

Grondverwervingsplan Nieuwe Waarden Alblasserwaard

Bijlage bij: Ontwerp projectbesluit
Nieuwe Waarden Alblasserwaard

*sterke dijken
schoon water*



Verantwoording

Titel	Grondverwervingsplan Nieuwe Waarden Alblasserwaard
Versie	Definitief concept
Datum	30 maart 2026
Aantal pagina's	24
Aantal bijlagen	2
Opgesteld door	Judith van Heeswijk- van Moorsel (team Grondzaken) Ilse Donkersloot (team Grondzaken) Walter van der Vlist (team Grondzaken)
Controle door	Richard van Doorn (Omgevingsmanager, Nieuwe Waarden Alblasserwaard)

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Projectgebied.....	4
1.2 Projectopgave en maatregelen	5
1.3 Doel van het grondverwervingsplan	9
2 Beleid	10
2.2 Eigendommenbeleid.....	10
2.2 Strategische aankoop	14
2.3 Afwijken van beleid	14
3 Uitgangspunten grondverwerving.....	15
3.1 Aankoop.....	15
3.2 Zakelijk recht.....	15
3.3 Tijdelijke ingebruikname	15
3.4 Strategische grondverwerving.....	16
3.5 Kabels en leidingen (categorie II leidingen)	17
3.6 Publiekrechtelijk	17
4 Werkwijze grondverwerving.....	18
4.1 Minnelijke grondverwerving	18
4.2 Dwangmaatregelen	18
4.3 Planschade en nadeelcompensatie	19
4.4 Voorbehoud goedkeuring.....	19
5 Eigendomssituatie onroerende zaken.....	20
5.1 Eigendomsgegevens	20
5.2 Bestaande zakelijke rechten	20
5.3 Overige uitgangspunten	20
6 Organisatie.....	21
6.1 Organisatorisch.....	21
6.2 Tijdslijn van de grondverwerving	21
Bijlage 1 Grondplantekening	23
Bijlage 2 Strategische grondverwervingstekening	24

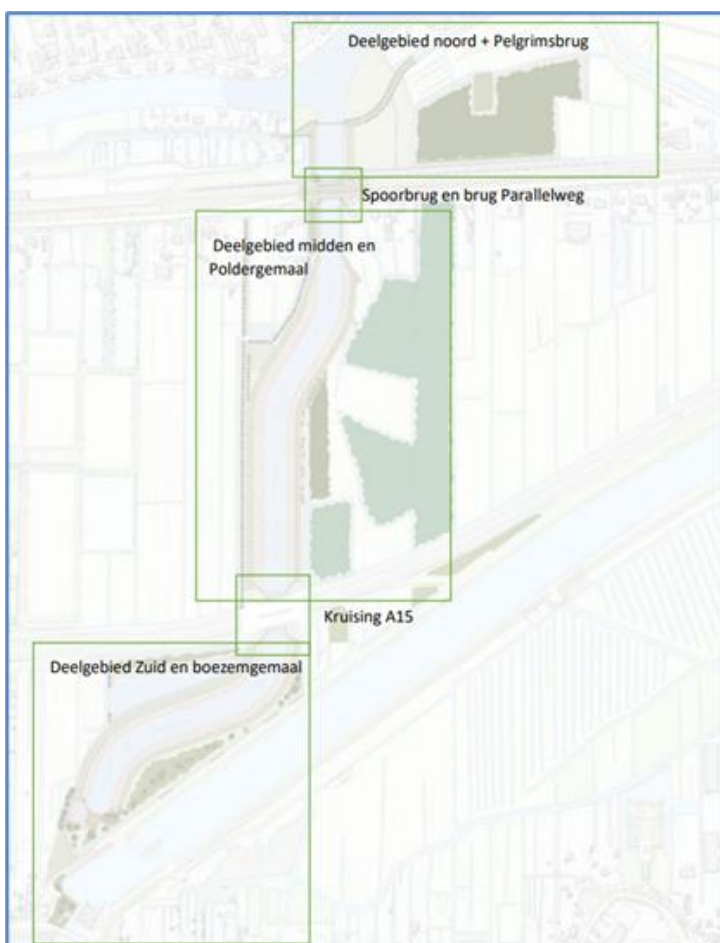
1 Inleiding

Dit grondverwervingsplan met de daarbij behorende bijlagen is het basisdocument voor de verwerving (aankoop, vestiging zakelijk recht en tijdelijk gebruik) van onroerende zaken die nodig zijn voor de uitvoering van het (ontwerp-) Projectbesluit Nieuwe Waarden Alblasserwaard. Het grondverwervingsplan maakt integraal onderdeel uit van het (ontwerp-) Projectbesluit Nieuwe Waarden Alblasserwaard.

1.1 Projectgebied

Het projectgebied waar onder andere het nieuwe boezemkanaal en –gemaal worden gerealiseerd, bevindt zich grotendeels in de gemeente Hardinxveld-Giessendam en voor een klein deel in de gemeente Molenlanden. Het deel in de gemeente Molenlanden betreft enkel een gedeelte van de natuurcompensatie. Het projectgebied wordt grofweg omkaderd door bedrijventerrein industriegebied Nieuweweg in Hardinxveld aan de westkant, de rivier Beneden-Merwede aan de zuidkant, de rivier Giessen aan de noordkant en het Kanaal van Steenenhoek aan de oostkant. Hieronder zal het project gebied worden toegelicht aan de hand van drie deelgebieden;

- Deelgebied noord; tussen de Giessen en de spoorlijn
- Deelgebied midden; tussen de Parallelweg en rijksweg A15
- Deelgebied zuid; tussen rijksweg A15 en de Beneden-Merwede



Figuur 1.1 Deelgebieden van het project

Daarnaast kruist het nieuwe boezemkanaal de rijksweg A15, Achterdijk Oost, de Parallelweg en de daarnaast gelegen spoorlijn. De locaties van de beoogde kruisingen met deze infrastructuur maken ook onderdeel uit van het projectgebied.

De deelgebieden verschillen van elkaar op het gebied van landgebruik en landschappelijk schaalniveau. Deelgebied noord wordt gekenmerkt door de ligging aan de Giessen en een kleinschalig groen karakter, door de aanwezigheid van dagrecreatie, bosschages, kleinschalig landbouwgebied en hobbymatig gebruik van landbouwgrond. In het meest westelijk deel bevinden zich woningen en een bedrijventerrein. Aan de zuidzijde is dit deelgebied belend door een watergang en het spoor.

Deelgebied midden wordt met name gekenmerkt door agrarisch gebruik (m.n. westelijk gedeelte) en bosgebied (oostelijk gedeelte). In het noordelijk gedeelte van dit deelgebied bevinden zich enkele vrijstaande woningen. In het midden van dit deelgebied ligt de Molensloot. Ruimtelijk is het deelgebied aan de noordzijde afgebakend door de Parallelweg en het spoor. Aan de zuidzijde is het deelgebied afgebakend door de A15.

Deelgebied zuid wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door agrarisch gebruik. Het landbouwgebied ligt ingeklemd tussen de A15 aan de noordzijde, de bebouwing aan de Sluisweg aan de westzijde en het Kanaal van Steenenhoek ten oosten en zuiden, met daarachter ten zuiden de Rivierdijk en de Beneden Merwede. Ten zuidwesten, langs de Rivierdijk, bevinden zich voornamelijk woningen. Aan de zuidzijde bevindt zich het Mr. Dr. G. Kolff gemaal en de brug Rivierdijk. Daarnaast bevinden zich aan de zuidzijde van de Rivierdijk enkele bedrijven. In de Beneden Merwede liggen pontons en dokken.

Relevante ontwikkelingen

In deelgebied midden is sprake van één andere ontwikkeling. Dit betreft het zonneveld 't Groene Hartingshof. Alhoewel dit zonneveld niet met het projectbesluit mogelijk wordt gemaakt, is deze wel relevant voor onderhavig project in het kader van de Regionale Energie Strategie Drechtsteden (RES). Bij de inpassing van het boezemtracé is hiermee rekening gehouden.

1.2 Projectopgave en maatregelen

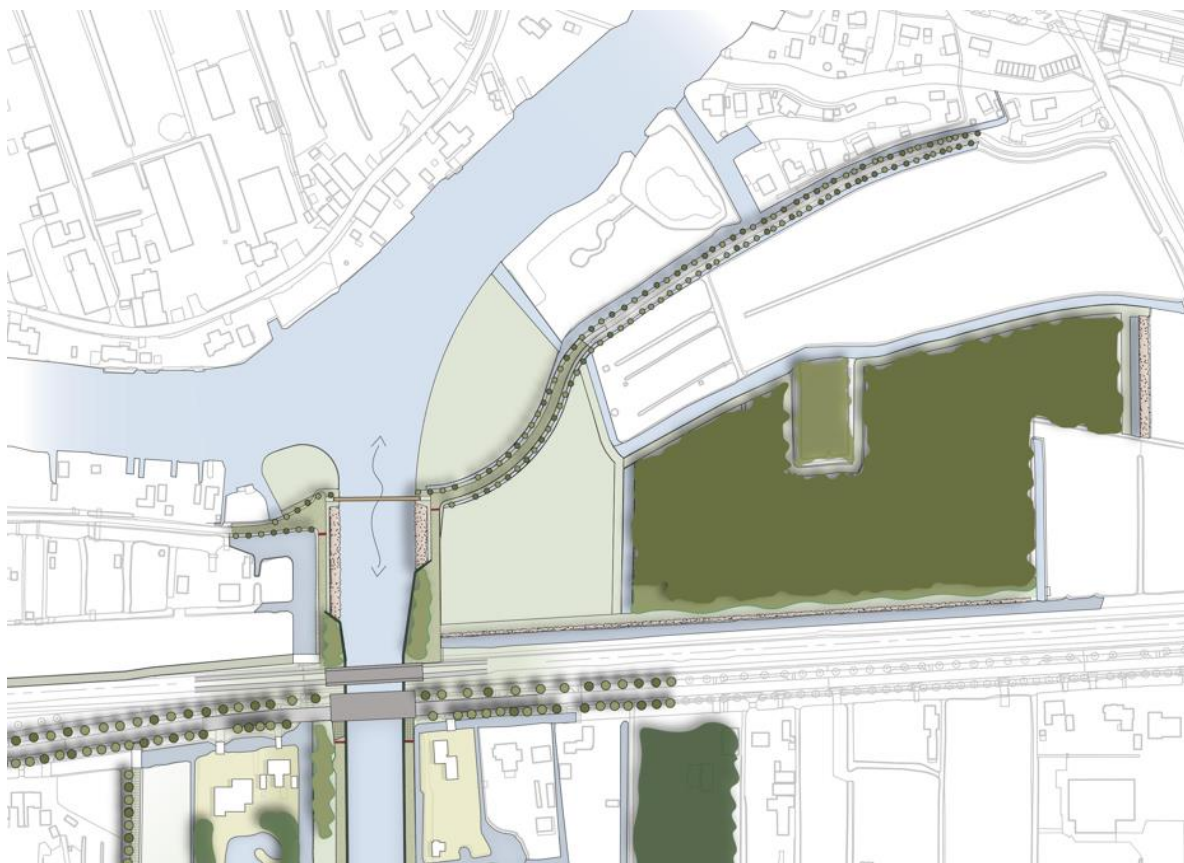
Het project Nieuwe Waarden Alblasserwaard heeft als doel een toekomstbestending en evenwichtig boezemwatersysteem in de Alblasserwaard. Het project omvat maatregelen ten behoeve van het anders inrichten van een deel van het watersysteem in de Alblasserwaard, om in de toekomst wateroverlast en onveilige situaties te minimaliseren. Met voorliggend projectbesluit wordt een deel van de maatregelen mogelijk gemaakt. Het projectbesluit heeft betrekking op een aantal van de hiervoor genoemde permanente maatregelen:

- Een boezemgemaal nabij Hardinxveld;
- Een boezemkanaal tussen de Giessen en het boezemgemaal nabij Hardinxveld;
- De kruisingen van het Pelgrimspad, de spoorlijn, de Parallelweg en de Rijksweg A15 met het boezemkanaal;
- Een poldergemaal en de benodigde aanpassingen aan het poldersysteem;
- Boscompensatie/Natuurcompensatie;
- Faunavoorzieningen;
- En diverse bijkomende voorzieningen en werken, waaronder waterberging en landschappelijke inrichtingsmaatregelen.

Hieronder wordt per deelgebied/locatie een beknopte opsomming gegeven van de permanente maatregelen in het projectgebied. De volledige toelichting op de maatregelen is te vinden in artikel 2 van het (ontwerp-) Projectbesluit Nieuwe Waarden Alblasserwaard.

Deelgebied noord:

- Aanleg boezemkanaal, met bijbehorende kades, plasbermen en beheerstrook
- Verlegging van de kade Achterdijk oost en herinrichting terrein langs het nieuwe boezemkanaal
- Wijziging van watergangen en aanleg van bijbehorende beheerstrook
- Aanleg verbinding Pelgrimspad (voetgangers Lage Afstand Wandelroute (LAW))
- Aanleg van beplanting als landschappelijke inpassing boezemkanaal, Achterdijk oost en onderhoudsweg
- Aanleg van struweel en dichte beplanting t.b.v. faunapassage en -rustplek
- Aanleg van nieuwe natuur (natuurcompensatie)



Figuur 1.2 Visualisatie van deelgebied Noord. Vanaf dit punt zal het water vanuit de Giessen het boezemkanaal instromen. Het water stroomt (van boven naar beneden in deze figuur) onder de nieuwe brug van het Pelgrimspad en onder de bruggen van het spoor en de Parallelweg door. Rechts op de figuur de natuurcompensatie.

Kruising spoor en Parallelweg:

- Aanleg van een kunstwerk t.b.v. het spoor en de parallelweg
- Aanleg damwandconstructie t.b.v. de doorstroom van het boezemkanaal
- Aanleg duikers en wijziging watersysteem

Deelgebied midden:

- Aanleg boezemkanaal, met bijbehorende kades, plasbermen, beheerstrook
- Wijziging van watergangen en aanleg van bijbehorende beheerstrook
- Aanleg poldergemaal en bijkomende werken

- Aanleg van een onderhoudsweg naar de duikerconstructie A15
- Aanleg van beplanting als landschappelijke inpassing boezemkanaal, poldergemaal en onderhoudsweg
- Aanleg van struweel en dichte beplanting t.b.v. faunapassage en -rustplek
- Aanleg van nieuwe natuur (natuurcompensatie)



Figuur 1.3 Visualisatie van deelgebied Midden. Boven in de figuur stroomt het water het deelgebied Midden in. Direct rechts naast het boezemkanaal, in het mosgroen, is boscompensatiegebied voor NNN ingetekend. Langs het boezemkanaal zijn de natuurvriendelijke oevers afgebeeld. Tussen het boezemkanaal (links van het boezemkanaal in figuur) en de bomenrij is het zoekgebied voor het nieuwe poldergemaal.

Kruising A15:

- Aanleg van een duikerconstructie t.b.v. de doorstroom van het boezemkanaal onder de A15 door;
- Aanleg van opstelplaatsen en keerlussen ten behoeve van onderhoud aan de duikerconstructie onder de A15
- Aanleg duikers en wijziging watersysteem

Deelgebied zuid:

- Aanleg boezemkanaal, met bijbehorende kades, plasbermen, beheerpaden
- Wijziging van watergangen en aanleg van bijbehorende beheerpaden
- Aanleg boezemgemaal en bijkomende werken
- Aanleg van een onderhoudsweg naar de duikerconstructie A15
- Ophogen van de grond ten behoeve van de aanleg van perskokers
- Aanleg van beplanting als landschappelijke inpassing boezemkanaal, boezemgemaal en onderhoudsweg(en)
- Aanleg van watercompensatie en natuurinrichting
- Aanleg van nieuwe natuur (natuurcompensatie)



Figuur 1.4 Visualisatie van deelgebied Zuid. Rechtsboven in de figuur is de kruising met de A15 te zien en stroomt het water van het boezemkanaal het deelgebied Zuid in. Boven het kanaal is het watercompensatiegebied ingetekend. Aan het einde van het kanaal bevindt zich het boezemgemaal waar het water de perskokers ingaat en uiterst linksonder via de uitstroomblocatie in de Beneden Merwede uitkomt.

Kruising Rivierdijk en verbinding Beneden Merwede

- Aanleg van perskokers t.b.v. de uitstroom van water uit het gemaal naar de Beneden Merwede

- Uitstroomconstructie in de Beneden Merwede

1.3 Doel van het grondverwervingsplan

Dit grondverwervingsplan beschrijft welke percelen het waterschap moet verwerven, waar een zakelijk recht op wordt gevestigd en welke tijdelijk in gebruik moeten worden genomen voor de uitvoering van het project. Het plan en de bijbehorende bijlagen vormen de basis voor de minnelijke verwerving van de benodigde gronden en voor een toekomstig doelmatig beheer.

Voor de realisatie van het project is grondverwerving noodzakelijk, aangezien het grotendeels plaatsvindt op eigendommen van derden. Het waterschap heeft deze eigendommen permanent of tijdelijk nodig om de werkzaamheden uit te voeren. Om de noodzakelijke werkzaamheden te kunnen uitvoeren en daarna goed beheer en onderhoud te waarborgen, is het belangrijk dat het waterschap de benodigde percelen in eigendom verkrijgt, een zakelijk recht vestigt, of bij tijdelijk gebruik, gedurende de uitvoeringsperiode de beschikking krijgt. Het waterschap streeft ernaar de gronden langs minnelijke weg te verwerven of tijdelijk in gebruik te nemen.

Dit grondverwervingsplan maakt integraal onderdeel uit van het (ontwerp-) projectbesluit en het eigendommenbeleid van het waterschap vormt de basis voor de grondverwerving.

Naast gronden die direct voor dit project worden aangekocht voor de wettelijke taakuitoefening van het waterschap, worden er ook gronden minnelijk gekocht of geruild in het kader van dit project om zo een strategische en project ondersteunende grondpositie te creëren. De aankoop van de betreffende percelen borgt daarmee tijdige projectvoorbereiding, voorkomt knelpunten in de uitvoering en versterkt de uitvoeringszekerheid van het project als geheel. Na afronding van het project kunnen deze gronden weer openbaar worden verkocht.

2 Beleid

Het grondverwervingsbeleid van Waterschap Rivierenland is vastgelegd in de “Nota Eigendommenbeleid 2023”. Dit eigendommenbeleid is vastgesteld door het algemeen bestuur van WSRL op 9 oktober 2023. Het eigendommenbeleid is een beleidsregel op basis van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het is een strategische nota op hoofdlijnen die de kaders schetst voor het eigendommenbeleid van het waterschap. Het grondverwervingsbeleid is nader uitgewerkt in de “Regeling eigendommenbeleid 2024”, vastgesteld door het college van Dijkgraaf en Heemraden (CDH) op 16 januari 2024.

2.2 Eigendommenbeleid

De kern van het eigendommenbeleid is om onroerende zaken die een primaire functie vervullen voor de wettelijke taken van het waterschap, dan wel daarmee een rechtstreekse functionele relatie hebben, in eigendom te houden of te verkrijgen. Achtergrond hiervan is dat het waterschap in zijn rol als eigenaar over het algemeen snel, bestendig en tegen geringe kosten beschikt over gronden en werken die voor de taakuitoefening nodig zijn. Bovendien geeft het in eigendom hebben van het waterstaatswerk de beste garantie om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan (de zeggenschap rust immers bij het waterschap in zijn rol als eigenaar) en gewenste ontwikkelingen op termijn mogelijk te maken.

In veel gevallen biedt de waterschapsverordening in samenhang met de (overige) waterstaatswetgeving een toereikend publiekrechtelijk instrumentarium om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen dan wel om gewenste ontwikkelingen te stimuleren. Toch leert de praktijk dat uitsluitend publiekrechtelijke middelen niet altijd toereikend zijn voor de behartiging van de belangen van het waterschap. Het waterschap hanteert daarom als uitgangspunt om onroerende zaken die een primaire functie vervullen voor de taken van het waterschap, dan wel daarmee een rechtstreekse functionele relatie hebben, in eigendom te hebben of te verkrijgen. In overige gevallen is het beschikken over de (volle) eigendom niet vereist of gewenst en is borging via een privaatrechtelijk instrument toereikend.

Waterstaatswerken: primaire watergangen en boezemkades

Het waterschap wil de regionale keringen en de primaire watergangen (inclusief de technische installaties zoals gemalen en stuwen, bijbehorende natuurvriendelijke oevers en onderhoudspaden) in eigendom hebben om een doelmatig beheer en onderhoud te kunnen voeren en omdat het eigendom de beste garantie geeft voor het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen.

Met deze uitgangspunten, wordt bij de boezemkades en primaire watergangen gekozen voor het verwervingsinstrument aankoop.

Waterstaatkundige constructies

Constructies en voorzieningen met een waterkerende functie die deel uitmaken van het waterstaatswerk wil het waterschap in eigendom hebben, omdat dit de beste garantie geeft voor het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen. Het gaat hierbij om waterstaatkundige constructies zoals damwanden. Met deze uitgangspunten, wordt bij constructies gekozen voor het verwervingsinstrument aankoop.

Groutankers op eigendom derden

Op verschillende locaties worden damwandconstructies geplaatst om de stabiliteit van de kade en oevers te waarborgen. Deze damwanden worden verankerd met groutankers en langs de waterlijn of het talud aangebracht. De verankering van de damwand vindt landinwaarts plaats. Op enkele locaties zullen sommige ankers op particulier eigendom terechtkomen. Hoewel de exacte plaatsing van de verankering nog niet volledig is uitgewerkt, is de zone waarbinnen de verankering zal plaatsvinden wel bekend. Binnen deze zone zal het waterschap een zakelijk recht vestigen op de locaties waar de ankers gedeeltelijk op particulier eigendom

vallen. Het eigendom van de grond blijft bij de eigenaar, maar wordt wel beperkt in het toekomstig gebruik van de grond.

Boezemgemaal

Het boezemgemaal is een installatie om het waterpeil te kunnen regelen in de Alblasserwaard. Het zorgt voor transport van water tussen het boezemsysteem en de Beneden Merwede. Technisch bestaat het boezemgemaal uit het pompgebouw, de overkluizing van de primaire watergang door middel van perskokers en een in- en uitstroomconstructie in de Beneden Merwede. Rondom de installatie wordt een terrein ingericht waar kranen en vrachtwagens kunnen worden opgesteld voor beheer en onderhoud aan de primaire watergang en installaties.

Het waterschap wil binnen het watersysteem ook (de ondergrond van) de technische installaties (zoals bijvoorbeeld gemalen en stuwen) in eigendom hebben, om een doelmatig beheer en onderhoud te kunnen voeren. Na de aanleg en tijdens de instandhouding van de te bouwen installatie geldt dat er in de regel geen ruimte zal zijn voor het (mede) gebruik door derden. Daardoor bestaat er ten aanzien van die gronden die nog niet in eigendom zijn van het waterschap, niet alleen een noodzaak tot onteigening (als ultimum remedium) vanuit het algemeen belang, maar vorderen de belangen van de eigenaar in de regel onteigening. Daarnaast wil het waterschap de ontsluiting naar de hoofdinstallaties (de gemalen) altijd in eigendom hebben, omdat dit een onlosmakelijk onderdeel daarvan is en noodzakelijk is voor doelmatig beheer en onderhoud van het gemaal. Eigendom geeft de beste garantie voor het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen. Met deze uitgangspunten, wordt bij het boezemgemaal en ondergrond gekozen voor het verwervingsinstrument aankoop. Medegebruik is niet mogelijk.

Perskokers

Voordat het boezemkanaal verbonden wordt aan de Beneden Merwede, kruist het de Rivierdijk. De kruising wordt gerealiseerd door middel van een overkluide primaire watergang, uitgevoerd doormiddel van perskokers. De overkluizing is onlosmakelijk onderdeel van het aan te leggen boezemgemaal. Dit gemaal zal in de toekomst het waterpeil in de hele Alblasserwaard reguleren. Het is voor het waterschap van groot belang het beheer en onderhoud aan de perskokers op een doelmatige en efficiënte manier te kunnen uitvoeren. Daarnaast wil het waterschap ongewenste ontwikkelingen in de toekomst tegenaan.

De perskokers zullen deels boven en deels onder het huidige maaiveld worden aangelegd. Rondom en ter plaatse van de perskokers wordt extra grond aangebracht, zodat ze in een grondlichaam worden ingebed. Dit leidt tot een ophoging met een relatief steil talud, wat nodig is om de hoogteverschillen tussen het gemaal en de in- en uitstroomconstructie te overbruggen. Naast het belang van het waterschap om negatieve ontwikkelingen te voorkomen en efficiënt beheer te kunnen voeren, is de benodigde grond door de aanleg van dit grondlichaam niet langer bruikbaar voor andere doeleinden. Hierom vorderen de belangen van de grondeigenaar onteigening. In dit kader dient de grond die permanent nodig is voor de perskokers te worden aangekocht. Daarnaast zijn de perskokers onderdeel van een waterstaatswerk; primaire watergang.

In- en uitstroomconstructie

Om het water in het nieuwe boezemsysteem verantwoord te reguleren, is een in- en uitstroomconstructie in de Beneden Merwede nodig. Via deze in- en uitstroomconstructie wordt in de toekomst het waterpeil in de hele Alblasserwaard geregeld. Daarom is voor het waterschap van groot belang beheer en onderhoud op een doelmatige manier te kunnen uitvoeren.

De in- en uitstroomconstructie zelf wordt aangelegd op eigendom van het waterschap. De mogelijke bodembescherming die aangebracht moet worden is eigendom van de Staat (beheerder Rijkswaterstaat). De Staat heeft vergelijkbare taken als het waterschap. Daarom is besloten dat de grond niet zal worden aangekocht, maar dat de aanleg, gebruik en onderhoud van de grond via een vergunning wordt geregeld. Dit zorgt ervoor dat beide partijen hun verantwoordelijkheden kunnen vervullen zonder eigendomsoverdracht, wat efficiënter en praktischer is voor het beheer en onderhoud van de betrokken gronden.

Poldergemaal

Om het oppervlaktewater uit het westelijk polderwatersysteem op het nieuwe boezemkanaal af te laten wateren, komt er een nieuw poldergemaal. Dit gemaal wordt aangesloten op de nieuw te graven primaire watergang. Het poldergemaal is belangrijk voor de peilregulering in het westelijk polderwatersysteem. Voor het poldergemaal ligt een maalkom, omdat er geen rechte aanstroom van de toevoerende primaire watergangen is. De maalkom zorgt dat het poldergemaal goed kan functioneren. In dit kader dient de grond die permanent nodig is voor het poldergemaal en de maalkom te worden aangekocht. Bij het poldergemaal wordt ook een krooshekreiniger toegepast met daarnaast een stortplaats voor het vuil. Vanaf hier wordt het kroosvuil regelmatig per vrachtauto opgehaald.

Kunstwerken en kruisingen

Dit project bevat een aantal zaken waarin het eigendommenbeleid niet voorziet. Door middel van dit grondverwervingsplan geeft het waterschap aan welk beleid zij hanteert ten aanzien van deze werken. Het gaat om de volgende kunstwerken:

- Kruising Pelgrimspad;
- Kruising spoorlijn;
- Kruising Parallelweg;
- Kruising Rijksweg A15;
- Faunapassage.

Kruising Pelgrimspad

Het aan te leggen boezemkanaal kruist de huidige Achterdijk Oost. Op de Achterdijk Oost ligt een wandelpad, dat onderdeel is van het Pelgrimspad. Het waterschap wil het wandelpad in standhouden.

Er wordt een kunstwerk aangelegd op de te realiseren boezemkades, waardoor het gelegen is binnen de kernzone waterstaatswerk. Deze grond dient te worden aangekocht. Het kunstwerk blijft na aanleg in beheer van het waterschap.

Kruising spoorlijn

Het toekomstig boezemkanaal kruist de huidige spoorweg. Op deze locatie moet een kunstwerk worden gebouwd. Het kunstwerk wordt geplaatst op de aan te leggen boezemkades, waardoor ze binnen de kernzone van het waterstaatswerk vallen. Het kunstwerk wordt gerealiseerd op het eigendom van Railinfratrust en blijft bij Railinfratrust in beheer.

Kruising Parallelweg

Het toekomstig boezemkanaal doorsnijdt de huidige Parallelweg. Op deze locatie moet een kunstwerk worden gebouwd. Het kunstwerk wordt geplaatst op de aan te leggen boezemkades, waardoor ze binnen de kernzone van het waterstaatswerk vallen. De grond onder het kunstwerk wordt verworven door het waterschap. De constructie komt eigendom van het waterschap. De gemeente is als wegbeheerder verantwoordelijk voor het onderhoud aan de openbare weg. Het waterschap voor de constructie.

Kruising Rijksweg A15

De aanleg van het boezemkanaal kruist de snelweg A15. De kruising wordt gerealiseerd door middel van een duikerconstructie, waarvan de exacte uitwerking nog niet bekend is. De duikerconstructie zal onderdeel uitmaken van het aan te leggen boezemkanaal. Deze constructie wordt een integraal onderdeel van het boezemkanaal, dat in de toekomst het waterpeil in de hele Alblasserwaard zal reguleren. Voor het waterschap is het daarom essentieel om het beheer en onderhoud efficiënt uit te kunnen voeren en ongewenste ontwikkelingen tegengaan. Daarom wil het waterschap doorgaans eigenaar zijn van de duikerconstructies in primaire wateren. Voor de kruising met Rijksweg A15 wordt geen eigendom verworven van de ondergrond van de rijksweg. Deze keuze sluit aan bij de landelijke eigendoms- en beheersystematiek van rijks infrastructuur. De Staat blijft op basis van haar publiekrechtelijke taken verantwoordelijk voor het beheer van de rijksweg en de bijbehorende beperkingengebieden. Voor het waterschap is verwerving van deze gronden niet wenselijk en niet doelmatig. De functionele relatie wordt afdoende geborgd via een publiekrechtelijke vergunning en een

recht van opstal, waarmee aanleg, gebruik en onderhoud van de duikerconstructie juridisch zijn verzekerd, zonder dat eigendomsoverdracht nodig is. Hiermee wordt een duurzaam beheer door beide partijen gewaarborgd.

Faunapassage

Binnen het project is samen met verschillende stakeholders en gebiedspartners gekeken naar meekoppelkansen. Samen met de stakeholders is bepaald dat één meekoppelkans is toegevoegd aan de scope van het project en dat deze integraal wordt opgepakt en uitgewerkt. Dit betreft de meekoppelkans faunapassage. Voor deze faunapassage zullen een aantal voorzieningen zoals faunatunnels onder Rijksweg A15 en Parallelweg moeten worden aangelegd. De faunapassage heeft een ecologische functie ter ondersteuning van een robuuste en veilige inrichting van het gebied, maar maakt geen onderdeel uit van het primaire waterstaatswerk. Voor de aanleg en instandhouding van deze voorziening is medegebruik door de grondeigenaar mogelijk en noodzakelijk. Daarom wordt geen eigendom verworven: een zakelijk recht volstaat om de functionaliteit te borgen en om beheer en onderhoud door het waterschap en/of de initiatiefnemer mogelijk te maken.

Onderhoudsweg

Om bij het poldergemaal, boezemgemaal en de kruising A15 te kunnen komen, worden er onderhoudswegen aangelegd. Deze wegen zijn noodzakelijk bij het uitvoeren van het dagelijks onderhoud en bij calamiteiten. Deze wegen zijn niet publiekelijk toegankelijk en worden afgeschermd met een waterschapshenk. Ook deze gronden wil het waterschap in eigendom verkrijgen ten behoeve van de uitvoering van de wettelijke taken van het waterschap, dan wel dat het een rechtstreekse functionele relatie heeft.

Waterberging

Tussen rijksweg A15 en het boezemkanaal wordt oppervlaktewater aangelegd, ter compensatie van het verlies aan bergingscapaciteit in het polderwatersysteem door het aanleggen van het boezemkanaal en het dempen van watergangen. De waterberging vervult een primaire functie voor de wettelijke taken van het waterschap.

Kabels- en leidingen

Voor de realisatie van het project en de instandhouding van de werken moeten in sommige gevallen de aanwezige kabels en leidingen verlegd worden. Tijdige verlegging van kabels en leidingen dient daarmee het belang van veilige waterkeringen en oplevering van een robuust watersysteem. Bovendien is de continuïteit van de levering van de nutsvoorzieningen een maatschappelijk belang. Daarom ziet het waterschap het verleggen van de kabels en leidingen als een onderdeel van dit project.

Indien nodig zal het waterschap namens de betrokken nutspartijen zorgdragen voor de grondverwerving van CAT II leidingen. Naast tijdswinst is een belangrijk voordeel hiervan dat de bewoners te maken krijgen met één taxateur/grondverwerver. De gecombineerde grondverwerving en afspraken hieromtrent zijn overeengekomen door middel van een samenwerkingsovereenkomst. Hierin zijn onder andere de aanpak van de grondverwerving, kostenverdelingen van de zakelijk recht strook, werkstrook en grondverwerfingskosten opgenomen. De samenwerkingsovereenkomst gaat enkel over minnelijke grondverwerving. Het opleggen van een gedoogplicht valt onder de verantwoordelijkheid van de nutspartijen.

Bovenstaande is niet van toepassing op kabels en leidingen die een grote invloed kunnen hebben op de stabiliteit en veiligheid (CAT I leidingen), zoals grote hoofdgasleidingen en hoogspanningsleidingen. Verlegging en grondverwerving van dit type leidingen wordt door de nutsbedrijven zelf geregeld.

2.2 Strategische aankoop

In het kader van project NWA is het wenselijk om enkele percelen met bijbehorende panden strategisch aan te kopen, omdat hiermee de noodzakelijke grondpositie tijdig wordt veiliggesteld voor de realisatie van toekomstige waterstaatkundige en gebiedsgerichte maatregelen. Door vroegtijdige verwerving wordt voorkomen dat ongewenste ruimtelijke of functionele ontwikkelingen ontstaan die de uitvoering van het project kunnen belemmeren of vertragen. Daarnaast stelt strategische eigendom het waterschap in staat om regie te voeren op de planvorming, fasering en ruimtelijke inrichting binnen het projectgebied, hetgeen onder de Omgevingswet essentieel is voor het borgen van een doelmatige en samenhangende uitvoering. Verder biedt strategische aankoop voldoende flexibiliteit om, waar nodig, ruil- of compensatiegronden in te zetten en om oplossingen te creëren voor uitvoeringsgerichte opgaven zoals tijdelijke werkterreinen, ontwateringsdepots, bereikbaarheid of optimalisaties in de toekomstige inrichting. Aangezien voor project NWA binnen afzienbare tijd daadwerkelijke uitvoering is voorzien, past deze strategische verwerving binnen de kaders van het eigendommenbeleid en draagt zij substantieel bij aan de uitvoeringszekerheid van het project. Gronden die strategisch worden aangekocht, worden uitsluitend verworven ten behoeve van het project NWA en niet voor generiek voorraadbeheer. Indien een strategisch verworven perceel na afronding van het project niet langer noodzakelijk blijkt, wordt dit aangemerkt als overtollig eigendom en vervreemd op basis van de Nota Vervreemding Eigen Vastgoed van Waterschap Rivierenland. Daarbij wordt volgens Didam het gelijkheidsbeginsel geborgd en wordt transparantie richting potentieel gegadigden verzekerd.

2.3 Afwijken van beleid

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

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

3 Uitgangspunten grondverwerving

3.1 Aankoop

De gronden met een primaire functie voor de wettelijke taken van het waterschap dienen te worden aangekocht. Binnen dit project gaat het om:

- Gehele waterstaatwerk van de primaire watergang en bijkomende werken (boezemwater inclusief nieuwe A-watergang, natuurvriendelijke oevers, plasbermen, kades en onderhoudswegen/paden en damwandconstructies)
- Installaties behorende bij primaire wateren (zoals boezem- en poldergemaal met onderhoudswegen)
- Kunstwerken met een waterstaatkundige functie
- Waterbergingsgebied

In het projectbesluit/grondverwervingsplan zijn deze gronden aangewezen als 'aankoop'.

De vergoedingen voor 'aankoop' zijn op basis van volledige schadeloosstelling conform Afdeling 15.3 van de Omgevingswet en de rechtspraak.

3.2 Zakelijk recht

De gronden met een primaire functie voor de wettelijke taken van het waterschap, waar medegebruik wel mogelijk is, hoeven niet te worden aangekocht. Voor de instandhouding van de werken op deze percelen is een zakelijk recht van opstal voldoende om een gunstige staat van instandhouding en het tegengaan van negatieve effecten te waarborgen. Binnen dit project gaat het om:

- Verankering van damwanden (groutankers);
- Onderhoudspad langs het spoor (deelgebied noord, westzijde boezem);
- Kabels- en leidingen;
- Bruggen, twee bruggen en twee brughoofden over nieuwe A-watergang bij het zonnepark. In het terrein zal als onderdeel van het project NWA een nieuwe A-watergang worden aangelegd. Ten behoeve van doelmatig onderhoud en goede bereikbaarheid in geval van calamiteiten worden twee bruggen gerealiseerd op het bij zonnenveld in eigendom blijvende deel van perceel Hardinxveld-Giessendam L 584. De exacte locatie van de bruggen wordt nader uitgewerkt door het waterschap in samenspraak met de eigenaar van het zonnepark;
- Duikers onder Parallelweg;
- Faunapassage bij Parallelweg.
- Kruising A15; Door het Rijksvastgoedbedrijf zal een recht van opstal voor het kunstwerk worden vastgelegd.
- Onderwatertalud uitstroomconstructie;

In het projectbesluit/grondverwervingsplan zijn deze gronden aangewezen als 'zakelijk recht'.

De vergoedingen voor 'zakelijk recht' zijn op basis van volledige schadeloosstelling op basis van conform Afdeling 15.2 van de Omgevingswet en de rechtspraak.

3.3 Tijdelijke ingebruikname

Om realisatie van het project mogelijk te maken is grond tijdelijk benodigd voor onder andere:

- Tijdelijke bouwwegen en logistieke routes;
- Tijdelijke werkstroken om te komen en gaan van en naar bouw/werkterreinen;
- Bufferstroken voor waarborging van veiligheid;
- Werk/bouwterrein;
- Depotruimte;

- Beschoeiingen.

Ook voor het tijdelijk gebruik van grond streeft het waterschap ernaar om tot overeenstemming te komen met de eigenaar en/of rechthebbenden over het tijdelijk gebruik. Na realisatie en afwerking van de voorziening komt de grond weer volledig in gebruik bij de eigenaar en/of rechthebbende. Op sommige plaatsen is het noodzakelijk een werkstrook beschikbaar te hebben om het werk te kunnen realiseren. Deze gronden zijn in het projectbesluit/grondverwervingsplan aangewezen als 'tijdelijk gebruik'.

Naast het tijdelijk gebruik t.b.v. uitvoeringsruimte en opslag kan ook een tijdelijk gebruik noodzakelijk zijn voor aanleg van zaken die niet privaatrechtelijk geregeld hoeven te worden, onder meer voor:

- Secundaire en tertiaire oppervlaktewateren (helft van de teensloot grenzend, eigendom derden).
- Reconstructie van maaiveld en verhardingen (bijvoorbeeld bij afritten naar de openbare weg/en privé ontsluitingen).
- Aanbrengen beschoeiingen al dan niet met verankering.

Voor het tijdelijk in gebruik nemen van gronden, wordt een schadevergoeding vastgesteld. De vergoedingen voor de het tijdelijk gebruik worden bepaald op basis van volledige schadeloosstelling conform Afdeling 15.2 van de Omgevingswet en de rechtspraak. Daarbij wordt mede vastgesteld in welke toestand de betreffende percelen zich bevinden en hoe deze percelen worden opgeleverd na uitvoering van de werkzaamheden.

Op sommige plaatsen is het nodig om een beschoeiing te plaatsen. Deze beschoeiingen worden al dan niet met verankering aangelegd door het waterschap. Na afronding van de werkzaamheden worden deze beschoeiingen overgedragen aan de perceeleigenaar.

3.4 Strategische grondverwerving

Binnen project NWA is het wenselijk om enkele percelen met bijbehorende panden strategisch aan te kopen, om zo een toekomstbestendige en project ondersteunende grondpositie te creëren. Strategische verwerving sluit aan bij het uitgangspunt in het eigendommenbeleid dat onroerende zaken met een primaire of direct functionele relatie tot wettelijke waterschapstaken bij voorkeur in eigendom worden gehouden of verworven. Door in een vroeg stadium percelen aan te kopen die binnen het projectgebied liggen of een potentieel knelpunt kunnen vormen voor toekomstige maatregelen, wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen of marktwerking de uitvoeringsruimte beperken.

Een tijdige strategische grondverwerving voor het project NWA draagt bij aan:

- Uitvoeringszekerheid: het waterschap kan zonder afhankelijkheid van derden de benodigde maatregelen realiseren.
- Voorkomen van ongewenste ontwikkelingen: door eigendom te verwerven worden initiatieven van derden die de waterstaatkundige opgave kunnen hinderen uitgesloten.
- Ruimtelijke en functionele regie: eigendom biedt sturingsmogelijkheden voor de toekomstige inrichting van het gebied, passend binnen de Omgevingswet en de daarin vereiste integrale benadering van de fysieke leefomgeving.
- Ruil- en compensatiemogelijkheden: strategische gronden kunnen worden ingezet voor gebiedscompensatie, herverkaveling of optimalisatie van ontwerpen en tracés.
- Projectflexibiliteit: eigendom vergroot de mogelijkheden voor tijdelijke werkterreinen, bereikbaarheid, uitvoeringslogistiek en fasering.

Omdat binnen project NWA op afzienbare termijn daadwerkelijke realisatie wordt voorzien, voldoet de voorgenomen strategische aankoop aan de beleidsvoorwaarde dat strategische gronden alleen worden verworven wanneer een concreet project in voorbereiding of uitvoering is. Daarmee vormt strategische verwerving een doelmatig en noodzakelijk instrument voor het borgen van een efficiënte, tijdige en juridisch robuuste uitvoering van project NWA. Indien een strategisch verworven perceel na afronding van het project niet langer noodzakelijk blijkt, wordt dit aangemerkt als overtollig eigendom en vervreemd op basis van de Nota Vervreemding Eigen Vastgoed van Waterschap Rivierenland. Daarbij wordt volgens Didam het gelijkheidsbeginsel geborgd en wordt transparantie richting potentieel gegadigden verzekerd.

3.5 Kabels en leidingen (categorie II leidingen)

Voor de aanleg en instandhouding van kabels en leidingen worden zakelijke rechten gevestigd en tijdelijk gebruiksovereenkomsten ten behoeve van de nutspartijen gesloten. Het waterschap voert de grondverwerving en onderhandelingen uit namens de nutspartij. Na het bereiken van overeenstemming wordt een overeenkomst tussen de nutspartij en de grondeigenaar opgesteld. Het waterschap is geen contractpartij in deze overeenkomst. Het zakelijk recht wordt via een notariële akte in het Kadaster ingeschreven, waarbij de grondeigendom blijft van de grondeigenaar. Na afloop van de werkzaamheden kan de eigenaar en/of rechthebbende de grond weer in gebruik nemen.

Voor het afsluiten van een zakelijk recht van opstal en/of het tijdelijk in gebruik nemen van gronden, wordt een schadevergoeding vastgesteld. De vergoedingen voor de het tijdelijk gebruik worden bepaald op basis van volledige schadeloosstelling conform Afdeling 15.2 van de Omgevingswet en de rechtspraak. Daarbij wordt mede vastgesteld in welke toestand de betreffende percelen zich bevinden en hoe deze percelen worden opgeleverd na uitvoering van de werkzaamheden.

3.6 Publiekrechtelijk

Voor sommige onderdelen uit het projectbesluit is het noodzakelijk om naast een privaatrechtelijke regeling eerst een publiekrechtelijke vergunning of toestemming te verkrijgen. Dit geldt voor de kunstwerken die op of in eigendom van De Staat (Infrastructuur & Milieu) worden gerealiseerd. De Staat blijft op basis van haar publiekrechtelijke taken verantwoordelijk voor het beheer van de rijksweg en de bijbehorende beperkingengebieden. Voor het waterschap is verwerving van deze gronden niet wenselijk en niet doelmatig. De functionele relatie wordt afdoende geborgd via een publiekrechtelijke vergunning en een recht van opstal, waarmee aanleg, gebruik en onderhoud van een mogelijke duikerconstructie juridisch zijn verzekerd, zonder dat eigendomsoverdracht nodig is. Hiermee wordt een duurzaam beheer door beide partijen gewaarborgd.

4 Werkwijze grondverwerving

4.1 Minnelijke grondverwerving

Het waterschap streeft ernaar om in goed overleg met de eigenaren en rechthebbenden de benodigde grond tot haar beschikking te krijgen. Dit wordt minnelijke grondverwerving genoemd. De ervaring uit andere projecten leert dat in de meeste gevallen na onderhandeling, dus op minnelijke wijze, een overeenkomst tot stand komt. Om goed in te kunnen spelen voor het project NWA is al aangevangen met de minnelijke grondverwerving. Deze aankoop van gronden en/of opstallen vooruitlopend op de reguliere grondverwerving van het project wordt anticiperend genoemd, omdat wordt geanticipeerd op het toekomstige grondaankoop- of grondverwervingsplan. Daar waar gronden op de markt beschikbaar komen, die gelegen zijn binnen een projectgebied, wordt geprobeerd deze aan te kopen, of via een grondruil te verwerven.

Naast gronden die direct voor de taakuitoefening nodig zijn, worden er ook gronden en opstallen strategisch aangekocht of geruild in het kader van dit project. Een voorwaarde voor de aankoop van dergelijke "strategische" gronden is dat er verwacht wordt, dat binnen afzienbare tijd, ook daadwerkelijk deze gronden nodig zijn om het project te kunnen realiseren. Ten behoeve van het aankopen van deze strategische gronden is krediet beschikbaar gesteld.

Voor een deel is de benodigde grond, die een primaire functie vervult of vanuit strategisch belang, al verworven.

4.2 Dwangmaatregelen

Om de noodzakelijke werkzaamheden voortvarend te kunnen uitvoeren, is het van belang dat het waterschap de benodigde grond tijdig tot haar beschikking krijgt. Wanneer het niet lukt om overeenstemming te bereiken, zet het waterschap een dwangmaatregel in. Het waterschap heeft hiervoor twee middelen tot haar beschikking, namelijk onteigening en gedoogplicht.

Onteigening

Onteigening is het ontnemen van grondeigendom voor het ontwikkelen, gebruiken of beheren van de fysieke leefomgeving in het algemeen belang. Het waterschap kan grond onteigenen die volgens het beleid in eigendom van het waterschap moet zijn. Onteigening op basis van een projectbesluit is geregeld in artikel 11.6 van de Omgevingswet.

In het minnelijke traject wordt een schadeloosstelling begroot door de taxateur of grondverwerver. Wanneer een onteigeningsbeschikking is genomen, zal de civiele rechter worden verzocht om de schadeloosstelling te bepalen.

In dit grondverwervingsplan (zie hoofdstukken 2 en 3 en de bijbehorende tekeningen in bijlage 1) is aangegeven welke percelen in eigendom moeten worden verworven, dan wel ter onteigening kunnen worden aangewezen als er geen overeenstemming wordt bereikt met de grondeigenaar of rechthebbende.

Gedoogplicht

Een gedoogplicht stelt het waterschap in staat om werkzaamheden uit te voeren en duurzaam in stand te houden op een onroerende zaak zonder toestemming van de eigenaar of rechthebbende. Het waterschap kan een gedoogplicht opleggen op delen van percelen waar werkzaamheden worden uitgevoerd of gewijzigd, en die volgens het beleid geen eigendom van het waterschap hoeven te zijn. In deze gevallen is onteigening te ingrijpend en onnodig voor de uitvoering van de taken van het waterschap.

Daarnaast kan het waterschap een gedoogplicht opleggen op delen van percelen die tijdelijk nodig zijn voor de uitvoering van werkzaamheden. Na afronding van de werkzaamheden komt de tijdelijk in gebruik genomen grond weer ter beschikking van de grondeigenaar of rechthebbende. Vanwege de tijdelijke aard hiervan is onteigening niet passend. De basis voor het opleggen van een gedoogplicht is vastgelegd in artikel 10.17, lid 2, onder b, van de Omgevingswet.

In het minnelijke traject wordt een schadeloosstelling begroot door de taxateur of grondverwerver. Wanneer een gedoogplicht wordt opgelegd, wordt geen voorschot op de schadeloosstelling uitgekeerd. De rechthebbende moet dan zelf een verzoek indienen via het loket nadeelcompensatie van het waterschap. Zie hiervoor paragraaf 4.3 Planschade en nadeelcompensatie.

In dit grondverwervingsplan (zie hoofdstukken 2 en 3 en de bijbehorende tekeningen in bijlage 1) is aangegeven welke percelen belast worden met een zakelijk recht en welke grond tijdelijk nodig is voor de uitvoering. Ook is aangegeven waar het waterschap een gedoogplicht kan opleggen als er geen overeenstemming wordt bereikt met de grondeigenaar of rechthebbende.

Kabels en leidingen

Als minnelijke verwerving niet slaagt, moet worden overgegaan tot het opleggen van de gedoogplicht. In dat geval draagt het waterschap het dossier over aan de netbeheerder. Alleen de netbeheerder kan een gedoogplicht laten opleggen zoals bedoeld in artikel 10.14 van de Omgevingswet (voorheen de Belemmeringenwet Privaatrecht). Het opleggen van een gedoogplicht valt daarom niet onder de verantwoordelijkheid van het waterschap.

4.3 Planschade en nadeelcompensatie

Ook burgers en bedrijven die geen grond verliezen kunnen financiële schade lijden als gevolg van de werkzaamheden. Een bedrijf kan bijvoorbeeld door de werkzaamheden tijdelijk of permanent verminderd bereikbaar zijn, waardoor de ondernemer een verlies aan omzet heeft. In dit soort gevallen ontstaat schade als gevolg van rechtmatig handelen door de overheid. Burgers en bedrijven kunnen dan aanspraak maken op planschade- of nadeelcompensatie.

Voor het in behandeling nemen en afhandelen van planschade- of nadeelcompensatieclaims is de Verordening schadevergoeding Waterschap Rivierenland van toepassing. Deze is te vinden op www.waterschaprivierenland.nl/nadeelcompensatie

4.4 Voorbehoud goedkeuring

Iedere grondtransactie door het waterschap moet goedgekeurd worden door het College van Dijkgraaf en Heemraden (CDH/dagelijks bestuur) of de gemandateerde programmamanager. Dit voorbehoud maakt deel uit van de overeenkomsten die met de eigenaren gesloten worden.

De besluiten worden genomen op basis van de Ambtelijke bevoegdhedenregeling Waterschap Rivierenland 2024 van 12 december 2023. Inmiddels hebben er al meerdere minnelijke grondtransacties plaatsgevonden.

5 Eigendomssituatie onroerende zaken

5.1 Eigendomsgegevens

De eigendomsgegevens van de percelen in het projectgebied zijn afkomstig van het Kadaster.

Het ruimtebeslag van het project en beleid ten aanzien van de grondverwerving is vertaald naar een overzicht met de typen grondverwerving. Dit is weergegeven op de Grondplantekening(en), bijlage 1.

Hierop zijn de volgende zaken aangegeven:

- Actuele kadastrale grenzen;
- Aan te kopen grond is aangeduid als 'aankoop' met een groene horizontale streeparcering;
- Vestigen zakelijk recht is aangeduid met een oranje diagonale streeparcering;
- Tijdelijk in gebruik te nemen percelen zijn aangeduid met 'tijdelijk gebruik' met een blauwe diagonale streeparcering;

Het ruimtebeslag van het project en beleid ten aanzien van de grondverwerving voor de strategische aankopen is weergegeven op bijlage 2 "strategische percelen". Deze gronden zijn aangeduid met een rode horizontale streeparcering. Deze gronden zijn alleen minnelijk te verwerven.

5.2 Bestaande zakelijke rechten

Bij het opstellen van dit grondverwervingsplan is geen rekening gehouden met lasten die aan de onroerende zaak zijn verbonden en die kenbaar zijn uit de openbare registers zoals bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW. Dit omvat onder andere erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen. Andere akten waarin dergelijke rechten zijn gevestigd, met uitzondering van de zakelijke rechten die in het kadastraal uittreksel zijn opgenomen, zijn niet onderzocht.

Er is ook geen uitgebreid titelonderzoek gedaan naar eventueel andere aanwezige rechten die niet blijken uit de openbare registers.

Er zijn al grondverwervingsdossiers opgestart en inmiddels ook al afgesloten. Het team Grondzaken pakt deze actie samen met de taxateur/grondverwerver op en doet inhoudelijk onderzoek naar de zakelijke rechten en derde belanghebbenden.

5.3 Overige uitgangspunten

Voor dit grondverwervingsplan gelden verder de volgende uitgangspunten:

- Er heeft globale kadastrale recherche naar de eigendomssituatie van de benodigde percelen plaatsgevonden.
- Er is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van eventuele pachters, huurders, gebruikers of andere belanghebbenden van de benodigde grond.
- Artikel 15.18 van de Omgevingswet bepaalt dat een schadeloosstelling een volledige vergoeding moet vormen voor alle schade die de rechthebbende lijdt als gevolg van het projectbesluit. Daarom komt de rechthebbende een volledige schadeloosstelling toe.
- Voor de bepaling van de oppervlakte van de benodigde grond is uitgegaan van het Ontwerp in het Projectbesluit. Er heeft geen nadere meting in het veld plaatsgevonden.
- De oppervlakte van de benodigde grond is zoals aangegeven op de Grondplantekeningen (Bijlage 1 en 2).

6 Organisatie

De grondverwerving dient altijd op een juridisch, maatschappelijk en financieel verantwoorde wijze plaats te vinden, waarbij een tijdige en efficiënte uitvoering van de gewenste maatregelen uitgangspunt is én waarbij de rechtsgelijkheid en uniformiteit voor het gehele beheersgebied van het waterschap geborgd is.

De administratieve- en juridische afwikkeling van de grondverwervingsdossiers en het uitvoeren van de onteigening en gedoogplicht (behalve voor kabels en leidingen), behoren tot de verantwoordelijkheid van het waterschap.

6.1 Organisatorisch

Het team Grondzaken (afdeling Bedrijfsvoering) van het waterschap zal voor het project NWA in samenwerking met de omgevingsmanager van het project de grondverwerving uitvoeren. Het waterschap beschikt over een professioneel team met ruime ervaring door de dijkversterkingsprojecten in het verleden. Deze projecten zijn reeds geëvalueerd en de geleerde lessen hieruit zijn al verwerkt in de bestaande procedures en richtlijnen.

De onderhandelingen en taxaties worden verricht door een gecontracteerde grondverwerper.

Team Grondzaken is ook verantwoordelijk voor het aanvragen van de onteigeningsbeschikking en opleggen van gedoogplichtbeschikkingen. Hiervoor wordt advies van team Juridische Zaken ingewonnen. Mocht sprake zijn van onteigening dan zal de procedure door de interne organisatie verricht worden met externe begeleiding door een onteigeningsadvocaat.

6.2 Tijdslijn van de grondverwerving

Het waterschap streeft ernaar om in goed overleg met de eigenaren en rechthebbenden de benodigde grond tot haar beschikking te krijgen. De ervaring uit andere projecten leert dat in de meeste gevallen na onderhandeling, dus op minnelijke wijze, een overeenkomst tot stand komt. Om goed in te kunnen spelen voor het project NWA is al aangevangen met de minnelijke grondverwerving.

Voor een deel is de benodigde grond die een primaire functie vervult en vanuit strategische belangen al verworven.

Mijlpalen grondverwerving	Beoogde datum
Start minnelijke grondverwerving	Januari 2022
Vaststellen ontwerp projectbesluit door CDH	April 2026
Ter inzagelegging en opstellen nota van beantwoording	Mei- juli 2026
Vaststellen projectbesluit door het CDH	Oktober 2026
Instemming projectbesluit door GS Provincie	Q 1 2027
Onteigeningsprocedure	Q 1 2027
Gedoogplichtprocedure	Q 1 2027
Start uitvoering project	Q 1 2028
Oplevering project	Q 4 2030

Bijlage 1 Grondplantekening

Bijlage 2 Strategische grondverwervingstekening