

Zaaknr. 949557
Kenmerk 1037221

ADVIESNOTA OVER NOTA GRONDBELEID

Programmadirecteur: R. Wolbrink
Portefeuillehouder: K. van den Berg
Doel van de notitie: Vaststellen van de Nota Grondbeleid door het algemeen bestuur

AGENDERING EN AFSTEMMING:

- | | |
|--|-------------|
| • Programmaoverleg Waterveiligheid en vaarwegen | 22-06-2026 |
| • Programmaoverleg watersystemen | 25-06-2026 |
| • Portefeuillehouderoverleg | 29-06-2026 |
| • MT | 01-07-2026 |
| • Dagelijks bestuur | 04-08-2026 |
| • Commissie Financiën, bedrijfsvoering en digitalisering | |
| oordeelsvorming | 16 -09-2026 |
| • Algemeen bestuur | 23-09-2026 |

INLEIDING

Het waterschap beschikt, voor het verwerven, beheren en vervreemden van gronden en vastgoed, over een vastgesteld Vastgoedbeleid dat dateert uit het jaar 2011. Sinds 2011 zijn de opgaven voor het waterschap aanzienlijk groter geworden en zijn de juridische kaders gewijzigd door de Omgevingswet. Voor de uitvoering van onder andere de KRW-maatregelen en waterveiligheidsprojecten is de beschikbaarheid van gronden steeds belangrijker geworden. Tegelijkertijd zijn met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, het Didam-arrest en diverse aanvullende bestuursbesluiten nieuwe juridische en beleidsmatige kaders ontstaan. Om de bestaande beleidslijnen, aanvullende bestuursbesluiten en actuele wet- en regelgeving samen te brengen in één actueel en samenhangend beleidskader, is het huidige Vastgoedbeleid 2011 geactualiseerd.

Voor u ligt het geactualiseerde beleid. De naam is gewijzigd van Vastgoedbeleid naar Nota Grondbeleid, omdat de nota het volledige grondbeleid van het waterschap omvat en daarmee verder reikt dan uitsluitend vastgoed. Met de vaststelling van de Nota Grondbeleid wordt het Vastgoedbeleid 2011 ingetrokken en vervangen.

Voorstel: Het algemeen bestuur besluit:

1. In te stemmen met het vaststellen van de Nota Grondbeleid.
2. Over te gaan tot het intrekken van het Vastgoedbeleid 2011.



BEOOGD EFFECT

Met de vaststelling van de Nota Grondbeleid beschikt het waterschap over één actueel en samenhangend beleidskader voor het grondbeleid. De nota biedt kaders voor de inzet van gronden, vastgoed, gebruiksrechten en grondinstrumenten ter ondersteuning van de uitvoering van de wettelijke taken en opgaven van het waterschap. Daarmee wordt een uniforme, transparante en doelmatige uitvoering van het grondbeleid bevorderd.

ARGUMENTEN

1.1 De nota grondbeleid bundelt en actualiseert het bestaande grondbeleid.

Het huidige Vastgoedbeleid dateert uit 2011. Sindsdien zijn aanvullende bestuursbesluiten genomen, zijn de opgaven van het waterschap verder ontwikkeld en zijn de juridische kaders gewijzigd. De Nota Grondbeleid brengt het bestaande beleid, aanvullende bestuursbesluiten, actuele wet- en regelgeving en bestaande werkwijzen samen in één integraal beleidskader.

Hierdoor ontstaat één samenhangend referentiekader voor de uitvoering van het grondbeleid en wordt voorkomen dat beleidsuitgangspunten verspreid zijn opgenomen in verschillende beleidsdocumenten en bestuursbesluiten.

1.2 De nota grondbeleid ondersteunt de uitvoering van de Strategienota KRW-impuls Brabant 2025.

In de Strategienota KRW-impuls Brabant 2025 hebben de provincie Noord-Brabant en de Brabantse waterschappen afgesproken dat voor de realisatie van KRW-maatregelen, indien noodzakelijk, naast vrijwillige grondverwerving ook andere grondinstrumenten kunnen worden ingezet. Hierbij kan worden gedacht aan gedoogplichten, planologische maatregelen, het aanbieden van volledige schadeloosstelling en, als uiterste middel, onteigening.

Deze lijn sluit aan bij het principebesluit van het algemeen bestuur van 25 september 2025 om voor de realisatie van KRW-maatregelen niet uitsluitend in te zetten op vrijwillige grondverwerving, maar indien noodzakelijk ook gebruik te maken van meer dwingende grondinstrumenten.

De Nota Grondbeleid vertaalt deze bestuurlijke uitgangspunten naar het grondbeleid van het waterschap en legt vast welke grondstrategieën en grondinstrumenten beschikbaar zijn en onder welke wettelijke voorwaarden deze kunnen worden toegepast. Daarmee beschikt het waterschap over een duidelijk beleidskader voor de grondbeschikbaarheid die noodzakelijk is voor de uitvoering van KRW-maatregelen.

1.3 Aanvullende besluiten uit 2024 zijn verwerkt in de Nota Grondbeleid.

In 2024 heeft het algemeen bestuur twee besluiten genomen die een aanvulling vormen op het grondbeleid van het waterschap. Het betreft het besluit over het in gebruik geven van waterschapsloten aan agrariërs onder specifieke voorwaarden en het principebesluit over de inzet van meer dwingend grondbeleidsinstrumentarium voor de realisatie van de KRW-doelstellingen. Deze beleidsuitgangspunten zijn als zodanig opgenomen in de voorliggende Nota Grondbeleid.

1.4 De beleidsuitgangspunten voor gebouwen zijn verwerkt in de Nota Grondbeleid.

Op 20 augustus 2025 heeft een beeldvormende commissievergadering plaatsgevonden waarin de beleidsuitgangspunten voor het verwerven, behouden, beheren en vervreemden van gebouwen zijn gepresenteerd. Daarbij is ingegaan op woningen, bedrijfswoningen, kantoren, steunpunten, RWZI-locaties en ondersteunende kunstwerken. De voorliggende Nota Grondbeleid geeft invulling aan deze eerder gepresenteerde beleidsuitgangspunten en verankert deze in het grondbeleid van het waterschap.



1.5 De nota grondbeleid biedt een actueel juridisch kader voor de uitvoering van het grondbeleid.

De Omgevingswet heeft geleid tot wijzigingen in het grondinstrumentarium van overheden. Daarnaast hebben recente ontwikkelingen in wetgeving en jurisprudentie gevolgen voor de wijze waarop overheden hun grondbeleid uitvoeren.

De Nota Grondbeleid sluit aan op deze ontwikkelingen en legt vast op welke wijze het waterschap de beschikbare privaatrechtelijke en publiekrechtelijke grondinstrumenten kan inzetten bij de uitvoering van zijn wettelijke taken. Daarnaast zijn de uitgangspunten uit recente jurisprudentie, waaronder het Didam-arrest, verwerkt in de beleidskaders voor de uitgifte, verhuur en vervreemding van gronden en vastgoed.

2.1 De Nota Grondbeleid vervangt het Vastgoedbeleid 2011.

Met de vaststelling van de Nota Grondbeleid wordt het Vastgoedbeleid 2011 vervangen. De nota bundelt de bestaande beleidslijnen, aanvullende bestuursbesluiten en de actuele wet- en regelgeving in één actueel en samenhangend beleidskader. Om te voorkomen dat verschillende beleidskaders naast elkaar van toepassing blijven, wordt het Vastgoedbeleid 2011 ingetrokken.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

1.1 De vaststelling van de Nota Grondbeleid leidt niet tot directe juridische verplichtingen.

De Nota Grondbeleid bevat de beleidskaders voor het grondbeleid van het waterschap. De vaststelling van de nota leidt niet automatisch tot grondverwerving of de inzet van grondinstrumenten. Voor de inzet van dwingende instrumenten, zoals een gedoogplicht of onteigening, gelden de wettelijke voorwaarden en procedures uit de Omgevingswet. Voor onteigening gelden strikte wettelijke criteria. Daarmee is wettelijk geborgd dat onteigening alleen als uiterste middel kan worden toegepast.

De inzet van het onteigeningsinstrument kan daarnaast bijdragen aan het krijgen van vrijwillige overeenstemming tijdens het minnelijke verwervingstraject. Wanneer onteigening mogelijk en voorzienbaar is, kan op basis van de uitgangspunten van volledige schadeloosstelling worden onderhandeld. Daarbij wordt niet alleen de waarde van de grond vergoed, maar – voor zover aan de wettelijke voorwaarden wordt voldaan – ook bijkomende schade die rechtstreeks en noodzakelijk uit het verlies van de grond voortvloeit. Dit vergroot de mogelijkheden om vrijwillig tot overeenstemming te komen, waardoor daadwerkelijke onteigening in veel gevallen kan worden voorkomen.

Met de vaststelling van de Nota Grondbeleid stelt het algemeen bestuur uitsluitend de beleidskaders voor het grondbeleid vast. Indien voor een concreet project onteigening aan de orde is, moet hiervoor altijd een afzonderlijke onteigeningsbeschikking aan het algemeen bestuur ter besluitvorming worden voorgelegd. Het algemeen bestuur beoordeelt op dat moment, voor die specifieke situatie, of aan de wettelijke voorwaarden voor onteigening is voldaan en of het daadwerkelijk tot onteigening wil overgaan. Deze bevoegdheid van het algemeen bestuur kan niet worden gedelegeerd.

OPENBAARHEID BEDRAG(EN)

Niet van toepassing.

FINANCIËLE DEKKING

Aan de vaststelling van de Nota Grondbeleid zijn geen directe financiële gevolgen verbonden. De nota bevat uitsluitend beleidskaders voor het grondbeleid en stelt geen financiële middelen beschikbaar.



Financiële middelen voor grondverwerving, de inzet van grondinstrumenten en overige uitvoeringsmaatregelen worden, voor zover nodig, afzonderlijk door het bevoegd gezag beschikbaar gesteld via de begroting of een afzonderlijk bestuursvoorstel.

UITVOERING NA BESLUITVORMING

De Nota Grondbeleid treedt direct na vaststelling in werking en vervangt het Vastgoedbeleid 2011. De nota vormt vanaf dat moment het beleidskader voor het grondbeleid van het waterschap en wordt toegepast bij de uitvoering van de waterschapstaken.

COMMUNICATIE

Na vaststelling wordt de Nota Grondbeleid bekendgemaakt en gepubliceerd via het officiële publicatieblad op overheid.nl. Tegen het besluit tot vaststelling van de Nota Grondbeleid staat geen bezwaar of beroep open.

Bijlage(n) bij het besluit

1. Nota Grondbeleid

1036892