



Waterschap  
Rivierenland

# Dijkversterking Stad Tiel

## *Grondverwervingsplan*

*sterke dijken  
schoon water*



## Verantwoording

<b>Titel</b>	Dijkversterking Stad Tiel Grondverwervingsplan
<b>kenmerk</b>	2021043674/2021043703
<b>Versie</b>	27
<b>Aantal pagina's</b>	
<b>Datum</b>	29 maart 2021

## Colofon

Waterschap Rivierenland  
De Blomboogerd 1  
Postbus 599  
4000 AN Tiel  
T (0344) 64 90 90  
E [StadTiel@wsrl.nl](mailto:StadTiel@wsrl.nl)

## Overzicht gegevens document

Titel document: Grondverwervingsplan Dijkversterkingsplan StadTiel (PPWW)  
Ondertitel document: Versie 1.0  
Kenmerk document: 2021043674/2021043703

### Autorisatie

	<b>Naam</b>	<b>Paraaf</b>	<b>Datum</b>
Opgesteld door	I. Donkersloot		30-3-2021
Controle door	S.Daleman		31-3-2021
Vrijgave door	J.J. Zeeberg		31-3-2021

### Revisiebeheer

<b>Revisienummer</b>	<b>Datum</b>	<b>Status</b>	<b>Opmerkingen</b>
0.1	15-1-2021	Concept	
1.0	31-3-2021	Definitief	

### Adresgegevens

Waterschap Rivierenland  
Postbus 599  
4000 AN TIEL

## Inhoud

1.	Algemeen.....	5
1.1	Inleiding.....	5
1.2	Het plangebied.....	5
1.3	Doel.....	6
1.4	Beleid.....	7
1.5	Afwijken van beleidsregel.....	9
2.	Werkwijze grondvererving WSRL.....	10
2.1	Minnelijke grondvererving.....	10
2.2	Tijdelijke en permanente vererving.....	11
2.3	Tijdelijke ingebruikname.....	11
2.4	Vestigen zakelijk recht.....	11
2.5	Beschikbaarheid kabels- en leidingenstrook.....	12
2.6	Gedooptplicht procedure.....	12
2.7	Onteigening.....	14
2.8	Schadevergoeding in relatie tot grondvererving.....	15
2.9	Tijdelijk voortgezet gebruik.....	16
2.10	Vererving ten behoeve van vrijwillige natuurcompensatie.....	16
2.12	Voorbehouden Waterschap Rivierenland.....	16
3.	Ontwerp dijkversterkingsmaatregel.....	17
4.	Kadastrale informatie.....	23
4.1	Algemeen.....	23
4.2	Bestaande zakelijke rechten.....	23
4.3	Uitgangspunten kadastrale informatie.....	23
4.4	Onderschatting-overschatting van de te verwerven oppervlakten.....	23
4.4.	Kostenraming vererving vastgoed.....	24
5.	Organisatie.....	25
5.1	Verantwoordelijkheden.....	25
5.2	Organisatorisch.....	25
5.3	Taxeren en onderhandelen.....	25
	Overzicht bijlagen.....	27



## 1. Algemeen

### 1.1 Inleiding

Dit minnelijk grondverwervingsplan met de daarbij behorende bijlage is het basisdocument voor de verwerving van onroerende zaken. Het gaat om gronden die tijdelijk nodig zijn, vestiging zakelijk recht en aankoop die nodig zijn voor de versterking van de primaire waterkering langs de Waal op het traject StadTiel met bijkomende werken en voorzieningen. Dit document is een bijlage behorende bij het projectplan Waterwet (PPWW) voor de dijkversterking StadTiel.

### 1.2 Het plangebied

De dijk langs de Waal loopt in Tiel voor een groot deel door en langs bebouwd gebied. Het dijktraject ligt in de gemeente Tiel en is opgedeeld in verschillende deeltrajecten (figuur 1). Het dijktraject Stad Tiel is erg divers. Deeltrajecten verschillen van elkaar in de faalmechanismen, de omgeving en de karakteristieke kenmerken. Daarom zijn er per deeltraject verschillende alternatieven en varianten afgewogen in de verkennings- en planuitwerkingsfase.

De dijk in deeltraject 2, Fluvia Tiel, is al eerder deels versterkt en maakt geen onderdeel uit van deze dijkversterking. Wel is er aandacht voor een goede aansluiting met de omliggende trajecten van het project. Exclusief deeltraject Fluvia Tiel omvat de dijkversterking een gedeelte van circa 2,6 km lang. Voor deeltraject 4B geldt dat er geen opgave resteert.

Dijkversterking Stad Tiel grenst aan de dijkversterkingsprojecten Tiel-Waardenburg aan de westzijde en Neder-Betuwe aan de oostzijde.



Figuur 1: plangebied dijkversterking StadTiel

### 1.3 Doel

Om de dijk te kunnen versterken moeten (dijk)percelen, waarop de dijk na de versterking wordt aangelegd, worden verworven (het vestigen van een zakelijk recht of tijdelijk ingebruikname dan wel aankoop). Om de noodzakelijke werkzaamheden aan de dijk voortvarend te kunnen uitvoeren en om daarna goed beheer en onderhoud (doelmatig beheer) mogelijk te maken, is het van belang dat Waterschap Rivierenland (hierna te noemen WSRL) op de benodigde gronden een zakelijk recht vestigt, in eigendom verkrijgt, of, bij tijdelijk gebruik, daarover gedurende de

uitvoeringsperiode de beschikking krijgt. WSRL streeft ernaar de gronden langs minnelijke weg te verwerven, respectievelijk tijdelijk in gebruik te krijgen.

Dit grondverwervingsplan heeft tot doel aan te geven welke percelen het waterschap voor de uitvoering van het werk moeten verwerven en welke percelen het waterschap tijdelijk in gebruik moet nemen. Het grondverwervingsplan met de daarbij behorende bijlage vormt de basis voor de minnelijke verwerving van gronden die nodig zijn voor de dijkversterking en het voeren van een (toekomstig) doelmatig beheer.

Daarnaast vormt het de basis voor het realiseren van een strook voor kabels en leidingen. Dit betreft de verlegging van kabels en leidingen ten gevolge van de dijkversterking.

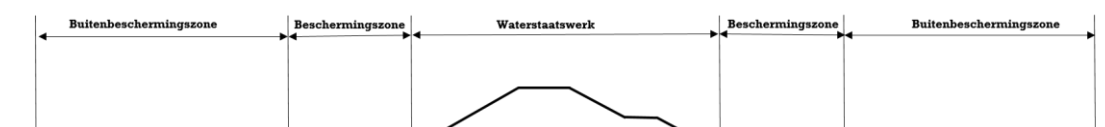
De gronden die tijdelijk in gebruik worden genomen zijn alleen nodig om het werk uit te kunnen voeren. Deze percelen worden na afloop van het werk weer aan de eigenaar teruggegeven en blijven bij de eigenaar in eigendom.

#### 1.4 *Beleid*

Om de voorgenomen dijkversterkingsplannen van WSRL uit te kunnen voeren is grond nodig. Deze grond heeft WSRL niet altijd in bezit en moet deze verwerven. Het grondverwervingsbeleid is vastgelegd in de nota "Eigendommenbeleid 2019" ([www.waterschaprivierenland.nl](http://www.waterschaprivierenland.nl)), vastgesteld door het algemeen bestuur (AB) op 27 september 2019 (bijlage A). Voor de dijkversterking is het grondverwervingsbeleid nader uitgewerkt in de "Regeling uitvoering eigendommenbeleid 2019", vastgesteld door het college van Dijkgraaf en Heemraden (CDH) op 06 augustus 2019.

Het Eigendommenbeleid 2019 is een beleidsregel op basis van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) (bijlage B). Het is een strategische nota op hoofdlijnen die de kaders schetst voor het eigendommenbeleid van WSRL.

De kern van het eigendommenbeleid is om onroerende zaken die een primaire functie vervullen voor de taken van WSRL, dan wel daarmee een rechtstreekse functionele relatie hebben, in eigendom te houden of te verkrijgen. Achtergrond hiervan is dat WSRL in zijn rol als eigenaar over het algemeen snel, bestendig en tegen geringe kosten beschikt over gronden en werken die voor de taakuitoefening nodig zijn. Bovendien geeft het in eigendom hebben van het waterstaatswerk de beste garantie om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan (de zeggenschap rust immers bij WSRL in zijn rol als eigenaar) en gewenste ontwikkelingen op termijn mogelijk te maken.



Figuur 2: waterstaatswerk

In de Regeling uitvoering eigendommenbeleid 2019 worden, voor onder andere de HWBP-projecten, zoals StadTiel, de relevante uitgangspunten nader uitgewerkt.

Voor HWBP-projecten is als uitzondering gezocht naar de balans tussen, enerzijds de maximale privaatrechtelijke bescherming van de waterkering voor WSRL tegen de laagst maatschappelijke kosten en anderzijds een minimale inbreuk op de leefomgeving en de positie van de eigenaar/gebruiker. Voor bermen in de nieuwe HWBP-projecten is in deze regeling een zonering voor het eigendom van toepassing. Een zonering zone A, B en C geeft aan welke grond WSRL in eigendom wenst te verwerven of een zakelijk recht op wil vestigen.



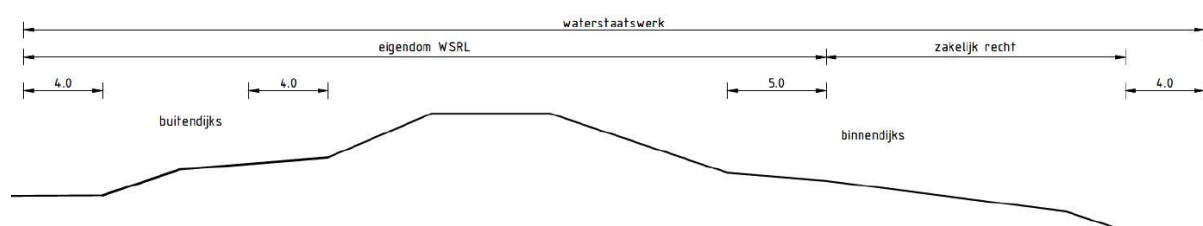
Figuur 2: waterstaatswerk - zonering

Zone A: eigendom WSRL

Zone B: zakelijk recht t.b.v. WSRL

Zone C: hoofdregel eigendom WSRL.

Bij HWBP-projecten wijken we af door de binnenbermen niet meer aan te kopen maar door een zakelijk recht te vestigen (zie ter verduidelijking de tekening hieronder):



Figuur 3: waterstaatswerk – eigendomsbeleid

### 1.5 *Afwijken van beleidsregel*

Bij de toepassing van het grondverwervingsbeleid spelen veel belangen. Naast de belangen van WSRL, moet ook rekening gehouden worden met de belangen van bewoners, bedrijven, andere overheden, kabel- en leidingbeheerders etc. Verder spelen omgevingsaspecten zoals natuur, ruimtelijke kwaliteit, cultuurhistorie en landschappelijke inpassing een belangrijke rol. Deze belangen kunnen afzonderlijk of in onderlinge samenhang, bij wijze van uitzondering, aanleiding geven af te wijken van de algemene regel om het waterstaatswerk in eigendom te verkrijgen.

Uit de algemene wet bestuursrecht (Awb) volgt dat in het beginsel overeenkomstig de beleidsregel moet worden beslist, tenzij dat gelet op de strekking van de beleidsregel en de onderliggende wettelijke regeling in het concrete geval niet nodig is en bovendien voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben, die onevenredig zouden zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Dit laatste wordt de inherente afwijkingsbevoegdheid genoemd (Artikel 4:84). Structurele afwijking van de beleidsregel verplicht echter tot het aanpassen van de beleidsregel. Dan kan geen gebruik worden gemaakt van deze afwijkingsbevoegdheid. Enkel in bijzondere omstandigheden waar het toepassen van de beleidsregel in een incidenteel geval leidt tot onevenredige schade voor een derde partij is afwijking van de beleidsregel mogelijk.

## 2. Werkwijze grondverwerving WSRL

### 2.1 Minnelijke grondverwerving

Het voorkeursalternatief is op 18 februari 2020 door het dagelijks bestuur van WSRL vastgesteld. De minnelijke grondverwerving zal medio juni 2021 worden opgestart. WSRL probeert in goed overleg met de eigenaren en rechthebbenden tot een verwerving van de onroerende zaak te komen. Dit noemen we 'minnelijke verwerving'. Na onderhandelingen bereiken de eigenaren/rechthebbenden en WSRL een akkoord over de schadeloosstelling (prijs) en de voorwaarden van de verwerving van de grond. De ervaring uit andere dijkversterkingsprojecten leert dat in de meeste gevallen na onderhandeling, dus op minnelijke wijze, een overeenkomst tot stand komt. De volgende stappen worden hierbij ondernomen:

Stap	Wat	Wie
1	Vorbereidend gesprek met eigena(a)r(en); óf bij voorlichtings-bijeenkomst, óf per cluster van eigenaren, óf individueel	Waterschap Rivierenland
2	Brief met aankondiging taxatie	Waterschap Rivierenland
3	Taxatiebezoek(en)	Externe taxateur
4	Opstellen concept taxatierapport	Externe taxateur
5	Toetsing concept taxatierapport	Waterschap Rivierenland
6	Aanbiedingsbrief opstellen en verzenden aan eigenaar	Externe grondverwerfer
7	Bespreken aanbieding met eigenaar, gericht op mondelingen overeenstemming/ onderhandeling. NB: van onderhandeling wordt schriftelijk verslag gemaakt	Externe grondverwerfer
8	Overdracht dossier aan WSRL indien minnelijke overeenstemming is bereikt	Externe grondverwerfer
9	Overeenkomst aanbieden aan eigenaar	Waterschap Rivierenland
10	Ondertekende overeenkomst door eigenaar retour	Eigenaar
11	Betaling vestiging zakelijk recht c.q. koopsom en schadeloosstelling aan notaris	Waterschap Rivierenland
12	Opstellen en passeren (zakelijk recht) akte	Notaris

Stappenplan minnelijke verwerving op hoofdlijnen.

In het bovenstaand overzicht is de bestuurlijke besluitvorming van WSRL buiten beschouwing gelaten. De besluiten die uit het bovenstaand overzicht volgen, worden genomen op basis van delegatie- en mandaatbesluiten van WSRL.

Wanneer bij stap 7 niet tot overeenstemming wordt gekomen worden de stappen 6 en 7 opnieuw doorlopen.

## *2.2 Tijdelijke en permanente verwerving*

Bij het beschikbaar krijgen van de gronden maken we onderscheid tussen de gronden waar we het permanente eigendom van willen verwerven (bij voorbeeld omdat deze vallen binnen de zone waterstaatswerk) en gronden die tijdelijk nodig zijn ten behoeve van bijvoorbeeld werkstroken, werkterreinen en depots.

De grondverwerving voor deze dijkversterking is met name de verwerving van gronden voor tijdelijk ingebruikname. De gronden die in eigendom verworven moeten worden zijn van andere overheden (Gemeente en de Staat). Bij een paar percelen zal een zakelijk recht gevestigd moeten worden.

## *2.3 Tijdelijke ingebruikname*

Om realisatie van de dijkversterking mogelijk te maken dienen tijdelijke werkstroken, werkterreinen en depots beschikbaar te komen. Ook hierbij wenst WSRL tot overeenstemming te komen met de eigenaar en/of rechthebbenden over het tijdelijk gebruik. Na realisatie en afwerking van de voorziening komt de grond weer volledig in gebruik bij de eigenaar en/of rechthebbende.

Indien geen overeenstemming wordt bereikt over het tijdelijk gebruik van de grond, dan is hier een gedoogplicht op basis van de Waterwet art. 5.24 van toepassing. Voor het tijdelijk in gebruik nemen van gronden respectievelijk het gedogen van het gebruik, zal een schadevergoeding worden vastgesteld. Daarbij zal mede worden vastgesteld in welke toestand de betreffende percelen zich bevinden en hoe deze percelen worden opgeleverd na uitvoering van de werkzaamheden.

Indien geen overeenstemming wordt bereikt over het (tijdelijk) gebruik van de grond, dan is hier een gedoogplicht op basis van de Waterwet van toepassing. Voor het tijdelijk in gebruik nemen van gronden respectievelijk het gedogen van het gebruik, zal een schadevergoeding worden vastgesteld. Daarbij zal mede worden vastgesteld in welke toestand de betreffende percelen zich bevinden en worden opgeleverd na uitvoering van de werkzaamheden.

## *2.4 Vestigen zakelijk recht*

Voor de gronden die blijvend nodig zijn voor de dijkversterking, maar vanuit het oogpunt van doelmatig beheer niet in (juridisch) eigendom bij WSRL behoeven te zijn, wordt een beperkt (zakelijk) recht gevestigd namelijk een "erfdienstbaarheid". De vergoedingen voor de vestiging van een zakelijk recht zijn op basis van volledige schadeloosstelling op basis van de Onteigeningswet. Hiervoor geldt dat het vestigen ervan langs de weg van minnelijk overleg tot stand moet komen. Als minnelijke



overeenstemming tot vestiging van een beperkt recht niet bereikt wordt kan WSRL besluiten gebruik te maken van de gedoogplichtregeling artikel 5.24 Waterwet, tenzij de belangen van de rechthebbende redelijkerwijs onteigening vorderen.

### *2.5 Beschikbaarheid kabels- en leidingenstrook*

Naast het tijdig verwerven van gronden is tijdig verleggen van kabels en leidingen een belangrijk risico in tijd en geld bij dijkversterkingsprojecten. Kabels en leidingen worden gecategoriseerd naar verleggingsrisico (tijd en geld). Omdat veelal bij de verlegging van kabels en leidingen als bij de dijkversterkingsmaatregelen dezelfde eigenaren betrokken zijn, zal de verwerving van de rechten voor beide onderwerpen zoveel als mogelijk gecombineerd worden uitgevoerd.

Daarnaast heeft het WSRL een convenant met de netbeheerders afgesloten, waarbij WSRL de grondverwerving voor de netbeheerders zal uitvoeren. Het verleggingsplan kabels en leidingen StadTiel is opgenomen in het projectplan dijkversterking StadTiel en is onlosmakelijk verbonden met/aan de dijkversterking. Kabels en leidingen worden als uitgangspunt buiten het profiel van vrije ruimte (PVVR) van de waterkering gelegd. Indien voor het ruimtebeslag van de verlegging van kabels en leidingen het vestigen van een zakelijk recht en/of werkstrook nodig is, wordt deze via minnelijke weg verkregen. Indien minnelijke verwerving niet slaagt, wordt overgegaan tot het opleggen van de gedoogplicht op basis van de Waterwet, artikel 5.24.

### *2.6 Gedoogplicht procedure*

Indien WSRL en een grondeigenaar geen minnelijke overeenstemming bereiken over de hiervoor genoemde grondverwervingen, het tijdelijk gebruiken van de grond en/of het vestigen van een zakelijk recht, kan WSRL het instrument van de gedoogplicht inzetten.

#### **Procedure**

Het te lopen traject voorafgaand aan het opleggen van de gedoogplicht vertoont grote parallellen met de procedure in de Onteigeningwet. Er moet minnelijk overleg hebben plaatsgevonden, dat wil zeggen dat er aantoonbaar moet zijn onderhandeld en er minimaal (zo mogelijk meer dan een) een schriftelijke aanbieding zijn gedaan, welke uitmondt in de aanbieding van een schadeloosstellingsovereenkomst. De aanbieding is een algehele schadeloosstelling voor zover deze schade niet voor rekening van de grondeigenaar dient te blijven. Dit betekent dat bij de aanbieding die wordt gedaan er rekening wordt gehouden met het feit dat een gerechtigde langs de dijk woont en ook een eigen verantwoordelijkheid heeft om zaken en werk aan de dijk te accepteren (het algemeen maatschappelijk risico van het wonen aan de dijk). De schadeloosstelling is (voor het overige) een algehele schadeloosstelling conform de methodieken die gehanteerd worden in de onteigeningswet.



Diegene die een gedoogplicht opgelegd heeft gekregen kan een voorlopige voorziening aanvragen bij de rechtbank nadat de gedoogplicht is opgelegd. Tevens kan tijdens deze procedure in kort geding aan de rechter verzocht worden om te beslissen dat het project niet van start mag gaan. Juridisch gezien heeft (hoger) beroep geen schorsende werking, een risico afweging wordt alsdan gemaakt of met de werkzaamheden gestart kan worden.

De Waterwet schrijft voor dat de werkzaamheden op zijn vroegst een aanvang mogen nemen twee weken na verzending van de definitieve beschikking waarin de gedoogplicht is opgelegd. Wanneer er in verband met de planning van de aanvang van de werkzaamheden niet tijdig een schadeloosstellingsovereenkomst getekend is door de gerechtigde, gaat WSRL over tot een proces dat uitmondt in een gedoogbeschikking. Dit proces wordt uit oogpunt van zorgvuldige besluitvorming en adequate belangenafweging en indien de benodigde voorbereidingstijd voorhanden is gestart met een brief aan de niet tekende belanghebbende. Hierin wordt gemeld dat WSRL voornemens is om een gedoogbeschikking op te leggen. In de brief wordt de desbetreffende belanghebbende een redelijk termijn geboden om een zienswijze in te dienen over het voornemen, hetzij schriftelijk hetzij mondeling, naar keuze van de belanghebbende. Vervolgens geeft WSRL zich rekenschap van hetgeen naar voren is gebracht door de belanghebbende en neemt vervolgens uiteindelijk de gedoogbeschikking. Dit kan dus vrij snel na verloop van de enkele weken. De planning van het project geeft het moment aan wanneer de verschillende stappen in het proces moeten worden genomen.

Vervolgens geldt wel dat WSRL gedurende twee weken na de datum van verzending van de gedoogbeschikking niet feitelijk met de werkzaamheden kan beginnen ingevolge art. 5.24 Waterwet. Buiten de twee weken standstill na de verzending van de gedoogbeschikking, kan worden begonnen met de werkzaamheden op het perceel, tenzij de belanghebbende een voorlopige voorziening heeft aangevraagd en door de rechter is bepaald dat de beschikking, al dan niet voor een bepaalde periode, wordt geschorst.

De gedoogplicht procedure is mogelijk op basis van artikel 5.24 Waterwet. De gedoogplicht procedure kent een aantal stappen die in onderstaande tabel op hoofdlijnen is weergegeven:

Stap	Wat	Wie
1.	Voornemen gedoogplicht	Waterschap Rivierenland
2.	Mogelijkheid tot zienswijze	Grondeigenaar
3.	Beantwoording zienswijze	Waterschap Rivierenland
4.	Opleggen gedoogplicht	Waterschap Rivierenland
5.	Mogelijkheid tot indienen bezwaarschrift	Grondeigenaar

6.	Hoorzitting	Commissie AWB, Waterschap Rivierenland en grondeigenaar
7.	Besluitvorming gedoogplicht college van dijkgraaf en Heemraden	Waterschap Rivierenland
8.	Mogelijkheid tot instellen beroep of voorlopige voorziening	Grondeigenaar

stappen op hoofdlijnen weergegeven

Voor het tijdelijk in gebruik nemen van gronden respectievelijk het gedogen van het gebruik, zal een schadevergoeding worden vastgesteld. Daarbij zal mede worden vastgesteld in welke toestand de betreffende percelen zich bevinden en worden opgeleverd na uitvoering van de werkzaamheden.

## 2.7 Onteigening

Als gronden niet "in der minne" (niet op vrijwillige basis) kunnen worden aangekocht die nodig zijn voor de realisatie van een dijkversterking, dan kunnen deze uiteindelijk worden onteigend. Aangezien dit project alleen aankopen van andere overheden kent, wordt de onteigeningsprocedure summier toegelicht.

De onteigeningsprocedure bestaat uit een **administratieve**- en een **gerechtelijke** procedure. De administratieve procedure draait om het tot stand komen van een Koninklijk Besluit (KB) dat de titel verschaft voor de onteigening. In de gerechtelijke procedure spreekt de rechter bij vonnis de onteigening uit. De rechter bepaalt dan ook de hoogte van de schadeloosstelling.

Onteigening wordt gezien als een uiterste middel waarnaar niet eerder mag worden gegrepen dan nadat is gebleken dat geen overeenstemming langs de minnelijke weg kan worden bereikt. Daarom hanteert de Kroon bij de totstandkoming van het KB, de eis dat de gesprekken met de te onteigene partij en het vullen van het logboek, aangevangen moeten zijn vóór de start van de administrative procedure. Vervolgens moet na het KB en voor de gerechtelijke onteigeningsprocedure nogmaals een poging tot overeenstemming worden gedaan. Aan de administratieve procedure gaat dus een onderhandelingsfase vooraf, die wordt voortgezet tijdens de daadwerkelijke onteigeningsprocedure.

### Herziening Onteigeningswet

De Onteigeningswet wordt op 1 januari 2022 herzien en geïntegreerd in de Omgevingswet. De belangrijkste wijziging is dat WSRL dan zelf de onteigeningsbeschikking (i.p.v. een Koninklijk Besluit) moet toetsen en opleggen. De Kroon/Corporate Dienst heeft geen rol meer bij de behandeling van een verzoek tot onteigening. WSRL zal het onteigeningsverzoek behandelen conform de Algemene Wet Bestuursrecht. Om de onafhankelijkheid te waarborgen wil de wetgever een

onafhankelijke toets invoeren door een commissie aan te stellen welke een advies dient uit te brengen aan WSRL over de onteigeningsbeschikking.

## 2.8 *Schadevergoeding in relatie tot grondverwerving*

Dijkverbetering kan ertoe leiden dat grondeigenaren/rechthebbenden schade ondervinden van het nieuwe of gewijzigde dijktracé. In het geval dat de dijkverbetering ertoe leidt dat een waterstaatswerk op grond van derden moet worden gerealiseerd dan wordt de schadevergoedingsmethodiek gehanteerd die ook binnen de Onteigeningswet geldt. Uitgangspunt is een volledige schadeloosstelling voor alle in de wet genoemde rechthebbenden zoals bijvoorbeeld de eigenaar, pachter, erfpachter, huurder waarbij alle onteigeningsgevolgen voor vergoeding in aanmerking komen. Hierbij kan worden gedacht aan onder meer vergoeding van vermogensschade, inkomensschade, de waardvermindering van het overblijvende en andere onteigeningsgevolgen. In goed (minnelijk) overleg met de gerechtigde wordt een schadevergoeding overeengekomen.

Een aparte vergoeding voor de tijdelijk benodigde grond voor het realiseren van het werk kan indien aan de orde deel uitmaken van de totale schadevergoeding. Indien uiteindelijk de onderhandeling over de schadeloosstelling niet succesvol blijkt kan overgegaan worden tot het opleggen van de gedoogplicht ex 5.24 van de Waterwet.

### Planschade en nadeelcompensatie

Ook burgers en bedrijven die geen grond verliezen kunnen financiële schade lijden als gevolg van de dijkversterking. Een bedrijf kan door de werkzaamheden tijdelijk of permanent verminderd bereikbaar zijn, waardoor de ondernemer een verlies aan omzet heeft. De woning van een burger kan in waarde dalen door het verlies van uitzicht. In dit soort gevallen ontstaat schade als gevolg van rechtmatig handelen door de overheid. Burgers en bedrijven kunnen dan aanspraak maken op planschade- of nadeelcompensatie. Anders dan bij onteigening van gronden wordt deze schade niet geheel vergoed. Afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het concrete geval blijft de schade die wordt geleden geheel of gedeeltelijk voor eigen rekening. Welke schade wordt uitgekeerd wordt berekend aan de hand van de Beleidsregel nadeelcompensatie Infrastructuur en Milieu 2014.

Voor het in behandeling nemen en afhandelen van planschade- of nadeelcompensatieclaims is de Verordening schadevergoeding Waterschap Rivierenland van toepassing:

<https://www.waterschaprivierenland.nl/vergoeding-van-nadeel/>.

De claims zullen op een eenduidige wijze worden beoordeeld door een onafhankelijke schadecommissie en zullen zoveel mogelijk naar dezelfde maatstaven worden beoordeeld. Het team Juridische Zaken zal binnen WSRL deze procedure uitvoeren en begeleiden.

Burgers of bedrijven die wel betrokken zijn bij de grondverwerving maar die daarnaast ook een nadeelcompensatieclaim willen indienen, kunnen kiezen voor een gelijktijdige afwikkeling van deze schadeclaim met de grondverwerving. Deze gecombineerde behandeling kan dus alleen plaatsvinden op basis van vrijwilligheid. Wanneer een bedrijf of burger daarna nogmaals een beroep doet op de Verordening schadevergoeding Waterschap Rivierenland zal dit verzoek worden afgewezen, omdat de schade dan reeds is vergoed in het kader van de grondverwerving.

### *2.9 Tijdelijk voortgezet gebruik*

Regelmatig wordt tussen WSRL en de eigenaar afgesproken, dat de eigenaar na de verkoop nog een tijd gebruik kan maken van de grond. Dit kan van belang zijn bij agrarisch gebruik van de grond. Er kan in dat geval bijvoorbeeld nog voldoende tijd zijn om een oogst binnen te halen.

### *2.10 Verwerving ten behoeve van vrijwillige natuurcompensatie*

De herinrichting van de uiterwaarden ten behoeve van vrijwillige natuurcompensatie (Gelders Natuurnetwerk) is een gevolg van de dijkverbetering. WSRL zal de vrijwillige natuurcompensatie (1,6 hectare) aanleggen op het Heuffterein welke reeds in eigendom zijn verworven, bij het dijkversterkingsproject Gorinchem - Waardenburg.

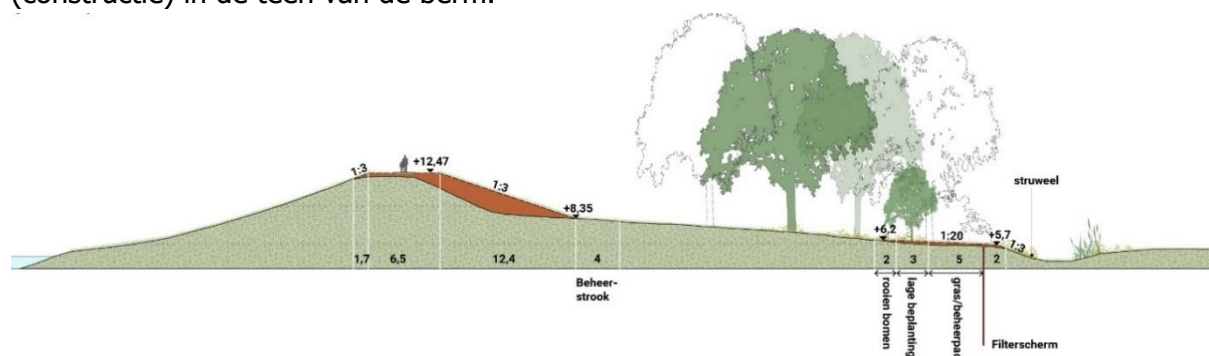
### *2.12 Voorbehouden Waterschap Rivierenland*

Iedere grondtransactie door Waterschap Rivierenland moet goedgekeurd worden door of namens het dagelijks bestuur danwel de gemandateerde projectdirecteur. Dit voorbehoud maakt deel uit van de overeenkomsten die met de eigenaren gesloten worden.

### 3. Ontwerp dijkversterkingsmaatregel

#### Deeltraject 1: Voorhavendijk

De voorhavendijk krijgt een grondaanvulling binnenwaarts met een filterscherm (constructie) in de teen van de berm.

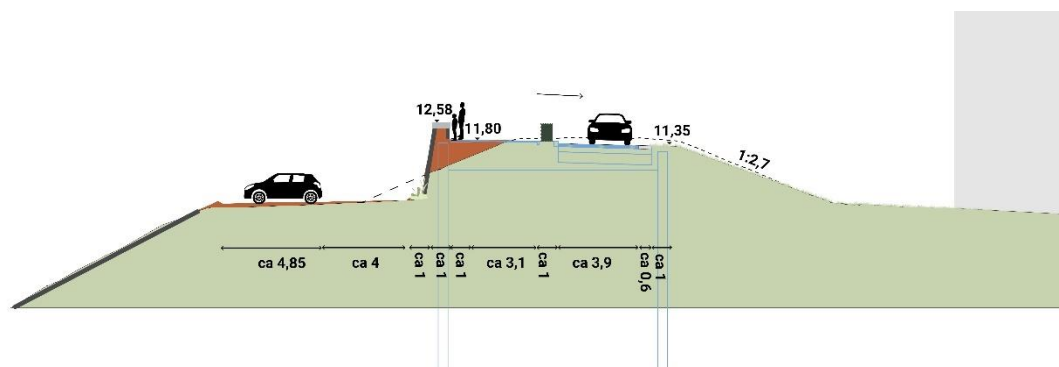


Figuur 4 Dwarsprofiel VO deeltraject 1

De aanpassingen aan de kering kunnen grotendeels op eigen gronden (WSRL) plaatsvinden. Voor het aanbrengen van het filterscherm wordt zowel een zakelijk recht als een tijdelijke ingebruikname aangegaan met de gemeente Tiel en de Staat (Rijkswaterstaat). Voor het verleggen van kabels en leidingen zijn er geen aanpassingen nodig die invloed hebben op grondvererving.

#### Deeltraject 3A: Haven (Echteldsedijk)

Er wordt een constructie geplaatst bestaande uit twee damwanden die onderling gekoppeld worden met ankerstangen (kistdam). De damwand aan de binnenzijde wordt in de binnenkruinlijn van de bestaande dijk geplaatst en onder het maaiveld afgewerkt. De damwand aan de buitenzijde heeft tevens een grondkerende functie doordat de dijk wordt verbreed om een vrijliggend fiets- en voetpad mogelijk te maken.

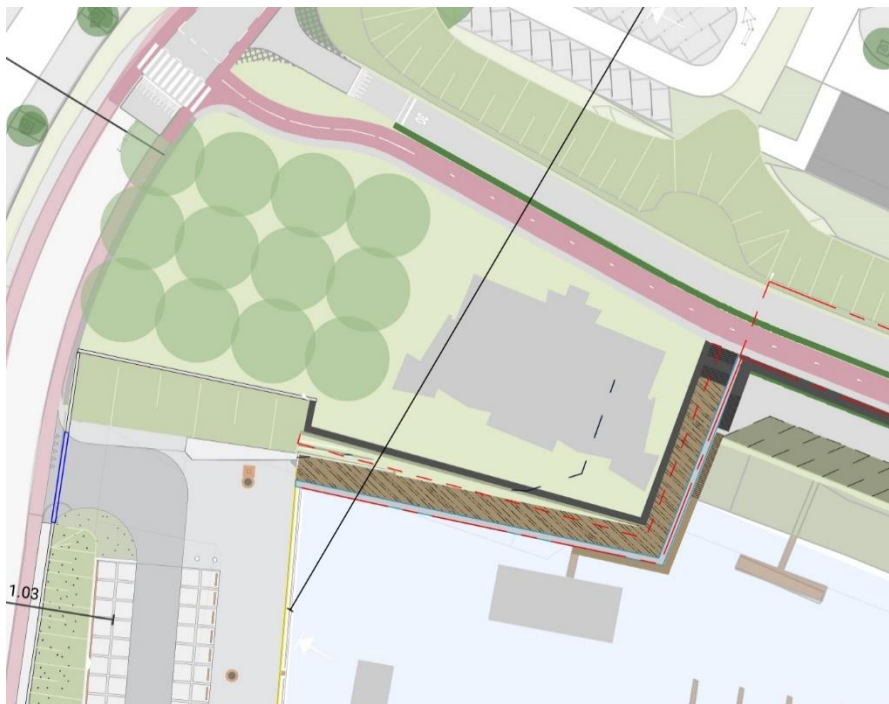


Figuur 5 Dwarsprofiel VO deeltraject 3A. Kleine havenkom t.p.v. buitendijkse parkeerplaatsen.

De aanpassingen aan de kering kunnen grotendeels op eigen gronden plaatsvinden. Voor het aanbrengen van de damwand aan de buitenzijde moet grond aangekocht worden van de gemeente Tiel. Om aansluitingen te kunnen realiseren met het voorland (haven en buitendijkse ontsluiting) worden gronden van de gemeente tijdelijk in gebruik genomen. Om de afrit naar de grote havenkom mogelijk te maken is hier ook grondaankoop en tijdelijke ingebruikname nodig van een particuliere eigenaar. Voor het verleggen van kabels en leidingen kabels en leidingen zijn er geen aanpassingen nodig die invloed hebben op grondverwerving.

### Deeltraject 3B: Haven (Santwijcksepoort)

Op dit deeltraject wordt de waterkering buitenwaarts verlegd met een zelfstandig waterkerende constructie.

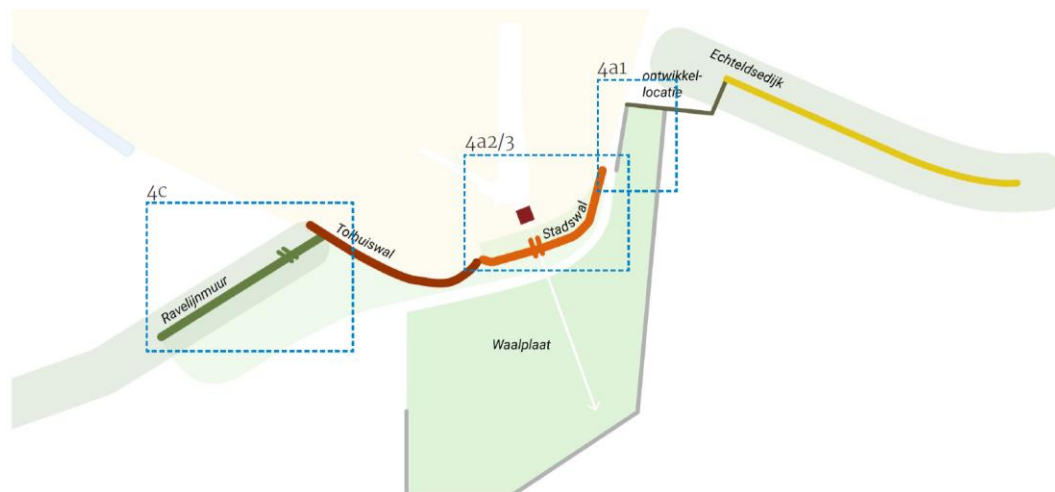


Figuur 6 Bovenaanzicht dijkontwerp deeltraject 3B: Haven (Santwijckse Poort)

Met de verlegging van de waterkering buitenwaarts heeft WSRL gronden nodig. Dit kan zowel via aankoop als tijdelijke ingebruikname van een particuliere eigenaar en de gemeente Tiel. Daarnaast moet er een tijdelijke locatie gezocht worden voor de eigenaar van een woonark. Het verplaatsen van het inlaatgemaal en de leiding heeft geen invloed op het vestigen van een nieuw zakelijk recht.).

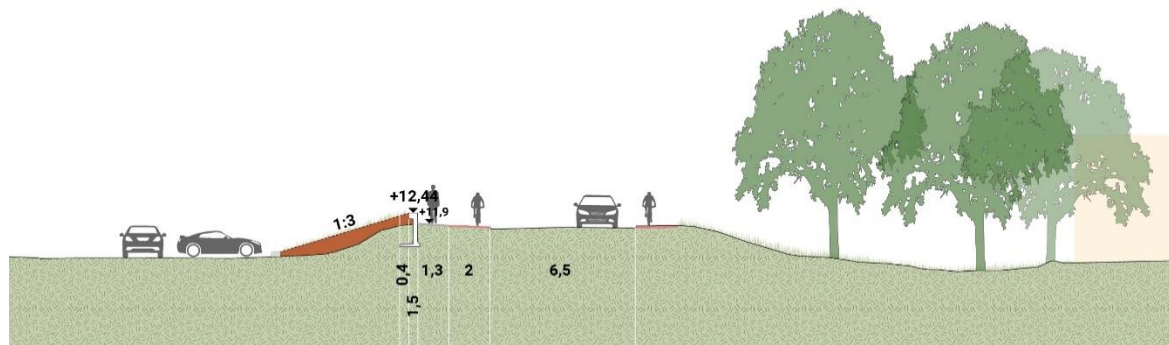


### Deeltraject 4A 1/3 : Coupure Waalkade – Tolhuiswal



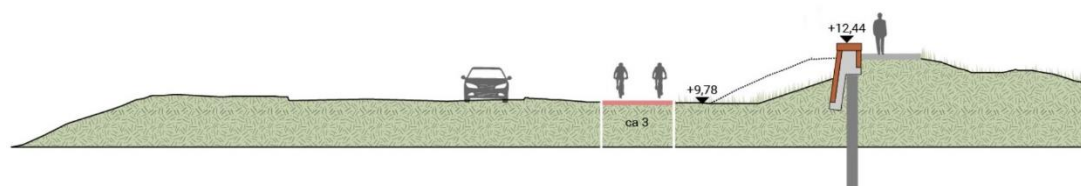
Figuur 7 Bovenaanzicht sub-deeltrajecten binnen 4A (en deeltraject 4C)

Een muurtje zorgt voor de juiste hoogte van de kering. Deze wordt ingepast met een groen 1:3 talud richting de Waalplaat



Figuur 8 Dwarsprofiel VO 4A-1

In deelgebied 4A2/3 wordt de hoogte gekeerd door een van een L-wand en een constructie. Deze wordt afgewerkt als een stadsmuur met daarvoor een groentalud van 1:3.

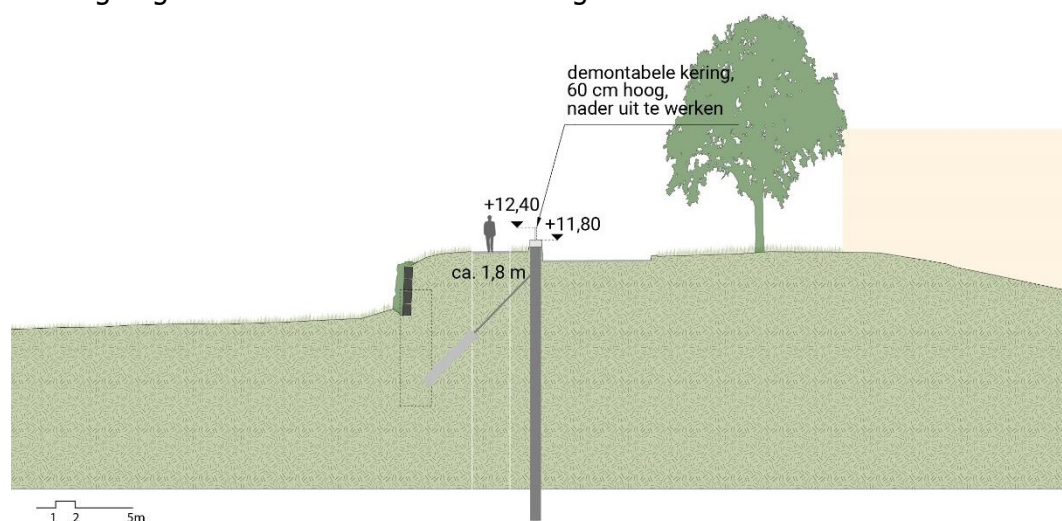


Figuur 9 Dwarsprofiel VO 4A-2/3 nabij coupure Waterpoort

De aanpassingen van de kering kunnen op eigen gronden plaatsvinden. Om de werkzaamheden uit te kunnen voeren is er tijdelijk ingebruikname nodig van de gemeente Tiel. Het verleggen van kabels en leidingen in dit deelgebied heeft geen invloed op het vestigen van nieuwe zakelijke rechten.

#### Deeltraject 4C-1/2 Tolhuiswal – Coupure Bellevue

In deelgebied 4-C1 moet een zelfstandig kerende constructie worden aangebracht. Deze constructie is in deelgebied 4-C2 al aanwezig. In dit deelgebied moeten de laag gelegen delen verankerd worden. Voor beide gebieden geldt dat de te keren hoogte wordt geregeld met een demontabele kering.



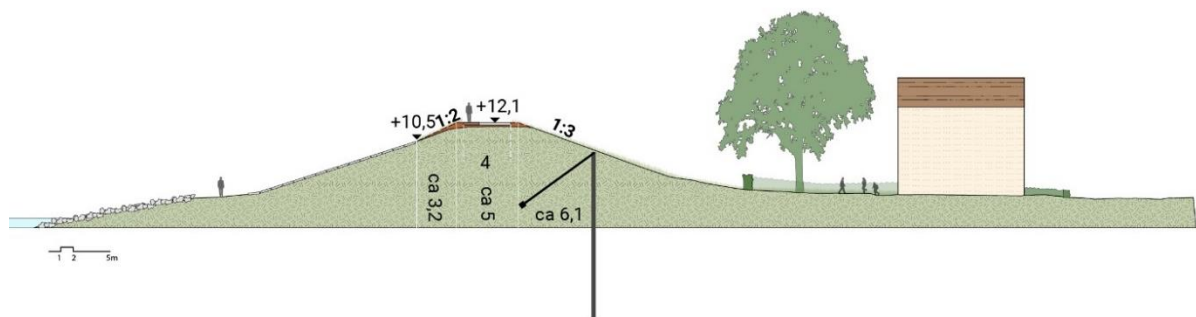
Figuur 10 Dwarsprofiel VO deeltraject 4C-2

In dit deelgebied hoeven geen gronden te worden aangekocht. Om de werkzaamheden uit te kunnen voeren is wel een tijdelijk ingebruikname nodig voor een strook ter plaatse van de tuinen. En voor het buitendijks gelegen paardenwater, dat eigendom is van de gemeente Tiel. Voor het verankeren van de damwand wordt een zakelijk recht geregeld.

#### Deeltraject 5A Ophemertsedijk (Bellevue – Aldi Terrein)

In dit deelgebied wordt de dijk partieel verhoogd en wordt er een damwand aan de binnenzijde aangebracht.



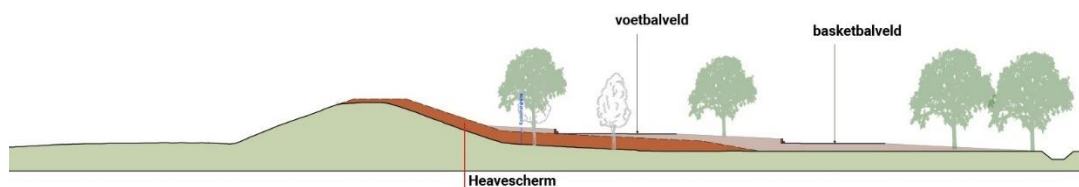


Figuur 11 Dwarsprofiel VO deeltraject 5A

De gehele versterking kan hierdoor op eigen grond plaatsvinden, waardoor er geen gronden te hoeven worden aangekocht. Op sommige locaties binnendijks moeten enkele bomen worden gekapt om werkruimte te creëren. Hier wordt een tijdelijke ingebruikname geregeld. Daarnaast is buitendijks ook een werkstrook nodig op gronden van de Staat. Het verleggen van kabels en leidingen in dit deelgebied heeft geen invloed op het vestigen van nieuwe zakelijke rechten.

#### Deeltraject 5B Ophemertsedijk (Aldi Terrein – Inundatiekanaal)

In dit deelgebied wordt de dijk verhoogd met grond en wordt een berm aangebracht met een leeflaag. In de teen van de dijk wordt ook een constructie aangebracht. Bij de woning in dit deelgebied wordt een damwand geplaatst i.p.v. een grondberm.

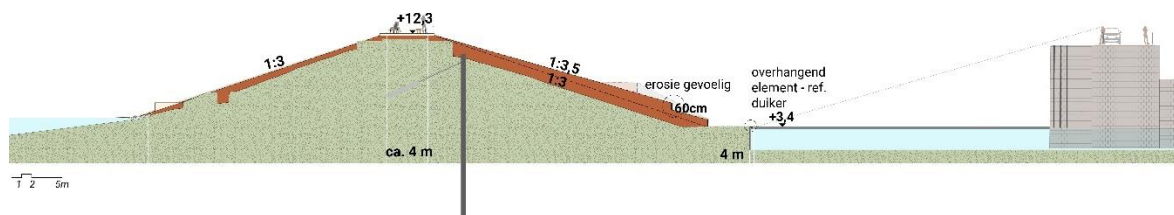


Figuur 121 Dwarsprofielen VO deeltraject 5B. Boven: ter plaatse van het voetbalveld en basketbalveld

De aan te brengen berm wil het waterschap voor een deel in eigendom hebben. Voor een ander deel is een zakelijk recht nodig. Om de werkzaamheden uit te kunnen voeren is er bij de woning een tijdelijke ingebruikname nodig. Het verleggen van kabels en leidingen in dit deelgebied heeft geen invloed op het vestigen van nieuwe zakelijke rechten.

#### Deeltraject 6 Inundatiekanaal

Ter plaatse van dit deelgebied wordt de dijk verhoogd (in alle gevallen van de woning af). Naast de verhoging wordt een damwandconstructie geplaatst, die verankerd moet worden. De inlaatduiker die nu aanwezig is komt te vervallen.



Figuur 13 Dwarsprofiel deeltraject 6, ter plaatse van de duiker, incl. trapelementen in het binnentalud

De gehele versterking kan op eigen grond plaatsvinden, zodat er geen gronden te hoeven worden aangekocht. Op sommige locaties moeten enkele bomen worden gekapt en wordt een opstal verwijderd om werkruimte te creëren. Hiervoor wordt een tijdelijke ingebruikname geregeld. Bij de Ophemerstedijk 5 moet de gasleiding verlegd worden. Door deze verlegging moeten er een tweetal bomen gekapt worden. Dit gebeurt met een aanpassing van het zakelijk recht incl. een strook tijdelijk ingebruikname.

## 4 Kadastrale informatie

### 4.1 Algemeen

De kadastrale informatie is verstrekt door het Kadaster.

Alle te verwerven en tijdelijk in gebruik te nemen percelen zijn weergegeven op de Grondplantekening(en), bijlage A. De te verwerven percelen inclusief de gronden welke reeds in eigendom zijn bij WSRL zijn aangeduid in een bruine kleurarcering, grijze kleurarcering vestigen zakelijk recht en de tijdelijk in gebruik te nemen percelen zijn groen gearceerd.

### 4.2 Bestaande zakelijke rechten

Er is niet kennisgenomen van met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd, anders dan in het kadastrale bericht dan is aangeleverd door WSRL. Er is geen uitgebreid titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige overige zakelijke rechten.

### 4.3 Uitgangspunten kadastrale informatie

Ten behoeve van dit grondverwervingsplan:

- Gaat er mogelijk kadastrale recherche plaatsvinden;
- heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de bestemming van de betreffende percelen in het bestemmingsplan;
- is het uitgangspunt dat de gronden dienen te worden verworven (aankoop, vestigen zakelijk recht, tijdelijk in gebruikname) op basis van een volledige schadeloosstelling in het kader van de Onteigeningswet;
- is het uitgangspunt dat de grondoppervlakte is berekend vanaf tekening;
- zijn de oppervlakten berekend zoals aangegeven op de Grondplanteekeningen (Bijlage A).

### 4.4 Onderschatting-overschatting van de te verwerven oppervlakten

Dit grondverwervingsplan is gebaseerd op het Definitief Ontwerp dat in het ontwerp Projectplan Waterwet is opgenomen. Bij uitwerking tot een uitvoeringsontwerp kunnen nog kleine aanpassingen plaatsvinden. Na realisatie zullen eindmetingen worden uitgevoerd voor een meer precieze ligging. Dit kan invloed hebben op de omvang en grootte van de te verwerven gronden.

#### *4.4. Kostenraming verwerving vastgoed*

De totale kosten voor de verwerving van gronden die nodig zijn voor de uitvoering van de dijkversterking worden geraamd op € [REDACTED]. De kosten zijn berekend op dossierniveau, gebaseerd op de gegevens van de Grondplanktekening (Bijlage A) en het Register van rechthebbenden.

## 5. Organisatie

### 5.1 Verantwoordelijkheden

De grondverwerving dient altijd op een juridisch, maatschappelijk en financieel verantwoorde wijze plaats te vinden, waarbij een tijdige en efficiënte uitvoering van de gewenste maatregelen uitgangspunt is én waarbij de rechtsgelijkheid en uniformiteit voor het gehele beheersgebied van WSRL geborgd is.

De administratieve- en juridische afwikkeling van de grondverwervingsdossiers en het uitvoeren van de onteigening en gedoogplicht, behoren tot de verantwoordelijkheid van WSRL.

### 5.2 Organisatorisch

Het team grondzaken van WSRL zal voor het ontwerpteam van StadTiel onderdeel grondverwerving uitvoeren. WSRL beschikt over een professioneel team met ruime ervaring door de dijkversterkingsprojecten in het verleden. Deze projecten zijn reeds geëvalueerd en de geleerde lessen hieruit zijn al verwerkt in de bestaande procedures en richtlijnen.

Het team Grondzaken, onderdeel van de afdeling Bedrijfsvoering, verleent ondersteuning, evenals het team Bestuurs- en Juridische Zaken van WSRL. Laatstgenoemd team verzorgt de afhandeling van de onteigeningsdossiers vanaf de gerechtelijke onteigening en de ondersteuning van de gedoogplicht procedure. Mocht er sprake zijn van onteigening dan zullen deze werkzaamheden door de interne organisatie verricht worden met eventuele externe hulp van een onteigeningsadvocaat.

### 5.3 Taxeren en onderhandelen

WSRL heeft met een aantal rentmeesters, taxatie- en makelaarskantoren en zelfstandige taxateurs een raamovereenkomst gesloten voor het "taxeren en onderhandelen" van vastgoed dat dient te worden verworven voor de uitvoering van de dijkversterking. De coördinatie van deze werkzaamheden vindt plaats door de Coördinator Grondverwerving van WSRL. Om een uniforme werkwijze te waarborgen is een taxatie-instructie opgesteld. Deze instructie is bindend aan de taxateurs/grondverwervers voorgeschreven.

Vanuit de raamovereenkomst zal aan één of meerdere partijen de opdracht voor het taxeren en onderhandelen worden gegund volgens de regels van de raamovereenkomst.

#### 5.4 Planning grondverwerving StadTiel

Voor de grondverwerving t.b.v. het project StadTiel is de volgende planning vastgesteld, ontleend aan de voor het project gehanteerde planning.

Nr.	Product	Projectfase	Actie	Planning
1.	Labeling en waardering grondculturen t.b.v. ramingen	Verkenning- /Planfase	T-GZK	Feb 2021
2.	Inventariseren bijzondere eigendomsverhoudingen in huidige kernzone	Verkenning- /Planfase	T-GZK	Feb 2021
3.	Grondverwervings- /grondaankoopplan	Verkenning- Planfase	T-GZK	Mrt 2021
4.	Raming grondverwerving	Verkenning- /Planfase	T-GZK	Apr 2021
5.	Aanbesteding diensten: taxeren en onderhandelen (grondverwerving)	Verkenning- /Planfase	T-GZK	juli 2021
6.	Start minnelijke grond- verwerving (bijeenkomst + opstellen taxatie instructie)	Planfase	T-GZK	Juli 2021
7.	Opmaken grondverwervings- dossiers	Planfase	Project/T-GZK	Juli 2021
8.	Uitvoeren onteigenings- /gedoogplichtprocedure	Planfase	Project/T-GZK	okt 2022
9.	Start uitvoering werkzaamheden dijkversterking	Realisatiefase	Project	eind 2022

## Overzicht bijlagen

- Bijlage A: Eigendommenbeleid 2019 (vastgesteld 27-09-2019)
- Bijlage B: Regeling uitvoering eigendommenbeleid 2019 (vastgesteld 06-08-2019)
- Bijlage C: Grondplantekeningen

# Eigendommenbeleid 2019



Waterschap  
**Rivierenland**

[www.waterschaprivierenland.nl](http://www.waterschaprivierenland.nl)

vastgesteld door het Algemeen Bestuur d.d. 27 september 2019



## 1. Inleiding

### 1.1 Algemeen

In 2009 heeft Waterschap Rivierenland een eigendommenbeleid vastgesteld. Deze nota is aan de hand van praktijkervaringen, gewijzigd extern beleid, nieuwe doelstellingen en de procesgerichte werkwijze op hoofdlijnen in 2019 herzien. De nieuwe nota focust op strategische uitgangspunten. De uitvoeringsgerichte zaken (operationeel) zijn separaat in een regeling belegd. Deze 'Regeling uitvoering eigendommebeleid' valt binnen de kaders van deze nota en wordt vastgesteld door het college van dijkgraaf en heemraden.

Met behulp van deze nota worden de eigendommen van Waterschap Rivierenland op een verantwoorde, doelmatige en uniforme wijze beheert, nieuwe eigendommen verworven en overtollige verkocht. Deze nota is daarmee richtinggevend voor de te maken keuzes. Bij het vaststellen van de principes voor de keuze van een instrument is rekening gehouden met alle belangen en is een integrale afweging gemaakt. Dit sluit echter niet uit dat maatwerk te allen tijde mogelijk blijft. Het is wel zaak dat maatwerk uitdrukkelijk de uitzondering op de regel is en terughoudend wordt toegepast.

Deze nota is daarnaast noodzakelijk voor de uitvoering van taken en de doelstellingen van het waterschap. Kernbegrippen als rechtmatigheid, rechtsgelijkheid, procesgericht werken, in verbinding met de omgeving, omgevingsbewust en positionering krijgen hiermee gestalte.

In de toekomst zullen diverse wetten, die rechtstreeks van invloed zijn op het te voeren grondbeleid, opgaan in de nieuwe Omgevingswet. Dit alles maakt dat het grondbeleid op toekomstige ontwikkelingen moet zijn voorbereid en niet statisch kan zijn. Het is derhalve van wezenlijk belang het beleid en de regeling tijdig te actualiseren.

### 1.2 Doelstellingen eigendommenbeleid

Kernpunt van het eigendommenbeleid is het voeren van een beleid dat functioneel is voor de taken en doelstellingen van het waterschap. De belangrijkste elementen uit het beleid zijn:

- het verwerven en behouden van onroerende zaken (grond, water, gebouwen/installaties) die nodig c.q. van belang zijn voor de uitoefening van de primaire taken van het waterschap (hoofdstuk 2);
- het voeren van een juridisch beheer dat zoveel mogelijk is afgestemd op en rekening houdt met de waterstaatsaken (hoofdstuk 3);
- Het verkopen van onroerende zaken die voor de taakuitoefening van het waterschap niet (meer) nodig zijn, tenzij het doelmatig(er) is deze (tijdelijk) in eigendom te behouden; bijvoorbeeld in het kader van een strategisch grondbeleid (hoofdstuk 4).

In verband met de omvang en de diversiteit van de eigendommen van het waterschap is een gestructureerd en transparant eigendommenbeleid van groot belang. In dit licht is het noodzakelijk uniforme en doelmatige richtlijnen vast te stellen met betrekking tot het beheer van de eigendommen van het waterschap.

### 1.3 Samenloop met het publiekrecht

Het waterschap beschikt over bevoegdheden van zowel publiek- als privaatrechtelijke aard. De beoogde doelen van beide bevoegdheden zijn verschillend. De publiekrechtelijke bevoegdheden zijn gebaseerd op de wettelijke taken van het waterschap en worden ingezet voor de bescherming van de waterstaatkundige belangen binnen het beheergebied. Bij de privaatrechtelijke bevoegdheden gaat het om de eigendomspositie van het waterschap. Een samenloop van beide bevoegdheden kan in de praktijk tot conflicten leiden omdat er voor iedere bevoegdheid sprake is van een eigen afwegingskader. Toepassing van het eigendommenbeleid van het waterschap moet dergelijke conflicten zoveel mogelijk voorkomen.

Zo dient een belanghebbende voor het oprichten van een bouwwerk of het uitvoeren van werkzaamheden binnen het waterstaatswerk (voorheen 'kernzone' genoemd) of beschermingszone van een waterkering of oppervlaktewaterlichaam een aanvraag voor een watervergunning in te dienen of een melding te doen. Vanuit de publiekrechtelijke bevoegdheid toetst het waterschap de aanvraag of melding en neemt daarop een beslissing. Indien dit leidt tot een vergunning of toestemming waarbij eigendommen van het waterschap betrokken zijn, beoordeelt het waterschap tevens wat er zonedig privaatrechtelijk moet worden geregeld.

Een op grond van het publiekrecht verleende watervergunning of toestemming betekent namelijk niet dat er ook automatisch sprake is van privaatrechtelijke toestemming. Een privaatrechtelijke regeling is in ieder geval aan de orde wanneer er sprake is van een wijziging in de eigendomssituatie.

*Samenvattend:*

Indien geen watervergunning wordt verleend of geen toestemming wordt gegeven na een melding, is er geen reden om medewerking te verlenen aan het treffen van een privaatrechtelijke regeling.

Indien een watervergunning wordt verleend of toestemming wordt gegeven na een melding, wordt in beginsel geen privaatrechtelijke regeling getroffen tenzij er sprake is van een wijziging in de eigendomssituatie.

Het waterschap beschikt over publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten en bevoegdheden om zijn taken uit te voeren. De publiekrechtelijke instrumenten zijn o.a. Keur en leggers. Privaatrechtelijk kan het waterschap zijn eigendomsrechten inzetten voor doelmatig beheer. Op grond van het eigendomsrecht kan het waterschap over het algemeen snel, bestendig en tegen geringe kosten beschikken over gronden en werken die voor de taakuitoefening nodig zijn. Hierbij geldt wel de voorwaarde dat als er een publiekrechtelijke weg is, deze in beginsel moet worden gevolgd.

#### **1.4 Leeswijzer**

Deze nota eigendommenbeleid is een strategische nota op hoofdlijnen die de kaders schetst voor het eigendommenbeleid van Waterschap Rivierenland. Dit beleid bevat dan ook geen uitvoering maar de uitgangspunten op hoofdlijnen.

Na de inleiding komen achtereenvolgens diverse uitgangspunten aanbod met betrekking tot verwerven (hoofdstuk 2), beheren (hoofdstuk 3) en verkopen (hoofdstuk 4).

## **2. Verwerven**

### **2.1 Inleiding**

Waterberging, dijkversterking, klimaatadaptatie, het centraliseren van installaties, natuurvriendelijke inrichting van oevers en verbeteren van waterkwaliteit zorgen voor een aanzienlijke grondclaim. Het waterschap staat hiermee voor een grote uitdaging. Projecten kunnen veelal pas gerealiseerd worden indien de gronden verworven zijn. Verwerving is hiermee een essentieel onderdeel van projecten.

### **2.2 Eigendom**

Het eigendomsrecht is het meest omvattende recht waarop men aanspraak kan maken. De positie als eigenaar biedt het waterschap zeggenschap over het eigendom.

Het waterschap heeft veel gronden, wateren en opstallen in eigendom. Vrijwel al deze eigendommen vervullen een rol ten behoeve van de primaire taken van het waterschap (waterkeringen, watergangen, wegen, zuiveringsinstallaties, etc.) of hebben daarmee een rechtstreekse functionele relatie (kantoor, werkplaatsen, depots, dijkmagazijnen, etc.).

### **2.3 Verwerving algemeen**

De kern van het eigendommenbeleid is om onroerende zaken die een primaire functie vervullen voor de taken van het waterschap, dan wel daarmee een rechtstreekse functionele relatie hebben, in eigendom te houden of te verkrijgen.

Achtergrond hiervan is dat het waterschap in zijn rol als eigenaar over het algemeen snel, bestendig en tegen geringe kosten beschikt over gronden en werken die voor de taakuitoefening nodig zijn. Bovendien geeft het in eigendom hebben van het waterstaatswerk de beste garantie om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan (de zeggenschap rust immers bij het waterschap in haar rol als eigenaar) en gewenste ontwikkelingen op termijn mogelijk te maken.

De noodzaak tot verkrijging of behoud van eigendom kan beïnvloed worden vanuit strategisch belang of een beleidsmatige afweging.

Er zijn gevallen waarin het beschikbaar hebben van de (volle) eigendom niet vereist of gewenst is om doelmatig beheer en onderhoud te kunnen uitvoeren. Vanuit het oogpunt van beheer is het niet altijd noodzakelijk dat het waterschap beschikt over de eigendom. In veel gevallen biedt de Keur in samenhang met de (overige) waterstaatswetgeving een toereikend publiekrechtelijk instrumentarium om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen dan wel om gewenste ontwikkelingen te stimuleren. Toch leert de praktijk dat uitsluitend publiekrechtelijke middelen niet altijd toereikend zijn voor de behartiging van de belangen van het waterschap. Er zijn situaties waarin de publiekrechtelijke weg geen uitkomst biedt of instrumenten biedt maar waar het civiele recht wel mogelijkheden biedt. Zo kan men op basis van het eigendomsrecht sneller beschikken over de onroerende zaak en kunnen noodzakelijke voorzieningen of maatregelen sneller worden genomen. Daarnaast verschaft het eigendomsrecht de juridische titel om overeenkomsten aan te gaan met derden, wat het mogelijk maakt beheerafspraken te maken op privaatrechtelijke grondslag (overeenkomst).

Het waterschap hanteert daarom als uitgangspunt om onroerende zaken die een primaire functie vervullen voor de taken van het waterschap, dan wel daarmee een rechtstreekse functionele relatie hebben, in eigendom te hebben of te verkrijgen. In overige gevallen is het beschikken over de (volle) eigendom niet vereist of gewenst en is borging via een beperkt zakelijk recht of gedoogplicht toereikend. Op grond van een strategisch belang of een beleidsmatige afweging kan van dit uitgangspunt worden afgeweken.

### **2.4 Waterkeringen**

Het waterschap wil het waterstaatswerk van de waterkeringen in eigendom hebben omdat dit de beste garantie geeft voor het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen. Dit geldt voor zowel de primaire als de regionale waterkeringen.

Het waterschap beschikt over publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten en bevoegdheden om zijn dijken te beheren. Publiekrechtelijke instrumenten zijn bijvoorbeeld de Keur en de leggers. Privaatrechtelijk treedt het waterschap als eigenaar op en kan in die hoedanigheid de waterkering beschermen c.q. beheren.

Deze instrumenten en bevoegdheden kunnen afzonderlijk, maar ook in onderlinge samenhang, worden gebruikt om de belangen van het waterschap veilig te stellen. Op grond van het eigendomsrecht kan het waterschap over het algemeen snel, bestendig en tegen geringe kosten beschikken over gronden en werken die voor de taakuitoefening nodig zijn.

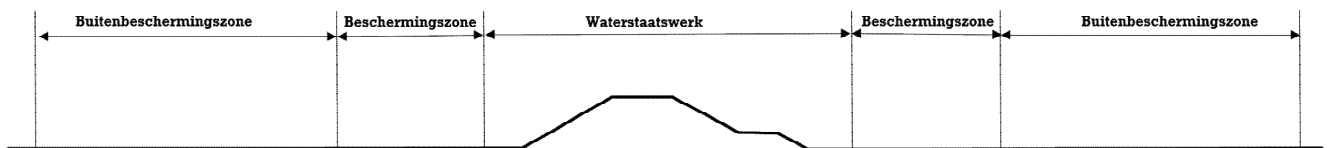
#### 2.4.1 Categorie-indeling

De waterkeringen zijn opgedeeld in de volgende categorieën:

1. primaire waterkeringen: bijvoorbeeld de grote rivierdijken;
2. regionale waterkeringen: bijvoorbeeld boezemkades, kanaaldijken en zomerkades.

#### 2.4.2 Zonering

Bij primaire waterkeringen wordt een onderscheid gemaakt tussen de volgende zones: waterstaatswerk, beschermingszone en buitenbeschermingszone. Bij regionale dijken komen alleen het waterstaatswerk en beschermingszone voor. Schematisch kan dit als volgt worden afgebeeld:



#### 2.4.3 Primaire en regionale waterkeringen

Voor het waterstaatswerk is eigendom noodzakelijk voor een doelmatig beheer.

Dichtbebouwde gebieden met een veelal aaneengesloten bebouwing lenen zich vanwege de specifieke omstandigheden soms minder voor eigendomsverkrjiging. Hier kan onder omstandigheden van een zakelijk recht gebruik worden gemaakt.

Daar waar een regionale kering niet in eigendom is van het waterschap wordt bij aanpassing bekeken of het wenselijk is dat de eigendom alsnog wordt verworven of dat andere instrumenten toereikend zijn.

#### 2.4.4 Zomerkades

Zomerkades zorgen voor stroomgeleiding en hebben een beperkte waterkerende functie.

Voor doelmatig beheer is het niet nodig een zomerkade in eigendom te verwerven. Waar het waterschap een zomerkade in bezit heeft, behoort verkoop tot de mogelijkheden. Bij verkoop zal uit strategisch oogpunt bekeken worden of ruiling mogelijk is met gronden die het waterschap wil verwerven. Als verkoop (nog) niet mogelijk is, zijn verschillende juridische vormen van beheer mogelijk.

Eventuele kunstwerken in de zomerkade, bijvoorbeeld voor peilregulering, worden in principe niet verkocht.

#### 2.5 Watersysteem

De Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en andere beleidskaders hebben voor het waterschap geleid tot een waterbeheerprogramma met daarin diverse doelstellingen. Om zijn doelstellingen te kunnen realiseren moet het waterschap diverse maatregelen treffen. Voor de uitvoering van de meeste maatregelen is grond noodzakelijk voor het onder andere aanleggen van bredere watergangen, natuurvriendelijke oevers, hydraulische maatregelen en het ontwikkelen van vispassages.

Naast de belangrijke doelstellingen en maatregelen die volgen uit de KRW en het NBW zijn er maatregelen die het waterschap moet uitvoeren op grond van verschillende beleidskaders van de provincies. Voor de uitvoering van enkele van deze maatregelen is ook grond noodzakelijk. Belangrijkste voorbeeld is de realisatie van een aantal ecologische verbindingzones (EVZ's). Het waterschap legt de natuurvriendelijke oevers aan die voor het functioneren van een aantal EVZ's nodig is. Hiervoor is ook verwerving van grond noodzakelijk. De KRW-doelstellingen zijn locatiegebonden aangezien deze langs waterlichamen moeten liggen. De NBW-doelstellingen zijn niet per definitie locatiegebonden. Voorwaarde is wel dat deze binnen het aangegeven peilgebied liggen. De EVZ's dienen echter weer wel op een bepaalde locatie te worden aangelegd.

Het waterschap zoekt de ruimte voor water in eerste instantie in het eigen watersysteem. Dit houdt in dat we vooral kiezen voor het verbreden van bestaande watergangen (de zogenaamde lijnvormige elementen). Deze verbrede watergangen worden eenzijdig van een natuurvriendelijke oever voorzien en worden in de toekomst meer ecologisch verantwoord onderhouden. Zo snijdt het mes aan twee kanten: de kwantitatieve wateropgave wordt gerealiseerd en de ecologische waterkwaliteit zal verbeteren. Daar waar de bestaande eigendommen geen ruimte kennen, wordt aanvullende grond verworven.

## **2.6 Waterketen**

Bij de taak waterketen behoort het transport en het zuiveren van afvalwater. Hiertoe beschikt het waterschap over rioolwaterzuiveringsinstallaties, rioolwatergemalen en rioolwatertransportleidingen. Zowel de technische installaties als het transportstelsel met toebehoren zijn essentieel om de waterketentaak uit te kunnen voeren. Het eigendom ervan is dan ook noodzakelijk.

De technische installaties met ondergrond worden – voor zover nog niet in eigendom - verworven. Het waterschap is als bevoegd aanlegger van rechtswege eigenaar van een persleiding. Via een zakelijk recht worden echter de nodige waarborgen vastgelegd voor het ongestoord kunnen functioneren van de leiding of installatie(onderdelen).

## **2.7 Wegen**

In de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden heeft het waterschap het publiekrechtelijke beheer van de openbare wegen buiten de bebouwde kom (rijks- en provinciale wegen uitgezonderd).

Gelet hierop is het van belang dat de wegen in de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden, inclusief de wegbermen, in eigendom zijn en blijven van het waterschap.

Bestaande eigendommen die een functionele relatie met de openbare weg hebben (fietspaden, wegbermen, wegmeubilair, weg- of bermsloten, sluisen, beschoeiingen t.b.v. wegconstructie en kunstwerken) worden niet verkocht.

Mocht het waterschap in de toekomst besluiten de wegentaak binnen de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden over te dragen aan een eventuele (rechts)opvolger, dan zal het eigendom van deze wegen aan deze eventuele rechtsopvolger worden overgedragen.

## **2.8 Strategie verwerving**

De grondverwerving vindt plaats in het kader van plannen, op incidentele basis of op basis van strategische belangen. Het waterschap bepaalt per project zijn verwervingsstrategie.

Om goed in te kunnen spelen op projecten kunnen gronden in een vroeg stadium worden aangekocht (het zogenaamd anticiperend verwerven). De aankoop van gronden en/of opstellen vooruitlopend op de reguliere grondverwerving van het project wordt anticiperend genoemd, omdat wordt geanticipeerd op het toekomstige grondaankoop- of grondverwervingsplan. Daar waar gronden op de markt beschikbaar komen, die gelegen zijn binnen een projectgebied, wordt geprobeerd deze aan te kopen, danwel door een grondruil te verwerven.

Naast gronden die direct voor een project worden aangekocht, worden er ook gronden gekocht of geruild in het kader van projecten die eerst op lange termijn zullen worden gerealiseerd. Een voorwaarde voor de aankoop van dergelijke "strategische" gronden is dat er verwacht wordt, dat binnen afzienbare tijd, ook daadwerkelijk een project wordt gerealiseerd. Ten behoeve van het aankopen van deze strategische gronden is krediet beschikbaar.

Om de doelen van het waterschap te realiseren is het noodzakelijk de markt pro-actief te benaderen zodat de doelen van het waterschap kunnen worden gerealiseerd.

Tenslotte zal het waterschap meeliften in samenwerkingsverbanden. Er wordt vroegtijdig ingespeeld op nieuwe ruimtelijke plannen van andere overheden en of kavelruilen. Ook wordt samenwerking met andere overheden gezocht om samen gecombineerde doelen te realiseren. Samenwerkingsstrategieën bij recreatie-, natuur- en herstructureringsopgaven worden opgezet en/of doorontwikkeld. Het streven is om te komen tot structurele samenwerking boven ad-hoc samenwerkingen.

Grondverwerving zal aanvankelijk op minnelijke basis tot stand komen. Ten behoeve van het verkrijgen van gronden treedt het waterschap in overleg met de eigena(a)r(en) om grond en/of opstallen te verwerven (actief). Indien minnelijke verwerving niet tijdig tot eigendomsverkrijging van de benodigde gronden leidt, zal indien mogelijk en noodzakelijk voor het kunnen uitvoeren van het betreffende project (na afstemming met de betreffende taakhouder), de gedoogplicht Waterwet worden ingezet of tot onteigening worden overgegaan voor zowel de aanleg- als beheerwerkzaamheden. Onteigening en gedoogplicht zijn bedoeld als vangnet voor gevallen waarin er geen minnelijke privaatrechtelijke overeenstemming kan worden bereikt. De noodzaak kan bijvoorbeeld ontstaan wanneer het nodig is om de opgave te realiseren om daarmee te voldoen aan allerlei doelstellingen en- of wanneer er een plicht is om realisatie voor een bepaalde wettelijke datum gereed te hebben. Daar waar onteigening mogelijk en noodzakelijk is, kan naast het minnelijke traject tegelijkertijd het onteigeningstraject gestart worden. Het waterschap blijft gedurende het onteigeningstraject parallel investeren in het bereiken van minnelijke overeenstemming. Het wettelijk uitgangspunt is dat een gedoogplicht kan worden opgelegd als de belangen van rechthebbenden redelijkerwijs onteigening niet vorderen.

Het verwerven van gronden vindt plaats op basis van een taxatie door een erkend/gecertificeerd taxateur tegen een marktconforme prijs. Ongeacht het in te zetten instrument (minnelijke aankoop, zakelijk recht, gedoogplicht of onteigening) is een volledige schadeloosstelling inclusief deskundigenkosten, gebaseerd op de huidige Onteigeningswet en Waterwet, steeds het uitgangspunt. Uitzondering betreft het anticiperend en strategisch aankopen daar waar nog geen besluit tot een project is genomen, hier is alleen sprake van een marktconforme prijs. Daarmee wordt geanticipeerd op de toekomstige Omgevingswet en wordt tevens recht gedaan aan de belangen van derden die door waterschapswerken worden geschaad. Na het besluiten tot een project wordt een volledige schadeloosstelling gehanteerd om een snelle vrijwillige verkoop te stimuleren en landurige onderhandelingstrajecten niet lonend te laten zijn.

Indien na uitvoerige en gedocumenteerde onderhandelingen op basis van de getaxeerde waarde geen overeenstemming wordt bereikt en deze overeenstemming toch gewenst is kan alsnog besloten worden tot het eventueel verwerven van het eigendom en de hoogte van de vergoeding. Het afwijken van de taxatie dient te worden gemotiveerd in het te nemen besluit. Dit besluit wordt genomen daar waar nodig op basis van de Ambtelijke bevoeghedenregeling Waterschap Rivierenland.

Voor het vestigen van een beperkt zakelijk recht zal met de grondeigenaar een overeenkomst worden afgesloten. Aan deze overeenkomst is een vergoeding gekoppeld voor het verkrijgen van het recht. Daarnaast zijn er vergoedingen ten aanzien van jaarlijks terugkerende schaden en schade als gevolg van de werkzaamheden. Voor deze vergoedingen wordt aansluiting gezocht bij de 'Gasunietarieven, die in samenwerking met LTO, jaarlijks worden herzien. Dit betreft voornamelijk de standaard vergoeding voor gewassen en dergelijke. Voor de overige schades is geen standaard beschikbaar; deze worden getaxeerd.

### **3. Beheren**

#### **3.1 Beheer per taak**

##### **3.1.1 Waterkeringen**

Het eigendommenbeleid van het waterschap is nauwkeurig afgestemd op het beleid en de randvoorwaarden die voortvloeien uit het noodzakelijke en doelmatige beheer en onderhoud van de diverse (categorieën) waterkeringen. Dit beheer en onderhoud staat beschreven in het Beheerplan en Onderhoudsplan Waterkeringen 2017-2021. De mogelijkheden om eigendommen in, op of nabij de waterkeringen (tijdelijk) in gebruik te geven, zijn afhankelijk van de categorie waterkering en de zone. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat voor primaire en regionale waterkeringen een strikter eigendommenbeleid wordt gevoerd en voor zomerkades een ruimer eigendommenbeleid. Hetzelfde geldt voor het waterstaatswerk ten opzichte van beschermings- en buitenbeschermingszone.

Het eigendommenbeleid is erop gericht de waterkeringen in een goede civieltechnische staat in stand te houden met een optimale grasmat. Bij de vormen van derdengebruik staat het bovenstaande voorop. Het waterschap staat het aanleggen van kabels, leidingen en ontsluitingen op in/op waterkeringen toe als het algemeen belang dit vergt en publiekrechtelijk toestemming is verleend.

##### **3.1.2 Waterketen**

Het waterschap hanteert een terughoudend beleid m.b.t. het verkopen en bezwaren (met beperkt zakelijke rechten) van bestaande eigendommen (met uitzondering van overtollige/niet (meer) taakgebonden eigendommen). Het is wel mogelijk om de eigendommen via kortlopende vormen van derdengebruik uit te geven. Indien medewerking wordt verleend aan het plaatsen van een zendmast, andere communicatievoorzieningen of windmolens op grond van het waterschap, wordt als regel een zakelijk recht gevestigd. Het waterschap hanteert voor medewerking hieraan het 'nee, tenzij'-principe. Hierbij wordt per situatie bekeken of een object strijdigheid oplevert met de primaire taak.

Bij het buiten gebruik stellen van een persleiding vervalt het maatschappelijk belang ervan en kan deze in goed overleg met de grondeigenaar worden verwijderd. Indien de leiding blijft liggen dan wordt het opstalrecht via de notaris doorgehaald in de openbare registers en indien van toepassing gelijktijdig een kwalitatieve verplichting gevestigd zodat de leiding voor rekening en risico van de grondeigenaar en zijn rechtsopvolger in de grond blijft liggen.

##### **3.1.3 Wegen**

Het is mogelijk om gronden zoals overhoeken, (brede) wegbermen enz., via kortlopende en direct opzegbare overeenkomsten uit te geven.

Openbare wegen die het waterschap buiten de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden in eigendom heeft, worden in eigendom overgedragen aan de desbetreffende gemeente of aan de wegbeheerder.

##### **3.1.4 Opstallen**

Het waterschap bezit opstallen die nog slechts indirect een relatie hebben met de primaire taken van het waterschap. Bedoeld worden hier opstallen als voormalige (dienst)woningen, woningen aangekocht in het kader van een project, buiten gebruik gestelde dijkmagazijnen en voormalige bedrijfsruimten.

Indien er geen noodzaak (meer) is voor de taakuitvoering wordt tot verkoop overgegaan, tenzij hiervan gemotiveerd wordt afgeweken.

Ten aanzien van objecten met cultuurhistorische waarde streeft het waterschap naar behoud hiervan in het kader van de karakteristieke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het rivierengebied. Het waterschap zet zich actief in om waardevolle water-gerelateerde cultuurhistorische elementen, zoals oude sluzen, stuwen, gemalen, poldermolens en dijkmagazijnen, te behouden en waar mogelijk te versterken. Cultuurhistorie kan de aandacht van de burger voor het werk van het waterschap vergroten. Daar waar kansen voor burgerparticipatie ontstaan zullen deze indien mogelijk/wenselijk worden benut.

Opstallen, woningen of bedrijfsruimten waarvan is vastgesteld dat er geen sprake (meer) is van een (functioneel) waterstaatkundig belang kunnen worden verkocht.

Het kan-mogelijk zijn dat er woningen dienen te worden aangekocht. Ook voor kadeversterkingen of de aanleg van een gemaal kan het nodig zijn om een woning te kopen. Afhankelijk van het projectplan zullen deze woningen wel of niet moeten worden gesloopt. Totdat dit duidelijk is, worden de woningen in gebruik gegeven. Bezien wordt of hier sprake kan zijn van verhuur, op basis van de Leegstandwet of Anti-kraakbeheer, zodat enige inkomsten worden gegenereerd.

#### Dijkmagazijnen

Het merendeel van de bij het waterschap in eigendom zijnde dijkmagazijnen is op basis van een huur- of bruikleenovereenkomst aan derden in gebruik gegeven. Enkele dijkmagazijnen zijn in eigen gebruik. Meestal zijn de dijkmagazijnen gesitueerd binnen het waterstaatswerk van de waterkering. De meeste dijkmagazijnen hebben een cultuurhistorische waarde. Dijkmagazijnen worden daarom niet verkocht, tenzij er is vastgesteld dat er geen waterstaatkundig of cultuurhistorisch belang is bij het in eigendom houden van het object.

Bewoning wordt niet toegestaan.

### **3.2 Ingebruikgeving aan derden**

Het in gebruik geven van gronden geschiedt op basis van afwegingen en mogelijkheden. Belangrijk daarbij is dat het de taakuitoefening van het waterschap niet mag belemmeren. Voordat de grond wordt uitgegeven, moet eerst zijn bepaald of de grond, door het waterschap zelf benodigd is. Als dit niet het geval is, kan de grond aan derden in (mede-) gebruik worden gegeven.

Om het gebruik van eigendom van het waterschap goed te regelen, worden met de gebruiker(s) daar waar nodig overeenkomsten gesloten. Voor het gebruik van 'openbare eigendommen' en voor het gebruik van 'niet-openbare eigendommen' bestaan verschillende mogelijkheden met betrekking tot de uitgifte en beheer.

Het waterschap focust op het regelen van de zaken die noodzakelijk zijn en waar een overeenkomst meerwaarde biedt.

#### **3.2.1 Gebruik openbare ruimte**

Onder openbare ruimte wordt verstaan de ruimte, in eigendom van het waterschap, die voor iedereen toegankelijk is. Hieronder valt de ruimte die niet direct door een bepaalde groep of individu kan worden toegeëigend. Het betreft hier in het algemeen de dijktafsluitingen, openbare op- en afritten, groenstroken langs wegen enz.

Bij het gebruik van openbare ruimte waarbij de openbaarheid behouden blijft is geen overeenkomst noodzakelijk. Er is daar geen risico op het verlies van de grond door verjaring. Bij twijfel aan het openbaar karakter wordt het gebruik altijd privaatrechtelijk geregeld. Afspraken over het gebruik van de grond worden gecommuniceerd en eenzijdig vastgelegd.

De publiekrechtelijke middelen (Keur) bieden voldoende handvat om het functioneren van de waterstaatswerken te waarborgen.

Openbare ruimte wordt niet individueel op basis van een overeenkomst uitgegeven. Dat wil zeggen er wordt geen overeenkomst gesloten met de individuele gebruikers.

Uitzondering op deze regel is de uitgifte in gebruik in het kader van:

#### **Recreatief medegebruik**

Het waterschap hanteert in de nota 'recreatief medegebruik van waterschapseigendommen' het uitgangspunt dat recreatie zoals wandelen, fietsen en kanoën op, in en langs de zich daartoe lenende watergangen, waterkeringen en andere waterschapseigendommen mogelijk is. Het recreatief medegebruik van door het waterschap aangelegde voorzieningen zal waar mogelijk worden gestimuleerd, tenzij er andere afspraken zijn gemaakt of dit leidt tot overlast. Bij inrichtingsprojecten houdt het waterschap daarom al in de ontwerpfasen rekening met eventuele mogelijkheden van recreatief medegebruik door belanghebbenden bij het project te betrekken. Vier punten blijven hierbij echter altijd als (hoofd)voorwaarden in stand:



1. Er mag geen strijd zijn of ontstaan met het waterstaatkundig belang (veiligheid/onderhoud) en/of de functie van de waterkering of het water dan wel de oever en de waarden die daar aanwezig zijn. Dit betekent dat elke aanvraag voor een bepaalde vorm van recreatie dient te worden getoetst aan de specifieke situatie ter plaatse.
2. Derden mogen geen hinder of schade ondervinden van het recreatief medegebruik. Er vindt daarom altijd een afweging van belangen plaats.
3. Het initiatief voor recreatieve ontwikkelingen ligt niet bij het waterschap. Bij grootschalige waterschapsprojecten die zich tevens lenen voor een bepaalde vorm van recreatie zoekt het waterschap zelf naar mogelijke partners voor recreatieve ontwikkelingen. Bij kleine projecten dient het initiatief van derden uit te gaan.
4. De financiering en het onderhoud van recreatieve voorzieningen ligt bij derden. Wanneer voorzieningen tegen geringe meerkosten kunnen worden meegenomen met een regulier waterschapswerk, behoort aanleg (als vorm van medefinanciering) door het waterschap tot de mogelijkheden. Over het beheer en onderhoud worden aansluitend daarop afspraken gemaakt met de initiatiefnemers en andere belanghebbenden.

### **Niet-georganiseerd en georganiseerd recreatief medegebruik**

Onder niet-georganiseerd recreatief medegebruik verstaan we de individuele recreant die gebruik maakt van de waterschapseigendommen. Meestal betreffen dit wandelaars of fietsers die geen of nauwelijks problemen veroorzaken. De te verwachten aantallen recreanten zijn dusdanig laag dat er vanuit gegaan kan worden dat de recreatiedruk beperkt blijft. Daarom stelt het waterschap alle onderhoudspaden die het in eigendom heeft open voor individuele wandelaars, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om dit niet te doen, bijvoorbeeld afspraken uit het verleden, verwachte schade of overlast.

Onder georganiseerd recreatief medegebruik verstaan we recreatieve routes die (deels) over eigendommen van het waterschap lopen, alsmede andere groepsactiviteiten. Essentieel voor georganiseerd recreatief medegebruik is dat er een externe organiserende partij bij betrokken is. Voordat een route over een waterschapseigendom kan worden aangelegd, zal eerst een belangenafweging moeten plaatsvinden.

Georganiseerd recreatief medegebruik kan plaatsvinden wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de primaire waterhuishoudkundige taken komen niet in het geding;
- het onderhoud en beheer kan op de huidige manier doorgaan;
- de veiligheid van de recreant is niet in het geding;
- de natuur wordt niet aangetast;
- er wordt geen overlast verwacht.

### **Jacht**

Alle gronden van het waterschap zijn voor de jacht uitgegeven op basis van de vastgestelde tarievenlijst. Het beleid is erop gericht het genot van de jacht uitsluitend te verhuren aan de Wild- of Faunabeheereenheden dus niet aan individuele gebruikers. Daar waar dat nog niet het geval is, wordt een uitsterfbeleid gevoerd, dan wel wordt in overleg met de betrokken jachthouders inbreng van de jacht in een wildbeheereenheid nagestreefd. Het is aan de Wild- of Faunabeheereenheden om te beslissen welke gronden op basis van de actuele wet- en regelgeving bejaagbaar zijn.

## **Visserij**

Het recht om te vissen in de binnenwateren is verbonden aan het eigendomsrecht; de eigenaar van het water is van rechtswege visrechthebbende. Als waterkwaliteitsbeheerder is het waterschap verantwoordelijk voor een goede visstand. De sport- en beroepsvisserij zijn gebruiksvormen die mede van invloed zijn op de visstand. Om de doelen uit de KRW te bereiken is het van belang om beleid te formuleren voor zowel het verbeteren van de waterkwaliteit als voor het uitoefenen van de visserij. In de beleidsnota visstand- en visserijbeheer is dit nader uitgewerkt.

Uitgifte van visrechten geschiedt aan overkoepelende hengelsportverenigingen conform de vastgestelde tarievenlijst.

Voor het uitoefenen van de visserij kan het waterschap visrechten overdragen aan visserijpartners.

Dit kan op verschillende manieren:

1. huurovereenkomst (overdracht visrecht);
2. schriftelijke toestemming (behoud visrecht waterschap);
3. machtiging (behoud visrecht waterschap).

### **3.2.2. Gebruik niet-openbare ruimte**

Onder niet-openbare ruimte wordt verstaan de grond die niet voor een ieder toegankelijk is. Dit kan bijvoorbeeld blijken doordat er een heg, hek of afrastering is geplaatst. Voor het gebruik zal door de gebruiker een vergoeding betaald moeten worden, vanwege het individueel genot dat ontstaat, conform de door het waterschap vastgestelde tarievenlijst (zie 'regeling uitvoering eigendommenbeleid').

In zijn algemeenheid kunnen de volgende gebruiksvormen worden onderscheiden:

#### **Verhuur**

Niet-openbare ruimte kan via een overeenkomst tot verhuur aan een individuele gebruiker beschikbaar worden gesteld conform de vastgestelde tarievenlijst of een getaxeerde huurvergoeding. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd.

In de overeenkomst wordt een bepaling opgenomen dat in geval van calamiteiten het waterschap per direct over de grond kan beschikken zonder dat er recht ontstaat op voortgezet gebruik of aanspraak op een schadevergoeding.

Daar waar sprake is van een huurovereenkomst waarvan de looptijd is verstreken en het perceel wederom kan worden uitgegeven, wordt de huidige huurder in de gelegenheid gesteld het perceel opnieuw te huren, tenzij deze zijn verplichtingen uit de (eerdere) overeenkomst niet of niet voldoende is nagekomen. Indien er bredere interesse is voor het gebruik van het perceel kan besloten worden tot een openbare uitgifteprocedure.

Als de huuropbrengst niet opweegt tegen de kosten voor het sluiten van een huurovereenkomst kan worden gekozen voor uitgifte in bruikleen (om niet).

#### **Pacht**

Landbouwpercelen in eigendom van het waterschap die niet direct en op elk moment vrij en geheel ter beschikking van het waterschap behoeven te zijn en een bedrijfsmatig landbouwkundig gebruik kennen, kunnen in principe op basis van een openbare procedure worden verpacht.

Het waterschap gaat enkel liberale pachtovereenkomsten korter dan zes jaar aan.

De enkele nog bestaande reguliere pachtovereenkomsten worden gedoogd maar het streven is om deze vorm van pacht op termijn, daar waar mogelijk, te (doen) beëindigen.

Hiertoe wordt onder meer invulling gegeven door het beëindigen van de pachtovereenkomst bij bedrijfsbeëindiging en het beëindigen van hobbymatige (niet-bedrijfsmatige) pacht bij het verstrijken van de termijn, tenzij eerdere tussentijdse beëindiging om functionele of strategische redenen gewenst is.

### **3.3 Onderhoud van waterkeringen**

Er bestaan de volgende vormen van onderhoud:

- beweiden
- maaien en nabeweiden
- maaien en afvoeren

Voor onder andere het onderhouden van dijkwalen, boezemkaden, enz. sluit het waterschap onderhoudsovereenkomsten af. In deze overeenkomst maakt het waterschap afspraken met derden om tegen een bepaalde vergoeding, onder bepaalde voorwaarden en voor een bepaalde duur, het eigendom van het waterschap te onderhouden. De onderhoudsnemer zorgt er voor dat de dijk wordt gemaaid en/of beweid gedurende het seizoen. De uitgifte (van het merendeel van de dijkpercelen) gebeurt via een openbare procedure. Als gevolg van deze regeling worden, in afwijking van het gestelde onder 3.2. , voor de openbare ruimte wel overeenkomsten gesloten.

### **3.4 Zakelijke rechten**

Eigendommen die voor een langere/onbekende termijn niet nodig zijn voor de taakuitoefening maar (nog) niet voor verkoop in aanmerking komen, kunnen worden verhuurd of worden bezwaard met een zakelijk recht indien de uitvoering van de waterstaatkundige taken of andere overwegingen zich daartegen niet verzetten.

Lopende zakelijke rechten kunnen worden geactualiseerd dan wel beëindigd. Hierbij gaat het met name om oude overeenkomsten met derden inzake een recht van erfpacht of opstal voor woningen (en andere opstallen) op eigendom van het waterschap.

### **3.5 Verjaring**

Het waterschap kan de eigendom van een onroerende zaak verliezen door verjaring. Indien iemand een onroerende zaak tien jaar (te goeder trouw) of twintig jaar (te kwader trouw) in bezit heeft gehad, wordt hij/zij eigenaar. Om te voorkomen dat met succes een beroep op verjaring kan worden gedaan en het waterschap zodoende zijn eigendomsrecht verliest, dient het waterschap dit tijdig te stuiten. Verjaring kan worden voorkomen door het sluiten van een overeenkomst met een goede registratie en controle van bewonersmutaties, zodat nieuwe bewoners een overeenkomst kan worden aangeboden.

Ook het waterschap kan als partij een beroep doen op verjaring.

### **3.6 Niet-geregistreerd grondgebruik**

Om het beheergebied van het waterschap zoveel mogelijk "op orde" te houden wordt niet-geregistreerd grondgebruik tegen gegaan. Met name in (deel)gebieden waar vanuit (beoogde) projecten een opgave bestaat wordt niet-geregistreerd grondgebruik zoveel mogelijk tegen gegaan.

Niet-geregistreerd grondgebruik wordt ook ad hoc opgepakt als er een negatieve invloed is of dreigt op de uitvoering van onze (kern)taken.

Met kleine overtollige percelen wordt pragmatisch omgegaan, dit betreft onder meer het corrigeren van kadastrale eigendomsgrenzen, landaanwas of verjaring.

#### **4. Verkopen**

Het waterschap houdt geen grotere grondvoorraad aan dan noodzakelijk is voor realisatie van haar doelen op korte en lange termijn. Indien een onroerende zaak in eigendom van het waterschap niet (meer) van primair belang is voor de uitoefening van de taken van het waterschap, en het in (tijdelijk) eigendom houden voor compensatie of andere (strategische) redenen niet (meer) aan de orde is, wordt tot verkoop overgegaan via in beginsel een openbaar proces. Daar waar mogelijk wordt overtollige grond (landbouwpercelen) ingebracht in een (vrijwillige) kavelruil of kan deze grond wanneer deze geschikt is voor een andere overheid met betrekking tot het realiseren van de taakuitvoering of andere doelstellingen direct marktconform aan hen worden overgedragen.

Het waterschap opereert continu op de grondmarkt. Om betrouwbaar en integer te handelen, is een helder prijsbeleid noodzakelijk. Overtollige eigendommen van het waterschap worden in beginsel tegen marktconforme waarde afgestoten. Mede om staatssteun te voorkomen.

De verkoopwaarde wordt bepaald op basis van een interne waardering of een externe waardering van een erkend/gecertificeerd taxateur.

Er kunnen echter omstandigheden voorkomen die er toe leiden dat bovenop de waarde in het economisch verkeer een aanvullende vergoeding voor overige geleden of te lijden schade wordt betaald en er daarom van de taxatie wordt afgeweken. Indien na uitvoerige en gedocumenteerde onderhandelingen op basis van de getaxeerde waarde geen overeenstemming wordt bereikt, kan worden afgeweken van de taxatie. Het afwijken van de taxatie dient te worden gemotiveerd in het te nemen besluit. Dit besluit wordt genomen daar waar nodig op basis van de Ambtelijke bevoeghedenregeling Waterschap Rivierenland.

Bij verkoop van grond tussen overheden onderling moet onderscheid gemaakt worden tussen verkoop van grond op basis van de markt en transacties die plaatsvinden op grond van de taakuitvoering. In het eerste geval zal normaliter het uitgangspunt zijn dat partijen privaatrechtelijk handelen en derhalve op de vrije markt opereren. Het transactiekader wijkt dan niet af van de wijze waarop met andere privaatrechtelijke partijen (particulieren en bedrijven) wordt gehandeld.

Indien sprake is van een transactie t.a.v. de taakuitvoering wordt bij bepaling van de koopsom uitgegaan van de waarde van de ondergrond die het voor de realisatie van de bestemming had. In feite wenst het waterschap op dezelfde wijze te worden behandeld. De kosten die gemaakt moeten worden om deze doelstelling te kunnen realiseren (bijvoorbeeld het dempen van de watergang) kunnen eventueel in mindering worden gebracht. Het is daarbij niet onmogelijk dat percelen om niet worden overgedragen.

Bij een eigendomsoverdracht in het kader van een beheers- of taakoverdracht, vindt deze plaats zo mogelijk 'om niet' danwel tegen een symbolische koopsom.

## **5. Algemeen**

### **5.1 Wet Markt en Overheid**

Het waterschap hanteert voor het gebruik door derden van zijn niet-openbare eigendommen vaste tarieven conform de *Vergoedingentabel*. Deze tabel maakt deel uit van de 'Regeling uitvoering eigendommenbeleid' en op de website van het waterschap gepubliceerd en wordt regelmatig geactualiseerd.

In geval van verkoop van eigendommen of uitgifte van zakelijke rechten wordt gewoonlijk door een erkend/gecertificeerd taxateur de marktwaarde bepaald. In uitzonderingsgevallen kan daar van worden afgeweken bijvoorbeeld bij transacties tussen overheden. Het waterschap hanteert het beleid om een product of dienst niet of nauwelijks onder de kostprijs aan te bieden en bij voorkeur tegen de marktwaarde. Indien in uitzonderingssituaties argumenten zich hiertegen verzetten dan wordt dit onderbouwd aangegeven.

### **6. Bijzondere situaties**

In sommige gevallen is het niet noodzakelijk of ligt het niet voor de hand de bepalingen van het beleid onverkort toe te passen. In dergelijke gevallen kan van het beleid worden afgeweken, onder voorwaarde dat de afwijking wordt gemotiveerd en een wederzijdse afweging van belangen plaatsvindt.

### **7. Inwerkingtreding en citeertitel**

Dit *Eigendommenbeleid Waterschap Rivierenland 2018* is op 30 november 2018 vastgesteld door het Algemeen Bestuur. Bij besluit van het Algemeen Bestuur van 30 november 2018 is deze nota geactualiseerd en treedt in werking na bekendmaking. De nota wordt 'Eigendommenbeleid Waterschap Rivierenland 2018' genoemd.

# Regeling uitvoering eigendommenbeleid 2019



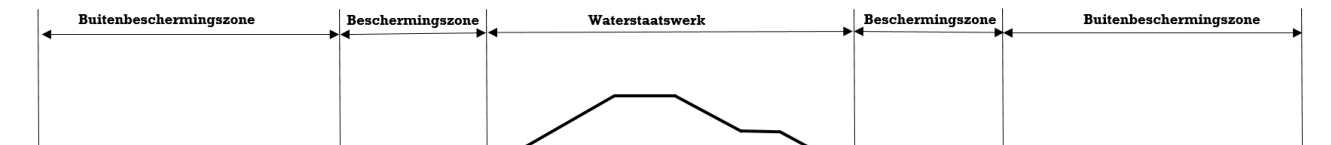
[www.waterschaprivierenland.nl](http://www.waterschaprivierenland.nl)

06 augustus 2019

In deze regeling zijn diverse onderwerpen vanuit het 'Eigendommenbeleid Waterschap Rivierenland 2018' nader uitgewerkt. Het betreft een uitwerking met een uitvoerend danwel operationeel karakter. De indeling komt overeen met de indeling in het 'Eigendommenbeleid Waterschap Rivierenland 2018'

## 2.4 Waterkeringen

Waterschap Rivierenland wil zoals in het eigendommenbeleid is genoemd het waterstaatswerk van de waterkeringen in eigendom hebben omdat dit de beste garantie geeft voor het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen. Dit geldt voor zowel de primaire als de regionale waterkeringen.



Voor de beschermingszone en de buitenbeschermingszone is het waterkeringsbelang minder groot. Voor doelmatig beheer is het niet strikt noodzakelijk deze in eigendom te verwerven. Om een waterkering te versterken zijn vrijwel altijd gronden nodig, zo niet permanent dan toch minstens tijdens de uitvoering. En omdat het veelal om een lijnvormige ingreep gaat, zijn vaak veel relatief kleine percelen met dus veel verschillende eigenaren betrokken. De benodigde grond kan bebouwd of onbebouwd zijn. De verwerving zal zich met name richten op onbebouwde percelen, hoewel verwerving van gebouwen niet uit te sluiten is.

### Nadere uitwerking dijkversterkingen (HWBP-projecten)

Met de huidige ontwerpmethodiek worden de (berm) afmetingen aanmerkelijk groter dan in het verleden gebruikelijk was. Dat komt door de nieuwe normering en nieuwe inzichten omtrent piping en het sterktegedrag van grond. Het effect is dat er bij dijkversterking meestal sprake is van een groter ruimtebeslag dan in het verleden en daarmee de impact op de gronden langs de dijk groter wordt.

In deze nadere uitwerking wordt beschreven welke criteria worden gehanteerd bij de afweging om af te wijken van de hoofdregel om het waterstaatswerk in eigendom te verkrijgen, zoals dat in het Eigendommenbeleid 2018 is beschreven.

Daarnaast worden in deze uitvoeringsregeling de ontwerpuitgangspunten, zoals vastgelegd in de Ontwerpuitgangspunten Primaire Waterkeringen (OPW 2019) en onderliggend beleid zoals de notitie 'Medegebruik waterkeringen' meegenomen.

Het Eigendommenbeleid draagt specifiek voor Waterkeringen bij aan de volgende doelstellingen:

- het snel, bestendig en tegen geringe kosten kunnen beschikken over gronden en werken die voor de taakuitoefening nodig zijn (doelmatig beheer en onderhoud);
- het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen;
- het mogelijk maken van gewenste ontwikkelingen in verband met toekomstige dijkversterkingen, rechtstreeks of als gevolg van noodzakelijke compenserende maatregelen.

### 2.4.1 Stabiliteitsbermen en pipingbermen

In deze regeling is gezocht naar de balans tussen, enerzijds de maximale privaatrechtelijke bescherming van de waterkering voor het waterschap tegen de laagst maatschappelijke kosten en anderzijds een minimale inbreuk op de leefomgeving en positie van de eigenaar/gebruiker. Voor bermen in de nieuwe HWBP-projecten is in deze regeling een zonering voor het eigendom van toepassing. Een zonering van zone A, B en C geeft aan welke grond het waterschap in eigendom wenst te verwerven of een zakelijk recht te vestigen.



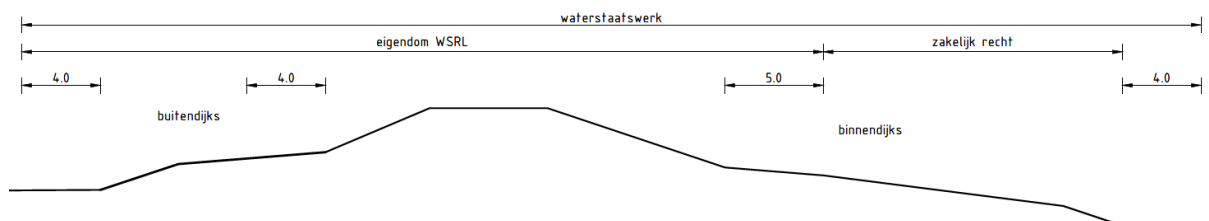
Bij het toepassen van aankoop en of zakelijk recht is tevens de Keur van Waterschap Rivierenland van toepassing aangezien het een waterstaatswerk betreft. In de keur en beleidsregels zijn de publiekrechtelijke regels beschreven welke naast de privaatrechtelijke regels van toepassing zijn.<sup>1</sup>

### Zone A

Voor het uit kunnen voeren van een doelmatig beheer door het waterschap aan het waterstaatswerk, wil het waterschap beschikken over het volledige eigendomsrecht van het binnentalud, de kruin, het buitentalud en de beheerstroken op de berm of naastgelegen maaiveld direct langs de taluds (binnendijks 5 meter en buitendijks 4 m). Verder in deze regeling is dit aangeduid als “zone A”. De beheerstroken zijn benodigd voor het noodzakelijk en doelmatig beheer en onderhoud. Conclusie is dat de grond binnen zone A in eigendom verworven wordt.

### Zone B

Voor wat betreft de binnendijkse bermen (incl. afwateringsdrainage) gelegen buiten de zone A, kan worden volstaan met het vestigen van een zakelijk recht ten behoeve van het waterschap. In deze regeling is dit gebied verder aangeduid als “zone B”. Het eigendom van de grond blijft hier bij de huidige eigenaar.



### Zone C

Bij buitendijkse bermen geldt dat erosiebestendigheid van de bekleding als gevolg regelmatige aantasting door waterstroming, neervorming en golven van essentieel belang is. Daarom is het uitgangspunt dat de gronden waarop deze bermen liggen in eigendom worden genomen. In specifieke situaties kan worden volstaan met het vestigen van zakelijk recht. Dit speelt met name bij panden en tuinen waarbij de gronden in eigendom blijven van de huidige eigenaar, maar afspraken met betrekking tot het in stand houden van de erosiebestendige grasmat, worden gemaakt. In deze regeling is dit gebied verder aangeduid als “zone C”.

### Afwijken van zone B

Voor een doelmatig beheer is het nodig dat gronden een aaneengesloten vlak vormen dat in eigendom is bij het waterschap. Bij aanvullingen aan, of verbredingen van bestaande waterkeringen zal het nieuw te verwerven deel van het waterstaatswerk dus moeten aansluiten bij bestaand eigendom.

Het waterschap kan vanwege waterstaatkundige redenen van zone B afwijken van het vestigen van een zakelijk recht. Dit geldt wanneer in de zone B onderhoudsgevoelige maatregelen en/of voorzieningen zijn gelegen In

<sup>1</sup> Uitgangspunten en randvoorwaarden voor deze zone-indeling worden ontleend aan de notitie ‘Medegebruik waterkeringen’ en de notitie ‘uitgangspunten t.a.v. bekleding waterkering’ zoals die bij de Ontwerputgangspunten Primaire Waterkeringen (OPW 2019) zijn vastgesteld.



deze specifieke gevallen is het uitgangspunt dat de gronden in eigendom worden genomen. In het projectplan Waterwet van het specifieke project zal beschreven worden indien het waterschap afwijkt van haar eigendommenbeleid en/of de Regeling uitvoering eigendommenbeleid.

#### **2.4.2 Dicht bebouwde gebieden**

Bij aaneengesloten bebouwing met dichtbebouwd gebieden van het toekomstige waterstaatswerk is het veelal niet doelmatig dat het waterschap grond(bermen) gelegen tussen of achter woningen in eigendom heeft. Hierbij zal overwogen worden of de winst met betrekking tot doelmatig beheer opweegt tegen de belangen van de bewoners die door het in eigendom verwerven geschaad zouden worden.

Voor een doelmatig beheer is het nodig dat gronden een aaneengesloten vlak vormen dat in eigendom is bij het waterschap. Het nieuw te verwerven deel van het waterstaatswerk zal dus moeten aansluiten bij bestaand eigendom.

Met betrekking tot percelen die (deels) bebouwd zijn, worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Er wordt maximaal tot 1 meter uit de gevel grond verworven;
2. het waterstaatswerk dat in eigendom van Waterschap Rivierenland wordt verworven, dient een aaneengesloten vlak te vormen met het gedeelte dat reeds in eigendom is bij het waterschap;
3. het bebouwde perceel dat in eigendom van derden blijft, moet een redelijke oppervlakte behouden om courant te blijven, met andere woorden opsplitsen van het perceel mag de huidige eigenaar niet onevenredig benadelen;

### **2.4.3 Doelmatig beheer waterstaatskundige constructies en Innovatieve maatregelen**

De hoofdregel is dat alle constructies en voorzieningen met een waterkerende functie die deel uitmaken van het waterstaatswerk in eigendom verworven moeten worden. In een aantal situaties wordt afwijken van deze hoofdregel door het vestigen van een zakelijk recht van opstal.

Als er constructies en/of voorzieningen worden aangebracht en een zakelijk recht van opstal dan blijft het eigendom van de grond bij de desbetreffende grondeigenaar. Met een zakelijk recht van opstal verkrijgt het waterschap het eigendom van de constructie/voorziening en wordt het beheer en onderhoud middels een beheerstrook juridisch geborgd.

#### ***Verticaal Zanddicht Geotextiel (VZG), Grofzand barrière (GZB)***

Een VZG en een GZB zijn verticale oplossingen voor het faalmechanisme piping. Deze wordt aan de binnenzijde van de dijk aangebracht, bij voorkeur binnen de beheerstrook van 5 m (zone A).

#### ***Waterontspanners***

Waterontspanners zijn verticale buizen die in de grond geplaatst zijn en vlak onder het maaiveld met elkaar worden verbonden door een lange evenwijdig aan de dijk lopende horizontaal liggende afvoerleiding. Door de waterontspanner wordt voorkomen dat de stabiliteit van de dijk gevaar loopt. Via de waterontspanner wordt het teveel aan grondwater afgevoerd naar de verderop gelegen sloten. Om het beheer en onderhoud (incl. toegang tot het perceel en de afwateringswerken) van de waterontspanner te waarborgen wordt de ondergrond in eigendom verworven.

In gevallen kan het zijn dat de (water)afvoerbuizen en putten zich bevinden buiten het waterstaatswerk. In dit geval zal voor de afvoerbuizen en putten (en beheer en onderhoud) een zakelijk recht van opstal gevestigd worden.

#### ***Damwanden, stabiliteitsschermen inclusief verankering***

Deze constructies hebben een functie bij het stabiel houden van de dijktaluds. Ondanks dat deze schermen niet veel onderhoud vergen, wil het waterschap de gronden waarin deze zich bevinden, in eigendom hebben.

### **Kistdammen**

Kistdammen zijn constructies die in het waterstaatswerk worden aangebracht en hebben de functie een eigenstandige waterkering te vormen. De ondergrond van de kistdam wordt dus in eigendom verworven.

### **Innovatieve maatregelen**

Bij dijkversterking zal steeds gezocht worden naar innovatieve maatregelen. Dit heeft tot gevolg dat het huidige beleid nog geen oplossing biedt voor deze nieuwe maatregelen. In dat geval zal aansluiting gezocht worden bij het huidige beleid en zal gekozen worden voor het juridisch instrument dat zowel voor het eigendom als het beheer de beste borging biedt voor het waterschap. Ook hierbij geldt dat rechtsgelijkheid en uniformiteit voorop staan. Een nadere uitwerking van het juridisch instrument zal plaatsvinden in het grondverwervingsplan behorende bij het projectplan van het specifieke project.

## **2.4.4 Instrumenten verwerving**

### **Minnelijk verwerven**

Uit het toepassen van de criteria die uit de nadere uitwerking van het eigendommenbeleid volgen blijkt welke gronden Waterschap Rivierenland in eigendom wil verwerven. De wijze waarop het eigendommenbeleid wordt toegepast wordt in de regeling uitvoering eigendomsbeleid beschreven. De verwerving (aankoop) zal voornamelijk op minnelijke basis tot stand komen.

### **Beperkt recht**

In bepaalde gevallen blijkt volgens de regeling uitvoering Eigendommenbeleid 2018 dat in eigendom verwerven van een deel van het waterstaatswerk niet nodig is. Hierbij is het mogelijk voldoende aan de waterkeringsbelangen tegemoet te komen, door een beperkt (zakelijk) recht te vestigen zoals een zakelijk recht van opstal of erfdienstbaarheid.

### **Onteigening**

Het Eigendommenbeleid Waterschap Rivierenland 2018 alsmede de regeling uitvoering eigendommenbeleid 2018 is de grondslag van het verwervingsbeleid. Tegen deze achtergrond vormt de minnelijke verwerving respectievelijk onteigening van het waterstaatswerk van de waterkering de basis. Indien tijdens het minnelijk verwervingsproces met de grondeigenaar blijkt dat door of in opdracht van het waterschap voldoende, doch vruchteloos gebleken pogingen zijn ondernomen om hetgeen onteigend moet worden langs minnelijke weg te verwerven, kan de administratieve onteigeningsprocedure doorlopen worden. De administratieve onteigening resulteert in een Koninklijk Besluit waarbij de te onteigenen percelen door de Kroon worden aangewezen. Vervolgens kan de gerechtelijke onteigening plaats vinden.

### **Gedoogplicht**

Indien het waterschap een zakelijk recht toepast, zal in beginsel de gedoogplicht op basis van de Waterwet art. 5.24 toegepast kunnen worden. Tenzij wanneer de belangen van de rechthebbenden redelijkerwijs onteigening vorderen. Indien de dijkversterkingsmaatregel onteigening vordert kan de administratieve onteigening en gerechtelijke onteigening doorlopen worden.

### **Tijdelijk gebruik gronden t.b.v. aanleg werken (werkstroken en gronddepots)**

Voor de realisatie van de werken dient het waterschap in veel gevallen te beschikken over het tijdelijk gebruik van grond als werkstrook of als gronddepot. Het tijdelijk gebruiksrecht wordt geregeld door het sluiten van een overeenkomst waarin het gebruik geregeld wordt, alsmede de eventuele aanspraak op schadevergoeding en andere zaken aangaande het tijdelijk gebruiksrecht. De grondeigenaar heeft recht op een vergoeding voor het tijdelijk gebruik, alsmede voor gewasderving en eventueel bijkomende schadevergoedingen. Na realisatie en afwerking van de voorziening komt de grond weer volledig in gebruik bij de grondeigenaar.

Indien geen overeenstemming wordt bereikt over het tijdelijk gebruik van grond, kan het waterschap gebruik maken van zijn bevoegdheid om op basis van art. 5.24 Waterwet een gedoogplicht op te leggen, wanneer naar zijn oordeel de belangen van de rechthebbenden onteigening niet vorderen. De grondeigenaar wordt dan

krachtens een besluit van het waterschapsbestuur verplicht mee te werken aan het (tijdelijk) beschikbaar stellen van zijn grond. Eventuele schade komt voor vergoeding in aanmerking.

### **Beschikbaarheid kabels- en leidingstrook**

Voor de realisatie van de dijkversterking moeten in veel gevallen de aanwezige kabels en leidingen verwijderd worden. Tijdige verlegging van kabels en leidingen dient daarmee het belang van een veilige waterkering. Bovendien is de continuïteit van de levering van de nutsvoorzieningen een maatschappelijk belang. Daarom ziet Waterschap Rivierenland een nieuwe kabel- en leidingstrook, als handhaving van de nutsvoorzieningen op de huidige locatie niet mogelijk is, als een (ruimtelijk) onderdeel van de dijkversterking en wordt het tracé in het projectplan opgenomen.

Indien de nieuwe kabel- en leidingstrook niet op grond van het waterschap wordt aangelegd, maar op particuliere grond, worden de rechten voor de realisatie van de strook door de nutsbedrijven verworven. Het waterschap kan de nutsbedrijven hierin faciliteren (gecombineerde grondverwerving) door gelijktijdig met de taxaties voor de grondaankoop voor de dijkversterking afspraken te maken met de grondeigenaren over het ter beschikking stellen van grond voor de aanleg van nutsvoorzieningen. Naast tijdwinst is een belangrijk voordeel hiervan dat de bewoners te maken krijgen met één taxateur/verwerver en niet met taxateurs van alle instanties afzonderlijk. De kosten komen voor rekening van de nutsbedrijven.

Indien er geen minnelijke overeenstemming bereikt kan worden over de vestiging van een zakelijk en/of de huur van een werkstrook voor het kabel- en leiding tracé, dan zal gebruik worden gemaakt van de bevoegdheid tot het opleggen van een gedoogplicht ex artikel 5.24 Waterwet.

### **Hoogwaterbeschermingsprogramma**

Het waterschap heeft een flinke dijkverbeteringsopgave in het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP). Voor dijkverbeteringen is in eerste instantie het grondbeleid van het waterschap leidend voor de grondverwerving binnen de HWBP-projecten. De Programmadirectie HWBP hanteert aanvullende uitgangspunten en richtlijnen voor de grondverwerving en de kwaliteitsborging hiervan; deze zijn verwoord in diverse documenten;

#### *Adviezen ten aanzien van het grondverwervingsproces*

De Programmadirectie van het HWBP geeft in haar handreiking aan in welke fase van het project welke producten moeten worden opgeleverd en hoe met informatie moet worden omgegaan. Daarnaast worden kaders aangegeven vanuit wetgeving en beleid. Rijkswaterstaat heeft in zijn instructies aangegeven hoe in de praktijk moet worden omgegaan met de vastgoedopgave voor infrastructurele projecten. Hij geeft handreikingen, kaders, richtlijnen, instructies en adviezen op het gebied van minnelijk overleg, onteigening, grondslagen voor onteigening en gedoogplicht, nadeelcompensatie, schades aan landerijen, bouwschades en subsidiezaken en het taxatieproces. Daarnaast heeft Rijkswaterstaat een aantal standaard documenten (brieven, modelovereenkomsten, dossieropbouw en logboeken) beschikbaar.

#### *Financieringsregeling HWBP*

In deze regeling wordt aangegeven dat de beleidskeuze van iedere beheerder wordt gevolgd, waarbij het afwegingskader van de beheerder recht moet doen aan de principes van sober, doelmatig en rechtmatig. Tevens wordt vermeld dat bij de budgettering/financiering van de grondverwerving rekening moet worden gehouden met de hogere kosten door toepassing van het instrument onteigening. Daarnaast dient er rechtsgelijkheid te zijn voor alle betrokkenen in het plangebied. Voor het opstarten van het minnelijke traject dient per geval te worden beoordeeld of in het uiterste geval onteigening nodig is of dat het opleggen van de gedoogplicht volstaat. Dit is de basis voor de subsidiëring.

Als de verwerving van de onroerende zaak niet te verantwoorden is vanuit de huidige situatie en/of als er een mogelijkheid is om een gedoogplicht op te leggen, dan komen alleen de kosten van een beperkt recht op een onroerende zaak of van het sluiten van een overeenkomst ter zake aan het gebruik voor subsidiëring in aanmerking.

In de richtlijnen van het HWBP is nauwkeurig omschreven welke werkzaamheden en producten in aanmerking komen voor subsidiëring<sup>2</sup>. In beginsel zijn dit alle kosten die redelijkerwijs en conform waterschapsbeleid gemaakt worden voor het verkrijgen van de tijdelijke of permanente beschikking over de gronden.

### **3.1.4 Opstallen**

Opstallen, woningen of bedrijfsruimten waarvan is vastgesteld dat er geen sprake (meer) is van een (functioneel) waterstaatkundig belang kunnen worden verkocht. Aanbieding van de woning vindt in eerste instantie plaats aan de huidige bewoner/huurder tegen taxatiewaarde. Als de bewoner/huurder niet tot aankoop besluit, kan de woning in verhuurde staat in de openbare verkoop worden gezet. Wordt de woning niet verkocht dan wordt de huurprijs vastgesteld aan de hand van het woningwaarderings- of puntenstelsel. Jaarlijkse aanpassing van de huurprijs vindt plaats conform het maximaal wettelijk toegestane percentage.

#### Dijkmagazijnen

Daar waar mogelijk worden gebruiksovereenkomsten omgezet in huurovereenkomsten en wordt een marktconforme huurprijs gehanteerd. Bewoning van dijkmagazijnen wordt niet toegestaan. Dijkmagazijnen zijn van oorsprong bedoeld voor opslag, het aanbrengen van voorzieningen is niet toegestaan. Bestaande situaties waar voorzieningen zijn aangebracht en het gebruik afwijkt van de doelstelling opslag worden gehandhaafd. De meeste dijkmagazijnen hebben voor Waterschap Rivierenland een cultuurhistorische waarde. Dijkmagazijnen worden daarom niet verkocht tenzij er is vastgesteld dat er geen waterstaatkundig of cultuurhistorisch belang is bij het in eigendom houden van het object. Een verzoek tot koop zal op basis van deze criteria worden beoordeeld.

### **3.2.1 Gebruik openbaar eigendom**

Bij het gebruik van openbaar eigendom waarbij de openbaarheid behouden blijft is geen overeenkomst noodzakelijk. Er is daarmee dan geen risico op het verlies van de grond door verjaring. Afspraken over het gebruik van de grond worden eenzijdig vastgelegd. Aan de gebruiker wordt slechts de keuze gegeven of hij/zij het onderhoud wel of niet vrijwillig zonder betaling op zich wil nemen. Dit voor zover dit past binnen de mogelijkheden en de uitgifte niet reeds op andere wijze plaatsvindt. Wanneer er geen behoefte tot gebruik bestaat wordt de grond opgenomen in het onderhoudsprogramma van het waterschap zodat dit is geborgd.

De publiekrechtelijke middelen (Keur) bieden voldoende handvat om het functioneren van de waterstaatswerken te waarborgen.

Uitzondering op deze regel is de uitgifte in gebruik in het kader van:

#### **Recreatief medegebruik**

We onderscheiden de volgende vormen van recreatief medegebruik:

- Oeverrecreatie

Een oever die specifiek bestemd is voor recreatie (vissen, rustplaats kanoërs/fietsers/wandelaars) dient bij voorkeur aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- een breedte van minimaal 3 meter;
- voldoende afstand tot de doorgaande weg;
- het water is vrij van riet of oeverplanten en dient op één of meer plaatsen bereikbaar te zijn;
- de oever is bij voorkeur ingezaaid met gras en wordt regelmatig gemaaid;
- de oever is niet toegankelijk voor auto's;
- de oever heeft geen specifieke natuurfunctie.

- Wandelen

---

<sup>2</sup> Regeling van de Minister van Infrastructuur en Milieu, van PM nr. IENM/BSK-2014/57174.

Alle onderhoudspaden die het waterschap in eigendom heeft worden opengesteld voor individuele wandelaars, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om dit niet te doen, bijvoorbeeld afspraken uit het verleden, verwachte schade of overlast. Specifiek gelden de volgende eisen en voorwaarden:

- alle schouwpaden, tenzij daartoe anders is besloten, staan open voor individuele wandelaars, tenzij duidelijk is aangegeven, hetzij met een hek, dan wel met een bord dat toegang verboden is;
- honden worden niet toegestaan op schouwpaden; wanneer dit bij uitzondering wel wordt toegestaan, dienen ze aangeliind te zijn (bij georganiseerd recreatief medegebruik vindt handhaving plaats door de aanvrager);
- daar waar officiële wandelpaden over eigendommen van het waterschap worden aangelegd, worden afspraken gemaakt over het onderhoud;
- het waterschap plaatst in principe geen banken en/of prullenbakken; wanneer dit bij uitzondering wel gebeurt, wordt het onderhoud in elk geval overgedragen aan een derde;
- het waterschap is niet aansprakelijk voor persoonlijk letsel;
- op wandelpaden worden zo min mogelijk borden geplaatst; deze wekken verwachtingen en scheppen verplichtingen qua onderhoud;
- langs een wandelroute worden de kunstwerken zodanig afgeschermd dat er geen gevaar voor wandelaars kan ontstaan. Wanneer dit niet mogelijk is voor de bedrijfsvoering kan het betreffende pad niet worden opengesteld als wandelroute.

- Fietsen

Het waterschap staat de aanleg van fietspaden op de waterkeringen toe en werkt hier ook meestal aan mee. Mountainbiken leidt echter snel tot aantasting van het pad en/of de directe omgeving. Deze vorm van recreatie kan daarom alleen in speciaal daarvoor ingerichte gebieden plaatsvinden. Het bestemmingsplan ter plaatse is leidend. Met uitzondering van wegen waarop het waterschap volgens reglement het wegbeheer uitvoert (buiten de bebouwde kom in de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden) heeft het waterschap geen taak in het beheer en onderhoud van de fietspaden en eventueel geplaatst wegmeubilair.

- Zwemmen

Voor zwemwateren en de oevers van die wateren, is een goede bereikbaarheid van groot belang. Alle officiële zwemwateren zijn in beheer bij recreatieschappen, gemeenten of recreatiebedrijven. Zij zorgen onder andere voor het dagelijks beheer van de stranden, onderhouden de (sanitaire) voorzieningen en zorgen voor parkeervoorzieningen. De kwaliteit van het zwemwater wordt op deze locaties gedurende het badseizoen door het waterschap gecontroleerd. Indien uit de controles blijkt dat het zwemwater verontreinigd is, kan de provincie zo nodig een zwembod instellen of een negatief zwemadvies geven.

Zwemmen gebeurt op eigen risico.

- Schaatsen

Het waterschap probeert daar waar mogelijk binnen zijn beheergebied rekening te houden met de mogelijkheden voor schaatsers.

- Varen (kanoën en roeien)

Niet alle wateren lenen zich voor deze vorm van (intensieve) recreatie. Wateren met bijvoorbeeld de functies waternatuur, viswater en/of ecologische verbindingzones zijn niet geschikt voor een hoge recreatieve druk. Door het niet toestaan van voorzieningen (in- en uitstapplaatsen of aanlegsteigers) in dergelijke wateren wordt de recreatie ontmoedigd /afgeremd. Kunstwerken kunnen gevaarlijk zijn voor de onwetende recreant. Door middel van voorzieningen kunnen gevaarlijke situaties worden voorkomen. Indien voorzieningen niet mogelijk zijn, zal een verbodsbord moeten aangeven dat het niet is toegestaan zich in/op de watergang te bevinden. Voor het afmeren gelden de regels van de Keur.

- Paardrijden

Schouwpaden, bermen en waterkeringen zijn geliefd bij ruiters. Paardrijden vormt echter een discutabele vorm van recreatie wanneer het gaat om gebruik van waterschapseigendommen. Dijken en kades hebben allereerst een functie in het kader van de veiligheid. Betreding door paarden kan de erosiebestendigheid van de waterkering en daarmee de stabiliteit van grondlichamen in gevaar brengen. Dicht langs watergangen rijden is

ongewenst omdat oevers al snel worden ingetrapt. Aanleg van ruiterspaden zal daarom altijd met inachtneming van de hoofdfunctie moeten gebeuren. Alleen daar waar geen taluds worden ingetrapt en de primaire functie niet in gevaar wordt gebracht, kunnen eventueel ruiterspaden worden aangelegd door derden.

### **Jacht**

Jachthouders treden de laatste jaren in wildbeheereenheidverband meer en meer op als organisaties die een bijdrage leveren aan de instandhouding en de verzorging van natuur en landschap. Zo organiseert de Jagersvereniging bijvoorbeeld al vele jaren de zogenoemde Nationale Schoonmaakdag, waarbij duizenden jagers zorgdragen voor het opruimen van zwerfvuil op landerijen, dijktaaluds, wegbermen, wateren etc. Een initiatief dat goed is voor het milieu en dus ook voor het waterschap (het waterschap zou anders zelf opdraaien voor de kosten van afvalverwijdering op/in de eigen waterstaatswerken). Tegen deze achtergrond wordt het als billijk ervaren dat de vergoeding die de wildbeheereenheden betalen op een symbolisch bedrag wordt bepaald, bijvoorbeeld één euro per hectare. Dit conform de vastgestelde tarievenlijst. In het contract met de wildbeheereenheden wordt dan een deelname aan de Nationale Schoonmaakdag opgenomen.

Bij de verhuur van het jachtrecht op waterschapseigendommen worden de doelen met betrekking tot de ecologische functies (bijvoorbeeld ecologische verbindingzones) en de taken van het waterschap (bijvoorbeeld rioolwaterzuiveringsinstallaties) meegenomen. Bij verhuur van het jachtrecht op waterschapseigendommen met ecologische functies wordt de wettelijk vereiste toestemming voor het uitoefenen van vrijstellingen, aanwijzingen en ontheffingen contractueel verleend ter bestrijding van landelijk vrijgestelde schadesoorten en ten behoeve van de uitoefening van de door Gedeputeerde Staten goedgekeurde faunabeheerplannen, mits de waterhuishoudkundige belangen daarmee niet worden geschaad.

Met betrekking tot de eigendommen benodigd voor de taken van het waterschap (bijvoorbeeld rioolwaterzuiveringsinstallaties) geldt dat deze eigendommen wel worden opgenomen in de overeenkomst, zodat het totale jachtareal in stand blijft en de gerechtigde kan blijven voldoen aan de vereisten van de Wet Natuurbescherming. Deze percelen mogen echter niet actief bejaagd worden tenzij er sprake is van hinder, overlast of schade.

### **Visserij**

Voor het uitoefenen van visserij kan het waterschap visrechten overdragen aan visserijpartners. Dit kan op verschillende manieren:

#### **1. Huurovereenkomst**

Het overdragen van visrechten kan door middel van het opstellen van huurovereenkomsten. Hiermee wordt het visrecht overgedragen en is het waterschap geen visrechthebbende meer van het water. Een huurovereenkomst moet voldoen aan de regels van de Kamer voor de Binnenvisserij. De duur van een huurovereenkomst is maximaal 6 jaar en wordt van rechtswege verlengd.

#### **2. Schriftelijke toestemming**

Ook zijn er partijen waaraan het waterschap het visrecht niet compleet wil overdragen. Aan deze partijen kan dan een schriftelijke toestemming worden verleend. In dit geval blijft het waterschap visrechthebbende. Een schriftelijke toestemming moet voldoen aan de regels van de Kamer voor de Binnenvisserij. De duur van een schriftelijke toestemming is maximaal 3 jaar. Het is aan partijen zelf om de toestemming te verlengen.

#### **3. Machtiging**

Ook kan het waterschap het visrecht via een machtiging aan de sportvisserij uitgeven. Door de machtiging kan de sportvisserij (hengelsportverenigingen en federaties) als het ware namens het waterschap aan de bij hen aangesloten leden schriftelijke toestemmingen verlenen. Het waterschap blijft visrechthebbende.

Met het overdragen van visrechten aan sport- en/of beroepsvisserijorganisaties kan het waterschap kaders stellen voor de manier waarop de visserij omgaat met die rechten. Dit is van belang voor het veiligstellen van de waterschapsbelangen. Deze kaders worden uitgewerkt in de beleidsnota visstand- en visserijbeheer.

**3.2.2. Gebruik niet-openbaar eigendom** Bij nieuwe uitgften wordt gezocht naar een direct aangelegen gebruiker om een duurzaam verantwoorde situatie te creëren. Is er meer dan één aangrenzende (op gelijke of nagenoeg gelijke afstand) en geïnteresseerde eigenaar/gebruiker, dan wordt gekeken naar het voor het waterschap zo doelmatig en duurzaam mogelijk in gebruik geven van het perceel. Eventueel vindt een openbare procedure plaats.

#### **Pacht**

Landbouwpercelen in eigendom van het waterschap die niet direct en op elk moment vrij en geheel ter beschikking van het waterschap behoeven te zijn en een bedrijfsmatig landbouwkundig gebruik kennen, kunnen - voor zover er geen waterstaatkundige of overige belemmeringen zijn, ingevolge van het Burgerlijk Wetboek, voor 3 keer 1 jaar, op basis van, in principe een openbare procedure worden verpacht. Het waterschap gaat enkel liberale pachtovereenkomsten korter dan zes jaar aan ingevolge artikel 397 eerste lid BW.

De percelen die deel uitmaken van het gronddepot langs de Bergsche Maas zullen zolang dit verenigbaar is met de functie van de gronden voor agrarisch gebruik in liberale pacht worden uitgegeven dan wel worden afgestoten, indien deze gronden geen waterstaatkundige en/of strategische functie meer vervullen

#### **3.3 Zakelijke rechten**

Lopende verplichtingen die het waterschap als grondeigenaar heeft op grond van zakelijke rechten, kunnen worden geactualiseerd dan wel beëindigd. Hierbij gaat het met name om oude overeenkomsten met derden voor een recht van erfpacht of opstal voor woningen en andere opstallen op grond in eigendom bij het waterschap. Ten aanzien hiervan heeft het waterschap de keuze om op eigen initiatief dan wel op verzoek van de gerechtigde tot het zakelijk recht, het onderliggende contract te actualiseren of te beëindigen. Bij het actualiseren is een nieuw contract met actuele bepalingen en een marktconforme retributie het doel. Indien het beëindigen van een lang lopend contract niet in strijd is met de waterstaatkundige taken of ander beleid van het waterschap, kan het waterschap instemmen met het afstoten van het eigendom aan de zakelijk gerechtigde. In voorkomende gevallen dienen de betrokken partijen wel hun belangen aan te tonen.

Zonnepanelen/windturbines.

Het waterschap heeft diverse gronden voor de taakuitoefening in eigendom. Het plaatsen van zonnepanelen/windturbines op deze gronden is niet mogelijk, tenzij hiervoor door het waterschap een vergunning kan worden verleend en er daarnaast vanuit het eigendomsrecht geen belemmeringen bestaan. Immers zal het waterschap ook privaatrechtelijk toestemming moeten geven voor het gebruik van de grond en dient verzoeker een opstalrecht tegen een vastgestelde vergoeding en tegen een vooraf bepaalde periode met het waterschap vast te leggen.

#### **3.4 Verjaring**

Indien het waterschap een verzoek tot verjaring ontvangt, zal aan de hand van aangereikt bewijsmateriaal worden beoordeeld of het verzoek wel of niet wordt gehonoreerd. Hierop volgt dan een schriftelijke afwijzing of een schriftelijke erkenning van verjaring. In de brief van erkenning van verjaring wordt aangestuurd op notariële en kadastrale vastlegging waarbij de kosten voor rekening van de verzoeker zijn. Verjaarde percelen worden niet gewaardeerd. Voor het in behandeling nemen van een verzoek tot verjaring zijn behandelingskosten van toepassing, hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5 in deze regeling. Wenselijk is om waar mogelijk een gebruiksovereenkomst (huur, gebruik om niet e.d.) met de desbetreffende gebruiker te sluiten; dit geldt met name voor de "niet-openbare percelen". Hiermee worden bedoeld de percelen die vanaf de openbare weg niet toegankelijk zijn en/of percelen en die met een haag, hek of heg zijn afgeschermd van de openbare weg. Met het aangaan van een gebruiksovereenkomst wordt voorkomen dat 'de gebruiker' de feitelijke macht uitoefent en daarmee als bezitter wordt aangemerkt. Opgemerkt wordt dat een door het waterschap verleende (publiekrechtelijke) watervergunning als zodanig de verjaring niet stuit.

#### **3.5 Oneigenlijk grondgebruik**

Aanpak van oneigenlijk grondgebruik vindt plaats in gebieden daar waar vanuit waterschapsprojecten een opgave bestaat. Na inventarisatie wordt binnen het afgebakende projectgebied gestart met de situaties die een negatieve invloed hebben op de uitvoeren van onze (kern)taak. Zodra deze zaken zijn afgewikkeld, worden de



overige zaken opgepakt met het doel het gehele projectgebied op orde te brengen vóór de start van het project.

Buiten de projectgebieden wordt oneigenlijk gebruik ad hoc opgepakt als er een negatieve invloed is op de uitvoering van onze (kern)taken. Het gaat hier om de zaken die vanuit de organisatie of externe partners worden aangedragen. Hier wordt niet actief naar gehandeld. Verzoeken tot verjaring worden in behandeling genomen.

Zodra de projectgebieden op orde zijn en alle zaken in relatie tot de (kern)taken zijn opgepakt, zullen overige zaken (buiten de projectgebieden) zonder deze directe invloed op de (kern)taak kunnen worden opgepakt. De verwachting is dat hier de aankomende jaren geen sprake van is omdat er vanuit de projectgebieden voldoende zaken zullen ontstaan.

Daar waar oneigenlijk gebruik van grond wordt geconstateerd en het kleine overtollige percelen betreft, die een geïsoleerde ligging hebben (waardoor bundeling niet mogelijk is) en die al lang in gebruik zijn, krijgen gebruikers de gelegenheid deze 'om niet' over te nemen. Het gaat dan om percelen waarvan de baten niet op wegen ten opzichte van de lasten om tot deze baten te komen. Ten opzichte van de gronden met meer waarde vindt taxatie plaats en worden deze tegen taxatiewaarde aangeboden. Van belang is dat situatie duurzaam wordt opgelost. Daar waar nodig wordt afgeweken van de taxatie om tot afwikkeling te komen en een duurzame situatie te creëren. Op orde krijgen en behouden is een utopie! Vandaar de prioritering en pragmatische aanpak.

Voorgesteld wordt om na afronding van elk projectgebied duidelijke afspraken te maken met alle betrokkenen ten behoeve van monitoring en borging.

#### **4. Verkopen**

Verpachte grond wordt in de regel verkocht nadat deze vrij van pacht en andere gebruiksrechten is. Niettemin kunnen er zich omstandigheden voordoen waardoor verkoop van grond in verpachte staat rationeel is. Bijvoorbeeld indien het op basis van verleende pachtrechten, de persoon van de pachter en andere relevante omstandigheden en factoren, de verwachting is dat de grond niet binnen een redelijke termijn vrij van pacht komt c.q. kan worden gemaakt. Alsdan wordt in de koopovereenkomst een meerwaardebeding (anti-speculatiebeding) opgenomen dat de koper verplicht bij verkoop binnen 10 jaar een jaarlijks met 10% aflopend bedrag aan het waterschap te vergoeden, berekend over het verschil van de waarde in onverpachte staat en de waarde in verpachte staat.

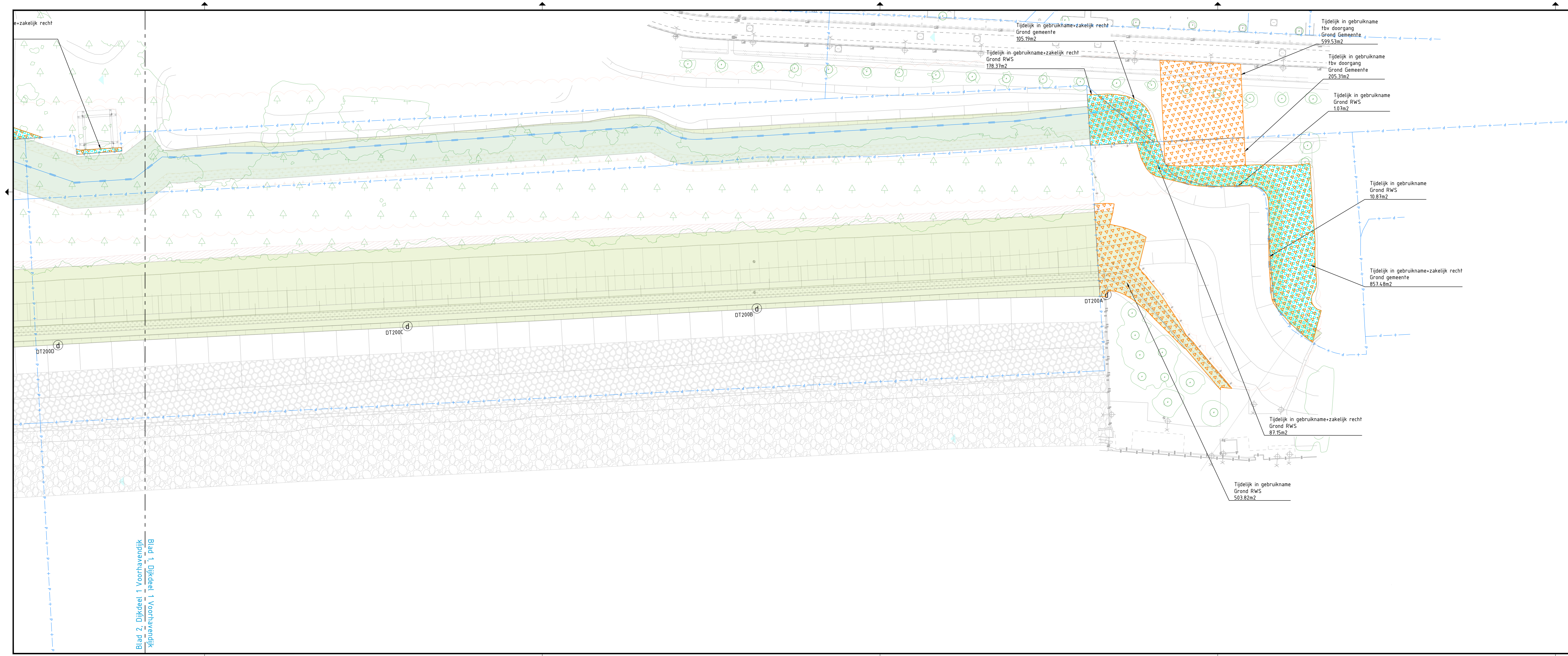
Daar waar mogelijk wordt overtollige grond, zijnde grotere (landbouw) kavels, ingebracht in een (vrijwillige) kavelruil of kan deze grond wanneer deze geschikt is voor een andere overheden vanwege het realiseren van taakuitvoering of andere doelstellingen direct marktconform aan hen worden overgedragen.

De minimumverkoop prijs bedraagt tenminste de getaxeerde waarde. Alleen indien zwaarwichtige redenen zich hiertegen verzetten kan een lagere verkoopprijs worden overeengekomen.

#### **5. Behandelingskosten**

Indien een perceel grond van het waterschap niet essentieel is voor de primaire taakuitoefening, kan onder voorwaarden tot verkoop of vestiging zakelijk recht worden overgegaan. Voor de behandeling van een dergelijke aanvraag kan het waterschap kosten in rekening brengen. De behandelingskosten worden ook in rekening gebracht in geval van bijvoorbeeld het verleggen van een gedeelte van een A-watrgang op verzoek van een ingeland of een verzoek tot verjaring van waterschapsgronden. De behandelingskosten worden bij de aanvraag gecommuniceerd en gefactureerd en zijn ook van toepassing indien gedurende de aanvraag wordt afgezien van de transactie. Het bedrag van de behandelingskosten staat vermeld in de "tarieventabel grondzaken Waterschap Rivierenland".





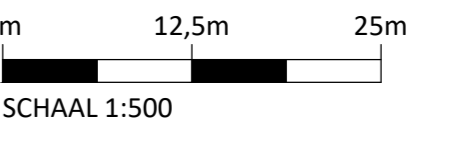
**LEGENDA**

- Nieuw Aankoop grond
- Verkoop grond
- Aanvraag zakelijk recht
- Tijdelijk in gebruikname

- Gekoppelde Xrefs:**
- 00-NW-ALG-BLADINDELING-500.dwg
  - 00-BE-SIT-DIJKPALEN.dwg
  - 00-BE-SIT-CONSTRUCTIES.dwg
  - 00-BE-SIT-KADASTRALE\_GRENZEN.dwg
  - 00-BE-SIT-ONDERGROND-500.dwg
  - 00-BE-SIT-GRONDAANKOOP\_WATERSCHAP.dwg
  - 1\_VOO-NW-SIT-DIJK.dwg
  - 00-NW-ALG-LEGENDAS.dwg
  - 1\_VOO-BE-FUND\_HOOGSPANNING.dwg

**Opmerkingen:**

- Dijkhoogtes in meters t.o.v. N.A.P. eindsituatie met zichtjaar 2075
- Maten in meters tenzij anders aangegeven
- Dimensies van materialen in millimeters
- Hoogtematen in meters t.o.v. N.A.P.
- Voor ontwerp zie tekening 1274-666-TE-CIV-VO-00-SIT-0010



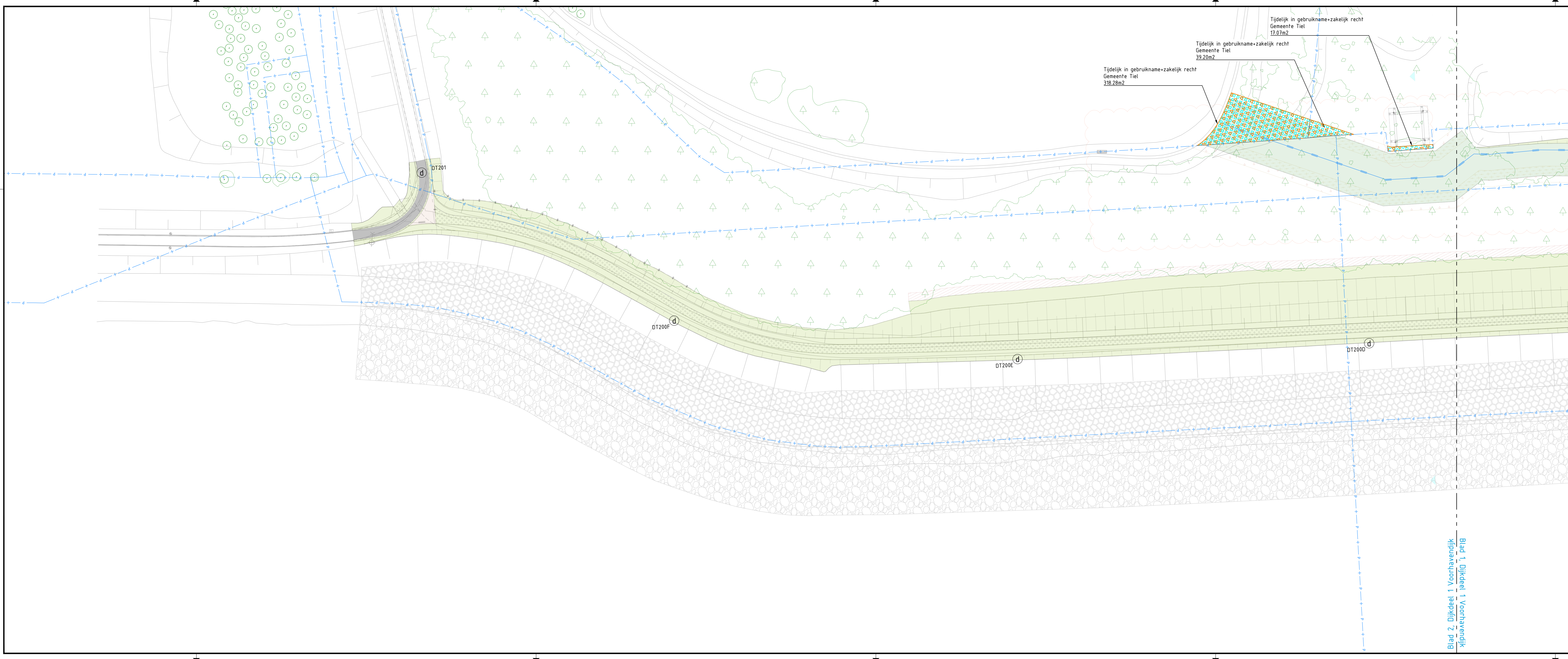
1.0	30-03-2021	Aankooptekening WSRL	L. Hoekstra	Q. Brouwer
Versie:	Datum:	Omschrijving:	Getekend:	Gecontroleerd:
Tauw bv is gevestigd in Amsterdam - Assen - Deventer Eindhoven - Enschede - Leeuwarden Rotterdam - Utrecht www.tauw.nl			Vrijgegeven:	H. van Kooten
			Vrijgave Versie:	1.0
			Vrijgave Datum:	30-03-2021

<p>Waterschap Rivierenland</p> <p>Bezoekadres: De Blombogerd 1 4003 BX, Tiel tel: (0344) 64 90 90 URL: www.waterschaprivierenland.nl</p>	<p>Project: Dijkversterking Stad Tiel Dijkvak 1: Voorhavendijk</p> <p>Onderdeel: Aankooptekening WSRL</p>
	<p>Projectnr: 1274666</p> <p>Getekend: L. Hoekstra</p> <p>Gecontroleerd: Q. Brouwer</p> <p>Besteksnr: n.v.t.</p> <p>Tekeningnr: 1274666-TE-VO-1_VOO_OMG-0004</p>
<p>Datum: 30-03-2021</p> <p>Getekend: L. Hoekstra</p> <p>Gecontroleerd: Q. Brouwer</p> <p>Status: Concept</p> <p>Versie: 1.0</p> <p>Schaal: 1:500 / 1:2000</p> <p>Formaat: A2+ (420x1189mm)</p>	<p>Blad: 1 van: 8</p> <p>Status: Concept</p> <p>Versie: 1.0</p> <p>Schaal: 1:500 / 1:2000</p> <p>Formaat: A2+ (420x1189mm)</p>

Blad 2, Dijkdeel 1 Voorhavendijk

Blad 1, Dijkdeel 1 Voorhavendijk





Tijdelijk in gebruiknaam+zakelijk recht  
Gemeente Tiel  
318,28m<sup>2</sup>

Tijdelijk in gebruiknaam+zakelijk recht  
Gemeente Tiel  
39,20m<sup>2</sup>

Tijdelijk in gebruiknaam+zakelijk recht  
Gemeente Tiel  
17,07m<sup>2</sup>

**LEGENDA**

- Nieuw Aankoop grond
- Verkoop grond
- Aanvraag zakelijk recht
- Tijdelijk in gebruiknaam

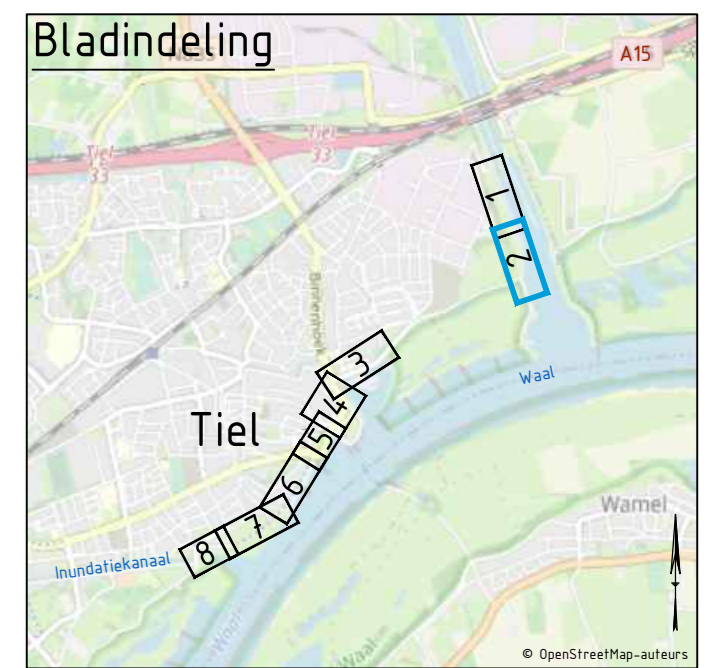
- Gekoppelde Xrefs:**
- 00-NW-ALG-BLADINDELING-500.dwg
  - 00-BS-SIT-DIJKPALEN.dwg
  - 00-BS-SIT-CONSTRUCTIES.dwg
  - 00-BS-SIT-KADASTRALE\_GRENZEN.dwg
  - 00-BS-SIT-ONDERGROND-500.dwg
  - 00-BS-SIT-GRONDAANKOOP\_WATERSCHAP.dwg
  - 1\_VOO-NW-SIT-DIJK.dwg
  - 00-NW-ALG-LEGENDAS.dwg
  - 1\_VOO-BS-FUND\_HOOGSPANNING.dwg

**Opmerkingen:**

- Dijkhoogtes in meters t.o.v. N.A.P. eindsituatie met zichtjaar 2075
- Maten in meters tenzij anders aangegeven
- Dimensies van materialen in millimeters
- Hoogtematen in meters t.o.v. N.A.P.
- Voor ontwerp zie tekening 1274-666-TE-CIV-VO-00-SIT-0010

SCHAAL 1:500

0m 12,5m 25m



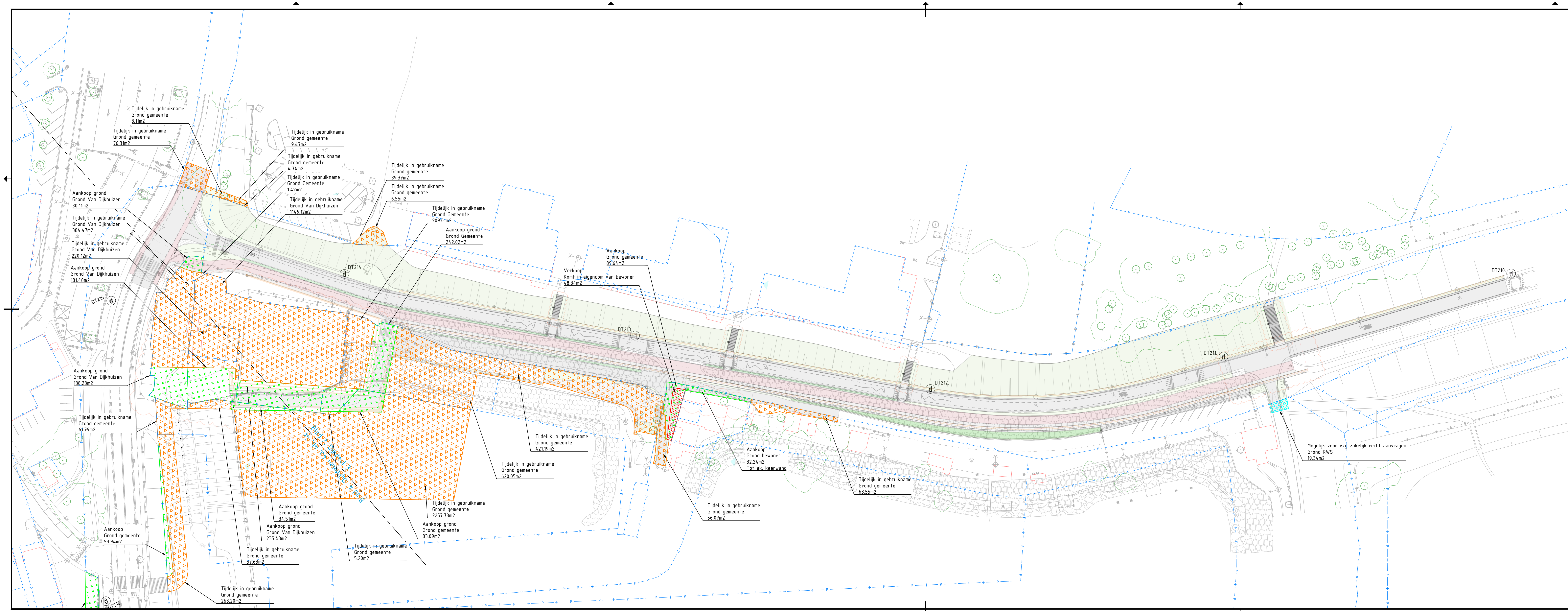
1.0	30-03-2021	Aankooptekening WSRL	L. Hoekstra	Q. Brouwer
Versie:	Datum:	Omschrijving:	Getekend:	Gecontroleerd:
Tauw bv is gevestigd in Amsterdam - Assen - Deventer Eindhoven - Enschede - Leeuwarden Rotterdam - Utrecht www.tauw.nl			Vrijgegeven:	H. van Kooten
			Vrijgave Versie:	1.0
			Vrijgave Datum:	30-03-2021

<p>Waterschap Rivierenland</p> <p>Bezoekadres: De Blombougerd 1 4003 BX, Tiel Postadres: postbus 599 4000 AN, Tiel tel: (0344) 64 90 90 URL: www.waterschaprivierenland.nl</p>	<b>Project:</b> Dijkversterking Stad Tiel <b>Dijkvak 1: Voorhavendijk</b>			
	<b>Onderdeel:</b> Aankooptekening WSRL <b>Projectnr.:</b> 1274666	<b>Datum:</b> 30-03-2021	<b>Blad:</b> 2 van: 8	
<b>Getekend:</b> L. Hoekstra <b>Gecontroleerd:</b> Q. Brouwer	<b>Datum:</b> 30-03-2021	<b>Status:</b> Concept		
<b>Besteknr.:</b> n.v.t.	<b>Schaal:</b> 1:500 / 1:2000	<b>Versie:</b> 1.0		
<b>Tekeningnr.:</b> 1274666-TE-VO-1_VOO_OMG-0004	<b>Formaat:</b> A2+ (420x1189mm)			

Blad 2, Dijkdeel 1 Voorhavendijk

Blad 1, Dijkdeel 1 Voorhavendijk



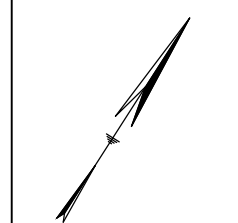
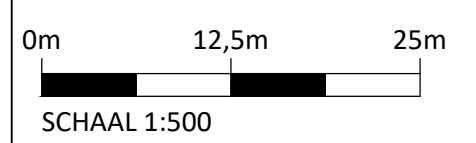


**LEGENDA**

- + Aankoop grond
- Verkoop grond
- Aanvraag zakelijk recht
- Tijdelijk in gebruikname

**Opmerkingen:**

- Dijkhoogtes in meters t.o.v. N.A.P. eindsituatie met zichtjaar 2075
- Maten in meters tenzij anders aangegeven
- Hoogtematen in meters t.o.v. N.A.P.
- Voor ontwerp zie tekening 1274666-TE-CIV-VO-00-SIT-0010



- Gekoppelde Xrefs:**
- 00-NW-ALG-BLADINDELING-500.dwg
  - 00-BS-SIT-ONDERGROND-500.dwg
  - 00-BS-SIT-KADASTRALE\_GRENZEN.dwg
  - 00-BS-SIT-CONSTRUCTIES.dwg
  - 00-BS-SIT-DIJKPALEN.dwg
  - 00-BS-SIT-GRONDAANKOOP\_WATERSCHAP.dwg
  - 3\_HAV-NW-SIT-DIJK.dwg
  - 00-NW-ALG-LEGENDAS.dwg



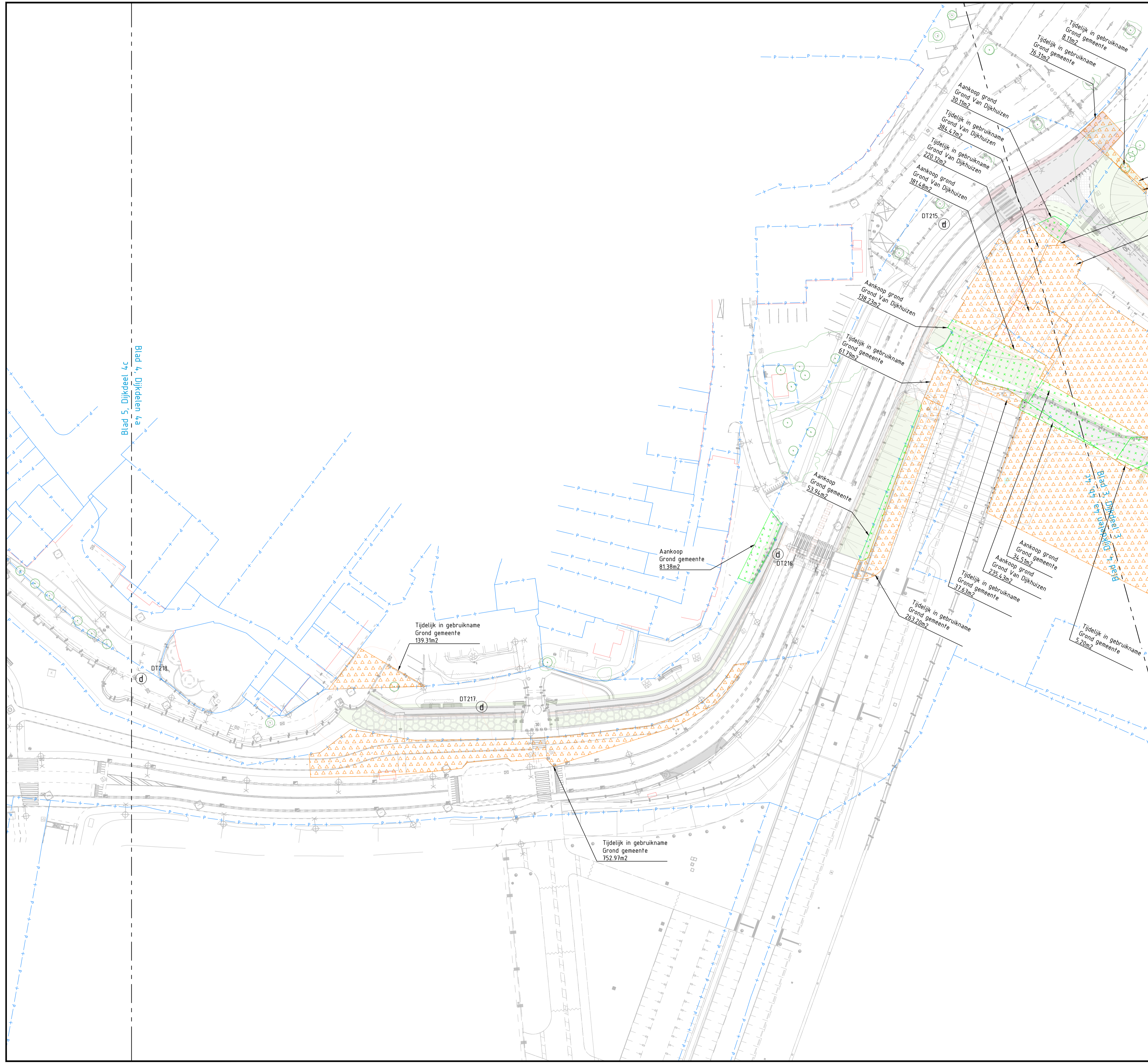
1.0	30-03-2021	Aankooptekening WSRL	L. Hoekstra	Q. Brouwer
Versie:	Datum:	Omschrijving:	Getekend:	Gecontroleerd:

	Taau bv is gevestigd in Amsterdam - Assen - Deventer Eindhoven - Enschede - Leeuwarden Rotterdam - Utrecht www.tauw.nl			
	Vrijgegeven:		H. van Kooten	
	Vrijgave Versie:		1.0	
	Vrijgave Datum:		30-03-2021	

	Project: Dijkversterking Stad Tiel			
	Dijkvak 3: Haven			
	Onderdeel:	Aankooptekening WSRL	Datum:	Blad: 3 van: 8
	Projectnr:	1274666	Gecontroleerd:	L. Hoekstra
	Gecontroleerd:	Q. Brouwer	Datum:	30-03-2021
Besteknr:	n.v.t.	Schaal:	1:500	
Tekeningnr:	1274666-TE-VO-3 HAV-OMG-0004	Formaat:	A2+ (420x1470mm)	



Blad 5, Dijkdeel 4c  
Blad 4, Dijkdelen 4a



**LEGENDA**

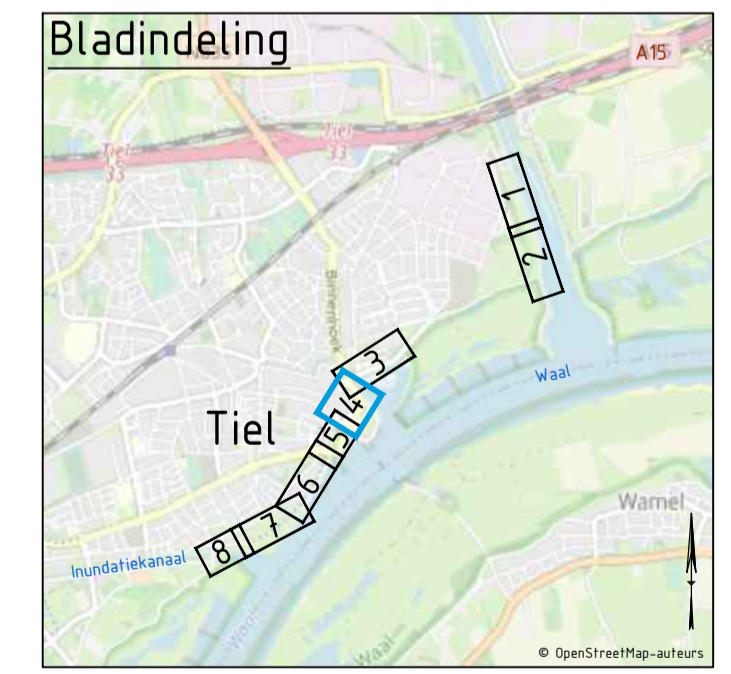
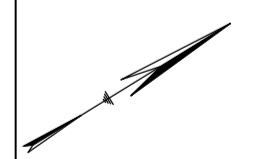
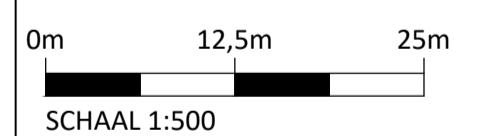
- Nieuw Aankoop grond
- Verkoop grond
- Aanvraag zakelijk recht
- Tijdelijk in gebruikname

**Gekoppelde Xrefs:**

- 00-NW-ALG-BLADINDELING-500.dwg
- 00-BS-SIT-DIJKPALEN.dwg
- 00-BS-SIT-KADASTRALE\_GRENZEN.dwg
- 00-BS-SIT-ONDERGROND-500.dwg
- 00-BS-SIT-CONSTRUCTIES.dwg
- XREF-32679-NV.dwg
- 00-BS-SIT-GRONDAANKOOP\_WATERSCHAP.dwg
- 4a\_SWH-NW-SIT-DIJK.dwg
- 00-NW-ALG-LEGENDAS.dwg
- 3\_HAV-NW-SIT-DIJK.dwg
- 5a\_BAT-NW-SIT-DIJK.dwg
- 4c\_SWR-NW-SIT-DIJK.dwg

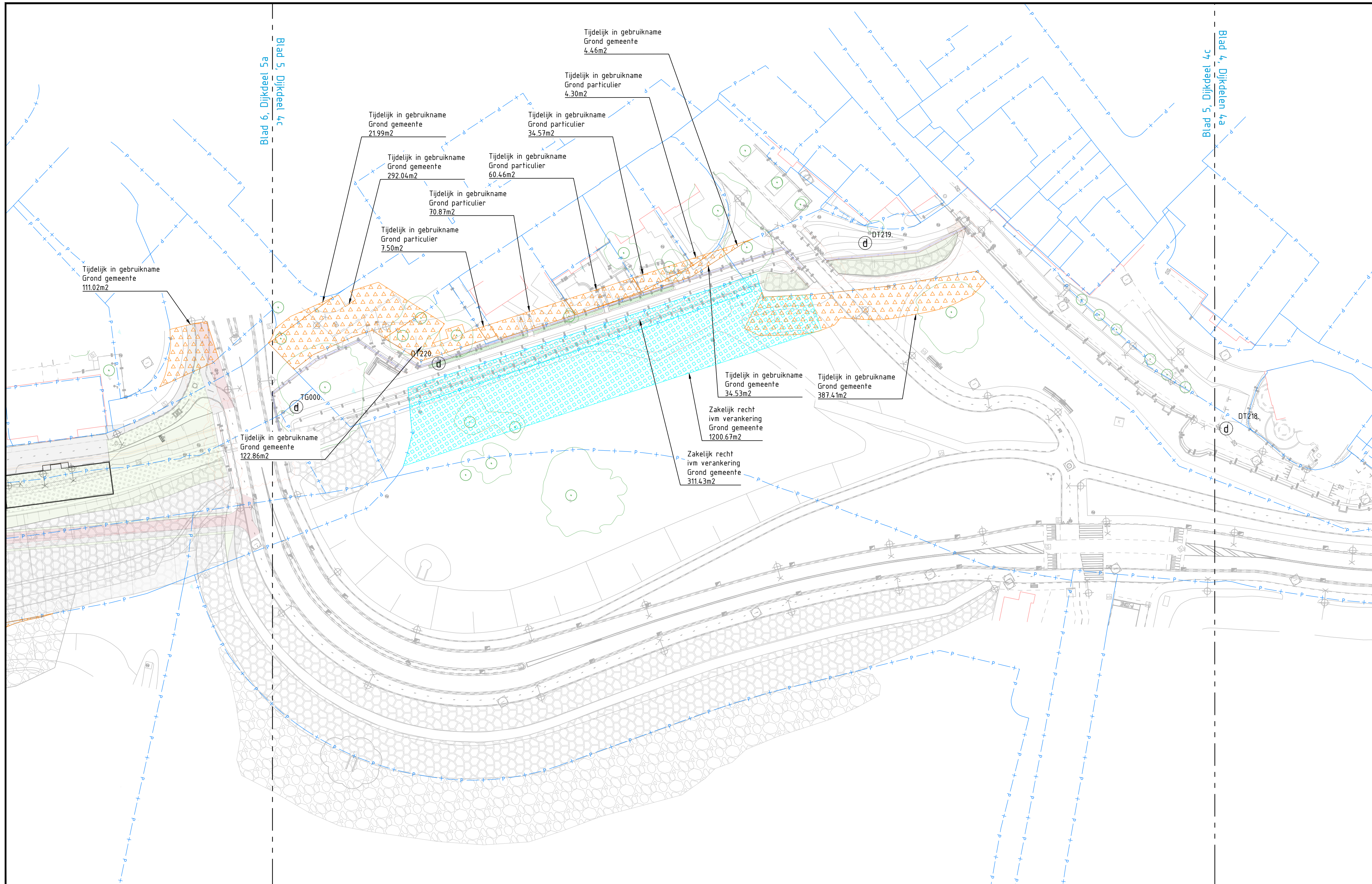
**Opmerkingen:**

- Dijkhoogtes in meters t.o.v. N.A.P. eindsituatie met zichtjaar 2075
- Maten in meters tenzij anders aangegeven
- Dimensies van materialen in millimeters
- Hoogtematen in meters t.o.v. N.A.P.
- Voor ontwerp zie tekening 1274666-TE-CIV-V0-00-SIT-0010



1.0	30-03-2021	Aankooptekening WSRL	L. Hoekstra	Q. Brouwer
Versie:	Datum:	Omschrijving:	Getekend:	Gecontroleerd:
			Taauw bv is gevestigd in Amsterdam - Assen - Deventer Eindhoven - Enschede - Leeuwarden Rotterdam - Utrecht www.tauw.nl	
			Vrijgegeven: H. van Kooten Vrijgave Versie: 1.0 Vrijgave Datum: 30-03-2021	
Project: Dijkversterking Stad Tiel Dijkvak 4a: Stadswallen - Havendijk				
Onderdeel: Aankooptekening WSRL				
Projectnr: 1274666		Datum: 30-03-2021		Blad: 4 van: 8
Gezochtadres: De Blomboogerd 1 4003 BX, Tiel tel: (0344) 64 90 90 URL: www.waterschaprivierland.nl		Postadres: postbus 599 4000 AN, Tiel		Status: Concept
Gecontroleerd: Q. Brouwer		30-03-2021		Versie: 1.0
Besteknr: n.v.t.		Schaal: 1:500		Formaat: A2+ (420x1470mm)
Tekeningsnr: 1274666-TE-V0-4a SWH-OMG-0004				



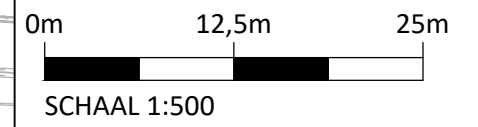


**LEGENDA**

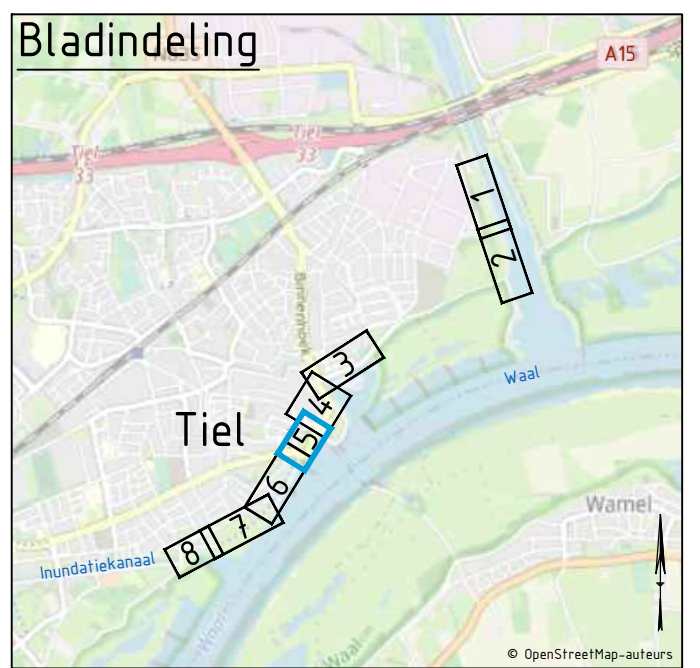
- Nieuw Aankoop grond
- Verkoop grond
- Aanvraag zakelijk recht
- Tijdelijk in gebruikname

**Opmerkingen:**

- Dijkhoogtes in meters t.o.v. N.A.P. eindsituatie met zichtjaar 2075
- Maten in meters tenzij anders aangegeven
- Dimensies van materialen in millimeters
- Hoogtematen in meters t.o.v. N.A.P.
- Voor ontwerp zie tekening 1274666-TE-CIV-VO-00-SIT-0010

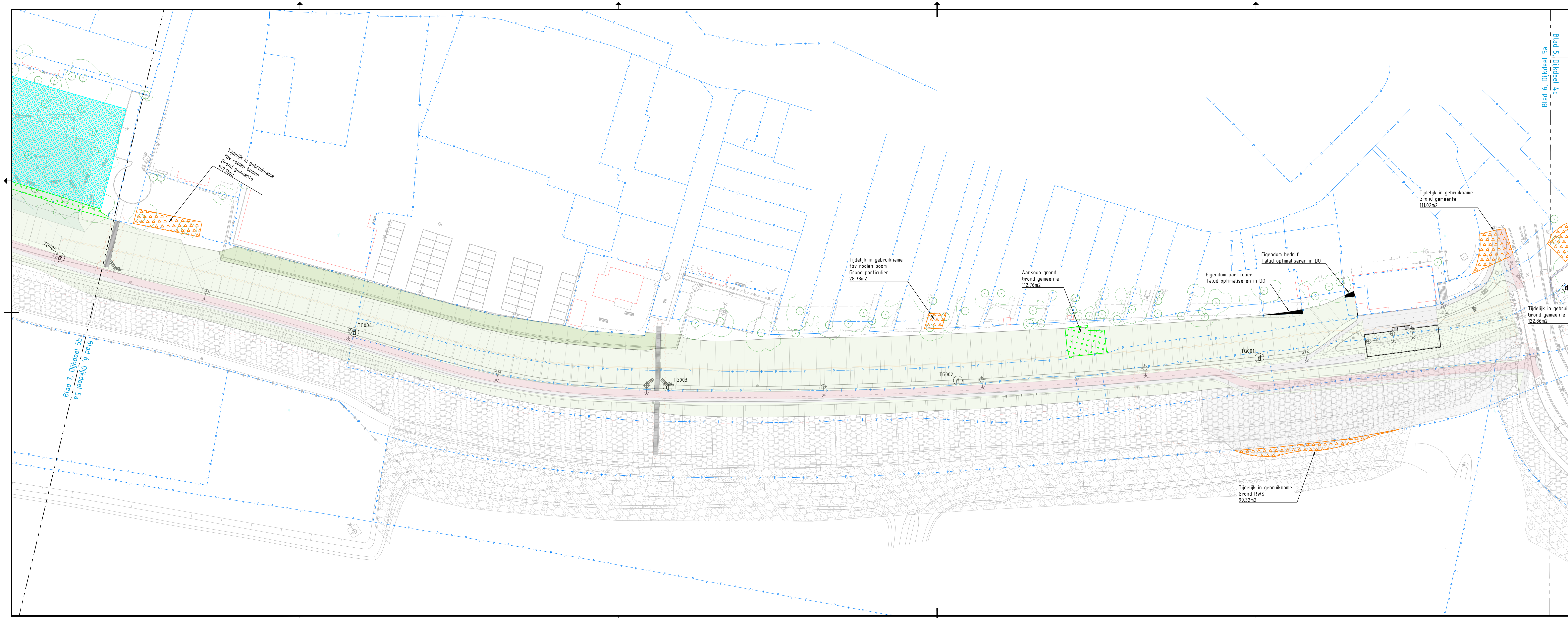


- Gekoppelde Xrefs:**
- 00-NW-ALG-BLADINDELING-500.dwg
  - 00-BS-SIT-DIJKPALEN.dwg
  - 00-BS-SIT-KADASTRALE\_GRENZEN.dwg
  - 00-BS-SIT-ONDERGROND-500.dwg
  - 00-BS-SIT-CONSTRUCTIES.dwg
  - XREF-32679-NV.dwg
  - 00-BS-SIT-GRONDAANKOOP\_WATERSCHAP.dwg
  - 4a\_SWH-NW-SIT-DIJK.dwg
  - 00-NW-ALG-LEGENDAS.dwg
  - 3\_HAV-NW-SIT-DIJK.dwg
  - 5a\_BAT-NW-SIT-DIJK.dwg
  - 4c\_SWR-NW-SIT-DIJK.dwg



1.0	30-03-2021	Aankooptekening WSRL	L. Hoekstra	Q. Brouwer
Versie:	Datum:	Omschrijving:	Getekend:	Gecontroleerd:
			Tauw bv is gevestigd in Amsterdam - Assen - Deventer Eindhoven - Enschede - Leeuwarden Rotterdam - Utrecht www.tauw.nl	
			Vrijgegeven:	H. van Kooten
Bezoekadres: De Blomboogerd 1 4003 BX, Tiel tel: (0344) 64 90 90 URL: www.waterschaprivierenland.nl			Vrijgave Versie:	1.0
Project: Dijkversterking Stad Tiel Dijkvak 4c: Stadswallen - Ravelijnmuur			Vrijgave Datum:	30-03-2021
Onderdeel:	1274666	Datum:	Blad:	5 van: 8
Getekend:	L. Hoekstra	30-03-2021	Status:	Concept
Gecontroleerd:	Q. Brouwer	30-03-2021	Versie:	1.0
Besteksnr:	n.v.t.	Schaal:	1:500	
Tekeningnr:	1274666-TE-VO-4c_SWR-OMG-004	Formaat:	A2+ (420x1470mm)	





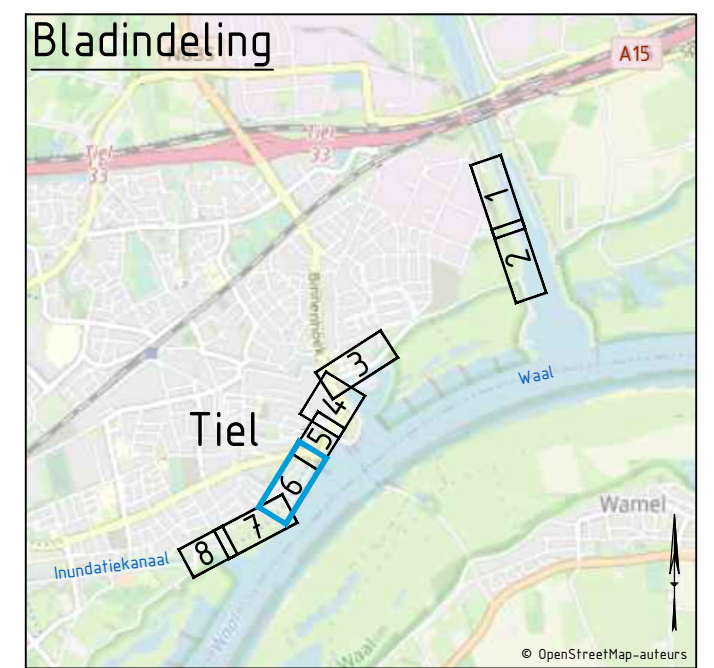
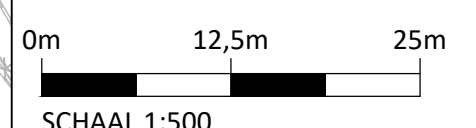
**LEGENDA**

- + Nieuw Aankoop grond
- + Verkoop grond
- + Aanvraag zakelijk recht
- + Tijdelijk in gebruikname

- Gekoppelde Xrefs:**
- 00-NW-ALG-BLADINDELING-500.dwg
  - 00-BS-SIT-ONDERGROND-500.dwg
  - 00-BS-SIT-KADASTRALE\_GRENZEN.dwg
  - 00-BS-SIT-CONSTRUCTIES.dwg
  - 00-BS-SIT-DIJKPALEN.dwg
  - 00-BS-SIT-GRONDAANKOOP\_WATERSCHAP.dwg
  - 00-NW-ALG-LEGENDAS.dwg
  - 5b\_ATI-NW-SIT-DIJK.dwg
  - 4c\_SWR-NW-SIT-DIJK.dwg
  - 5a\_BAT-NW-SIT-DIJK.dwg

**Opmerkingen:**

- Dijkhoogtes in meters t.o.v. N.A.P. eindsituatie met zichtjaar 2075
- Maten in meters tenzij anders aangegeven
- Dimensies van materialen in millimeters
- Hoogtematen in meters t.o.v. N.A.P.
- Voor ontwerp zie tekening 1274666-TE-CIV-VO-00-SIT-0010



1.0	30-03-2021	Aankooptekening WSRL	L. Hoekstra	Q. Brouwer
Versie:	Datum:	Omschrijving:	Getekend:	Gecontroleerd:

**TAUW**

Tauw bv is gevestigd in Amsterdam - Assen - Deventer Eindhoven - Enschede - Leeuwarden Rotterdam - Utrecht www.tauw.nl

Vrijgegeven: H. van Kooten  
Vrijgave Versie: 1.0  
Vrijgave Datum: 30-03-2021

**Waterschap Rivierenland**

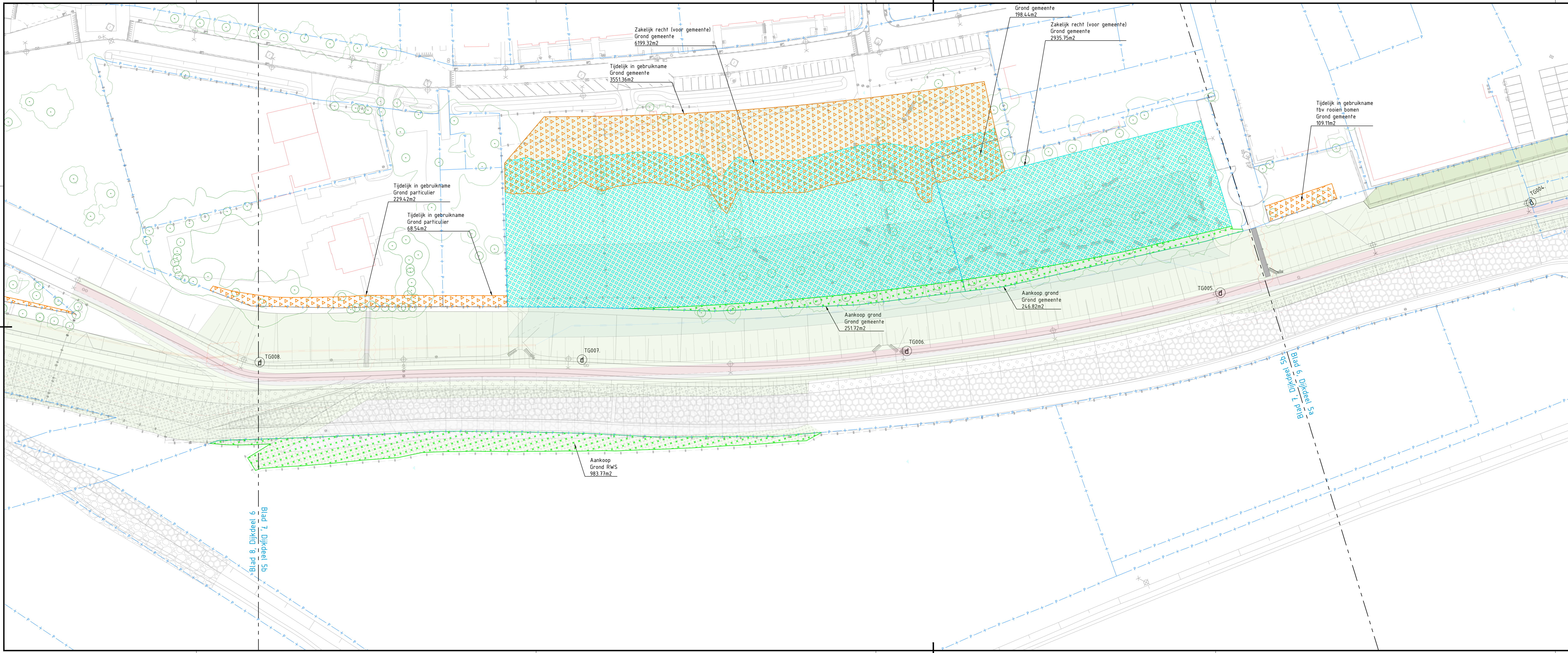
Project: Dijkversterking Stad Tiel  
Deeltraject 5A Ophemertsedijk (Bellevue - Aldi-terrein)

Onderdeel: Aankooptekening WSRL	Datum: 30-03-2021	Blad: 6 van: 8
Projectnr: 1274666	Getekend: L. Hoekstra	Status: Concept
Gecontroleerd: Q. Brouwer	30-03-2021	Versie: 1.0
Besteknr: n.v.t.	Schaal: 1:500	Formaat: A2+ (420x1260mm)
Tekeningnr: 1274666-TE-VO-5a BAT-OMG-0004		

Bezoekadres: De Blombogerd 1 4003 BX, Tiel  
Postadres: postbus 599 4000 AN, Tiel  
tel: (0344) 64 90 90  
URL: www.waterschaprivierenland.nl

Documentsoort: Tekening  
Wettige eigenaar: Waterschap Rivierenland





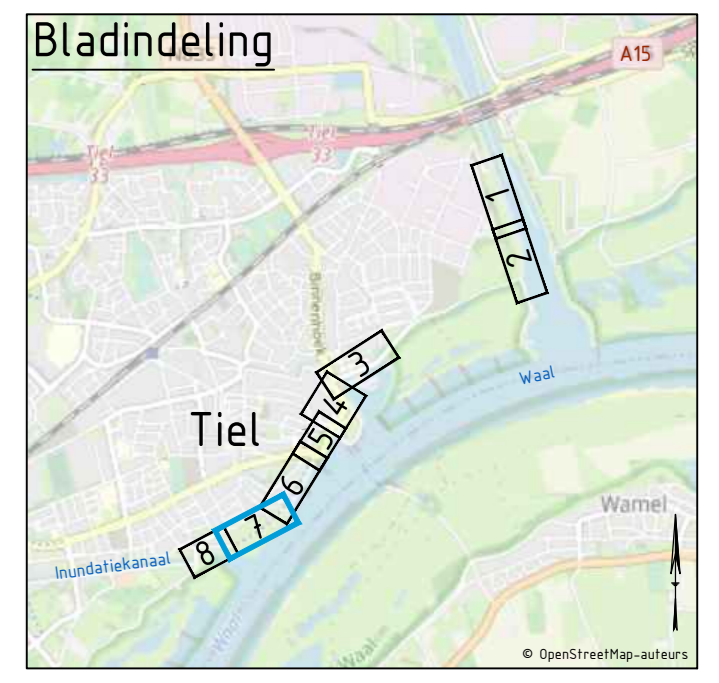
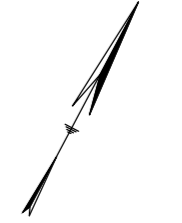
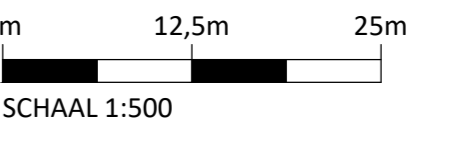
**LEGENDA**

- Nieuw**
- Aankoop grond
  - Verkoop grond
  - Aanvraag zakelijk recht
  - Tijdelijk in gebruikname

- Gekoppelde Xrefs:**
- 00-NW-ALG-BLADINDELING-500.dwg
  - 00-BS-SIT-ONDERGROND-500.dwg
  - 00-BS-SIT-DIJKPALEN.dwg
  - 00-BS-SIT-KADASTRALE\_GRENZEN.dwg
  - 00-BS-SIT-CONSTRUCTIES.dwg
  - 00-BS-SIT-GRONDAANKOOP\_WATERSCHAP.dwg
  - 6\_IND-NW-SIT-Dijk.dwg
  - 00-NW-ALG-LEGENDAS.dwg
  - 5a\_BAT-NW-SIT-DIJK.dwg
  - 5b\_ATI-NW-SIT-DIJK.dwg

**Opmerkingen:**

- Dijkhoogtes in meters t.o.v. N.A.P. eindsituatie met zichtjaar 2075
- Maten in meters tenzij anders aangegeven
- Dimensies van materialen in millimeters
- Hoogtematen in meters t.o.v. N.A.P.
- Voor ontwerp zie tekening 1274-666-TE-CIV-VO-00-SIT-0010



1.0	29-03-2021	Aankooptekening WSRL	L. Hoekstra	Q. Brouwer
Versie:	Datum:	Omschrijving:	Getekend:	Gecontroleerd:

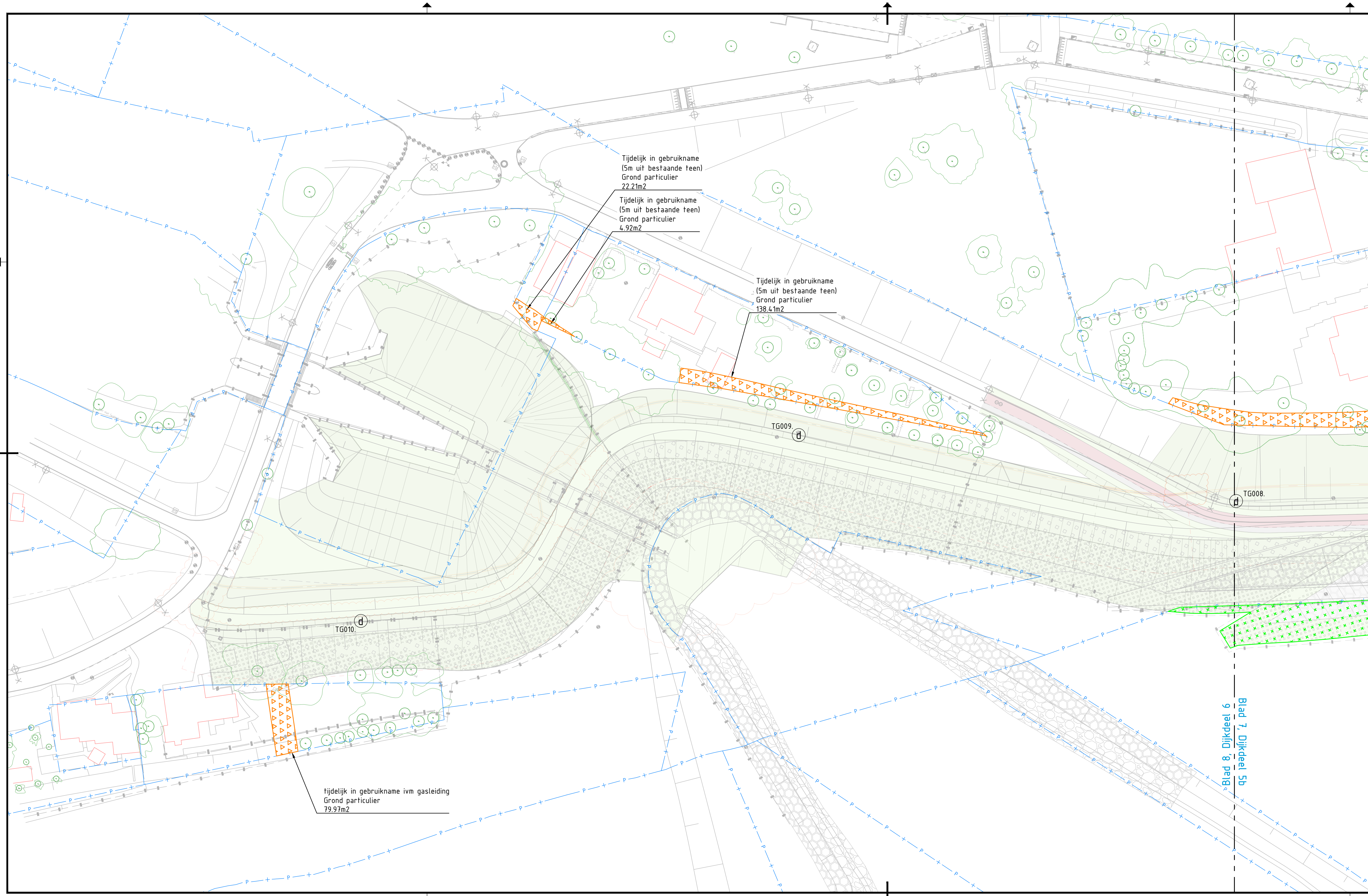


Tauw bv is gevestigd in Amsterdam - Assen - Deventer Eindhoven - Enschede - Leeuwarden Rotterdam - Utrecht www.tauw.nl

Vrijgegeven: H. van Kooten  
Vrijgave Versie: 1.0  
Vrijgave Datum: 30-03-2021

 Bezoekadres: De Blombougerd 1 4003 BX, Tiel Postadres: postbus 599 4000 AN, Tiel tel: (0344) 64 90 90 URL: www.waterschaprivierenland.nl	<b>Project:</b> Dijkversterking Stad Tiel Dijkvak 5b: Ophemertsedijk (Aldi-terrein - Inundatiekanaal)
	<b>Onderdeel:</b> Aankooptekening WSRL <b>Projectnr:</b> 1274666 <b>Datum:</b> 30-03-2021 <b>Blad:</b> 7 van: 8 <b>Getekend:</b> L. Hoekstra <b>Gecontroleerd:</b> Q. Brouwer <b>Status:</b> Concept <b>Versie:</b> 1.0 <b>Besteksnr:</b> n.v.t. <b>Schaal:</b> 1:500 <b>Tekeningnr:</b> 1274666-TE-VO-5b-ATI-OMG-0004 <b>Formaat:</b> A2.0(420x1189mm)





Tijdelijk in gebruikname  
(5m uit bestaande teen)  
Grond particulier  
22.21m<sup>2</sup>

Tijdelijk in gebruikname  
(5m uit bestaande teen)  
Grond particulier  
4.92m<sup>2</sup>

Tijdelijk in gebruikname  
(5m uit bestaande teen)  
Grond particulier  
138.41m<sup>2</sup>

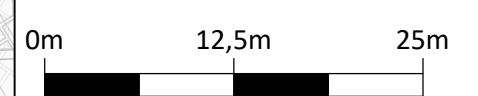
Tijdelijk in gebruikname ivm gasleiding  
Grond particulier  
79.97m<sup>2</sup>

### LEGENDA

- Nieuw Aankoop grond
- Verkoop grond
- Aanvraag zakelijk recht
- Tijdelijk in gebruikname

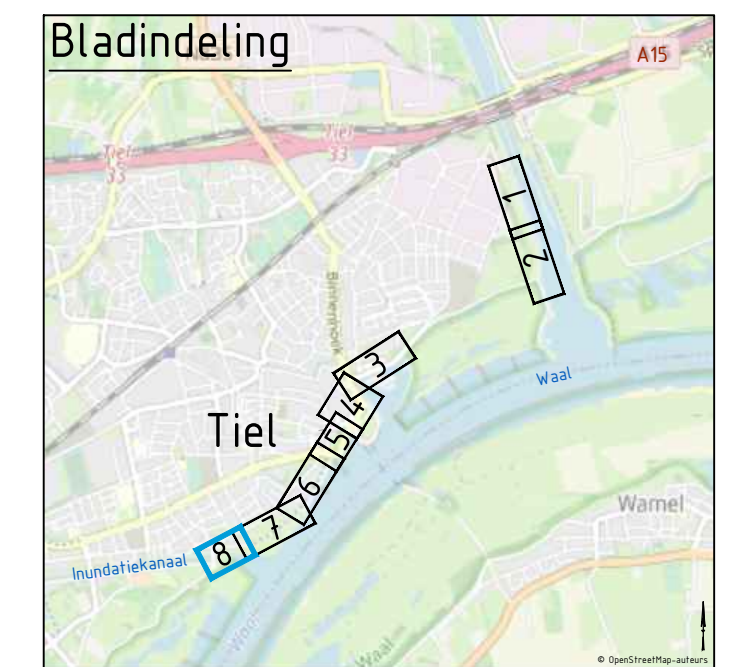
### Opmerkingen:

- Dijkhoogtes in meters t.o.v. N.A.P. eindsituatie met zichtjaar 2075
- Maten in meters tenzij anders aangegeven
- Dimensies van materialen in millimeters
- Hoogtematen in meters t.o.v. N.A.P.
- Voor ontwerp zie tekening 1274666-TE-CIV-VO-00-SIT-0010



### Gekoppelde Xrefs:

- 00-NW-ALG-BLADINDELING-500.dwg
- 00-BS-SIT-ONDERGROND-500.dwg
- 00-BS-SIT-KADASTRALE\_GRENZEN.dwg
- 00-BS-SIT-CONSTRUCTIES.dwg
- 00-BS-SIT-DIJKPALEN.dwg
- 00-BS-SIT-GRONDAANKOOP\_WATERSCHAP.dwg
- 5b\_ATI-NW-SIT-DIJK.dwg
- 6\_IND-NW-SIT-Dijk.dwg
- 6\_IND-NW-SIT-Dijk\_Kom.dwg
- 00-NW-ALG-LEGENDAS.dwg



1.0	30-03-2021	Aankooptekening WSRL	L. Hoekstra	Q. Brouwer
Versie:	Datum:	Omschrijving:	Getekend:	Gecontroleerd:

Tauw bv is gevestigd in  
Amsterdam - Assen - Deventer  
Eindhoven - Enschede - Leeuwarden  
Rotterdam - Utrecht  
www.tauw.nl

Vrijgegeven: H. van Kooten  
Vrijgave Versie: 30-03-2021  
Vrijgave Datum: 1.0

 Bezoekadres: De Blomboogerd 1 4003 BX, Tiel tel: (0344) 64 90 90 URL: www.waterschaprivierenland.nl	Project: Aankooptekening WSRL Dijkvak 6: Inlaatduiker Inundatiekanaal
	Onderdeel: Aankooptekening WSRL Projectnr: 1274666 Getekend: L. Hoekstra Gecontroleerd: Q. Brouwer Besteksnr: n.v.t. Tekeningnr: 1274666-TE-VO-6_IND-OMG-0004
Datum: 30-03-2021 Datum: 30-03-2021	Blad: 8 van: 8 Status: Concept Versie: 1.0 Schaal: 1:500 Formaat: A2.1(420x841mm)