

Grondverwervingsplan

Dijkversterking Gameren

Waterschap Rivierenland
Postbus 599
4000 AN TIEL

Versiebeheer

Nr.	Auteurs	Datum	Aard van de wijziging
1.0	R.J.J. Belgers en H. Verkerk	20 maart 2018	Opmerkingen projectteam Gameren verwerkt

Distributielijst

Aan	Versie	Datum laatste versie
Waterschap Rivierenland College van Dijkgraaf en Heemraden	1.0	20 maart

Inhoud	blz.
1	Algemeen..... 3
1.1	Inleiding..... 3
1.2	Doel 4
2	Aanleiding en ontwerp 4
2.1	Aanleiding..... 4
2.2.	Doel van de dijkversterking 4
2.3	Inleiding ontwerp dijkversterkingsmaatregel 5
2.4	Positionering maatregel 7
3	Beleid en werkwijze Grondverwerving Waterschap Rivierenland 9
3.1	Beleid..... 9
3.2	Anticiperende grondverwerving..... 9
3.3	Minnelijke verwerving 9
3.4	Onteigening 10
3.5	Schadevergoeding in relatie tot grondverwerving 12
3.6	Aankoop gebouwen..... 12
3.7	Tijdelijk voortgezet gebruik 12
3.8	(Tijdelijke) ingebruikname..... 13
3.9	Beschikbaarheid kabels- en leidingenstrook 13
3.10	Bodemonderzoek 13
3.11	Voorbehouden Waterschap Rivierenland 13
3.12	Zakelijk recht 13
4	Kadastrale informatie 14
4.1	Algemeen..... 14
4.2	Zakelijke rechten 14
4.3	Omschrijving van de percelen en rechthebbenden 14
4.4	Uitgangspunten kadastrale informatie..... 14
4.5	Onderschatting – overschatting van te verwerven oppervlakken 14
5	Kostenraming verwerving vastgoed 15

Bijlagen

A. Grondplantekeningen

B. Register rechthebbenden

1 Algemeen

1.1 Inleiding

Dit grondverwervingsplan met de daarbij behorende bijlagen is het basisdocument voor de verwerving van onroerende zaken, die nodig zijn voor de versterking van de primaire waterkering langs de Waal te Gameren met bijkomende werken en voorzieningen. Het grondverwervingsplan wordt vastgesteld door het dagelijks bestuur respectievelijk het algemeen bestuur, tegelijk met de vaststelling van het (ontwerp)projectplan dijkversterking ex Waterwet.

Beknorte beschrijving plangebied

Figuur 2.1 toont een luchtfoto van het plangebied. Het gebied dat ligt ingeklemd tussen de huidige primaire waterkering en het oude dijklichaam wordt gekenmerkt door een agrarisch landgebruik (grasland). Er zijn een drietal voormalige kleiputten aanwezig. Ter hoogte van dijkpalen RW129 en RW145 zijn rust- en uitzichtpunten aanwezig. Hier is de ruimte tussen het oude en nieuwe dijklichaam opgevuld tot aan het kruinniveau van de nieuwe waterkering. Op het buitentalud, ter hoogte van dijkpaal RW145, staat een betonnen bulldozer (kunstwerk).



Figuur 2.1: Luchtfoto plangebied

Het buitendijks gelegen gebied (Gamerensche waard) wordt gekenmerkt door een natuurontwikkelingsproject (Geulen voor de dijk). De voormalige zandwinput (bodem ca. NAP -3m.) is eind jaren negentig van de vorige eeuw opgevuld met baggerspecie. In het gebied zijn destijds ook drie nevengeulen gerealiseerd, een permanente stromende geul en twee periodiek meestromende kleinere nevengeulen. De geulen zijn op relatief korte afstand van de waterkering aangelegd. De aanwezigheid van waterplassen aan binnen- en buitendijkse zijde is van invloed op het piping-probleem ter plaatse.

Binnendijks zijn enkele voormalige kleiwinputten aanwezig. In verband met het optreden van kwel in het gebied is het aannemelijk dat de waterstand in dit gebied enigszins gedempt meestijgt met de buitenwaterstand op de rivier de Waal. Ter hoogte van zorgcentrum 't Slot is binnendijks een vaste stuw aanwezig, het stuwpeil bedraagt NAP +1,80m.

1.2 Doel

Om de dijk te kunnen versterken moeten dijkpercelen en percelen, waarop de dijk na versterking wordt aangelegd, worden aangekocht. Om de noodzakelijke werkzaamheden aan de dijk voortvarend te kunnen uitvoeren en om daarna goed beheer en onderhoud mogelijk te maken, is het van belang dat Waterschap Rivierenland de benodigde gronden in eigendom verkrijgt of, bij tijdelijk gebruik, daarover gedurende de uitvoeringsperiode de beschikking krijgt. Waterschap Rivierenland streeft ernaar de gronden langs minnelijke weg te verwerven respectievelijk tijdelijk in gebruik te krijgen.

Dit grondverwervingsplan heeft tot doel aan te geven welke percelen voor de uitvoering van het werk moeten worden aangekocht en welke percelen tijdelijk in gebruik moeten worden genomen. Het grondverwervingsplan met de daarbij behorende bijlagen vormt de basis voor de minnelijke verwerving van gronden die nodig zijn voor de dijkversterking, het te voeren (toekomstig) beheer en (eventueel) het realiseren van een strook voor kabels en leidingen. De gronden die tijdelijk in gebruik worden genomen zijn alleen nodig om het werk uit te kunnen voeren. Deze percelen worden na afloop van het werk weer aan de eigenaar teruggegeven en blijven zijn/haar eigendom.

2 Aanleiding en ontwerp

2.1 Aanleiding

De primaire waterkeringen, die de Bommelerwaard beschermen tegen hoogwater, voldoen op een aantal locaties niet aan de wettelijke norm voor dijkveiligheid. Waterschap Rivierenland onderzoekt daarom mogelijke maatregelen om de waterkeringen zodanig te versterken, dat deze wel aan de veiligheidsnorm voldoen. Het dijkversterkingsproject Gameren is opgenomen in het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) 2016-2021.

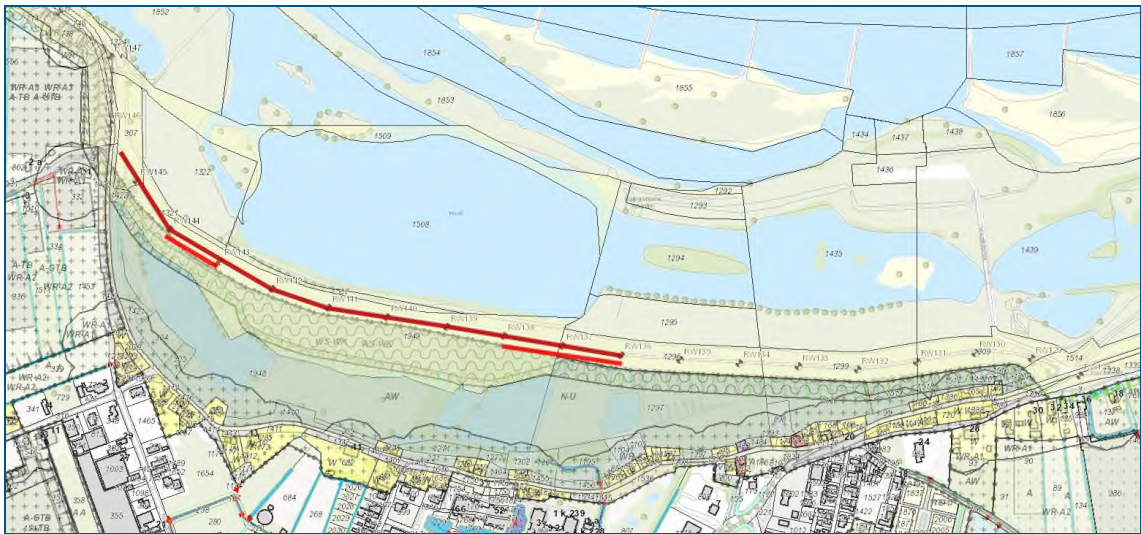
Voordat de dijkversterking gerealiseerd kan worden, stelt het waterschap voorliggend projectplan op in het kader van de Waterwet. In het projectplan worden de uitvoeringsmaatregelen beschreven en uitgewerkt. In artikel 5.4 van de Waterwet is bepaald dat de aanleg of wijziging van een waterstaatswerk altijd conform een hiertoe vast te stellen projectplan moet geschieden. Het hangt van het type waterstaatswerk af welke procedure hiervoor moet worden doorlopen. Voor wijziging van primaire waterkeringen geldt conform artikel 5.5 van de Waterwet de projectprocedure voor waterstaatswerken. Deze procedure is hier van toepassing en voorliggend projectplan geeft invulling aan de verplichtingen uit de Waterwet.

2.2. Doel van de dijkversterking

Het dijktraject Gameren is onderdeel van dijktraject 38-1 Bommelerwaard. De primaire waterkering is in 1995 versterkt, maar bij de derde toetsronde (2011) zijn twee stroken van in totaal circa 300 meter afgekeurd op "piping". Deze stroken zijn opgenomen in het HWBP-programma 2016-2021.

Uit een nadere veiligheidsanalyse (2016) is gebleken dat ook het dijktraject tussen RW135 – RW144 niet voldoet aan de normen voor piping, en de dijkversterking urgent is. Voor een goede landschappelijke en technische aansluiting richting het westen, is de keuze gemaakt om ook het (minder urgente) dijktraject RW144 – RW146 op te nemen in de projectscope. Deze aanvullende 600 meter is inmiddels ook aangemeld bij het HWBP.

De scope van het dijkversterkingsproject Gameren betreft daarmee een partiële versterking op het faalmechanisme piping over een traject van circa 900 meter tussen RW135 en RW146 (zie figuur 1.1).



Figuur 1.1: Scope dijkversterking Gameren (bovenste rode lijn de te versterken dijkvakken)

2.3 Inleiding ontwerp dijkversterkingsmaatregel

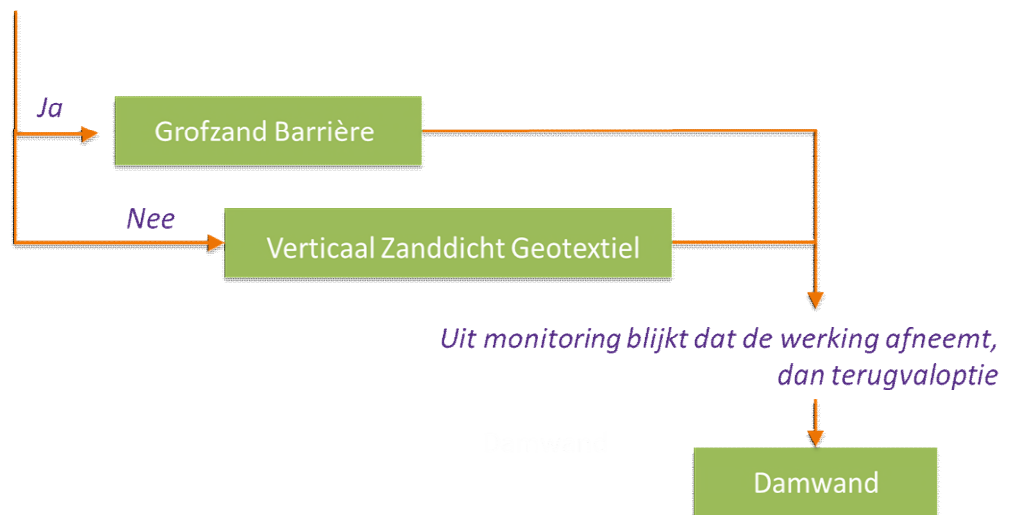
In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op het voorkeursalternatief, te weten de Grofzand Barrière (GZB) of het Verticaal Zanddicht Geotextiel (VZG). Met het versterken van een dijk met het VZG is al veel ervaring in Nederland. Dit textiel laat wel water door, maar geen zand. Door het geotextiel te plaatsen op de plek waar piping ontstaat - op de overgang tussen de kleilaag en de zandlaag - wordt voorkomen dat het water onder de dijk zand meeneemt. De GZB is een innovatie die werkt volgens hetzelfde principe. Hierbij wordt een sleuf gegraven en wordt, in plaats van een geotextiel, een zand- / grindkoffer met een grove korrelstructuur in de binnenberm aangebracht. Deze techniek is nog nooit buiten in het veld gemaakt en getest.

Waterschap Rivierenland is altijd op zoek naar nieuwe, betere en goedkopere technieken en heeft er voor gekozen om bij Gameren een pilot uit te voeren van de GZB. Er is een opdracht gegeven aan Deltares voor een haalbaarheidsonderzoek. Na wetenschappelijk onderzoek en laboratoriumtests zal duidelijk moeten worden of de GZB een effectieve maatregel is om piping op te lossen. Als het advies van Deltares positief is, kan het waterschap besluiten om deze techniek voor het eerst in de praktijk te beproeven in Gameren.

Dit projectplan wordt vooruitlopend op het advies van Deltares geschreven. Vandaar dat er naast de GZB ook de reeds toegepaste techniek van de VZG is uitgewerkt. Mocht het advies van Deltares negatief zijn, dan wordt het VZG bij Gameren toegepast. Hoewel deze techniek reeds succesvol is toegepast, is ook deze techniek nieuw en zijn er geen ervaringen met de werking van VZG op de langere termijn. Na aanleg van het GZB of het VZG zal er uitvoerig en langdurig gemonitord worden of de maatregelen in de toekomst ook blijven werken. Mocht uit monitoring resultaten blijken dat de maatregel niet goed genoeg werkt, dan kan als terugvaloptie een damwand- / pipingscherm geplaatst worden als beheersmaatregel. Dit afwegingproces is in onderstaande figuur gevisualiseerd. In bijlage 1 zijn de ontwerptekeningen van de drie varianten opgenomen.

In deze paragraaf is voor beide varianten (GZB en VZG) en de terugvaloptie (het damwandscherm) het ontwerp uitgewerkt. Afhankelijk van het resultaat van het onderzoek van Deltares kan vervolgens een keuze worden gemaakt welke maatregel wordt toegepast bij Gameren, het GZB of het VZG. Het damwandscherm zal in ieder geval niet initieel worden toegepast, maar geldt enkel als terugvaloptie.

Positief resultaat laatste proeven Deltares



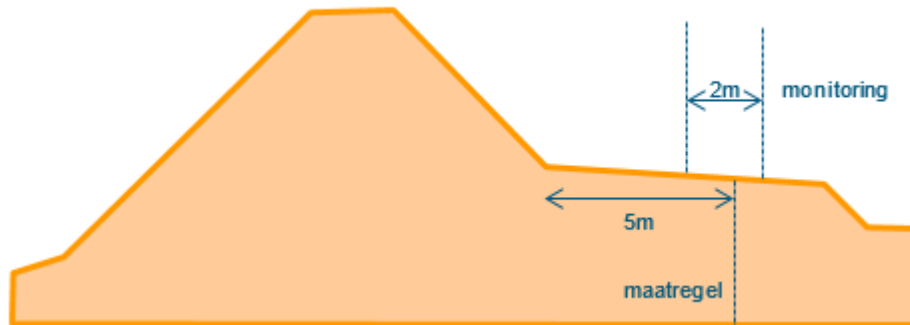
Figuur 4.1: Stroomschema voor afweging toe te passen maatregel

2.4 Positionering maatregel

De maatregel GZB/VZG wordt in het veld geplaatst aan de polderzijde van de primaire kering, globaal op circa vijf meter uit de huidige kniklijn in het binnentalud. Deze positie is het optimum na afweging van onderstaande belangen inzake technische effectiviteit, uitvoerbaarheid en grondeigendom:

- zo dicht mogelijk aan de dijk om risico op opbarsten tussen maatregel en dijk te minimaliseren;
 - zo ver mogelijk vanaf de dijk om lengte van potentiële pijpvorming 'achter' de maatregel te minimaliseren;
 - voorkomen dat ter plaatse van de onderhoudsstrook een pipe kan vormen;
 - positionering buiten de onderhoudsstrook ter voorkoming dat zwaar rijdend onderhoudsmaterieel vervorming van de maatregel veroorzaakt;
 - aanvullende grondaankoop minimaliseren;
 - afgraven van het dijklichaam ten behoeve van de uitvoering minimaliseren.
- Voor het ontwerp van het GZB / VZG zal monitoring aanwezig zijn in een strook van 2 meter.

In onderstaande figuur is de basiskeuze voor positionering van de maatregel verbeeld.



Figuur 2.2: Positie maatregel in dwarsprofiel



*Figuur 4.3: Situatietekening met ligging van de maatregel(geel) en aangevuld met positie terugvaloptie damwand (rood).
NB: Het ruimtebeslag is gelijk voor alle uitvoeringsvarianten GZG/VZG/damwand..*

3 Beleid en werkwijze Grondverwerving Waterschap Rivierenland

3.1 Beleid

Om de voorgenomen dijkversterkingsplannen van Waterschap Rivierenland uit te kunnen voeren, is grond nodig. Deze grond (soms ook gebouwen), heeft Waterschap Rivierenland in veel gevallen niet in bezit en moet ze dus verwerven. Het grondverwervingsbeleid is vastgelegd in de Nota Eigendommenbeleid Waterschap Rivierenland (www.waterschaprivierenland.nl), vastgesteld door het algemeen bestuur op 27 november 2009). Voor de dijkversterking is het aankoopbeleid nader uitgewerkt in de Nota aanpak grondverwerving dijkversterkingen vastgesteld door het college van Dijkgraaf en Heemraden op 18 oktober 2016 (bijlage 3).

De Nota Eigendommenbeleid geeft aan dat niet-bebouwde gronden vanwege doelmatig beheer in eigendom verworven dienen te worden.

Voor een doelmatig beheer is het nodig dat gronden een aaneengesloten vlak vormen dat in eigendom is bij het waterschap. Het nieuw te verwerven deel van de kernzone zal dus moeten aansluiten bij bestaand eigendom. Zoals hierboven reeds vermeld is het merendeel van de bestaande kernzone in eigendom van Waterschap Rivierenland. De Grofzand Barriere of geotextiel is gelegen op het (te verwerven) eigendom van het waterschap. De steunberm en een 4 meter onderhoudspad (vanaf de teen van de berm) is tevens gelegen op het toekomstig eigendom van het waterschap.

Afwijken van beleidsregel

Bij de toepassing van het grondverwervingsbeleid spelen veel belangen. Naast de belangen van het waterschap, moet ook rekening worden gehouden met allerlei andere belangen, waar onder die van bewoners, bedrijven, gemeenten, kabel- en leidingbeheerders etc. Verder spelen omgevingsaspecten zoals natuur, ruimtelijke kwaliteit, cultuurhistorie en landschappelijke inpassing een belangrijke rol. Deze belangen kunnen afzonderlijk of in onderlinge samenhang, bij wijze van uitzondering, aanleiding geven af te wijken van de algemene regel om de kernzone in eigendom te verkrijgen.

Uit de Awb volgt dat in beginsel overeenkomstig de beleidsregel moet worden beslist, tenzij dat gelet op de strekking van de beleidsregel en de onderliggende wettelijke regeling in het concrete geval niet nodig is en bovendien voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben, die onevenredig zouden zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Dit laatste wordt de inherente afwijkingsbevoegdheid genoemd (Artikel 4:84). Structurele afwijkingen van de beleidsregel verplichten echter tot het aanpassen van de beleidsregel. Dan kan geen gebruik worden gemaakt van deze afwijkingsbevoegdheid. Enkel in bijzondere omstandigheden waar het toepassen van de beleidsregel in een incidenteel geval leidt tot onevenredige schade voor een derde partij is een afwijking van de beleidsregel mogelijk.

3.2 Anticiperende grondverwerving

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

3.3 Minnelijke verwerving

Het Waterschap Rivierenland probeert in goed overleg met de eigenaren en rechthebbenden tot een koop te komen. Dit is de zogenoemde minnelijke verwerving. Na onderhandelingen bereiken de eigenaren en het Waterschap Rivierenland een akkoord over de prijs en voorwaarden van de verkoop

van de grond en/of gebouwen. De ervaring leert dat in de meeste gevallen na onderhandeling, dus op minnelijke wijze, een overeenkomst tot stand komt. De volgende stappen worden hierbij ondernomen:

stap	wat	wie
1	voorbereidend gesprek met eigena(a)r(en); of bij voorlichtingsbijeenkomst, of per cluster van eigenaren, of individueel	WATERSCHAP RIVIERENLAND
2	brief met aankondiging taxatie	WATERSCHAP RIVIERENLAND
3	taxatiebezoek(en)	externe taxateur
4	opstellen concept-taxatierapport	externe taxateur
5	toetsing concept-taxatierapport door het waterschap	WATERSCHAP RIVIERENLAND
6	Aanbiedingsbrief opstellen en verzenden aan eigenaar	Externe grondverwerver
7	bespreken aanbieding met eigenaar, gericht op mondelinge overeenstemming/onderhandeling NB: van onderhandeling wordt schriftelijk verslag opgemaakt	Externe grondverwerver
8.	Overdracht dossier aan het waterschap indien minnelijke overstemming bereikt is	Externe grondverwerver
8	Koopcontract aanbieden aan eigenaar	WATERSCHAP RIVIERENLAND
9	ondertekend koopcontract door eigenaar retour	eigenaar
10	Betaling koopsom en eventueel schadeloosstelling aan notaris	WATERSCHAP RIVIERENLAND
11	opstellen en passeren koopakte	notaris

Stappenplan minnelijke verwerving

In bovenstaand overzicht is de bestuurlijke besluitvorming van het waterschap buiten beschouwing gelaten. De besluiten die uit het overzicht volgen, worden genomen op basis van genomen delegatie- en mandaatbesluiten van het waterschap.

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

3.4 Onteigening

Als gronden die nodig zijn voor de realisatie van een dijkversterking niet 'in der minne' (op vrijwillige basis) kunnen worden aangekocht, kunnen deze uiteindelijk worden onteigend. Hieronder is op hoofdlijnen beschreven hoe de onteigeningsprocedure verloopt.

De onteigeningsprocedure bestaat uit een **administratieve** procedure en een **gerechtelijke** procedure. De administratieve procedure draait om het tot stand komen van een Koninklijk Besluit (KB) dat de titel verschafft voor de onteigening. In de gerechtelijke procedure spreekt de rechter bij vonnis de onteigening uit. De rechter bepaalt ook de hoogte van de schadeloosstelling.

Onteigening wordt gezien als een uiterste middel waarnaar niet eerder mag worden gegrepen dan nadat is gebleken dat geen overeenstemming langs de minnelijke weg kan worden bereikt. Daarom hanteert de Kroon bij het nemen van het KB de eis dat de onteigenende partij al voor de start van de administratieve procedure een poging moet hebben ondernomen om tot overeenstemming te komen. Het overleg moet tijdens de administratieve procedure worden voortgezet. Vervolgens moet na het KB en voor de gerechtelijke onteigeningsprocedure nogmaals een poging tot overeenstemming worden gedaan. Al met

al gaat dus aan de administratieve procedure een **onderhandelingsfase** vooraf, die wordt voortgezet tijdens de daadwerkelijke onteigeningsprocedure.

Administratieve procedure

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

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

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

De Corporate Dienst van Rijkswaterstaat verzorgt de toepassing van de procedure; te weten de ter inzage legging, de kennisgeving, de verzending naar de belanghebbenden, het faciliteren van de inspraak, de verwerking van de inspraak, het advies van de Raad van State, de bekrachtiging en de publicatie in de Staatscourant.

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

Gerechtelijke procedure

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

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

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

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

Herziening Onteigeningswet

De Onteigeningswet wordt op 1 januari 2021 herzien en geïntegreerd in de Omgevingswet. De belangrijkste wijziging is dat het waterschap dan zelf de onteigeningsbeschikking (i.p.v. een Koninklijk Besluit) moet toetsen en opleggen. De Kroon/Corporate Dienst heeft geen rol meer bij de behandeling van een verzoek tot onteigening. Het waterschap zal het onteigenings-verzoek behandelen conform de Algemene Wet Bestuursrecht. Om de onafhankelijkheid te waarborgen wil de wetgever een onafhankelijke toets invoeren door een commissie aan te stellen welke een advies dient uit te brengen aan het waterschap over de onteigeningsbeschikking. De vraag of er überhaupt onteigend mag worden, wordt door de bestuursrechter beantwoord indien beroep wordt ingesteld tegen het bestuursbesluit. Het bestuursbesluit wordt eerst voor zienswijzen ter inzage gelegd. Tegen het vastgestelde

onteigeningsbesluit staat beroep open bij de Raad van State. Dit moet uiteindelijk leiden tot een onherroepelijk onteigeningsbesluit.

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

3.5 Schadevergoeding in relatie tot grondverwerving

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

Planschade en nadeelcompensatie

Belanghebbenden waarvan geen grond behoeft te worden verworven kunnen ook schade lijden als gevolg van het gebruik van de dijkversterking. De besluiten en feitelijke handelingen ter uitvoering van de in het deltaprogramma genoemde maatregelen kunnen nadelen veroorzaken voor derden. Hierbij kan gedacht worden aan waardevermindering van gronden en opstallen en inkomensschade.

Voor het in behandeling nemen en afhandelen van planschade- of nadeelcompensatieclaims is de Verordening schadevergoeding Waterschap Rivierenland van toepassing. Link:

https://www.waterschaprivierenland.nl/cvdr/cvdr272916_2/Verordening+schadevergoeding+Waterschap+Rivierenland.htm

De claims zullen ook op een eenduidige wijze worden beoordeeld door een onafhankelijke schadecommissie en zullen zoveel mogelijk naar de zelfde maatstaven worden beoordeeld.

Indien tijdens de minnelijke verwerving ter voorkoming van onteigening door een belanghebbende wordt aangegeven dat hij alle schadefactoren gelijktijdig wil afhandelen waarmee hij wordt geconfronteerd, kan gekozen worden voor een gecombineerde behandeling van de aankoop en planschade/nadeelcompensatie. De gecombineerde behandeling kan alleen geschieden op basis van vrijwilligheid van de verkopende partij. In instructie HKW/R/2003/3512 van 31 maart 2003 is aangegeven onder welke voorwaarden een gecombineerde behandeling kan plaatsvinden. Genoemde instructie kan als basis worden genomen. In ieder geval is het voor dit grondverwervingsplan met name van belang dat het taxatierapport een deugdelijke behandeling van de componenten planschade en nadeelcompensatie moet bevatten. Het is van belang dat in de overeenkomst alle componenten die in de schadeloosstelling zijn begrepen worden genoemd. Indien door de belanghebbende daarna alsnog een beroep doet op de Beleidsregel kan een verzoek worden afgewezen omdat de schade dan reeds is vergoed.

3.6 Aankoop gebouwen

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

3.7 Tijdelijk voortgezet gebruik

Regelmatig wordt tussen het Waterschap Rivierenland en de eigenaar afgesproken, dat de eigenaar na de verkoop nog een tijd gebruik kan maken van de grond. Dit kan van belang zijn bij agrarisch gebruik van de grond. Er kan in dat geval bijvoorbeeld nog voldoende tijd zijn om een oogst binnen te halen.

3.8 (Tijdelijke) ingebruikname

Naast de aan te kopen en structureel te gebruiken gronden, zijn er gronden die alleen tijdelijk nodig zijn om bepaalde werkzaamheden te kunnen uitvoeren, als werkstrook of als gronddepot. Ook hierbij wenst Waterschap Rivierenland tot overeenstemming te komen met de eigenaar en/of gebruiker over het tijdelijke gebruik. Na realisatie en afwerking van de voorziening komt de grond weer volledig in gebruik bij de grondeigenaar.

Indien geen overeenstemming wordt bereikt over het (tijdelijke) gebruik van de grond, dan is hier een gedoogplicht op basis van de Waterwet van toepassing. Voor het tijdelijk in gebruik nemen van gronden respectievelijk het gedogen van het gebruik zal een schadevergoeding worden vastgesteld. Daarbij zal mede worden vastgesteld in welke toestand de betreffende percelen zich bevinden en worden opgeleverd.

3.9 Beschikbaarheid kabels- en leidingenstrook

Niet van toepassing.

3.10 Bodemonderzoek

Voor het gehele plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de milieukundige toestand van de bodem. In dit onderzoek zijn de aan te kopen percelen of perceelsgedeelten betrokken. Er zijn geen verontreinigingen aangetroffen die aankoop van de voor de dijkversterking noodzakelijke gronden in de weg staan. Bij de taxaties wordt met de resultaten van het bodemonderzoek rekening gehouden. De koopovereenkomsten vermelden de gebruikelijke clausules over de gesteldheid van de bodem.

3.11 Voorbehouden Waterschap Rivierenland

Iedere aankoop door Waterschap Rivierenland moet goedgekeurd worden door of namens het dagelijks bestuur dan wel de gemandateerde projectdirecteur. Dit voorbehoud maakt deel uit van de overeenkomsten die met de eigenaren gesloten worden.

3.12 Zakelijk recht

Niet van toepassing.

4 Kadastrale informatie

4.1 Algemeen

De kadastrale informatie is verstrekt door het Kadaster.

Alle te verwerven en tijdelijk in gebruik te nemen percelen zijn weergegeven op de Grondplantekening(en), bijlage A. De te verwerven percelen zijn aangeduid in de kleur groen, de tijdelijk in gebruik te nemen percelen zijn lichtblauw gekleurd.

4.2 Zakelijke rechten

Er is niet kennisgenomen van nadien met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd, anders dan aangeleverd in het kadastrale uittreksel aangeleverd door het Waterschap Rivierenland. Er is geen uitgebreid titelonderzoek gedaan naar eventueel overig aanwezige zakelijke rechten.

4.3 Omschrijving van de percelen en rechthebbenden

In bijlage B, het Register van rechthebbenden, zijn naast de NAW-gegevens, de kadastrale gegevens en oppervlakte van de te verwerven percelen vermeld.

4.4 Uitgangspunten kadastrale informatie

Ten behoeve van dit grondverwervingsplan:

- heeft er kadastrale recherche plaatsgevonden;
- heeft geen bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden;
- is het uitgangspunt dat de gronden dienen te worden aangekocht op basis van een volledige schadeloosstelling in het kader van de Onteigeningswet;
- zijn geen eventuele verontreinigingen van de grond bekend, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid;
- is het uitgangspunt dat de grondoppervlakte is berekend vanaf tekening;
- zijn de oppervlakten berekend zoals aangegeven op de Grondplantekeningen (Bijlage A).

4.5 Onderschatting – overschatting van te verwerven oppervlakken

Het dijkontwerp is gebaseerd op de leggergegevens voor wat betreft de ligging van de dijk. Na realisatie zullen eindmetingen worden uitgevoerd voor een meer precieze ligging. Dit kan invloed hebben op het aankoopvlak van de te verwerven gronden.

5 Kostenraming verwerving vastgoed

De totale kosten voor de verwerving van gronden die nodig zijn voor de uitvoering van de dijkversterking worden geraamd op € [REDACTED]. De kosten zijn berekend op dossierniveau, gebaseerd op de gegevens van de Grondplantekening (Bijlage A), het Register van rechthebbenden (Bijlage B) en de raming is op basis van een extern verricht taxatierapport.

6. Planning

Voor de grondverwerving t.b.v. het project Gameren is de volgende planning vastgesteld, ontleend aan de voor het project gehanteerde PPI-planning.

	2017		2018		2019		2020
Gameren							
	mrt	dec	3 ^e kw.	4 ^e kw.	2 ^e kw.	4 ^e kw.	2 ^e kw.
Minnelijke verwerving							
Vaststelling Ontwerp PP door CdH			XX				
Goedkeuring GS				XX			
Administratieve Onteigening							
Gerechtelijke onteigening							
Vervroegde onteigening met descende							
Start uitvoering werkzaamheden					XX		

7. Organisatie en benodigde capaciteit

Waterschap Rivierenland heeft met een aantal rentmeesters-, taxatie- en makelaarskantoren en zelfstandige taxateurs een raamovereenkomst gesloten voor het taxeren en verwerven van vastgoed dat dient te worden verworven voor de uitvoering van de dijkversterking. Vanuit de raamovereenkomst zal aan een partij uit deze raamopdracht de opdracht voor de verwerving gegund worden.

De verantwoordelijkheid voor de grondverwerving berust bij Waterschap Rivierenland, de omgevingsmanager van het project Gameren. Het team Grondzaken, onderdeel van de afdeling facilitaire dienstverlening, verleent ondersteuning, evenals het team Juridische Zaken van het waterschap. Laatstgenoemd team verzorgt de afhandeling van de onteigeningsdossiers vanaf de gerechtelijke onteigening. Mocht er sprake zijn van onteigening dan zullen deze werkzaamheden door de interne organisatie verricht worden met eventuele externe hulp van een onteigeningsadvocaat.

Om een uniforme werkwijze te waarborgen is een taxatie-instructie opgesteld. Deze instructie is bindend aan de taxateurs voorgeschreven.

Op basis van het Register van rechthebbenden is het aantal dossiers op 1 (agrariër) vastgesteld. Op 1 perceel in eigendom bij het Waterschap is sprake van een rechtszaak met de aanliggende/voormalig eigenaar omtrent de kadastrale grensvaststelling. Uitsluitend op het eigendom van het waterschap zullen de dijkversterkingswerkzaamheden verricht worden.

Bijlage A: Grondplantekeningen

Dijkversterking Gameren



Kadastraal perceel: KWK02P1297

	huidig perceel	35000 m ²
	aankoop	2300 m ²
	zakelijk recht	0 m ²
	werkstrook	8188 m ²

Eigenaar:

JWJM Van den Brand /
WLPM Van den Brand

Zaaknummer: 201615419

GPN: GAM001

datum: 21-03-2018

schaal: 1:2.000

0 10 20 30 40
meter




Waterschap
Rivierland

Bijlage B: Register Rechthebbenden

Kadastraal bericht eigenaren

Kadastraal bericht object

pagina 1 van 2

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft:	KERKWIJK P 1297 Waalbandijk GAMEREN	29-12-2016 8:18:37
Uw referentie:	hla DVB Gameren	
Toestandsdatum:	28-12-2016	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>KERKWIJK P 1297</u>
Grootte:	3 ha 50 a
Coördinaten:	142366-423910
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)
Locatie:	Waalbandijk GAMEREN
Ontstaan op:	20-10-1997
Ontstaan uit:	<u>KERKWIJK P 850 gedeeltelijk</u>

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

1/2

EIGENDOM

De heer Jacobus Wouterus Josephus Maria van den Brand
Veldweg 5
5318 LD BERN
Geboren op: 22-12-1957
Geboren te: 'S-HERTOGENBOSCH
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 8132/8 reeks ARNHEM
Eerst genoemde object in KERKWIJK P 850
brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND
Ontleend aan: BSA 506/3002 reeks ARNHEM d.d. 30-5-2005

Kadastraal bericht object

pagina 2 van 2

Kadaster

Betreft: KERKWIJK P 1297
Waalbandijk GAMEREN
Uw referentie: hla DVB Gameren
Toestandsdatum: 28-12-2016

29-12-2016
8:18:37

**Gerechtigde
1/2**

EIGENDOM

De heer Wouterus Leonardus Petrus Maria van den Brand
Veldweg 6
5318 LD BERN

Geboren op: 07-01-1961
Geboren te: KERKWIJK
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 8132/8 reeks ARNHEM
Eerst genoemde object in
brondocument: KERKWIJK P 850

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan: BSA 506/10006 reeks ARNHEM d.d. 6-6-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.