

**GRONDVERWERVINGSPLAN DIJKVERSTERKING
WOLFEREN-SPROK
(PROJECTPLAN WATERWET)**

Overzicht gegevens document

Titel document: Grondverwervingsplan Dijkversterkingsplan WoS (PPWW)
Ondertitel document: Versie 1.0
Kenmerk document:

Autorisatie

	Naam	Paraaf	Datum
Opgesteld door	R. Belgers		7 april 2020
Controle door	H. Rietveld		25 maart 2020
Vrijgave door	L. Berkers		10 april 2020

Revisiebeheer

Revisienummer	Datum	Status	Opmerkingen
0.1	20-03-2020	Concept	
1.0	26-03-2020	Definitief	Opmerkingen OMT verwerkt
1.1	10-04-2020	Definitief	Opmerkingen OMT verwerkt

Adresgegevens

Ontwerpteam de Betuwse Waard
Koppelingsweg 10
6673 DT Andelst

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 natuurcompensatie
 - 2.8 Tijdelijk voortgezet gebruik
 - 2.9 Vestiging zakelijk recht
 - 2.10 Tijdelijke ingebruikname
 - 2.11 Beschikbaarheid kabels-en leidingenstrook
 - 2.12 Laad en loslocaties
 - 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

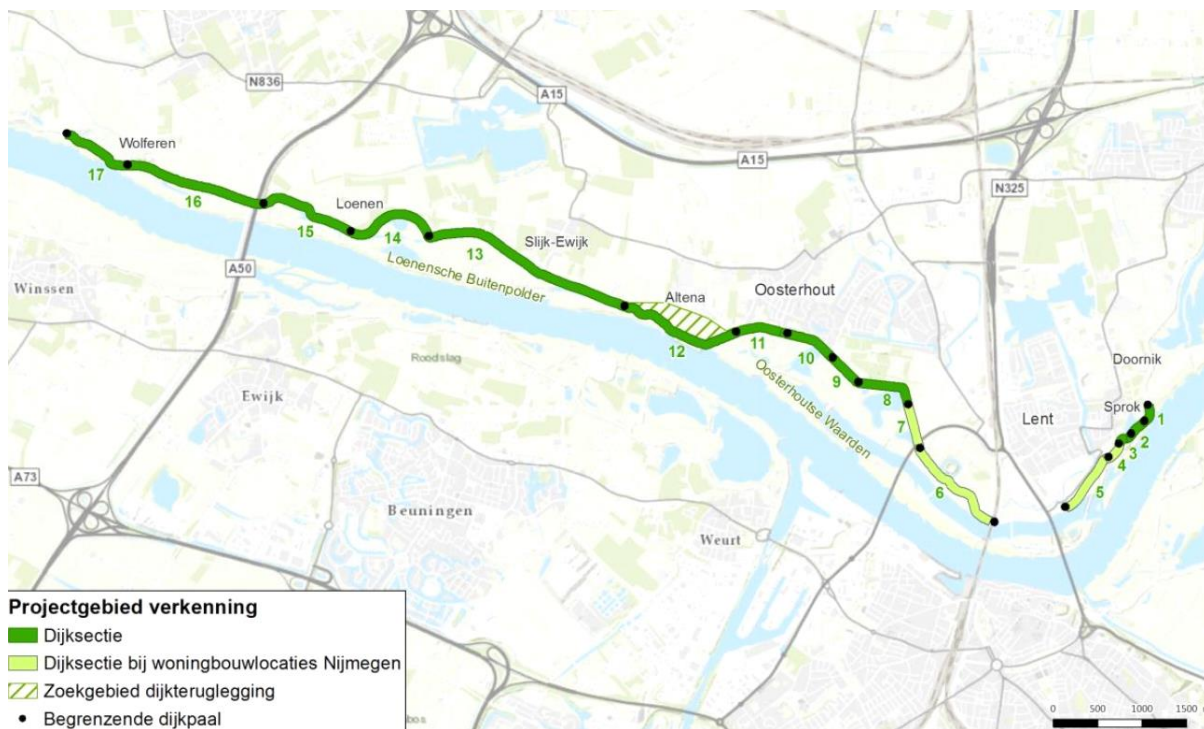
1 Algemeen

1.1 Inleiding

Dit minnelijk grondverwervingsplan met de daarbij behorende bijlage is het basisdocument voor de verwerving (aankoop, vestiging zakelijk recht en huur van werkstroken) van onroerende zaken, die nodig zijn voor de versterking van de primaire waterkering langs de Waal op het traject Wolferen-Sprok met bijkomende werken en voorzieningen. Dit document is een bijlage behorende bij het Projectplan Waterwet (PPWW) voor de dijkversterking Wolferen-Sprok.

Het plangebied

Het dijktraject Wolferen-Sprok ligt aan de noordzijde van de Waal. Het traject ligt in de provincie Gelderland. De dijkversterking valt binnen de gemeenten Nijmegen (Oosterhout, Lent en buurtschap Sprok) en Overbetuwe (Slijk-Ewijk, Oosterhout en buurtschappen Loenen en Wolferen). Aan de oostzijde ligt een klein deel, maximaal 300 m, in de gemeente Lingewaard (Bemmel). Aan de westzijde stopt het plangebied net over de grens met de gemeente Neder-Betuwe (ongeveer 150 m). Het dijktraject heeft een totale lengte van ongeveer 15 km. In de gemeente Nijmegen gelden enkele bijzonderheden voor het plangebied, die samenhangen met woningbouw (Waal sprong) en rivierverruiming. In dijksecties 4 tot en met 7 wordt een ander proces doorlopen. Voor dijksectie 4 is een watervergunning in behandeling en voor delen van dijksectie 7 gaat deze nog volgen. Voor dijksectie 5 is een watervergunning verleend voor het realiseren van een binnenberm, die naast de functie van waterkering ook geschikt is voor de woningbouwplannen van de gemeente Nijmegen.



Figuur 1: plangebied dijkversterking Wolferen-Sprok

1.2 Doel

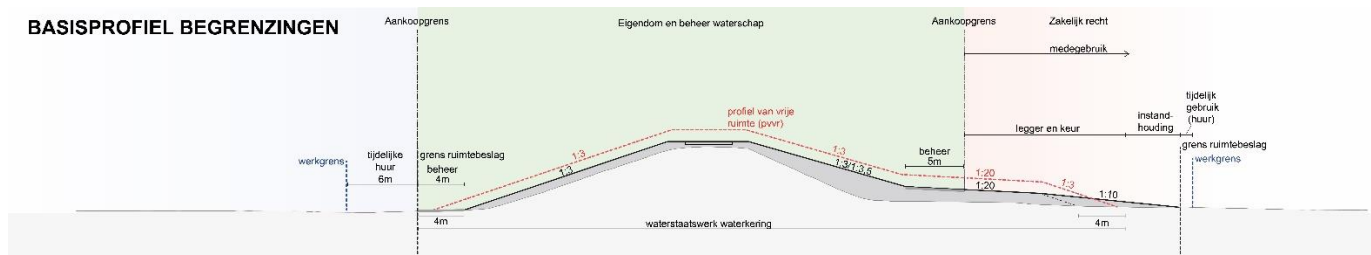
Om de dijk te kunnen versterken moeten (dijk)percelen, waarop de dijk na de versterking wordt aangelegd, worden verworven (aankoop danwel het vestigen van een zakelijk recht of tijdelijk ingebruikname). Om de noodzakelijke werkzaamheden aan de dijk voortvarend te kunnen uitvoeren en om daarna goed beheer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

1.3 Inleiding ontwerp dijkversterkingsmaatregel

Het generieke ontwerp richt zich op het ontwerp van de dijkversterking over grotere strekkingen, uitgevoerd in grondwerk. De principeoplossing van een versterking in grond is een versterking van het buitentalud, kruinophoging, binnentalud, onderhoudstrook en steunberm al dan niet inclusief landschapsberm. De versterking wordt uitgevoerd middels klei en zand. Het benodigde ruimtebeslag voor de ophoging vindt zo veel mogelijk binnendijks plaats. Dit leidt tot minder opstuwing op de as van de rivier bij maatgevend hoogwater en minder ruimtebeslag op Natura 2000-gebied. Bij het ontwerp van deze delen van de dijk zijn het ruimtebeslag en kosten van dit ontwerp zo veel mogelijk geoptimaliseerd, om rivierkundige effecten en natuureffecten te verkleinen. Het generieke ontwerp is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2: generieke ontwerp

Conform de regeling uitvoering Eigendommenbeleid zal het waterschap een beheerstrook op de grondberm aankopen met een breedte van 5 meter gemeten van de teen. Voor de berm, talud en landschappelijk inpassing zal een zakelijk recht worden gevestigd in de vorm van een erfdienstbaarheid voor de aanleg, instandhouding en beheer en onderhoud. *In aanvulling/afwijking van het eigendommenbeleid en de regeling uitvoering eigendommenbeleid Waterschap Rivierenland zal tot en met de teen (in figuur 2 weergegeven als "instandhouding") van de landschappelijke inpassing een zakelijk recht (erfdienstbaarheid) worden gevestigd voor de aanleg, instandhouding en beheer en onderhoud.*

Buitendijkse versterking in grond

Buitendijks wordt een profiel aangelegd met een talud van 1:3. Op sommige locaties kan 1:3,5 worden aangelegd, als dit noodzakelijk is. Bij een buitendijkse versterking in grond wordt het basisprincipe van het eigendommenbeleid gehanteerd zoals omschreven in paragraaf 2.1 van dit grondverwervingsplan. Dit betekent dat het waterstaatswerk verworven wordt. Het waterstaatswerk is de dijk (bestaande uit kruin, taluds en eventueel stabiliteits-, piping – of opdrijfscherm inclusief taluds, tot aan de teen), vermeerderd met een aangrenzende beheerstrook van 4 meter aan weerszijden, gemeten vanuit de teen van de waterkering. De teen van de waterkering is de onderkant van het talud van de dijk, respectievelijk berm.

De dijk en de beheerstrook zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Eigendom van deze beheerstrook is noodzakelijk voor het doelmatig instandhouden, beheren en onderhouden van de dijk, alsmede om de zekerheid te hebben dat de beheerstrook geheel obstakelvrij is en blijft zodat de strook permanent, zowel bij regulier onderhoud als bij calamiteiten, over de volle lengte en breedte toegankelijk blijft voor de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen.

Constructies/pipingvoorzieningen

Naast het generieke ontwerp en een buitendijkse versterking in grond dienen er constructies en/of pipingvoorzieningen aangebracht te worden. Voor deze voorzieningen wordt het eigendommenbeleid en de regeling uitvoering eigendommenbeleid 2019 van Waterschap Rivierenland toegepast.

Ter plaatse van Waaldijk 46 in Oosterhout is een pipingvoorziening geprojecteerd. Gezien de technische uitvoering van deze pipingvoorziening, de situatie ter plaatse waarin de woning en (voor)tuin op een terp ligt en het beheer en onderhoud van de pipingvoorziening nihil is wordt er een zakelijk recht gevestigd. In afwijking van het eigendommenbeleid en de regeling uitvoering eigendommenbeleid 2019 wordt er enkel op deze locatie afgeweken van het beleid en een zakelijk recht (van opstal) gevestigd voor deze pipingvoorziening.

2 Beleid en werkwijze

2.1 Beleid

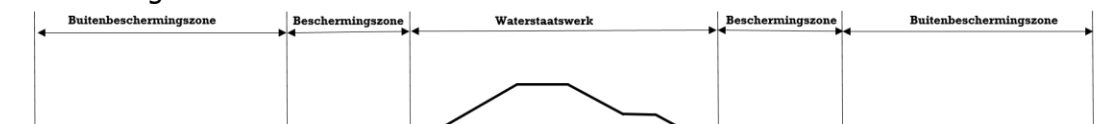
Om de voorgenomen dijkversterkingsplannen van WSRL uit te kunnen voeren is grond nodig. Deze grond (soms ook gebouwen), heeft WSRL niet altijd in bezit en moet ze deze verwerven. Het grondverwervingsbeleid is vastgelegd in de nota "Eigendommenbeleid 2019" (www.waterschaprivierenland.nl), vastgesteld 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 Wolferen-Sprok, 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 twee anticiperende verwervingen plaatsgevonden.

2.3 Minnelijke verwerving

Het Voorkeursalternatief is op 12 maart 2019 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 schadeloosstelling (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 het 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 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.

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 Infrastructuur 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 aangetekend. 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.

Herziening Onteigeningswet

De Onteigeningswet wordt naar verwachting in 2021 herzien en geïntegreerd in de Omgevingswet. De belangrijkste wijziging is dat het waterschap 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. Het waterschap zal het onteigenings-verzoek 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 het waterschap over de onteigeningsbeschikking. De vraag of er überhaupt onteigend mag worden, wordt door de bestuursrechter beantwoord indien beroep wordt ingesteld tegen het bestuursbesluit. Het bestuursbesluit wordt eerst voor zienswijzen ter inzage gelegd. Tegen het vastgestelde onteigeningsbesluit staat beroep open bij de Raad van State. Dit moet uiteindelijk leiden tot een onherroepelijk onteigeningsbesluit.

De civiele procedure (gerechtelijke onteigening/ vervroegde decete) welke kan gestart worden bij het onherroepelijk worden van de onteigeningsbeschikking zal door de wetgever nog nader worden uitgewerkt. Op dit moment is het nog onduidelijk hoe en op welke voorwaarden de civiele procedure eruitziet.

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 Ontheigeningswet. Het betreft een volledige schadeloosstelling voor alle in de wet genoemde rechthebbenden zoals bijvoorbeeld de eigenaar, pachter, erpachter, huurder waarbij alle ontheigeningsgevolgen voor vergoeding in aanmerking komen. Hierbij kan worden gedacht aan onder meer vergoeding van vermogensschade, inkomensschade, de waardevermindering van het overblijvende en andere ontheigeningsgevolgen. In eerste instantie zal getracht worden om te verwerven via minnelijk overleg ter voorkoming van ontheigening alvorens de ontheigeningsprocedure danwel gedoogplichtprocedure 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 ontheigening 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 een 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 gebouwen

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

2.7 Verwerving ten behoeve van natuurcompensatie

De herinrichting van de uiterwaarden ten behoeve van natuurcompensatie is een direct gevolg van de dijkverbetering (zoals beschreven in hoofdstuk 6.3.1).

Het waterschap zal de natuurcompensatie aanleggen op gronden welke reeds in eigendom zijn (verworven).

2.8 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.

2.9 Zakelijk recht

Voor de gronden die blijvend nodig zijn voor de dijkversterking, 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.

2.10 (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 5 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.

2.11 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 de gedoogplicht op basis van de Waterwet, artikel 5.24.

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

2.12 Beschikbaarheid laad en loslocaties

Naast de grondverwerving voor de de waterkering zelf zijn er voor de uitvoering laad en loslocaties nodig. De laad-/loslocaties bestaan uit 3 onderdelen: een aan-/afvoer route, een depot en een overslagvoorziening. De laad en loslocaties zijn gedurende de uitvoering van de dijkversterkingswerkzaamheden benodigd.

Gelet op het feit dat voor de laad en loslocaties als de dijkversterkingsmaatregelen dezelfde eigenaren betrokken worden, zullen de afspraken voor beide onderwerpen zoveel als mogelijk in de grondverwerving worden meegenomen.

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.

2.13 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 inclusief de gronden welke reeds in eigendom zijn bij het waterschap zijn aangeduid in een bruine kleurarcering, grijze kleurarcering vestigen zakelijk recht en de tijdelijk in gebruik te nemen percelen zijn groen gearceerd.

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 voormschreven rechten werden gevestigd, anders dan in het kadastrale 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, zakelijk recht en werkstrook 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) 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 De Betuwse Waard 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.

Het team Grondzaken, onderdeel van de afdeling facilitaire dienstverlening, verleent ondersteuning, evenals het team Juridische Zaken van het waterschap. Laatstgenoemd team verzorgt de afhandeling van de onteigeningsdossiers vanaf de gerechtelijke onteigening. 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/grondverwerfers voor geschreven.

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

Perceel 1 (Wolferen - Camping Altena):

Hack Rentmeesters BV

Etiënne Hack (contactpersoon)

Postbus 14

5390 AA Nuland

Perceel 2 (Camping Altena - Sprok):

Arcadis Nederland B.V.

Roel Pennings (contactpersoon)

Postbus 1018

5200 BA 's-Hertogenbosch

Bijlage A: Grondplanteekeningen