

Regeling eigendommenbeleid Waterschap Rivierenland

Het College van dijkgraaf en heemraden van Waterschap Rivierenland

Overwegingen:

Het is wenselijk gebleken het Eigendommenbeleid 2019 te actualiseren.

Met het wijzigen van het Eigendommenbeleid moet ook de Regeling eigendommenbeleid worden geactualiseerd.

Gelet op de desbetreffende bepalingen van de Waterschapswet en het Algemeen reglement voor Waterschap Rivierenland;

BESLUIT:

Vast te stellen de Regeling eigendommenbeleid Waterschap Rivierenland

Artikel 1. Beleid en bijlagen

Vast te stellen de Regeling eigendommenbeleid Waterschap Rivierenland, opgenomen als bijlage bij dit besluit.

Artikel 2. Overgangsrecht

Er is geen overgangsrecht opgenomen.

Artikel 3. Intrekking

De Regeling eigendommenbeleid Waterschap Rivierenland 2019 wordt ingetrokken met ingang van de dag dat de Regeling eigendommenbeleid Waterschap Rivierenland 2024 in werking treedt.

Artikel 4. Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de eerste dag na bekendmaking in het Waterschapsblad.

Artikel 5. Citeertitel

Deze nadere uitwerking van het Eigendommenbeleid wordt aangehaald als: Regeling eigendommenbeleid Waterschap Rivierenland 2024.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het College van Dijkgraaf en Hoogheemraden van Waterschap Rivierenland van 16 januari 2024 te Tiel.

*de secretaris-directeur,
ir. Z.C. Vonk*

*de wnd. dijkgraaf,
G.V. den Hartog*

Bijlage Regeling eigendommenbeleid 2023 met bijbehorende 4 bijlagen

Regeling uitvoering Eigendommenbeleid 2024

Hoofdstuk 1. Inleiding

In deze regeling zijn diverse onderwerpen vanuit de 'Nota Eigendommenbeleid Waterschap Rivierenland 2023' nader uitgewerkt. Het betreft een uitwerking met een uitvoerend dan wel operationeel karakter. Doel van deze regeling is om te komen tot een eenduidig handelingsperspectief gebaseerd op de 'Nota Eigendommenbeleid Waterschap Rivierenland 2023'.

Hoofdstuk 2. Generieke uitgangspunten

2.1. LCC-analyse

De LCC-methodiek is een instrument waarbij alle levenscycluskosten worden meegewogen in de afweging van strategieën en maatregelen. Het doel van de LCC is het onderling vergelijkbaar maken van de kosten van oplossingen met verschillende levensduren en daarmee ruimte te bieden om verschillende typen maatregelen te onderzoeken. De essentie van de werkwijze LCC is het kunnen vergelijken van korte en lange termijnmaatregelen en ruimte te bieden om maatregelen te kiezen die doelmatig zijn voor de lange termijn.

Maatgevend bij de keuze voor een verwervingsvariant is de meest sobere en doelmatige variant op basis van een LCC-analyse.

De verwervingsvarianten van grondverwerving zijn:

- Eigendomsverwerving (door aankoop of onteigening)
- Vestigen zakelijk recht ten behoeve van het waterschap, dan wel
- Opleggen van een gedoogplicht door het waterschap indien geen overeenstemming wordt bereikt over een zakelijk recht

Bij het vestigen van een zakelijk recht of het opleggen van een gedoogplicht blijft de eigendom van de grond bij de rechthebbende.

Bij de beoordeling of dit de meest sobere en doelmatige variant betreft, gelden de volgende uitgangspunten:

1. Het ontwerp van de maatregel, inclusief het bijbehorende beheer en onderhoud, staat centraal;
2. Wel of geen grond aankopen is een integraal onderdeel van de afweging van maatregelen;
3. De LCC-analyse is het instrument voor de afweging van maatregelen en om de doelmatigheid van de maatregel te onderbouwen.

Om niet voor veel afzonderlijke situaties een LCC-analyse op te moeten stellen, is ervoor gekozen om een aantal standaardreferentiebeelden uit te werken. Wanneer een grondverwervingsopgave binnen een project vergelijkbaar is met één van deze referentiebeelden, dan is een specifieke LCC-analyse voor dat project niet nodig. Is bij het project onzekerheid over de toepasbaarheid van de referentiebeelden in de specifieke situatie? Dan wordt dit alsnog aanvullend onderbouwd op basis van een nieuwe LCC-analyse in het grondverwervingsplan van het betreffende project. Daarmee wordt dan een onderbouwing verkregen voor de meest sobere en doelmatige variant.

In de 'Nota Eigendommenbeleid Waterschap Rivierenland 2023' (onderdeel: verwerven) is bepaald dat het waterschap voor de onderdelen waterkeringen en watersysteem de waterstaatswerken in eigendom wil verwerven. Dit geeft namelijk de beste garantie voor het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen. Van dit uitgangspunt kan worden afgeweken, indien uit een LCC-analyse blijkt dat beter kan worden gekozen voor een zakelijk recht of gedoogplicht. Echter is bij sommige onderwerpen binnen deze regeling al gekozen voor de meest sobere en doelmatige verwervingsvariant. Dit zonder een uitgevoerde LCC-analyse. Bij de uitwerking van deze onderwerpen is namelijk de balans gezocht 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. In deze gevallen wordt dus niet gekozen voor eigendom maar voor de meest sobere variant, het vestigen van een zakelijk recht.

Daarnaast kan het voorkomen dat bepaalde maatregelen zodanig veel impact hebben voor de eigenaar dat zijn belangen vorderen dat de daarvoor benodigde gronden in eigendom worden verworven (door aankoop, dan wel onteigening).

Hoofdstuk 3. Verkrijgen

3.1. Waterkeringen

Het waterschap wil het waterstaatswerk¹ van de primaire- en regionale waterkeringen in eigendom hebben omdat dit de beste garantie geeft voor het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen. Van dit uitgangspunt kan in bepaalde gevallen worden afgeweken, indien uit een LCC-analyse blijkt dat beter kan worden gekozen voor een zakelijk recht of gedoogplicht.

3.1.1. Waterkeringen primair

In de 'Nota Eigendommenbeleid 2023' is de hoofdregel opgenomen om het waterstaatswerk in eigendom te verkrijgen. In deze uitvoeringsregeling wordt beschreven welke criteria worden gehanteerd bij de afweging om af te wijken van de hoofdregel. Daarnaast worden in deze uitvoeringsregeling de uitgangspunten, zoals vastgelegd in de Ontwerputgangspunten Primaire Waterkeringen (OPW, versie 2022) en onderliggend beleid zoals de notitie 'Medegebruik waterkeringen versie 3.1' nader uitgewerkt. Begin 2024 wordt deze notitie uit 2019 geactualiseerd, waarbij de inhoudelijke onderbouwing gelijk blijft, maar de titel wordt verduidelijkt naar Richtlijn Medegrondgebruik.

Stabiliteitsbermen en pipingbermen

Voor bermen bij nieuwe projecten is in deze regeling een zoneringsregeling voor het eigendom van toepassing. Een zoneringsregeling² van zone A, B en C geeft aan welke grond het waterschap altijd in eigendom wenst te verwerven en in welke zone het mogelijk is dit te regelen met een zakelijk recht. Uitgangspunten en randvoorwaarden voor deze zone-indeling worden ontleend aan de notitie 'Medegebruik waterkeringen versie 3.1' zoals die als uitwerking van het beleid van de Ontwerputgangspunten Primaire Waterkeringen 2022 (OPW) is opgesteld. Begin 2024 wordt deze notitie uit 2019 geactualiseerd, waarbij de zone-indeling blijft gehandhaafd en de titel wordt verduidelijkt naar Richtlijn Medegrondgebruik.

Zone A

Om het waterstaatswerk doelmatig te kunnen beheren wil het waterschap beschikken over het volledige eigendomsrecht (vrij van lasten en rechten) van het binnentalud, de kruin, het buitentalud en de beheerstroken op de berm (5 meter binnendijks en 4 meter buitendijks) of naastgelegen maaiveld direct langs de taluds (4 meter). Verder in deze regeling is dit aangeduid als "zone A". De eigendom van de beheerstroken is noodzakelijk voor doelmatig beheer en onderhoud. Conclusie is dat de grond binnen zone A in eigendom verworven wordt. Binnen deze zone zal er na de aanleg en de instandhouding van de uit te voeren maatregelen geen ruimte meer zijn voor (mede)gebruik door derden. Daardoor bestaat er ten aanzien van de gronden binnen deze zone die nog niet in eigendom van het waterschap zijn, niet alleen een noodzaak tot onteigening (als ultimum remedium) vanuit het algemeen belang, maar vorderen ook de belangen van de eigenaar in de regel onteigening.

Zone B

Voor wat betreft de binnendijkse bermen gelegen buiten de zone A, kan in de regel worden volstaan met het vestigen van een zakelijk recht, dan wel een gedoogplicht ten behoeve van het waterschap. Het zakelijk recht of de gedoogplicht geldt ten aanzien van de berm inclusief een 4 meter brede strook onderaan de berm die de afmeting van het waterstaatswerk bepaalt. In deze regeling is dit gebied verder aangeduid als "zone B". De eigendom van de grond blijft hier bij de huidige eigenaar.

Afwijken van de uitgangspunten binnen zone B

Er kunnen zich situaties voordoen waarin de gronden binnen zone B in eigendom verworven moeten worden zonodig door onteigening. Daarvan kan bijvoorbeeld sprake zijn in de volgende gevallen:

- A. 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 de bestaande eigendomsgrenzen van de naastgelegen percelen.
- B. Vanwege waterstaatkundige redenen kan er ten aanzien van gronden binnen zone B een noodzaak bestaan tot verkrijging van eigendom. In die gevallen biedt een zakelijk recht onvoldoende waarborgen en kan dus niet worden volstaan met een zakelijk recht.

Zone C

Bij buitendijkse bermen geldt dat erosiebestendigheid van de bekleding als gevolg van regelmatige aantasting door waterstroming, neervorming en golven van essentieel belang is. Daarom is het uitgangspunt dat de gronden waarop deze bermen liggen in eigendom moeten worden verkregen. In heel specifieke situaties kan bij uitzondering worden volstaan met het vestigen van zakelijk recht of een gedoogplicht. Dit kan met name aan de orde zijn waar het (de ondergrond van) panden en tuinen betreft waarbij ook gronden in eigendom blijven van de huidige eigenaar, mits afspraken met betrekking tot

1) Zie bijlage 2; Afbeelding 1 voor een schematisch weergave van het waterstaatswerk

2) Zie bijlage 2; Afbeelding 2 voor een schematisch weergave van de zoneringsregeling binnen het waterstaatswerk

het op juiste wijze in stand houden van de erosiebestendige grasmat, worden gemaakt. In deze regeling is dit gebied verder aangeduid als "zone C"

Waterstaatskundige constructies

De hoofdregel is dat (de ondergrond van) alle constructies en voorzieningen met een waterkerende functie en die deel uitmaken van het waterstaatswerk in eigendom verworven moeten worden. Van dit uitgangspunt kan worden afgeweken, indien uit een LCC-analyse blijkt dat beter kan worden gekozen voor een zakelijk recht of gedoogplicht.

Het gaat hierbij om waterstaatskundige constructies zoals:

- Verticaal Zanddicht Geotextiel (VZG), Grofzand barrière (GZB)
- Waterontspanners
- Damwanden, stabiliteitsschermen inclusief verankering
- Kistdammen

Wanneer de LCC-analyse aangeeft dat er beter gekozen kan worden voor een zakelijk recht dan zal door het waterschap worden gekozen voor het vestigen van een zakelijk recht van opstal of het opleggen van een gedoogplicht. Bij een zakelijk recht van opstal en in geval van een gedoogplicht blijft de eigendom van de (onder)grond bij de desbetreffende grondeigenaar. Met een zakelijk recht van opstal verkrijgt het waterschap alleen de eigendom van de constructie/voorziening en wordt het beheer en onderhoud middels een beheerstrook juridisch geborgd.

Een nadere uitwerking van de LCC-analyse zal plaatsvinden in het grondverwervingsplan behorende bij het projectbesluit van het specifieke project.

Innovatieve maatregelen

Bij dijkversterkingen zal steeds gezocht worden naar innovatieve maatregelen. Voor deze nieuwe maatregelen zal aansluiting gezocht worden bij het huidige beleid. Bij grondoplossingen zal mede op basis van een LCC-analyse, gekozen worden voor het recht dat voor onder meer beheer en onderhoud de meeste waarborgen biedt voor het waterschap. Een nadere uitwerking van dat recht en het zo nodig in te zetten juridisch instrument zal plaatsvinden in het grondverwervingsplan behorende bij het projectbesluit van het specifieke project.

Beschikbaarheid kabels- en leidingstrook

Voor de realisatie van een dijkversterking en de instandhouding daarvan 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 of onwenselijk is, als een (ruimtelijk) onderdeel van de dijkversterking en wordt het tracé in het projectbesluit opgenomen.

Indien de nieuwe kabel- en leidingstrook zich niet op grond van het waterschap bevindt, maar op particuliere grond, worden de rechten voor de realisatie en instandhouding van de kabels en leidingen binnen de strook door de nutsbedrijven zelf verworven. Het waterschap zal de nutsbedrijven waar mogelijk faciliteren 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 tijdige beschikbaarstelling van (een werkstrook voor) het kabel- en leiding tracé, dan hebben de nutsbedrijven de mogelijkheid tot het (laten) opleggen van een gedoogplicht op basis van de op hun van toepassing zijnde regelgeving.

Financieringsregeling HWBP

De Financieringsregeling HWBP is in 2019 geëvalueerd. Voor deze evaluatie was in de regeling aangegeven dat de beleidskeuze van iedere beheerder wordt gevolgd, waarbij het afwegingskader van de beheerder recht moet doen aan de principes van soberheid, doelmatigheid en rechtmatigheid. Na de evaluatie is echter besloten dat de beleidskeuze van de beheerder niet meer maatgevend zal zijn voor het toekennen van subsidie. Maatgevend voor het verkrijgen van subsidie is de meest sobere en doelmatige variant op basis van een LCC-analyse.

Op basis van deze evaluatie heeft het HWBP een referentiebeeld vastgesteld van een dijkversterking in grond (zg. "Referentiebeeld dijkversterking in grond"). Wanneer de te nemen maatregelen voldoen aan dit referentiebeeld geldt als uitgangspunt dat de gronden in eigendom worden verworven. Wanneer

dit referentiebeeld niet gebruikt kan worden dan zal voor het verkrijgen van subsidie voor eigendomsverzekering een onderbouwing moeten worden aangeleverd o.b.v. een LCC-analyse.

Referentiebeeld HWBP Dijkversterking in grond

Het te versterken profiel van de waterkering ligt aan de binnenzijde van de binnenkruinlijn van de waterkering. Hiervoor zijn twee referentiebeelden opgesteld door het HWBP:

1. Het volledig benodigde ruimtebeslag voor het te versterken profiel aan de binnenzijde van de binnenkruinlijn is in eigendom bij derden³.
2. Het benodigde ruimtebeslag voor de te versterken profiel aan de binnenzijde van de binnenkruinlijn tot de huidige binnenteen is in eigendom bij het waterschap. Het benodigde ruimtebeslag landinwaarts is vanaf de huidige binnenteen in eigendom bij derden⁴.

Uit de LCC-analyse 'Dijkversterking in grond' van de referentiebeelden I en II blijkt dat de kosten van de grondverwervingsvarianten niet substantieel van elkaar verschillen. De varianten van grondverwerving hebben alleen invloed op een klein deel (ongeveer 5%) van de totale kosten, die verder gedomineerd worden door de kosten van de kadeverbetering. De varianten van grondverwerving zijn in termen van doelmatigheid dus sterk vergelijkbaar.

3.1.2. Waterkeringen regionaal

Met het Gebiedsprogramma A5H gaat het waterschap het watersysteem en de kades van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden op orde brengen.

Referentiebeeld Groene Kade

Voor de grondverwerving van het Gebiedsprogramma is een referentiebeeld opgesteld voor de Groene Kade. Het gehele bestaande (huidige) waterstaatswerk is momenteel al in eigendom bij het waterschap. Van het benodigde ruimtebeslag voor het te versterken profiel aan de binnenzijde van de kade is alleen de grond waar de nieuwe (omgeslagen) teensloot is voorzien in eigendom bij derden⁵.

Uit de LCC-analyse van het referentiebeeld Groene Kade blijkt dat de kosten van de grondverwervingsvarianten niet substantieel van elkaar verschillen. De varianten van grondverwerving hebben alleen invloed op een klein deel (ongeveer 5%) van de totale kosten, die verder gedomineerd worden door de kosten van de kadeverbetering. De drie varianten zijn in termen van doelmatigheid dus sterk vergelijkbaar.

Daarnaast speelt bij dit referentiebeeld dat de belangen van de eigenaren onteigening vorderen. De aanleg en instandhouding van de teensloot maken het huidig gebruik van het eigendom door de eigenaar, na afronding van de werkzaamheden, onmogelijk. Daardoor vorderen ook de belangen van een huidige eigenaar in de regel onteigening.

Gezien de uitkomst van de LCC-analyse en het uitgangspunt dat het waterschap het waterstaatswerk van de regionale waterkeringen in eigendom wil hebben omdat dit de beste garantie geeft voor het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen, wordt bij het referentiebeeld Groene Kade gekozen voor het verwervingsinstrument aankoop.

3.2. Watersysteem

Het waterschap wil binnen het watersysteem het waterstaatswerk⁶ van de A-wateren (inclusief de ondergrond), de technische installaties zoals gemalen en stuwen (inclusief de ondergrond) in eigendom hebben omdat dit de beste garantie geeft voor het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen. Van dit uitgangspunt kan worden afgeweken, indien uit een LCC-analyse (levensduurkosten analyse) blijkt dat beter kan worden gekozen voor een zakelijk recht of gedoogplicht.

A-Wateren en schouwpaden

De A-wateren, waartoe tevens de boezemwateren worden gerekend, hebben een primaire functie in het waterbeheer en dienen een algemeen belang. Het is om deze reden belangrijk dat deze wateren publiek- en privaatrechtelijk goed beschermd, beheerd en onderhouden worden. Tegen deze achtergrond is het vereist dat de kernzone van deze wateren eigendom is van het waterschap. Ten aanzien daarvan geldt dat er in de regel geen ruimte is voor (mede)gebruik door derden. Daardoor bestaat er ten aanzien van de kernzone van deze wateren die nog niet in eigendom van het waterschap zijn, niet alleen een

3) Zie bijlage 3; Schematische weergave referentiebeeld HWBP Dijkversterking in grond (Referentieprofiel 1)

4) Zie bijlage 3; Schematische weergave referentiebeeld HWBP Dijkversterking in grond (Referentieprofiel 2)

5) Zie bijlage 5; Schematische weergave referentiebeeld Groene Kade

6) Zie bijlage 4; Schematische weergave waterstaatswerk A-wateren

noodzaak tot onteigening (als ultimum remedium) vanuit het algemeen belang, maar vorderen ook de belangen van de eigenaar in de regel onteigening.

Voor wat betreft de schouwpaden zijn de publiekrechtelijke bevoegdheden van het waterschap voldoende om de belangen van het waterschap te beschermen.

Installaties en toegangswegen

Het waterschap wil binnen het watersysteem ook (de ondergrond van) de technische installaties (zoals bijvoorbeeld gemalen en stuwen) in eigendom hebben. Na de aanleg en tijdens de instandhouding van de te bouwen installatie geldt dat er in de regel geen ruimte zal zijn voor het (mede) gebruik door derden. Daardoor bestaat er ten aanzien van die gronden die nog niet in eigendom zijn van het waterschap, niet alleen een noodzaak tot onteigening (als ultimum remedium) vanuit het algemeen belang, maar vorderen de belangen van de eigenaar in de regel onteigening. Daarnaast wil het waterschap de ontsluiting naar de hoofdinstallaties (de gemalen) altijd in eigendom hebben, omdat dit een onlosmakelijk onderdeel daarvan is en noodzakelijk is voor doelmatig beheer en onderhoud van het gemaal.

Bij de overige installaties, bijvoorbeeld stuwen kan de ontsluiting van deze installaties meestal voldoende worden gegarandeerd door het vestigen van een recht van overpad. Mocht de grondeigenaar niet meewerken aan het vestigen van een recht van overpad, dan geldt dat wij zijn eigendom(men) mogen betreden voor het uitvoeren van onderhoud aan een waterstaatswerk. Een en ander onder de voorwaarde van het vergoeden van eventuele schade. Dit is geregeld in de Waterwet en per 1 januari 2024 in de Omgevingswet. In het uiterste geval kan een gedoogplicht worden opgelegd en/of via de rechter op grond van het Burgerlijk Wetboek de aanwijzing van een noodweg worden gevorderd.

Natuurvriendelijke oevers en onderhoudspaden

Natuurvriendelijke oevers en onderhoudspaden gelegen aan A-Wateren hebben ook een primaire functie in het waterbeheer. Het waterschap wil deze natuurvriendelijke oevers (inclusief de onderhoudspaden) in eigendom verwerven omdat dit de beste garantie geeft voor het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen. Daarnaast zijn de onderhoudsstroken noodzakelijk voor doelmatig beheer en onderhoud.

Bergingsgebieden en retentiebekken

Bergingsgebieden en retentiebekken zijn instrumenten voor een duurzaam waterbeheer. Afhankelijk van de situatie kunnen ze aan derden in gebruik worden gegeven. In principe is het waterschap eigenaar als het om eigen bergingsgebieden gaat. De waterbergingen en klimaatbuffers die nu of in de toekomst worden aangelegd worden duurzaam en klimaatbestendig aangelegd. Daarom zullen er in de toekomst voornamelijk droge bergingen aangelegd worden. Dit gebied kan zich vullen met water maar loopt daarna weer langzaam leeg. De waterbergingen en klimaatbuffers worden ingericht zodat ze meerwaarde hebben voor ecologie, waterkwaliteit en biodiversiteit. Het beheerplan van Beheer en Onderhoud wordt zo opgesteld dat deze doelen in stand worden gehouden. Dit zijn ook doelen waar WSRL naar streeft. Deze gronden waaraan deze doelen gekoppeld zijn kunnen dus niet zomaar aan derden worden uitgegeven.

Als het gaat om bergingsgebieden voor ruimtelijke ontwikkelingen, kan een gemeente of andere partij eigenaar zijn. Instandhouding van toekomstige bergingsgebieden en de hiervoor bedoelde doelen kunnen op verschillende manieren worden gewaarborgd. Bergingsgebieden hebben veelal een dubbel-functie. Met het vastleggen van deze gebieden in de legger kunnen ze met behulp van de Keur worden beschermd. Schade als gevolg van incidentele inundaties van deze gebieden worden dan vergoed op basis van een vastgestelde publiekrechtelijke schaderegeling. Vanwege de dubbel-functie (weiland die maar incidenteel onder water staat, e.d.) is het verkrijgen van het eigendom niet noodzakelijk. Het toekennen van een status moet gebeuren aan de hand van de functie, omvang en het belang, ongeacht of het een natte of droge berging is. Als het dan een primair water betreft dient het eigendom ervan te worden verworven.

3.3. Waterketen

Geen aanvulling of uitwerking nodig van de uitgangspunten zoals vermeld in de 'Nota Eigendommen-beleid Waterschap Rivierenland 2023'.

3.4. Wegen

Geen aanvulling of uitwerking nodig van de uitgangspunten zoals vermeld in de 'Nota Eigendommen-beleid Waterschap Rivierenland 2023'.

3.5. Strategische verwerving

Geen aanvulling of uitwerking nodig van de uitgangspunten zoals vermeld in de 'Nota Eigendommen-beleid Waterschap Rivierenland 2023'.

3.6. Onteigening en gedoogplicht

De 'Nota Eigendommenbeleid Waterschap Rivierenland 2023' en deze regeling uitvoering eigendommenbeleid vormen (de grondslag van) het verwervingsbeleid. De verwerving zal voornamelijk op minnelijke basis tot stand komen.

Voor de vervulling van onze taak kan het redelijkerwijs nodig zijn dat persleidingen van het waterschap in eigendom van derden worden aangelegd en behouden. Met de grondeigenaar wordt geprobeerd om minnelijk tot overeenstemming te komen. Als dit niet lukt kan worden gekozen voor het opleggen van een gedoogplicht.

Minnelijk verwerven

Het waterschap heeft als uitgangspunt om gronden en/of opstallen, die nodig zijn voor een project, zoveel mogelijk door middel van minnelijke (ongedwongen) grondverwerving te verwerven voor onbepaalde tijd en/of tijdelijk gebruik. Dit kan zijn in de vorm van een aankoop (eigendomsverwerving), vestiging van een zakelijk recht of het maken van afspraken over tijdelijk gebruik. Onteigening en het opleggen van een gedoogplicht zijn instrumenten die enkel als uiterst middel (ultimum remedium) worden ingezet.

Tegenprestatie/Volledige schadeloosstelling

Ongeacht het in te zetten verwervingsinstrument (onteigening of gedoogbeschikking) is een volledige schadeloosstelling inclusief de redelijkerwijs gemaakte deskundigenkosten steeds het uitgangspunt. Uitzondering betreft de schade als gevolg van gedoogplichten van rechtswege het anticiperend en strategisch aankopen voor projecten waarvoor nog geen projectbesluit is genomen. In die gevallen wordt aangekocht op basis van de marktwaarde of een ander, te motiveren, waardebegrip.

Het verwerven van gronden en/of opstallen vindt plaats op basis van een Taxatierapport of een "rapport van specifiek overeengekomen werkzaamheden" (SOW). Deze werkzaamheden worden uitgevoerd door een Register Taxateur.

Na het besluiten tot een project wordt het uitgangspunt van een volledige schadeloosstelling gehanteerd om een snelle vrijwillige beschikbaarstelling te stimuleren en langdurige onderhandelingstrajecten en onteigening en/of gedoogbeschikkingen te voorkomen.

Indien na uitvoerige en gedocumenteerde onderhandelingen op basis van de getaxeerde of gehanteerde waarde niet de gewenste overeenstemming wordt bereikt, kan onder bijzondere omstandigheden besloten worden om af te wijken van de taxatie. Het afwijken van de taxatie dient te worden gemotiveerd in het te nemen besluit. Dit dient wel uitzondering te blijven.

Voor het vestigen van een zakelijk recht zal met de grondeigenaar eerst een overeenkomst worden gesloten. Meestal heeft dit betrekking op een recht van opstal en/of erfdienstbaarheid. Voor het sluiten van de overeenkomst en het beschikbaar stellen van het eventuele werkterrein ontvangt de grondeigenaar een vergoeding. Voor deze vergoeding wordt aansluiting gezocht bij de meest recente Gasunie-tarievenlijst.

Eventuele gewasschade wordt vergoed. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de meest recente lijst "Tarieven Teeltjaar" van het Platform-Leg-en-Ligrechten, van het Platform leg- en Ligrechten.

Schade die niet onder één van bovengenoemde regelingen valt, wordt vastgesteld door een Register Taxateur.

Onteigening

Als uiterst middel (ultimum remedium) om eigendom te verkrijgen beschikt het waterschap over de mogelijkheid om onroerende zaken te onteigenen, op basis van hoofdstuk 11 van de Omgevingswet. De toepassing van dit juridische middel is meestal niet nodig, omdat in de meeste gevallen overeenstemming wordt bereikt in het minnelijke onderhandelingstraject.

Indien het waterschap een onteigeningsprocedure wil opstarten, dient er aan diverse voorwaarden, conform de wet, te zijn voldaan. Bij het opstarten van een onteigeningsprocedure dient rekening gehouden te worden met de doorlooptijd van deze procedure. De procedure is lang vanwege de diverse stappen in de procedure.

Onteigening is een zwaar middel om tot doelrealisatie te komen. Het via een gerechtelijke procedure laten ontnemen van het eigendomsrecht is een middel dat alleen in een uiterst geval moet worden ingezet.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is de procedure voor onteigening veranderd. Intentie van de nieuwe opzet is het eenvoudiger en inzichtelijker maken van de onteigenings-

procedures en beleid en uitvoering bij het meest geschikte overheidsorgaan neer te leggen. De onteigeningbeschikking kan alleen worden gegeven met het oog op de taken van het waterschap. Onteigening blijft een ultimatum remedium. Een belangrijk verschil met de Onteigeningswet is dat niet de Kroon, maar het Algemeen Bestuur van het waterschap een besluit tot onteigening neemt.

Gedoogplicht

De gedoogplichten op grond van de Waterwet (die het waterschap hanteert) zijn per 1 januari 2024 (evenals die op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht) opgenomen in de Omgevingswet. Op basis van hoofdstuk 10 van deze wet heeft het waterschap de mogelijkheid om een gedoogplicht op te leggen voor waterstaatswerken.

Voor het opleggen van de gedoogplicht geldt het criterium dat deze slechts kan worden opgelegd voor zover de belangen van de eigenaar onteigening niet vorderen. De schade die de eigenaar lijdt ten gevolge van het opleggen van de gedoogplicht, moet worden vergoed. Voordat overgegaan kan worden tot het opleggen van een gedoogplicht onder de Omgevingswet moet het waterschap eerst proberen minnelijke overeenstemming te bereiken met de rechthebbende.

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

Voor de realisatie van de werken dient het waterschap in veel gevallen tijdelijk gebruik te maken van grond als werkstrook of als gronddepot. Het tijdelijk gebruiksrecht wordt met de eigenaar (gebruiker) geregeld door het sluiten van een overeenkomst, waarin het tijdelijk gebruik geregeld wordt alsmede de eventuele aanspraak op schadevergoeding en andere zaken aangaande het tijdelijk gebruiksrecht.

Na realisatie en afwerking van de voorziening worden de grond(en) weer volledig ter beschikking gesteld aan de eigenaar (gebruiker).

Indien geen overeenstemming wordt bereikt over het tijdelijk gebruik van grond, kan het waterschap gebruik maken van zijn bevoegdheid om op basis van hoofdstuk 10 van de Omgevingswet een gedoogplicht op te leggen. Eventuele schade komt voor vergoeding in aanmerking.

Hoofdstuk 4. Beheren

4.1. Waterkeringen

De volgende vormen van onderhoud aan de grasvegetatie zijn te onderscheiden:

- beweiden
- maaien en nabeweiden
- gazonbeheer en maaien
- klepelen verharding

Voor onder andere het onderhouden van dijktaaluds, boezemkaden, enz. sluit het waterschap onderhoudsovereenkomsten af. In deze overeenkomst maakt het waterschap afspraken met onderhoudsnemer om tegen een bepaalde vergoeding, onder bepaalde voorwaarden en voor een bepaalde duur, het eigendom van het waterschap te onderhouden. De onderhoudsnemer zorgt ervoor dat de dijk wordt gemaaid en/of beweid gedurende het seizoen.

4.2. Ingebruikgeving aan derden

Bij het ingebruikgeven en vervreemden van onroerende zaken worden aan (mogelijke) gegadigden gelijke kansen geboden. Schaarste met meerdere gegadigden kan een reden zijn voor het verlenen van mededinging bij de uitgifte van eigendom van het waterschap. Dat wordt bepaald op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Zie hiervoor de nadere toelichting in deze regeling bij "5. Vervreemden" en informatie op de website van het waterschap.

4.2.1. Gebruik openbaar toegankelijke grond

Openbaar toegankelijke grond van het waterschap is grond met een openbaar karakter. Dat wil zeggen eigendom van het waterschap, die voor iedereen toegankelijk is. Het betreft hier in het algemeen dijktaaluds, openbare op- en afritten, groenstroken langs wegen, berm en enz.

Voor gewoon gebruik of voor het betreden van openbaar toegankelijke grond van het waterschap, hoeft niets geregeld te worden met gebruikers. Dat wil zeggen voor zover geen beperkingen tot dat gebruik zijn afgekondigd.

Wil men meer dan normaal gebruik, maar blijft het wel openbaar toegankelijk, dan is dit mogelijk als het waterschap daarvoor toestemming verleent. Bijvoorbeeld voor het maaien van een (gedeelte van een) berm. Beoordeeld zal worden of de openbaarheid, zichtbare toegankelijkheid en eigendomsbehoud van het waterschap gegarandeerd blijven. Zijn daarover twijfels, dan wordt het gebruik in een overeenkomst geregeld.

Uitzondering op de regel dat bij gewoon gebruik of voor het betreden van openbaar toegankelijke grond van het waterschap geen privaatrechtelijke regeling getroffen hoeft te worden, is onder meer 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 gefaciliteerd, tenzij er andere afspraken zijn gemaakt of dit leidt tot overlast. Bij inrichtingsprojecten houdt het waterschap daarom al in de ontwerpfase rekening met eventuele mogelijkheden van recreatief medegebruik door het betrekken van belanghebbenden bij het project. 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. De Waterschapsverordening blijft onverkort van kracht.
2. Derden mogen geen hinder of schade ondervinden van het recreatief medegebruik. Er vindt daarom altijd een afweging van belangen plaats. Initiatiefnemer onderneemt zelf actie en neemt zelf contact op met directbetrokkenen, zoals aangrenzende eigenaren.
3. Het initiatief voor recreatieve ontwikkelingen ligt in beginsel 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, kan aanleg (als vorm van medefinanciering/participatie) door het waterschap tot de mogelijkheden behoren. 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 betreft dit wandelaars of fietsers. Dit gebruik leidt nauwelijks tot problemen. De te verwachten aantallen recreanten zijn dusdanig laag dat ervan uit gegaan kan worden dat de recreatiedruk beperkt blijft. Daarom stelt het waterschap alle onderhoudspaden die het in eigendom heeft open voor individuele wandelaars. Er kunnen zwaarwegende redenen zijn om dit niet te doen. Bijvoorbeeld vanwege afspraken uit het verleden, te verwachten schade of overlast.

Onder georganiseerd recreatief medegebruik verstaan we het aanleggen en gebruik van 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 waterschapseigendom kan worden aangelegd, zal eerst een belangenaafweging 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 grondzaken. 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 op grond van de Visserijwet van rechtswege visrechtgebende. 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. Het waterschap zal in Natura2000 gebieden de visrechten (bij nieuwe uitgaven van visrechten) niet uitgeven.

Uitgifte van visrechten geschiedt aan overkoepelende hengelsportverenigingen/-federaties conform de vastgestelde tarievenlijst grondzaken.

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).

4.2.2. Gebruik niet openbaar toegankelijke grond

Omheinde grond door middel van bijvoorbeeld een hek of beplanting, wordt aangemerkt als niet openbaar toegankelijke grond. Ook op andere wijze kan de indruk zijn gewekt dat grond is afgeschermd voor betreding. Feitelijk of optisch is deze voor anderen ontoegankelijk gemaakt. De gebruiker van die grond heeft hierdoor als het ware het individuele genot van de grond voor zichzelf. Deze vorm van gebruik zal met een overeenkomst worden geregeld. In de tarievenlijst grondzaken is opgenomen welke vergoeding betaald moet worden voor het gebruik.

De volgende gebruiksvormen worden onderscheiden:

Verhuur

Niet-openbare grond kan onder bepaalde voorwaarden via een overeenkomst tot verhuur aan een individuele gebruiker beschikbaar worden gesteld volgens de vastgestelde tarievenlijst grondzaken of een getaxeerde huurvergoeding. De tarieven worden jaarlijks geïndexeerd.

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, worden in principe op basis van een openbare procedure 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.

4.3. Opstallen

Het waterschap bezit opstallen die nog slechts indirect een relatie hebben met de primaire taken van het waterschap. Dit betreft bijvoorbeeld opstallen met cultuurhistorische waarde, voormalige (dienst)woningen en (voormalige) bedrijfsruimten, woningen aangekocht in het kader van een project en buiten gebruik gestelde dijkmagazijnen.

Behoud of (gedeeltelijk) verkoop

Opstallen worden behouden vanuit (functioneel) waterstaatkundig belang, in het belang van de uitoefening van onze primaire taken en/of cultuurhistorisch waarde, tenzij hiervan gemotiveerd kan worden afgeweken.

Voormalige (dienst)woningen en (voormalige) bedrijfsruimten

Huidige verhuur

Lopende huurcontracten voor bedrijfsruimten worden gerespecteerd. Voor zover daartoe geen belemmeringen bestaan worden ze na afloop van de huurovereenkomst, opnieuw verhuurd. Noodzakelijke taakuitvoering van het waterschap kan reden zijn tot het voortijdig beëindigen van deze contracten. Huur van woningen wordt na afloop van de contractuele termijn niet voortgezet, tenzij daarover in individuele gevallen, voor de inwerkingtreding van dit beleid, andere afspraken zijn gemaakt.

Einde verhuur

Voor verhuur van woningen hanteert het waterschap een uitsterfbeleid. Dit houdt in dat na opzegging of aflopen van het huurcontract geen nieuwe huurovereenkomst, meer wordt aangegaan. Het waterschap zal zich beraden over wat er met het pand gaat gebeuren. Elk pand is uniek en zal ook zo worden beoordeeld door het waterschap.

In het belang van de taakuitoefening van het waterschap kan er behoefte zijn voortijdig over de opstal en bijbehorende grond te beschikken. Opzegging zal dienen te gebeuren met inachtneming van de bepalingen in de huurovereenkomst en het Burgerlijk Wetboek.

Woningen aangekocht ten behoeve van de uitvoering projecten

Het is mogelijk dat er woningen strategisch of anticiperend worden aangekocht ten behoeve van een project, zoals een dijkversterking of de aanleg van een gemaal.

Afhankelijk van het projectplan/-besluit zullen deze woningen wel of niet moeten worden gesloopt. Totdat daarover duidelijkheid is, kunnen de woningen in gebruik gegeven worden. Bezien wordt of hier sprake kan zijn van voorzetten eigen bewoning door de eigenaar of verhuur.

Tijdelijk voortgezet gebruik

Het waterschap en de voormalig eigenaar van de aangekochte woning kunnen overeenkomen dat deze, onder de dan overeengekomen bepalingen, tot een bepaalde periode het gebruik van de woning mag voortzetten.

Verhuur

Woningen die zijn aangekocht ten behoeve van een project kunnen eventueel verhuurd worden op basis van de Leegstandwet of Anti-kraakbeheer, totdat duidelijk is, na de realisatie van het project, wat er met de woning gaat gebeuren. Op deze wijze kunnen enige inkomsten worden gegenereerd. De verhuur wordt geregeld via een externe organisatie.

Dijkmagazijnen en opstallen met cultuurhistorische waarde

Verhuur algemeen

Daar waar mogelijk worden gebruiksovereenkomsten omgezet in huurovereenkomsten en wordt een marktconforme huurprijs gehanteerd. Het waterschap zal dit dijkmagazijn of de opstal op waarde laten taxeren. De taxateur zal door het waterschap worden aangewezen.

Verhuur dijkmagazijnen

Dijkmagazijnen zijn van oorsprong bedoeld voor opslag. Bewoning van dijkmagazijnen alsmede het aanbrengen van voorzieningen is niet toegestaan. Bestaande situaties, onder de huidige huurovereenkomsten, waar voorzieningen zijn aangebracht en/of het gebruik afwijkt van de doelstelling "opslag", worden gehandhaafd.

Bij opzegging van de huur door de huurder of door het waterschap, van de thans lopende huurovereenkomst, zal het waterschap, gelet op bovengenoemde doelstelling, zich beraden over de wijze van het gebruik van het dijkmagazijn.

Verlenging bestaande huurovereenkomsten

Het waterschap kan ervoor kiezen om een dijkmagazijn en/of opstallen met cultuurhistorische waarde in het openbaar aan te bieden wanneer mededinging gerechtvaardigd is, of één op één te verhuren aan de reeds bestaande huurder. In deze situatie vindt het waterschap, dat er op basis van objectieve, toetsbare en redelijke argumenten, de zittende huurder de enige potentiële huurder is.

Nieuwe huurovereenkomsten

Na een opzegging of beëindiging van een huurovereenkomst van een dijkmagazijn of een opstal met cultuurhistorische waarde, kan het waterschap besluiten dit pand opnieuw te gaan verhuren met inachtneming van het genoemde Didam-arrest.

Onderverhuur van opstallen

Onderverhuur van opstallen is, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van het waterschap, niet toegestaan. Hieronder valt ook gebruik onder algemene en bijzondere titel.

4.4. Niet-geregistreerd grondgebruik en verjaring

Niet-geregistreerd grondgebruik

In de Waterschapswet is bepaald dat het waterschap doet wat nodig is om verjaring te voorkomen of verlies van recht of bezit. Veel grondgebruik door derden is al geregeld. Soms wordt grond bewust of

onbewust gebruikt zonder dat hierover afspraken zijn gemaakt. Dit leidt tot rechtsongelijkheid: de één betaalt wel voor onze grond, de ander gebruikt het voor niets. Ook uit rechtspraak volgt dat overheden hiervoor een eerlijke regeling te treffen. Het waterschap wil daarom het niet-geregistreerd grondgebruik regelen en hierover afspraken maken. Zorgvuldigheid is heel belangrijk, net als het gelijkheidsbeginsel.

Een uitzondering op het regelen van het grondgebruik wordt gemaakt voor particuliere aanmeervoorzeningen en steigers waarvoor het waterschap vergunning heeft verleend of schriftelijke toestemming heeft gegeven. Voor de uitzondering dat geen privaatrechtelijke regeling nodig is geldt bovendien dat het werk grenst aan het eigendom van de gebruiker.

Het regelen van het grondgebruik wordt vanaf 2024 grootschaliger en in meer projectmatige vorm opgepakt. Het waterschap wil bijvoorbeeld het grondgebruik regelen op locaties waar het waterschap nu of in de toekomst werkzaamheden gaat uitvoeren (bijvoorbeeld bij dijken en de kades die versterkt moeten worden).

In de situaties waar de grond om welke reden dan ook niet verkocht of verhuurd kan worden, neemt het waterschap de grond terug in eigen beheer. De gebruiker wordt in kennis gesteld van de beëindiging en de voorwaarden van oplevering. In principe is dat in oorspronkelijke, goede staat en vrij van opstallen.

Verjaring

Op grond van artikel 86 lid 1 van de Waterschapswet neemt het dagelijks bestuur alle conservatoire maatregelen en doet wat nodig is ter voorkoming van verjaring, verlies van recht of bezit.

Indien het waterschap een verzoek tot verjaring ontvangt, zal aan de hand van het overgelegde bewijsmateriaal worden beoordeeld of het verzoek wel of niet wordt erkend. 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. Als de verjaring vaststaat, worden deze percelen niet getaxeerd en hiervoor is ook geen bestuurlijke besluitvorming nodig; verjaard is verjaard! Voor het in behandeling nemen van een verzoek tot verjaring zijn behandelingskosten van toepassing, hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze regeling

4.5. Tarievenlijst grondzaken

De tarieven voor het gebruik door derden van eigendom van het waterschap zijn opgenomen in de "Tarievenlijst grondgebruik Waterschap Rivierenland". Deze lijst is afzonderlijk vastgesteld. De tarieven worden jaarlijks geïndexeerd.

Hoofdstuk 5. Vervreemden

5.1. Overtollige eigendommen

Het waterschap verkoopt met regelmaat overtollige eigendommen. Grote projecten, zoals dijkversterking of natuurontwikkeling, kunnen daarvoor de aanleiding zijn. Er kan echter ook sprake zijn van zaken met een geringere impact. Denk bijvoorbeeld aan het gebruik van grond als tuin e.d. Op grond van het gelijkheidsbeginsel zoals dat onder de aandacht kwam in het genoemde Didam-arrest moeten overheden bij de verkoop van onroerende zaken gelegenheid bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Overheden moeten (dus) gelijke kansen bieden bij de verkoop van onroerende zaken. De Hoge Raad oordeelt dat het overheidslichaam, met inachtneming van de hem toekomende beleidsruimte, criteria moet opstellen, die objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Voorts moet het overheidslichaam voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen over het voornemen tot verkoop van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. De bekendmaking hiervan dient op zodanige wijze te geschieden dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

De selectieprocedure is niet vereist indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dat geval dient het overheidslichaam zijn voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop bekend te maken. Dit dient op zodanige wijze te gebeuren, dat eenieder daarvan kennis kan nemen. Hierbij dient het overheidslichaam te motiveren waarom naar zijn oordeel op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

Procedure verkoop

Indien het waterschap voornemens is om een onroerende zaak in het openbaar te verkopen, maakt het dit voornemen openbaar digitaal bekend en stelt het (potentiële) gegadigden in de gelegenheid om mee te dingen. Het proces kent de volgende stappen:

1. bekendmaking van het voornemen tot verkoop;
2. toetsing van de ontvangen inschrijvingen;

3. gunning aan de hoogste bieder, tenzij selectie-eisen of zwaarwegende belangen zich daartegen verzetten;
4. winnaar en verliezer(s) bericht sturen. In dit bericht een termijn opnemen waarbinnen bezwaar* kan worden gemaakt;
5. na afloop van de termijn, zoals genoemd onder 4, sluiting koopovereenkomst;
6. bekendmaking van de verkoop (zonder vermelding NAW-gegevens winnaar).

Het waterschap is niet verplicht om te gunnen. Daartoe zou bijvoorbeeld reden kunnen zijn als het bod is lager dan de taxatiewaarde.

*Onder bezwaar in deze paragraaf wordt niet verstaan bezwaar in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Bezwaar is in dit geval een puur privaatrechtelijke mededeling dat iemand het niet eens is met (het voornemen tot) verkoop. Bezwaar schorst niet (het voornemen tot de) verkoop. Ondanks een ingediend bezwaar, kan het waterschap over gaan tot gunning c.q. sluiting van de overeenkomst.

Inhoud bekendmaking

De bekendmaking, zoals hiervoor genoemd onder 1, bevat de volgende informatie:

1. algemene informatie over de procedure van verkoop van de onroerende zaak;
2. formulier voor belangstellendenregistratie;
3. specifieke informatie over de te verkopen onroerende zaak;
4. selectiecriteria;
5. voorwaarden om te kunnen inschrijven/belangstelling te tonen (waaronder inschrijftermijn).

Uitzonderingen op mededinging

-> Er is sprake van meerdere potentiële gegadigden, maar slechts één hiervan is geschikt. Het waterschap behoeft geen mededingingsruimte te bieden, indien er sprake is van meerdere potentiële gegadigden maar er slechts één hiervan geschikt is. In dat geval kan 1 op 1 worden gegund. Wel wordt het voornemen tot verkoop vooraf bekend wordt gemaakt. In deze bekendmaking motiveert het waterschap waarom er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare selectiecriteria sprake is van één geschikte gegadigde. In de bekendmaking is een termijn opgenomen waarbinnen bezwaar kan worden gemaakt tegen het voornemen tot verkoop.

Voorbeelden (niet-limitatief):

- verkoop van compensatiegronden bij water-/dijkprojecten;
- vrijwillige kavelruil: indien het waterschap deelneemt in een vrijwillige kavelruil of deze zelf opzet in het kader van bijvoorbeeld:
 - een efficiëntere herschikking van gronden en/of
 - betere bereikbaarheid en/of
 - het realiseren van taakgebonden doelen van waterstaatkundige aard (waarbij het waterschap zelf gronden inbrengt).
- de te verkopen grond is enkel bereikbaar over de grond van de gegadigde;
- verkoop als gevolg van een verleende publiekrechtelijke vergunning door het waterschap, waarbij het - in alle redelijkheid - duidelijk is dat de onroerende zaak slechts aan één gegadigde verkocht kan worden;
- verkoop aan andere overheden in het algemeen/publiek belang;
- overige gevallen waarbij de redelijkheid en billijkheid rechtvaardigen dat de onroerende zaak slechts aan één vooraf bepaalde gegadigde zal worden verkocht.

-> Er is geen sprake van meerdere potentiële gegadigden. Zijn er niet meerdere potentiële gegadigden? Dan hoeft het waterschap geen mededingingsruimte te bieden. In dat geval kan 1 op 1 worden gegund. Wel moet vanuit transparantie de verkoop bekend wordt gemaakt. In de bekendmaking is een termijn opgenomen waarbinnen bezwaar kan worden gemaakt tegen de verkoop. Een voorbeeld (niet-limitatief) is verkoop van snippergroen aan de direct aanwonende eigenaar.

Op de site van het waterschap wordt naast verkoop ook verhuur gepubliceerd. Geïnteresseerden zijn zelf verantwoordelijk voor het checken en inzien, in de ruimste zin van het woord, van de publicaties op de site van het waterschap. Het waterschap kan hiervoor niet verantwoordelijk en aansprakelijk worden gehouden.

Verkoopwaarde

Waar het waterschap eigendom verkoopt, is onder andere de rechtmatigheid van belang. Een stap in het kader van rechtmatig handelen bij een transactie is het opstellen van een taxatierapport.

Daarom wordt de verkoopwaarde bepaald op basis van een interne waardering of een externe waardering/taxatie door een erkend/gecertificeerd taxateur. Indien het eigendom via een openbaar proces wordt aangeboden dan kan als criterium voor de verkoopwaarde ook het hoogst uitgebrachte bod gelden.

Er kunnen echter omstandigheden voorkomen die ertoe 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 – indien financieel nadelig voor het waterschap - dient te worden gemotiveerd in het te nemen besluit.

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 daarom op de vrije markt opereren. Het transactiekader wijkt dan niet af van de wijze waarop met andere privaatrechtelijke partijen (particulieren en bedrijven) wordt gehandeld, hierbij dienen ook de beoordelingscriteria uit hoofde van het genoemde Didam-arrest.

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 op de koopsom. Het is daarbij niet onmogelijk dat percelen om niet worden overgedragen.

In welke situaties is een taxatie niet noodzakelijk?

Er zijn enkele situaties waarbij het opstellen van een taxatie geen toegevoegde waarde heeft. Hieronder puntsgewijs deze situaties:

1. Een taxatie is niet vereist als gebruik gemaakt kan worden van de door het waterschap vastgestelde en gepubliceerde tarievenlijst.
2. Eén of meerdere externe publiekrechtelijke partijen spreken onderling een aankoop, verkoop, ruiling, af, waarbij Waterschap Rivierenland (WSRL) in de transactie kan worden betrokken, voorbeeld d.m.v. het verkrijgen van een perceel (water vanwege compensatie), waarbij WSRL zelf geen perceel zal overdragen. Deze transacties komen vaak voort uit het verkrijgen van een watervergunning en zijn in het belang van de wederpartij. WSRL betaalt voor deze percelen geen vergoeding, de kosten van de transactie zijn voor de wederpartij.
3. Daar waar sprake is van een ruiling van gronden tussen WSRL en een privaatrechtelijke partij en/of onderneming. Bekeken wordt of de ruiling qua waarde (financieel) in evenwicht is. Het als waterschap terug verkrijgen van een gelijk- of meer aantal vierkante meters is geen leidend principe. Er kan aanleiding zijn (bijvoorbeeld bij projectontwikkeling) om beide te ruilen onroerende zaken 'op waarde te zetten' en vervolgens een besluit te nemen.
4. Eén of meerdere externe partijen spreken onderling een zakelijk recht af, waarbij Waterschap Rivierenland (WSRL) in de transactie kan worden betrokken, bijvoorbeeld d.m.v. een erfdienstbaarheid van weg te behoeve van onderhoud. Deze transacties komen vaak voort uit het verkrijgen van een watervergunning en zijn in het belang van de wederpartij. WSRL betaalt voor deze transactie geen vergoeding, de kosten van de transactie zijn voor de wederpartij.
5. Transactie van diverse kleine of incurante (overtollige) percelen. Bijvoorbeeld diverse (gedeelte-lijke) watergangen, dijkpercelen of snippers grond langs wegen, waarbij gezien de aard van de transactie voor de besluitvorming zal worden voorgesteld, deze transactie om niet of voor een symbolische koopprijs van € 1,- te laten plaatsvinden.
6. Mogelijk door overheden opgelegde transacties en/of uitvoering van vastgestelde wetten, zoals de Wet Herverdeling Wegenbeheer (WHW) of ruilverkavelingen.
7. Daar waar sprake is van verkoop van grond die vergelijkbaar is met eerdere/gelijksoortige taxaties en de waardering nog representatief is kan de betreffende taxatie als referentie worden genomen. Conform de nota Eigendommenbeleid is de waarde na taxatie leidend. Afwijken hiervan is alleen mogelijk met een deugdelijke motivering.
8. Bij zaken waar verjaring is overtuigend is aangetoond is geen taxatie nodig.

Behandelingskosten bij verkoop

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-watergang op verzoek van een ingeland of een verzoek waarbij iemand zich beroept op 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 "tarievenlijst grondzaken van Waterschap Rivierenland".

Hoofdstuk 6. Inwerkingtreding en citeertitel

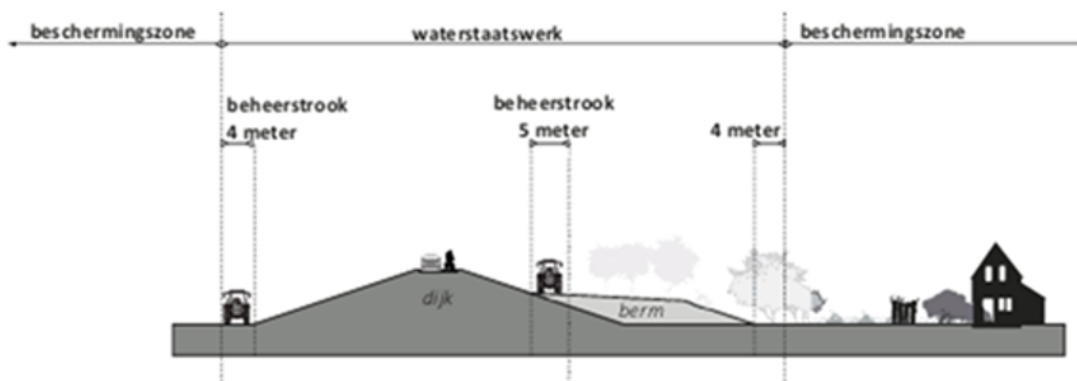
Deze nadere uitwerking van het Eigendommenbeleid Waterschap Rivierenland 2024 is op 16 januari 2024 vastgesteld door het College van Dijkgraaf en Heemraden en treedt in werking na bekendmaking. Deze wordt 'Regeling uitvoering Eigendommenbeleid Waterschap Rivierenland 2024' genoemd.

Bijlage 1 Begrippenlijst

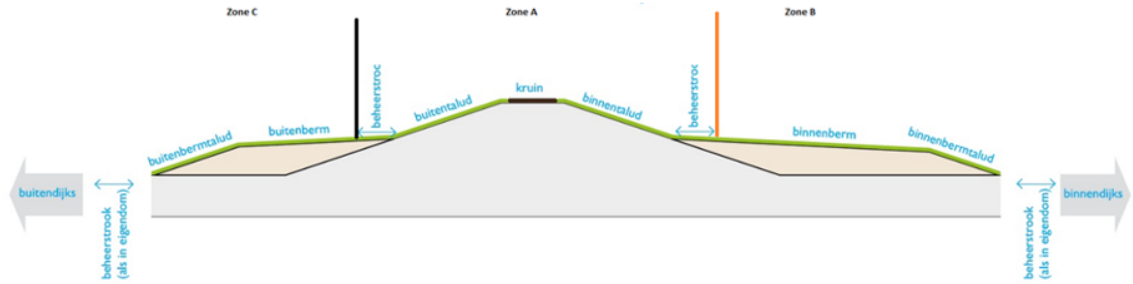
Begrip:	Definitie:
A-wateren	Wateren (zoals sloten en beken) met een primaire functie voor het waterhuishoudkundig systeem
Cultuurhistorische waarde	Sporen, objecten en structuren die onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling
Keur	Keur Waterschap Rivierenland 2014 Per 01-01-2024: Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland
LCC-Analyse	In een Life Cycle Cost-analyse worden alle kosten gedurende de gehele technische levensduur van een asset (bijvoorbeeld: eigendom, zakelijk recht of gedoogplicht) in beeld gebracht
Taxatie	Proces waarbij de waarde van een object wordt bepaald door een onafhankelijke expert, ook wel taxateur genoemd
Verkrijgen (verwerven)	Verwerven van gronden door aankoop. het vestigen van een zakelijk recht op of het regelen van een tijdelijk gebruik van de grond
Vervreemden	Overdracht van eigendom van een object
Waterkering	Kunstmatige hoogte, natuurlijke hoogte of gedeelte daarvan, of hoge gronden met ondersteunende kunstwerken, die een waterkerende of mede een waterkerende functie hebben
Waterketen	Inzamelen en zuiveren van rioolwater
Waterstaatswerk	Oppervlaktewaterlichaam, bergingsgebied, waterkering of ondersteunend kunstwerk
Watersysteem	Samenhangend geheel van een of meer oppervlaktewaterlichamen en grondwaterlichamen, met bijbehorende bergingsgebieden, waterkeringen en ondersteunende kunstwerken

Bijlage 2 Schematische weergave zoneringen bij waterstaatswerken

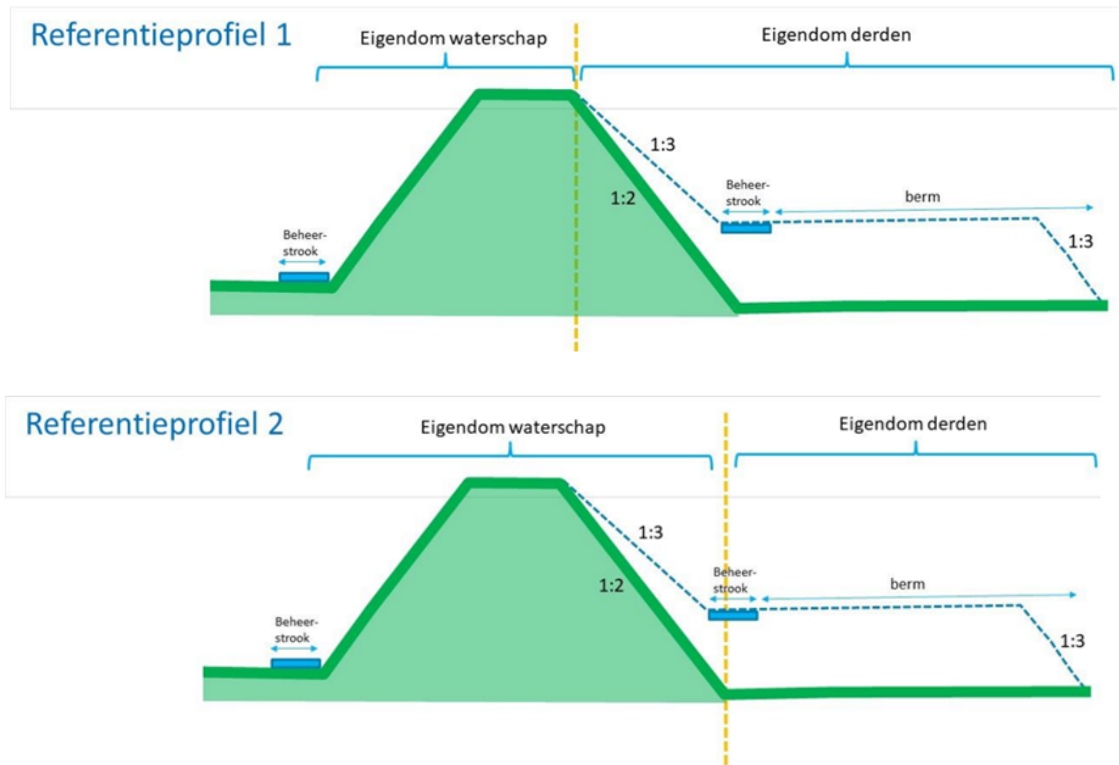
Afbeelding 1:



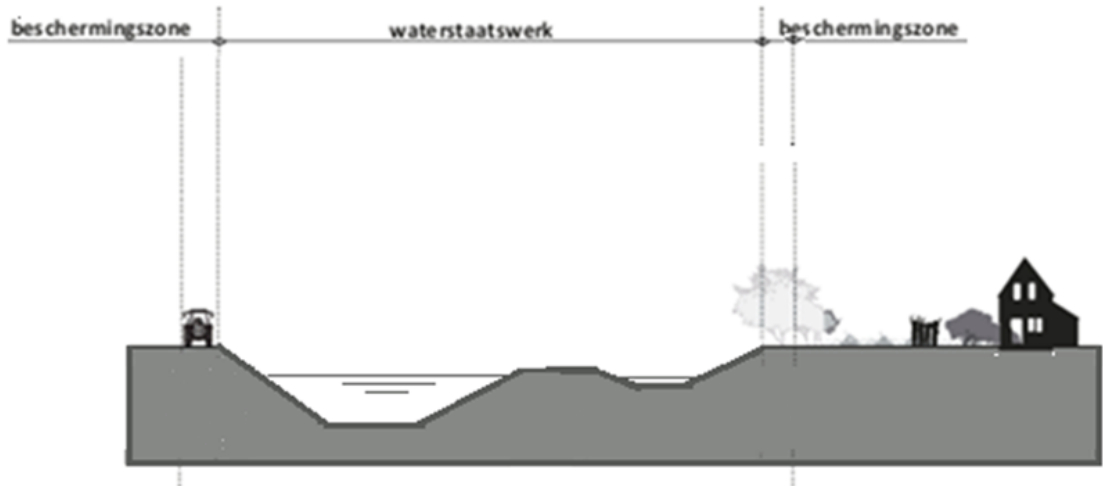
Afbeelding 2:



Bijlage 3 Schematische weergave referentiebeeld HWBP Dijkversterking in grond



Zie bijlage 4 Schematische weergave zoneringen bij waterstaatswerken A-Wateren



Bijlage 5 Schematische weergave referentiebeeld Groene Kade

