

Vaststellingsovereenkomst Realisatie maatwerk De Kamp

Sloop en herbouw woning De Kamp 12a
Gebiedsontwikkeling Groene Rivier Well

d.d. 17 december 2024

Partijen

1. De heer [REDACTED] Thijssen & Mevrouw [REDACTED] Koenen, hierna aangeduid als ‘de Eigenaar’;
2. het Waterschap Limburg, gevestigd te Roermond aan de Maria Theresialaan 99; in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door lid van het Dagelijks Bestuur de heer Jeroen Achten hierna aangeduid als: “het Waterschap”;

Aanleiding voor de overeenkomst

De Staat, Provincie Limburg, Waterschap Limburg en de Gemeente Bergen hebben zich verbonden om gezamenlijk planuitwerking en realisatie van de Gebiedsontwikkeling Groene Rivier Well op zich te nemen.

De Kamp en vakantiepark Leukermeer worden in de huidige situatie beschermd door een kleine op zichzelf staande dijkkring, verbonden met delen hoge grond. In het Voorkeursalternatief (VKA) Gebiedsontwikkeling Groene Rivier Well 2023 is vastgelegd dat De Kamp maatwerkbescherming krijgt. Het VKA bestaat hier uit een maatwerkbescherming voor woningen de Kamp 3, 10, 10a, 12 en 12a en vakantiepark Leukermeer, waarbij de status van primaire kering voor De Kamp vervalt.

Voor de woning van de Eigenaar betekent dit dat deze zal worden gesloopt en door de eigenaren herbouwd. Voor het vakantiepark bestaat maatwerkbescherming uit het ophogen van een deel van het terrein wat gaat fungeren als een maatwerkkring. De overige woningen zullen worden opgevijseld.

Na uitvoering van het maatwerk wordt de status primaire kering opgeheven en bevinden de woningen en het vakantiepark zich buitendijks. Een hoogwater ontsluitingsroute naar Het Leuken maakt onderdeel uit van deze oplossing en opgave. De huidige kering wordt gedeeltelijk verwijderd.

Partijen maken in het kader van deze overeenkomst afspraken over de inhoud van het maatwerk, de manier waarop en wanneer het wordt gerealiseerd, eventuele juridische gevolgen en de afspraken rondom financiële compensatie.

Partijen komen het volgende overeen

1. Uit te voeren werkzaamheden

De woning van de Eigenaar komt op grond van het Voorkeursalternatief (VKA) dat in maart 2023 is vastgesteld buitendijks te liggen. Dit betekent dat deze niet langer door een primaire waterkering wordt beschermd.

1.1 Werkzaamheden Waterschap

Het Waterschap zal de woning van de Eigenaar slopen en vervolgens, overeenkomstig bijlage 2, het perceel onder de woning ophogen naar een maximale hoogte van 16.00 meter +NAP, zodat het vloerpeil van de begane grond van de woning op minimaal 16.20 meter +NAP kan komen te liggen.

De Werkzaamheden die door de Opdrachtnemer worden uitgevoerd zijn als volgt:

- Slopen van de woning De Kamp 12a;
- Het uitvoeren van de Werkzaamheden betekent dat in de tuinen de beplanting, erfafscheidingen, hagen, bomen gebouwen of bouwwerken en dergelijke worden verwijderd, zoals begrensd in Bijlage 2. Aan de Opdrachtnemer wordt de inspanningsverplichting opgelegd om zo min mogelijk schade te veroorzaken.
- De tuin wordt, conform bijlage 2, opgehoogd en aangeheeld.
- Bij oplevering wordt een Bouwrijpe bouwkaavel opgeleverd.

De aansluitingen op de openbare weg dienen dezelfde functionaliteit te behouden. Een en ander overeenkomstig de inrichtingstekening die als bijlage 2 wordt toegevoegd.

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het verkrijgen van de eventuele vergunningen die verband houden met de Werkzaamheden Waterschap.

1.2 Werkzaamheden Eigenaar

Aansluitend aan de Werkzaamheden Waterschap draagt de bewoner voor eigen rekening en risico (afgezien van de financiële vergoedingen als bedoeld onder 4) zorg voor:

- Tijdelijke huisvesting;
- Nieuwbouw van een woning op het perceel.

De Eigenaar is verantwoordelijk voor het verkrijgen van de eventueel noodzakelijke vergunningen die verband houden met de Werkzaamheden Eigenaar.

2. Planning van de Werkzaamheden

Het Waterschap geeft de Eigenaren uiterlijk 4 maanden voor de start van de verhuizing en Werkzaamheden bericht. Eigenaren zorgen ervoor dat de eigendommen op het aangegeven moment beschikbaar zijn voor de Werkzaamheden Waterschap, overeenkomstig hetgeen nader met de Opdrachtnemer wordt afgestemd.

Het is van belang dat de Eigenaren voldoende zicht hebben op herbouw van de woning. Zij spannen zich in om hiervoor een bouwvergunning te verkrijgen. Hiertoe zullen de Eigenaren uiterlijk:

- Het Waterschap stemt de planning van de Werkzaamheden zodanig af dat de woning niet zal worden gesloopt voordat positief vooroverleg met de gemeente plaats heeft kunnen vinden. De verwachting is dat dit uiterlijk 1 juni 2025 het geval zal zijn.

Uitgangspunt is dat de Werkzaamheden uiterlijk in 2025 zullen starten. Naar verwachting nemen de Werkzaamheden 4 maanden in beslag. Het Waterschap zal deze realisatietijd ook aan de Opdrachtnemer bindend opleggen.

Gedurende deze tijd zullen Eigenaren de eigen woning niet kunnen betreden. Het omliggende perceel, de tuin(en) blijven wel bereikbaar voor de Eigenaar. De Werkzaamheden onder de verantwoordelijkheid van het waterschap vallen, zullen gefaseerd worden uitgevoerd als volgt:

[Redacted text block]

1. Wijze van uitvoering

- a. [Redacted text block]
- Het Waterschap zal de marktpartijen, die aan deze marktbenadering deelnemen, vragen om met een voorstel voor de Werkzaamheden te komen met hierbij in opgenomen een actueel programma van eisen. In dit voorstel is een concrete planning, realistische begroting en oplossingsgerichte aanpak opgenomen, waarbij daar waar mogelijk, met wensen van de Eigenaar rekening gehouden wordt.
- b. Om de uitvoering van de Werkzaamheden zo goed mogelijk te laten verlopen zal het Waterschap aan de Opdrachtnemer de verplichting opleggen om de Werkzaamheden, tijdig voor de start van de Werkzaamheden, met de Eigenaar af te stemmen. Ook wordt er een coördinatieverplichting opgelegd om de Werkzaamheden te coördineren met de door de Eigenaar te contracteren partij om de woning terug te bouwen.
- c. De Eigenaar verleent medewerking aan het uitvoeren van Werkzaamheden, zodanig dat de Opdrachtnemer in staat zal zijn om de Werkzaamheden, op een efficiënte wijze uit te voeren, rekening houdend met het onder 2 genoemde vooroverleg met betrekking tot de bouwvergunning.
- d. De Eigenaar is verantwoordelijk voor de Werkzaamheden Eigenaar. Hiervoor ontvangt de Eigenaar de onder 4 genoemde vergoedingen van het Waterschap.
- e. Het terugbrengen van beplanting, bouwwerken en dergelijke in de tuin zal vervolgens voor eigen rekening en risico door de Eigenaar zelf worden gedaan en is onderdeel van de onder 4 opgenomen vergoeding.
- f. De Eigenaar is verantwoordelijk voor organiseren van verhuizing, tijdelijke opslag inboedel en tijdelijke woonruimte. Onder 4 is hiervoor een vergoeding opgenomen.

3. Kostenvergoeding

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- b. In bijlage 4 zijn de specifieke afspraken opgenomen die met de Eigenaar zijn gemaakt. Dit betreft bindende afspraken die het Waterschap door de Opdrachtnemer zal laten uitvoeren (harde eisen), alsmede wensen die de Eigenaar op eigen kosten met de Opdrachtnemer kan afstemmen en opdragen (aanvullende wensen).

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- e. [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] Hierbij is ervan uitgegaan dat de Werkzaamheden van de Opdrachtnemer van het waterschap 4 maanden in beslag nemen. Voor iedere maand dat de Opdrachtnemer de bouwka­vel later oplevert, ontvangt de Eigenaar een aanvullend bedrag van € 2.140 per maand. Indien van toepassing wordt de hoogte van het aanvullende bedrag bij Oplevering vastgesteld en gelijktijdig met de tuinvergoeding uitbetaald.
- f. Indexering van de in dit artikel genoemde bedragen vindt, voor zover zij nog niet door het Waterschap zijn uitbetaald, steeds jaarlijks plaats per 1 juli van het betreffende jaar op basis van de Index Bruto Overheidsinvesteringen, zoals toegepast door de Minister van Financiën in de Voorjaarsnota.
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

4. Informatie en informatievergaring

- a. De Eigenaar verplicht zich om alle beschikbare informatie over de woning en eigendommen aan het Waterschap ter beschikking te stellen en stelt het Waterschap daarmee in staat om de Werkzaamheden zo goed mogelijk voor te bereiden en onnodige onderzoekskosten te voorkomen.
- b. De Eigenaar verplicht zich om medewerking te verlenen, zodanig dat het Waterschap niet beschikbare informatie die nodig is om de Werkzaamheden goed uit te kunnen voeren, kan

verkrijgen. Dit betekent ook dat medewerking wordt verleend aan eventuele bouwkundige onderzoeken en bodemonderzoeken.

5. Schade/aansprakelijkheid

- a. Het Waterschap legt de Opdrachtnemer een inspanningsverplichting op om bij de uitvoering van de Werkzaamheden zo min mogelijk schade te veroorzaken. Op het moment dat redelijkerwijs niet aan deze inspanningsverplichting is voldaan is het Waterschap aansprakelijk voor schade die ontstaat als gevolg van de Werkzaamheden, tenzij sprake is van eigen schuld van de Eigenaar.
- b. Het voorgaande laat uiteraard onverlet dat een Eigenaar schade kan verhalen als deze het gevolg is van onrechtmatig of onoordeelkundig handelen tijdens de uitvoering van Werkzaamheden. Het Waterschap neemt hierover in de overeenkomst met de Opdrachtnemer bepalingen op.
- c. Nadat de Werkzaamheden zijn uitgevoerd draagt het Waterschap het bouwperceel weer over aan de Eigenaar. Oplevering vindt plaats overeenkomstige de UAV-GC, waarbij de Eigenaar uitdrukkelijk in de gelegenheid wordt gesteld om hier redelijkerwijs bij aanwezig te zijn. Na oplevering gaat het risico ook weer over op de Eigenaar voor alle zichtbare gebreken, zoals beschreven in de op de overeenkomst met de marktpartij van toepassing zijnde UAV-GC-voorwaarden.
- d. Om in het kader van de Oplevering over de juiste informatie te beschikken, zal het Waterschap de Eigenaar het in Bijlage 6 beschreven opleverdossier verstrekken.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

6. Toepasselijk recht

Op deze Overeenkomst is alleen Nederlands Recht van toepassing.

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ondertekening

Plaats:

Datum:

ir. J.P.C. Achten
lid van het Dagelijks Bestuur
Waterschap Limburg

S. Thijssen
Eigenaar

S.J.M. Koenen
Eigenaar

Bijlagen:

1. Definities

[Redacted]

4. Perceelsafspraken

[Redacted]

6. Opleverdossier

Bijlage 1 – Definities

Opdrachtnemer	De door het Waterschap gecontracteerde partij die verantwoordelijk is om de Werkzaamheden uit te voeren.
Tuin	De tuininrichting zoals beplanting, verhardingen, opstallen die niet onderdeel uitmaken van de op te vijzelen woningen en overige tuininrichtingselementen die vallen binnen de contouren van bijlage 2.
Werkzaamheden	Het opvijzelen van de woningen De Kamp 3, 10, 10a, 12, slopen van de woning De Kamp 12a en het grondwerk dat noodzakelijk is om de terreininrichting van bijlage 2 mogelijk te maken.
Bouwrijpe bouwkaavel	De kavel wordt zodanig opgeleverd door Opdrachtnemer dat de Eigenaar en de door hen ingehuurde bouwer van nieuwe woning direct kan beginnen met herbouw. Dat betekent dat kavel door Opdrachtnemer geschikt is gemaakt voor deze activiteiten in hoofdzaak bestaande uit: 1. Het terrein vrij is van bovengrondse en ondergrondse obstakels en belemmeringen 2. De grond en materialen die worden aangebracht t.b.v. de terreinophoging inclusief kademuur schoon en niet verontreinigd zijn en voldoen aan minimale draagkracht om duurzaam een woning op te herbouwen. 3. De grond is geëgaliseerd, opgehoogd of verbeterd indien nodig 4. De nodige voorzieningen aanwezig zijn zoals aansluiting en aanleg van riolering en treffen van alle noodzakelijke voorbereidingen voor en laten uitvoeren van de aanleg door de nutsbedrijven van benodigde nutsvoorzieningen 5. Het terrein deugdelijk is ontsloten en ontwaterd

Bijlage 2 – 

Bijlage 3



Bijlage 4 – Perceelsafspraken



Bijlage 6 - Opleverdossier

- Tekeningen 'as built' van:
 - o de terp
 - o de keermuurtjes
 - o locatie aansluitingen nuts
- Gegevens/verklaringen van toegepaste materialen
 - o grond/zand; grond/zand; met milieuverklaring bodemkwaliteit waarin is gesteld dat de grond voldoet aan landbouw/natuur
 - o materialen gebruikt in de keermuren
- Resultaten van metingen en onderzoeken zoals verdichting ophoging, gemeten met:
 - Rapportage van de uitgevoerde proeven ter vaststelling van de verdichting-
 - Sonderingsresultaten.

Eisen ten aanzien van de verdichting van de bouwkegel

- Minimaal 2 reguliere sondering met sondeerwagen tot minimaal 10meter of tot (ondiepere) harde laag in ondergrond na gereedkomen ophoging en voor oplevering van de bouwkegel.
 - o Te meten waarde dient minimaal 4 MPa op 40 cm diepte te zijn en minimaal gelijk of oplopend MPa naarmate meting dieper gaat. Deze waarde geldt tot minimaal 0,5 m beneden de bestaande onderkant van de fundering of indien de grond dieper wordt geroerd tot 0,5 beneden deze grondroering.
- Ophoogzand in lagen van maximaal 30 cm kruiselings verdichten, met trilplaat of trilwals
- Hele ophoogpakket verdichten tot 98% verdichtingsgraad (vastleggen conform proef 3 van de Standaard RAW)



KLANTEISEN Thijssen, [REDACTED] en Koenen, [REDACTED]

Harde eisen

KES-00740	Behoud beuk en notenboom
Actueel	Behoud van de beuk en notenboom gelegen zuidoostelijk van het pand.
Toelichting	
Honoreringsbesluit	Gehonoreerd PMT 20240703 Bomen worden niet geraakt in ontwerp

KES-00746	Behoud groene buffer
Actueel	Wens is om de bosschage tussen het perceel van nummer 12a en de weg De Kamp te behouden
Toelichting	De familie is bezorgd dat de groene buffer tussen de weg en de percelen smaller wordt/ verdwijnt i.r.t. verhogen van de weg naar +15.50m NAP, de familie wil geen inkijk en de weg kan druk zijn, helemaal in de zomermaanden. Wens: behoud groene buffer tussen percelen en weg, liefst opdikken! Deels van deze buffer is eigendom, deels is het eigendom gemeente. Dhr Thijssen onderhoud al decennia zelf de gehele groenstrook. Gebruik gemeentelijke grond ten behoeve van buffer (punt) optie?
Honoreringsbesluit	Gehonoreerd PMT Groene buffer (bosschage) wordt niet aangepast in het nieuwe plan. Leidt tot eis perceelafspraken

KES-00736	Behoud toegang tuin
Actueel	Behouden van de toegang tot de tuin via de inrit.
Toelichting	Eventueel in nieuwe situatie via 'omweg' om bestaande notenboom noordelijke kavel.
Honoreringsbesluit	Gehonoreerd PMT 20240703 is conform ontwerp

KES-00747	Handhaven bestaande dijk
Actueel	de bestaande dijk rondom 12 niet verwijderen maar handhaven
Toelichting	

Honoreringsbesluit	Gehonoreerd PMT 20240703 Gaan niet onnodig verwijderen
---------------------------	--

KES-01464	Huidige woning slopen en herbouwen
Actueel	Bewoners willen hun huidige huis slopen en opnieuw bouwen en willen dit graag in combinatie doen met de opvijzelingswerkzaamheden.
Toelichting	
Honoreringsbesluit	Gehonoreerd PMT

KES-00742	Ophogen noordelijk deel kavel
Actueel	Ophogen van het noordelijke deel van de kavel (tussen de parkeerplaatsen en de Kamp N-weg) om te voorkomen dat dit deel te nat wordt.
Toelichting	Zorg om verlies van bruikbaarheid noordelijke kavel (loze ruimte), nu ook al last van kwel bij hoogwater. De vrees bestaat dat dit een 'gat' wordt. Om als bruikbaar deel tuin te dienen zal het (geleidelijk) mee opgehoogd moeten worden zodat het aan blijft sluiten op parkeerplaats en wegen + groenstrook rondom
Honoreringsbesluit	Gehonoreerd PMT 20240703 Afwateringseis

KES-00737	Ophogen terras
Actueel	Het terras bij de woning mee ophogen.
Toelichting	
Honoreringsbesluit	Gehonoreerd PMT 20240703 is conform ontwerp

KES-00738	Toegankelijke aansluiting terras en tuin
Actueel	Wens voor een goede toegankelijke aansluiting tussen het terras en de tuin, waarbij zo min mogelijk trapjes gecreëerd worden
Toelichting	



Honoreringsbesluit	Gehonoreerd PMT 20240703 is conform ontwerp
---------------------------	--

KES-01832	Coördinatieverplichting werkzaamheden
Actueel	Coördinatieverplichting ten aanzien van de werkzaamheden van opdrachtnemer WL en die van de bewoners van de kamp 12a.
Toelichting	
Honoreringsbesluit	Gehonoreerd PMT

Aanvullende wensen

[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]

[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]

Informatie ten aanzien van nieuwbouw

- Er komt geen gasaansluiting terug.
- Verwarming via warmtepomp + openhaard en koken op elektra.