



NOTA GRONDBELEID 2026



Managementsamenvatting

Het waterschap staat de komende jaren voor grote opgaven op het gebied van waterveiligheid, waterkwaliteit, waterbeschikbaarheid, klimaatadaptatie en afvalwaterzuivering. Voor de uitvoering van deze opgaven is tijdige beschikbaarheid van gronden en vastgoed essentieel. Deze Nota Grondbeleid biedt daarvoor een integraal en actueel beleidskader.

Uitgangspunt van het grondbeleid is dat eigendom geen doel op zich is, maar een middel om de waterstaatkundige taak doelmatig, duurzaam en toekomstbestendig uit te voeren. Per opgave beoordeelt het waterschap welke grondstrategie en welke instrumenten noodzakelijk zijn. Daarbij wordt steeds gekozen voor de minst ingrijpende vorm van sturing die effectief is voor het realiseren van de opgave. Vrijwillige overeenstemming en privaatrechtelijke oplossingen hebben daarbij de voorkeur. Publiekrechtelijke instrumenten worden uitsluitend ingezet wanneer dit noodzakelijk is voor de uitvoering van de wettelijke taken van het waterschap. Onteigening geldt daarbij als ultimum remedium.

De nota maakt onderscheid tussen een passieve, faciliterende en actieve grondstrategie. Voor vitale en locatiegebonden voorzieningen, zoals primaire waterkeringen en rioolwaterzuiveringsinstallaties, voert het waterschap een actieve grondstrategie en wordt eigendom in beginsel nagestreefd. Voor andere onderdelen van het watersysteem volstaat veelal een passieve grondstrategie, waarbij waterstaatkundige belangen publiekrechtelijk worden geborgd via de Omgevingswet, de Waterschapsverordening en de legger.

Bij gebiedsgerichte opgaven, zoals beek- en kreekherstel, KRW-maatregelen, ecologische verbindingzones en natte natuurparels, kan samenwerking met andere overheden en gebiedspartners noodzakelijk zijn. Om toekomstige opgaven tijdig en doelmatig te kunnen realiseren, kan het waterschap strategische en anticiperende grondaankopen inzetten voor grondruil, versterking van de grondpositie en de realisatie van toekomstige projecten.

Daarnaast bevat de nota beleidsuitgangspunten voor het verwerven, beheren, gebruiken en vervreemden van gronden en vastgoed. Daarbij wordt gehandeld overeenkomstig de Omgevingswet, de regels inzake marktconformiteit en staatssteun, het gelijkheidsbeginsel en de vereisten die voortvloeien uit het Didam-arrest.

Met deze Nota Grondbeleid beschikt het waterschap over een compact, juridisch actueel en bestuurlijk afgewogen kader voor de inzet van gronden en vastgoed ten behoeve van de huidige en toekomstige wateropgaven.



Inhoud

Managementsamenvatting	2
1. Inleiding	6
1.1 Doel nota grondbeleid	6
1.2 Aanleiding	6
1.3 Leeswijzer	7
2. Juridische kaders en spelregels	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Wettelijke taken van het waterschap	8
2.3 Omgevingswet	8
2.4 Bevoegdheden Waterschapswet	9
2.5 Waterbeheerprogramma	9
2.6 Tweewegenleer	10
2.7 Rechtsgelijkheid en transparantie	10
3. Grondstrategie algemeen	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Uitgangspunten grondstrategie	12
3.3 Gebiedspartners	12
3.4 Beschikbare grondinstrumenten	13
4. Grondstrategie waterketen	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Rioolwaterzuiveringsinstallaties	15
4.2.1 Grondstrategie	15
4.2.2 Grondverwerving	15
4.2.3 Verkoop	16
4.3 Afvalwatertransportleiding	16
4.3.1 Grondstrategie	16
4.3.2 Grondbeschikbaarheid	16
4.3.3 Beëindiging van zakelijke rechten en gedoogplichten	17
5. Grondstrategie waterstaatswerken	18
5.1 Inleiding	18
5.2 Oppervlaktewaterlichamen	18
5.2.1 Grondstrategie	19
5.2.2 Verkoop	19
5.3 Waterkeringen	20
5.3.1 Grondstrategie primaire keringen	20



5.3.2	<i>Grondbeschikbaarheid primaire keringen</i>	21
5.3.3	<i>Grondstrategie regionale keringen</i>	22
5.3.4	<i>Grondbeschikbaarheid regionale waterkering</i>	22
5.3.5	<i>Grondstrategie overige waterkeringen en compartimentskeringen</i>	23
5.3.6	<i>Grondstrategie beschermingszones keringen</i>	24
5.3.7	<i>Grondstrategie profielvrije ruimte</i>	24
5.3.8	<i>Bergingsgebieden</i>	25
5.4	Ondersteunende kunstwerken	25
5.4.1	<i>Grondstrategie</i>	25
6.	Grondstrategie inrichtingsprojecten	27
6.1	Inleiding.....	27
6.2	Natte natuurplels	28
6.2.1	<i>Grondstrategie natte natuurplels</i>	28
6.3	Beek en kreekherstel.....	29
6.3.1	<i>Grondstrategie</i>	29
6.4	Ecologische verbindingzone	30
6.4.1	<i>Grondstrategie</i>	30
6.5	Grondstrategie overige inrichtingsprojecten	32
6.6	Inzet strategische en anticiperende grondaankopen	32
7.	Strategie vastgoed.....	34
7.1	Inleiding.....	34
7.2	Bedrijfswoningen en reguliere woningen	34
7.2.1	<i>Strategie bedrijfswoningen</i>	35
7.2.2	<i>Strategie reguliere woningen</i>	36
7.3	Steunpunten en kantoren	36
7.3.1	<i>Strategie steunpunten en kantoren</i>	37
7.4	Strategie loodsen.....	37
7.5	Strategie ondersteunende kunstwerken.....	38
7.6	Strategie overige vastgoedobjecten.....	38
7.7	Erfgoed	39
8.	Beheer gronden.....	40
8.1	Inleiding.....	40
8.2	Criteria in beheer geven van gronden.....	40
8.3	Pacht.....	40
8.4	Inzet eigendom ten behoeve van GLB-opgave door agrariërs.....	41
8.5	Verhuur.....	42



8.6	Erfpacht	42
8.7	Bruikleen	43
8.8	Jacht,- en faunabeheer	43
8.9	Visrechten.....	43
8.10	Bescherming eigendommen.....	43
8.11	Uitgifte van gronden	44
9.	Verkoop gronden.....	45
9.1	Inleiding	45
9.2	Restgrond	45
9.3	Strategische gronden	46
9.4	Gronden die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de waterschapstaken	46
9.5	Gronden die niet noodzakelijk zijn voor de huidige of toekomstige uitvoering van de waterschapstaken	47
Bijlage 1: Juridische uitwerking instrumentarium.....		48
Bijlage 2: Begrippenlijst		59



1. Inleiding

1.1 Doel nota grondbeleid

Het waterschap staat de komende jaren voor grote opgaven als gevolg van klimaatverandering, de Kaderrichtlijn Water (KRW), toenemende eisen aan waterveiligheid en waterkwaliteit en de ontwikkeling van een toekomstbestendige waterketen. Daarnaast blijven bestaande wettelijke taken onverminderd van kracht. Deze ontwikkelingen vragen om een proactieve, flexibele en toekomstgerichte grondstrategie, gericht op het tijdig beschikbaar krijgen van gronden, het borgen van functies en, waar noodzakelijk, het doelmatig afstoten van gronden die geen rol meer vervullen voor de uitvoering van de waterschapstaken.

Met deze nota wordt beoogd:

- beleidsuitgangspunten vast te stellen voor het verkrijgen, beheren en vervreemden van gronden;
- beleidsuitgangspunten vast te stellen voor de aankoop en verkoop van vastgoed;
- grondstrategieën vast te leggen voor de realisatie van de waterschapstaken;
- te borgen dat het grondbeleid transparant, zorgvuldig en rechtmatig wordt uitgevoerd.

Deze nota heeft betrekking op alle onroerende zaken die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de wettelijke taken van het waterschap. In deze nota wordt onder onroerende zaken verstaan: gronden en vastgoed. Onder gronden worden onbebouwde gronden verstaan. Onder vastgoed worden gebouwen en overige bouwwerken verstaan, daaronder begrepen de daarbij behorende ondergrond, erven en aanhorigheden.

Met deze nota geeft het waterschap invulling aan een transparant, doelmatig en juridisch zorgvuldig grondbeleid, waarbij onroerende zaken functioneel worden ingezet ter ondersteuning van de publieke wateropgaven.

1.2 Aanleiding

De afgelopen jaren zijn de juridische kaders waarbinnen het waterschap opereert ingrijpend gewijzigd. Zo is met de komst van de Omgevingswet het stelsel van regels en instrumenten voor de fysieke leefomgeving fundamenteel herzien. Dit heeft directe gevolgen voor de wijze waarop het waterschap zijn grondbeleid vormgeeft en de beschikbare grondbeleidsinstrumenten inzet.

Tegelijkertijd nemen de waterstaatkundige opgaven toe, terwijl de beschikbare fysieke ruimte verder onder druk staat. Schaarste op de grondmarkt, stijgende grondprijzen en toenemende ruimtelijke claims maken het steeds complexer om tijdig over de benodigde gronden te beschikken. Deze ontwikkelingen maken een actualisatie van het grondbeleid noodzakelijk.

Door het vaststellen van deze nota grondbeleid beschikt het waterschap over transparante kaders, passend binnen de actuele wet- en regelgeving. De nota grondbeleid vormt de basis voor een toekomstgericht grondbeleid.



1.3 Leeswijzer

Deze Nota Grondbeleid beschrijft het beleidsmatige en juridische kaders voor het verwerven, beheren, gebruiken, uitgeven en vervreemden van gronden en vastgoed door het waterschap. Deze nota geeft richting aan de wijze waarop het waterschap gronden en vastgoed inzet ter uitvoering van zijn wettelijke taken en opgaven.

In hoofdstuk 2 worden de relevante wet- en regelgeving en de juridische kaders beschreven die van toepassing zijn op het grondbeleid, waaronder de Omgevingswet, de Waterschapswet, het gelijkheidsbeginsel, staatssteun en het Didam-arrest. Hoofdstuk 3 beschrijft de algemene uitgangspunten van het grondbeleid en het beschikbare grondinstrumentarium die het waterschap kan inzetten bij de uitvoering van zijn wateropgaven. Daarbij wordt ingegaan op passieve, faciliterende en actieve grondstrategieën en de samenwerking met gebiedspartners.

Hoofdstuk 4 behandelt het grondbeleid voor de waterketen en afvalwaterzuivering. Daarbij wordt ingegaan op de grondstrategie voor RWZI's, transportleidingen, gemalen en overige zuiveringstechnische werken die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de wettelijke zuiveringstaak.

Hoofdstuk 5 ziet op waterstaatswerken, waaronder waterkeringen, oppervlaktewaterlichamen en bergingsgebieden. In dit hoofdstuk wordt beschreven welke grondstrategie het waterschap toepast voor de verwerving, het beheer, het onderhoud en de bescherming van deze waterstaatkundige voorzieningen.

Hoofdstuk 6 gaat in op inrichtingsprojecten, zoals beek- en kreekherstel, ecologische verbindingzones en natuurontwikkelingsopgaven. Daarbij wordt aandacht besteed aan de inzet van grondinstrumenten bij gebiedsgerichte opgaven en de samenwerking met gebiedspartners.

Hoofdstuk 7 behandelt het beleid voor vastgoed van het waterschap. Hierbij wordt ingegaan op het beheer, gebruik of afstoting van vastgoedobjecten.

Hoofdstuk 8 beschrijft het beleid voor beheer, gebruik en ingebruikgeving van gronden en vastgoed, waaronder pacht, huur, verhuur, gebruiksovereenkomsten en overige vormen van uitgifte. Tevens wordt ingegaan op de uitgangspunten voor zorgvuldig, transparant en doelmatig gebruik van gronden en vastgoed van het waterschap. Hoofdstuk 9 bevat het beleid voor verkoop van gronden. Bijlage 1 bevat een nadere uitleg van de beschikbare instrumenten voor het verwerven, beheren, gebruiken en vervreemden van gronden en vastgoed. Bijlage 2 bevat een begrippenlijst met de belangrijkste begrippen uit deze nota.



2. Juridische kaders en spelregels

2.1 Inleiding

Het grondbeleid van het waterschap wordt uitgevoerd binnen de kaders van geldende wet- en regelgeving. De belangrijkste juridische basis ligt in de Omgevingswet, de Waterschapswet, aangevuld met Europese kaders, nationaal en provinciaal beleid. Ook andere externe juridische en beleidsmatige kaders, zoals regels over staatssteun, marktconformiteit en het gelijkheidsbeginsel, zijn van invloed op het grondbeleid van het waterschap.

Dit hoofdstuk bevat geen uitputtende opsomming van alle relevante wet- en regelgeving, maar gaat in op de belangrijkste juridische en beleidsmatige kaders die richtinggevend zijn voor het grondbeleid van het waterschap.

2.2 Wettelijke taken van het waterschap

De taken van het waterschap zijn vastgelegd in de Waterschapswet en nader uitgewerkt binnen het stelsel van de Omgevingswet. Op grond van de Waterschapswet zijn de aan waterschappen opgedragen taken gericht op de zorg voor het watersysteem en, voor zover aan het waterschap opgedragen, de zuivering van stedelijk afvalwater. Daarnaast kunnen één of meer andere waterstaatsaangelegenheden aan het waterschap worden opgedragen. Binnen het stelsel van de Omgevingswet omvat dit onder meer:

- het beheer van het regionale watersysteem, waaronder oppervlaktewaterlichamen; waterkeringen en de daarbij behorende ondersteunende kunstwerken;
- het treffen van maatregelen ter voorkoming en beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste;
- het beschermen en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- het inzamelen en zuiveren van stedelijk afvalwater, voor zover dit aan het waterschap is opgedragen.

De uitvoering van deze taken vindt plaats binnen de kaders van bindende Europese regelgeving, waaronder de Kaderrichtlijn Water, de Richtlijn overstromingsrisico's en de Grondwaterrichtlijn. Deze verplichtingen zijn vertaald naar nationale regelgeving en nader geconcretiseerd in onder meer provinciale omgevingsverordeningen. De wettelijke taken vormen het uitgangspunt voor het grondbeleid van het waterschap en bepalen waar, wanneer en met welk doel gronden worden verworven, beheerd, belast of vervreemd.

2.3 Omgevingswet

De Omgevingswet vormt het centrale wettelijke kader voor de fysieke leefomgeving en daarmee een belangrijke juridische basis voor het grondbeleid van het waterschap. De wet bundelt regelgeving op het gebied van onder meer water, bodem, natuur, milieu en ruimtelijke ordening en gaat uit van een integrale benadering van de fysieke leefomgeving.

Binnen dit wettelijke stelsel beschikt het waterschap over verschillende publiekrechtelijke instrumenten voor de uitvoering van zijn waterstaatkundige taken, waaronder het projectbesluit, gedoogplichten en onteigening. Daarnaast vormt de waterschapsverordening een belangrijk juridisch instrument voor de bescherming van waterstaatswerken en het watersysteem.



De Omgevingswet en de daarop gebaseerde regelgeving bepalen daarmee in belangrijke mate de juridische kaders waarbinnen het waterschap uitvoering geeft aan zijn waterstaatkundige taken en de daarvoor benodigde gronden en vastgoed inzet.

2.4 Bevoegdheden Waterschapswet

Op grond van de Waterschapswet is het algemeen bestuur in beginsel verantwoordelijk voor de vaststelling van het beleid binnen het waterschap. Dit omvat tevens het vaststellen van de beleidsmatige en strategische kaders van het grondbeleid. Besluiten die beleidsmatig of strategisch van aard zijn, dan wel vanwege hun aard, omvang of financiële consequenties niet kunnen worden aangemerkt als uitvoerings- of beheersbesluiten, behoren tot de bevoegdheid van het algemeen bestuur.

Het dagelijks bestuur is op grond van de Waterschapswet belast met de voorbereiding en uitvoering van besluiten van het algemeen bestuur en met het beheer van de eigendommen en werken van het waterschap. Binnen de door het algemeen bestuur vastgestelde beleidskaders is het dagelijks bestuur bevoegd uitvoering te geven aan het grondbeleid. Met het vaststellen van deze nota grondbeleid stelt het algemeen bestuur de beleidsmatige uitgangspunten en kaders vast voor de wijze waarop het waterschap omgaat met gronden en vastgoed. Het dagelijks bestuur draagt zorg voor de uitvoering van deze nota binnen de geldende mandaat- en delegatiebesluiten en met inachtneming van de bevoegdheidsverdeling uit de Waterschapswet.

2.5 Waterbeheerprogramma

Op grond van de Omgevingswet stelt het waterschap eenmaal per zes jaar een Waterbeheerprogramma vast. Hierin zijn de beleidsdoelen en maatregelen opgenomen voor de uitvoering van de wettelijke taken op het gebied van waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit, afvalwaterzuivering en ecologische waterdoelen. Ook klimaatadaptatie en de opgaven uit de Kaderrichtlijn Water maken hiervan onderdeel uit.

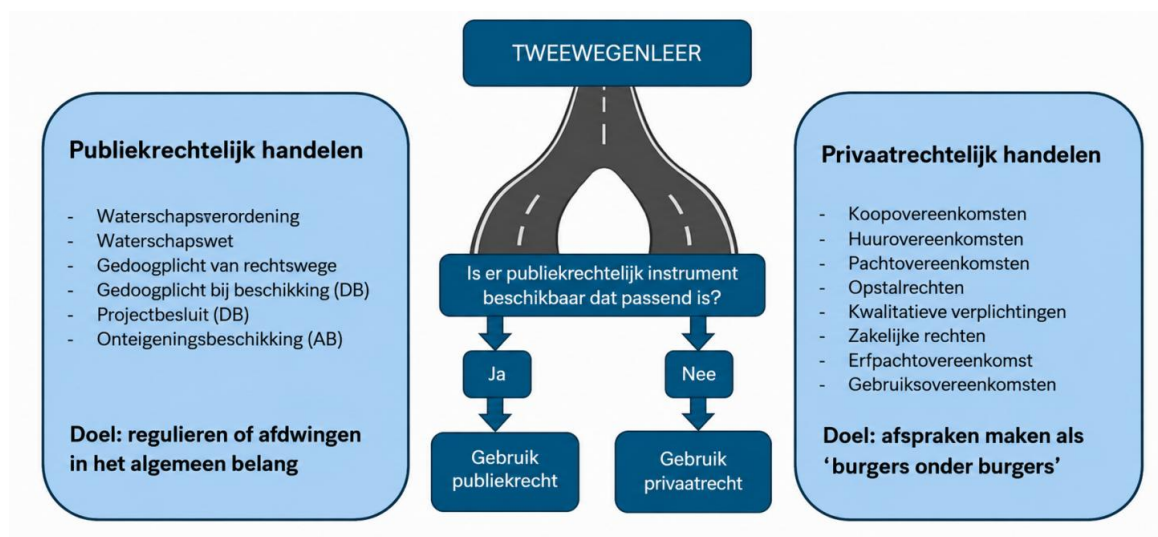
Het Waterbeheerprogramma vormt daarmee een belangrijk beleidsmatig uitgangspunt voor het grondbeleid van het waterschap. De daarin opgenomen opgaven bepalen mede waar en op welke wijze gronden en vastgoed worden ingezet voor de uitvoering van waterstaatkundige maatregelen en projecten.



2.6 Tweewegenleer

Het waterschap beschikt over zowel publiekrechtelijke als privaatrechtelijke instrumenten voor de uitvoering van zijn wettelijke taken. Bij de keuze voor de inzet van deze instrumenten wordt de tweewegenleer (doorkruisingsleer) toegepast. Dit betekent dat het waterschap het privaatrecht slechts inzet voor zover daarmee een publiekrechtelijke regeling niet op onaanvaardbare wijze wordt doorkruist.

Het privaatrecht wordt daarom niet gebruikt om publiekrechtelijke bevoegdheden of procedures te vervangen of te omzeilen. Wel kan het privaatrecht aanvullend worden ingezet ter ondersteuning van de uitvoering van de waterschapstaken, bijvoorbeeld wanneer het publiekrecht daarvoor geen passend of toereikend instrument biedt. Daarbij geldt dat privaatrechtelijke rechtshandelingen en afspraken steeds in overeenstemming moeten zijn met de geldende publiekrechtelijke regelgeving. Onderstaande afbeelding geeft de verhouding tussen het publiekrecht en het privaatrecht weer en toont de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten die het waterschap binnen het grondbeleid kan inzetten.



Afbeelding: Tweewegenleer

2.7 Rechtsgelijkheid en transparantie

Het waterschap past het marktconformiteitsbeginsel toe bij de verwerving, ingebruikgeving en vervreemding van gronden en vastgoed. Het marktconformiteitsbeginsel houdt in dat het waterschap bij de aankoop, verkoop, verhuur, verpachting of andere vormen van ingebruikgeving of vervreemding handelt tegen voorwaarden en vergoedingen die aansluiten bij hetgeen onder vergelijkbare omstandigheden tussen onafhankelijke partijen gebruikelijk is. Hiermee wordt beoogd te waarborgen dat geen ongerechtvaardigd economisch voordeel aan een onderneming wordt verstrekt en wordt het risico op ongeoorloofde staatssteun beperkt.



Daarnaast handelt het waterschap bij de verkoop, uitgifte en ingebruikgeving van gronden en vastgoed overeenkomstig het gelijkheidsbeginsel, zoals uitgewerkt in het Didam-arrest. Dit houdt in dat het waterschap in beginsel gelijke kansen biedt aan potentiële gegadigden om in aanmerking te komen voor de betreffende onroerende zaak of het betreffende gebruiksrecht. Daartoe wordt een passende mate van openbaarheid betracht en worden vooraf objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria vastgesteld.

Het gelijkheidsbeginsel brengt met zich dat het waterschap transparant handelt en dat selectie plaatsvindt op basis van vooraf kenbare criteria. Hiermee wordt geborgd dat gelijke gevallen gelijk worden behandeld en willekeur wordt voorkomen.

Samenvatting beleidsuitgangspunten:

- Het grondbeleid wordt uitgevoerd binnen de kaders van geldende wet- en regelgeving.
- Het Algemeen Bestuur stelt de beleidsmatige, strategische en financiële kaders van het grondbeleid vast.
- Het Dagelijks Bestuur is, binnen de door het Algemeen Bestuur vastgestelde kaders en de verleende delegatie, bevoegd tot uitvoering van het grondbeleid en legt hierover verantwoording af via de Planning- en Controlcyclus.
- Het waterschap zet privaatrechtelijke instrumenten uitsluitend in voor zover daarmee een publiekrechtelijke regeling niet op onaanvaardbare wijze wordt doorkruist (tweewegenleer).
- Het waterschap hanteert het marktconformiteitsbeginsel bij verwerving, in gebruik name en vervreemding van gronden en vastgoed.
- Het waterschap handelt overeenkomstig de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel en het verbod van willekeur.



3. Grondstrategie algemeen

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de algemene uitgangspunten van het grondbeleid. Daarbij wordt ingegaan op de verschillende grondstrategieën die het waterschap kan toepassen, de samenwerking met gebiedspartners en de beschikbare publiekrechtelijke en privaatrechtelijke grondinstrumenten.

3.2 Uitgangspunten grondstrategie

Het waterschap voert een doelgerichte grondstrategie ter uitvoering van zijn taken en kan daarbij kiezen uit een passieve, faciliterende of actieve grondstrategie of een combinatie daarvan.

Passieve grondstrategie:	Het waterschap neemt geen initiatief tot het verkrijgen van zeggenschap over de gronden. De waterschapsopgaven zijn voldoende geborgd middels het publiekrechtelijke instrument, zoals het opnemen van beperkingsgebieden in de Waterschapsverordening, waardoor aanvullende sturing via eigendom of overeenkomsten niet nodig is.
Faciliterende grondstrategie:	Het waterschap neemt geen initiatief tot het verkrijgen van eigendom van de gronden. De benodigde borging van de waterschapsopgaven vindt plaats door samenwerking met grondeigenaren en gebruikers, waarbij de opgaven publiekrechtelijk worden geborgd en, indien noodzakelijk, aanvullend worden vastgelegd via privaatrechtelijke afspraken, zoals een kwalitatieve verplichting of een beperkt zakelijk recht.
Actieve grondstrategie:	Het waterschap neemt zelf het initiatief om gronden beschikbaar te krijgen indien dit noodzakelijk wordt geacht voor de uitvoering, bescherming of duurzame instandhouding van de waterstaatkundige taak. Indien noodzakelijk kan het waterschap, binnen de wettelijke bevoegdheden, tevens publiekrechtelijke instrumenten inzetten, zoals een gedoogplicht bij beschikking of onteigening.

Het waterschap kiest per opgave de meest passende grondstrategie. Daarbij wordt uitgegaan van een stapsgewijze benadering, waarbij steeds wordt gekozen voor de minst ingrijpende vorm van sturing waarmee de opgave doelmatig, duurzaam en effectief kan worden gerealiseerd.

3.3 Gebiedspartners

Het waterschap realiseert zijn waterstaatkundige opgaven in samenwerking met andere overheden en gebiedspartners. De rolverdeling volgt uit de wettelijke taken en bevoegdheden van de betrokken partners en bepaalt mede de wijze waarop projecten worden uitgevoerd en welke grondstrategie wordt ingezet. Voor de uitvoering van taken binnen het watersysteem beschikt het waterschap over eigen bevoegdheden en instrumenten. Bij integrale gebiedsopgaven is het waterschap echter in veel gevallen afhankelijk van samenwerking met andere overheden en gebiedspartners.



Provincie Noord-Brabant

De provincie is kaderstellend voor natuur- en gebiedsopgaven, waaronder het Natuurnetwerk Brabant, ecologische verbindingzones en Natte Natuurparels. Bij opgaven waarin natuur en water samenkomen, vervult de provincie een regisserende rol en is zij bepalend voor de realisatie van natuurdoelen. Dit betekent dat het waterschap bij deze opgaven samenwerkt met de provincie en zijn grondstrategie afstemt op provinciale kaders en wettelijke bevoegdheden onder de Omgevingswet. De samenwerking met de provincie is gericht op de gezamenlijke realisatie van gebiedsopgaven, waarbij per project wordt bepaald welke overheid verantwoordelijk is voor de inzet van instrumenten en bevoegdheden.

Groen Ontwikkelfonds Brabant (GOB)

Het GOB heeft als belangrijkste rol het realiseren van het Natuurnetwerk Brabant. Het GOB verstrekt binnen de provinciale kaders subsidies voor verwerving, functiewijziging en, inrichting van het Natuurnetwerk Brabant en ecologische verbindingzones. Daarnaast kan het GOB grond inzetten ten behoeve van natuurdoelen en biedt het GOB ondersteuning bij vrijwillige kavelruil.

Bij opgaven waarin water- en natuuropgaven samenkomen, werkt het waterschap samen met het GOB. Afhankelijk van de situatie kan het waterschap gronden verwerven, maar ook kiezen voor privaatrechtelijke borging, zoals het opnemen van kwalitatieve verplichtingen. Het GOB ondersteunt deze opgaven door subsidiëring en inzet van grond of ruilmogelijkheden.

Gemeenten

Gemeenten vervullen een belangrijke rol bij de realisatie van gebiedsopgaven waarin water, natuur en ruimtelijke functies samenkomen. Dit betreft met name onderdelen van opgaven die buiten het watersysteem liggen, zoals het droge deel van ecologische verbindingzones en de ruimtelijke inpassing van maatregelen. Voor onderdelen van opgaven die buiten het watersysteem vallen, is het waterschap afhankelijk van de medewerking van gemeenten en de inzet van gemeentelijke instrumenten. De samenwerking met gemeenten is gericht op de gezamenlijke realisatie van opgaven, waarbij per project wordt bepaald welke partij welke rol vervult en welke inzet van instrumenten noodzakelijk is.

Overige gebiedspartners

Het waterschap werkt samen met terreinbeherende organisaties, agrariërs en particuliere grondeigenaren bij de realisatie van opgaven. Uitgangspunt is dat opgaven zoveel mogelijk in samenwerking tot stand komen, waarbij afspraken worden gemaakt over inrichting, beheer en gebruik van gronden.

Indien de benodigde medewerking niet of onvoldoende tot stand komt, beoordeelt het waterschap per situatie welke aanvullende inzet van grondinstrumenten noodzakelijk en passend is om de opgave te realiseren.

3.4 Beschikbare grondinstrumenten

Voor het verkrijgen, beheren en vervreemden van gronden en vastgoed die nodig zijn voor de uitvoering van zijn wettelijke taken, zet het waterschap de grondinstrumenten in die binnen zijn wettelijke bevoegdheden beschikbaar zijn. Deze instrumenten worden doelgericht en proportioneel toegepast ter ondersteuning van de uitvoering en duurzame borging van de waterschapstaken.

Het waterschap beschikt daarbij over zowel publiekrechtelijke als privaatrechtelijke instrumenten. Welke instrumenten worden ingezet, hangt af van de aard van de opgave, de benodigde mate van zeggenschap, de wettelijke grondslag, de bevoegdheidsverdeling en de vraag in hoeverre de



waterstaatkundige belangen op andere wijze voldoende kunnen worden geborgd. Uitgangspunt is dat steeds het minst ingrijpende instrument wordt toegepast dat noodzakelijk, passend en effectief is voor de betreffende opgave.

Onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de grondinstrumenten die het waterschap kan inzetten voor het verwerven, beheren, gebruiken en vervreemden van gronden en vastgoed. De opvolgende hoofdstukken beschrijven per taakveld de grondstrategie en de inzet van deze instrumenten. De juridische uitwerking is opgenomen in bijlage 1.



Samenvatting beleidsuitgangspunten:

- Het waterschap kiest per opgave de meest passende grondstrategie.
- Het waterschap kiest de grondstrategie en de daarbij behorende grondinstrumenten op basis van de aard van de opgave en de benodigde mate van zeggenschap.
- Het waterschap werkt waar mogelijk samen met overheden, gebiedspartners en grondeigenaren bij de realisatie van zijn opgaven.



4. Grondstrategie waterketen

4.1 Inleiding

De waterketen omvat de inzameling, het transport en de zuivering van stedelijk afvalwater. De verantwoordelijkheden binnen deze keten zijn wettelijk verdeeld tussen gemeenten en waterschappen. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de inzameling van stedelijk afvalwater tot aan het overdrachtpunt. Het waterschap is verantwoordelijk voor het verdere transport en voor de zuivering van het afvalwater.

De zuivering van stedelijk afvalwater betreft een verplichte publieke taak van het waterschap op grond van de Omgevingswet en Europese regelgeving.

Binnen de waterketen worden voor het grondbeleid twee functionele onderdelen onderscheiden:

- de zuivering van stedelijk afvalwater (rioolwaterzuiveringsinstallaties);
- het transport van afvalwater (transportgemalen, hoofd- en persleidingen en bijbehorende voorzieningen).

4.2 Riolwaterzuiveringsinstallaties

Riolwaterzuiveringsinstallaties (hierna te noemen: 'RWZI's') vormen vitale en locatiegebonden voorzieningen voor de uitvoering van de wettelijke zuiveringstaak. Om deze taak duurzaam, doelmatig en toekomstbestendig uit te kunnen voeren, is volledige en duurzame beschikkingsmacht over deze locaties noodzakelijk. In deze paragraaf wordt ingegaan op de grondstrategie, grondverwerving en de eventuele afstoting van RWZI-locaties.

4.2.1 Grondstrategie

Het waterschap hanteert voor RWZI-locaties een actieve grondstrategie, gericht op het duurzaam in eigendom hebben en houden van deze locaties. Voor een betrouwbare, doelmatige en toekomstbestendige uitvoering van deze taak is volledige en duurzame beschikkingsmacht over deze locaties noodzakelijk.

Eigendom stelt het waterschap in staat om zelfstandig en zonder afhankelijkheid van derden te sturen op beheer, inrichting, uitbreiding, vervanging en modernisering van RWZI's. Hiermee wordt geborgd dat de zuiveringstaak zowel op korte als lange termijn structureel en continu kan worden uitgevoerd.

4.2.2 Grondverwerving

Voor RWZI-locaties hanteert het waterschap een actieve grondstrategie. Indien sprake is van een concreet project waarvoor onteigening juridisch toepasbaar is, past het waterschap in beginsel volledige schadeloosstelling toe in het kader van minnelijke verwerving. Van een concreet project kan in ieder geval sprake zijn indien voor de voorgenomen ontwikkeling een ontwerp-projectbesluit ter inzage is gelegd. Hiermee kan bij vrijwillige overeenstemming niet alleen de marktwaarde van de grond, maar ook de schade als gevolg van eigendomsverlies worden vergoed.

Het toepassen van volledige schadeloosstelling is gericht op het bevorderen van minnelijke overeenstemming en het voorkomen van vertraging in de uitvoering van de publieke opgave.

Indien minnelijke overeenstemming niet wordt bereikt en eigendomsverkrijging noodzakelijk is voor de uitvoering van de wettelijke taak, is het waterschap bereid het instrument onteigening in te zetten. Onteigening wordt uitsluitend toegepast binnen de wettelijke kaders en geldt als ultimum remedium.



4.2.3 Verkoop

RWZI-locaties blijven in eigendom van het waterschap zolang deze nodig zijn voor de uitvoering van de zuiveringstaak. Indien de zuiveringstaak op een locatie vervalt en de locatie geen functie meer vervult binnen de primaire waterschapstaken, wordt per geval beoordeeld op welke wijze de locatie doelmatig kan worden beëindigd en, indien passend, kan worden afgestoten. Daarbij wordt per locatie een integrale afweging gemaakt, waarbij onder meer technische, financiële en omgevingsaspecten worden betrokken. Afhankelijk van deze afweging kan worden gekozen voor (gedeeltelijke) ontmanteling, herontwikkeling of verkoop.

Verkoop vindt uitsluitend plaats indien:

- de locatie geen functie meer vervult binnen de primaire waterschapstaken;
- het niet noodzakelijk is de locatie strategisch in eigendom te behouden;
- uit een integrale financiële afweging blijkt dat afstoting doelmatig is, mede gelet op de kosten voor ontmanteling en eventuele sanering van de locatie.

Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, blijft de locatie in eigendom van het waterschap of wordt gezocht naar een alternatieve aanwending die verenigbaar is met de publieke taak.

4.3 Afvalwatertransportleiding

4.3.1 Grondstrategie

Afvalwatertransportleidingen zijn essentieel voor de uitvoering van de wettelijke zuiveringstaak. Het waterschap hanteert hiervoor een actieve grondstrategie, gericht op het duurzaam veiligstellen van de benodigde gronden en rechten, zodat deze leidingen kunnen worden aangelegd, onderhouden, vervangen en bij calamiteiten direct toegankelijk zijn.

Omdat medegebruik van de bovengrond in veel gevallen mogelijk blijft, is eigendom van de onderliggende gronden in beginsel niet noodzakelijk. Het waterschap streeft ernaar te beschikken over voldoende en duurzaam geborgde gebruiksrechten voor de uitvoering van zijn taak. Eigendom van de onderliggende gronden wordt uitsluitend verworven indien andere vormen van grondbeschikbaarheid onvoldoende zekerheid bieden.

4.3.2 Grondbeschikbaarheid

Voor afvalwatertransportleidingen wordt in beginsel een zakelijk recht gevestigd, doorgaans een recht van opstal. Hiermee wordt geborgd dat het waterschap de leiding duurzaam kan aanleggen, beheeren, onderhouden, vervangen en bereiken. Voor de vestiging van zakelijke rechten hanteert het waterschap vaste vergoedingsnormen voor onder meer aanleg, instandhouding, gebruiksbeperkingen en schade.

Het waterschap zet primair in op het bereiken van vrijwillige overeenstemming met rechthebbenden over de vestiging van de benodigde zakelijke rechten. Indien geen overeenstemming wordt bereikt en de leiding noodzakelijk is voor de uitvoering van de wettelijke taak, vraagt het waterschap een gedoogplicht bij beschikking aan als bedoeld in afdeling 10.3 van de Omgevingswet.

Op grond van artikel 10.13, eerste lid, onder d, van de Omgevingswet is de minister van Infrastructuur en Waterstaat bevoegd gezag voor het opleggen van een gedoogplicht voor werken ten behoeve van het transport van afvalwater door een waterschap.



4.3.3 Beëindiging van zakelijke rechten en gedoogplichten

Wanneer een afvalwatertransportleiding definitief buiten gebruik wordt gesteld, beëindigt het waterschap – voor zover noodzakelijk – de bijbehorende zakelijke rechten en gedoogplichten.

Indien voor de leiding een zakelijk recht is gevestigd, geldt als uitgangspunt dat de leiding wordt verwijderd en het zakelijke recht wordt beëindigd. Voor zover het zakelijke recht is ingeschreven in de openbare registers, vindt beëindiging plaats door notariële doorhaling in het Kadaster.

Indien voor de leiding een gedoogplichtbeschikking geldt, beoordeelt het waterschap of intrekking daarvan noodzakelijk is. Op grond van artikel 10.27 van de Omgevingswet geldt daarbij als uitgangspunt dat het werk wordt verwijderd en de onroerende zaak zoveel mogelijk wordt teruggebracht in de oorspronkelijke staat, tenzij hierover anders is overeengekomen.

Voor werken ten behoeve van het transport van afvalwater door een waterschap als bedoeld in artikel 10.13, eerste lid, onder d, van de Omgevingswet is de minister van Infrastructuur en Waterstaat bevoegd gezag voor het intrekken van de gedoogplichtbeschikking.

Samenvatting beleidsuitgangspunten:

- Het waterschap hanteert voor RWZI-locaties een actieve grondstrategie.
- Bij de realisatie of uitbreiding van RWZI-locaties past het waterschap, indien sprake is van een concreet project waarvoor onteigening juridisch toepasbaar is, bij minnelijke verwerving in beginsel volledige schadeloosstelling toe om vrijwillige overeenstemming te bereiken.
- Afstoting van RWZI-locaties vindt uitsluitend plaats indien de locatie geen functie meer vervult binnen de primaire waterschapstaken, strategisch behoud niet noodzakelijk is en uit een financiële afweging blijkt dat afstoting doelmatig is, mede gelet op de kosten van beheer, ontmanteling en sanering.
- Voor afvalwatertransportleidingen hanteert het waterschap een actieve grondstrategie.
- Indien een afvalwatertransportleiding definitief buiten gebruik wordt gesteld, beëindigt het waterschap de bijbehorende zakelijke rechten. Indien voor de leiding een gedoogplicht geldt, verzoekt het waterschap de minister van Infrastructuur en Waterstaat de gedoogplicht in te trekken.



5. Grondstrategie waterstaatswerken

5.1 Inleiding

Het waterschap is op grond van de Omgevingswet belast met het beheer van het watersysteem. Dit betekent dat het waterschap verantwoordelijk is voor het functioneren, het beheer, het onderhoud en, waar nodig, de aanpassing van de waterstaatswerken binnen zijn beheergebied.

Onder waterstaatswerken worden verstaan: oppervlaktewaterlichamen, waterkeringen, bergingsgebieden en ondersteunende kunstwerken. Deze werken zijn noodzakelijk voor waterbeheer, waterveiligheid en de beschikbaarheid van water. De ligging, vorm en afmetingen van waterstaatswerken zijn vastgelegd in de legger. Ter bescherming van waterstaatswerken en ter waarborging van hun functioneren stelt het waterschap regels in de Waterschapsverordening. De ligging van de waterstaatswerken en de daarbij behorende werkingsgebieden zijn vastgelegd op de kaarten die onderdeel uitmaken van de Waterschapsverordening. Deze regels beperken, waar nodig, het gebruik van deze gronden en bevatten onder meer vergunningplichten en onderhoudsverplichtingen.

In dit hoofdstuk wordt de grondstrategie voor waterstaatswerken beschreven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

- nieuwe situaties en opgaven, zoals aanleg, verlegging en versterking van waterstaatswerken; en
- bestaande situaties, waarin per geval wordt bepaald welke grondstrategie wordt toegepast.

Per situatie wordt vastgesteld of eigendom noodzakelijk is voor de uitvoering van de taak, of dat kan worden volstaan met de publiekrechtelijke borging middels de Waterschapsverordening. De uitwerking van deze keuzes volgt in dit hoofdstuk.

5.2 Oppervlaktewaterlichamen

Onder oppervlaktewaterlichamen wordt verstaan: ‘samenhangend geheel van vrij aan het aardoppervlak voorkomend water, met de daarin aanwezige stoffen, en de bijbehorende bodem en oevers, alsmede flora en fauna’ en is te onderscheiden in:

Provinciale vaarwegen:	oppervlaktewaterlichamen die door de provincie in de provinciale Omgevingsverordening als vaarweg zijn aangewezen. Voor deze vaarwegen kan het beheer – geheel of gedeeltelijk – aan het waterschap worden opgedragen. De provinciale vaarwegen waarvoor het beheer aan het waterschap is opgedragen zijn: Mark en Dintel, de Roode Vaart, Roosendaalsche en Steenbergse Vliet, Mark-Vlietkanaal en Oude Maasje.
Categorie A waterlopen:	waterlopen met een primair waterhuishoudkundig belang voor het functioneren van het watersysteem.
Categorie B waterlopen:	waterlopen met een ondersteunend waterhuishoudkundig belang, die bijdragen aan het functioneren van het watersysteem, maar niet van primair belang zijn.
Categorie C waterlopen:	overige oppervlaktewaterlichamen die geen categorie A- of B-waterlopen zijn, en die een beperkt waterhuishoudkundig belang hebben.



5.2.1 Grondstrategie

Het waterschap hanteert voor oppervlaktewaterlichamen een passieve grondstrategie. Uitgangspunt is dat het waterschap geen oppervlaktewaterlichamen verwerft of bijbehorende onderhoudsstroken. Voor het beheer, onderhoud en bescherming van oppervlaktewaterlichamen is eigendom niet noodzakelijk. Deze taken zijn publiekrechtelijk geborgd via de Waterschapsverordening en de legger. Daarmee beschikt het waterschap over voldoende instrumenten om het functioneren van het watersysteem te waarborgen, inclusief de benodigde toegang tot gronden.

Het waterschap kan van dit uitgangspunt afwijken indien eigendomsverwerving aantoonbaar noodzakelijk of doelmatig is voor de uitvoering van de waterstaatkundige taak. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn bij herontwikkeling, herinrichting of integrale projecten met andere overheden, waarbij de ligging van waterstaatswerken wijzigt of nieuwe waterstaatswerken worden gerealiseerd. In dergelijke situaties kan eigendom bijdragen aan een doelmatige en duurzame borging van de waterstaatkundige functie.

5.2.2 Verkoop

Het waterschap heeft vanuit het verleden diverse oppervlaktewaterlichamen in eigendom, met name A-watergangen. Hoewel eigendom niet in alle gevallen noodzakelijk is voor de uitvoering van de waterstaatkundige taak, hanteert het waterschap een terughoudend beleid ten aanzien van verkoop.

Uitgangspunt is dat oppervlaktewaterlichamen niet worden verkocht. De financiële opbrengsten van verkoop zijn doorgaans beperkt en wegen niet op tegen het verlies van directe zeggenschap over inrichting, beheer en aanpassing van deze gronden. Eigendom biedt het waterschap maximale flexibiliteit en zekerheid bij de uitvoering van zijn taken.

In specifieke gevallen kan het waterschap gemotiveerd van dit uitgangspunt afwijken. Dit kan aan de orde zijn indien verkoop of grondruil aantoonbaar bijdraagt aan gebiedsontwikkeling, herinrichting of andere integrale opgaven. In dergelijke situaties wordt per geval beoordeeld of vervreemding doelmatig is en past binnen de waterstaatkundige belangen. Indien een oppervlaktewaterlichaam in het kader van gebiedsontwikkeling wordt verlegd of aangepast, zet het waterschap primair in op grondruil. Doel hiervan is dat het waterschap ook in de nieuwe situatie eigenaar blijft van het oppervlaktewaterlichaam. Indien grondruil niet mogelijk of niet doelmatig is, kan het waterschap besluiten tot verkoop.



5.3 Waterkeringen

Waterkeringen zijn grondlichamen of constructies met een waterkerende functie en vormen een waterstaatswerk. Er wordt onderscheid gemaakt in vier typen waterkeringen:

- | | |
|-----------------------------|--|
| Primaire kering: | De primaire waterkeringen zijn keringen die bescherming bieden tegen overstromingen vanuit het hoofdwatersysteem, zoals het Schelde-Rijnkanaal, het Hollands Diep, de Amer en de Bergsche Maas. |
| Regionale kering: | De regionale waterkeringen zijn keringen die bescherming bieden tegen overstromingen uit het regionale systeem, de Dintel, de Mark en het Oude Maasje. |
| Compartimenteringskeringen: | Zijn regionale keringen, zonder veiligheidsnorm, die bedoeld zijn om bij een overstroming vanuit het hoofdwatersysteem, de verspreiding van water te beperken door het gebied in compartimenten op te delen. |
| Overige keringen: | Waterkeringen die niet zijn aangewezen als primaire-, regionale-, of compartimentskeringen, maar wel een waterbeheersende functie vervullen binnen het watersysteem. |



Verbeelding: primaire-, regionale-, en compartimenteringskeringen

5.3.1 Grondstrategie primaire keringen

Het waterschap voert voor primaire waterkeringen een actieve grondstrategie, gericht op het in eigendom verkrijgen en behouden van de primaire waterkeringen. Gelet op het belang van de waterveiligheid en de wettelijke veiligheidsnormen moet het waterschap het functioneren, het beheer, het onderhoud en toekomstige versterkingen van deze keringen duurzaam, doelmatig en aantoonbaar kunnen uitvoeren.

Publiekrechtelijke regulering via de Waterschapsverordening en de legger biedt hiervoor onvoldoende zekerheid. Deze instrumenten richten zich hoofdzakelijk op het reguleren van werkzaamheden en activiteiten en het handhaven van ongewenste situaties. Dit brengt het risico



met zich mee dat hiermee niet tijdig en adequaat kan worden ingegrepen om de vereiste kwaliteit van de waterkering te waarborgen.

Voor een doelmatig en betrouwbaar functioneren van primaire waterkeringen is een uniform beheerregime noodzakelijk. Het beheer, onderhoud, de inspectie en de versterking van primaire waterkeringen vereisen een integrale aansturing en uitvoering. Eigendom van de primaire waterkering is daarom noodzakelijk om deze werkzaamheden onder eigen verantwoordelijkheid uit te voeren en waar nodig tijdig maatregelen te kunnen treffen.

Het beheer van primaire waterkeringen berust op grond van de wettelijke taakverdeling bij het waterschap. Het waterschap voert het beheer en onderhoud uit overeenkomstig de geldende wettelijke veiligheidsnormen en de door het waterschap vastgestelde normen, werkwijzen, gedragscodes en beheerprotocollen.

5.3.2 Grondbeschikbaarheid primaire keringen

De actieve grondstrategie voor primaire keringen kent twee trajecten:

- 1) aankoop in het kader van actieve aankoopstrategie zonder concreet project;
- 2) grondbeschikbaarheid in het kader van een projectbesluit.

Actieve verwervingsstrategie zonder concreet project

Het waterschap streeft ernaar primaire keringen in eigendom te verkrijgen en te behouden, ook wanneer geen sprake is van een lopende versterkingsopgave. In deze situatie zet het waterschap actief in op verwerving, waarbij uitsluitend wordt aangekocht op vrijwillige basis en tegen marktconforme prijs.

Grondbeschikbaarheid in het kader van een dijkversterking

Dijkversterkingen van primaire waterkeringen worden in beginsel juridisch mogelijk gemaakt via een projectbesluit als bedoeld in de Omgevingswet. Per project beoordeelt het waterschap welke vorm van grondbeschikbaarheid noodzakelijk is voor de uitvoering en duurzame instandhouding van de maatregel. Daarbij wordt beoordeeld of toepassing van een gedoogplicht bij beschikking als bedoeld in afdeling 10.3 van de Omgevingswet mogelijk en passend is, of dat eigendomsverkrijging noodzakelijk is en onteigening in de rede ligt, mits wordt voldaan aan de daarvoor geldende wettelijke grondslagen en vereisten.

Indien toepassing van een gedoogplicht bij beschikking mogelijk en passend is, zet het waterschap primair in op het bereiken van vrijwillige overeenstemming met rechthebbenden over de uitvoering van de maatregel, de benodigde gebruiksrechten en de daarbij behorende voorwaarden en vergoedingen. In het kader van de actieve verwervingsstrategie voor primaire waterkeringen kan het waterschap daarbij tevens onderzoeken of vrijwillige eigendomsverwerving wenselijk is. Het verkennen van vrijwillige eigendomsverwerving in deze situaties impliceert geen onteigeningsbelang en vormt geen vooraankondiging van onteigening. Indien geen overeenstemming wordt bereikt, is het waterschap bereid een gedoogplicht bij beschikking toe te passen. Schade als gevolg van een opgelegde gedoogplicht wordt afgehandeld overeenkomstig afdeling 15.2 van de Omgevingswet.

Indien eigendomsverkrijging noodzakelijk is voor de uitvoering van de waterstaatkundige taak en onteigening juridisch toepasbaar kan zijn, zet het waterschap primair in op minnelijke verwerving. Daarbij streeft het waterschap naar het bereiken van overeenstemming met de rechthebbende. Zodra een projectbesluit of een andere vereiste publiekrechtelijke grondslag voldoende concreet is



om onteigening mogelijk te maken, biedt het waterschap bij de minnelijke verwerving volledige schadeloosstelling overeenkomstig het onteigeningsrecht.

Indien langs minnelijke weg geen overeenstemming wordt bereikt en aan de wettelijke voorwaarden is voldaan, is het waterschap bereid het instrument onteigening in te zetten. Onteigening wordt uitsluitend toegepast indien eigendomsverkrijging noodzakelijk is voor de uitvoering van de waterstaatkundige taak en minder ingrijpende instrumenten onvoldoende zekerheid bieden voor een doelmatige en duurzame uitvoering van de opgave.

5.3.3 *Grondstrategie regionale keringen*

Het waterschap hanteert voor regionale waterkeringen, niet zijnde compartimenteringskeringen, een gedifferentieerde grondstrategie. Dit betekent dat de grondstrategie afhankelijk is van het belang, het risicoprofiel en de toekomstige opgaven van de betreffende waterkering.

Voor regionale waterkeringen hanteert het waterschap in beginsel een passieve grondstrategie, tenzij de waterkering is gelegen in een prioritair gebied. Onder prioritaire gebieden wordt verstaan de gebieden die door het waterschap op basis van een risicogerichte afweging zijn aangewezen als gebieden waar eigendom van regionale waterkeringen vanuit waterveiligheid, beheersbaarheid en toekomstige versterkingsopgaven wenselijk wordt geacht. Bij deze afweging wordt in ieder geval gekeken naar:

- de beschermende functie van de waterkering voor achterliggende gebieden;
- de mogelijke gevolgen van falen, waaronder schade en risico's voor mens en omgeving;
- de mate waarin eigendom bijdraagt aan doelmatig beheer, onderhoud en toekomstige aanpassingen van de waterkering.

In prioritaire gebieden streeft het waterschap ernaar de waterkering op vrijwillige basis in eigendom te verkrijgen en te behouden. Eigendom stelt het waterschap in staat het beheer, onderhoud en de inspecties integraal en onder eigen regie uit te voeren en tijdig bij te sturen waar dat vanuit waterdoelstellingen noodzakelijk is. Het beheer wordt daarbij uitgevoerd overeenkomstig de door het waterschap vastgestelde normen, werkwijzen, gedragscodes en beheerprotocollen.

Voor overige, niet-prioritaire regionale waterkeringen hanteert het waterschap een passieve grondstrategie. In deze gevallen wordt primair gebruikgemaakt van publiekrechtelijke instrumenten voor bescherming, beheer en uitvoering van maatregelen. Het waterschap kan in niet-prioritaire gebieden gemotiveerd afwijken van de passieve grondstrategie indien zich een gelegenheid tot verwerving voordoet die bijdraagt aan een doelmatig beheer en onderhoud van het watersysteem of aan het realiseren van een meer aaneengesloten eigendomspositie.

5.3.4 *Grondbeschikbaarheid regionale waterkering*

De verwerving van regionale waterkeringen vindt plaats binnen de beschreven grondstrategie. Het waterschap hanteert daarbij twee situaties:

- 1) verwerving in het kader van eigendomsbeleid in prioritaire gebieden, zonder concreet project;
- 2) verwerving in het kader van een project voor aanleg, aanpassing of versterking van een waterkering.



Verwerving in het kader van eigendomsbeleid

Voor prioritaire regionale waterkeringen voert het waterschap een actieve grondstrategie. Indien zich een gelegenheid tot verwerving voordoet, streeft het waterschap naar aankoop. Verwerving vindt uitsluitend plaats op basis van vrijwilligheid en tegen de marktwaarde van de grond.

Grondbeschikbaarheid in het kader van dijkversterking

Voor de aanleg, verlegging of versterking van regionale waterkeringen beoordeelt het waterschap per project welke vorm van grondbeschikbaarheid noodzakelijk is voor de uitvoering en duurzame instandhouding van de maatregel. Daarbij wordt eerst beoordeeld of de maatregel kan worden gerealiseerd zonder eigendomsverkrijging, of dat eigendomsverkrijging noodzakelijk is. Indien eigendomsverkrijging niet noodzakelijk is, beoordeelt het waterschap of toepassing van een gedoogplicht bij beschikking als bedoeld in afdeling 10.3 van de Omgevingswet mogelijk en passend is. Indien eigendomsverkrijging noodzakelijk is, beoordeelt het waterschap of onteigening juridisch toepasbaar kan zijn.

Indien toepassing van een gedoogplicht mogelijk en passend is, zet het waterschap primair in op het bereiken van vrijwillige overeenstemming met rechthebbenden over de uitvoering van de maatregel, de benodigde gebruiksrechten en de daarbij behorende voorwaarden en vergoedingen. Indien geen overeenstemming wordt bereikt, is het waterschap bereid een gedoogplicht bij beschikking toe te passen. Schade als gevolg van een opgelegde gedoogplicht wordt afgehandeld overeenkomstig afdeling 15.2 van de Omgevingswet. Een gedoogplicht kan zowel worden toegepast bij maatregelen die worden uitgevoerd op basis van een vergunning voor een eigen activiteit als bij maatregelen waarvoor een projectbesluit wordt vastgesteld. Voor toepassing van een gedoogplicht bestaat geen wettelijke verplichting tot het vaststellen van een projectbesluit.

Indien eigendomsverkrijging noodzakelijk is voor de uitvoering van de waterstaatkundige taak en onteigening juridisch toepasbaar kan zijn, zet het waterschap primair in op minnelijke verwerving. Daarbij streeft het waterschap naar het bereiken van overeenstemming met de rechthebbende. Zodra een projectbesluit voldoende concreet is om onteigening mogelijk te maken, hanteert het waterschap daarbij het uitgangspunt van volledige schadeloosstelling overeenkomstig het onteigeningsrecht.

Indien langs minnelijke weg geen overeenstemming wordt bereikt, is het waterschap bereid het instrument onteigening in te zetten. Onteigening wordt uitsluitend toegepast indien aan de wettelijke vereisten wordt voldaan, eigendomsverkrijging noodzakelijk is voor de uitvoering van de waterstaatkundige taak en daarvoor een toereikende grondslag aanwezig is in een vastgesteld projectbesluit.

5.3.5 Grondstrategie overige waterkeringen en compartimentskeringen

Voor overige waterkeringen en compartimentskeringen hanteert het waterschap een passieve grondstrategie. Uitgangspunt is dat eigendom van de onderliggende gronden niet noodzakelijk is voor de uitvoering van de waterstaatkundige taak. Beheer, onderhoud en veiligheid worden geborgd via de Omgevingswet, de Waterschapsverordening en de legger.

Het waterschap behoudt gronden die reeds in eigendom zijn in beginsel in eigendom. Alleen wanneer vervreemding aantoonbaar doelmatig is en verenigbaar is met de waterstaatkundige belangen, wijkt het waterschap gemotiveerd van dit uitgangspunt af.



5.3.6 Grondstrategie beschermingszones keringen

Beschermingszones zijn stroken grond rond keringen die bijdragen aan de stabiliteit, het functioneren en de veiligheid van de waterkering. Voor deze beschermingszones hanteert het waterschap een passieve grondstrategie. Uitgangspunt is dat beschermingszones publiekrechtelijk worden beschermd via de Waterschapsverordening en de in de legger vastgelegde begrenzing van de waterkering en bijbehorende beschermingszones. Eigendom van deze gronden is in beginsel niet noodzakelijk voor de uitvoering van de waterstaatkundige taak.

Indien voor de uitvoering van een project, de instandhouding of de bescherming van een waterkering tevens werkzaamheden of maatregelen binnen een beschermingszone noodzakelijk zijn, kan het waterschap binnen die beschermingszone de grondstrategie toepassen die geldt voor het betreffende waterstaatswerk, zoals beschreven in de voorgaande paragrafen.

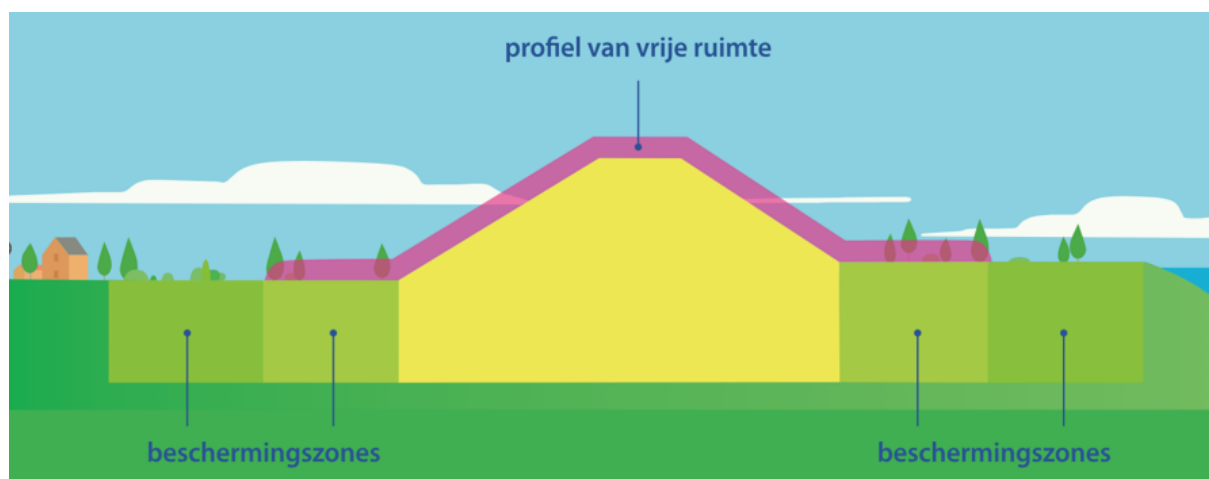
Het waterschap is daarnaast bereid gronden binnen beschermingszones te verwerven indien dit noodzakelijk is in het kader van de verwerving van een waterkering, een profielvrije ruimte of een concrete projectopgave. Dit doet geen afbreuk aan het uitgangspunt dat voor beschermingszones als zelfstandig onderdeel in beginsel een passieve grondstrategie geldt.

5.3.7 Grondstrategie profielvrije ruimte

Het profiel van vrije ruimte betreft een zone over de waterkering en mogelijk beschermingszones die ruimte reserveert voor toekomstige versterking of aanpassing van de waterkering, zoals indicatief weergegeven in onderstaande verbeelding. Voor de profielvrije ruimte hanteert het waterschap in beginsel een passieve grondstrategie.

Uitgangspunt is dat de profielvrije ruimte publiekrechtelijk wordt beschermd via de Omgevingswet, de Waterschapsverordening, de daarbij behorende kaarten en de legger. Eigendom van deze gronden is daarom in beginsel niet noodzakelijk voor de uitvoering van de waterstaatkundige taak.

Indien zich een gelegenheid voordoet om gronden binnen de profielvrije ruimte op vrijwillige basis te verwerven, zet het waterschap in op verwerving van deze gronden. Dit geldt in het bijzonder wanneer het waterschap reeds eigenaar is van de aangrenzende waterkering en door verwerving een robuuste en aaneengesloten eigendomspositie kan worden gerealiseerd. In die gevallen draagt verwerving bij aan de uitvoerbaarheid van toekomstige versterkingsopgaven van de waterkering.



Verbeelding: Principe leggerprofiel met bijbehorende beschermingszones en profiel van vrije ruimte



5.3.8 Bergingsgebieden

Bergingsgebieden vervullen een belangrijke functie binnen het watersysteem door het tijdelijk bergen van water ter voorkoming van wateroverlast en ter ondersteuning van een robuust en klimaatbestendig watersysteem. Bergingsgebieden maken onderdeel uit van het watersysteem en kwalificeren zich als waterstaatswerk.

Voor bergingsgebieden hanteert het waterschap in beginsel een passieve grondstrategie. Uitgangspunt is dat de waterbergende functie publiekrechtelijk wordt geborgd via de legger, de Omgevingswet en de Waterschapsverordening. Voor aangewezen bergingsgebieden geldt de wettelijke duldplicht voor wateroverlast en overstroming als bedoeld in artikel 10.3, vierde lid, van de Omgevingswet.

Actieve verwerving van gronden binnen bergingsgebieden vindt uitsluitend plaats indien publiekrechtelijke borging onvoldoende zekerheid biedt voor de uitvoering, inrichting, het beheer, het onderhoud of de duurzame instandhouding van het bergingsgebied. Daarvan kan bijvoorbeeld sprake zijn wanneer structurele ingrepen of intensief beheer noodzakelijk zijn voor een doelmatig en duurzaam functioneren van het bergingsgebied.

5.4 Ondersteunende kunstwerken

Ondersteunende kunstwerken zijn werken die noodzakelijk zijn voor het functioneren van een waterstaatswerk, de waterhuishouding, de waterkering of de uitvoering van de waterstaatkundige taak van het waterschap. Onder een werk wordt verstaan: alle door menselijk toedoen ontstane constructies of voorzieningen, waaronder bouwwerken en restanten daarvan.

Tot de ondersteunende kunstwerken behoren onder meer stuwen, gemalen, sluizen en bepaalde duikers, voor zover deze functioneel samenhangen met een waterstaatswerk of noodzakelijk zijn voor het functioneren van het watersysteem of de waterkering. Voor zover ondersteunende kunstwerken onderdeel uitmaken van een waterstaatswerk of het watersysteem, worden zij opgenomen in de legger en op de kaart behorende bij de Waterschapsverordening. Deze werken vallen daarmee onder het publiekrechtelijke beschermings- en beheerregime van het waterschap. Ondersteunende kunstwerken die kwalificeren als gebouw vallen onder het beleid zoals beschreven in hoofdstuk 7.5.

Werken die uitsluitend een functie vervullen ten dienste van derden en geen functionele betekenis hebben voor de waterstaatkundige taakuitoefening van het waterschap, worden niet als ondersteunend kunstwerk van het waterschap aangemerkt. Deze werken worden niet opgenomen in de legger en blijven voor rekening, risico, onderhoud en instandhouding van de betreffende derde. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan duikers ten behoeve van een particuliere op- of afrit. Deze categorie valt verder buiten beschouwing in deze paragraaf.

5.4.1 Grondstrategie

Voor ondersteunende kunstwerken hanteert het waterschap als uitgangspunt dat publiekrechtelijke borging via de legger en de Waterschapsverordening in beginsel voldoende is voor de uitvoering van de waterstaatkundige taak.

Indien de aard van het ondersteunende kunstwerk daartoe aanleiding geeft, bijvoorbeeld bij permanente, veiligheidscritische of beheerintensieve voorzieningen, of indien het gebruik van gronden structureel wordt beperkt, streeft het waterschap naar een sterkere grondpositie. Afhankelijk van de situatie kan worden gekozen voor het vestigen van een zakelijk recht of voor



eigendomsverkrijging. Het waterschap zet daarbij primair in op het bereiken van vrijwillige overeenstemming met rechthebbenden over de benodigde grondbeschikbaarheid. Indien geen overeenstemming wordt bereikt, beoordeelt het waterschap welk grondinstrument, met inachtneming van de wettelijke vereisten, passend en toereikend is. Daarbij geldt als uitgangspunt dat het minst bezwarende instrument wordt toegepast.

Indien wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 10.11 van de Omgevingswet, is het waterschap bereid een gedoogplicht bij beschikking toe te passen. Dit instrument wordt ingezet indien de maatregel kan worden uitgevoerd zonder dat eigendomsverkrijging noodzakelijk is.

Indien toepassing van een gedoogplicht niet mogelijk of niet toereikend is, of eigendomsverkrijging noodzakelijk is voor de duurzame instandhouding of het functioneren van het ondersteunende kunstwerk, zet het waterschap in op eigendomsverwerving. Indien geen overeenstemming wordt bereikt en aan de wettelijke vereisten is voldaan, is het waterschap bereid het instrument onteigening in te zetten.

Samenvatting beleidsuitgangspunten grondstrategie waterstaatswerken:

- Het waterschap hanteert voor oppervlaktewaterlichamen een passieve grondstrategie. Eigendom is in beginsel niet noodzakelijk, waarbij behoud van bestaand eigendom het uitgangspunt vormt.
- Het waterschap hanteert voor primaire waterkeringen een actieve grondstrategie, waarbij eigendom van primaire waterkeringen het uitgangspunt vormt.
- Het waterschap hanteert voor regionale waterkeringen een gedifferentieerde grondstrategie: actief bij de aanleg of versterking van regionale waterkeringen. Voor de eigendomspositie geldt een actieve grondstrategie in prioritaire gebieden en een passieve grondstrategie in de overige gebieden.
- Het waterschap hanteert voor compartimenteringskeringen en overige waterkeringen een passieve grondstrategie, waarbij eigendom in beginsel niet noodzakelijk is.
- Het waterschap hanteert voor beschermingszones van waterkeringen in beginsel een passieve grondstrategie, waarbij eigendom niet noodzakelijk is en gronden uitsluitend worden verworven indien dit noodzakelijk is in het kader van de verwerving van een waterkering, de profielvrije ruimte of een concrete projectopgave.
- Het waterschap hanteert voor de profielvrije ruimte in beginsel een passieve grondstrategie, waarbij gronden binnen de profielvrije ruimte uitsluitend op vrijwillige basis worden verworven indien zich daartoe een geschikte gelegenheid voordoet, met name wanneer het waterschap reeds eigenaar is van aangrenzende gronden en een robuuste, aaneengesloten eigendomspositie kan worden gerealiseerd.
- Bergingsgebieden: het waterschap hanteert in beginsel een passieve grondstrategie; actieve verwerving vindt uitsluitend plaats indien publiekrechtelijke borging onvoldoende zekerheid biedt.
- Het waterschap hanteert voor ondersteunende kunstwerken in beginsel een passieve grondstrategie, waarbij publiekrechtelijke borging het uitgangspunt vormt. Indien de aard van het kunstwerk of de structurele beperking van gronden daartoe aanleiding geeft, streeft het waterschap naar een sterkere grondpositie.



6. Grondstrategie inrichtingsprojecten

6.1 Inleiding

Bij inrichtingsprojecten, zoals ecologische verbindingzones (EVZ), natte natuurparels en beek- en kreekherstel, kan het waterschap verschillende rollen vervullen. Afhankelijk van de aard, doelstelling en wettelijke grondslag van de maatregel treedt het waterschap op als bevoegd gezag, initiatiefnemer, samenwerkingspartner of adviseur.

Inrichtingsprojecten bestaan in de praktijk vaak uit een samenhangend pakket van maatregelen waarbij meerdere publieke doelen worden gerealiseerd. Binnen één project of gebiedsproces kunnen maatregelen voorkomen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de waterstaatkundige taak van het waterschap, maar ook maatregelen die primair zijn gericht op natuurontwikkeling, landschap, recreatie of andere ruimtelijke doelen. Hierdoor kunnen binnen één project meerdere bevoegde gezagen betrokken zijn. Een goede afstemming over de inzet van grondinstrumenten en de rolverdeling tussen de betrokken overheden is daarom van belang.

Daarbij maakt het waterschap onderscheid tussen:

- maatregelen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de waterstaatkundige taak; en
- maatregelen die hoofdzakelijk zijn gericht op natuur-, landschaps- of ruimtelijke doelen, zoals het droge deel van ecologische verbindingzones, en buiten de waterstaatkundige taak van het waterschap vallen.

Voor maatregelen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de waterstaatkundige taak kan het waterschap, indien aan de wettelijke voorwaarden wordt voldaan, de beschikbare grondinstrumenten inzetten, waaronder minnelijke verwerving, gedoogplicht bij beschikking en eventueel onteigening. Voor maatregelen waarbij andere overheden bevoegd gezag zijn, of waarbij natuur-, landschaps- of ruimtelijke doelen vooropstaan, zoals bij het droge deel van een ecologische verbindingzone, vervult het waterschap primair een samenwerkende, faciliterende of adviserende rol. In deze situaties kan het waterschap een initiërende of coördinerende rol vervullen bij het verkrijgen van de benodigde gronden of gebruiksrechten, bijvoorbeeld door middel van aankoop, grondruil of het vestigen van kwalitatieve verplichtingen. De inzet van grondinstrumenten in deze situaties vindt uitsluitend plaats op basis van vrijwilligheid. Het waterschap beschikt in deze gevallen niet over de bevoegdheid om publiekrechtelijke instrumenten, zoals een gedoogplicht bij beschikking of onteigening, in te zetten. Deze instrumenten kunnen uitsluitend worden toegepast voor maatregelen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de waterstaatkundige taak en waarvoor het waterschap bevoegd gezag is.

In de volgende paragrafen worden de belangrijkste typen inrichtingsprojecten en de daarbij behorende grondstrategieën en grondinstrumenten beschreven. De genoemde projecten zijn niet limitatief.



6.2 Natte natuurparels

Natte natuurparels zijn door de provincie aangewezen gebieden binnen het natuurnetwerk, met als doel het behoud en herstel van waterafhankelijke natuur. Deze gebieden kunnen zowel bestaande natuur als gronden met een andere functie omvatten.

Indien de realisatie of instandhouding van een natte natuurparel primair is gericht op natuurontwikkeling of natuurherstel, is de provincie bevoegd gezag op grond van de Omgevingswet. In dat geval berust het publiekrechtelijk instrumentarium, waaronder het vaststellen van een projectbesluit en het toepassen van onteigening of een gedoogplicht bij beschikking, bij de provincie. Uitsluitend indien sprake is van maatregelen die aantoonbaar primair en overwegend noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de waterstaatkundige taak van het waterschap, is het waterschap bevoegd gezag. Dit betreft maatregelen die direct bijdragen aan waterveiligheid, waterkwantiteit of waterkwaliteit.

Het hydrologisch herstel van natte natuurparels maakt in veel gevallen onderdeel uit van het maatregelenpakket dat noodzakelijk is voor het behalen van de doelen van de Kaderrichtlijn Water (KRW). Voor deze maatregelen rust op het waterschap een uitvoeringsverantwoordelijkheid vanuit zijn waterstaatkundige taak. Dit laat echter onverlet dat het hoofddoel van de gebiedsopgave veelal is gericht op natuurherstel en natuurontwikkeling. Voor de inzet van publiekrechtelijke grondinstrumenten ten behoeve van deze natuurdoelen blijft de provincie in beginsel het bevoegde gezag.

De realisatie van natte natuurparels vindt in beginsel plaats onder regie en verantwoordelijkheid van de provincie. Indien het waterschap op basis van bestuurlijke afspraken optreedt als trekker van het gebiedsproces, vervult het een uitvoerende en coördinerende rol. Deze rol leidt niet tot een verschuiving van publiekrechtelijke bevoegdheden.

In die situaties kan het waterschap bijdragen aan het verkrijgen van grondbeschikbaarheid, maar uitsluitend op basis van vrijwillige overeenstemming met grondeigenaren. De inzet van publiekrechtelijke instrumenten, zoals bijvoorbeeld een gedoogplicht bij beschikking of onteigening, blijft voorbehouden aan de provincie, tenzij sprake is van maatregelen die onder de waterstaatkundige taak van het waterschap vallen.

6.2.1 Grondstrategie natte natuurparels

Voor de realisatie van natte natuurparels hanteert het waterschap, indien het optreedt als trekker van het gebiedsproces, een faciliterende grondstrategie. Uitgangspunt is dat grondbeschikbaarheid wordt verkregen op basis van vrijwillige overeenstemming met grondeigenaren, bijvoorbeeld door medegebruik, functiewijziging, aankoop of grondruil.

De faciliterende grondstrategie houdt in dat het waterschap in beginsel niet inzet op eigendomsverkrijging of het verkrijgen van gebruiksrechten ten behoeve van zichzelf. Indien eigendomsverwerving of het verkrijgen van gebruiksrechten noodzakelijk wordt geacht voor de realisatie van de opgave, kan het waterschap op basis van bestuurlijke afspraken een uitvoerende rol vervullen bij de verwerving van gronden of het verkrijgen van gebruiksrechten namens of in opdracht van de provincie.

De rol van het waterschap als trekker van het gebiedsproces leidt niet tot een verschuiving van publiekrechtelijke bevoegdheden. De bevoegdheid tot inzet van publiekrechtelijke instrumenten blijft berusten bij het bevoegde gezag.



Indien geen minnelijke overeenstemming wordt bereikt, is het aan de provincie om – binnen de kaders van de Omgevingswet – te beoordelen of en op welke wijze publiekrechtelijke instrumenten worden ingezet, zoals een gedoogplicht bij beschikking of onteigening. De inzet van gedoogplichten en onteigening door het waterschap zelf is in deze situaties uitsluitend aan de orde voor zover sprake is van maatregelen die vallen binnen de waterstaatkundige taak en waarvoor het waterschap bevoegd gezag is.

6.3 Beek en kreekherstel

Beek- en kreekherstel is gericht op het structureel verbeteren van het functioneren van het watersysteem en het verbeteren van de waterkwaliteit. Het betreft maatregelen zoals het verleggen of hermeanderen van waterlopen, het aanpassen van het profiel en het realiseren van ruimte voor water, gericht op een robuust en veerkrachtig watersysteem.

Het waterschap is verantwoordelijk voor de uitvoering van deze maatregelen voor zover deze betrekking hebben op het waterstaatswerk. Dit omvat de waterloop zelf en de gronden die noodzakelijk zijn voor het functioneren, het beheer en de toekomstige ontwikkeling van het watersysteem.

Voor zover gronden noodzakelijk zijn voor het functioneren en de ontwikkeling van het watersysteem, vallen deze onder de verantwoordelijkheid van het waterschap. Bij beek- en kreekherstel raken maatregelen echter ook gronden buiten het waterstaatswerk. Voor zover deze gronden niet noodzakelijk zijn voor de waterstaatkundige opgave, maar een ander doel dienen, vallen deze onder de verantwoordelijkheid van andere bevoegde overheden.

Voor de uitvoering van beek- en kreekherstel treedt het waterschap op als bevoegd gezag voor het waterstaatkundige deel van de opgave. Voor overige onderdelen vervult het waterschap een samenwerkende rol.

6.3.1 Grondstrategie

Voor de realisatie van beek- en kreekherstel hanteert het waterschap een actieve grondstrategie. Uitgangspunt is dat het waterschap beschikt over de gronden of de gebruiksrechten hiervan, die noodzakelijk zijn voor het realiseren, functioneren en duurzaam beheer van het waterstaatswerk. Het waterschap zet daarbij in beginsel in op vrijwillige overeenstemming met grondeigenaren, bijvoorbeeld door aankoop, grondruil of privaatrechtelijke afspraken over het gebruik, beheer en de inrichting van gronden.

Indien geen overeenstemming wordt bereikt, wordt per geval beoordeeld welk publiekrechtelijk instrument wordt ingezet. Het enkele feit dat gronden benodigd zijn voor een project of dat in het voortraject is ingezet op grondverwerving, impliceert niet dat sprake is van een onteigeningsbelang of dat aan de vereisten voor onteigening is voldaan. Deze beoordeling vindt steeds afzonderlijk en projectgericht plaats.

Indien geen overeenstemming wordt bereikt, beoordeelt het waterschap per geval welk publiekrechtelijk instrument kan worden ingezet. Indien wordt voldaan aan de wettelijke vereisten van artikel 10.11 van de Omgevingswet, is het waterschap bereid een gedoogplicht bij beschikking toe te passen.

Indien voor de uitvoering van het project eigendomsverkrijging noodzakelijk is en onteigening juridisch toepasbaar kan zijn, zet het waterschap primair in op minnelijke verwerving. Zodra een



projectbesluit voldoende concreet is om onteigening mogelijk te maken, hanteert het waterschap daarbij het uitgangspunt van volledige schadeloosstelling overeenkomstig het onteigeningsrecht.

Indien langs minnelijke weg geen overeenstemming wordt bereikt en aan de wettelijke vereisten wordt voldaan, is het waterschap bereid het instrument onteigening in te zetten. Onteigening wordt uitsluitend toegepast indien eigendomsverkrijging noodzakelijk is voor de uitvoering van de opgave en minder ingrijpende instrumenten onvoldoende zekerheid bieden. Onteigening geldt daarmee als ultimum remedium.

6.4 Ecologische verbindingszone

Een ecologische verbindingszone is een ruimtelijke verbinding tussen natuurgebieden, gericht op het mogelijk maken van migratie van planten- en diersoorten en het versterken van de ecologische samenhang. Ecologische verbindingszones maken onderdeel uit van het provinciale natuurbeleid. Natte ecologische verbindingszones dragen bij aan de uitvoering van de waterstaatkundige taak van het waterschap. Zij worden onder meer ingezet voor het verbeteren van de ecologische waterkwaliteit en het realiseren van doelen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), waarvoor het waterschap verantwoordelijk is. De begrenzing en beleidsmatige uitwerking zijn vastgelegd in het Natuurbeheerplan en werken juridisch door via de Omgevingsverordening van de provincie en de gemeentelijke omgevingsplannen.

Het waterschap heeft uitsluitend een rol bij maatregelen binnen ecologische verbindingszones die samenhangen met de uitvoering van zijn waterstaatkundige taak.

Binnen een ecologische verbindingszone wordt onderscheid gemaakt tussen een natte component en een droge component:

- De natte component is gekoppeld aan waterlichamen en wordt doorgaans gerealiseerd langs watergangen. Het kan daarbij ook gaan om poelen of andere ecologische stapstenen. Voor zover de realisatie betrekking heeft op de aanleg, wijziging of inrichting van een waterstaatswerk, betreft dit het waterstaatkundige deel van de ecologische verbindingszone. Dit deel valt onder de verantwoordelijkheid en bevoegdheid van het waterschap.
- De droge component betreft het aangrenzende deel dat primair is gericht op natuur- en landschapontwikkeling en geen onderdeel vormt van een waterstaatswerk. Dit deel valt in beginsel onder de verantwoordelijkheid van de gemeente binnen de kaders van de provincie.

6.4.1 Grondstrategie

De realisatie van ecologische verbindingszones vindt plaats in samenwerking tussen waterschap en gemeente. Uitgangspunt is een integrale aanpak, waarbij de natte en droge component in samenhang worden gerealiseerd, met behoud van ieders rol en bevoegdheid.

Het waterschap hanteert voor ecologische verbindingszones een gecombineerde grondstrategie. Uitgangspunt is een faciliterende aanpak, waarbij wordt ingezet op samenwerking en vrijwillige overeenstemming met grondeigenaren. Daarbij wordt primair ingezet op het beperken van eigendomsverwerving en het benutten van minder ingrijpende instrumenten, zoals beheer- en gebruiksafspraken die privaatrechtelijk worden vastgelegd door middel van een kwalitatieve verplichting.

Indien deze aanpak onvoldoende resultaat oplevert wordt opgeschaald naar een actieve grondstrategie, waarbij het waterschap gronden verwerft of grondruil inzet voor het waterstaatkundige deel van de opgave. Indien verwerving van gronden noodzakelijk is, geldt als uitgangspunt dat het waterschap zich richt op de gronden die noodzakelijk zijn voor het



waterstaatkundige deel van de ecologische verbindingszone. Voor het droge deel ligt de verantwoordelijkheid voor verwerving en inrichting primair bij de gemeente, binnen de kaders van het provinciale natuurbelief. In voorkomende gevallen kan het waterschap, in afstemming met de gemeente, een faciliterende of uitvoerende rol vervullen bij de verwerving van gronden voor het droge deel, bijvoorbeeld door gronden aan te kopen met het oog op overdracht aan de gemeente.

Indien geen overeenstemming wordt bereikt, beoordeelt iedere overheid binnen haar eigen bevoegdheid welk publiekrechtelijk instrument kan worden ingezet. Het waterschap kan daarbij uitsluitend publiekrechtelijke instrumenten inzetten voor zover deze noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de waterstaatkundige taak.

Indien wordt voldaan aan de wettelijke voorwaarden van de Omgevingswet, is het waterschap bereid een gedoogplicht bij beschikking toe te passen. De inzet van een gedoogplicht bij beschikking door het waterschap is beperkt tot maatregelen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de waterstaatkundige taak. Voor maatregelen die buiten de waterstaatkundige taak vallen, ligt de bevoegdheid tot inzet van publiekrechtelijke instrumenten bij het daarvoor bevoegde gezag.

Indien minder ingrijpende instrumenten geen oplossing bieden en onteigening, gelet op de aard en omvang van de maatregel, in de rede ligt, is het waterschap bereid het instrument onteigening in te zetten, mits wordt voldaan aan de daarvoor geldende wettelijke vereisten. Het waterschap kan onteigening uitsluitend toepassen voor zover dit noodzakelijk is voor de uitvoering van de waterstaatkundige taak. Voor maatregelen die buiten de waterstaatkundige taak vallen, ligt de bevoegdheid tot inzet van publiekrechtelijke instrumenten, waaronder onteigening, bij het daarvoor bevoegde gezag. Onteigening geldt daarbij als ultimum remedium.



6.5 Grondstrategie overige inrichtingsprojecten

Voor overige inrichtingsprojecten wordt per project beoordeeld welke grondstrategie en welke grondinstrumenten passend zijn. Daarbij wordt aangesloten bij de uitgangspunten van deze nota, de aard en doelstelling van de opgave, rol van het waterschap en de beschikbare wettelijke instrumenten.

Uitgangspunt is dat het waterschap uitsluitend ingrijpt in het grondgebruik voor zover dit noodzakelijk is voor de uitvoering van de waterstaatkundige taak. Daarbij wordt primair ingezet op het bereiken van vrijwillige overeenstemming met grondeigenaren.

In situaties waarin maatregelen leiden tot een blijvende aanpassing van het gebruik van gronden, maar eigendomsverwerving niet noodzakelijk of niet doelmatig is, zet het waterschap in op het duurzaam borgen van gebruiksbeperkingen. Deze worden, afhankelijk van de situatie, vastgelegd via privaatrechtelijke afspraken, zoals kwalitatieve verplichtingen of langjarige gebruiksafspraken.

Indien dit niet toereikend is, kan het waterschap overgaan tot verwerving van gronden. Daarbij richt het waterschap zich op de gronden die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de waterstaatkundige opgave. Indien de waterstaatkundige opgave daartoe aanleiding geeft, kunnen gronden na inrichting en het vastleggen van eventuele gebruiksbeperkingen opnieuw worden vervreemd.

Indien geen overeenstemming wordt bereikt en de maatregel noodzakelijk is voor de uitvoering van de waterstaatkundige taak, beoordeelt het waterschap welke publiekrechtelijke instrumenten kunnen worden ingezet. Daarbij wordt steeds het minst ingrijpende, maar wel toereikende instrument toegepast.

6.6 Inzet strategische en anticiperende grondaankopen

Om toekomstige inrichtingsprojecten tijdig en doelmatig te kunnen realiseren, koopt het waterschap waar mogelijk anticiperend en strategisch gronden aan. Deze gronden kunnen worden ingezet voor de realisatie van inrichtingsmaatregelen en als ruilgrond bij onderhandelingen met grondeigenaren. Hiermee vergroot het waterschap de mogelijkheden om tot vrijwillige overeenstemming te komen en ondersteunt het de uitvoering van toekomstige projecten.

Het waterschap maakt daarbij onderscheid tussen anticiperende grondaankopen en strategische grondaankopen.

Anticiperende grondaankopen

Bij anticiperende grondaankoop worden gronden verworven op locaties waar naar verwachting op termijn inrichtingsmaatregelen zullen plaatsvinden. De verwerving vindt plaats vooruitlopend op een concreet inrichtingsproject, zodat gronden beschikbaar zijn op het moment dat realisatie aan de orde is. Hiermee wordt vertraging in de uitvoering voorkomen en wordt de uitvoerbaarheid van toekomstige projecten vergroot.

Strategische grondaankopen

Bij strategische grondaankopen worden gronden verworven om flexibiliteit te creëren in gebiedsprocessen en om de grondpositie van het waterschap te versterken. Deze gronden kunnen onder meer worden ingezet als ruilgrond bij onderhandelingen met grondeigenaren. Het kunnen aanbieden van ruilgrond vormt een belangrijk instrument om tot vrijwillige overeenstemming te komen en draagt bij aan het beperken van de inzet van zwaardere instrumenten, zoals gedoogbeschikking en onteigening.

Het beschikken over anticiperende en strategische gronden stelt het waterschap in staat om tijdig in te spelen op toekomstige inrichtingsopgaven, de grondpositie te versterken en grondruil mogelijk te



maken. Hiermee wordt de kans op vrijwillige overeenstemming met grondeigenaren vergroot en wordt de realisatie van wateropgaven ondersteund.

Het waterschap kan besluiten tot anticiperende of strategische grondaankopen indien aan één of meer van de volgende uitgangspunten wordt voldaan:

- de gronden liggen binnen of nabij gebieden waar inrichtingsopgaven worden voorzien;
- de gronden zijn geschikt om in te zetten als ruilgrond of om de grondpositie van het waterschap te versterken;
- de aankoop draagt bij aan het vergroten van de kans op minnelijke overeenstemming en het beperken van de inzet van dwingende instrumenten;
- de aankoop vindt plaats tegen marktconforme prijs.

Anticiperende en strategische gronden worden uitsluitend aangehouden voor zover deze noodzakelijk zijn voor de realisatie van wateropgaven, de uitvoering van inrichtingsprojecten, het faciliteren van grondruil of het versterken van de grondpositie van het waterschap. Het aanhouden van gronden is geen doel op zich, maar een instrument ter ondersteuning van de waterstaatkundige taak.

Indien deze noodzaak vervalt, worden de gronden afgestoten zoals nader is omschreven in hoofdstuk 9.5 van deze nota.

Samenvatting beleidsuitgangspunten grondstrategie inrichtingsprojecten:

- Voor natte natuurplekels waarbij natuurontwikkeling of natuurherstel het hoofddoel is, is de provincie bevoegd gezag voor de inzet van publiekrechtelijke grondinstrumenten.
- Voor de realisatie van beek- en kreekherstel hanteert het waterschap een actieve grondstrategie.
- Voor ecologische verbindingzones werken het waterschap en de gemeente samen aan de realisatie van de natte en droge component, met behoud van ieders rol, verantwoordelijkheid en bevoegdheid.
- Voor overige inrichtingsprojecten beoordeelt het waterschap per project welke grondstrategie en welke grondinstrumenten passend zijn.
- Ter ondersteuning van toekomstige inrichtingsprojecten koopt het waterschap, waar zich een geschikte gelegenheid voordoet, strategisch gronden aan om een tijdige en doelmatige uitvoering mogelijk te maken.



7. Strategie vastgoed

7.1 Inleiding

Naast gronden beschikt het waterschap over uiteenlopende vastgoedobjecten, waaronder (bedrijfs)woningen, kantoren, steunpunten en ondersteunende kunstwerken. Een belangrijk deel van dit vastgoed is noodzakelijk voor de uitvoering van de waterstaatkundige taak en de bedrijfsvoering van het waterschap. Daarnaast beschikt het waterschap over vastgoed dat in het verleden is verworven vanuit een toenmalige functionele noodzaak, waarvan de relatie met de huidige taakuitoefening in de loop der tijd kan zijn gewijzigd of vervallen. Hierdoor is een gevarieerd vastgoedbestand ontstaan, waarbij de functie en noodzaak per object verschillen.

In dit hoofdstuk worden per type vastgoed de beleidsuitgangspunten en de daarbij behorende grondstrategie beschreven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar de functie van het vastgoed en de mate waarin het noodzakelijk is voor de uitvoering van de taken van het waterschap.

Uitgangspunt is dat eigendom van vastgoed geen doel op zich is. De noodzaak om vastgoed in eigendom te houden wordt daarom steeds beoordeeld aan de hand van de functionele bijdrage aan deze taken.

7.2 Bedrijfswoningen en reguliere woningen

Het waterschap heeft vanuit de historie zowel reguliere woningen als bedrijfswoningen in eigendom. Het onderscheid tussen beide typen woningen wordt bepaald door het omgevingsplan van de gemeente en is bepalend voor de toegestane gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden.

Een reguliere woning is in het omgevingsplan bestemd voor zelfstandige bewoning. Deze woningen kunnen overeenkomstig deze bestemming worden gebruikt door derden en komen in beginsel in aanmerking voor verhuur en vervreemding, met inachtneming van de geldende wettelijke kaders.

Een bedrijfswoning is in het omgevingsplan gekoppeld aan een bedrijf, inrichting of object en maakt onderdeel uit van een bedrijfsbestemming. Bewoning is uitsluitend toegestaan voor personen die, gelet op de aard van de activiteiten, noodzakelijk aanwezig moeten zijn voor de bedrijfsvoering, het toezicht of de bereikbaarheid.

Het planologische onderscheid tussen reguliere woningen en bedrijfswoningen is van belang voor het gebruik, beheer en eventuele vervreemding. Omzetting van een bedrijfswoning naar een reguliere woning is uitsluitend mogelijk via een planologische wijziging. Daarbij moet worden beoordeeld of de omzetting verenigbaar is met de omgeving en geen belemmeringen oplevert voor de waterstaatkundige taak van het waterschap. Na omzetting wordt de woning aangemerkt als reguliere woning en zijn de beleidsuitgangspunten voor reguliere woningen van toepassing.

De beleidsuitgangspunten en grondstrategie voor reguliere woningen en bedrijfswoningen zijn opgenomen in de volgende paragrafen.



7.2.1 Strategie bedrijfswoningen

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat bedrijfswoningen in eigendom worden gehouden zolang deze onderdeel uitmaken van een bedrijfsbestemming en een relatie hebben met de uitvoering van de waterstaatkundige taak.

Bedrijfswoningen zijn op grond van het omgevingsplan planologisch verbonden aan een bedrijfsbestemming, zoals bij gemalen, rioolwaterzuiveringsinstallaties en andere operationele voorzieningen. Hierdoor mogen deze woningen uitsluitend worden bewoond door personen van wie de aanwezigheid, gelet op de aard van de activiteiten, noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, het toezicht of de bereikbaarheid. Gelet op deze planologische status worden bedrijfswoningen in beginsel ingezet als dienstwoning overeenkomstig de Regeling Dienstwoningen.

Bij het vrijkomen van een bedrijfswoning beoordeelt het waterschap eerst of de woning op korte of langere termijn nodig is voor de uitvoering van een waterstaatkundige taak, toekomstige uitbreidingen of herontwikkeling van de locatie. Daarnaast wordt beoordeeld of instandhouding van de bedrijfswoning, gelet op de technische staat en de daarmee gemoeide kosten, nog doelmatig is. Afhankelijk van deze beoordeling wordt gezien of:

- de bedrijfswoning opnieuw kan worden ingezet overeenkomstig de Regeling Dienstwoningen;
- de bedrijfswoning tijdelijk in gebruik kan worden gegeven;
- de bedrijfswoning planologisch kan worden omgezet naar een reguliere woning; of
- tot sloop wordt overgegaan.

Indien de bedrijfswoning niet op korte termijn benodigd is voor uitvoering van een waterstaatkundige taak of in aanmerking komt voor sloop, wordt deze in beginsel ingezet als dienstwoning overeenkomstig de Regeling Dienstwoningen.

Indien een bedrijfswoning tijdelijk leegstaat en binnen afzienbare tijd weer benodigd is voor waterschapstaken, of indien een bedrijfswoning in aanmerking komt voor sloop, kan het waterschap onderzoeken of tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandswet mogelijk is. Tijdelijke verhuur vindt uitsluitend plaats indien wordt voldaan aan de voorwaarden van de Leegstandswet en overige toepasselijke regelgeving, de vereiste vergunningen zijn verleend en de verhuur geen belemmeringen oplevert voor de huidige of toekomstige uitvoering van de waterstaatkundige taak.

Omdat bedrijfswoningen veelal zijn gelegen nabij waterstaatkundige objecten, zoals gemalen en rioolwaterzuiveringsinstallaties, ligt omzetting naar een reguliere woning slechts in uitzonderlijke gevallen in de rede. Het waterschap dient daarom uitsluitend in uitzonderlijke gevallen een verzoek tot wijziging van het omgevingsplan in of verleent daaraan medewerking. Daarbij geldt als voorwaarde dat de planologische wijziging geen nadelige gevolgen heeft voor het functioneren van nabijgelegen waterstaatkundige objecten en geen belemmeringen oplevert voor toekomstige aanpassingen, uitbreidingen of vervanging daarvan.

Het waterschap kan overgaan tot sloop van een bedrijfswoning indien deze geen functie meer vervult voor de waterstaatkundige taak, instandhouding gelet op de technische staat en de daarmee gemoeide kosten niet langer doelmatig is en planologische, monumentale of andere publiekrechtelijke belemmeringen zich niet tegen sloop verzetten.



7.2.2 Strategie reguliere woningen

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat reguliere woningen die niet (langer) benodigd zijn voor de uitvoering van de waterstaatkundige taak worden verkocht.

Bij het vrijkomen van een reguliere woning beoordeelt het waterschap eerst of de woning en de onderliggende gronden benodigd zijn voor de huidige of toekomstige uitvoering van een waterstaatkundige taak. Daarnaast wordt beoordeeld of verkoop verenigbaar is met:

- de huidige en toekomstige grondbehoefte van het waterschap;
- de belangen van beheer, onderhoud, bereikbaarheid en toekomstige ontwikkeling van nabijgelegen waterstaatkundige objecten;
- de planologische mogelijkheden en beperkingen op grond van het omgevingsplan;
- eventuele beperkingen die voortvloeien uit erfgoed- of monumentenbeleid.

Indien de woning en de onderliggende gronden niet benodigd zijn voor de huidige of toekomstige taakuitoefening en geen belemmeringen bestaan voor vervreemding, wordt de woning verkocht. Verkoop vindt plaats tegen marktconforme prijs en met inachtneming van de geldende publiekrechtelijke en privaatrechtelijke kaders.

Indien een reguliere woning niet voor verkoop in aanmerking komt, beoordeelt het waterschap welke vorm van gebruik of beheer, gelet op de waterstaatkundige belangen en het toekomstig gebruik van de locatie, het meest passend is. Daarbij wordt de woning, voor zover mogelijk, in beginsel eerst ingezet als dienstwoning overeenkomstig de Regeling Dienstwoningen. Uitsluitend in gevallen waarin inzet als dienstwoning niet mogelijk is en verkoop niet wenselijk of mogelijk is, wordt de woning verhuurd op basis van een huurovereenkomst voor woonruimte als bedoeld in titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

7.3 Steunpunten en kantoren

Steunpunten en kantoren vormen vastgoed dat ondersteunend is aan de uitvoering van de waterschapstaken. De gebruiksmogelijkheden van deze locaties worden bepaald door de planologische bestemming in het omgevingsplan.

Een steunpunt is een operationele uitvalslocatie van het waterschap die wordt gebruikt voor de uitvoering van beheer-, onderhouds- en calamiteitentaken. Op deze locaties zijn materieel, materialen en personeel gehuisvest ter ondersteuning van de dagelijkse bedrijfsvoering en de uitvoering van de waterstaatkundige taken.

Een kantoor is een gebouw of een gedeelte daarvan dat wordt gebruikt voor administratieve en ondersteunende werkzaamheden binnen de organisatie van het waterschap. Deze gebouwen zijn in het omgevingsplan bestemd voor een kantoorfunctie en dienen ter ondersteuning van de bedrijfsvoering.



7.3.1 Strategie steunpunten en kantoren

Het waterschap bezit en verwerft uitsluitend kantoren en steunpunten wanneer deze aantoonbaar noodzakelijk zijn voor een doelmatige uitvoering van de waterschapstaken.

Onder een doelmatige uitvoering wordt verstaan dat de huisvesting bijdraagt aan een efficiënte, veilige en effectieve ondersteuning van de uitvoering van de waterschapstaken, tegen aanvaardbare kosten en met een passende ligging en functionaliteit voor beheer-, onderhouds- en calamiteitentaken.

Per object beoordeelt het waterschap of het bezit bijdraagt aan deze doelmatigheid. Steunpunten en kantoren worden behouden zolang zij hieraan bijdragen en een ondersteunende functie vervullen voor de uitvoering van de waterschapstaken.

Indien een object niet langer voldoet aan de eisen van doelmatigheid en geen functie vervult voor huidige of toekomstige opgaven, gaat het waterschap, met inachtneming van de planologische mogelijkheden, over tot verkoop. Verkoop vindt plaats tegen een marktconforme prijs en binnen de geldende publiekrechtelijke en privaatrechtelijke kaders.

7.4 Strategie loods

Onder een loods wordt verstaan een gebouw of bouwwerk dat primair wordt gebruikt voor de opslag van materieel, materialen of middelen ten behoeve van beheer-, onderhouds- en calamiteitentaken van het waterschap.

Het waterschap bezit en verwerft uitsluitend loods wanneer deze aantoonbaar noodzakelijk zijn voor een doelmatige uitvoering van de waterschapstaken. Onder een doelmatige uitvoering wordt verstaan dat de loods bijdraagt aan een efficiënte, veilige en effectieve ondersteuning van de uitvoering van de waterschapstaken, tegen aanvaardbare kosten en met een passende ligging en functionaliteit voor beheer-, onderhouds- en calamiteitentaken.

Indien een loods niet (langer) voldoet aan de eisen van doelmatigheid en ook geen functie heeft voor huidige of toekomstige opgaven, wordt – met inachtneming van de planologische mogelijkheden – tot verkoop overgegaan. Verkoop vindt plaats tegen marktconforme prijs en binnen de geldende publiekrechtelijke en privaatrechtelijke kaders.



7.5 Strategie ondersteunende kunstwerken

Ondersteunende kunstwerken zijn werken die noodzakelijk zijn voor het functioneren van een waterstaatswerk, de waterhuishouding, de waterkering of de uitvoering van de waterstaatkundige taak van het waterschap. Onder een werk wordt verstaan: alle door menselijk toedoen ontstane constructies of voorzieningen, waaronder bouwwerken en restanten daarvan. Een ondersteunend kunstwerk kan in specifieke gevallen ook een gebouw zijn dat functioneel behoort bij een waterstaatswerk en noodzakelijk is voor het functioneren of behouden van dat waterstaatswerk zoals bijvoorbeeld het gebouw bij een gemaal of sluis. Volgens de Omgevingswet is een gebouw een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, en geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Het is een constructie die direct of indirect met de grond is verbonden. In deze paragraaf gaat het enkel en alleen specifiek over ondersteunende kunstwerken die als gebouw kunnen worden aangemerkt. In alle andere situaties is hoofdstuk 5.4 van deze nota van toepassing.

Het waterschap hanteert als beleidsuitgangspunt dat ondersteunende kunstwerken in eigendom worden gehouden voor zover deze functioneel behoren bij een waterstaatswerk en noodzakelijk zijn voor het functioneren of behouden daarvan. Deze objecten zijn in de regel planologisch bestemd als waterstaatswerk en maken daarmee zowel functioneel als juridisch onderdeel uit van het watersysteem.

Deze planologische en functionele verbondenheid brengt met zich mee dat ondersteunende kunstwerken niet vrij verhandelbaar zijn. Zolang de bestemming als waterstaatswerk van kracht is, is verkoop of afstoting in beginsel niet mogelijk. Het eigendom van deze objecten blijft daarmee bij het waterschap, ook in situaties waarin de directe operationele functie wijzigt of (tijdelijk) vervalt.

Indien een ondersteunend kunstwerk niet langer bijdraagt aan het functioneren of de instandhouding van het waterstaatswerk, kan het waterschap tot sloop overgaan, mits dit niet in strijd is met de waterstaatkundige functie, de planologische kaders en eventuele beperkingen op grond van het erfgoedbeleid van het waterschap.

7.6 Strategie overige vastgoedobjecten

Het waterschap beschikt, naast de in dit hoofdstuk specifiek benoemde vastgoedobjecten, over een beperkt aantal overige gebouwen met een uiteenlopend karakter. Voor de toepassing van deze paragraaf wordt onder een gebouw verstaan: een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Onder deze paragraaf vallen uitsluitend gebouwen die niet afzonderlijk in deze nota zijn benoemd. Hieronder vallen bijvoorbeeld: locatie Benedensas, peilhuisjes en de Zwartenbergse molen gebouwen.

Het waterschap hanteert voor deze gebouwen een passief verkoopbeleid. Uitgangspunt is dat deze gebouwen in eigendom van het waterschap blijven. Indien een gebouw zich leent voor gebruik door derden, zet het waterschap in op erfpacht, verhuur of een andere passende gebruiksvorm. Daarbij beoordeelt het waterschap per geval welke rechtsvorm het beste aansluit bij het karakter van het gebouw, het beoogde gebruik en de belangen van het waterschap.



7.7 Erfgoed

Bij het verwerven, beheren en vervreemden van gebouwen houdt het waterschap rekening met aanwezige erfgoedwaarden.

Daarbij worden de uitgangspunten uit het interne erfgoedbeleid betrokken. Dit betekent dat bij besluitvorming over gebouwen met een cultuurhistorische of monumentale waarde een zorgvuldige afweging plaatsvindt tussen het behoud van erfgoedwaarden en de doelmatige uitvoering van de waterstaatkundige taken. Erfgoed vormt hierbij een randvoorwaarde, maar is niet leidend indien dit de uitvoering van wettelijke taken of de veiligheid en doelmatigheid van het watersysteem belemmert.

Samenvatting beleidsuitgangspunten strategie vastgoed:

- Het waterschap houdt bedrijfswoningen in eigendom indien en zolang deze onderdeel uitmaken van een bedrijfsbestemming en een functionele relatie hebben met een waterstaatkundige taak.
- Bedrijfswoningen worden in gebruik gegeven overeenkomstig de Regeling Dienstwoningen of, bij tijdelijke leegstand, tijdelijk verhuurd op grond van de Leegstandwet, mits aan de wettelijke voorwaarden wordt voldaan.
- Het waterschap verkoopt reguliere woningen indien deze, inclusief de onderliggende gronden, niet (meer) benodigd zijn voor de huidige of toekomstige uitvoering van de waterschapstaken en er geen belemmeringen bestaan voor vervreemding.
- Het waterschap bezit en verwerft uitsluitend kantoren en steunpunten wanneer deze aantoonbaar noodzakelijk zijn voor een doelmatige uitvoering van de waterschapstaken.
- Het waterschap bezit en verwerft uitsluitend loods en loodsen wanneer deze aantoonbaar noodzakelijk zijn voor een doelmatige uitvoering van de waterschapstaken.
- Indien een ondersteunend kunstwerk niet (langer) bijdraagt aan het functioneren of behouden van het waterstaatswerk kan het waterschap, onder specifieke voorwaarden, besluiten tot sloop.
- Bij het verwerven, beheren en vervreemden van gebouwen houdt het waterschap rekening met aanwezige erfgoedwaarden.



8. Beheer gronden

8.1 Inleiding

Het waterschap beschikt over een omvangrijke grondportefeuille. Deze portefeuille bestaat onder meer uit gronden die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de waterstaatkundige taken, zoals gronden ten behoeve van waterstaatswerken en inrichtingsprojecten. Daarnaast omvat de grondportefeuille historisch verworven gronden en gronden die zijn aangekocht vanuit een anticiperende of strategische grondpositie.

Voor zover dit verenigbaar is met de uitvoering van de waterschapstaken en past binnen een doelmatig beheer van de grondportefeuille, kan het waterschap deze gronden in gebruik geven aan derden.

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten en voorwaarden beschreven die gelden voor het in gebruik geven van gronden aan derden. Daarnaast wordt ingegaan op de verschillende privaatrechtelijke gebruiksvormen die het waterschap daarbij kan toepassen.

8.2 Criteria in beheer geven van gronden

Het waterschap geeft gronden uitsluitend in gebruik indien dit bijdraagt aan een doelmatig beheer van de grondportefeuille en geen belemmeringen oplevert voor de huidige of toekomstige uitvoering van de waterschapstaken. Het in gebruik geven van gronden is daarbij altijd ondergeschikt aan de uitvoering van de wettelijke taken van het waterschap.

Gronden worden uitsluitend in gebruik gegeven indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de uitvoering van de wettelijke taken van het waterschap, waaronder waterveiligheid en waterkwaliteit, wordt niet belemmerd;
- het waterschap te allen tijde kan voldoen aan zijn beheer-, onderhouds-, inspectie en toezichtverplichtingen;
- de instandhouding, stabiliteit, veiligheid en het functioneren van waterstaatwerken niet worden aangetast;
- geen beperkingen ontstaan voor toekomstige beheermaatregelen, projecten, aanpassingen, versterkingen of herinrichting van het watersysteem;
- het gebruik past binnen de geldende publiekrechtelijke kaders, waaronder de Waterschapsverordening, het omgevingsplan en overige toepasselijke wet- en regelgeving.

8.3 Pacht

Het waterschap stelt een afzonderlijk pachtbeleid op, waarin de toepassing, voorwaarden en contractvormen nader worden uitgewerkt. Daarbij wordt rekening gehouden met actuele ontwikkelingen in wet- en regelgeving, waaronder de modernisering van de pachtwetgeving.

Tot het moment waarop dit afzonderlijke pachtbeleid is vastgesteld, zet het waterschap de bestaande beleidslijn voort waarbij wordt ingezet op tijdelijke en flexibele vormen van gebruik. Dit betekent dat bij pacht in beginsel wordt gekozen voor kortdurende, geliberaliseerde pachtvormen, zodat de beschikbaarheid van gronden voor toekomstige inzet niet onnodig wordt beperkt.



8.4 Inzet eigendom ten behoeve van GLB-opgave door agrariërs

Binnen het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB) kunnen agrarische ondernemingen onder voorwaarden niet-productieve arealen, zoals landschapselementen, opnemen binnen hun bedrijfsareaal ten behoeve van inkomenssteun en eco-regelingen.

Voor zover dit binnen het geldende Europese en nationale uitvoeringskader is toegestaan, kan een agrariër ook gronden die niet in eigendom zijn, zoals watergangen van het waterschap, betrekken in de GLB-aanvraag. Voorwaarde is dat de agrariër het betreffende element in gebruik of beheer heeft, beschikt over schriftelijke toestemming van de eigenaar en dat geen verplichtingen worden aangegaan die strijdig zijn met publiekrechtelijke taken.

Het waterschap kan op verzoek van een agrariër en onder voorwaarden watergangen in eigendom van het waterschap in gebruik geven, voor zover dit past binnen het geldende GLB-kader en de waterstaatkundige belangen niet worden geschaad. Het waterschap verleent uitsluitend medewerking indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er wordt voldaan aan de algemene voorwaarden:
 - de gebruiksovereenkomst wordt niet voor een langere periode aangegaan dan de looptijd van de op dat moment geldende GLB-regeling;
 - het gebruik en de tegenprestatie zijn niet in strijd met de Waterschapsverordening, het waterbeheerprogramma of andere geldende regelgeving;
 - het gebruik leidt niet tot belemmeringen voor beheer, onderhoud of toekomstige aanpassingen van het watersysteem.
- de agrariër is verplicht als tegenprestatie:
 - een verbrede kruiden- of bloemrijke bufferstrook (minimaal 6 meter breed), of een natuurvriendelijke oever aan te leggen en in stand te houden gedurende de looptijd van de gebruiksovereenkomst;
- er wordt een schriftelijke gebruiksovereenkomst opgesteld waarin in ieder geval wordt opgenomen:
 - de betrokken watergangen;
 - het financieel voordeel voor de agrariër en de daarbij behorende tegenprestatie;
 - dat de agrariër verklaart te voldoen aan de toepasselijke staatssteunregels, waaronder de de-minimisverordening;

Omdat het GLB en de nationale uitvoeringsregels periodiek worden herzien, wordt deze vorm van ingebruikgeving toegepast binnen de kaders van de op dat moment geldende regelgeving.

Wijzigingen in wet- en regelgeving kunnen ertoe leiden dat het waterschap deze werkwijze wijzigt of beëindigt. Aan deze werkwijze kunnen geen rechten voor de toekomst worden ontleend.



8.5 Verhuur

Het waterschap past verhuur toe voor vormen van gebruik die naar aard en omvang niet kwalificeren als pacht. Het waterschap beoordeelt per situatie of verhuur van de grond wenselijk is. Het waterschap beoordeelt per situatie of verhuur van de grond wenselijk en doelmatig is. Het indienen van een verzoek tot verhuur betekent niet dat het waterschap verplicht is een huurovereenkomst aan te gaan of te verlengen. Van verhuur kan onder meer sprake zijn bij de volgende gebruiksvormen:

- snippergroen en reststroken, bijvoorbeeld ten behoeve van tuin- of erfuitbreiding;
- parkeerplaatsen;
- ligplaatsen;
- hobbymatig gebruik van gronden;
- overige vormen van gebruik die naar aard en omvang niet kwalificeren als pacht.

Indien sprake is van agrarisch gebruik waarop het pachtrecht van toepassing is, geeft het waterschap de grond uitsluitend uit in pacht. Het waterschap hanteert voor verhuur marktconforme tarieven overeenkomstig het vastgestelde tarievenblad.

8.6 Erfpacht

Het waterschap is terughoudend met het uitgeven van gronden of vastgoed in erfpacht. Erfpacht wordt uitsluitend toegepast in uitzonderlijke gevallen waarin verkoop niet wenselijk is vanwege de uitvoering van de wettelijke taken van het waterschap, terwijl de gronden of het vastgoed ook niet op korte of middellange termijn benodigd zijn voor de uitvoering daarvan.

Erfpacht kan worden ingezet indien:

- het behoud van eigendom noodzakelijk is vanwege waterstaatkundige, strategische of beleidsmatige belangen;
- langdurig gebruik door een derde wenselijk of doelmatig is;
- andere vormen van ingebruikgeving, zoals verhuur of pacht, gelet op de aard en duur van het gebruik onvoldoende passend zijn.

Bij de vestiging van erfpacht wordt een looptijd voor bepaalde tijd gehanteerd. Het uitgeven van gronden of vastgoed in erfpacht vindt plaats tegen een marktconforme vergoeding, gebaseerd op een onafhankelijke taxatie. Het waterschap legt in de erfpachtakte afspraken vast over de eigendom, instandhouding, verwijdering en eventuele vergoeding van gebouwen, werken en beplantingen bij het einde van het erfpachtrecht. Daarbij geldt als uitgangspunt dat geen vergoeding wordt toegekend voor door de erfpachter aangebrachte of overgenomen gebouwen, werken of beplantingen, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen. In de erfpachtakte wordt, voor zover nodig, expliciet afgeweken van de wettelijke regeling inzake vergoeding bij het einde van het erfpachtrecht.

Tevens wordt in de erfpachtakte vastgelegd onder welke voorwaarden de gronden en eventuele opstallen bij het einde van het erfpachtrecht aan het waterschap ter beschikking worden gesteld.



8.7 Bruikleen

Bruikleen is een overeenkomst waarbij de ene partij aan de andere partij een zaak om niet in gebruik geeft, onder de verplichting deze na gebruik of na afloop van een overeengekomen periode terug te geven.

Het waterschap past bruikleen terughoudend toe. Bruikleen wordt uitsluitend ingezet voor tijdelijk gebruik zonder commercieel of economisch karakter, indien dit verenigbaar is met de uitvoering van de waterschapstaken. Het waterschap kiest alleen voor bruikleen wanneer maximale flexibiliteit gewenst is en de grond op eenvoudige wijze weer beschikbaar moet kunnen komen voor de huidige of toekomstige uitvoering van de waterschapstaken.

8.8 Jacht,- en faunabeheer

Het waterschap beschikt over een afzonderlijk Brabantbreed jacht- en faunabeheerbeleid. Dit beleid bevat de kaders voor de uitgifte van jachtrechten, faunabeheer en schadebestrijding.

Het waterschap geeft het jachtrecht in beginsel uit aan de betreffende wildbeheereenheden (WBE's), overeenkomstig het vastgestelde jacht- en faunabeheerbeleid. Jacht, faunabeheer en schadebestrijding worden uitgevoerd binnen de kaders van dit beleid en de geldende wet- en regelgeving.

8.9 Visrechten

Het waterschap beschikt over een afzonderlijk Brabantbreed visserijbeleid voor de Brabantse binnenwateren. Dit beleid biedt een kader voor de samenhang tussen waterbeheer, visstandbeheer en visserijbeheer.

Bij de uitgifte van visrechten handelt het waterschap overeenkomstig het vastgestelde Brabantbrede visserijbeleid. Het waterschap geeft uitsluitend visrechten uit voor wateren waarvoor het visrecht bij het waterschap berust.

8.10 Bescherming eigendommen

Het waterschap beschermt zijn eigendommen actief en treedt op tegen ongeoorloofd gebruik. Dit volgt uit de verantwoordelijkheid van het waterschap als eigenaar en beheerder van gronden. Indien sprake is van onrechtmatig gebruik, treedt het waterschap handhavend op.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen publiekrechtelijk en privaatrechtelijk optreden:

- Publiekrechtelijk optreden vindt plaats indien sprake is van gebruik in strijd met geldende regelgeving, zoals de Waterschapsverordening of de Omgevingswet. Voor zover het waterschap zelf bevoegd gezag is, kan het handhavend optreden door middel van bestuursrechtelijke instrumenten, zoals een last onder dwangsom of bestuursdwang. Indien sprake is van een overtreding van regels waarvoor een andere overheid bevoegd gezag is, kan het waterschap als belanghebbende een verzoek tot handhaving indienen bij het bevoegde bestuursorgaan.
- Privaatrechtelijk optreden vindt plaats indien sprake is van handelen in strijd met privaatrechtelijke afspraken of rechten van het waterschap. Dit kan onder meer betrekking hebben op het gebruik van gronden zonder rechtsgeldige titel, maar ook op overtreding van



verplichtingen die voortvloeien uit overeenkomsten, kwalitatieve verplichtingen, erfdiensbaarheden of andere zakelijke rechten. Het waterschap treedt in dat geval op vanuit zijn privaatrechtelijke positie als eigenaar, contractspartij of gerechtigde.

Bij de keuze van het instrument wordt rekening gehouden met de onderlinge verhouding tussen publiekrecht en privaatrecht, waarbij wordt voorkomen dat het privaatrecht wordt ingezet in situaties waarin het publiekrecht een toereikende grondslag biedt.

In het kader van de tweewegenleer beoordeelt het waterschap per situatie of inzet van een publiekrechtelijk of privaatrechtelijk instrument het meest passend is. Daarbij houdt het waterschap rekening met de verhouding tussen publiekrecht en privaatrecht. Het waterschap zet privaatrechtelijke bevoegdheden uitsluitend in voor zover dit niet leidt tot een onaanvaardbare doorkruising van het publiekrecht. Daarbij wordt voorkomen dat privaatrechtelijke bevoegdheden worden ingezet op een wijze die afbreuk doet aan publiekrechtelijke regels, procedures of rechtsbescherming.

8.11 Uitgifte van gronden

Bij de uitgifte van gronden handelt het waterschap overeenkomstig de uitgangspunten inzake rechtsgelijkheid en transparantie zoals opgenomen in hoofdstuk 2.7 van deze nota. De procedurele uitwerking hiervan is opgenomen in bijlage 1.

Samenvatting beleidsuitgangspunten beheer gronden:

- Het waterschap geeft gronden uitsluitend in gebruik indien dit bijdraagt aan een doelmatig beheer van de grondportefeuille en de huidige of toekomstige uitvoering van de waterschapstaken niet belemmert.
- Het waterschap stelt een afzonderlijk pachtbeleid op waarin de toepassing, voorwaarden en contractvormen nader worden uitgewerkt.
- Het waterschap kan op verzoek van een agrariër medewerking verlenen aan het gebruik van watergangen in eigendom van het waterschap in het kader van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB), mits de agrariër als tegenprestatie een verbrede kruiden- of bloemrijke bufferstrook van ten minste 6 meter of een natuurvriendelijke oever aanlegt en in stand houdt en de waterstaatkundige belangen niet worden geschaad
- Het waterschap past verhuur toe voor vormen van gebruik die naar aard en omvang niet kwalificeren als pacht.
- Erfpacht wordt uitsluitend toegepast in uitzonderlijke gevallen, waarin verkoop niet wenselijk is maar de gronden ook niet op korte of middellange termijn benodigd is.
- Het waterschap kan gronden in gebruik geven door middel van bruikleen, indien sprake is van tijdelijk gebruik zonder economisch karakter.
- Het waterschap geeft het jachtrecht in beginsel uit aan de desbetreffende wildbeheereenheden (WBE's) en conform de voorwaarden en bepalingen van het Brabantbreed jacht- en faunabeheerbeleid.
- Bij de uitgifte van visrechten hanteert het waterschap de voorwaarden en bepalingen zoals opgenomen in het vastgestelde Brabantbreed visserijbeleid voor de Brabantse binnenwateren.
- Het waterschap beschermt zijn eigendommen actief.



9. Verkoop gronden

9.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is beschreven voor welke gronden het waterschap een actieve, faciliterende of passieve grondstrategie hanteert en op welke wijze het invulling geeft aan het beheer van zijn grondportefeuille.

Naast gronden die noodzakelijk zijn voor de huidige of toekomstige uitvoering van de waterschapstaken, kan het waterschap ook beschikken over gronden die niet of niet langer nodig zijn voor deze taken. In dit hoofdstuk wordt beschreven onder welke voorwaarden het waterschap kan besluiten gronden te vervreemden en welke uitgangspunten daarbij worden gehanteerd.

9.2 Restgrond

Restgronden zijn gronden die geen onderdeel (meer) uitmaken van de huidige of toekomstige uitvoering van de waterschapstaken en die niet vallen binnen de categorieën gronden zoals beschreven in hoofdstuk 4, hoofdstuk 5 en dit hoofdstuk. Het betreft gronden die gelet op hun aard, ligging, omvang of gebruiksmogelijkheden geen functionele of strategische betekenis (meer) hebben voor het waterschap. Gronden die niet aan deze kenmerken voldoen, worden niet als restgrond aangemerkt en worden overeenkomstig de beleidsuitgangspunten van deze nota beoordeeld.

Indien is vastgesteld dat sprake is van een restgrond, kan het waterschap beoordelen of verkoop, verhuur of een andere vorm van ingebruikgeving wenselijk en doelmatig is. Daarbij worden onder meer de ligging, de gebruiksmogelijkheden, de marktwaarde, de beheeraspecten en de belangen van aangrenzende eigenaren betrokken.

Daarbij hanteert het waterschap in beginsel een passieve verkoopstrategie. Dit betekent dat restgronden niet actief op de markt worden aangeboden. Verkoop vindt doorgaans plaats naar aanleiding van een concreet verzoek van een derde, een gebiedsontwikkeling, een intern initiatief of een andere gelegenheid die bijdraagt aan een doelmatig beheer van de grondportefeuille.

Verkoop en verhuur van restgronden vinden plaats tegen een marktconforme prijs overeenkomstig het vastgestelde tarievenblad. Bij de uitgifte van restgronden handelt het waterschap overeenkomstig de geldende juridische kaders, waaronder het gelijkheidsbeginsel.

Indien op of in de grond kabels, leidingen of andere infrastructurele voorzieningen aanwezig zijn of aanwezig moeten kunnen blijven, betreft het waterschap dit expliciet bij de afweging of verkoop doelmatig en wenselijk is. In dergelijke gevallen kan het waterschap ervoor kiezen een zakelijk recht te vestigen of een huur- of gebruiksovereenkomst aan te gaan, zodat toegang, beheer, onderhoud en toekomstige werkzaamheden voldoende gewaarborgd blijven.



9.3 Strategische gronden

Strategische gronden zijn gronden die het waterschap heeft verworven om in te zetten bij de realisatie van toekomstige gebiedsopgaven. Deze gronden worden met name gebruikt als ruilgrond bij onderhandelingen met grondeigenaren binnen projectgebieden waar het waterschap maatregelen wil treffen in het kader van KRW opgaven, waterveiligheid, dijkversterking, waterberging, beek- en kreekherstel en andere waterstaatkundige opgaven.

Door de inzet van strategische gronden kan het waterschap de grondbeschikbaarheid voor projecten verbeteren, de bereidheid tot vrijwillige medewerking vergroten en de behoefte aan gedwongen grondverwerving beperken. Het waterschap behoudt strategische gronden zolang deze een functionele of strategische bijdrage kunnen leveren aan de uitvoering van zijn taken.

Vervreemding van strategische gronden vindt uitsluitend plaats indien deze bijdraagt aan de realisatie van de hiervoor genoemde doelstellingen. Dit kan onder meer plaatsvinden in het kader van grondruil, gebiedsgerichte ontwikkelingen of andere projecten en opgaven waarbij de inzet van strategische gronden bijdraagt aan een doelmatige uitvoering van de wettelijke taken van het waterschap.

Verkoop van strategische gronden buiten dergelijke gebiedsprocessen vindt uitsluitend plaats indien objectief is vastgesteld dat de betreffende gronden niet langer noodzakelijk zijn voor huidige of toekomstige strategische, gebiedsgerichte of waterstaatkundige doeleinden van het waterschap.

Anticiperende gronden worden verworven op locaties waar het waterschap voorziet dat deze op termijn noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een concrete of voorzienbare opgave. Gelet op deze functie komen anticiperende gronden in beginsel niet voor verkoop in aanmerking zolang de beoogde inrichtingsmaatregelen nog niet hebben plaatsgevonden.

Het waterschap behoudt anticiperende gronden in eigendom zolang deze noodzakelijk zijn voor een huidige of toekomstige opgave. Het waterschap gaat uitsluitend over tot verkoop indien objectief is vastgesteld dat de aanleiding voor de anticiperende verwerving is vervallen, de gronden niet langer noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de wettelijke taken van het waterschap en er geen strategisch belang meer bestaat om de gronden in eigendom te behouden.

9.4 Gronden die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de waterschapstaken

In de hoofdstukken 4 en 5 van deze nota zijn per maatregel verkoopvoorwaarden opgenomen. Voor zover in deze hoofdstukken geen specifieke criteria voor vervreemding zijn opgenomen, komen gronden die noodzakelijk zijn voor de huidige of toekomstige uitvoering van de waterschapstaken niet voor verkoop in aanmerking.

In specifieke en uitzonderlijke gevallen kan het waterschap afwijken van dit beleidsuitgangspunt. Dat is in de gevallen indien op gronden die zijn verworven of ingericht in het kader van gebiedsgerichte opgaven, al dan niet in samenwerking met gebiedspartners, of andere inrichtingsprojecten. In dat geval kan het waterschap besluiten de gronden geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde, mits de gerealiseerde functies en doelstellingen duurzaam geborgd blijven. Bij de beoordeling of verkoop van dergelijke gronden wenselijk is, betreft het waterschap in ieder geval de volgende aspecten:

- duidelijk is hoe de gerealiseerde functies en doelstellingen na overdracht duurzaam worden geborgd;
- de overdracht leidt tot een doelmatige en duurzaam uitvoerbare beheerstructuur, waarbij de gevolgen voor beheer, toezicht, vergunningverlening en handhaving integraal worden meegewogen;



- de beoogde eigenaar aantoonbaar in staat is de gerealiseerde functies en doelstellingen duurzaam in stand te houden;
- de overdracht niet leidt tot een onevenredige versnippering van eigendom, beheer of inrichting.

Bij verkoop handelt het waterschap overeenkomstig de uitgangspunten inzake rechtsgelijkheid en transparantie zoals opgenomen in hoofdstuk 2.7 van deze nota. De procedurele uitwerking hiervan is opgenomen in bijlage 1 van deze nota.

9.5 Gronden die niet noodzakelijk zijn voor de huidige of toekomstige uitvoering van de waterschapstaken

Gronden die niet noodzakelijk zijn voor de huidige of toekomstige uitvoering van de wettelijke taken van het waterschap en geen strategisch belang meer vertegenwoordigen, komen voor verkoop in aanmerking. Daarbij hanteert het waterschap in beginsel een passieve verkoopstrategie. Verkoop vindt uitsluitend plaats indien:

- de grond geen strategisch belang meer vertegenwoordigt;
- verkoop geen belemmering oplevert voor toekomstige ontwikkelingen of opgaven van het waterschap.

Bij verkoop handelt het waterschap overeenkomstig de uitgangspunten inzake rechtsgelijkheid en transparantie zoals opgenomen in hoofdstuk 2.7 van deze nota. De procedurele uitwerking hiervan is opgenomen in bijlage 1.

Samenvatting beleidsuitgangspunten verkoop gronden:

- Voor restgronden hanteert het waterschap een passieve grondstrategie. Verkoop vindt uitsluitend plaats op initiatief van derden en na een positieve beoordeling door het waterschap.
- Verkoop en verhuur van restgronden vinden plaats tegen marktconforme prijs, conform het vastgestelde tarievenblad.
- Het waterschap verkoopt strategische gronden uitsluitend indien dit bijdraagt aan de grondbeschikbaarheid voor projecten of is vastgesteld dat de gronden niet langer noodzakelijk zijn voor de huidige of toekomstige strategische, gebiedsgerichte of waterstaatkundige doeleinden van het waterschap.
- Het waterschap behoudt anticiperende gronden in eigendom zolang deze noodzakelijk zijn voor een huidige of toekomstige opgave.
- Gronden die noodzakelijk zijn voor de huidige of toekomstige uitvoering van de waterschapstaken komen niet voor verkoop in aanmerking.



Bijlage 1: Juridische uitwerking instrumentarium

Deze bijlage bevat een nadere juridische uitwerking van de beschikbare instrumenten voor het verwerven, beheren, gebruiken en vervreemden van gronden en vastgoed.

Waterschapsverordening

De Waterschapsverordening van het waterschap bevat regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving en stelt, ter bescherming van waterstaatswerken en het functioneren van het watersysteem, beperkingen aan het gebruik van gronden voor eigenaren en gebruikers. De daarin opgenomen regels werken rechtstreeks door naar burgers, bedrijven en overheden en zijn niet afhankelijk van de eigendomssituatie van de betreffende gronden. De verordening vormt daarmee een belangrijk publiekrechtelijk instrument voor de bescherming van de waterstaatkundige belangen van het waterschap.

Daarnaast beschikt het waterschap over een onderhoudsverordening, waarin nadere regels zijn opgenomen over het onderhoud van waterstaatswerken. De aanwijzing van onderhoudsplichtigen en de omvang van de onderhoudsverplichtingen worden vastgelegd in de legger. De onderhoudsverordening geeft nadere invulling aan deze verplichtingen, onder meer ten aanzien van de wijze waarop en de mate waarin het onderhoud dient te worden uitgevoerd.

Met de Waterschapsverordening en de onderhoudsverordening beschikt het waterschap over publiekrechtelijke instrumenten om het gebruik en onderhoud van gronden te reguleren en waterstaatkundige belangen te beschermen. Deze instrumenten bieden echter geen grondslag voor het verkrijgen van feitelijke beschikkingsmacht over gronden.

Indien met deze publiekrechtelijke instrumenten de bescherming van waterstaatkundige belangen en de uitvoering van beheer- en onderhoudstaken voldoende zijn geborgd, is eigendom van gronden door het waterschap niet noodzakelijk. Indien dit niet het geval is, vult het waterschap de publiekrechtelijke borging aan met privaatrechtelijke afspraken.

Privaatrechtelijke instrumenten grondbeschikbaarheid

Kwalitatieve verplichting

Een kwalitatieve verplichting is een privaatrechtelijk instrument waarmee het waterschap gebruiksbepalingen duurzaam aan een perceel kan verbinden, zonder dat het eigendom hoeft te worden verworven. De verplichting wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers, waardoor deze verbonden blijft aan de grond en automatisch overgaat op toekomstige eigenaren. De wettelijke basis hiervoor is artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Met een kwalitatieve verplichting kan het waterschap vastleggen dat gronden op een bepaalde wijze worden gebruikt of juist niet worden gebruikt. Het instrument is gericht op het duurzaam vastleggen van gebruiksbepalingen en verplichtingen ten aanzien van de grond. Het is daarmee een geschikt middel om functies duurzaam te borgen, zonder dat eigendom noodzakelijk is. In deze situaties blijft de grond in eigendom bij de grondeigenaar, maar wordt via de kwalitatieve verplichting juridisch geborgd dat het gebruik en beheer van de gronden in overeenstemming blijven met de beoogde inrichting en doelstellingen.

De kwalitatieve verplichting zorgt ervoor dat deze afspraken niet alleen gelden voor de huidige eigenaar, maar ook voor alle toekomstige eigenaren van het perceel. Daarmee wordt geborgd dat de gerealiseerde natuur-, water- en landschapsdoelen op lange termijn in stand blijven.



Opstalrecht

Het recht van opstal is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of leidingen in eigendom te hebben of te verkrijgen, zoals bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek. Hiermee wordt een scheiding aangebracht tussen het eigendom van de grond en het eigendom van het werk. Een recht van opstal kan uitsluitend worden gevestigd met instemming van de eigenaar van de grond. Het opstalrecht wordt gevestigd bij notariële akte en ingeschreven in de openbare registers. Hierdoor werkt het recht ook tegenover rechtsopvolgers.

Het waterschap kan een recht van opstal vestigen op gronden van derden ten gunste van het waterschap. Daarnaast kan het waterschap medewerking verlenen aan de vestiging van een recht van opstal ten gunste van derden op gronden die eigendom zijn van het waterschap. Het waterschap past het opstalrecht toe om de aanleg, instandhouding en het beheer van werken duurzaam juridisch te borgen, zonder dat eigendom van de ondergrond hoeft te worden verworven. Het opstalrecht wordt onder meer toegepast voor afvalwatertransportleidingen en andere werken waarvoor een duurzaam en zelfstandig zakelijk recht noodzakelijk is.

Bij de vestiging van een recht van opstal op gronden van derden hanteert het waterschap de vergoedingsnormen uit het vastgestelde tarievenblad van het waterschap. Indien over de vestiging van een recht van opstal geen overeenstemming wordt bereikt en de uitvoering van een waterstaatkundige opgave dit vereist, beoordeelt het waterschap of toepassing van een gedoogplicht bij beschikking op grond van afdeling 10.3 van de Omgevingswet mogelijk en passend is.

Huur

Huur is een overeenkomst waarbij de ene partij zich verbindt een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de andere partij zich verbindt tot een tegenprestatie. De wettelijke regeling van huur is opgenomen in titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Het waterschap kan gronden van derden huren indien dit noodzakelijk is voor bijvoorbeeld tijdelijke werkerterreinen, tijdelijke waterstaatkundige voorzieningen of andere doeleinden.

Het waterschap maakt uitsluitend gebruik van huur indien hiermee juridisch en feitelijk voldoende zekerheid bestaat over het gebruik, de beschikbaarheid, bereikbaarheid en instandhouding van de betreffende gronden gedurende de benodigde gebruikperiode. Daarbij wordt beoordeeld of de aard van de werkzaamheden, de duur van het gebruik en de belangen van het waterschap voldoende kunnen worden geborgd binnen de huurrelatie.

Indien huur onvoldoende zekerheid biedt kan het waterschap besluiten een ander juridisch instrument toe te passen.

Erfdienstbaarheden

Een erfdienstbaarheid is een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5:70 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij een onroerende zaak (het dienende erf) wordt bezwaard ten behoeve van een andere onroerende zaak (het heersende erf). De eigenaar van het dienende erf is daarbij verplicht bepaalde handelingen te dulden of na te laten.

Een erfdienstbaarheid kan uitsluitend met instemming van de betrokken eigenaren worden gevestigd. De erfdienstbaarheid wordt gevestigd bij notariële akte en ingeschreven in de openbare registers. Het recht heeft daarmee een duurzaam karakter en werkt ook tegenover rechtsopvolgers.

Het waterschap kan zowel erfdienstbaarheden vestigen ten gunste van het waterschap als medewerking verlenen aan het vestigen van erfdienstbaarheden ten laste van het waterschap. Erfdienstbaarheden worden toegepast indien structurele toegang, bereikbaarheid, onderhoud,



beheer of een beperkt gebruik van gronden duurzaam moet worden geborgd, zonder dat eigendomsverwerving noodzakelijk is.

Bij de vestiging van een erfdienstbaarheid worden de rechten en verplichtingen van partijen vastgelegd en wordt beoordeeld of de belangen van het waterschap voldoende zijn geborgd.

Indien een erfdienstbaarheid niet langer noodzakelijk is voor de uitvoering van de wettelijke taken van het waterschap, wordt beoordeeld of beëindiging van het recht wenselijk is. Het waterschap hanteert daarbij als uitgangspunt dat erfdienstbaarheden niet langer in stand worden gehouden dan noodzakelijk voor de taakuitoefening. Indien een erfdienstbaarheid haar functie heeft verloren, wordt in beginsel medewerking verleend aan beëindiging en doorhaling van het recht in de openbare registers.

Vrijwillige verwerving

Vrijwillige verwerving betreft de verwerving van gronden en/of vastgoed door het waterschap met instemming van de eigenaar, waarbij partijen in onderhandeling tot overeenstemming komen over de voorwaarden van overdracht. Daarbij handelt het waterschap binnen de geldende wettelijke kaders en met inachtneming van het uitgangspunt van marktconformiteit. Indien geen overeenstemming kan worden bereikt, wordt beoordeeld of de inzet van andere beschikbare instrumenten binnen de wettelijke kaders noodzakelijk en gerechtvaardigd is.

Vrijwillige kavelruil

Vrijwillige kavelruil is een privaatrechtelijk grondinstrument waarmee grondeigenaren op vrijwillige basis gronden kunnen ruilen, samenvoegen, herschikken en opnieuw verdelen met als doel een betere verkaveling en de integrale realisatie van waterstaatkundige en andere gebiedsgerichte opgaven. Het waterschap kan bij vrijwillige kavelruil een faciliterende, stimulerende of actieve rol vervullen. Daarbij kan het waterschap deelnemen aan een kavelruil of eigen gronden inbrengen. Het waterschap zet vrijwillige kavelruil in indien:

- dit bijdraagt aan de uitvoering van de wettelijke taken van het waterschap;
- dit bijdraagt aan gebiedsopgaven waarbij het waterschap vanuit zijn wettelijke taak een actieve rol vervult;
- hierdoor een doelmatiger eigendoms-, gebruiks- of verkavelingsstructuur ontstaat;
- de realisatie van projecten, maatregelen of gebiedsprocessen kan worden bevorderd;

Het juridisch kader voor vrijwillige kavelruil is opgenomen in afdeling 12.6 van de Omgevingswet. Een kavelruilovereenkomst is een overeenkomst waarbij ten minste drie eigenaren overeenkomen hun onroerende zaken samen te voegen, opnieuw te verkavelen en vervolgens opnieuw onderling te verdelen. Daarnaast kunnen partijen deelnemen die tegen inbreng van een geldsom onroerende zaken verkrijgen of tegen inbreng van onroerende zaken een geldsom ontvangen.

Vrijwillige kavelruil onderscheidt zich van een reguliere grondruil doordat meerdere eigenaren hun gronden gezamenlijk inbrengen, waarna deze als één massa worden herverkaveld en opnieuw verdeeld. De Omgevingswet bevat hiervoor een eigen regeling en bepaalt dat de regels over gemeenschap uit titel 7 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn.

De kavelruilovereenkomst wordt schriftelijk aangegaan en vastgelegd in een notariële kavelruilakte die wordt ingeschreven in de openbare registers. De overeenkomst heeft na inschrijving zakelijke werking en bindt daarmee ook rechtsopvolgers. Indien op de betrokken gronden hypotheek of beslagen rusten, is medewerking van de betreffende rechthebbenden vereist.

De Omgevingswet kent daarnaast de regeling voor kavelruil landelijk gebied. Deze bijzondere vorm van vrijwillige kavelruil is gericht op de verbetering van een gebied overeenkomstig de functies die



aan de betrokken locaties zijn toegedeeld. De regeling kan worden ingezet voor onder meer landbouwstructuurverbetering, waterbeheer, natuur- en landschapsontwikkeling en andere gebiedsgerichte opgaven in het landelijk gebied. Daarnaast biedt de regeling de mogelijkheid om bedrijfsverplaatsingen onderdeel van een kavelruil te laten uitmaken.

Vrijwillige kavelruil en kavelruil landelijk gebied kunnen bijdragen aan een doelmatigere realisatie van waterstaatkundige en andere gebiedsgerichte opgaven doordat grondposities efficiënter kunnen worden herschikt en de behoefte aan afzonderlijke grondverwerving kan afnemen. Voor kavelruil landelijk gebied kan bovendien onder voorwaarden een vrijstelling van overdrachtsbelasting gelden.

Aankoop minnelijke verwerving (VSS)

Minnelijk overleg met volledige schadeloosstelling is een vorm van minnelijk overleg waarbij het waterschap, in het kader van een voldoende concreet project waarvoor onteigening juridisch mogelijk en voorzienbaar is, aansluit bij de uitgangspunten van het onteigeningsrecht. Volledige schadeloosstelling heeft tot doel de eigenaar financieel in een gelijkwaardige positie te brengen als die waarin hij zonder de gedwongen eigendomsoverdracht zou hebben verkeerd.

Van een voldoende concreet project is in beginsel sprake vanaf het moment waarop een ontwerp-projectbesluit ter inzage is gelegd waaruit de noodzaak van de eigendomsverkrijging voor de uitvoering van het project voldoende concreet blijkt. Vanaf dat moment is de mogelijkheid van onteigening voor betrokken eigenaren voorzienbaar en kan het waterschap bij het minnelijk overleg aansluiten bij de uitgangspunten van volledige schadeloosstelling.

Volledige schadeloosstelling omvat alle schade die het rechtstreekse en noodzakelijke gevolg is van de eigendomsverkrijging. Hieronder vallen onder meer de waarde van de onroerende zaak, vermogensschade, inkomensschade, bijkomende kosten en overige schade die rechtstreeks en noodzakelijk uit de eigendomsverkrijging voortvloeit. De omvang van de schadeloosstelling wordt bepaald aan de hand van de onteigeningsrechtelijke uitgangspunten en de omstandigheden van het individuele geval.

Indien geen sprake is van een voldoende concreet project, hanteert het waterschap bij verwerving niet het uitgangspunt van volledige schadeloosstelling. In dat geval wordt de vergoeding in beginsel gebaseerd op de marktwaarde. Het verstrekken van vergoedingen die uitstijgen boven de marktwaarde zonder toereikende publiekrechtelijke grondslag kan in strijd zijn met de regels inzake staatssteun en met een doelmatige besteding van publieke middelen.

Voorafgaand aan een onteigeningsprocedure moet aannemelijk zijn dat een serieuze en redelijke poging is gedaan om door middel van minnelijk overleg met volledige schadeloosstelling om tot overeenstemming te komen. Daarbij is niet doorslaggevend of overeenstemming wordt bereikt, maar of het waterschap zich aantoonbaar heeft ingespannen om deze te bereiken. Bij de beoordeling of een serieuze en redelijke poging is gedaan, staat niet de hoogte van de aangeboden schadeloosstelling centraal, maar de vraag of daadwerkelijk is geprobeerd om tot overeenstemming te komen. Het waterschap legt het gevoerde overleg en de uitgebrachte aanbiedingen zorgvuldig vast.

In het kader van het minnelijk overleg op basis van volledige schadeloosstelling brengt het waterschap ten minste één concrete en onderbouwde schriftelijke aanbieding uit. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, kunnen meerdere aanbiedingen worden gedaan.

Indien ondanks een serieuze en redelijke poging tot minnelijke overeenstemming geen overeenstemming wordt bereikt en eigendomsverkrijging noodzakelijk blijft voor de uitvoering van de waterstaatkundige taak, is het waterschap bereid het instrument onteigening in te zetten, mits wordt voldaan aan de daarvoor geldende wettelijke vereisten.



Publiekrechtelijke instrumenten grondbeschikbaarheid

Gedoogplicht van rechtswege

De Omgevingswet bevat in afdeling 10.2 een aantal situaties waarin rechthebbenden van rechtswege verplicht zijn bepaalde werkzaamheden of voorzieningen ten behoeve van werken van algemeen belang te dulden. Deze gedoogplicht vloeit rechtstreeks voort uit de wet en vereist geen afzonderlijke beschikking.

Het waterschap zal gebruikmaken van de gedoogplicht van rechtswege indien aan de wettelijke voorwaarden wordt voldaan. Indien de benodigde grondbeschikbaarheid niet binnen de reikwijdte van deze wettelijke regeling kan worden gerealiseerd, zal moeten worden beoordeeld of een ander grondinstrument moet worden ingezet.

Indien een rechthebbende als gevolg van een gedoogplicht van rechtswege schade lijdt die redelijkerwijs niet voor zijn rekening behoort te blijven, kan op grond van afdeling 15.1 van de Omgevingswet aanspraak bestaan op schadevergoeding.

Gedoogplicht bij beschikking

De gedoogplicht bij beschikking is een publiekrechtelijk instrument waarmee het waterschap, onder de voorwaarden van afdeling 10.3 van de Omgevingswet, de benodigde grondbeschikbaarheid kan realiseren zonder eigendomsverkrijging. Een gedoogplicht bij beschikking kan worden opgelegd indien het voor de uitvoering van een werk van algemeen belang noodzakelijk is dat gedurende bepaalde of onbepaalde tijd gebruik wordt gemaakt van een onroerende zaak en ondanks een serieuze en redelijke poging daartoe geen schriftelijke overeenstemming over dat gebruik is bereikt. Daarbij geldt dat de belemmering niet groter mag zijn dan redelijkerwijs noodzakelijk en dat de belangen van de rechthebbende redelijkerwijs geen onteigening mogen vorderen.

Het waterschap kan een gedoogplicht bij beschikking toepassen indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering van de waterstaatkundige taak en wordt voldaan aan de voorwaarden van de Omgevingswet. Een gedoogplicht wordt uitsluitend ingezet indien minder ingrijpende instrumenten onvoldoende zekerheid bieden en de belangen van de rechthebbende redelijkerwijs geen onteigening vorderen.

Voor waterstaatswerken van het waterschap kan het dagelijks bestuur een gedoogplicht bij beschikking opleggen in de gevallen bedoeld in artikel 10.13, tweede lid, en artikel 10.17 van de Omgevingswet. Deze bevoegdheid ziet onder meer op de aanleg, wijziging, instandhouding en verwijdering van waterstaatswerken en op de uitvoering van onderzoeken en daarmee samenhangende werkzaamheden.

Voor werken van algemeen belang waarvoor het waterschap niet zelf bevoegd is tot het opleggen van een gedoogplicht, kan de bevoegdheid berusten bij Onze Minister van Infrastructuur en Waterstaat. Dit betreft onder meer werken van algemeen belang die niet vallen onder de specifieke categorieën van de artikelen 10.13 tot en met 10.19a van de Omgevingswet. In die gevallen beslist de minister, indien het belang waarvoor de gedoogplicht wordt opgelegd niet onder zijn verantwoordelijkheid valt, in overeenstemming met de betrokken minister.

Voor het opleggen van een gedoogplicht bij beschikking moet worden voldaan aan de wettelijke voorwaarden van de Omgevingswet. Daarbij moet:

- sprake zijn van een werk van algemeen belang;
- het gebruik van de onroerende zaak noodzakelijk zijn voor de uitvoering daarvan;
- ondanks een serieuze en redelijke poging geen schriftelijke overeenstemming met de rechthebbende zijn bereikt;
- de belemmering niet verder gaan dan redelijkerwijs noodzakelijk;



- de inbreuk op het eigendomsrecht niet zodanig zijn dat de belangen van de rechthebbende redelijkerwijs onteigening vorderen.

Aan het opleggen van een gedoogplicht gaat altijd een minnelijk traject vooraf. Het waterschap moet aantoonbaar een serieuze en redelijke poging doen om met de rechthebbende tot overeenstemming te komen en legt het gevoerde overleg zorgvuldig vast. Onder rechthebbenden worden mede begrepen andere gerechtigden, zoals pachters, huurders, erfpachters en opstalgerechtigden. Rechthebbenden hebben recht op vergoeding van schade die zij lijden als gevolg van de gedoogplicht. De schadevergoeding bij gedoogplichten is geregeld in afdeling 15.2 van de Omgevingswet.

De gedoogplicht wordt opgelegd bij beschikking. Op de voorbereiding van de beschikking zijn de procedurevoorschriften van de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Tegen de beschikking staan de rechtsmiddelen open die de wet daarvoor voorschrijft. De gedoogplichtbeschikking wordt ingeschreven in de openbare registers en werkt daarmee ook ten opzichte van rechtsopvolgers.

Indien niet aan de voorwaarden voor toepassing van een gedoogplicht wordt voldaan of de belangen van de rechthebbende redelijkerwijs onteigening vorderen, ligt toepassing van een gedoogplicht niet in de rede.

Onteigening

Onteigening is het meest ingrijpende grondinstrument waarover het waterschap beschikt. Het betreft de gedwongen ontneming van eigendom door de overheid. Artikel 14 van de Grondwet bepaalt dat onteigening uitsluitend kan plaatsvinden in het algemeen belang en tegen vooraf verzekerde schadeloosstelling, een en ander volgens de regels die bij of krachtens de wet zijn gesteld. De bevoegdheid tot onteigening is uitgewerkt in hoofdstuk 11 van de Omgevingswet. Het onteigeningsbelang betreft het algemeen belang van het ontwikkelen, gebruiken of beheren van de fysieke leefomgeving. Onteigening kan uitsluitend als ultimum remedium worden ingezet indien eigendomsverkrijging noodzakelijk is voor de uitvoering van een wettelijke taak van het waterschap, de benodigde gronden niet minnelijk kunnen worden verworven en minder ingrijpende instrumenten onvoldoende mogelijkheden bieden om de benodigde grondbeschikbaarheid te realiseren.. Het waterschap streeft ernaar benodigde gronden zoveel mogelijk op basis van vrijwilligheid te verwerven. Indien eigendomsverkrijging noodzakelijk is voor de uitvoering van een wettelijke taak en niet op minnelijke wijze kan worden gerealiseerd, kan het waterschap onteigening inzetten, mits wordt voldaan aan de wettelijke voorwaarden van de Omgevingswet.

Grondslag, noodzaak en urgentie

Voor de inzet van het instrument onteigening moet worden voldaan aan de wettelijke vereisten van grondslag, noodzaak en urgentie. Het algemeen bestuur kan een onteigeningsbeschikking uitsluitend vaststellen indien aan deze vereisten is voldaan. Hierna worden deze vereisten nader toegelicht.

Grondslag

Van een grondslag is sprake indien de onteigening berust op een geldig publiekrechtelijk besluit waarin de voorgenomen ontwikkeling, het gebruik of het beheer van de fysieke leefomgeving planologisch en juridisch is verankerd. Het onteigeningsbelang moet voldoende concreet zijn uitgewerkt in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Voor het waterschap zal de grondslag voor onteigening in de praktijk veelal zijn gelegen in een projectbesluit als bedoeld in hoofdstuk 5 van de Omgevingswet. Het projectbesluit vormt de



publiekrechtelijke basis waaruit de noodzaak van de ontwikkeling, de uitvoering van de waterstaatkundige taak en de daarmee samenhangende eigendomsverkrijging blijken. Zonder een geldige grondslag kan geen onteigeningsbeschikking worden vastgesteld.

Noodzaak

Van noodzaak is sprake indien aannemelijk is dat eigendomsverkrijging noodzakelijk is voor de uitvoering van de wettelijke taak en het beoogde resultaat niet met een minder ingrijpend instrument kan worden gerealiseerd.

De noodzaak tot onteigening ontbreekt onder meer indien:

- geen serieuze en redelijke poging is gedaan om de benodigde gronden minnelijk te verwerven;
- aannemelijk is dat binnen afzienbare termijn alsnog minnelijk overeenstemming kan worden bereikt;
- het beoogde resultaat met een minder ingrijpend instrument kan worden gerealiseerd;
- een rechthebbende bereid en in staat is de ontwikkeling zelf te realiseren op de wijze die het bevoegd gezag voor ogen staat (zelfrealisatie als bedoeld in artikel 11.7 van de Omgevingswet).

Bij de beoordeling of voldoende is geprobeerd om minnelijk tot overeenstemming te komen, staat niet centraal of overeenstemming is bereikt, maar of daadwerkelijk een serieuze en redelijke poging is gedaan om deze te bereiken.

Bij de beoordeling van de noodzaak wordt tevens gezien of de omvang van de eigendomsverkrijging niet verder gaat dan noodzakelijk voor de uitvoering van het project.

Urgentie

Van urgentie is sprake indien aannemelijk is dat tijdige eigendomsverkrijging noodzakelijk is voor de uitvoering van het project of de maatregel en dat met de uitvoering daarvan binnen drie jaar na eigendomsverkrijging een begin wordt gemaakt.

Minnelijke verwerving

Het uitgangspunt van de Omgevingswet is dat de benodigde gronden zoveel mogelijk minnelijk worden verworven. Onteigening kan uitsluitend worden ingezet indien eigendomsverkrijging noodzakelijk is en een serieuze en redelijke poging om minnelijk tot overeenstemming te komen niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Het waterschap moet aannemelijk kunnen maken dat aan deze verplichting is voldaan. Een nadere uitwerking van het minnelijk overleg is opgenomen onder het kopje 'Minnelijke verwerving met volledige schadeloosstelling (VSS)' op bladzijde 51 van deze nota. De inzet van onteigening betekent niet dat het minnelijk overleg wordt beëindigd. Ook gedurende de onteigeningsprocedure blijft het waterschap streven naar vrijwillige overeenstemming met rechthebbenden.

Bevoegdheden onteigeningsbeschikking

De bevoegdheid tot het vaststellen van een onteigeningsbeschikking berust op grond van de Omgevingswet bij het algemeen bestuur. Deze bevoegdheid kan niet worden gedelegeerd. Het dagelijks bestuur draagt zorg voor de voorbereiding van een eventuele onteigeningsbeschikking en de daarbij behorende onderbouwing van de grondslag, noodzaak en urgentie van de onteigening. Na vaststelling van de onteigeningsbeschikking kan de onteigenaar de rechtbank verzoeken deze beschikking te bekrachtigen. De rechtbank beoordeelt daarbij onder meer of is voldaan aan de wettelijke vereisten van grondslag, noodzaak en urgentie en of de onteigeningsbeschikking



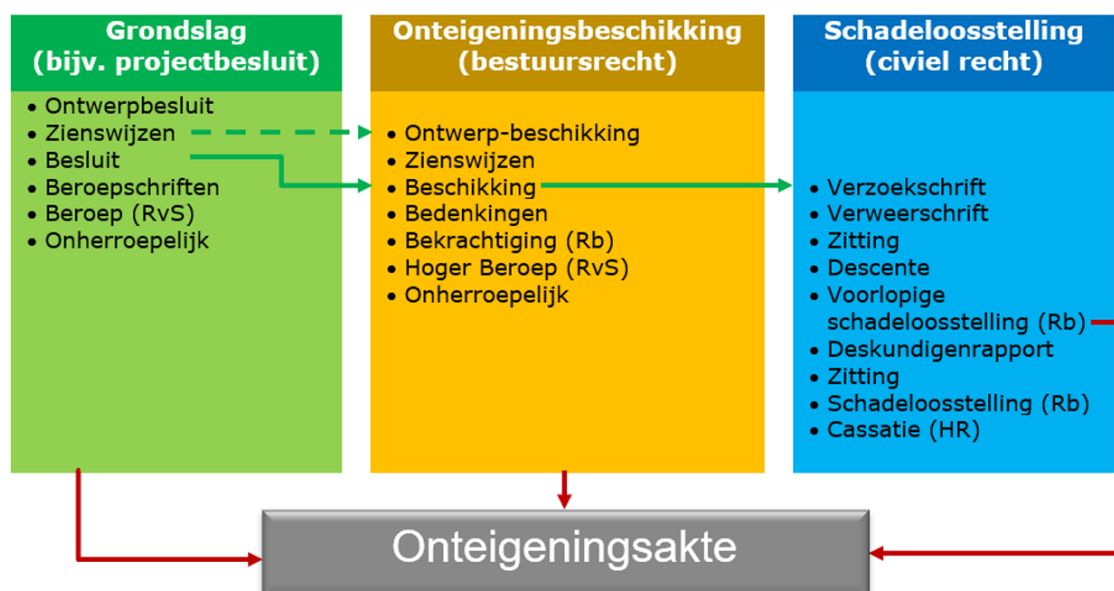
rechtmatig tot stand is gekomen. Tegen de uitspraak van de rechtbank staat hoger beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Schadeloosstelling

De Omgevingswet maakt onderscheid tussen de bestuursrechtelijke procedure die betrekking heeft op de onteigeningsbeschikking en de civielrechtelijke procedure die betrekking heeft op de vaststelling van de schadeloosstelling. Nadat de onteigeningsbeschikking is vastgesteld en aan de wettelijke voorwaarden is voldaan, kan de onteigenaar de burgerlijke rechter verzoeken de schadeloosstelling vast te stellen. De civielrechtelijke schadeloosstellingsprocedure en de bestuursrechtelijke procedure over de onteigeningsbeschikking kunnen daarbij gedeeltelijk parallel verlopen. Naast de eigenaar kunnen ook andere rechthebbenden aanspraak maken op schadeloosstelling, voor zover hun rechten of belangen door de onteigening worden getroffen. De burgerlijke rechter stelt de schadeloosstelling vast overeenkomstig de onteigeningsrechtelijke regels. Uitgangspunt daarbij is volledige schadeloosstelling, waarbij de rechthebbende financieel zoveel mogelijk in dezelfde positie wordt gebracht als waarin hij zonder de onteigening zou hebben verkeerd.

Eigendomsovergang

De eigendom van een onroerende zaak gaat pas over op het waterschap door inschrijving van de onteigeningsakte in de openbare registers van het Kadaster. Het projectbesluit, de onteigeningsbeschikking en de vaststelling van de schadeloosstelling vormen belangrijke stappen in de onteigeningsprocedure, maar leiden op zichzelf niet tot eigendomsoverdracht. De samenhang tussen het projectbesluit, de onteigeningsbeschikking, de schadeloosstellingsprocedure en de eigendomsovergang is weergegeven in onderstaande verbeelding. Deze procedures kunnen gedeeltelijk parallel aan elkaar verlopen, maar kunnen afhankelijk van de omstandigheden ook na elkaar worden doorlopen.



Bron: Provincie Noord-Brabant



De onteigeningsakte kan uitsluitend worden ingeschreven indien aan alle wettelijke voorwaarden van artikel 11.16 Omgevingswet is voldaan. Hiervoor is vereist dat:

- de onteigeningsbeschikking onherroepelijk is geworden;
- het besluit ter uitvoering waarvan de onteigening noodzakelijk is, veelal het projectbesluit, onherroepelijk is geworden;
- de voorlopige schadeloosstelling of een overeengekomen schadeloosstelling is betaald.

Aan alle drie de voorwaarden moet zijn voldaan voordat de onteigeningsakte kan worden ingeschreven.

Nadat aan deze voorwaarden is voldaan, moet de onteigenaar binnen twee maanden een notaris verzoeken de onteigeningsakte op te stellen. De notaris controleert vervolgens of aan alle wettelijke vereisten voor inschrijving is voldaan. Door inschrijving van de onteigeningsakte in de openbare registers gaat de eigendom van de onroerende zaak over op het waterschap. Vanaf dat moment verkrijgt het waterschap de eigendom van de onteigende zaak.

Beheer van gronden en vastgoed in eigendom van het waterschap

Pacht

Van pacht is uitsluitend sprake indien gronden door het waterschap in gebruik worden gegeven ten behoeve van de bedrijfsmatige uitoefening van de landbouw. Daaronder wordt verstaan het agrarisch gebruik van gronden binnen een landbouwbedrijf, zoals akkerbouw, veehouderij en tuinbouw.

Indien geen sprake is van bedrijfsmatig agrarisch gebruik in het kader van een landbouwbedrijf, kwalificeert het gebruik niet als pacht. In dat geval kan het waterschap, afhankelijk van de aard, duur en intensiteit van het gebruik, andere privaatrechtelijke instrumenten inzetten, zoals huur, erfpacht of een gebruiksovereenkomst.

Huur grond

Huur is de overeenkomst waarbij het waterschap een zaak of een gedeelte daarvan tegen een vergoeding in gebruik geeft aan een derde. De wettelijke regeling van huur is opgenomen in titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek. Verhuur vindt plaats overeenkomstig het geldende tarievenblad van het waterschap. Voor gronden kan huur worden toegepast indien het gebruik niet kwalificeert als pacht en het waterschap de grond tijdelijk of langdurig in gebruik wil geven zonder overdracht van eigendom.

Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft om een onroerende zaak die aan een ander toebehoort te houden en te gebruiken alsof hij eigenaar is (artikel 5:85, eerste lid, Burgerlijk Wetboek).

Het erfpachtrecht is een sterk en duurzaam gebruiksrecht dat in zijn werking dicht tegen het eigendomsrecht aanligt. De erfpachter heeft een vergaande mate van zeggenschap over de onroerende zaak en kan het recht, behoudens wettelijke of contractuele beperkingen, overdragen, bezwaren of verhypothekeren.

Een recht van erfpacht wordt gevestigd bij notariële akte en ingeschreven in de openbare registers. Het recht kan voor bepaalde of onbepaalde tijd worden gevestigd en heeft goederenrechtelijke werking tegenover derden. De erfpachter is voor het gebruik doorgaans een vergoeding (canon) verschuldigd, tenzij anders is overeengekomen.



Gebruiksovereenkomst

Een gebruiksovereenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomsten waarmee het waterschap tijdelijk gebruik van gronden door derden kan regelen. Dit instrument wordt toegepast voor gebruiksvormen die, gelet op de aard en inhoud van de overeenkomst en het feitelijke gebruik, niet kwalificeren als pacht of huur.

Recht van opstal ten laste van het waterschap

Het waterschap kan medewerking verlenen aan de vestiging van een recht van opstal ten gunste van derden op gronden van het waterschap, voor zover dit verenigbaar is met de waterstaatkundige functie, de veiligheid, het beheer en onderhoud en geen belemmeringen oplevert voor de huidige of toekomstige uitvoering van de wettelijke taken van het waterschap.

Voor de aanleg en instandhouding van kabels, leidingen en andere voorzieningen van derden sluit het waterschap een opstalovereenkomst. Daarin worden de rechten en verplichtingen van partijen vastgelegd, wordt de instandhouding en bereikbaarheid van de voorzieningen geborgd en wordt een marktconforme vergoeding overeengekomen.

Leegstandswet

De Leegstandswet biedt de mogelijkheid om leegstaand vastgoed tijdelijk te verhuren onder een afwijkend wettelijk regime ten opzichte van het reguliere huurrecht. De wet voorziet daarmee in een regeling voor tijdelijke verhuur van bepaalde categorieën leegstaand vastgoed. Toepassing van de Leegstandswet is uitsluitend mogelijk indien wordt voldaan aan de voorwaarden van de wet. Voor tijdelijke verhuur is in beginsel een vergunning van burgemeester en wethouders vereist.

Een belangrijk kenmerk van verhuur op grond van de Leegstandswet is dat afwijkende regels gelden ten aanzien van de reguliere huurbescherming. Hierdoor kan leegstaand vastgoed gedurende een beperkte periode tijdelijk worden verhuurd zonder dat het volledige regime van huurbescherming van toepassing is. Indien niet wordt voldaan aan de voorwaarden van de Leegstandswet, is het reguliere huurrecht van toepassing.

Regeling dienstwoningen

Het gebruik van een dienstwoning vormt geen zelfstandig woonrecht, maar is onlosmakelijk verbonden met de arbeidsverhouding. De verplichting tot bewoning vloeit voort uit de aard van de functie en de daarmee samenhangende werkzaamheden.

Het waterschap beschikt over een afzonderlijke Regeling Dienstwoningen, waarin nadere voorwaarden zijn opgenomen over de toewijzing, het gebruik, de kosten en de beëindiging van het gebruik van dienstwoningen.

Bij beëindiging van de arbeidsverhouding of indien de functionele noodzaak tot bewoning vervalt, eindigt het recht op gebruik van de dienstwoning. De medewerker dient de woning in dat geval binnen de daarvoor geldende termijn te ontruimen, overeenkomstig de bepalingen van de Regeling Dienstwoningen.

Verhuur vastgoed

Verhuur is de overeenkomst waarbij de ene partij zich verbindt aan de andere partij een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie (artikel 7:201, eerste lid, Burgerlijk Wetboek).

Op de verhuur van woningen is titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. Dit huurrecht kent een vergaande huurbescherming voor huurders, waaronder bescherming tegen beëindiging van de huurovereenkomst en onder omstandigheden aanspraak op voortzetting van het gebruik. Van deze wettelijke bescherming kan slechts worden afgeweken voor zover de wet daarin voorziet.



Daarnaast dient het gebruik van het gehuurde in overeenstemming te zijn met het geldende planologische regime. Gebruik in strijd met het omgevingsplan of andere toepasselijke regelgeving is niet toegestaan.

Marktconformiteit

Bij de aan- en verkoop van gronden en vastgoed, de vestiging van zakelijke rechten en de ingebruikgeving van gronden en vastgoed handelt het waterschap overeenkomstig de uitgangspunten zoals opgenomen in hoofdstuk 2.7 van deze nota. Besluitvorming vindt plaats overeenkomstig de geldende bevoegdheids-, mandaat- en delegatieregelingen.

Rechtsgelijkheid, transparantie en marktconformiteit

Artikel 3:14 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat een overheidslichaam zijn privaatrechtelijke bevoegdheden niet mag uitoefenen in strijd met geschreven of ongeschreven regels van publiekrecht. Dit betekent dat het waterschap ook bij privaatrechtelijk handelen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht moet nemen, waaronder het gelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het verbod van willekeur.

De Hoge Raad heeft deze verplichting in het Didam-arrest nader uitgewerkt. Hieruit volgt dat overheden bij de verkoop van onroerende zaken gelijke kansen moeten bieden aan potentiële gegadigden. Deze uitgangspunten kunnen, afhankelijk van de aard van de transactie en de toepasselijke jurisprudentie, eveneens van betekenis zijn bij verhuur, verpachting, erfpacht, opstalrechten, gebruiksovereenkomsten en andere vormen van ingebruikgeving van gronden en vastgoed.

Het uitgangspunt is dat het waterschap potentiële gegadigden gelijke kansen biedt om in aanmerking te komen voor een onroerende zaak of gebruiksrecht. Daartoe hanteert het waterschap objectieve, toetsbare en redelijke criteria en wordt een passende mate van openbaarheid betracht.

Indien redelijkerwijs mag worden verwacht dat meerdere gegadigden voor een transactie of gebruiksrecht in aanmerking kunnen komen, wordt een passende openbare selectieprocedure toegepast. Het voornemen tot de transactie of ingebruikgeving wordt vooraf openbaar bekendgemaakt.

Een openbare selectieprocedure kan uitsluitend achterwege blijven indien op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria redelijkerwijs mag worden aangenomen dat slechts één serieuze gegadigde voor de betreffende transactie of ingebruikgeving in aanmerking komt. In dat geval motiveert het waterschap waarom sprake is van één serieuze gegadigde en wordt het voornemen tot de transactie of ingebruikgeving vooraf openbaar bekendgemaakt. Daarbij wordt belanghebbenden gedurende een redelijke termijn de mogelijkheid geboden om op het voornemen te reageren.



Bijlage 2: Begrippenlijst

Deze begrippenlijst bevat de belangrijkste juridische begrippen uit de Nota Grondbeleid. De omschrijvingen sluiten aan bij de terminologie en systematiek van de nota.

Begrip	Omschrijving
Actieve grondstrategie	Grondstrategie waarbij het waterschap zelf initiatief neemt om gronden beschikbaar te krijgen indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering, bescherming of duurzame instandhouding van de waterstaatkundige taak.
Bruikleen	Overeenkomst waarbij gronden om niet en tijdelijk in gebruik worden gegeven, zonder economisch karakter.
Erfdienstbaarheid	Zakelijk recht waarbij een perceel is belast ten behoeve van een ander perceel, waardoor bepaalde handelingen moeten worden geduld of juist achterwege moeten blijven.
Erfpacht	Zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken overeenkomstig de overeengekomen voorwaarden.
Faciliterende grondstrategie	Grondstrategie waarbij het waterschap geen eigendom nastreeft, maar de wateropgave borgt door samenwerking en deze zo nodig privaatrechtelijk vastlegt.
Gedooqplicht bij beschikking	Publiekrechtelijk instrument waarmee een rechthebbende bij beschikking wordt verplicht werkzaamheden of werken te dulden indien aan de voorwaarden van de Omgevingswet is voldaan.
Gedooqplicht van rechtswege	Wettelijke verplichting om bepaalde gevolgen of werkzaamheden te dulden zonder dat daarvoor een afzonderlijke beschikking nodig is.
Gelijkheidsbeginsel	Algemeen beginsel van behoorlijk bestuur dat gelijke gevallen gelijk worden behandeld. Dit is onder andere van toepassing bij de verkoop of andere vorm van uitgifte van gronden en vastgoed.
Huur	Overeenkomst waarbij een zaak tegen betaling tijdelijk in gebruik wordt gegeven.



Kwalitatieve verplichting	Privaatrechtelijk instrument waarmee gebruiksbeperkingen duurzaam aan een perceel worden verbonden door inschrijving in de openbare registers.
Legger	Register waarin de ligging, afmetingen, vorm en onderhoudsplicht van waterstaatswerken zijn vastgelegd.
Marktconformiteitsbeginsel	Het handelen tegen een prijs, vergoeding of overige voorwaarden die overeenkomen met hetgeen onder vergelijkbare omstandigheden tussen onafhankelijke partijen in een vrije markt tot stand zou komen.
Marktwaaarde	Waarde van een onroerende zaak die onder normale marktomstandigheden tussen onafhankelijke partijen tot stand zou komen.
Minnelijke verwerving (VSS)	Verwerving van gronden of vastgoed op basis van vrijwillige overeenstemming met de rechthebbende in het kader van een concreet project waarvoor onteigening juridisch toepasbaar is. In deze situatie kan het waterschap overeenkomstig het onteigeningsrecht volledige schadeloosstelling aanbieden om vrijwillige overeenstemming te bereiken en onteigening te voorkomen.
Omgevingswet	Wettelijk kader voor de fysieke leefomgeving dat de publiekrechtelijke grondslag vormt voor onder meer projectbesluiten, gedoogplichten en onteigening.
Onteigening	Publiekrechtelijk instrument waarmee eigendom, onder de voorwaarden van de Omgevingswet en tegen volledige schadeloosstelling, gedwongen kan worden verkregen indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering van een publieke taak.
Opstalrecht	Zakelijk recht dat de bevoegdheid geeft om in, op of boven de onroerende zaak van een ander werken of leidingen in eigendom te hebben of te houden.
Passieve grondstrategie	Grondstrategie waarbij het waterschap geen initiatief neemt tot eigendomsverkrijging.
Projectbesluit	Besluit op grond van de Omgevingswet waarmee een project van publiek belang juridisch mogelijk wordt gemaakt en dat,



	voor zover noodzakelijk, de regels van het omgevingsplan vervangt of wijzigt.
Staatssteun	Een door een overheid met overheidsmiddelen verleend economisch voordeel aan een onderneming, dat onder de voorwaarden van artikel 107, eerste lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie als staatssteun wordt aangemerkt.
Tweewegenleer (doorkruisingsleer)	Juridisch uitgangspunt dat bepaalt dat het privaatrecht niet mag worden gebruikt indien daarmee een publiekrechtelijke regeling onaanvaardbaar wordt doorkruist.
Volledige schadeloosstelling (VSS)	Schadevergoeding overeenkomstig het onteigeningsrecht waarbij alle schade die rechtstreeks en noodzakelijk voortvloeit uit het verlies van eigendom wordt vergoed.
Vrijwillige kavelruil	Privaatrechtelijk instrument waarbij meerdere eigenaren op vrijwillige basis gronden ruilen ter ondersteuning van een gebiedsgerichte ontwikkeling, waarbij een doelmatige inrichting van het gebied en een verbetering van de eigendomsstructuur worden nagestreefd.
Vrijwillige verwerving	Verwerving van gronden of vastgoed op basis van vrijwillige overeenstemming met de rechthebbende.
Waterschapsverordening	Verordening met regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving ter bescherming van waterstaatswerken en het functioneren van het watersysteem.
Waterschapswet	Wet waarin de taken, inrichting en bevoegdheden van het waterschap zijn geregeld.
Waterbeheerprogramma	Programma waarin het waterschap de beleidsdoelen en maatregelen voor de uitvoering van zijn wettelijke taken vastlegt.
Zakelijk recht	Recht dat rechtstreeks op een zaak rust en tegenover iedereen kan worden ingeroepen.

Waterschap Brabantse Delta

Postbus 5520, 4801 DZ Breda

Bouvignelaan 5, 4836 AA Breda

T 076 564 10 00

E info@brabantsedelta.nl

I www.brabantsedelta.nl