



GraafReinaldalliantie

**GRONDVERWERVINGSPLAN DIJKVERSTERKING
GORINCHEM-WAARDENBURG
(PROJECTPLAN WATERWET)**



Overzicht gegevens document

Titel document: Grondverwerfingsplan Dijkversterkingsplan Go-Wa
(PPWW)
Ondertitel document: Versie 2.0
Kenmerk document: GO-WA-RAP-24487

Autorisatie

	Naam	Paraaf	Datum
Opgesteld door	H. Rietveld		18-02-2020
Controle door	R. Belgers		18-02-2020
Vrijgave door	H. Nonnekens		25-03-2020

Revisiebeheer

Revisienummer	Datum	Status	Opmerkingen
0.1	20-11-2019	concept	Reactie P. van Veen verwerkt.
0.2	18-12-2019	concept	Reactie H. Nonnenkens verwerkt.
0.3	18-12-2019	concept	Reactie R. Belgers verwerkt.
1.0	18-02-2020	concept	Reactie R. Belgers verwerkt.
2.0	25-03-2020	definitief	Reactie Pauline van Veen verwerkt.

Adresgegevens

GraafReinaldalliantie
Waaldijk 91
4214 LC Vuren

INHOUDSOPGAVE

- 1 Algemeen
 - 1.1 Inleiding
 - 1.2 Doel

- 2 Beleid en werkwijze WSRL
 - 2.1 Beleid
 - 2.2 Anticiperende grondverwerving
 - 2.3 Minnelijke grondverwerving
 - 2.4 Onteigening
 - 2.5 Schadevergoeding in relatie tot grondverwerving
 - 2.6 Aankoop gebouwen
 - 2.7 Verwerving ten behoeve van rivier-/natuurcompensatie en het Soortenmanagementplan)
 - 2.8 Watercompensatiemaatregelen
 - 2.9 Tijdelijk voortgezet gebruik
 - 2.10 Zakelijk Recht (landelijke inpassing)
 - 2.11 (Tijdelijk) ingebruikname
 - 2.12 Beschikbaarheid kabels-en leidingenstrook
 - 2.13 Voorbehouden WSRL

- 3 Kadastrale informatie
 - 3.1 Algemeen
 - 3.2 Zakelijke rechten
 - 3.3 Uitgangspunten kadastrale informatie
 - 3.4 Onderschatting van de te verwerven oppervlakten

- 4 Kostenraming verwerving vastgoed

- 5 Organisatie
 - 5.1 Verantwoordelijkheden
 - 5.2 Organisatorisch
 - 5.3 Diensten taxeren en verwerven (onderhandelen)

Bijlagen:

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

1 Algemeen

1.1 Inleiding

Dit minnelijk grondverwervingsplan met de daarbij behorende bijlage is het basisdocument voor de verwerving van onroerende zaken, die nodig zijn voor de versterking van de primaire waterkering langs de Merwede en Waal op het traject Gorinchem-Waardenburg met bijkomende werken en voorzieningen. Dit document is een bijlage behorende bij het Projectplan Waterwet (PPWW) voor de dijkversterking Gorinchem-Waardenburg.

1.2 Doel

Om de dijk te kunnen versterken moeten (dijk)percelen, waarop de dijk na de versterking wordt aangelegd, worden verworven (aankoop danwel het vestigen van een zakelijk recht of tijdelijk ingebruikname). 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 WSRL de benodigde gronden 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 in gebruik te krijgen.

Dit grondverwervingsplan heeft tot doel aan te geven welke percelen voor de uitvoering van het werk moeten worden verworven en welke percelen tijdelijk in gebruik moeten genomen. 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.

2 Beleid en werkwijze

2.1 Beleid

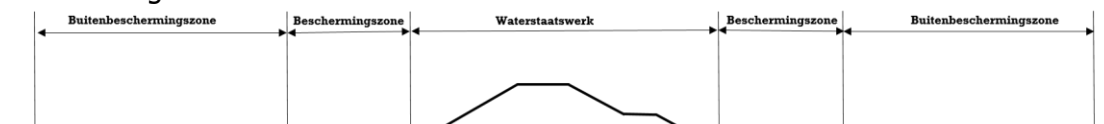
Om de voorgenomen dijkversterkingsplannen van WSRL uit te kunnen voeren is grond nodig. Deze grond (soms ook gebouwen), heeft WSRL niet altijd in bezit en moet ze deze verwerven. Het grondverwervingsbeleid is vastgelegd in de nota "Eigendommenbeleid 2019" (www.waterschaprivierenland.nl), vastgesteld door het algemeen bestuur (AB) op 27 september 2019. 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). 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 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 hoofdregel bij waterkeringen is dat WSRL het waterstaatswerk van de waterkering in eigendom wil hebben, omdat dit de beste garantie geeft voor het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen. Dit geldt voor zowel de primaire als de regionale waterkeringen.



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

Afwijken van beleidsregel.

Bij de toepassing van het grondverwervingsbeleid spelen veel belangen. Naast de belangen van het waterschap, 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 de kernzone 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.

2.2 Anticiperende grondverwerving

Om tijdwinst te behalen kan het gewenst zijn om vooruitlopend op de vaststelling van het grondverwervingsplan (bij het Ontwerp Projectplan) gronden aan te kopen. Dit worden anticiperende aankopen genoemd. Anticiperende aankopen worden overwogen als er aanzienlijke kans is dat de desbetreffende grond nodig is voor de dijkversterking en zich een gelegenheid tot aankoop voordoet. Op het moment van het opstellen van dit Grondverwervingsplan hebben er in het kader van dit project drie anticiperende verwervingen plaatsgevonden.

2.3 Minnelijke verwerving

Het Voorkeursalternatief is op 16 oktober 2018 door het CDH vastgesteld. De minnelijke grondverwerving zal medio maart 2020 worden opgestart.

WSRL probeert in goed overleg met de eigenaren en rechthebbenden tot een verwerving van de onroerende zaak te komen. Dit betreft de minnelijke verwerving. Na onderhandelingen bereiken de eigenaren/rechthebbenden en WSRL een akkoord over de prijs en de voorwaarden van de verwerving van de grond en/of gebouwen. 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:

Stappenplan minnelijke verwerving op hoofdlijnen.

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 grondverwerver
7	Bespreken aanbieding met eigenaar, gericht op mondelinge overeenstemming/onderhandeling. NB: van onderhandeling wordt schriftelijk verslag opgemaakt	Externe grondverwerver
8	Overdracht dossier aan het waterschap indien minnelijke overeenstemming is bereikt.	Externe grondverwerver
9	Koopcontract aanbieden aan eigenaar	Waterschap Rivierenland
10	Ondertekend koopcontract door eigenaar retour	Eigenaar
11	Betaling koopsom en eventueel schadeloosstelling aan notaris	Waterschap Rivierenland
12	Opstellen en passeren koopakte	Notaris

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 genomen delgeгатie- en mandaatbesluiten van WSRL.

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

2.4 Onteigening

Als gronden die nodig zijn voor de realisatie van een dijkversterking niet "in der minne" (niet op vrijwillige basis) kunnen worden aangekocht, dan kunnen deze uiteindelijk worden onteigend.

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 titelverschaft 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.

Administratieve procedure

De Onteigeningswet kent een aantal zogenoemde titels. Deze geven aan voor welke doelen onteigening mogelijk is en bevatten bepalingen over het verloop van de administratieve procedure.

Voor dijkversterking is met name titel II van belang. Titel II (artikelen 62 e.v.) bepaalt dat onteigening mogelijk is voor aanleg, herstel, versterking of onderhoud van waterkeringen. De Waterwet maakt het mogelijk om eveneens te onteigenen voor maatregelen of voorzieningen die nodig zijn om nadelige gevolgen voor landschap, natuur of cultuurhistorie te beperken of in het belang van de ruimtelijke kwaliteit.

Bij titel II ligt de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de onteigening bij de Minister van Verkeer en Waterstaat. Op de procedure is de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb) van toepassing. Hierbij ontvangen de belanghebbenden een ontwerp-KB dat 6 weken ter inzage ligt. Belanghebbenden kunnen zienswijzen over de voorgenomen onteigening kenbaar maken. Daarna brengt de Raad van State een advies uit over het ontwerp-KB.

De Corporate Dienst (CD) van Rijkswaterstaat verzorgt de toepassing van de procedure; te weten de ter inzage legging, de kennisgeving, de verzending naar de belanghebbenden, het faciliteren van de inspraak de verwerking van de inspraak, het advies van de Raad van State, de bekrachtiging en de publicatie in de Staatscourant. De CD controleert met name of in het proces voor het slaan van het KB de betrokken eigenaren/rechthebbenden voldoende zijn gehoord en dat voldoende pogingen en contactmomenten zijn geweest, zijn ondernomen om minnelijk tot overeenstemming te komen. Tevens zal hier worden getoetst op de nut en noodzaak van de doelstelling waarvoor onteigend zal worden.

Voor de onteigeningen op grond van titel II stelt de Kroon zich op het standpunt dat de administratieve procedure niet eerder kan starten dan nadat het Ontwerp-Projectplan ter inzage is gelegd. De administratieve procedure duurt, na het opstellen van de onteigeningsstukken en verzending ervan aan de CD van Rijkswaterstaat tussen de 9 en 12 maanden.

Gerechtelijke procedure

De gerechtelijke onteigeningsprocedure start door dagvaarding van de eigenaar door de onteigende partij. Dit moet plaatsvinden binnen 2 jaar na dagtekening van het KB. In de gerechtelijke procedure wordt de onteigening formeel uitgesproken en wordt in een proces van hoor en wederhoor de hoogte van de schadeloosstelling vastgesteld. Over de hoogte van de schadeloosstelling wordt door een commissie van deskundigen (de rechtbankdeskundigen) geadviseerd.

Na inschrijving van het vonnis in de openbare registers van het kadaster gaat het eigendom over op de onteigenende partij.

Bij onteigening voor dijkversterkingen kan de zogeheten vervroegde onteigeningsprocedure worden gebruikt. Hierbij wordt de vervroegde onteigening in een tussenvonnis uitgesproken, waarin een voorschot op de schadeloosstelling wordt vastgesteld. Binnen 2 weken kan tegen het tussenvonnis cassatie worden aangevraagd. Daarna kan het werk starten. De hoogte van de schadeloosstelling wordt in de vervolprocedure vastgesteld.

Bij onteigening voor dijkversterking kan de dagvaarding plaatsvinden nadat het Projectplan door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd (en dus nog niet onherroepelijk is). De uitspraak door de rechter wordt pas gedaan als het plan onherroepelijk is. De gerechtelijke onteigening duurt 6 tot 12 maanden.

2.5 Schadevergoeding in relatie tot grondverwerving

Dijkversterking kan er toe leiden dat eigenaren/rechthebbenden schade ondervinden van het nieuwe of gewijzigde dijktracé. In het geval dat de dijkversterking ertoe leidt dat van een belanghebbende een stuk grond of een opstal moet worden verworven, dan geschiedt deze verwerving op basis van de Onteigeningswet. Het betreft een volledige schadeloosstelling voor alle in de wet genoemde rechthebbenden zoals bijvoorbeeld de eigenaar, pachter, erpachter, huurder waarbij alle onteigeningsgevolgen voor vergoeding in aanmerking komen. Hierbij kan worden gedacht aan onder meer vergoeding van vermogensschade, inkomensschade, de waardevermindering van het overblijvende en andere onteigeningsgevolgen. In eerste instantie zal getracht worden om te verwerven via minnelijk overleg ter voorkoming van onteigening alvorens de onteigeningsprocedure op te starten.

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 niet 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.

Bij 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 het bedrijf of de 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.

2.6 Aankoop woningen

Voor de uitvoering van de dijkversterking worden op basis van het ontwerp Projectplan, naar huidige inzichten, geen woningen aangekocht.

Voor eventuele bijgebouwen die moeten worden verwijderd ten behoeve van de dijkversterking ontvangen de eigenaren een schadevergoeding. In geval dat het betreffende bijgebouw wordt herbouwd, wordt de eigenaar gevraagd om hier een voorziening aan te brengen voor vleermuizen of vogels (mus, steenuil). De voorziening wordt geleverd en geplaatst door de Graaf Reinald Alliantie.

2.7 Verwerving ten behoeve van rivier-/natuurcompensatie en het Soortenmanagementplan

De herinrichting van de uiterwaarden ten behoeve van rivier- en natuurcompensatie is een direct gevolg van de dijkverbetering (zoals beschreven in hoofdstuk 6 Herinrichting Uiterwaarden van het PPWW).

Het (her)inrichten van uiterwaarden behoort echter niet tot de primaire taken WSRL. Daarom geeft WSRL er de voorkeur aan om de werkzaamheden uit te voeren zonder dat de eigendom van de gronden naar hem overgaan. Daarom zal WSRL aan de betrokken grondeigenaren een zakelijk recht aanbieden. Dit betreft een kwalitatieve verplichting om de aanleg en instandhouding van de compenserende maatregelen te dulden. Indien de eigenaar dan wel een andere rechthebbende (pachter) hiermee niet instemt kan het waterschap een gedoogplicht (artikel 5.24 Waterwet) opleggen om de maatregelen alsnog te realiseren. De betreffende gronden gaan dan niet in eigendom over op het waterschap, maar de eigenaar (inclusief rechtsopvolgers moet de aanleg (en instandhouding) van de rivier-/natuurcompensatie gedogen).

Daarnaast worden mitigerende maatregelen genomen om de (potentiële) effecten op beschermde soorten te mitigeren, zoals beschreven in het Soortenmanagementplan deel II (zie ook hoofdstuk 5 Effecten van de dijk, paragraaf 5.12 natuur en groen van het PpWw). Deze maatregelen zijn een verplichting vanuit de Ontheffing Wet natuurbescherming (voor de beschermde plant- en diersoorten) die door Provincie Gelderland aan WSRL wordt verleend om de dijkversterking mogelijk te maken.

De maatregelen om de effecten te mitigeren betreffen ondermeer het realiseren van ruigtestroken naast de 5 meter brede beheerstrook op de binnenberm (zie de kaartlaag 'ontwerpmaatregelen soortenmanagementplan). WSRL zal binnen deze zone niet het eigendom verwerven. WSRL zal de betrokken grondeigenaren een zakelijk recht aanbieden. Indien de eigenaar dan wel een andere rechthebbende (pachter) hiermee niet instemt kan het waterschap een gedoogplicht (artikel 5.24 Waterwet) opleggen om de maatregelen alsnog te realiseren. De betreffende gronden gaan dan niet in eigendom over op het waterschap, maar de eigenaar (inclusief rechtsopvolgers moet de aanleg (en instandhouding) van de rivier-/natuurcompensatie gedogen).

2.8 watercompensatiemaatregelen

De watergangen met betrekking tot het watersysteem van WSRL zijn opgedeeld in de volgende categorieën:

1. A-wateren
2. B-wateren
3. C-wateren

Wanneer de compensatiemaatregel plaatsvindt binnen de categorie A-wateren zal WSRL het eigendom willen verwerven. De A-wateren hebben een primaire functie in het watersysteem en dienen het algemeen belang. Mocht de betrokken grondeigenaar dan wel een andere rechthebbende (pachter) hiermee niet instemmen, dan zal het waterschap tot onteigening overgaan.

Als de compensatiemaatregel plaatsvindt binnen de B en C-wateren behoeven deze in niet in eigendom te komen bij WSRL. De publiekrechtelijke bevoegdheden van het waterschap zijn hier voldoende om de belangen van het waterschap te beschermen.

Daarom geeft WSRL er de voorkeur aan om de werkzaamheden uit te voeren zonder dat de eigendom van de gronden naar hem overgaan. Indien de eigenaar dan wel een andere rechthebbende (pachter) niet instemt met de aanleg kan het waterschap een gedoogplicht (artikel 5.24 Waterwet) opleggen om de maatregelen alsnog te realiseren. De betreffende gronden gaan dan niet in eigendom over op het waterschap, maar de eigenaar (inclusief rechtsopvolgers moet de aanleg (en instandhouding) van de watercompensatiemaatregel gedogen).

2.9 Tijdelijk voortgezet gebruik

Regelmatig wordt tussen het Waterschap Rivierenland 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 Zakelijk recht (landelijke inpassing)

Voor de gronden die blijvend nodig zijn voor de dijkversterking (bijvoorbeeld landschappelijke inpassing), maar vanuit het oogpunt van doelmatig beheer niet in (juridisch) eigendom bij het waterschap behoeven te zijn, wordt een beperkt (zakelijk) recht gevestigd. 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 tot de mogelijkheden behoort, dan kan het waterschap besluiten in plaats daarvan gebruik te maken van de gedoogplichtregeling artikel 5.24 Waterwet. Tenzij wanneer de belangen van de rechthebbende redelijkerwijs onteigening vorderen.

2.11 (Tijdelijke) ingebruikname

Naast de te verwerven en structureel te gebruiken gronden zijn er gronden die alleen tijdelijk nodig zijn om bepaalde werkzaamheden te kunnen uitvoeren; als werkstrook, gronddepot enz. (zoals beschreven in hoofdstuk 7 Uitvoering van de werkzaamheden van het PPWW). 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 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.

2.12 Beschikbaarheid kabels- en leidingenstrook

Naast grondverwerving is kabels en leidingen een belangrijk risico in tijd en geld bij dijkversterkingsprojecten. Kabels en leidingen worden gecategoriseerd naar verleggingsrisico (tijd en geld). Belangrijke verleggingen (categorie 1) worden al gerealiseerd vooruitlopend op de realisatiefase van het project. Gelet op het feit dat voor de verlegging van kabels en leidingen als de dijkversterkingsmaatregelen dezelfde eigenaren betrokken worden, zal de verwerving van de rechten voor beide onderwerpen zoveel als mogelijk gecombineerd worden uitgevoerd.

Voor de categorie 2 leidingen moet voorafgaand aan de uitvoering een verleggingsplan worden opgesteld. Indien voor het ruimtebeslag van de verlegging van kabels en leidingen het vestigen van een zakelijk recht nodig is, wordt deze door minnelijke verwerving verkregen. Indien de minnelijke verwerving niet slaagt, wordt overgegaan tot het opleggen van gedoogplichten op basis van de Waterwet, artikel 5.24.

Mediumvoerende kabels en leidingen worden als uitgangspunt buiten het profiel van vrije ruimte (PVVR) gelegd.






2.13 Voorbehouden Waterschap Rivierenland

Iedere aankoop 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 Kadastrale informatie

3.1 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 zijn aangeduid in de kleur  = aankoop,  /  /  = vestigen zakelijk recht en de tijdelijk in gebruik te nemen percelen zijn  gekleurd.

3.2 Zakelijke rechten

Er is niet kennisgenomen van nadien met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden 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 kadastraal bericht dan is aangeleverd door WSRL. Er is geen uitgebreid titelonderzoek gedaan naar eventueel overig aanwezige zakelijke rechten.

3.3 Uitgangspunten kadastrale informatie

Ten behoeve van dit grondverwervingsplan:

- heeft er kadastrale recherche plaatsgevonden;
- heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de bestemming van de betreffende percelen in het bestemmingsplan;
- is het uitgangspunt dat de gronden dienen te worden aangekocht 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).

3.4 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. 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), het Register van rechthebbenden en de raming is op basis van een extern verricht taxatierapport.

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.

Daarom is grondverwerving een aparte pijler binnen de GraafReinaldalliantie en zijn in de alliantieovereenkomst een aantal verantwoordelijkheden met betrekking tot de grondverwerving duidelijk vastgelegd.

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

De organisatie en de wijze van uitvoering van de grondverwerving is beschreven in het Plan van aanpak grondverwerving van de GraafReinaldalliantie (versie 3.2/kenmerk: GOWA-PLN-289011-962).

5.2 Organisatorisch

Het team grondzaken van WSRL zal voor de Alliantie het onderdeel grondverwerving uitvoeren. Het waterschap 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.

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 voor geschreven.

Vanuit de raamovereenkomst is aan twee partijen de opdracht voor het taxeren en onderhandelen gegund aan:

Perceel 1 (Gorinchem - Industrierrein Zeiving in Vuren):

Hack Rentmeester BV
Etiënne Hack (contactpersoon)
Heiweg 33
5391 EA Nuland

Perceel 2 (Industrierrein Zeiving in Vuren - Waardenburg):

Lingeman & Ritsema Rentmeesters en Makelaars BV
Jack Ritsema (contactpersoon)
Gildenweg 12
3892 AC Zeewolde

Bijlage A: Grondplanteekeningen

Bijlage B: Eigendommenbeleid 2019 (vastgesteld 27-09-2019)

Eigendommenbeleid 2019



www.waterschaprivierenland.nl
vastgesteld door het Algemeen Bestuur d.d. 27 september 2019

Bijlage C: Regeling uitvoering eigendommenbeleid 2019 (vastgesteld 06-08-2019)

**Regeling uitvoering
eigendommenbeleid 2019**



www.waterschaprivierenland.nl
6 augustus 2019