zover dat wel onrechtmatig zou zijn, had het op de weg gelegen van BAS-Bouw daartoe redengevende feiten en omstandigheden aan te voeren. Dat heeft zij niet gedaan. De rechtbank neemt hierbij in aanmerking dat verder niet is gebleken dat de bouwkundige integriteit van het pand [adres 1] voorafgaand aan de sloop in het geding was, dat sprake was van een bijzondere kwetsbaarheid en dat RDR hoe dan ook de fundering van haar

pand had moeten verbeteren. Er bestond dus geen noodzaak of verplichting tot funderingsherstel door RDR. Daarmee kan dus ook niet worden gesproken van een fout aan de zijde van RDR door dit na te laten. De rechtbank acht de aard en ernst van de door BAS-Bouw genoemde al bestaande scheurvorming daarvoor een onvoldoende aanwijzing. Geen verrekening van voordeel  
2.31.

BAS-Bouw beroept zich verder op verrekening van voordeel. Zij stelt dat als zij vooraf had geweten dat het pand St. Pietersstraat 60 gebrekkig was, zij aanvullende maatregelen had getroffen en de daarmee gemaakte kosten op RDR had kunnen verhalen. De besparing die RDR heeft genoten, doordat die kosten niet zijn gemaakt, moeten volgens BAS-Bouw daarom in mindering worden gebracht op de toewijsbare schade. BAS-Bouw heeft echter onvoldoende onderbouwd gesteld dat zij de bedoelde kosten, die zij overigens ook niet heeft begroot, op RDR had kunnen verhalen. Verder is, zoals hiervoor is geoordeeld, geen sprake van een situatie dat BAS-Bouw, als zij niet onrechtmatig had gehandeld, maatregelen had getroffen die RDR op een eerder moment al had moeten nemen. Dit verweer slaagt dus evenmin.

De rechtbank verduidelijkt overweging 5.4.1. uit het tussenvonniss van 15 juni 2022  
2.32.

Onder 5.4.1. van het tussenvonniss van 15 juni 2022 heeft de rechtbank (onder meer) overwogen dat, voor zover het gaat om andere beschadigingen aan de gemeenschappelijke wand / linkerzijgevel dan die nabij de voordeur van het pand [adres 1] , RDR niet aan haar stelplicht heeft voldaan. RDR schrijft in haar conclusie na deskundigenbericht dat zij meent dat die overweging moet worden herzien, omdat de deskundige heeft

geoordeeld dat de woningscheidende wand horizontaal is verschoven en is verzakt met de gevolgen van dien voor de rest van het pand. De rechtbank overweegt als volgt.

2.33.

Onder 5.3 van het tussenvonniss heeft de rechtbank de verwijten die RDR BAS-Bouw maakt puntsgewijs opgesomd. Als tweede verwijt is genoemd: het beschadigen van de gemeenschappelijke muur of woningscheidende wand (de linkerzijgevel van het pand [adres 3] ) ondanks de waarschuwing in het sloopplan deze niet te beschadigen. De rechtbank heeft met haar eerdere oordeel bedoeld dat door RDR niet is gesteld en ook niet is gebleken dat bij de sloop van het pand [adres 3] die muur rechtstreeks is beschadigd doordat daar bij het van bovenaf slopen van het pand [adres 3] daar tegenaan is geslagen, daarin is gezaagd of gehakt. Vast staat dat aan de muur wel schade is opgetreden bij het verwijderen van de betonnen vloer op de begane grond. Hoe dat precies is gebeurd, is niet duidelijk, maar die schade is al door BAS-Bouw hersteld. De rechtbank had met haar eerdere oordeel niet het oog op schade in de vorm van of als gevolg van het verzakken of verplaatsen van die muur. De deskundige heeft geoordeeld dat de zijgevel is verzakt en horizontaal verplaatst en dat dit tot schade heeft geleid. Het zakken en verplaatsen van de muur is als zodanig ook te zien als schade, maar RDR heeft op dit punt geen vergoeding van herstelkosten gevorderd (of anderszins een vergoeding).

BAS-Bouw heeft het verzakken en verplaatsen van de linkerzijgevel op zichzelf niet weersproken, afgezien van het feit dat zij wel aanvoert dat niet alle scheurvorming die volgens RDR moet worden hersteld aan die verzakking en verplaatsing kan worden toegeschreven.

Zo voert zij aan niet aansprakelijk te zijn voor dat deel van de herstelkosten dat ziet op al bestaande scheuren of de volledige kosten van herstel van scheuren die al bestonden, maar groter zijn geworden. De rechtbank zal dat punt in een volgend vonnis beoordelen.

2.34.

Iedere verdere beslissing zal worden aangehouden.

### **3 De beslissing**

De rechtbank

3.1.

verwijst de zaak naar de rol van 9 oktober 2024 voor het nemen van een akte door partijen zoals bedoeld onder 2.24 en 2.25;

3.2.

houdt iedere verdere beslissing aan.

### **Noot**

1.

Inmiddels is het ruim een jaar geleden dat de Hoge Raad het (in de juridische literatuur) veelbesproken *Afzinkkelder*-arrest (HR 12 januari 2024, [ECLI:NL:HR:2024:17](#)) heeft gewezen. In het arrest heeft de Hoge Raad geoordeeld dat het (doen) uitvoeren van bouwwerkzaamheden waaraan een aanmerkelijk risico op schade aan belendende panden is verbonden, een onrechtmatige daad kán opleveren jegens de daardoor benadeelde pandeigenaren, ook als maatregelen ter voorkoming van schade zijn getroffen en de bouwwerkzaamheden als zodanig zorgvuldig zijn uitgevoerd. Volgens de Hoge Raad zijn bij de onrechtmatigheidsstoetsing diverse gezichtspunten van belang, namelijk: (i) hoe groot het risico op de betreffende zaakschade was; (ii) in wiens belang de bouwwerkzaamheden werden uitgevoerd en of deze werkzaamheden de

benadeelde pandeigenaar enig voordeel opleverden; (iii) in wiens risicosfeer de geleden schade viel; en (iv) op wiens weg het lag zich tegen die schade te verzekeren (rov. 3.2.2 van het arrest). Ondertussen zijn ook de eerste rechtbankvonnissen gepubliceerd in zaken waarin een beroep op en/of toepassing wordt gegeven aan de door de Hoge Raad in het *Afzinkkelder*-arrest geformuleerde gezichtspunten voor de onrechtmatigheidsstoetsing bij (risicovolle) bouwwerkzaamheden (zie bijv. Rb. Rotterdam 5 juni 2024, [ECLI:NL:RBROT:2024:5358](#)). Een mooi voorbeeld daarvan is het hiervoor afgedrukte (tussen)vonnissen van de rechtbank Limburg, in een langlopende zaak waarin het, kort gezegd, draait om de vraag of gedaagde – een aannemer die sloop- en bouwwerkzaamheden heeft uitgevoerd – aansprakelijk is voor onder meer (de kosten van herstel van) de belendingenschade (scheurvorming in metsel- en stucwerk) die over een periode van twee jaar na aanvang van de sloop- en bouwwerkzaamheden aan twee naastgelegen panden is ontstaan.

2.

Gedaagde heeft vanaf 2018 in opdracht van een projectontwikkelaar bestaande bebouwing door een onderaannemer laten slopen en vervolgens ter plekke een bouwput uitgegraven en zeven appartementen met een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. Eiseres is eigenaar van twee naast het bouwperceel gelegen panden, waarin zich appartementen bevinden die door haar als woonruimte worden verhuurd. Tussen het direct naast het bouwperceel gelegen pand van eiseres en de (gesloopte) bestaande bebouwing bevindt zich een gemeenschappelijke muur, een zogeheten woningscheidende wand. Voorafgaand aan de sloop- en bouwwerkzaamheden is in opdracht van de projectontwikkelaar een vooropname

van (de binnen- en buitenzijde van) de panden van eiseres gemaakt en zijn voorts advisees over de bodemgesteldheid en de fundering van het appartementencomplex, een statische berekening en een sloopplan voor de sloop van de bestaande bebouwing opgesteld. In het sloopplan staat dat na het slopen van de bestaande bebouwing onderzoek moet worden gedaan naar het aanlegniveau van onder meer de woningscheidende wand tussen het pand van eiseres en de te slopen bestaande bebouwing. Nadat het onderzoek naar het aanlegniveau van onder meer de woningscheidende wand zou zijn uitgevoerd, zou door het betrokken adviesbureau een plan worden uitgewerkt voor de eventuele onderstroming (het verdiepen van een bestaande fundering door (mootsgewijs) direct onder de bestaande fundering een dieperstekende fundering aan te brengen) van de fundering van de betreffende wand. De advisees, de statische berekening en het sloopplan zijn voorafgaand aan de sloop- en bouwwerkzaamheden aan gedaagde ter beschikking gesteld. Gedurende het (laten) slopen van de betonnen beganeergrondvloer van de bestaande bebouwing is er schade (scheurvorming) ontstaan aan de gevel van het direct naast het bouwperceel gelegen pand van eiseres. Op dat moment was het in het door gedaagde gehanteerde sloopplan voorgeschreven onderzoek naar de aanlegdiepte van de funderingen nog niet uitgevoerd. Nadat de sloopwerkzaamheden waren afgerond, heeft gedaagde nog een separaat geotechnisch onderzoek laten uitvoeren. Vervolgens is gedaagde begonnen met de graafwerkzaamheden ten behoeve van de bouwput. Gedurende de graafwerkzaamheden naast de zijgevel van het direct naast het bouwperceel gelegen pand van eiseres is

op enig moment de linkerzijgevel verzakt, met grote scheuren in de voor- en buitengevel van het pand tot gevolg. Enige tijd later heeft gedaagde besloten de fundering van de gemeenschappelijke bouwmuur van het pand gelegen aan de andere zijde van het bouwperceel te onderstromen en dat niet te doen bij de fundering van de woningscheidende wand van het naast de direct naast het bouwperceel gelegen pand van eiseres. Nadat het pand van eiseres enige tijd later ernstig schudde, toen die dag door gedaagde direct langs de linkerzijgevel van het pand van eiseres werd gegraven, is besloten (ook) de fundering van de linkerzijgevel alsnog mootsgewijs – in afwijking van wat eerder aan gedaagde was geadviseerd – te onderstromen om verzakking tegen te gaan. De verzakking van de linkerzijgevel heeft nadien doorgezet, met verdere scheurvorming en schade aan de panden van eiseres tot gevolg. De nieuwbouw is in 2020 gereedgekomen en opgeleverd.

3.

In de onderhavige procedure stelt eiseres zich, kort samengevat, op het standpunt dat gedaagde aansprakelijk is voor de (de kosten van herstel van) belendingenschade en overige vermogensschade die eiseres heeft geleden, omdat gedaagde zowel voorafgaand aan als tijdens het (laten) uitvoeren van haar sloop- en bouwwerkzaamheden niet de vereiste zorgvuldigheid in acht heeft genomen, als gevolg waarvan de schade is ontstaan. Eiseres heeft in dit verband gedaagde diverse verwijten gemaakt, op grond waarvan moet worden aangenomen dat gedaagde bij de voorbereiding en uitvoering van haar sloop- en bouwwerkzaamheden niet de vereiste zorgvuldigheid in acht heeft genomen.

In een eerder (tussen)vonnis (Rb. Limburg 15 juni

2022, [ECLI:NL:RBLIM:2022:4672](#)) heeft de rechtbank zich over de vraag gebogen of de aannemer bij het (laten) uitvoeren van de sloop- en bouwwerkzaamheden op het bouwperceel onrechtmatig heeft gehandeld. De rechtbank is in dat tussenvonnis op basis van de voorhanden zijnde stukken tot het voorlopige oordeel gekomen dat gedaagde niet de vereiste zorgvuldigheid die geldt bij mogelijk risicovolle bouwwerkzaamheden in acht heeft genomen doordat zij, kort samengevat, voorafgaand aan de sloop van de bestaande bebouwing dan wel tijdens de sloop daarvan en/of het ontgraven van de bouwput: i) onvoldoende onderzoek naar de gevolgen van de sloop- en bouwwerkzaamheden heeft gedaan en in dat verband geen voorzorgsmaatregelen heeft getroffen en/of; ii) gebruik heeft gemaakt van ondeugdelijke of onvolledige adviezen; en/of iii) gegeven instructies niet goed heeft uitgevoerd. Ook heeft de rechtbank voorlopig geoordeeld dat het gebruik van ondeugdelijke of onvolledige adviezen door gedaagde niet aan eiseres kan worden tegengeworpen, nu gedaagde als professionele aannemer zelf verantwoordelijk is voor het verkrijgen van deugdelijke adviezen. Om te kunnen beoordelen of gedaagde de bij de sloop- en bouwwerkzaamheden aanwezige risico's op het beschadigd raken van de panden van eiseres afdoende heeft onderkend en daarop afdoende heeft geacteerd, heeft de rechtbank een deskundigenbericht bevolen.

4.

In het deskundigenbericht is de deskundige tot de conclusie gekomen dat, kort samengevat, het grootste deel van de scheurvorming aan de panden van eiseres het gevolg is van het slopen van (een deel van) de bestaande bebouwing, waardoor de ondergrond onder de panden van eiseres vervormde,

omdat de (grond)druk van de naastgelegen bebouwing wegviel (of minder werd), alsook de horizontale steun wegviel. Voornoemd risico is volgens de deskundige niet in de door gedaagde gehanteerde adviezen en rapporten onderkend. Dit had volgens de deskundige onderkend kunnen en moeten worden, gelet op de locatie (binnenstedelijk gebied) en de bekende, matige draagkracht van de grond. Er hadden dan, zo nodig, hulpconstructies kunnen worden aangebracht om schade te voorkomen of te beperken. Verder had de bestaande fundering voorafgaand aan het uitgraven van de bouwput verstevigd kunnen worden. In elk geval had gedaagde het optreden van schade (beter) moeten monitoren. Voorts heeft de deskundige geconcludeerd dat indien deze maatregelen wél waren genomen, de schade aan de panden van eiseres in ieder geval had kunnen worden beperkt (rov. 2.8).

Eiseres heeft in haar conclusie na het deskundigenbericht betoogd dat, gelet op de bevindingen in het deskundigenbericht, er geen misverstand over kan bestaan dat gedaagde onzorgvuldig heeft gehandeld doordat zij onvoldoende maatregelen heeft genomen om de (voorzienbare) schade van eiseres te voorkomen of te verminderen. Voorts heeft zij een beroep op het *Afzinkkelder*-arrest gedaan en het standpunt ingenomen dat, gelet op de in het arrest geformuleerde gezichtspunten, gedaagde (ook) gehouden is de door haar geleden schade te vergoeden omdat, kort samengevat, eiseres geen voordeel heeft gehad van de sloop- en bouwwerkzaamheden van gedaagde, er sprake was van een aanmerkelijk risico op schade en dat dit risico zich ook heeft verwezenlijkt (rov. 2.10).

5.

In het licht van het hetgeen de rechtbank in het eerdere (tussen)vonnis



(voorlopig) heeft overwogen en het deskundigenbericht komt de rechtbank in het onderhavige (tussen)vonnis tot het oordeel dat gedaagde niet de bij risicovolle bouwwerkzaamheden vereiste zorgvuldigheid in acht heeft genomen doordat zij, kort samengevat, voorafgaand aan de sloop van de bestaande bebouwing, tijdens de sloop en het ontgraven van de bouwput (ten eerste) geen dan wel onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar de mogelijk schadelijke gevolgen van de sloop en het ontgraven van de bouwput voor met name het naast de bouwput gelegen pand van eiseres, en (ten tweede) daarna ook geen, althans nauwelijks, voorzorgsmaatregelen heeft getroffen ter voorkoming of beperking van (voorzienbare) schade (rov. 2.13-2.20).

Opvallend is dat de rechtbank vervolgens in aanvulling op voornoemd onrechtmatigheidsoordeel (in rov. 2.24) overweegt dat – gelet op het gegeven dat de deskundige van mening is dat ook als gedaagde wél voldoende zorgvuldig te werk was gegaan bij de sloop- en bouwwerkzaamheden het niet aannemelijk is dat de panden van eiseres geen schade hadden opgelopen, gelet op hun ouderdom, de naastgelegen en nu gesloopte bebouwing, de grondgesteldheid ter plekke en het beroep van eiseres op het in het *Afzinkkelder*-arrest bepaalde – er sprake is van een uitbreiding van de grondslag van de vorderingen van eiseres, zodat gedaagde in de gelegenheid moet worden gesteld om hierop te reageren.

6.

De hiervoor weergegeven overweging lijkt in het licht van het onrechtmatigheidsoordeel op het eerste oog moeilijk te plaatsen. Door de rechtbank is immers reeds vastgesteld dat gedaagde aansprakelijk is voor de

door eiseres als gevolg van de door gedaagde uitgevoerde risicovolle sloop- en bouwwerkzaamheden geleden schade. Honorering van het beroep van eiseres op het bepaalde in het *Afzinkkelder*-arrest zou de aansprakelijkheid van gedaagde niet uitbreiden en in zoverre is mijns inziens dan ook geen sprake van een uitbreiding van de grondslag van de vorderingen van eiseres zoals de rechtbank overweegt. Mijns inziens moet de overweging van de rechtbank dan ook in het licht van het in [art. 19 Rv](#) neergelegde beginsel van hoor en wederhoor worden begrepen. Vermoedelijk heeft de rechtbank zich begin afgelopen jaar geconfronteerd gezien met het beroep van eiseres op het bepaalde in het *Afzinkkelder*-arrest, terwijl op dat moment de juridische implicaties van het arrest voor de praktijk nog niet duidelijk waren. Door eindvonnis te wijzen zonder gedaagde in de gelegenheid te stellen zich over het beroep van eiseres op het bepaalde in het *Afzinkkelder*-arrest uit te laten, zou de rechtbank in strijd met het beginsel van hoor en wederhoor beslissen (zie bijv. HR 22 maart 1991, [ECLI:NL:HR:1991:ZC0188](#), [NJ 1991/400](#) (*Van Kleef Brugge*)). Overigens zou een dergelijke schending door de appelrechter kunnen worden hersteld, zodat daarover niet meer met succes in cassatie te klagen valt.

Een zoektocht in het Centraal Insolventieregister leerde mij dat gedaagde eind vorig jaar failliet is verklaard. Een (eind)vonnissen met daarin een oordeel over het beroep van eiseres op het in het *Afzinkkelder*-arrest bepaalde zal daarom vermoedelijk nog even op zich laten wachten. Naar verwachting zal de curator, gelet op de omvang van de schadevergoedingsvordering van eiseres, de procedure voortzetten.

Th.D. Van der Sanden