



WATERSCHAP  
**vechtstromen**



**Nota**  
**Grondbeleid Vechtstromen**  
**2020**

## ***Inhoudsopgave***

Samenvatting .....	4
1. Inleiding .....	6
1.1 Leeswijzer .....	6
2. Uitgangspunten voor grondverwerving .....	7
2.1 Inleiding .....	7
2.2 Publiekrechtelijke instrumenten .....	7
2.3 Privaatrechtelijke instrumenten .....	8
2.4 Opstelling van het waterschap .....	8
3. Eigendom in diverse situaties .....	9
3.1 Inleiding .....	9
3.2 Landelijk gebied .....	9
3.2.1 Waterlopen .....	9
3.2.2 Waterlopen omvang onderhoud watersysteem (OOWS) .....	9
3.2.3 Peilregulerende kunstwerken .....	9
3.2.4 Duikers en bruggen .....	10
3.3 Stedelijk gebied .....	10
3.3.1 Waterlopen en open water .....	10
3.3.2 Peilregulerende kunstwerken .....	10
3.3.3 Duikers en bruggen .....	10
3.4 Objecten, gebouwen en leidingen .....	10
3.4.1 Kantoren, werkplaatsen en RWZI's .....	10
3.4.2 Persleidingen .....	10
4. Grondverwerving .....	11
4.1 Inleiding .....	11
4.2 Vergoeding .....	11
4.3 Volledige Schadeloosstelling .....	12
4.3.1 Vermogensschade .....	12
4.3.2 Inkomensschade .....	12
4.3.3 Overige eenmalige schade .....	13
4.3.4 Rivierdynamiek .....	14
4.3.5 Richtlijnen bij grondverwerving per functie .....	14
4.4 Strategische grondverwerving .....	14

5.	Gebruik eigendommen door derden .....	16
5.1	Inleiding .....	16
5.2	Beleidsruimte .....	16
5.3	Wijze van uitgifte .....	16
5.3.1	Agrarisch gebruik .....	16
5.3.2	Niet agrarisch gebruik, algemeen .....	17
5.4	Oneigenlijk gebruik .....	18
5.4.1	Aanpak oneigenlijk gebruik .....	18
5.4.2	Voorkoming oneigenlijk gebruik .....	18
6.	Uitgifteprijs bij gebruik eigendommen .....	19
6.1	Inleiding .....	19
6.2	Standaardprijzen .....	19
6.3	Prijsberekening in specifieke gevallen .....	19
6.4	Indexering .....	20
7.	Verkoop eigendommen .....	21
7.1	Inleiding .....	21
7.2	Overweging en verkoopproces .....	21
	Bijlage 1. Beheergebied .....	22
	Bijlage 2. Relevante begrippen .....	23
	Bijlage 3. Bronnen .....	25
	Bijlage 4. Gewassenschadelijst .....	26



## Samenvatting

De nota “Grondbeleid Vechtstromen 2020” is een actualisatie van de nota Grondbeleid 2015.

Deze nota grondbeleid beschrijft hoe het waterschap Vechtstromen (hierna het waterschap) omgaat met onroerende zaken. Het stelt kaders vast voor het verwerven van eigendoms- en gebruiksrechten door het waterschap. Daarbij wordt weergegeven welke publiek- en privaatrechtelijke instrumenten het voor handen heeft bij verwerving van grondeigendom- en grondgebruiksrechten. Afhankelijk van de ingreep, het belang van de waterloop, de mate van samenwerking en de mogelijkheid van meervoudig grondgebruik wordt het juiste instrument gekozen om waterdoelen het meest efficiënt te realiseren. Vervolgens wordt aangegeven bij welke onroerende zaken het waterschap het eigendom wel nastreeft en waar niet.

De nota Grondbeleid 2015 is op de volgende punten geactualiseerd.

- Opname besluit grondzaken i.r.t. OOWS. Betreffende het overdragen van eigendom van waterlopen(en onderhoudspaden) die van de legger af zijn gegaan als gevolg van het OOWS besluit;
- Opname besluit structurele aanpak oneigenlijk gebruik;
- Verbetering borging privaatrechtelijke toestemming bij vergunningverlening (voorkomen nieuw oneigenlijk gebruik);
- Verpachtingsvoorwaarden (vergroeningsstrategie);
- De kaders voor omgaan met strategische grond bij zuiveringsterreinen zijn aangescherpt;
- Actualisatie wetgeving (o.a. flora en faunawet is wet natuurbescherming geworden);
- Tarievenlijst gewasschade.

In de nota worden de volgende uitgangspunten gehandhaafd bij verwerving van eigendom- en gebruiksrechten:

- het gebruik en beheer van benodigde grond is belangrijker dan het eigendom;
- gronden blijven in eigendom bij derden, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om het eigendom over te laten gaan.
- het waterschap streeft naar meervoudig grondgebruik en stapeling van functies;
- daar waar het kan heeft gezamenlijk verwerven van gronden in samenwerking met andere partners de voorkeur boven het zelfstandig verwerven;
- bij strategische grondverwerving wordt geanticipeerd op komende projecten en gebiedsprocessen;
- inspelen op kansen die zich in gebieden voordoen en aansluiten bij gebiedsprocessen;
- het streven naar een beperkte grondvoorraad;
- vrijwillige verwerving staat voorop, waarna toepassing van gedoogbepalingen uit de Waterwet aan de orde kan komen. Alleen in uiterste situaties, waar het de veiligheid betreft of de onmisbaarheid van grond in de volledige afronding van een belangrijk waterproject, kan toepassing van het onteigeningsinstrument aan de orde zijn.

De waardering bij verwerving van eigendoms- en gebruiksrechten gebeurt op een marktconforme basis. In gevallen, waar in het uiterste geval de gedoogplicht of onteigening tot de mogelijkheden behoort, is volledige schadeloosstelling aan de orde.

Het gebruik van waterschapseigendommen door derden is toegestaan, waarbij het waterstaatkundig belang en goed rentmeesterschap, steeds voorop blijven staan. Onderscheid is op hoofdlijnen te maken in agrarisch en niet-agrarisch gebruik, waarbij afhankelijk van de situatie een marktconforme tegenprestatie wordt gevraagd.

De nota grondbeleid geeft tot slot de procedure weer bij verkoop van gronden indien deze geen rol meer vervullen bij de taakuitoefening van het waterschap. Het gelijkheidsbeginsel is hier van belang. Deze verkopen geschieden op marktconforme basis.

# 1. Inleiding

Met de geactualiseerde nota “Grondbeleid Vechtstromen 2020” (verder nota grondbeleid genoemd), wordt het grondbeleid van 2015 geactualiseerd. De nota is aangevuld met ontwikkelingen voortkomend uit genomen bestuursbesluiten in de afgelopen periode en ook het nieuwe bestuursakkoord. Tevens is gewijzigde wet- en regelgeving verwerkt. Deze nota is opgesteld door de adviseurs grondzaken in samenwerking met een interne klankbordgroep (juridische zaken, strategie, beheer, projecten, financiën), daarnaast zijn externe bronnen geraadpleegd.

De nota grondbeleid helpt het waterschap duurzame keuzes te maken in het kader van zijn maatschappelijke opgave. Daarnaast biedt de nota grondbeleid het waterschap het (privaatrechtelijke) kader bij zijn taakuitvoering zoals benoemd in het bestuursakkoord 2019-2023 “Een blauwgroene toekomst, waaraan iedereen kan meedoen” en het huidige (2016-2021) en nieuwe Waterbeheerplan (2022-2027).

## 1.1 Leeswijzer

Na de inleiding en leeswijzer is de nota als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de uitgangspunten voor de grondverwerving. Er wordt ingegaan op de instrumenten die voor de grondverwerving (van eigendoms- of gebruiksrechten) beschikbaar zijn en hoe het waterschap deze inzet.

Hoofdstuk 3 beschrijft waar en onder welke omstandigheden het waterschap wel of geen eigendom heeft of wil hebben.

Hoofdstuk 4 gaat in op de wijze van grondverwerving als het waterschap, de eigendom of gebruik van onroerende zaken wil verwerven. Daarbij worden ook de condities waaronder dit gebeurt besproken.

Hoofdstuk 5 geeft aan hoe het waterschap omgaat met de onroerende zaken die het in eigendom heeft. In het bijzonder gaat het over het gebruik door derden.

Hoofdstuk 6 geeft de uitgangspunten voor de gehanteerde uitgifteprijs bij medegebruik van eigendommen van het waterschap door derden.

Hoofdstuk 7 gaat over de kaders bij verkoop van waterschapseigendommen.

In de begrippenlijst (bijlage 2) worden relevante begrippen uit de nota grondbeleid nader toegelicht.



## 2. Uitgangspunten voor grondvererving

### 2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de publiekrechtelijke instrumenten die het waterschap bepaalde rechten geven ten aanzien van gronden van derden en privaatrechtelijke instrumenten die het waterschap voor handen heeft in de grondvererving. Daarbij geeft het ook aan welke opstelling het waterschap hanteert bij zijn taakuitvoering.

### 2.2 Publiekrechtelijke instrumenten

Het waterschap beschikt over enkele publiekrechtelijke instrumenten, op grond van de Waterwet, de Waterschapswet (beiden worden opgenomen in de toekomstige omgevingswet) en de Belemmeringenwet Privaatrecht, die het waterschap bepaalde rechten geven ten aanzien van gronden van derden.

- Ten aanzien van bestaande waterstaatswerken die op de legger staan kan het waterschap (op grond van de Keur) gebods- en verbodsbepalingen instellen. Deze bepalingen reguleren het gebruik dat van de betreffende waterstaatswerken kan worden gemaakt, en gelden voor zowel de eigenaren als derden.
- Ten behoeve van de aanleg van nieuwe of de uitbreiding van bestaande waterstaatswerken stelt het waterschap projectplannen vast. Deze projectplannen vormen de publiekrechtelijke basis om gronden van derden op te nemen op de legger van het waterschap. Daarmee worden de bepalingen van de Keur van toepassing op de betreffende gronden.
- Ten behoeve van de aanleg van nieuwe of verbetering van bestaande waterstaatswerken kan het waterschap (op grond van de Waterwet) gedoogplichten opleggen aan grondeigenaren. Dit om te dulden dat het waterschap op hun gronden werkzaamheden uitvoert, werken permanent realiseert of gebruik maakt van deze gronden bij het aanleggen of verbeteren van nieuwe waterstaatswerken.
- Ten behoeve van de aanleg van persleidingen of andere zuiveringstechnische werken kan het waterschap (op grond van de Belemmeringenwet privaatrecht) gedoogplicht opleggen aan grondeigenaren om te dulden dat het waterschap gebruik maakt van hun gronden.
- In situaties van gevaar voor waterstaatswerken heeft het waterschap bijzondere bevoegdheden voor het gebruiken van gronden van derden.
- In situaties waarin het waterschap een onroerende zaak zodanig nodig heeft dat er voor de grondeigenaar geen redelijk gebruik van zijn grond meer over blijft en er niet in slaagt met de grondeigenaar in minnelijk overleg een overeenkomst te sluiten, kan het waterschap (op grond van de Ontheffingswet/toekomstige omgevingswet) overgaan tot onteigening van de grond.

### 2.3 *Privaatrechtelijke instrumenten*

Voor het verkrijgen van het recht om gronden van derden te gebruiken kan het waterschap de volgende privaatrechtelijke instrumenten gebruiken:

- Eigendom biedt het waterschap het meest verstrekkende recht om over de zaak te beschikken. Eigendom geeft het waterschap de zekerheid dat de grond dienstbaar blijft aan het de waterschapstaak en te allen tijde kan worden aangewend voor beheer en onderhoud in het kader van deze taak. Eigendomsgrenzen zijn in het terrein duidelijk aan te geven en dus ook eenvoudig te handhaven. Er zijn ook nadelen aan eigendom verbonden, zoals de verplichting tot onderhoud en aansprakelijkheid. Daarnaast geldt dat de eigenaar van de grond automatisch (er zijn uitzonderingen o.a. netwerk, wegenlegger) ook eigenaar is van alles wat zich daarin, daarop of daarboven bevindt (dit automatisme wordt ook wel aangeduid als 'natrekking').
- Opstalrecht is het recht om eigendom te hebben in, op of boven de eigendom van een ander. Het opstalrecht is daarmee een instrument om natrekking te doorbreken. Het kan gebruikt worden als de grondeigenaar zijn grond niet wil verkopen, maar wel wil toestaan dat het waterschap daarop of daarin een waterstaatswerk en/of (riool)persleiding (eigendom van het waterschap) realiseert.
- Een erfdienstbaarheid is een last waarmee de grond (het dienende erf) ten behoeve van een ander onroerende zaak (het heersende erf) wordt belast.
- Erfpacht geeft het waterschap het recht de grond van een ander te houden en te gebruiken.
- Met de vestiging van een kwalitatieve verplichting bedingt het waterschap dat de verplichting van de grondeigenaar om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de grond, zal overgaan op een volgende eigenaar van die grond. Een kwalitatieve verplichting wordt ingeschreven in het Kadaster en is dus voor iedereen kenbaar.

### 2.4 *Opstelling van het waterschap*

Het waterschap wil zijn wettelijke taken uitvoeren op een wijze die zoveel mogelijk recht doet aan maatschappelijke belangen. Daarbij is er oog voor het historisch perspectief en is het waterschap zich erg bewust van de omgeving. Bij voorkeur betreft zij de omgeving zoveel mogelijk bij de uitvoering van zijn projecten (in de geest van de omgevingswet). Daar waar mogelijk wordt de samenwerking opgezocht om hiermee meervoudig grondgebruik of stapeling van functies te realiseren. Het is in het belang van het waterschap om hierbij te handelen als een goede buur. Op deze wijze ontstaat er draagvlak voor zijn taakuitvoering. Dit betekent dat het waterschap het grondbeleid bij voorkeur langs de weg van minnelijk overleg realiseert.

Er wordt bij grondverwerving gekozen voor een combinatie van publiek- en/of privaatrecht. Afhankelijk van de ingreep wordt vooraf bepaald met welk recht de waterdoelen het meest efficiënt gerealiseerd kunnen worden. Uitgangspunt is dat gronden in eigendom blijven bij derden<sup>1 2</sup> tenzij er zwaarwegende redenen zijn om het eigendom over te laten gaan.

In het algemeen geldt dat het hebben van eigendom van gronden voor het waterschap noodzakelijker wordt naarmate het belang van de betreffende gronden voor de waterschapstaak groter is. Eigendom biedt immers de zekerheid en de vrijheid om erover te kunnen beschikken.

In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de situaties waarin eigendom (is of) wenselijk is.

---

<sup>1</sup> Bijvoorbeeld als Groenblauwe Diensten kunnen worden gerealiseerd.

<sup>2</sup> Zie db-besluiten over de omgang met eigendom (waterschap Regge en Dinkel) van 20 oktober 2009, 14 juni 2011, 24 juli 2012.





## 3. Eigendom in diverse situaties

### 3.1 Inleiding

In het beheergebied heeft het waterschap vanuit historisch perspectief en beleidskeuzes veel van de waterstaatswerken in eigendom. In dit hoofdstuk wordt beschreven wanneer het waterschap de voorkeur geeft aan eigendom van waterstaatswerken voor het landelijk gebied, het stedelijk gebied en tot slot gebouwen, objecten en leidingen.

### 3.2 Landelijk gebied

In het landelijk gebied heeft het waterschap veel waterstaatswerken in eigendom. Dit is ontstaan vanuit aankoop voor projecten en gebiedsprocessen die de afgelopen decennia hebben gespeeld. Het waterschap heeft hier vanuit veiligheids-, beheers- en efficiency overwegingen de keuze gemaakt voor het eigendom van primaire (en soms ook secundaire) waterlopen.

#### 3.2.1 Waterlopen

Waterlopen met een primaire waterstaatkundige functie, zoals beken en rivieren, zijn veelal bij het waterschap in eigendom. Meervoudig grondgebruik is niet mogelijk en beheer en onderhoud kan efficiënt worden uitgevoerd.

Bij de secundaire waterlopen ligt het eigendom gewoonlijk bij de aanliggende eigenaren. Het zijn waterlopen waar het waterschap vanuit het beheer en onderhoud een minder prominent belang heeft bij het eigendom. Onderhoudspaden zijn dikwijls afwezig. Uitzondering hierop zijn de secundaire waterlopen die onderdeel hebben uitgemaakt van landinrichtingsprojecten. Hier is het eigendom van de waterloop vaak (op verzoek/vanuit de landinrichtingswet) aan het waterschap toegeëld.

#### 3.2.2 Waterlopen omvang onderhoud watersysteem (OOWS)

Met het besluit Grondzaken i.r.t. OOWS heeft het bestuur op 11 december 2018 besloten om gronden die door het project Omvang Onderhoud Watersysteem (OOWS) overbodig zijn geworden af te stoten. In eerste instantie is ervoor gekozen de meest kansrijke dossiers (veelal gemeenten en waterlopen met onderhoudspad) op te pakken. NB: het gaat hierbij om gronden (vooral waterlopen) die vanaf 2021 niet meer op de legger staan.

#### 3.2.3 Peilregulerende kunstwerken

Peilregulerende kunstwerken met een waterstaatkundige functie, bijvoorbeeld stuwen, inlaten, gemalen of hevels, zijn in eigendom bij het waterschap, omdat zij onderdeel uitmaken van de primaire waterlopen in eigendom bij het waterschap. Ook bij secundaire waterlopen zijn er kunstwerken (bv. complexe installaties) in eigendom bij het waterschap.

### **3.2.4 Duikers en bruggen**

In beginsel zijn duikers en bruggen<sup>3</sup> in of onder infrastructurele werken eigendom van de eigenaar van de betreffende infrastructuur (wegen of spoorlijnen). Het waterschap is niet verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud met uitzondering van het doorstroom profiel. Afhankelijk van de feitelijke situatie vindt overdracht, vestiging van een opstalrecht of ander zakelijk recht plaats ten behoeve van de eigenaar van de infrastructuur of indien gewenst het waterschap.

De kleinere duikers in secundaire waterlopen zijn door (ontheffings)vergunningen in onderhoudsplicht bij derden.

## **3.3 Stedelijk gebied**

De afspraken omtrent de overdracht van het stedelijk waterbeheer en de overname van de peilregulerende kunstwerken, tussen de gemeentes en het waterschap zijn per gemeente vastgelegd in “overeenkomsten overdracht stedelijk waterbeheer”. In het beheergebied hebben veel gemeenten het beheer en onderhoud van hun watersystemen binnen de stedelijke omgeving (stedelijk water) aan het waterschap overgedragen.

### **3.3.1 Waterlopen en open water**

De belangrijkste wateren liggen in de openbare ruimte, zodat ze bereikbaar zijn voor onderhoud. Het is niet noodzakelijk dat het waterschap ook eigenaar van de ondergrond<sup>4</sup> is (met uitzondering van reeds bestaand eigendom). Beheersbevoegdheden in het kader van de keur volstaan hier over het algemeen.

### **3.3.2 Peilregulerende kunstwerken**

Wanneer een waterloop of vijver behoort tot het afwateringsstelsel (die op de legger staat) betekent dit dat het waterschap tevens verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van de peil- en debietregelende kunstwerken behorend bij een waterloop of bergingsvijver zoals stuwen en verdeelwerken en knijpduikers. Hierbij geldt eveneens dat het waterschap bij voorkeur eigenaar is. Indien gewenst, kan voor het eigendom, een zakelijk recht van opstal worden gevestigd.

### **3.3.3 Duikers en bruggen**

Idem landelijk gebied (zie 3.2.4)

## **3.4 Objecten, gebouwen en leidingen**

### **3.4.1 Kantoren, werkplaatsen en RWZI's**

Bestaande objecten zoals de huidige gemalen, RWZI's, werkplaatsen en kantoren, zijn in eigendom bij het waterschap. De bestaande situatie sluit andere vormen van gebruik voor de toekomst niet uit.

### **3.4.2 Persleidingen**

Het waterschap is in het beheergebied eigenaar van (bijna) alle rioolpersleidingen vanaf het punt waarop het afvalwater van de gemeente wordt overgenomen (zie ook artikel 5:20 BW lid2)<sup>5</sup>. Door het vestigen van een zakelijk recht van opstal wordt het waterschap al tijdens de aanleg eigenaar van de persleiding. De ondergrond blijft in eigendom bij de desbetreffende eigenaar. In het opstalrecht wordt verder geregeld dat het waterschap een optimaal beheer en onderhoud heeft. Bij medeoverheden en organisaties als de spoorwegen (Prorail) komt het ook voor dat de aanleg, het hebben en houden van de leiding, geregeld is met een vergunning.

---

<sup>3</sup> Daar waar het waterschap nog bruggen in eigendom heeft wordt geprobeerd via package-deals (v.b. Stedelijk Water) deze over te dragen aan de wegbeheerder.

<sup>4</sup> Beleidsnotitie Water Raakt!

<sup>5</sup> In afwijking van lid 1 behoort de eigendom van een net, bestaande uit een of meer kabels of leidingen, bestemd voor transport van vaste, vloeibare of gasvormige stoffen, van energie of van informatie, dat in, op of boven de grond van anderen is of wordt aangelegd, toe aan de bevoegde aanlegger van dat net dan wel aan diens rechtsopvolger.



## 4. Grondverwerving

### 4.1 Inleiding

Grondverwerving vindt plaats op basis van marktconforme vergoedingen, in gevallen waarin onteigend kan worden of gedoogplichten worden opgelegd kan volledige schadeloosstelling aan de orde zijn. In dit hoofdstuk worden de kaders uiteengezet. Vrijwillige verwerving staat voorop, waarna toepassing van gedoogbepalingen uit de Waterwet aan de orde kan komen. Alleen in uiterste situaties, waar het de veiligheid betreft of de onmisbaarheid van grond in de volledige afronding van een belangrijk waterproject, kan toepassing van het onteigeningsinstrument aan de orde zijn.

### 4.2 Vergoeding

Vergoeding van gebruiksrechten, grond of andere objecten waarbij geen sprake is van onteigening of het opleggen van een gedoogplicht, vindt plaats tegen marktconforme bedragen. Voor zover nodig wordt voor bepaling van de marktwaarde het object getaxeerd door de adviseur(s) van het waterschap dan wel door een onafhankelijke deskundige.

Vergoeding op basis van volledige schadeloosstelling vindt plaats bij de verwerving van gronden, waarbij het waterschap uiteindelijk kan besluiten te onteigenen. Dus in gevallen waarin de uitvoering van het project verwerving van de eigendom vordert.

Volledige schadeloosstelling is ook aan de orde bij het opleggen van een gedoogplicht op basis van de Belemmeringenwet privaatrecht. Indien een gedoogplicht op basis van art 5:24 Waterwet kan worden opgelegd, waarbij de feitelijke toestand van de grond verandert door vergraven van gronden, vindt eveneens grondaankoop op basis van volledige schadeloosstelling<sup>6</sup> plaats.

Er kan niet worden afgeweken van deze werkwijze anders dan dat het dagelijks bestuur hierover heeft besloten.

Doordat het beheergebied van het waterschap zich uitstrekt over Twente en het zuidoostelijk deel van Drenthe variëren de grondprijzen per gebied sterk. In deze nota worden dan ook geen vaste bedragen voor grondprijzen (vermogensschade) genoemd. Per project worden de grondprijzen (vooraf) vastgesteld en/of getaxeerd.

Er wordt in principe niet meer grond verworven dan voor realisatie van het project nodig is. Blijkt dat met extra aankoop er direct compensatiemogelijkheden voor anderen zijn dan wordt extra grond verworven. De overdrachtskosten bij verwerving, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting, kadastrale- en notariskosten, zijn voor rekening van het waterschap, tenzij anders wordt overeengekomen met de wederpartij.

---

<sup>6</sup> Waar het betreft publiekrechtelijke besluiten waardoor de onroerende zaak zelf wordt aangetast - bijvoorbeeld wanneer in de staat van die zaak verandering wordt aangebracht door vergraving van gronden - ligt in beginsel volledige schadeloosstelling in de rede.' (MvT Kamerstukken II 2006/07, 30 818, nr. 3, blz 63 ev).

### 4.3 Volledige schadeloosstelling

Bij een volledige schadeloosstelling komen de volgende onderdelen voor vergoeding in aanmerking:

1. Vermogensschade;
2. Inkomensschade;
3. Overige (eenmalige) schade.

Voor de berekening van de vermogens- en inkomensschade wordt uitgegaan van de oppervlakte tussen de oude en de nieuw te vormen kadastrale eigendomsgrens.

Bij verbreding van primaire waterlopen zal de nieuwe insteek (vermeerderd met 50 centimeter<sup>7</sup> hieruit) of de breedte van het onderhoudspad de nieuwe kadastrale eigendomsgrens gaan vormen. In geval van hermeandering en/of herinrichting de buitengrens van het ingerichte of in te richten gebied.

Bij verbreding van secundaire waterlopen, waarbij het waterschap geen eigendom heeft, zal voor de berekening van de vermogens- en inkomensschade worden uitgegaan van de oppervlakte tussen de oude en nieuwe insteek.

#### 4.3.1 Vermogensschade

Het tarief voor de vermogensschade wordt op projectniveau berekend op basis van:

- (Referentie)gegevens van de door het Kadaster geregistreerde (agrarische) transacties van landbouwgrond over de huidige en recente transacties (indien mogelijk het voorliggende kalenderjaar);
- Informatie van de in het gebied werkzame (agrarische) makelaars;
- Informatie van mede overheden zoals gemeenten en provincies.

De grondprijzen worden vastgesteld voordat de projecten worden uitgevoerd en de grondverwerving start. Gedurende het project kunnen de grondprijzen stijgen. Wanneer blijkt dat de gemiddelde grondprijs, bij het sluiten van een overeenkomst, met meer dan 5% is gestegen ten opzichte van de begindatum van het project vastgestelde normbedrag voor vermogensschade, vindt nabetaling van vermogensschade plaats. Het verschil tussen het reeds vastgestelde tarief en het uiteindelijk vast te stellen normbedrag wordt vergoed. Hiermee wordt voorkomen dat aangelanden die in een vroeg stadium hun medewerking verlenen, worden benadeeld ten opzichte van aangelanden die pas later hun medewerking verlenen.

De vermogensschade bedraagt bij verwerving van grond in geval van:

volle eigendom:

- Vrij van pacht: de vrije marktwaarde;
- In verpachte staat, op basis van reguliere pacht: 60 % van de vrije marktwaarde;
- In verpachte staat, op basis van geliberaliseerde pacht: percentage is afhankelijk van de resterende looptijd van de pachtovereenkomst.

Bij vestiging van erfdiensbaarheid, kwalitatieve verplichting of het opleggen van een gedoogplicht:

bedraagt de vermogensschade 85% van de vrije marktwaarde van de grond<sup>8</sup>.

Toegesplitst op herinrichtingsprojecten wordt de vergoeding berekend op basis van waardedaling omdat er sprake is van functieverandering (omzetting van landbouwgrond naar natuur/water).

#### 4.3.2 Inkomensschade

De overige vergoedingen baseert het waterschap op actuele gegevens van de door het waterschap geraadpleegde accountantskantoren.

Het waterschap vergoedt de inkomensschade - over de oppervlakte van de te verwerven grond - van de

---

<sup>7</sup> Algemene regel voor het plaatsen van afrasteringen Keur waterschap Vechtstromen

<sup>8</sup> Voor vaststelling van de schade biedt de Catalogus Groen Blauwe diensten een leidraad (<https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/productencatalogus/portals/portaal-natuur-en-landschap/>)

rechthebbende (eigenaar of pachter), omdat deze blijvend inkomen mist over deze grond. De inkomensschade wordt berekend door het gemiddelde saldo van een landbouwbedrijf te kapitaliseren.

Wanneer de rechthebbende middels een accountantsrapportage kan aantonen dat het saldo en/of de inkomensschade hoger ligt dan de door het waterschap voorgelegde saldo's en/of inkomensschadevergoeding, dan kan bedoelde vergoeding aangepast worden.

In onderstaand tabel zijn de kapitalisatiefactoren per rechthebbende vermeld.

**Tabel kapitalisatiefactoren**

Rechthebbende	Kapitalisatiefactoren
Eigenaar	10
Pachter van een hoeve	9
Pachter van los land (reguliere pacht)	8
Pachter (geliberaliseerde pacht)	1 tot en met 8 (afhankelijk van de resterende looptijd)

Vanuit de onteigeningssystematiek dient de betrokkene na de eigendomsoverdracht in dezelfde inkomens en vermogenssituatie te verkeren als daarvoor. De voordelen van de onteigening dienen te worden verrekend met de nadelen. Hiertoe wordt het rendement voortkomend uit het vrijkomend kapitaal (vermogensschade) op de inkomensschade in mindering gebracht. Binnen deze systematiek wordt door het waterschap veelal het in de jurisprudentie bepaalde rendementspercentage van 4% toegepast.

### **4.3.3 Overige eenmalige schade**

Hiertoe worden in ieder geval gerekend de volgende meest voorkomende schadecomponenten:

#### **Graslandvergoeding**

Bij grasland ontvangt de rechthebbende een vergoeding voor inzaaien en gewasderiving (zie bijlage 4). De vergoeding wordt berekend over de oppervlakte die wordt gebruikt als werkstrook en eventueel over de berekende oppervlakte waarop vrijkomende grond wordt uitgeschoven.

#### **Werkstrookvergoeding**

Gedurende de periode van uitvoering van de (project)werkzaamheden dient een werkstrook ter beschikking te worden gesteld, waarvan de breedte afhankelijk is van het uit te voeren project.

De eigenaar/gebruiker ontvangt een vergoeding voor de inkomsten die in die periode van de werkstrook worden gemist. De hoogte van de vergoeding is afhankelijk van onder andere het geteelde gewas.

#### **Mestplaatsingsruimte**

De werkstrook kan in die periode van uitvoering formeel niet worden opgegeven voor de gecombineerde opgave. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de ondernemer. Indien de rechthebbende als gevolg van het niet kunnen gebruiken van de werkstrook mest moet afvoeren, worden de dan geldende kosten van afvoer van mest voor zijn bedrijf vergoed.

#### **Vergoeding in verband met betalingsrechten, subsidies, enzovoort**

Indien de rechthebbende van de werkstrook aantoonbaar inkomsten mist omdat betalingsrechten (voorheen toeslagrechten) niet benut kunnen worden of bepaalde subsidies (bijvoorbeeld subsidie in het kader van Agrarisch natuurbeheer) komen te vervallen, ontvangt hij een vergoeding voor deze gemiste inkomsten; de vergoeding is afhankelijk van de looptijd van de betreffende betalingsrechten of subsidies.

Indien de resterende looptijd niet bepaald kan worden of langer dan 10 jaar bedraagt, is de maximale kapitalisatiefactor bij deze vergoedingen de factor 10.

De vergoedingen worden in deze situaties per geval berekend.

#### **Baggervergoeding**

De grondeigenaar/gebruiker heeft de keuze om de bij (project)werkzaamheden vrijkomende bagger te ontvangen en zelf op zijn perceel te verwerken. Er worden verder geen aanvullende schadevergoedingen toegekend.

### Deskundigenkosten

Bij volledige schadeloosstelling is het gebruikelijk dat alle kosten die een rechthebbende moet maken, volledig worden vergoed, waaronder eventuele deskundigenkosten. Bij het bepalen van de hoogte van de deskundigenkosten wordt de 'dubbele redelijkheidstoets' toegepast, dat wil zeggen:

- dat het redelijk is of de rechthebbende een deskundige inschakelt; en
- deze deskundige een redelijk tarief hanteert.

Het waterschap streeft vooraf naar overeenstemming met de rechthebbende over de vergoeding van (de hoogte van) de deskundigenkosten.

### 4.3.4 Rivierdynamiek

Voor (ruimte voor) rivierdynamiek (afkalving, oevererosie) bij Vecht, Regge en Dinkel wordt, voor zover nodig, afzonderlijk beleid opgesteld. De grondzakenaspecten passen in dit grondbeleid. Bij afwijking wordt dit vermeld in het bijbehorende bestuursbesluit

### 4.3.5 Richtlijnen bij grondverwerving per functie

In onderstaande tabel 1 zijn de richtlijnen bij grondverwerving per grondfunctie schematisch weergegeven.

Richtlijn bij grondverwerving voor verschillende grondfuncties	
Methode	Functie van de grond
1. Aankopen	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. grond voor waterlopen (primair)</li> <li>b. grond voor onderhoud aan waterlopen (primair)</li> <li>c. profielverruiming waterlopen primair en secundair (indien er al bestaand eigendom is)</li> <li>d. ondergrond voor kunstwerken</li> <li>e. grond voor gebouwen, zuiveringsterreinen en gemalen</li> <li>f. strategische grondvoorraad</li> <li>g. grond voor gestuurde waterberging (functiecombinatie niet mogelijk)</li> </ul>
2. Afstand gebruiksrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. grond voor waterloop (secundair)</li> <li>b. grond voor onderhoud aan waterlopen (secundair)</li> <li>c. profielverruiming primaire en secundaire waterlopen (indien er geen bestaand eigendom is)</li> </ul>
3. Regeling treffen (via legger + eventueel kwalitatieve verplichting, erfdienstbaarheid)	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. grond voor incidentele waterberging (functiecombinatie is mogelijk)</li> <li>b. grond voor hermeandering (eigendom bij natuur beschermende organisaties (TBO's) of landgoed en/of particulieren).</li> </ul>
4. Regeling treffen (via gebruik, pacht, erfpacht)	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. grond in eigendom bij waterschap maar in beheer bij TBO's (waterstaatkundig beheer bij waterschap)</li> <li>b. grond die voorheen gezamenlijk gerangschikt was via de Natuurschoonwet (NSW)</li> </ul>

### 4.4 Strategische grondverwerving

Het kenmerk van strategische grondverwerving is dat voorafgaand aan de concrete voorbereiding en uitvoering van een project (ruil)gronden worden verworven. (Strategische) grondverwerving (het hebben van een grondpositie) is naast samenwerking met partners een succesbepalende factor in het realiseren van de wateropgaven. Het hebben van een grondpositie biedt het waterschap mogelijkheden om in gebiedsprocessen en/of kavelruilen een rol van betekenis te spelen en daarmee een aantal van de eigen opgaven (versneld) te

realiseren. Een en ander neemt niet weg dat het waterschap terughoudend is voor wat betreft strategische grondverwerving.

Strategisch verwerven is vooral inspelen en aanhaken bij de mogelijkheden die de markt op dat moment biedt. Als percelen op de markt beschikbaar komen, is het nodig om snel te kunnen anticiperen op deze kansen en daarvoor een aankoopbudget beschikbaar te hebben. De risico's zijn beperkt.

Met goed georganiseerde strategische grondverwerving hoeft minder snel een beroep gedaan te worden op het inzetten van instrumenten zoals een gedoogplicht op basis van de waterwet of in het uiterste geval onteigening. Overigens zal, ook bij goede strategische grondverwerving, er altijd een (klein) deel van de gronden pas op het laatste moment aangekocht kunnen worden. Strategische grondverwerving vindt plaats op vrijwillige basis en tegen marktconforme bedragen. Dit gebeurt anticiperend (op mogelijkheden die in de markt ontstaan). Daarbij wordt gebruik gemaakt van het netwerk (relevante stakeholders) en gebiedskennis om gronden te verwerven. Verder zijn vrijwillige en planmatige kavelruilen en losse vrijwillige ruilingen belangrijke instrumenten. Meedoen aan wettelijke verkaveling via instrumenten op basis van de Wet inrichting landelijk gebied (WILG, wordt t.z.t omgevingswet) is ook mogelijk.

Strategische aankopen worden voor besluitvorming altijd aan het dagelijks bestuur voorgelegd.



## 5. Gebruik eigendommen door derden

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe het waterschap omgaat met het gebruik door derden van eigendommen. Nadat de beleidsruimte beschreven is wordt de wijze van uitgifte bij agrarisch en niet-agrarisch gebruik besproken.

### 5.2 Beleidsruimte

In beginsel wordt medegebruik van eigendommen van het waterschap toegestaan. Het waterschap heeft belang bij een zo optimaal mogelijk duurzaam waterbeheer. Daarnaast wil het waterschap waar mogelijk samen met partners doelen realiseren en een goed rentmeesterschap voeren waarbij de eigendommen inkomsten of besparingen opleveren. Uitgangspunt is dat het waterschap opereert als moderne overheid en op een zakelijke manier met vermogen wordt omgegaan. De uitgifte van medegebruik dient dan ook op de meest doelmatige manier te worden uitgevoerd, waarbij het waterstaatkundig belang steeds voorop staat. Hierbij is wel aandacht voor de redenen waarom in eerste instantie eigendom gewenst is. De uitgangspunten voor waterbeleving (recreatief medegebruik) zijn geregeld in de “Nota Beleefbaar Water” en vertaald in de Algemene regels recreatief medegebruik.

Oneigenlijk gebruik dient voorkomen te worden en/of te worden tegengegaan:

Aandachtspunten bij gebruik waterschapseigendommen door derden:

- Behouden van de mogelijkheid om toekomstige wateropgaven te realiseren;
- De mogelijkheid om inkomsten te generen of kosten te besparen;
- Het voorkomen van verlies van eigendom door natrekking, verjaring;
- Het ontstaan van rechten voor derden (pacht, erfdienstbaarheden).

### 5.3 Wijze van uitgifte

Het gebruik van eigendommen van het waterschap kan op verschillende manieren worden geregeld: verhuur, (erf)pacht, bruikleen, recht van opstal, zakelijk recht.

#### 5.3.1 Agrarisch gebruik

Agrarisch gebruik vormt verreweg het grootste deel van het in medegebruik uitgegeven areaal. Bij de wijze van uitgifte wordt onderscheid gemaakt in de volgende vormen:

- Voortgezet gebruik overeengekomen bij de aankoop van de grond: geliberaliseerde pacht, gebruiks- of bruikleenovereenkomst tot start beoogde project;
- Geliberaliseerde pachtovereenkomst bij economisch gebruik (strategische gronden). Uitgangspunt bij nieuwe contracten maximaal 4 jaar verpachten (aan één pachter), tenzij andere afspraken;



Verder wordt vanaf 2021, in af te sluiten geliberaliseerde pachtcontracten voor ruilgrond (niet structureel bezit), opgenomen dat:

- het verbouwen van lelies verboden is;
  - het verbouwen van bollen verboden is;
  - het verbouwen van uien verboden is;
  - landschapselementen op/langs ruilgrond in stand worden gehouden;
  - voor deze ruilgronden in de contracten wordt opgenomen, dat onderhouds-/schouwpaden in eigendom van het waterschap, langs deze ruilgronden, niet bemest mogen worden en dat hierop geen gewasbeschermingsmiddelen (incl. glyfosaat) mogen worden gebruikt;
  - "het gebruik van glyfosaat uit te sluiten en synthetische gewasbeschermingsmiddelen/herbiciden te ontmoedigen bij nieuwe pachtcontracten op eigen gronden en bij reeds lopende contracten naar mogelijkheden van compensatie te kijken."
- Geliberaliseerde pachtovereenkomst op (ingerichte) gronden met groenblauwe voorwaarden in het kader van ecologie en biodiversiteit (zoals bijvoorbeeld niet spuiten en mechanisch bemesten). Bij verpachting van dijklichamen vindt er, wat voorwaarden betreft, een afweging plaats (door beheerspecialisten) tussen waterveiligheid en waterkwaliteit.
  - Bruikleenovereenkomst bij beperkt of niet-bedrijfsmatig of commercieel gebruik;
  - Bruikleenovereenkomst bij wederzijdse belangen<sup>9</sup>.

Voor een deel van de strategische grondvoorraad is bij de koop voortgezet gebruik overeengekomen. Daarnaast zijn een aantal percelen in gebruik (bruikleen) gegeven tot de start van het beoogde project. In overleg met adviseurs watersysteem en adviseurs beheer en onderhoud worden (gebruiks)overeenkomsten opgemaakt. Deze overeenkomsten voldoen aan de beheer en onderhouds voorwaarden die de KRW herinrichting met zich meebrengt. Tevens wordt hiermee het beheer en onderhoud zo doelmatig mogelijk gehouden. Een en ander conform de na de uitvoering van het project opgestelde beheer en onderhoudsdocumenten (BOD's).

Bij bruikleen wordt geen tegenprestatie in geld gevraagd. Er kunnen wel afspraken met de gebruiker worden gemaakt over onderhoud (zoals een beheer- en onderhoudscontract) van het perceel. Door vastlegging wordt aanspraak op verjaring doorbroken.

### **5.3.2 Niet agrarisch gebruik, algemeen**

In het kader van niet-agrarisch medegebruik gaat de voorkeur uit naar het aangaan van huurovereenkomsten.

Bij medegebruik van eigendommen door derden is de huur afhankelijk van het voorgenomen gebruik. Voor de uitgifte in huur worden marktconforme prijzen gehanteerd.

#### **Windmolens op eigendom waterschap**

Opstalrecht ten behoud van eigendom ondergrond van het waterschap (wieken van windmolens via een erfdiensbaarheid van overzwaai).

#### **Kabels en Leidingen**

De aanleg van kabels en leidingen is geregeld in artikel 2 van de algemene regels kwantiteit Keur van waterschap Vechtstromen d.d. 28 november 2017.

#### **Visrecht**

Het visrecht behoort in beginsel toe aan de eigenaar van de grond onder het water. Van de bij het waterschap in eigendom toebehorende waterlopen wordt het visrecht (grotendeels) verhuurd. Het visrecht in het Vechtstromengebied wordt verhuurd aan hengelsportfederaties "Sportvisserij Oost Nederland" en "HSF Groningen Drenthe". De federaties zijn aangesloten bij sportvisserij Nederland en zij zijn de partij die de leden een visvergunning verstrekken. Zie hiervoor ook de nota visbeleid waterschap Vechtstromen (vastgesteld op 24 april 2019).

<sup>9</sup> Besluit: Tijdelijk in gebruik geven van de in het kader van de landinrichting Losser toebedeelde stroken langs de Bovendinkel, Ruenbergerbeek, Glanerbeek en Elsbeek, DB 20 januari 2015

## **Jachtrecht**

Het waterschap verhuurt het jachtrecht voor de waterlopen en overige gronden, met uitzondering van de waterlopen binnen de bebouwde kom.

De verhuur van het jachtrecht wordt geregeld in een jachthuurovereenkomst overeenkomstig paragraaf 3.4 en 3.5 van de Wet natuurbescherming (Wnb). Om versnippering te voorkomen wordt jachtrecht alleen verhuurd aan Wild Beheer Eenheden (WBE) als bedoeld in art. 3.14 lid 1 Wnb.

## **5.4 Oneigenlijk gebruik**

### **5.4.1 Aanpak oneigenlijk gebruik**

Oneigenlijk gebruik is gebruik (van waterschapseigendommen) zonder of in afwijking van de toestemming van het waterschap. Volgens artikel 86, lid 1 van de Waterschapswet doet het dagelijks bestuur alles wat nodig is ter voorkoming van verjaring of verlies van recht of bezit. Op 27 november 2018 heeft het waterschap besloten tot een structurele aanpak van het oneigenlijk gebruik (door derden) van waterschapseigendommen.

### **5.4.2 Voorkoming oneigenlijk gebruik**

Verder heeft grondzaken met vergunningverlening procesafspraken bij vergunningverlening op eigendom van het waterschap. Een vergunning is namelijk géén privaatrechtelijke toestemming van het waterschap om zijn eigendom te gebruiken. Gebruik van waterschapseigendom zonder privaatrechtelijke toestemming van het waterschap is immers onrechtmatig. De voorwaarden daarvoor worden vastgelegd in een met derden (initiatiefnemers) te sluiten overeenkomst.

Er worden geen privaatrechtelijke overeenkomsten gesloten bij vergunningen voor zaken zoals reguliere (landbouw)duikers (zie ook 3.2.4) en drainage.

Daarnaast komt het voor dat waterschapseigendommen (zonder toestemming) worden opgegeven voor de gecombineerde opgave (GO) bij de Rijksdienst voor ondernemend Nederland (RVO). Het was eerder niet mogelijk om de gegevens van deze “gebruikers” op te vragen. De komende periode wordt onderzocht in afstemming met andere waterschappen of hiermee (opvragen gegevens) een instrument kan ontstaan om oneigenlijk gebruik tegen te gaan en mogelijk ook vergroeningsdoelstellingen te realiseren.



## 6. Uitgifteprijs bij gebruik eigendommen

### 6.1 Inleiding

Ten aanzien van de prijsvorming bij uitgifte van gronden aan derden zijn voornamelijk de gebruiksmogelijkheden (bestemmingen, ligging, enzovoort) en daarmee de benutting en het economisch rendement voor de gebruiker bepalend. Voor de bepaling van de huur- of pacht prijs wordt een marktconforme prijsstelling gehanteerd. Een waterschap kan, wanneer het grond verkoopt, dan wel in gebruik geeft of subsidies verstrekt om projecten mogelijk te maken, in aanraking komen met de regels van staatssteun. Het niet goed omgaan met deze regels brengt financiële en juridische risico's met zich mee.

Door te voldoen aan marktconforme uitgifte prijzen wordt voldaan aan het voorkomen van ongeoorloofde staatssteun.<sup>10 11</sup>

### 6.2 Standaardprijzen

Standaardprijzen worden gehanteerd in gevallen waarbij gebruik gemaakt wordt van vrijwel identieke objecten met een zelfde doel. Hierbij valt te denken aan o.a. de strategische grondvoorraad die over het algemeen goede agrarische gebruiksmogelijkheden heeft. Jaarlijks worden vooraf de uitgifte prijzen geactualiseerd.

### 6.3 Prijsberekening in specifieke gevallen

Indien het niet mogelijk is een uitgifteprijs te bepalen op basis van vergelijkbare uitgiftes of referentietransacties, wordt er een marktconforme uitgifteprijs vastgesteld op basis van een taxatie door de adviseur(s) grondzaken van het waterschap. Indien nodig vindt taxatie door een externe onafhankelijke partij plaats. Het gaat hier vaak over incurante objecten of percelen zoals kades of natuurstroken langs waterlopen. Deze werkwijze past binnen de 'Handreiking grondtransacties en Staatsteun'.<sup>12</sup>

Bij grotere (maatschappelijke) projecten zal worden bekeken of en op welke wijze de voor dit project benodigde gronden aan de initiatiefnemer in medegebruik/pacht uitgegeven kunnen worden. De uitgifte prijzen kunnen op verschillende manier tot stand komen. Per project zal worden bekeken wat voor dat project de meest gereede taxatiemethode is voor de berekening van de grondwaarde. Deze waarde kan bijvoorbeeld worden vastgesteld via de vergelijkingsmethode, huurwaardekapitalisatie of via berekening van de residuele grondwaarde.

---

<sup>10</sup> De belangrijkste regels omtrent Staatssteun zijn opgenomen in artikel 107 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie.

<sup>11</sup> Verdere uitwerking in: Handreiking staatssteun bij grondtransacties; min. VROM en Binnenlandse zaken en koninkrijksrelaties, mei 2005.

<sup>12</sup> Zie <http://www.europadecentraal.nl/wp-content/uploads/2013/01/Handreiking-grondtransacties.pdf>

#### **6.4 Indexering**

Bij overeenkomsten wordt jaarlijks vooraf aan de nieuwe uitgifte de marktsituatie bekeken om tot een marktconforme uitgifteprijs te komen. Bij geliberaliseerde pachtovereenkomsten wordt de pachtprijs jaarlijks van rechtswege gewijzigd op basis van het Pachtprizenbesluit 2007.



## 7. Verkoop eigendommen

### 7.1 Inleiding

Het waterschap heeft verspreid in zijn beheergebied gronden in eigendom. Een groot deel van deze eigendommen worden gebruikt voor de uitoefening van de waterschapstaak. Voor een deel zijn, of ontstaan, er eigendommen die geen rol meer spelen bij de taakuitoefening van het waterschap. Dit eigendom is of kan ontstaan vanuit historisch perspectief. Te denken valt hierbij aan overhoeken die in transactie mee gekocht moeten worden, gedempte waterlopen, geamoveerde zuiveringen. Is er geen strategisch- of waterstaatkundig belang dan kunnen gronden in eigendom worden afgestoten door verkoop of ruil.

### 7.2 Overweging en verkoopproces

Zaken die verkocht kunnen worden zijn gebouwen, geamoveerde zuiveringsterreinen, grotere (cultuurtechnische) percelen, kleinere percelen (overhoeken, bos- woeste grond) en voormalige waterlopen. Grotere percelen kunnen ook gronden zijn uit de strategische grondvoorraad. Uitzondering hierop zijn onze zuiveringsterreinen en direct aanliggende gronden. Deze blijven strategisch, tenzij de betreffende zuiveringsbeheerder en teamleider toestemming voor verkoop hebben gegeven.

Het waterschap is als overheidsinstantie bij zijn privaatrechtelijk handelen gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Bij het verkoopproces is vooral het gelijkheidsbeginsel van belang. Dit vraagt om een objectieve benadering en transparantie. De lijnen waarlangs het verkoopproces verloopt moeten voor derden zichtbaar zijn.

Verkoop bij openbare aankondiging en inschrijving geniet de voorkeur. Hieraan kan echter niet altijd worden voldaan omdat er vanuit het verleden voorkeursrechten bestaan of huurders/pachters en aangrenzende eigenaren rechten van eerste koop hebben of dat een maatschappelijk belang zwaarwegend is. Zijn deze rechten er dan volgt onderhandse verkoop. Indien een te verkopen perceel klein is of dusdanig ligt dat er maar één gerechtvaardigde koper is kan door de adviseurs grondzaken van het waterschap besloten worden dit onderhands te doen en niet openbaar. Uitzonderingen waarin dit hoofdstuk niet voorziet worden voor besluitvorming altijd aan het dagelijks bestuur voorgelegd.

Er zal altijd een kosten/baten analyse plaatsvinden. Vooral bij het inschakelen van een onafhankelijke deskundige, die het verkoopproces gaat afhandelen, moeten de baten wel opwegen tegen de kosten.

In alle gevallen zal er een marktconforme prijs betaald moeten worden. Een onafhankelijke makelaar/taxateur kan worden ingeschakeld in het verkoopproces om tot een onafhankelijke marktconforme prijs te komen of het gehele verkoopproces af te handelen. De overdrachtskosten zijn voor de kopende partij. Indien het waterschap groot belang heeft bij de verkoop dan kan er een andere kostenverdeling worden afgesproken.



## Bijlage 1. Beheergebied



**Grens waterschap Vechtstromen: als bedoeld in artikel 2.1, tweede lid, van het Reglement waterschap Vechtstromen.**

aanduidingen

nieuwe waterschapsgrens Vechtstromen

vervallen waterschapsgrens

Beleidsinformatie sept. 2012 tek.nr.12272338

0 150kilometers

## ***Bijlage 2. Relevante begrippen***

Een korte uitleg van gebruikte begrippen in dit beleidsstuk.

**Beschermingszone:** aan een waterstaatswerk grenzende zone, die als zodanig in de legger is opgenomen, waarin ter bescherming van dat waterstaatswerk voorschriften krachtens deze Keur van toepassing zijn.

**Catalogus Groenblauwe diensten:** een overzicht van de maximale vergoedingen die overheden in Nederland mogen geven aan grondeigenaren die een groenblauwe dienst (natuur en landschap, cultuurhistorie, recreatie of waterbeheer) leveren. De vergoedingen zijn gebonden aan een maximum om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen.

**Gecombineerde opgave:** De Gecombineerde opgave is een jaarlijkse opgave voor agrarisch ondernemers. Met de opgave geven ze gegevens aan De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) door voor de landbouwtelling en de mestwetgeving. Ook vragen ze hiermee uitbetaling aan van betalingsrechten en een aantal subsidies.

### **Geliberaliseerde pacht:**

Voor geliberaliseerde pacht gelden minder wettelijke bepalingen dan voor reguliere pacht:

1. er geldt geen prijsstoets voor overeenkomsten met een looptijd korter dan 6 jaar. Verpachter en pachter mogen samen een pacht prijs afspreken;
2. het voorkeursrecht van koop is niet van toepassing. Als de verpachter de verpachte grond wil verkopen, dan hoeft hij de grond niet eerst aan te bieden aan de pachter;
3. het continuatierecht geldt niet. Er is geen sprake van zes jaarlijkse min of meer automatische verlenging van de overeenkomst;
4. er is geen sprake van indeplaatsstelling. De pachter kan dus niet een ander in zijn plaats (laten) stellen als pachter.

**Insteek:** snijlijn van het bovenwatertalud met het aangrenzende maaiveld.

**Kunstwerk:** (bouw)werk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een leiding, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

**KRW (Europese Kaderrichtlijn Water, richtlijn 2000/60/EC):** deze richtlijn is in 2000 van kracht geworden en heeft als doelstelling de kwaliteit van oppervlakte- en grondwater in Europa te waarborgen.

**Keur:** verordening van een waterschap, waarin een stelsel van verbods- en gebodsbepalingen is opgenomen ter bescherming en instandhouding van de waterhuishouding en waterstaatswerken.

**Legger:** legger als bedoeld in artikel 5.1 van de Waterwet of in artikel 78 tweede lid van de Waterschapswet, is een bij besluit van de waterbeheerder vastgesteld register van waterstaatswerken (bijvoorbeeld hoofdwatergangen) met daarin per waterstaatswerk geografische informatie met de ligging, maatvoering en onderhoudsplichtigen.

**Marktwaarde:** het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

**Natuurvriendelijke oever:** oever die op natuurlijke wijze is ingericht of ontstaan met als doel een geleidelijke en brede overgang van nat naar droog zodat deze interessant is voor flora en fauna, waardoor de waterkwaliteit verbeterd worden.

**NBW (Nationaal Bestuursakkoord Water):** het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden anticiperend op veranderende omstandigheden, zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Het watersysteem moet in het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-actueel) in 2015 op orde zijn en

vervolgens richting 2050 op orde worden gehouden. Op 31 oktober 2018 hebben de waterpartners aanvullende afspraken gemaakt op het Bestuursakkoord Water

**NSW:** Natuurschoonwet

**Oneigenlijk gebruik:** er is sprake van oneigenlijk gebruik van waterschapseigendommen indien voor dat gebruik niets is geregeld in de vorm van een mondelinge of schriftelijke gebruiks-, huur- of pachtovereenkomst.

**Persleiding:** leiding waar onder druk afvalwater doorheen gepompt wordt.

**Primaire waterloop:** een waterloop met een afvoer vak groter dan 1.000 hectare.

**Secundaire waterloop:** een waterloop met een afvoer vak kleiner dan 1.000 hectare.

**Stedelijk water:** water gelegen binnen de bebouwde kom, voor zover dit water deel uitmaakt van het watersysteem.

**Strategische grondaankoop:** grondaankoop (ver) voorafgaand aan een vastgesteld project om hiermee t.z.t. een ontwikkeling in gang te zetten of te versnellen.

**Watervergunning:** vergunning als bedoeld in de Waterwet.

**Waterstaatswerk:** oppervlaktewaterlichaam, bergingsgebied, waterkering en ondersteunend kunstwerk, dat als zodanig in de Legger is aangegeven.

**Waterstaatkundige functie:** de functie die het waterschap aan het waterstaatswerk heeft toegekend.

**Waterstaatkundig belang:** waterkeringen, watergangen, kunstwerken, RWZI's, persleidingen en gebouwen met een waterstaatkundige functie dan wel daarmee een rechtstreekse functionele relatie hebben die van dusdanig belang zijn dat deze in beheer en onderhoud zijn bij het waterschap.

**Watersysteem:** samenhangend geheel van één of meer oppervlaktewaterlichamen met bijbehorende bergingsgebieden, waterkeringen en ondersteunende kunstwerken en grondwaterlichamen, met inbegrip van de biologische componenten.



### **Bijlage 3. Bronnen**

- Grondzakenbeleid waterschap Zuiderzeeland, 13 maart 2020
- DB-besluit waterschap Vechtstromen: Nota visbeleid waterschap Vechtstromen, DB 24 april 2019
- DB-besluit waterschap Vechtstromen: Besluit Grondzaken i.r.t. OOWS, DB 11 december 2018.
- DB-besluit waterschap Vechtstromen: Besluit aanpak oneigenlijk gebruik waterschapseigendommen, DB 27 november 2018.
- DB-besluit waterschap Vechtstromen: Algemene regels recreatief medegebruik, DB 28 november 2017.
- DB-besluit waterschap Vechtstromen: Beleidsregels waterkwantiteit Keur, DB 28 november 2017.
- DB-besluit waterschap Vechtstromen: Nota beleefbaar water, DB 7 februari 2017.
- Wet natuurbescherming (wnb), in werkingtreding 1 januari 2017.
- Waterbeheerplan 2016-2021, 7 oktober 2015
- DB-besluit waterschap Vechtstromen: Tijdelijk in gebruik geven van de in het kader van de landinrichting Losser toebedeelde stroken langs de Bovendinkel, Ruenbergerbeek, Glanerbeek en Elsbeek, DB 20 januari 2015
- Nota grondbeleid 2015, Provincie Overijssel, 16 december 2014, 2014/0345846
- Standaard overzicht gewasschade per juli 2014, waterschap Vechtstromen
- Vergoedingen LTO - Gasunie 2015
- Actualisatie grondbeleid Waterschap Rijn en IJssel 15 november 2005, 6 mei 2014
- Grondzakenbeleid waterschap Zuiderzeeland, 1 mei 2014
- Resultaten onderzoek oneigenlijk gebruik waterschapseigendommen, DB waterschap Vechtstromen, 16 september 2014
- Water raakt, samen werken aan water in de stad, Rijn-Oost, 2014
- Onderzoek naar het proces van grondverwerving in de provincie Fryslân, Berenschot, 13 december 2012
- Concept beleidsnota Strategische Grondverwerving, "Vechtstromen" versie, 12 december 2012
- Grondverwerving door de provincie Fryslân in het tijdvak 2007 t/m 2010, Noordelijke rekenkamer, 24 september 2012
- DB besluit waterschap Regge en Dinkel: eigendom waterlopen in LI, 24 juli 2012, 12.11517
- Nota, Kijk op onderhoud in 2027, Waterschap Regge en Dinkel, 18 november 2011
- DB-besluit waterschap Regge en Dinkel: pilot Twickel2, 14 juni 2011, 11.09032
- Relatie tussen het grondbeleid en strategische grondaankopen, waterschap Reest en Wieden, 31 mei 2011 (6575)
- Beleidsnota waterschap Regge en Dinkel, Jacht en het beheer van waterlopen, december 2010
- Uitvoeringsplan kaderrichtlijn water, waterschap Regge en Dinkel, mei 2010
- Actualisering grondbeleid waterschap Regge en Dinkel 2010, 17 maart 2010, 10.01173
- Waterbeheerplan 2010-2015 waterschap Regge en Dinkel, 1 januari 2010
- Onderzoek naar het grondbeleid van waterschap Rijn en IJssel, november 2009
- Waterbeheerplan 2010-2015 waterschap Velt en Vecht, 27 oktober 2009
- DB-besluit waterschap Regge en Dinkel: pilot Twickel1, 20 oktober 2009, 09.12025
- DB-besluit waterschap Regge en Dinkel: bepalen standpunt over eigendomspositie waterschap, 20 oktober 2009, 09.09683
- Aankoopstrategieplan waterschap Reest en Wieden 2009/2010, 29 juni 2009, 06-5290
- Notitie blauwe diensten en blauwe maatregelen, waterschap Regge en Dinkel, 20 juli 2006
- Beleidsnotitie grondverwerving, waterschap Velt en Vecht, 2005
- Handreiking Grondtransacties en Staatssteun, ministerie VROM 5165, mei 2005
- Notitie grondaankopen, waterschap Velt en Vecht, 27 oktober 2003
- Notitie grondzaken waterschap Reest en Wieden, 19 augustus 2002

## ***Bijlage 4. Gewassenschadelijst***

### **OVERZICHT GEWASSENSCHADE 2020<sup>13</sup>**

#### Basisvergoeding gewassenschade

De gewassenschade is, gebaseerd op de marktprijs van het gewas, vastgesteld op:

<u>a.</u>	grasland, per hectare per jaar:	€ 2.500,-*
<u>b.</u>	rogge, per hectare per jaar:	€ 900,-
<u>c.</u>	haver, per hectare per jaar:	€ 1.100,-
<u>d.</u>	gerst, per hectare per jaar:	€ 1.700,-
<u>e.</u>	tarwe, per hectare per jaar:	€ 2.100,-
<u>f.</u>	triticale, per hectare per jaar:	€ 2.500,-
<u>g.</u>	maïs, per hectare per jaar:	€ 2.500,-
<u>h.</u>	bieten:                   voederbieten, per hectare per jaar:	€ 3.100,-
	suikerbieten, per hectare per jaar:	€ 3.300,-
<u>i.</u>	aardappelen:       zetmeelaardappelen, per hectare per jaar:	€ 3.700,-
	consumptieaardappelen, per hectare per jaar:	€ 6.000,-
<u>j.</u>	stoppelknollen, per hectare per jaar:	€ 750,-

\* specificatie gewasschade bij grasland, oa uitsplitsing groeimaanden, z.o.z.

#### Overige (aanvullende) schadevergoedingen

Vergoeding voor structuurschade	€ 700,- per hectare
Vergoeding voor overmatig overlast	€ 450,- per hectare
Baggervergoeding	€ 1,80 per m <sup>3</sup>

#### \* SPECIFICATIE GEWASSCHADE BIJ GRASLAND

<sup>13</sup> Wordt jaarlijks aangepast. Mede gebaseerd op een aantal uitgangspunten van de jaarlijkse LTO-Gasunie normen.

Drie schadecomponenten:

- Basisvergoeding
- Schade door vernietiging graszode en opnieuw inzaaien
- Inzaaikosten

Basisvergoeding:

Opbrengstderving per groeimaand, gedurende de werkzaamheden.

	GROEIMAANDEN	SCHADE PER HA (opbrengstderving)
1	Januari	€ ---
2	Februari	€ ---
3	Maart	€ ---
4	April	€ 250,-
5	Mei	€ 500,-
6	Juni	€ 500,-
7	Juli	€ 400,-
8	Augustus	€ 350,-
9	September	€ 250,-
10	Oktober	€ 250,-
11	November	€ ---
12	December	€ ---
	Totaal:	€ 2.500,-

Schade door vernietiging graszode en opnieuw inzaaien

Indien de graszode door werkzaamheden van het waterschap volledig is vernietigd en opnieuw wordt ingezaaid, dan wordt voor de mindere grasopbrengst op het nieuw ingezaaide perceel een vergoeding van € 900,- per hectare betaald. Dit bedrag vertegenwoordigt de waarde van de mindere grasopbrengst in de periode van zaaiklare oplevering tot het moment dat het grasbestand gelijk is als bij ingebruikname van de grond door het waterschap.

Inzaaikosten

Indien de graszode door werkzaamheden van het waterschap volledig is vernietigd en de grondeigenaar zijn perceel zelf opnieuw inzaait, wordt hiervoor een vergoeding betaald van € 400,- per hectare. Hierbij is inbegrepen de aankoop van het benodigde graszaad alsmede het verwerken/inzaaien van het graszaad op het betreffende perceel.

Vb: Bij het volledig vernietigen van de graszode en een zaaiklare oplevering door het waterschap (grondeigenaar zaait zelf zijn perceel in) bedraagt de minimale gewasschade € 1.300,- per hectare. Eventuele gewasschade (opbrengstderving) door werkzaamheden tijdens groeimaanden (april t/m oktober) wordt hierbij opgeteld