

VERSLAG – BRANDGANGEN RANDWIJCK (VMER)

Opdrachtnemer: Y. Top Tuinen B.V.

Datum: 9 december 2025

Betreft: Technische onderbouwing meerwerk, vaststelling afwijkingen onderbouw, alternatieven, planning en juridische voorbehouden

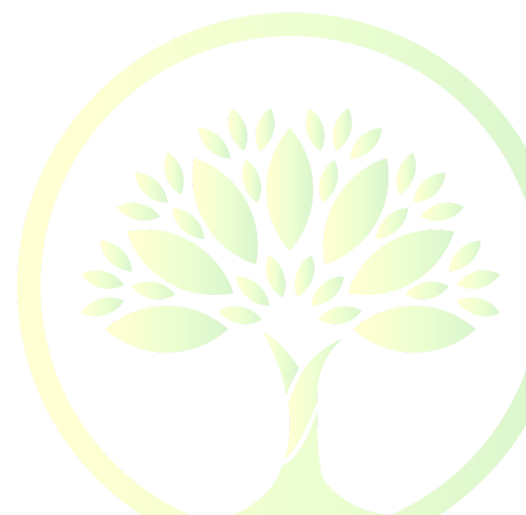
1. Inleiding

Voorliggende rapportage is opgesteld naar aanleiding van uw verzoek d.d. 4 december 2025, waarin is verzocht om:

1. een technische onderbouwing van het geclaimde meerwerk;
2. een toelichting op de tijdens de uitvoering geconstateerde afwijkingen;
3. een motivatie waarom deze omstandigheden niet voorzienbaar waren op basis van de oorspronkelijke offerte;
4. een toelichting op de noodzaak van aanvullende werkzaamheden;
5. een onderbouwing van de meerwerkkosten;
6. mogelijke uitvoeringsscenario's en een indicatieve planning.

De oorspronkelijke overeenkomst tussen VMER Randwijck en Y. Top Tuinen B.V., vastgelegd in offerte **00848**, voorzag uitsluitend in:

- het opnemen en reinigen van de bestaande bestrating;
- het egaliseren van de ondergrond;
- het herstellen van het afschot richting de afwateringsputten;
- het terugleggen van de bestaande bestrating;
- het vervangen van beschadigde tegels.



Het uitvoeren van destructief onderzoek naar de staat van de fundering (onderbouw) maakte géén onderdeel uit van de opdracht.

Pas na aanvang van de werkzaamheden zijn omstandigheden aan het licht gekomen die een wezenlijke invloed hebben op zowel de technische uitvoerbaarheid als de noodzakelijke werkinhoud. Deze omstandigheden konden vóór aanvang van de werkzaamheden niet in redelijkheid worden vastgesteld.

Deze rapportage dient ter objectieve en feitelijke onderbouwing van de technische noodzaak van de aanvullende werkzaamheden en vormt geen erkenning van aansprakelijkheid in welke vorm dan ook.

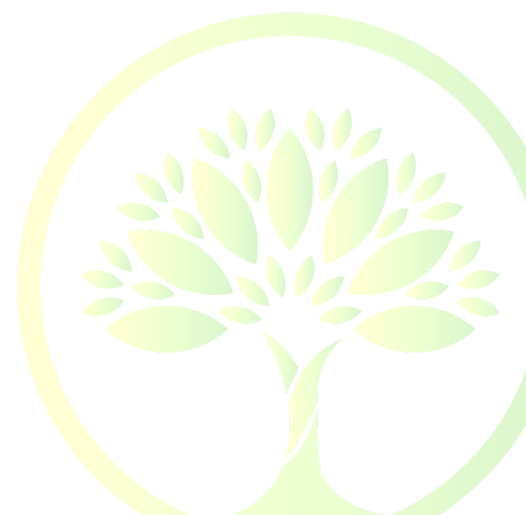
2. Vaststelling totale project oppervlakte en locaties van afwijkingen

Tijdens de uitvoering is de totale project oppervlakte opnieuw ingemeten. De omvang van het werkgebied bedraagt **circa 330 m²**.

Bij het opnemen van de bestrating is geconstateerd dat de fundering opbouw op nagenoeg het gehele traject afwijkt van de gebruikelijke vaktechnische en civieltechnische normen. Slechts één beperkt gedeelte – aangeduid op de aangeleverde situatietekening – voldoet aan de verwachtingen ten aanzien van de fundering opbouw.

Bijlagen ter objectivering:

- **Bijlage 1:** Situatietekening met markering correcte / afwijkende zones
- **Bijlage 2:** Foto's correcte funderingsopbouw
- **Bijlage 3:** Foto's ontbrekende fundering (geen menggranulaat)
- **Bijlage 4:** Foto's kabels/leidingen op onvoldoende diepte (ca. 5–12 cm)
- **Bijlage 5:** Foto's tegels direct op ondergrond ("koude ligging")



3. Feitelijke technische bevindingen tijdens de uitvoering

De volgende afwijkingen zijn geconstateerd na het gefaseerd opnemen van de bestrating.

3.1 Ontbrekende of ondeugdelijke fundering

In strijd met de algemeen aanvaarde vaktechnische normen is op het merendeel van het traject vastgesteld dat:

- géén puinfundering (menggranulaat 0/31.5) aanwezig is;
- tegels direct op de ondergrond (klei/grond) of op een verontreinigde zandlaag zijn geplaatst;
- de zandlaag onvoldoende dik, onvoldoende stabiel en gemengd met grond/klei is.

Een geschikte fundering voor duurzame bestrating vereist minimaal:

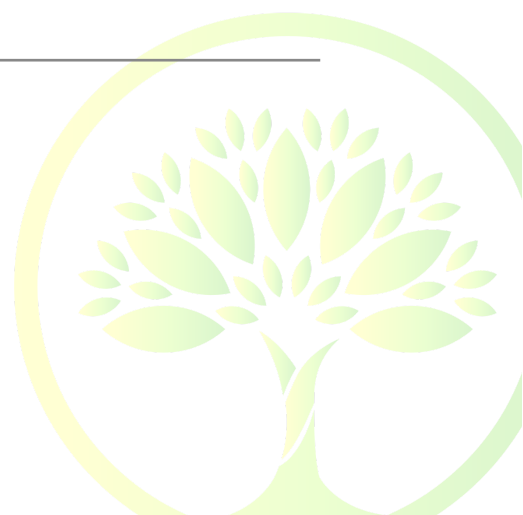
- circa **10 cm verdicht menggranulaat**;
- circa **5–10 cm schoon straatzand**.

Deze opbouw ontbrak vrijwel volledig.

3.2 Koude ligging van tegels

Op diverse locaties lagen tegels direct op de ondergrond ("koud op klei"). Dit is onverenigbaar met een duurzame bestratingsconstructie, aangezien:

- horizontale zetting niet wordt opgevangen;
 - wateraccumulatie leidt tot verticale zwellings/inklinking;
 - ongelijkmatige verzakkingen onvermijdelijk zijn.
-



3.3 Variaties in tegeldiktes

De bestaande bestrating is heterogeen qua dikte.

Om de bestrating technisch correct, vlak en zonder maatafwijkingen terug te kunnen leggen, is sortering noodzakelijk geweest. Dit sorteerproces is reeds uitgevoerd en vormt een wezenlijk onderdeel van een correcte herleging bij hergebruik van bestaande materialen. Deze stap heeft meerwerk en vertraging veroorzaakt.

3.4 Onvoldoende diepteligging van kabels en afwateringscomponenten

Tijdens het ontgraven zijn kabels en leidingen aangetroffen op dieptes van **ca. 5–12 cm**, hetgeen niet strookt met gangbare dieptenormen (ca. 50–60 cm, afhankelijk van het type voorziening).

Deze situatie brengt met zich mee:

- verhoogd risico bij graafwerkzaamheden;
- noodzaak tot extra voorzorgsmaatregelen;
- vertraging in het werkproces.

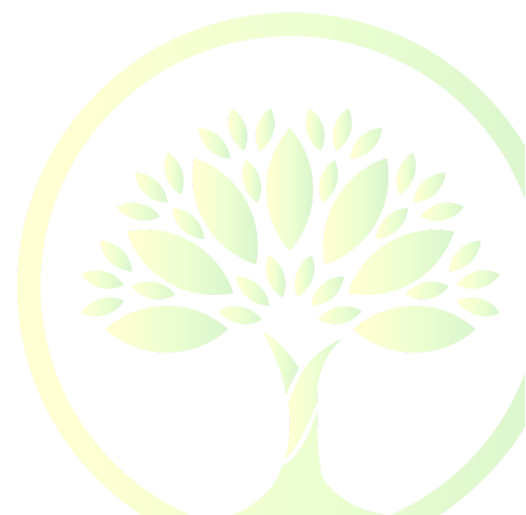
Deze bevinding is fotografisch vastgelegd in **Bijlage 4**.

4. Waarom deze omstandigheden niet vooraf voorzienbaar waren

De aangeboden werkzaamheden in offerte 00848 betroffen uitsluitend onderhoudswerkzaamheden aan de bovenbouw van de bestrating. Het uitvoeren van onderzoek naar de onderbouw viel uitdrukkelijk **buiten de reikwijdte van de overeenkomst**.

Het is in de praktijk civieltechnisch niet mogelijk om de staat van fundering, draagkracht en ondergrondcondities vast te stellen zonder:

- het verwijderen van de bestrating;
- het openen van de zandlaag;
- het uitvoeren van destructief onderzoek.



Deze handelingen maken geen deel uit van een standaard voorinspectie voor herbestratings- en reinigingsopdrachten. De afwijkingen waren daarom niet zichtbaar en konden niet worden voorzien op basis van redelijke zorgvuldigheid voorafgaand aan de uitvoering.

Bij de vooraf uitgevoerde punctualiteitscontrole werd een locatie aangetroffen waar de fundering wél correct was. Deze beperkte steekproef bood geen grond om te veronderstellen dat de resterende 320+ m² geheel anders en ondeugdelijk waren opgebouwd.

Daarom werd vastgesteld dat de geconstateerde omstandigheden **niet voorzienbaar** waren op basis van de opdrachtomschrijving.

5. Technische noodzaak tot aanvullende werkzaamheden

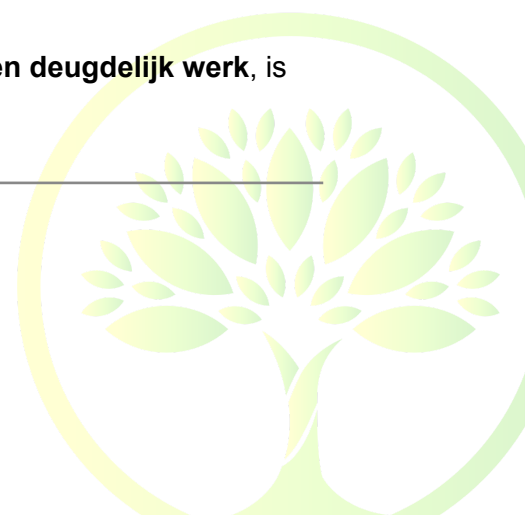
Het terugplaatsen van bestrating op een ondeugdelijke funderingslaag leidt met hoge mate van zekerheid tot:

- verzakkingen binnen **8–16 maanden**;
- onvoldoende afschot richting afwateringsputten;
- terugkerende wateroverlast;
- verhoogd risico op schadeclaims van bewoners;
- herhaald onderhoud en bijkomende kosten voor de VMER.

Het reconstrueren van een technisch ondeugdelijke situatie is onverenigbaar met:

- vaktechnische normen;
- de professionele zorgplicht van de opdrachtnemer;
- een redelijke en duurzame prestatieverwachting van de opdrachtgever.

Om een constructie te leveren die voldoet aan de eisen van **goed en deugdelijk werk**, is herstel van de volledige fundering noodzakelijk.



6. Voortgangsbepaling na het constateren van de afwijkingen

Na overleg met vertegenwoordigers van de VMER is besloten de werkzaamheden **beheerst voort te zetten**, teneinde:

- te voorkomen dat de brandgangen langdurig in open ontgraven toestand blijven;
- de bereikbaarheid voor bewoners zo veel mogelijk te waarborgen;
- verdere schade door weersinvloeden (recent 6 t/m 9 december) te beperken;
- het project binnen een uitvoerbare termijn te kunnen continueren.

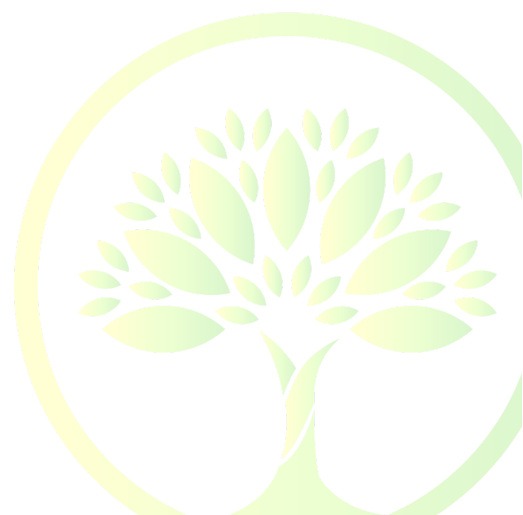
De aanhoudende neerslag in de periode 6 t/m 9 december heeft ertoe geleid dat het cunet op meerdere plekken is volgelopen met water en dat reeds aangebracht zand is verzadigd. Hierdoor zijn thans noodzakelijk:

- het wegpompen van overtollig water;
- het tijdelijk laten drogen van de ondergrond;
- het voortzetten van werkzaamheden zodra de draagkracht dit toelaat.

De exacte droogtijd is afhankelijk van weersomstandigheden en kan daarom uitsluitend **indicatief** worden weergegeven.

Tijdens de werkzaamheden zijn veiligheidsvoorzieningen getroffen, waaronder:

- het plaatsen van rijplaten en pallets voor doorgang;
- het afzetten van risicovolle zones;
- het beperken van inzet van zwaar materieel op natte zones.



7. Financiële onderbouwing van het aanvullende werk (meerwerk)

Onderhavig hoofdstuk bevat een volledige technische én kwantitatieve onderbouwing van de kosten van het meerwerk, zoals vastgelegd in offerte **01037** d.d. 1 december 2025.

De opgenomen werkzaamheden zijn noodzakelijk om een constructie te realiseren die voldoet aan de eisen van draagkracht, stabiliteit en duurzaamheid zoals gebruikelijk binnen de bestratingssector. De hieronder vermelde berekeningen zijn gebaseerd op feitelijke metingen ter plaatse.

7.1 Berekening onderbouw (menggranulaat en zand)

7.1.1 Uitgangspunten projectoppervlakte

- Totale oppervlakte projectgebied: **circa 330 m²**
- Gemiddelde afgravingsdiepte: **20 cm**

Hiermee ontstaat een beschikbare bouwdiepte van:

- ca. **4–4,5 cm** voor de tegel (bestaande dikte);
- ca. **16 cm** voor de onderbouw, bestaande uit:
 - **10 cm menggranulaat**;
 - ca. **6 cm straatzand** (5–10 cm afhankelijk van nivellering).

Deze opbouw voldoet aan de minimale vereisten voor een stabiele verhardingsconstructie.

7.2 Berekening benodigde hoeveelheid menggranulaat

Volume vóór verdichting

$$330 \text{ m}^2 \times 0,10 \text{ m} = 33 \text{ m}^3 \text{ ongecompacteerd}$$

Verdichtingsfactor

Menggranulaat verdicht ca. 15–20%.

Gemiddeld wordt gerekend met factor **1,20** voor de aan te voeren hoeveelheid:

$$33 \text{ m}^3 \times 1,20 = 39,6 \text{ m}^3 \approx 40 \text{ ton}$$



Kostprijs korrelmix

Tarief: **€ 23,10 per ton**

40 ton × € 23,10 = **€ 924,-**

Dit komt overeen met de materiaalpost in offerte 01037.

7.3 Berekening benodigde hoeveelheid straatzand (niet doorberekend)

Voor een functionele zandlaag van gemiddeld **7,5 cm**:

$$330 \text{ m}^2 \times 0,075 \text{ m} = \mathbf{24,75 \text{ m}^3}$$

Omgezet naar tonnage met een gemiddeld soortelijk gewicht van **1,6 ton/m³**:

$$24,75 \text{ m}^3 \times 1,6 \approx \mathbf{39,6 \text{ ton} \approx 40 \text{ ton zand}}$$

Belangrijk: deze circa **40 ton straatzand** is **niet** in rekening gebracht.

Indicatieve marktwaarde:

- 40 ton × circa € 25–€ 30 per ton = **€ 1.000 – € 1.200 excl. btw**

Deze kosten worden niet in rekening gebracht om de VMER tegemoet te komen, ondanks dat het technisch noodzakelijk materiaal betreft.

7.4 Berekening hoeveelheid af te voeren grond

Totale uitgraving:

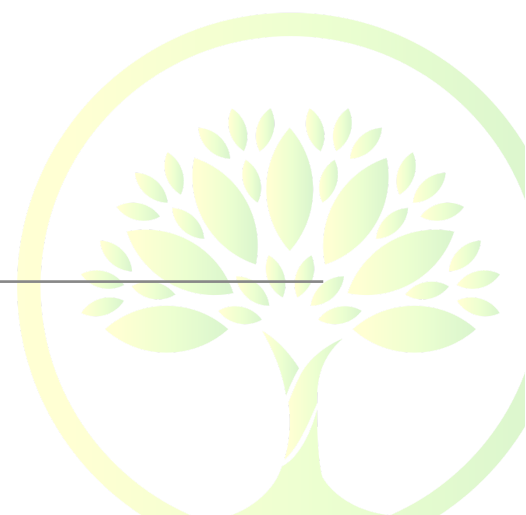
$$330 \text{ m}^2 \times 0,20 \text{ m} = \mathbf{66 \text{ m}^3}$$

Bij natte ondergrond (zoals recent na intensieve regenval) is het gewicht significant hoger door:

- waterverzadiging;
- klei-/leemstructuren;
- volumevergroting na ontgraven.

Praktijkwaarde: **66 m³ ≈ 75 ton natte grond**

Kosten afvoer grond: **€ 3.071,25** (incl. 10% korting).



7.5 Toelichting manuren (240 uur)

De raming van **240 uur** is gebaseerd op:

- (deels handmatig) ontgraven in zones met kabels op 5–12 cm; + afgraven van ca. 20cm grond
- aanvoer en verwerking van menggranulaat;
- aanvoer en verwerking van straatzand;
- nivelleren, afreien en profileren van straatzand;
- gebruik van **kleinschalige machines** i.v.m. smalle brandgangen, waardoor de arbeidsinzet per m² hoger ligt dan op open terrein. (gedurende de 240u)

Tariefberekening

Oorspronkelijk uurtarief: **€ 60,- per uur**

Tegemoetkoming VMER: **30% korting**

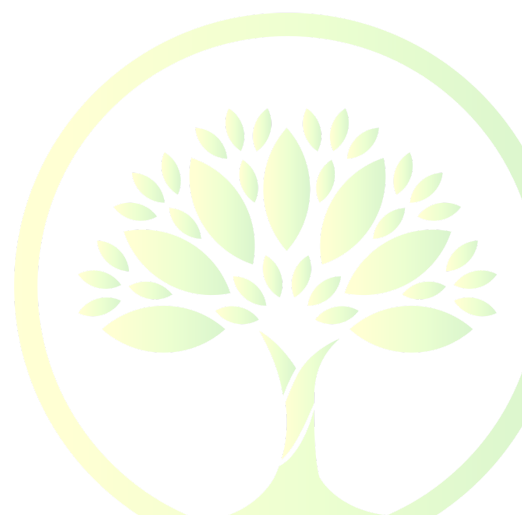
€ 10.080 / 240 uur = **€ 45,00 per uur excl. btw**

De aangeboden prijsstelling is zeer scherp in verhouding tot:

- de intensieve arbeidsuren;
- beperkte werkbreedte;
- natte ondergrond;
- extra voorzichtigheid rond kabels/leidingen;
- werken in mandelige ruimten.

7.6 Toelichting inzet materieel

- Graafmachine (2 weken): **€ 896,-**
- Dumpers 300 L, 2 stuks (2 weken): **€ 750,02**
- Trilplaat: **0,-** (100% korting toegepast)



Gebruik van compact materieel is noodzakelijk vanwege:

- smalle doorgangen in de brandgangen;
- bescherming van bestaande eigendommen;
- beperking van trillingsschade;
- manoeuvreerbaarheid.

Dit leidt tot een langere werkduur dan bij grote, open oppervlakken.

7.7 Transportkosten

Deze post betreft:

- arbeidsuren van het transportbedrijf;
- aanvoer containers;
- afvoer natte grond;
- aanvoer menggranulaat + zand
- logistieke beperkingen door de smalle toegang.

Kosten: **€ 1.150,-**

Dit zijn de feitelijke kosten van de ingeschakelde externe transporteurs.

7.8 Uitzonderlijk gunstige prijsstelling voor VMER

Op basis van:

- 30% uur korting (van € 60 naar ca. € 42–45 excl. btw per uur);
- het niet doorberekenen van ca. 40 ton straatzand (waarde ca. € 1.000–€ 1.200 excl. btw);
- materieel korting (0% op trilplaat, scherpe tarieven op dumpers);
- 10% korting op afvoerkosten grond;



- een vaste inschatting van 240 uur om latere verrassingen te voorkomen;

komt de totaalprijs uit op **€ 20.414,24 incl. btw**, zoals in offerte 01037.

Deze prijsstelling is uitsluitend mogelijk als **uitzonderlijke tegemoetkoming** aan de VMER in deze complexe situatie.

Geldigheid aanbod:

Deze prijs en condities zijn maximaal **tot 16 december** geldig

8. Alternatieve uitvoeringsscenario's

In dit hoofdstuk worden de mogelijke uitvoeringsvarianten uiteengezet waaruit de VMER kan kiezen. Iedere variant heeft gevolgen voor:

- de technische kwaliteit van de oplevering;
- de levensduur van de bestrating;
- het risico op toekomstige verzakkingen;
- de garantie- en aansprakelijkheidspositie.

De uiteindelijke keuze ligt bij het bestuur van de VMER, als beheerder van de mandelige grond. Y. Top Tuinen B.V. voert iedere gekozen optie uit naar de stand van het vak, maar kan uitsluitend garantie verstrekken indien de technische voorwaarden voor duurzaam straatwerk worden nageleefd.

8.1 Optie 1 – Minimale uitvoering (herleggen zonder funderingsherstel)

Deze optie houdt in:

- het níet verder afgraven van het resterende deel van de brandgangen; (ca. 50%)
- het níet aanbrengen van een puinfundering (menggranulaat);
- het benutten van de bestaande, vervuilde zand-/grondonderbouw als draaglaag; (zonder menggranulaat)
- het egaliseren van de bovenlaag met juiste afwatering richting putten, conform oorspronkelijke offerte 00848;



- het terugleggen en invegen van de bestaande bestrating.

Technische beoordeling

Deze werkwijze is **niet vaktechnisch aan te bevelen**, omdat:

- de bestaande onderbouw niet voldoet aan normen voor draagkracht, verdichting en drainage;
- het risico op verzakking zeer groot blijft;
- de levensduur van het straatwerk aanzienlijk wordt beperkt;
- de oorspronkelijke oorzaken van waterophoping en verzakking niet worden weggenomen.

Garantiepositie

Op deze variant kan **géén garantie** worden verleend op het voorkomen van:

- verzakkingen;
- verschuiving van bestrating;
- afwateringsproblemen.

Juridische aandachtspunten

De opdrachtgever (VMER) kiest in dit scenario bewust voor een oplossing die niet voldoet aan de technische normen voor duurzaam straatwerk. Y. Top Tuinen B.V. voert in dat geval uitsluitend uit volgens instructie van de opdrachtgever.

8.2 Optie 2 – Vaktechnisch correcte uitvoering (aanvullend werk zoals in dit document)

Deze variant omvat:

- het volledig afgraven tot ca. 20 cm;
- het afvoeren van vervuilde ondergrond;
- het aanbrengen van ca. 10 cm menggranulaat;
- het aanbrengen van ca. 6–7 cm straatzand (totaal $\pm$ 16 cm onderbouw);
- egaliseren en profileren met correct afschot;



- het terugleggen en invegen van de bestrating.

Technische beoordeling

Dit is de enige variant die:

- voldoet aan vaktechnische normen;
- een duurzame levensduur van het straatwerk kan waarborgen;
- correcte draagkracht en waterafvoer garandeert;
- de oorzaken van de huidige problemen structureel oplost.

Garantiepositie

Op deze optie kan wél garantie worden verleend volgens gebruikelijke normen.

8.3 Optie 3 – Verdiepen kabels en leidingen (aanvullende civiele maatregel)

Deze optie houdt in:

- het handmatig of machinaal verdiepen van kabels, leidingen en afwateringscomponenten tot gangbare dieptenormen (ca. 50–60 cm onder bovenzijde bestrating);
- het aanvullen van sleuven met geschikte grond of zand;
- het verminderen van graafrisico's en kans op schade.

Technische beoordeling

Deze optie:

- verhoogt de veiligheid bij toekomstig onderhoud;
- verkleint de kans op kabel- en leidingschade bij hersluitingen of reparaties;
- brengt extra kosten met zich mee, afhankelijk van type leiding en exacte ligging.



Garantie en verantwoordelijkheden

Omdat kabels en leidingen vaak eigendom zijn van nutsbedrijven of bewoners, kan dit alleen worden uitgevoerd:

- na expliciete schriftelijke opdracht van VMER; en
- na verificatie van eigendomsrechten en ligging via o.a. KLIC-melding.

Dit betreft optioneel civieltechnisch meerwerk.

8.4 Optie 4 – Hybride uitvoering (gedeeltelijk funderingsherstel, gefaseerde aanpak)

Indien de VMER kiest voor een gespreide investering, is een vierde variant mogelijk:

- herstel van fundering op de meest kritieke trajectdelen (zones waar verzakking het zwaarst is); (ca. 50%)
- handhaving van bestaande onderbouw op minder belaste delen;
- gefaseerde uitvoering in meerdere jaren.

Technische beoordeling

Deze optie:

- vermindert directe kosten;
- pakt de grootste risicozones aan;
- biedt geen volledige garantie op het totale traject;
- kan leiden tot ongelijkmatige zetting (verschil tussen nieuwe en oude onderbouw).

Garantiepositie

Alleen de secties waar funderingsherstel wordt uitgevoerd komen in aanmerking voor garantie.



8.5 Conclusie uitvoeringsscenario's

De enige variant die volledig voldoet aan de normen voor duurzaam straatwerk én waarmee een garantie kan worden verstrekt, is **Optie 2**, zoals technisch onderbouwd in dit document.

Optie 1 kan uitsluitend worden uitgevoerd indien de VMER schriftelijk verklaart dat zij:

- bewust kiest voor een niet-duurzame oplossing;
- verzakingsrisico's accepteert;
- afziet van garantie op het eindresultaat.

Opties 3 en 4 zijn aanvullende of alternatieve keuzes die afhankelijk zijn van budget, prioriteiten en de gewenste onderhoudsplanning van de VMER.

9. Indicatieve planning en fasering van de werkzaamheden

De geoffreerde **240 manuren** gaan uit van circa **10 extra werkdagen** met minimaal **3 medewerkers**.

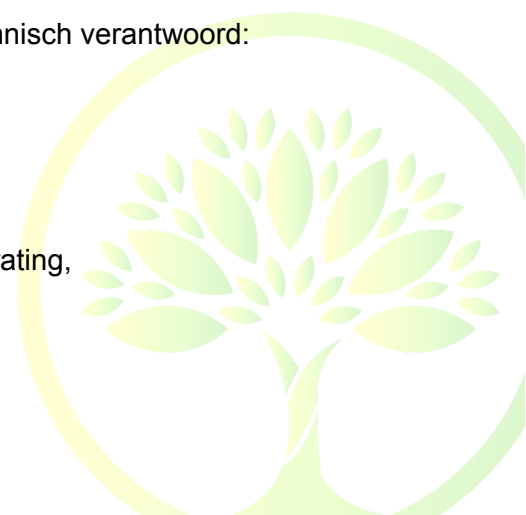
De hieronder opgenomen planning is **indicatief**, en afhankelijk van:

- weersomstandigheden;
- waterstand in de cunetten;
- droogtijd van de ondergrond;
- beschikbaarheid van personeel en materieel;
- de snelheid van besluitvorming door de VMER.

9.1 Week van 8 december

In de week van **8 december** zal Y. Top Tuinen B.V., voor zover technisch verantwoord:

- de reeds ontgraven zones aanvullen met menggranulaat;
- deze profileren en egaliseren;
- de ondergrond voorbereiden voor het terugleggen van bestrating,



tot aan de grenszone die in de bijlagen is gemarkeerd (waar de ondergrond nog te nat kan zijn).

Ter plaatse zal worden beoordeeld of het verantwoord is dat deel reeds te sluiten, of dat verdere droogtijd noodzakelijk is.

9.2 Verwachte besluitvorming VMER

Y. Top Tuinen B.V. gaat er op basis van uw communicatie van uit dat op of rond **dinsdag 16 december** duidelijkheid zal bestaan over:

- de door de VMER gekozen uitvoeringsvariant (Optie 1, 2, 3 of 4);
- de mate waarin funderingsherstel wordt goedgekeurd;
- eventuele aanvullende instructies.

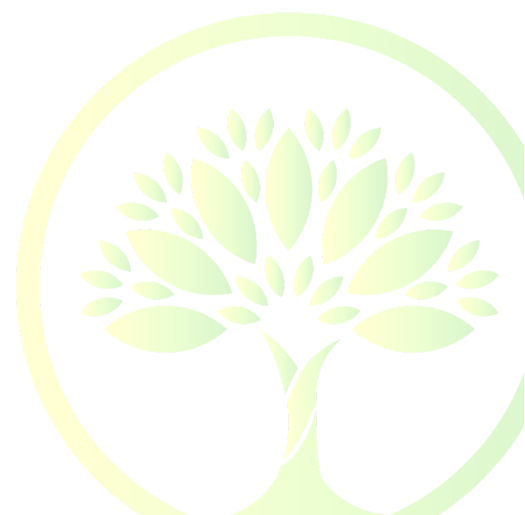
Zonder schriftelijk akkoord op het meerwerk kan het project in de zones waar funderingsherstel noodzakelijk is niet worden afgerond.

9.3 Uitvoering tot 19 december

Indien vóór of op **16 december** akkoord wordt gegeven op Optie 2, kan:

- het afgraven van resterende zones;
- het aanbrengen van menggranulaat;
- het aanbrengen van straatzand;
- het terugleggen van bestrating;

worden voortgezet tot **vrijdag 19 december**, voor zover weersomstandigheden dit toelaten.



9.4 Jaarwisseling – bouwsluiting

Van **20 december t/m 4 januari** geldt in de praktijk een bouwsluiting c.q. sterk beperkte uitvoerbaarheid wegens:

- feestdagen;
- beperkte daglichturen;
- verhoogde kans op vorst en slechte weersomstandigheden.

In overleg met de VMER kan worden bekeken of in deze periode nog beperkte werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd, mits technisch en veilig verantwoord.

9.5 Hervatting in januari

Indien werkzaamheden in januari worden voortgezet, geldt indicatief:

- **5 t/m 9 januari:** voortzetting funderingsherstel en bestrating;
- **12 t/m 16 januari:** afronding resterende werkzaamheden.

De exacte planning is afhankelijk van:

- droogcondities;
 - weersomstandigheden;
 - voortgang in de voorafgaande weken.
-

9.6 Scenario's per optie

- **Optie 1 (zonder funderingsherstel):**
Afronding mogelijk in december of uiterlijk in de week van **5 januari**, mits weersomstandigheden dit toelaten. Geen garantie op verzakkingen.
- **Optie 2 (volledig funderingsherstel):**
Verwachte afronding bij voortvarende besluitvorming en redelijk weer: **week van 12 januari 2026** (indicatief).
- **Optie 3 (kabels verdiepen):**
Vereist aanvullende offerte en separate planning; kan totale doorlooptijd met enkele



dagen verlengen.

- **Optie 4 (hybride):**

Deelgebieden met funderingsherstel kunnen worden afgerond; rest afhankelijk van fasering. Afronding hoofdwerkzaamheden naar verwachting in de week van **5 januari**.

10. Juridische voorbehouden & slotbepalingen

Ter voorkoming van misverstanden en ter afbakening van verantwoordelijkheden worden de onderstaande bepalingen expliciet opgenomen. Deze bepalingen maken integraal onderdeel uit van de technische onderbouwing, de opties en de indicatieve planning.

10.1 Inspanningsverplichting (geen resultaatsverbintenis)

Y. Top Tuinen B.V. verricht de werkzaamheden op basis van een **inspanningsverplichting**. Dit houdt in dat:

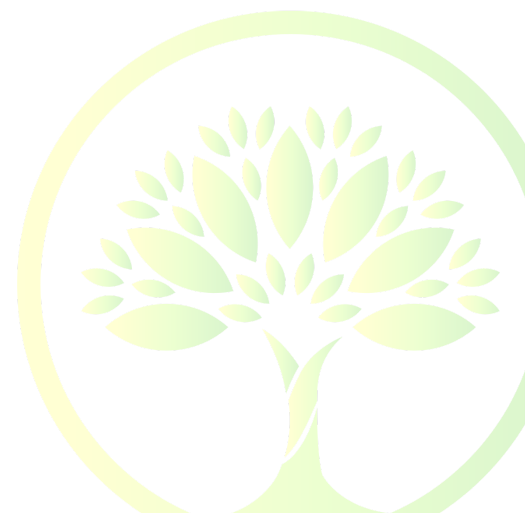
- wordt gehandeld volgens de stand van het vak;
- alle redelijke maatregelen worden getroffen om het gewenste resultaat van de VMER te bereiken;
- géén garanties worden gegeven op exacte doorlooptijden, weersafhankelijke voortgang of overige externe omstandigheden die buiten de macht van de opdrachtnemer liggen.

Planning, ureninschatting en fasering zijn uitsluitend **indicatief** en kunnen door omstandigheden worden bijgesteld.

10.2 Onvoorziene omstandigheden & recht op aanpassing uitvoering

Tijdens de uitvoering zijn diverse **onvoorziene omstandigheden** vastgesteld die niet kenbaar konden zijn tijdens opname of prijsbepaling, waaronder:

- afwezigheid van een juiste fundering;
- sterk variërende diktes van tegels;
- aanwezigheid van kabels op onvoldoende diepte;



- verzadigde cunetten door extreme regenval;
- afwijkende onderbouwconstructies ten opzichte van wat gebruikelijk is in de sector.

Deze omstandigheden maken het noodzakelijk dat:

- het oorspronkelijke uitvoeringsplan volledig aangepast mag worden;
- werkzaamheden tijdelijk moeten worden gestaakt of anders gefaseerd uitgevoerd;
- aanvullende werkzaamheden noodzakelijk kunnen zijn om schade, verzakking of verdere overlast te voorkomen.

Dit alles geschiedt binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid.

10.3 Goede trouw, zorgvuldigheid en veiligheid

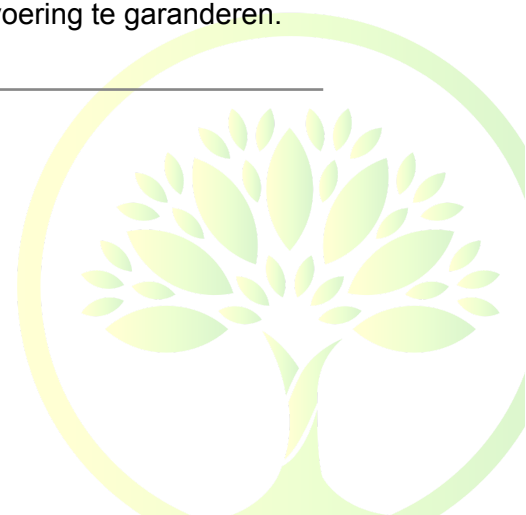
Y. Top Tuinen B.V. handelt gedurende het gehele traject:

- naar goede trouw;
- met zorgvuldigheid;
- met oog voor veiligheid van bewoners, medewerkers en eigendommen.

Daarom behoudt Y. Top Tuinen B.V. zich te allen tijde het recht voor:

- werkzaamheden tijdelijk stil te leggen bij onveilige of technisch onverantwoorde situaties;
- uitvoeringsvolgorde of werkwijze aan te passen op basis van technische inzichten;
- bepaalde stappen pas uit te voeren wanneer ondergrond, weersomstandigheden en draagkracht dit toelaten.

Deze bevoegdheid is noodzakelijk om een veilige en duurzame uitvoering te garanderen.



10.4 Beoordelingsruimte van de opdrachtnemer

Voor alle technische beoordelingen geldt dat Y. Top Tuinen B.V. als professioneel uitvoerder de benodigde **beoordelingsruimte** behoudt ten aanzien van:

- de constructieve staat van de onderbouw;
- de uitvoerbaarheid in relatie tot regenval en waterstand;
- de veiligheid rondom kabels en leidingen;
- het moment waarop dichtleggen of verdichten verantwoord is.

Deze beoordelingsruimte is essentieel om schade, verzakkingen en toekomstige klachten te beperken.

10.5 Verantwoordelijkheid VMER voor keuze van uitvoeringsvariant

De VMER blijft volledig verantwoordelijk voor de keuze tussen:

- **Optie 1:** herleggen zonder funderingsherstel (zonder garantie);
- **Optie 2:** vaktechnisch correcte uitvoering (met garantie);
- **Optie 3:** kabels en leidingen verdiepen (meerwerk);
- **Optie 4:** gefaseerde uitvoering (gedeeltelijke garantie).

Mogelijke gevolgen van de door VMER gekozen variant – zoals verzakkingen, waterophoping of beperkte levensduur van het werk – vallen onder de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, voor zover deze voortkomen uit een niet-vaktechnische keuze.

10.6 Beperking aansprakelijkheid

Y. Top Tuinen B.V. kan niet aansprakelijk worden gehouden voor:

- gevolgschade of hernieuwde verzakkingen wanneer de VMER kiest voor een variant zonder funderingsherstel;
- vertragingen door weersomstandigheden, waterstand of bevrozing;
- schade veroorzaakt door bestaande kabel- en leidingdieptes;



- schade die samenhangt met onvoorziene omstandigheden zoals hierboven beschreven.

Eventuele indicaties van tijd, materiaalhoeveelheden of uren zijn geen bindende toezeggingen, maar ramingen gebaseerd op de situatie ten tijde van het opstellen van dit verslag.

Voor Y. Top Tuinen B.V. staat voorop dat de werkzaamheden naar wens van de VMER worden uitgevoerd, dat de situatie voor alle bewoners zo veilig mogelijk blijft en dat de uitvoering — idealiter met een correcte en duurzame onderbouw — zo spoedig mogelijk kan worden voortgezet. Wij vertrouwen erop dat wij met deze rapportage alle gestelde vragen volledig hebben beantwoord en op alle punten van uw verzoek zijn ingegaan. Het is in het gezamenlijke belang van zowel de VMER als Y. Top Tuinen B.V. om de werkzaamheden tijdig, zorgvuldig en duurzaam af te ronden.

