

Strategienota grondverwerving Sterke Lekdijk

Hoogheemraadschap
De Stichtse Rijnlanden

Versie 3.0

Colofon

Auteurs

Jan Willem Vrolijk
Jan van Bruchem
Jannes van Hove
Co-auteur: Nadine van der Spek (Arcadis)

Opdrachtgever

Leon Nieuwland – projectmanager Sterke Lekdijk
Els van Grol – ambtelijk opdrachtgever Sterke Lekdijk

Versiebeheer

Versie	Datum	Kenmerk
V1.0 Interne versie	3 januari 2018	DM1314067-v2
V2.0 Na collegiale review HWBP en juridische toets	31 januari 2018	DM1314067-v3
V3.0 tbv besluitvorming in College D&H	14 maart 2018	DM1314067-v5
V4.0 Definitieve versie	21 maart 2018	DM1314067-v6

Inhoud

MANAGEMENTSAMENVATTING	3
1. INLEIDING	5
1.1. Waarom deze nota?	5
1.2. Leeswijzer	6
2. GRONDBELEID EN KADERS	7
2.1. Bestaand vastgoedbeleid waterschap als vertrekpunt voor de strategie	7
2.2. Kadernota grondzaken en vastgoed 2015-2020	7
2.3. Keur en legger	8
2.4. Spelregels vanuit het HWBP	9
3. DE GRONDVERWERVINGSOPGAVE	11
3.1. Uitgangspunten	11
3.1.1. Afwegingskader te verwerven gronden	11
3.1.2. Tijdelijke en permanente verwerving	12
3.1.3. Anticiperende en strategische aankopen	13
3.1.4. Verwerving zonder versterking	14
3.1.5. Instrumentarium innovatieve maatregelen	14
3.2. Huidig eigendom en verwervingsopgave	14
4. GRONDSTRATEGIE	16
4.1. Uitwerking beleid in Grondstrategie	16
4.2. Juridisch instrumentarium	17
4.2.1. Onteigening volgens de Onteigeningswet	17
4.2.2. Gedoogplicht volgens de Waterwet	21
4.2.3. Schadeafhandeling op basis van de gedoogplicht	23
4.3. Grondverwerving rondom Kabels & Leidingen	25
5. ORGANISATIESTRUCTUUR VAN DE GRONDVERWERVING	26
5.1. Grondverwerving als onderdeel van omgevingsmanagement	26
5.1.1. Relatie tussen IPM-rollen en grondverwerving	26
5.1.2. Rollen en kennis binnen team grondverwerving	27
5.2. Benadering van stakeholders	28
5.3. Mandatering	29
5.4. Escalatie	29
6. ONTWIKKELINGEN IN WETGEVING, BELEID EN JURISPREDENTIE	31
6.1. De Waterwet	31
6.2. Coördinatieprocedure	31
6.3. Omgevingswet	32
6.4. Gedogen op basis van de Belemmeringenwet Privaatrecht	32
7. REFERENTIELIJST	33

MANAGEMENTSAMENVATTING

- *Zonder grond geen uitvoering* -

De tijdige beschikbaarheid van grond is één van de top risico's bij dijkversterkingen binnen het Hoogwaterbeschermingsprogramma. De Stichtse Rijnlanden staat met ruim 50 kilometer te versterken primaire keringen binnen het project Sterke Lekdijk aan de vooravond van een aanzienlijke grondverwervingsopgave. Een grondige voorbereiding is daarom noodzakelijk.

Het doel van deze Strategienota is om voor alle deelprojecten van het project Sterke Lekdijk een consequente, zorgvuldige en rechtmatige aanpak te creëren. En daarmee dat de benodigde gronden tijdig beschikbaar zijn om de dijkversterking uit te kunnen voeren.

Het huidige grondbeleid rond primaire keringen is vastgelegd in de Kadernota grondzaken en vastgoed¹. Hierin staat dat we bij dijkversterkingen het volledig eigendom van de primaire kering willen verwerven. Het waterschap ziet dat dit onder andere nodig is als beste garantie voor noodzakelijk en doelmatig beheer en voor toekomstige dijkversterkingen. Deze Strategienota geeft een nadere uitwerking van dit grondbeleid.

Het geniet te allen tijde de voorkeur om tot minnelijke overeenstemming te komen. Eigendom is een belangrijk en zeer fundamenteel recht. Het verkrijgen van iemands eigendom vereist een zorgvuldige en transparante aanpak. Dit geldt voor de voorbereiding, voor het definiëren/vaststellen van het benodigde ruimtebeslag, in de gesprekken en onderhandelingen, het vastleggen van afspraken en tot uiteindelijk de nazorg. We hanteren daarom tot en met het beschikbaar krijgen van de gronden een uiterst zorgvuldige en consequente aanpak om het verkrijgen van volledig eigendom te realiseren.

Het is echter mogelijk dat we niet in alle gevallen tot minnelijke overeenstemming komen. Mocht dit na zorgvuldig overleg niet mogelijk blijken, dan kunnen we overgaan tot het opleggen van een gedoogplicht of inzetten van het middel van onteigening.

Onteigening wordt gezien als een uiterste middel, een "ultimum remedium". Het inzetten van een onteigening mag niet eerder dan nadat is gebleken dat geen minnelijke overeenstemming kan worden bereikt. Een verzoek tot onteigening dient aan vele voorwaarden te voldoen en zorgvuldig voorbereid te worden.

Bij het beschikbaar krijgen van de gronden maken we onderscheid tussen de gronden die vallen binnen de primaire kering en gronden die tijdelijk benodigd zijn ten behoeve van werkterreinen, werkstroken en depots. Om realisatie van het project Sterke Lekdijk mogelijk te maken dienen ook tijdelijke werkterreinen, werkstroken en depots beschikbaar te komen. We streven er niet naar het eigendom te verkrijgen van de tijdelijk benodigde gronden. Mocht minnelijk overleg ten aanzien van het gebruik van tijdelijke werkterreinen, werkstroken en

¹ Kadernota grondzaken en vastgoed Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden 2015 – 2020 (hierna: Kadernota) op 23 augustus 2016 door het dagelijks bestuur vastgesteld.

depots niet tot overeenstemming leiden dan ligt het instrument gedogen op basis van artikel 5:24 Waterwet in de rede.

De verantwoordelijkheid voor het tijdig beschikbaar krijgen van de benodigde gronden voor de uitvoering valt onder de omgevingsmanager van het betreffende deelproject van de Sterke Lekdijk. De coördinator grondverwerving voert dit uit en stuurt daarvoor het team voor de grondverwerving van het deelproject aan. De omgevingsmanager bewaakt samen met de coördinator grondverwerving de risico's rondom scope, financiën, interne- en externe afstemming/samenwerking, planningen. De nadere uitwerking hiervan vindt per deelproject plaats in een grondverwervingsplan.

1. INLEIDING

1.1. Waarom deze nota?

Aanleiding

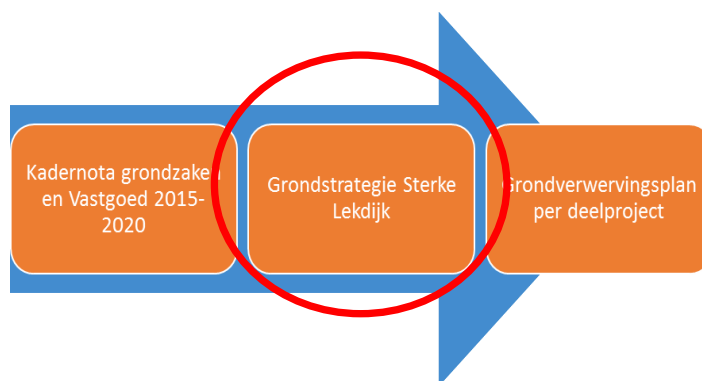
Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden werkt aan een omvangrijk dijkversterkingsproject, Sterke Lekdijk, dat deel uitmaakt van het landelijke Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP). Uit de veiligheidsbeoordeling is gebleken dat voor een groot deel van de Lekdijk tussen Amerongen en Schoonhoven maatregelen nodig zijn om aan de norm uit de (nieuwe) Waterwet te voldoen.

Om de Lekdijk te versterken zijn gronden benodigd. Het tijdig beschikbaar krijgen van de gronden behoort tot een van de top risico's voor het succesvol afronden van het project Sterke Lekdijk.

Doel Nota Grondstrategie: vertaling van beleid naar strategie

Deze nota is een vertaling van het huidige Vastgoed en eigendommenbeleid² naar een strategische werkwijze voor het project Sterke Lekdijk. Hiermee creëren we een weloverwogen, gestructureerde aanpak, waarmee we het beleid op een consequente, rechtmatige en zorgvuldige manier kunnen uitvoeren voor de gehele Lekdijk.

Deze Nota dient als input en kader voor de afwegingen op operationeel niveau binnen de deelprojecten. De invulling van deze afwegingen leggen we vast per deelproject in afzonderlijke grondverwervingsplannen. Door de nota als 'paraplu' te gebruiken, creëren we een samenhangende aanpak voor alle deelprojecten en voorkomen we dat ieder deelproject 'het wiel uit moet vinden'.



Figuur 1 Samenhang beleid, strategie en uitvoering in deelproject

Totstandkoming van deze nota

Om te komen tot de Nota grondstrategie Sterke Lekdijk zijn op verschillende manieren de interne organisatie en externe experts betrokken:

Intern

- Themasessie met het College van Dijkgraaf en Heemraden
- Interviews en themasessies met verantwoordelijk managers: ambtelijk opdrachtgever Sterke Lekdijk, hoofd Waterbeheer, hoofd Bestuursondersteuning en hoofd Management Ondersteuning
- Consultatie van de assetmanager (beheerder Lekdijk), projectmanager Sterke Lekdijk, financieel adviseurs, projectmanagers van de deelprojecten en het strategisch team Sterke Lekdijk.

² Kadernota grondzaken en Vastgoed 2015-2020, vastgesteld door College D&H op 26/8/2016

Extern

- collegiale review door experts van het Hoogwaterbeschermingsprogramma
- juridische toets door advocatenkantoor Nysingh.

1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze nota leest u wat het vertrekpunt is voor de strategie, het beleid en de bestaande kaders. In hoofdstuk 3 geven we een verdere duiding van de grondverwervingsopgave in het project Sterke Lekdijk. De kern van de strategie is beschreven in hoofdstuk 4, waarin ook de diverse instrumenten voor grondvererving staan beschreven. Hoe we het organiseren en wie welke verantwoordelijkheid heeft kunt u terugvinden in hoofdstuk 5. Tenslotte staan in hoofdstuk 6 de diverse ontwikkelingen rond wet en regelgeving op het gebied van grondvererving.

2. GRONDBELEID EN KADERS

2.1. Bestaand vastgoedbeleid waterschap als vertrekpunt voor de strategie

Het Algemeen bestuur heeft op 21 september 2011 de Nota Strategisch grondbeleid 2010-2015 vastgesteld. In de Nota strategisch grondbeleid is een beleid vastgelegd voor de realisatie van grondgebonden opgaven.

Vervolgens is de Kadernota grondzaken en vastgoed Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden 2015 – 2020 (hierna: Kadernota) op 23 augustus 2016 door het dagelijks bestuur vastgesteld. De Kadernota is een nadere uitwerking van de Nota Strategisch grondbeleid en beschrijft hoe om gegaan dient te worden met het beheren, verwerven en afstoten van eigendommen. De Kadernota is het vertrekpunt voor de Nota grondstrategie Sterke Lekdijk.

Andere relevante beleidsdocumenten voor de Nota grondstrategie Sterke Lekdijk zijn:

- Waterbeheerplan “Waterkoers” 2016-2020.
- Coalitieakkoord 2015-2019 HDSR “Toekomstbestendig en duurzaam”.
- Legger van primaire keringen langs de Neder-Rijn en Lek met daartoe behorende kunstwerken.
- Keur van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. ³
- Besluit algemene regels Keur Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2009.⁴
- Beleidsregels op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2009. ⁵
- Nota recreatief medegebruik.

2.2. Kadernota grondzaken en vastgoed 2015-2020

De Kadernota grondzaken en vastgoed Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2015-2020 geeft invulling aan het beleid op grondzaken en vastgoed.

De Kadernota geeft duidelijke regels voor de handelingen ten aanzien van het aankopen, verkopen en het beheer van het huidige en eventueel toekomstige eigendom. Voor de Lekdijk staat hierin opgenomen dat het waterschap streeft naar de verwerving van de ‘kernzone’ van de gehele primaire kering.

Daarnaast geeft de Kadernota onder andere richtlijnen voor het wel of niet aankopen, dan wel verkopen of het vestigen van een zakelijk recht, het wel of

³ De Keur wordt in 2018 herzien. De nieuwe Keur en bijbehorende regels treedt naar verwachting medio 2019 in werking.

⁴ idem

⁵ idem

niet uitgeven in (erf)pacht van eigendommen en welke publieks- en privaatrechtelijke middelen beschikbaar zijn ten aanzien van haar beleid

Dit staat in hoofdstuk 5 van de Kadernota beschreven:

“Met name de buitenzijde van de primaire kering, welke het dichtst bij de rivier ligt, dient goed beheerd te worden, zodat de veiligheid van de kering bij hoogwater niet in het geding is. Echter ook de binnenzijde van de primaire kering is van groot belang voor de veiligheid, stabiliteit en het tegengaan van piping.

- *De kernzone van deze kering is voor een deel in eigendom van het hoogheemraadschap. Daar waar de kering niet in eigendom is, zal deze passief verworven worden.*
- *Daarnaast is het streven om bij toekomstige projecten voor dijkversterking het eigendom van de kering te verwerven. ”*

Het verwerven van het eigendom van de primaire kering is belangrijk én noodzakelijk om nu, maar ook in de toekomst, het vereiste veiligheidsniveau ten aanzien van de waterkering te kunnen blijven garanderen. Dit belang is des te groter gezien de hoge eisen die de nieuwe normen uit de Waterwet voor de primaire waterkering met zich meebrengen. We herhalen hier de argumenten van het waterschap om te streven naar eigendom:

- Omdat eigendom de beste waarborg is om actief en gericht beheer en (groot) onderhoud te kunnen voeren ten behoeve van de veiligheid van de primaire waterkering;
- omdat werken vanuit eigendom de beste garantie biedt voor noodzakelijke en doelmatige versterkingen van de dijk, nu en in de toekomst;
- omdat we als eigenaar het beste ongewenste ontwikkelingen kunnen tegengaan en meer noodzakelijke invloed en sturing kunnen uitoefenen bij het gebruik en onderhoud van de kering en daaraan strikte voorwaarden kunnen verbinden.
- omdat het nodig is voor de beste en meest efficiënte handhaving van de keur;

2.3. Keur en legger

In de keur staat wat wel en niet mag in relatie tot beheer en behoud van het watersysteem. De keur is een verordening en gericht op een ieder binnen het beheersgebied van het waterschap die een handeling op of bij het water of een waterkering verricht. Een ieder is gehouden om bepaalde regels te volgen voor optimale bescherming en functioneren van het watersysteem.

De keur is primair een juridisch instrument om waterschapsbelangen mee te borgen. Het uitgangspunt bij de vigerende keur is: “Nee, tenzij”. Het geeft algemene regels waar het kan, een verbod of vergunningplicht waar het moet. De huidige keur wordt op dit moment herzien, waarbij het uitgangspunt verschuift naar “Ja, mits”. De nieuwe Keur en bijbehorende regels treedt naar verwachting medio 2019 in werking.

De Waterschapswet verplicht het waterschap om een Legger vast te stellen. De Legger is een verzameling kaarten waarin voor elke watergang, kade en

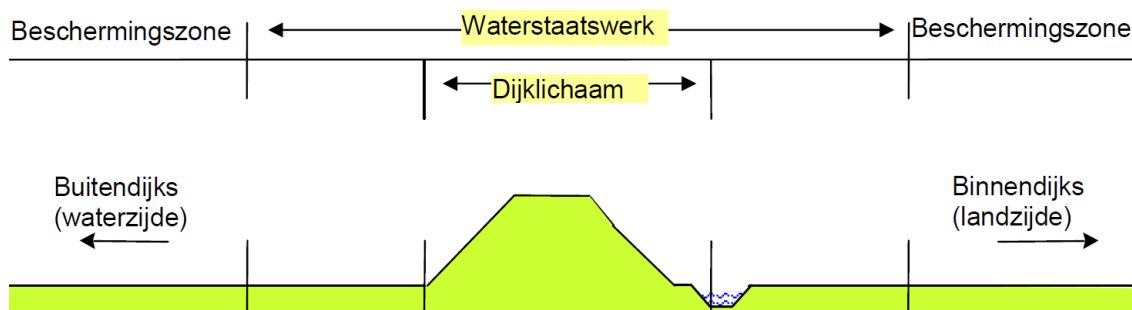
dijk is vastgelegd wie er onderhoudsplichtig is: het waterschap of bijvoorbeeld een particulier. De legger is onlosmakelijk verbonden met de Keur en Algemene regels bij de Keur. Voor de primaire kering langs de Neder-Rijn en Lek is het meest van belang:

- Legger voor de primaire kering langs de Neder-Rijn en Lek (geldig vanaf 14 november 2003).

Bij de eerder benoemde herziening van de keur wordt ook de Legger voor de primaire waterkering aangepast en meegenomen bij de vaststelling.

Bij de keur hoort een set aan beleidsregels. De beleidsregels op grond van de keur geeft het volgende aan definities voor waterstaatswerk, dijklichaam en beschermingszone:

Een **waterstaatswerk** is een waterkering die als zodanig in de legger is aangegeven. In het waterstaatswerk onderscheiden we het dijklichaam en de aangrenzende vlakke zones. Het **dijklichaam** is gedefinieerd als “de kruin en de wederzijdse taluds van de waterkering met inbegrip van de bermen tot aan de teen van de waterkering of tot aan de bodem van de naastliggende watergangen en de daarin of daaraan aangebrachte werken”. Wanneer geen sprake is van een talud (verheelde waterkering) is het dijklichaam gelijk aan het waterstaatswerk. De **beschermingszone** is de aan een waterstaatswerk grenzende zone die als zodanig in de legger is opgenomen, waarin ter bescherming van dat waterstaatswerk voorschriften krachtens de keur van toepassing zijn. De beschermingszone is van belang voor de stabiliteit van (de grond onder) de waterkering.



Figuur 2: definities bij beleidsregels keur

Het gewoon onderhoud van primaire waterkeringen (en de daartoe behorende kunstwerken) geschiedt door de eigenaar, bezitter of genothebbende van het dijkperceel, conform hetgeen daaromtrent is bepaald in de Keur.

2.4. Spelregels vanuit het HWBP

Voor het project Sterke Lekdijk ontvangen we subsidie vanuit het HWBP. Hieraan zijn duidelijke spelregels en richtlijnen verbonden. Voor de grondvererving en de kwaliteitsborging daarvan heeft de Programmadirectie HWBP uitgangspunten en richtlijnen verwoord in:

- Regeling subsidies hoogwaterbescherming 2014 (in verschillende delen)
- Handreiking Grondvererving HWBP;
- Taxatie-instructie Programmadirectie HWBP.

- Handreikingen en Instructies Rijkswaterstaat;

Daarnaast zijn er voorschriften en wettelijke vereisten waaraan grondverwerving moet voldoen indien inzet van (wettelijke) dwangmiddelen uiteindelijk noodzakelijk blijkt te zijn. Deze zijn verwoord in de Ontheigeningswet en Waterwet. Verderop in deze strategienota lichten we deze twee wetten toe.

Regeling subsidies hoogwaterbescherming 2014

In Deel B van de Regeling subsidies hoogwaterbescherming 2014 geeft het HWBP aan:

“De individuele beleidskeuze van iedere beheerder om dijken al dan niet in eigendom te hebben wordt gevolgd, waarbij het afwegingskader van de beheerder recht moet doen aan de principes van sober, doelmatig en rechtmatig.”

Daarnaast wordt aangegeven:

“Voor het opstarten van het minnelijke traject dient per geval te worden beoordeeld of verwerving van de onroerende zaak noodzakelijk is, of volstaan kan worden met een gebruiksovereenkomst of verwerving van een zakelijk recht. De uitkomst hiervan vormt de basis van de subsidiëring.”

In de regeling is verder nauwkeurig omschreven welke werkzaamheden en producten in aanmerking komen voor subsidiëring. In beginsel zijn dit alle kosten die redelijkerwijs gemaakt worden voor het verkrijgen van de tijdelijke of permanente beschikking over de gronden. In de praktijk bedraagt bij dijkversterkingen door de veelheid aan kleine percelen de som van de uitgekeerde schadevergoedingen minder dan de helft van de totale verwervingskosten (zie ook hoofdstuk 4 waar we de verwervingsopgave toelichten).

Adviezen van het HWBP ten aanzien van het grondverwervingsproces

De programmadirectie van het HWBP geeft in haar handreiking aan in welke fase van het project welke producten moeten worden opgeleverd en hoe met informatie moet worden omgegaan. Daarnaast worden kaders aangegeven vanuit wetgeving en beleid.

In het kader van kennisoverdracht heeft het HWBP ook documenten van Rijkswaterstaat beschikbaar gesteld. Zij heeft handreikingen, kaders, richtlijnen, instructies en adviezen op het gebied van minnelijk overleg, onteigening, grondslagen voor ofwel onteigening ofwel gedoogplicht, nadeelcompensatie, schades aan landerijen, bouwschades en subsidiezaken en het taxatieproces. Daarnaast heeft Rijkswaterstaat een aantal standaard documenten (brieven, modelovereenkomsten, dossieropbouw en logboeken) beschikbaar.

3. DE GRONDVERWERVINGSOPGAVE

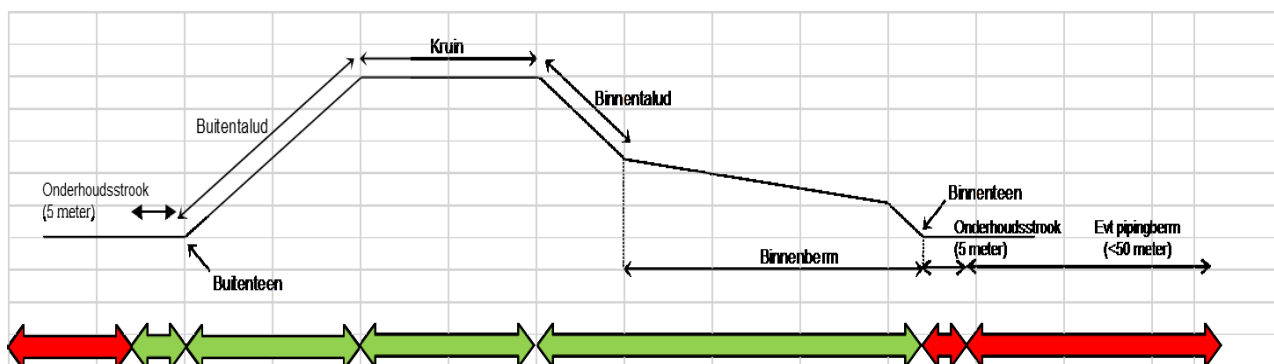
Deze strategienota vormt een uitwerking van het bestaande grondbeleid. In dit hoofdstuk concretiseren we dit beleid voor het project Sterke Lekdijk. De uitgangspunten en werkwijzen komen aan de orde. Ook beschrijven we een analyse van de verwervingsopgave die we op dit moment voor ons zien.

Dit hoofdstuk bevat geen financiële paragraaf. Dat zal als onderdeel van het besluitvormingsproces apart worden bijgevoegd.

3.1. Uitgangspunten

3.1.1. Afwegingskader te verwerven gronden

Het huidige beleid, de Kadernota grondzaken en vastgoed, geeft aan dat het waterschap streeft naar de verwerving van de 'kernzone' van de gehele primaire kering. In deze strategienota is nader gespecificeerd voor welke delen van de kering we wel en niet het eigendom nastreven. Deze specificatie is bepaald op basis van functionaliteit en belang voor de veiligheid in relatie tot impact op de omgeving en financiële consequenties. Daarmee wordt invulling gegeven aan de principes van sober, robuust en doelmatig van het HWBP. Zo streven we bijvoorbeeld niet eigendom van een eventuele pipingberm na, omdat voor dit deel van de waterkering de risico's voor veiligheid minder groot zijn en de bruikbaarheid van de grond voor de eigenaar nog groot. HDSR hanteert het afwegingskader zoals weergegeven in figuur 3. In groen is weergegeven voor welke delen we wel het eigendom nastreven en in rood waar we dat niet doen.



Figuur 3 Afwegingskader voor de verwervingsstrategie

In tabel 1 is de afweging per onderdeel of element van de waterkering weergegeven.

Tabel 1: afweging per onderdeel of element van de primaire waterkering

Deel of element van de waterkering	aankoop	zakelijk recht	Toelichting
buitentalud, kruin en binnentalud	X		Voor deze onderdelen van de kering gelden alle argumenten om eigendom na te streven zoals benoemd in paragraaf 2.2.
Steunberm (binnendijks of buitendijks)	X		Dit onderdeel van de waterkering is essentieel voor de stabiliteit en vormt onderdeel van het talud. Sturing vanuit eigendom op onderhoud en beheer is ook hier de beste waarborg voor veiligheid
Onderhoudsstrook buitendijks (5m)	X		Het belang van goed beheer van het buitentalud is groot. Dit is het talud dat primair belast wordt bij hoogwater. Om dit beheer doelmatig uit te voeren is een onderhoudsstrook in eigendom noodzakelijk.
Onderhoudsstrook binnendijks (5m)	-	-	Ook voor het binnentalud is goed beheer van groot belang, maar het binnentalud wordt niet primair belast bij hoogwater. Anders dan voor de onderhoudsstrook buitendijks streeft HDSR hier niet naar eigendom. De impact voor andere gebruikers is daarvoor te groot en er zijn voldoende mogelijkheden om een goed beheer van het binnentalud te garanderen zonder onderhoudsstrook.
Pipingberm		X	Voor de pipingberm geldt dat er minder stringente eisen aan beheer en onderhoud kunnen worden gesteld en de gebruikswaarde nog groot is. Uitgangspunt van HDSR is daarom geen aankoop, maar vestigen van een zakelijk recht.
Constructieve elementen zoals damwanden, drainagesystemen, dijkdeuvels, dijkvernageling, paalwanden etcetera.	X	X	Constructieve versterkingsmaatregelen zullen vaak in het dijklichaam liggen en daarvoor geldt automatisch het nastreven van eigendom. In de gevallen dat het constructieve element niet in het dijklichaam wordt aangelegd zal per geval een afweging moeten worden gemaakt of verkrijgen van eigendom of zakelijk recht het meest doelmatig is. Het risico van natrekking maakt onderdeel uit van deze afweging.
Geotextiel	X		Een geotextiel wordt aangebracht in de teen van het binnentalud en vormt daarmee onderdeel van het binnentalud en behoort daarmee tot na te streven eigendom.
Bebouwd (woning dan wel opstallen, incl. een zone van 2m rondom bebouwing)	-	-	Als bestaande bebouwing bij de dijkversterking gehandhaafd kan blijven, is verwerving van het eigendom niet noodzakelijk (zowel pand als ondergrond). Het voorkomen van ongewenste verstoring bij toekomstige herbouw of aanbouw is via de keur dan voldoende geborgd. Het verwerven van eigendom van pand en ondergrond staan dan niet in verhouding tot het veiligheidsrisico en de impact op de omgeving. Echter, als een pand of opstal geamoveerd of verplaatst wordt vanwege de dijkversterking, dan is verwerving van de ondergrond wel uitgangspunt.

3.1.2. Tijdelijke en permanente verwerving

Bij het beschikbaar krijgen van de gronden maken we onderscheid tussen de gronden waar we het permanent eigendom van willen verwerven (bij voorbeeld omdat deze vallen binnen de zone waterstaatswerk) en gronden die tijdelijk benodigd zijn ten behoeve van bijvoorbeeld werkterreinen, werkstroken en depots.

Om realisatie van de dijkversterking mogelijk te maken dienen ook tijdelijke werkterreinen, werkstroken en depots beschikbaar te komen. We streven er in principe niet naar het eigendom te verkrijgen van de tijdelijk benodigde gronden maar leggen het (tijdelijke) gebruik wel vast met bijvoorbeeld een huurovereenkomst. Na de uitvoering van de dijkversterking wordt de werkstrook weer in de oorspronkelijke staat gebracht.

Indien er geen akkoord bereikt wordt over de huur van de strook met de grondeigenaar dan is er de mogelijkheid om de benodigde gronden te betrekken in de onteigeningsprocedure of om een gedoogbeschikking te nemen. Dit lichten we nader toe in hoofdstuk 5.

3.1.3. Anticiperende en strategische aankopen

In de voorbereidingsperiode van de deelprojecten komt het voor dat er gronden en panden in de directe nabijheid van de waterkering te koop worden aangeboden en doet zich de vraag voor of er strategisch of anticiperend moet worden aangekocht.

Aankopen vooruitlopend op de reguliere grondverwerving worden **anticiperende aankopen** genoemd. Hiermee anticiperen we op het toekomstige grondverwervingsplan van een deelproject. Hierbij valt te denken aan te koop staande percelen binnen de zonering uit paragraaf 3.1.1.

Strategische aankopen zijn gronden *niet* gelegen binnen de zone uit paragraaf 3.1.1. welke op een later tijdstip kunnen worden geruild voor gronden in de te verwerven zone.

In beginsel staan we open voor *alle* anticiperende aankopen in de primaire kering. Dit betekent in principe dat aankoop goedkoper is, aangezien bij dergelijke minnelijke overeenkomst er geen sprake is van schadeposten zoals waardevermindering van het overblijvende of inkomensschade die dan uitgekeerd moet worden.

We streven ernaar om 'tijdig voldoende strategische grond' in eigendom te hebben. Vooral bij percelen met een agrarische gebruiksfunctie vergroot de beschikbaarheid van strategische gronden de kans op succesvolle minnelijke verwerving en is daarmee (sterk) kostenverlagend ten opzichte van onteigening.

Of daadwerkelijk anticiperend of strategisch wordt aangekocht hangt af van een aantal aspecten die per situatie afgewogen moeten worden, ook in relatie tot een of meerdere deelprojecten. Het gaat hierbij om:

- financiering
- marktwaarde
- projectfasering – start reguliere aankoop/verwerving
- mandatering en voorfinanciering
- risico's
- omgevingsinvloeden

Kosten en risico's bij strategische en anticiperende aankopen

De kosten voor en van anticiperende en strategische aankopen vallen in principe onder de subsidieregels van het HWBP. Daar zijn heldere spelregels voor opgenomen. Hierin staat dat deze kosten grond subsidiabel zijn in de realisatiefase. Dat betekent dat we anticiperende en strategische aankopen moeten voorfinancieren.

Strategische aankopen die uiteindelijk niet ingezet worden voor de dijkversterking zijn voor rekening van het waterschap zelf. Het financiële risico voor het waterschap is beperkt. De grond behoudt zijn waarde en kan ingezet worden voor andere projecten (van HDSR of andere overheid) of via de vrije markt aangeboden worden.

Wat als de grondprijzen kelderen? De waarde is de huidige agrarische marktwaarde. Deze kan best iets fluctueren, maar langjarig gezien laat deze een stijging laten zien.

3.1.4. Verwerving zonder versterking

Op die locaties waar bij deze versterkingsronde geen maatregelen ter versterking plaatsvinden, geldt het beleid dat het waterschap het eigendom van de kering passief verwerft. Dit geldt bijvoorbeeld bij tussenstukken of aan de randen van een projectgebied. Dit betekent dat in principe *passief* het eigendom van de 'kernzone' wordt verworven.

3.1.5. Instrumentarium innovatieve maatregelen

Bij de dijkversterking zal steeds gezocht worden naar nieuwe innovatieve maatregelen. Ook binnen het HWBP heeft dit hoge prioriteit. Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat het grondbeleid in een bepaald geval niet geheel aansluit bij de innovatieve maatregel, omdat die maatregel ten tijde van het vaststellen van ons beleid niet was voorzien. In dat geval zoeken we naar een logische oplossing, dat zowel voor het eigendom als het beheer de beste borging biedt voor het waterschap. Hierbij geldt dat rechtsgelijkheid en uniformiteit voorop blijft staan.

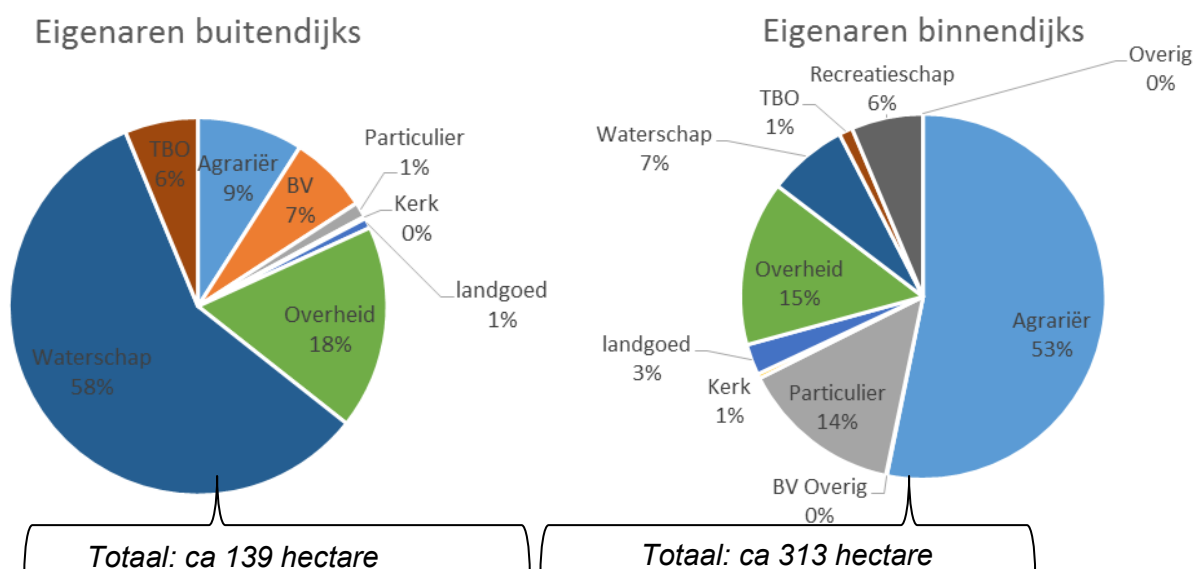
3.2. Huidig eigendom en verwervingsopgave

Op basis van huidige kadastrale gegevens valt op te maken welke deel van de primaire kering momenteel in eigendom is van het waterschap. Bij het schrijven van deze strategie is nog niet onderzocht welke maatregelen nodig zijn om de dijk te versterken. De eerste twee deelprojecten staan immers pas aan de start van de verkenningfase. Daarmee is ook nog niet nauwkeurig vast te stellen wat de verwervingsopgave precies is.

Om toch inzicht in de verwervingsopgave te krijgen, en daarmee de benodigde organisatie en financiën, is op basis van expert judgement een eerste, grove analyse gemaakt hoe de dijk versterkt zal worden. Op basis van deze (mogelijke

set van) maatregelen, het huidige vastgoedbeleid en de uitgangspunten die zijn geformuleerd in deze strategienota is een inschatting tot stand gekomen van de (globale) verwervingsopgave.

Dit is weergegeven in Figuur 2. In de bijlage bij het bestuursvoorstel is een overzicht van uitgangspunten weergegeven, die we hebben gehanteerd bij de analyse van deze verwervingsopgave.



Figuur 2 Indicatieve verwervingsopgave: overzicht eigendomssituatie inclusief inschatting van de (nog te realiseren) versterkingsmaatregelen aan de primaire kering, op basis van (ongewijzigde) eigendomssituatie van september 2017⁶

	Indicatieve oppervlakte
Totaal grondbeslag na versterking ⁶	452 hectare
Reeds in eigendom	80 hectare
Verwervingsopgave (maximaal)	372 hectare

We concluderen hieruit dat we met het project Sterke Lekdijk een (maximale) opgave tot circa 370 hectare te verwerven gronden oplevert.

Voor deze analyse is een vrij behoudende onderbouwing gebruikt. De verwervingsopgave zal naar verwachting door de inzet van innovatieve en constructieve maatregelen (bijvoorbeeld de inzet van geotextiel), eerder lager uitvallen dan hoger.

⁶ Op basis van een expert judgement is een vertaling gemaakt van de technische veiligheidsanalyse uit september 2017 naar mogelijke versterkingsmaatregelen. Hierbij zijn de uitgangspunten uit de bijlage gebruikt. Met deze maatregelen is een analyse uitgewerkt van het verwachte (maximale) ruimtebeslag, als basis voor de indicatieve verwervingsopgave.

4. GRONDSTRATEGIE

4.1. Uitwerking beleid in Grondstrategie

Voor de realisatie van het grondbeleid hanteren we de volgende kern-elementen:

1. Consequente, zorgvuldige en rechtmatige aanpak staan centraal

De inzet voor het dijkversterkingsproject Sterke Lekdijk is te allen tijde gericht op een rechtmatige en consequente aanpak, zorgvuldigheid en transparantie.

Het verkrijgen van iemands eigendom is een delicate en ingrijpende opgave. Het vereist daarom een zorgvuldige en transparante aanpak direct vanaf start (met het opstellen van beleid en strategie) tot en met vastleggen van afspraken en nazorg. We hanteren daarom tot en met het beschikbaar hebben van de gronden inclusief de afhandeling en nazorg een uiterst zorgvuldige en consequente aanpak.

We realiseren ons terdege dat verwerving zeer ingrijpend kan zijn voor personen of bedrijven. Daarom zoeken we naar mogelijkheden om waar mogelijk de eindsituatie beter achter te laten dan deze was. We denk hierbij aan de inzet van flankerende maatregelen, maar ook bijvoorbeeld op fatsoenlijke wijze werken en netjes helpen met overlast of problemen. Voorbeelden van deze maatregelen zijn de inzet van een 'leeflaag', verbetering van opritten of de inzet van een erf- en landschapsplan.

2. We streven naar minnelijke verwerving

We streven er altijd naar om tot minnelijke verwerving van benodigde gronden te komen. Hiermee zoeken we naar een oplossing die voor alle partijen acceptabel is. Om zo veel mogelijk ruimte te geven aan dit minnelijke overleg, starten we het gesprek zo vroeg mogelijk. Dit begint vanaf de vaststelling van het voorkeursalternatief, waarmee globaal duidelijk is geworden wat het (uiteindelijke) ruimtebeslag wordt.

3. Zorg voor voldoende strategische grond

We streven met name voor gronden met een agrarische functie naar voldoende voorraad strategische grond. Deze strategische gronden kunnen we ruilen voor gronden in de kernzone ten behoeve van uit te voeren maatregelen. Dit werkt kostenbesparend en maar kan voor met name agrarische bedrijven zeer veel betekenen rondom continuering van de bedrijfsvoering.

4. Niet-vrijwillige medewerking vorderen als ultimum-remedium

Het zal mogelijk niet in alle gevallen lukken om tot minnelijke overeenstemming te komen. Mochten we na een zorgvuldig proces niet tot overeenstemming zijn gekomen, dan kan het instrument onteigening of gedoogplicht ingezet worden om de gronden tijdig beschikbaar te krijgen om de versterking van de dijk te kunnen starten. Dit is een ultimum-remedium.

Om een van beide instrumenten in te kunnen zetten, is het nodig dat we vanaf de start van het proces consequent en duidelijk zijn wat het waterschap wil en waarom. Maar ook dat we het doel waarom we de grond verwerven zo belangrijk vinden, dat we ultimo bereid zijn deze instrumenten ook daadwerkelijk in te zetten. Niet als dreigement, wel als stok achter de deur mocht het niet lukken om tot een minnelijke afspraak te komen.

In de volgende paragrafen lichten we de verschillende juridische instrumenten verder toe.

4.2. Juridisch instrumentarium

In deze paragraaf beschrijven we de verschillende juridische instrumenten. We beschrijven het instrument onteigening volgens de Ontheigeningswet en het instrument gedoogplicht volgens de Waterwet. De komst van de Omgevingswet, mogelijk vanaf 2021, brengt eventueel veranderingen met zich mee. Dit beschrijven we in hoofdstuk 6.

Ontheigening volgens de Ontheigeningswet

De ontheigeningswet schrijft voor hoe de overheid kan onteigenen. Ontheigening is alleen mogelijk in noodzakelijk, algemeen belang en onder strikte wettelijke voorwaarden, omdat eigendom een fundamenteel recht is. Hieronder beschrijven we de procedure en de regels voor nadeelcompensatie die daarbij van toepassing zijn.

Gedoogplicht volgens de Waterwet

Met een gedoogplicht kunnen we ervoor zorgen dat bepaalde werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd, ongeacht de toestemming van een eigenaar of andere rechthebbende van grond. Het gaat dan over activiteiten die geen onteigening rechtvaardigen en waarbij de belangen van de rechthebbende beperkt worden geschaad. Een voorbeeld is onderzoek naar de dijk, maar ook het tijdelijk gebruik van gronden voor bijvoorbeeld een bouwdepot of toegangsweg. Hieronder beschrijven we de procedure en schadeafhandeling die daarbij van toepassing zijn.

4.2.1. Ontheigening volgens de Ontheigeningswet

Onderscheid tussen onteigeningstitels

De ontheigeningswet kent een aantal verschillende titels. Deze titels hebben verschillende doelen waarvoor onteigening mogelijk is en bevatten voorschriften over het verloop van de ontheigeningsprocedure. Titel II /IIa is de meest passende titel voor het project Sterke Lekdijk omdat dit op basis van het projectplan, conform de Waterwet, kan worden ingezet.

Titel II. Over de onteigening voor aanleg, herstel, versterking of onderhoud van waterkeringen en bouw van militaire verdedigingswerken:

Ingevolge artikel 62, eerste lid, van de ontheigeningswet kan onteigening van onroerende zaken plaatsvinden onder meer voor de aanleg, het herstel, de versterking of het onderhoud van waterkeringen inclusief de daarop rustende

zakelijke rechten. Daaronder wordt op grond van artikel 62, tweede lid, sub a en b, ook begrepen onteigening voor de aanleg en verbetering van de in het eerste lid bedoelde werken en rechtstreeks daaruit voortvloeiende bijkomende voorzieningen ter uitvoering van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken en een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3:26 of 3:28 van de Wet ruimtelijke ordening.

Titel IIa. *Over onteigening van wegen, bruggen, bermen, bermsloten en kanalen en onteigening voor aanleg en verbetering van wegen, bruggen, spoorwegwerken, kanalen, havenwerken, werken ten behoeve van de bestrijding van verontreiniging van oppervlaktewateren en terreinen en werken ten behoeve van verbetering of verruiming van rivieren.*

Vanwege artikel 72a van de onteigeningswet kan onteigening van onroerende zaken plaatsvinden voor de aanleg en verbetering van wegen, inclusief de daarop rustende zakelijke rechten, en voor de aanleg en verbetering van werken ten behoeve van de verbetering of verruiming van rivieren. Daaronder wordt op grond van artikel 72a, tweede lid, sub a en b, mede begrepen onteigening voor de aanleg en verbetering van werken en rechtstreeks daaruit voortvloeiende bijkomende voorzieningen ter uitvoering van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

Procedure in verschillende stappen

De onteigeningsprocedure is opgedeeld in verschillende stappen, die we hieronder verder toelichten:

- Minnelijke onderhandeling
- Administratieve onteigeningsprocedure
- Gerechtelijke onteigeningsprocedure.

4.2.1.1. Minnelijke onderhandeling

Het proces om grond te verwerven start altijd met minnelijke onderhandeling: het streven naar een oplossing die voor alle partijen acceptabel is. Dit is niet alleen omdat we dit zelf belangrijk vinden, de Onteigeningswet eist ook dat je het instrument onteigening pas inzet na intensieve onderhandelingen die niet hebben geleid tot de overeenstemming:

Onteigening wordt gezien als een uiterste middel, zegge: "ultimum remedium". Het inzetten van een onteigening mag niet eerder worden ingezet nadat is gebleken dat geen minnelijke overeenstemming kan worden bereikt.

De onteigeningsprocedure is daarmee nooit een doel op zich, maar een instrument. Indien ondanks alle zorgvuldigheid het niet lukt om tot een minnelijke overeenstemming te komen, dan is het van belang dat het minnelijke traject is doorlopen met inachtneming van de eisen die de Kroon aan dit minnelijke overleg stelt. Dit is nodig om de volgende stappen van de administratieve onteigeningsprocedure te kunnen doorlopen.

Mocht het overigens op ieder moment in de verdere stappen alsnog lukken om tot minnelijke overeenstemming te komen, dan kan de onteigeningsprocedure alsnog worden stop gezet.

4.2.1.2. Administratieve onteigeningsprocedure

De administratieve onteigeningsprocedure draait om het tot stand komen van een Koninklijk Besluit (hierna: Kroonbesluit) dat de titel verschaft voor de onteigening. In de gerechtelijke onteigeningsprocedure die daarop volgt spreekt de rechter bij vonnis de onteigening uit. De rechter bepaalt daarnaast ook de hoogte van de schadeloosstelling.

De administratieve onteigeningsprocedure verlangt van de overheid serieuze pogingen om tot minnelijke verwerving te komen voorafgaand aan het indienen van een verzoek tot onteigening. Het versturen van biedingsbrieven met een schadeloosstelling op basis van de onteigeningswet is daar mede onderdeel van.

Stappen binnen de administratieve onteigening

Om de administratieve onteigeningsprocedure in te kunnen zetten dient het waterschap een verzoek tot het starten van de administratieve onteigeningsprocedure in bij de Corporate Dienst van Rijkswaterstaat. De Corporate Dienst van Rijkswaterstaat (hierna: De Kroon) valt onder het Ministerie van Infrastructuur & Waterstaat (I&W). Dit verzoek dient aan vele strenge eisen te voldoen⁷.

De Kroon beoordeelt voor het ter inzage leggen van het ontwerp Kroonbesluit of met de onteigenende partij, al voor het verzoek tot onteigening is ingediend, een serieuze poging is ondernomen om tot minnelijke overeenstemming te komen. Het minnelijke overleg met de onteigende partij dient te worden voortgezet tijdens de daadwerkelijke onteigeningsprocedure.

In de Onteigeningswet (artikel 78 lid 6) is voorgeschreven dat het koninklijk besluit dient te worden genomen 6 maanden na afloop van de terinzagelegging (gedurende 6 weken) van het ontwerpbesluit. Er geldt echter geen wettelijke termijn voor de periode waarbinnen de Kroon, na ontvangst van het verzoek, een ontwerp ter inzage moet leggen. Uit recent gepubliceerde Koninklijke besluiten blijkt dat tussen het indienen van het verzoek en de publicatie van het koninklijk besluit vaak **ruim een jaar** zit.

Op de onteigeningsprocedure is de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb) van toepassing. Hierbij ontvangen de belanghebbenden een ontwerp-Kroonbesluit dat zes weken ter inzage ligt. Belanghebbenden kunnen zienswijzen over de voorgenomen onteigening indienen en aangeven of ze gehoord wensen te worden. Vervolgens brengt de Raad van State een advies uit over het ontwerp-Kroonbesluit aan de Kroon. Daarna biedt de Kroon het definitief Kroonbesluit aan ter ondertekening aan de Koning. De enige fatale termijn van

⁷ Zie hiervoor de Handreiking Administratieve Onteigeningsprocedure van Rijkswaterstaat Corporate Dienst van 16 januari 2016

deze procedure is dat 6 maanden na terinzagelegging het Kroonbesluit afgegeven dient te worden.

De Kroon verzorgt de onteigeningsprocedure voor alle overheden; te weten de terinzagelegging, de kennisgeving, de verzending naar de belanghebbenden, het faciliteren van de inspraak, de verwerking van de inspraak, het advies van de Raad van State en de verwerking daarvan en tot slot de bekrachtiging door de Koning en de publicatie in de Staatscourant.

Voor onteigeningen op basis van titel II en IIa geeft de Kroon aan dat de administratieve onteigeningsprocedure niet eerder kan starten dan nadat het ontwerp-projectplan terinzage is gelegd, de zienswijzen ten aanzien van het projectplan bekend zijn en deze niet zullen leiden tot een ander ruimtebeslag.

4.2.1.3. Gerechtelijke onteigeningsprocedure

Nadat het Kroonbesluit is afgegeven dient voor het starten van de gerechtelijke onteigeningsprocedure een laatste bieding (art. 17 Ow) te worden gedaan aan de onteigende om tot overeenstemming te komen.

De gerechtelijke onteigeningsprocedure start door dagvaarding van de te onteigenen partij door het waterschap. Bij onteigening voor de dijkversterking kan de dagvaarding plaatsvinden nadat het projectplan door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd (en dus nog niet onherroepelijk is). De dagvaarding moet worden verstuurd binnen twee jaar na dagtekening van het Kroonbesluit. In de gerechtelijke procedure wordt de onteigening formeel uitgesproken.

Na inschrijving van het vonnis in de openbare registers van het kadaster gaat het eigendom over op de onteigenende partij. Bij onteigening voor de dijkversterking wordt gebruikelijk de zogeheten vervroegde onteigeningsprocedure toegepast. Hierbij wordt de vervroegde onteigening in een tussenvonnissen uitgesproken, waarin een voorschot op de schadeloosstelling wordt vastgesteld. Binnen twee weken kan tegen het tussenvonnissen waarin de vervroegde onteigening wordt uitgesproken cassatie worden aangetekend. Dan is nog niet zeker of daadwerkelijk cassatie wordt ingesteld. Die dagvaarding moet vervolgens binnen twee weken worden uitgebracht.

Het vonnis kan door de rechter pas worden uitgesproken als het projectplan onherroepelijk is. De gerechtelijke onteigening duurt circa 6 maanden indien een vervroegde descente is aangevraagd. Indien cassatie is ingesteld duurt de termijn aanzienlijk langer.

De hoogte van de schadeloosstelling wordt in de vervolprocedure vastgesteld. In de vervolprocedure wordt door een commissie van rechtbankdeskundigen geadviseerd en wordt in een proces van hoor en wederhoor de hoogte van de schadeloosstelling door de rechter vastgesteld.

4.2.1.4. Schadeloosstelling op basis van onteigening

De schadeloosstelling op grond van de onteigeningswet vormt een volledige vergoeding voor alle schade, die de rechthebbende(n) rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt (Art 40 e.v. Ow).

Uitgangspunt bij de bepaling van de schadeloosstelling is dat de eigenaar na de ontneming in een gelijke vermogens- en inkomenspositie verkeert. De schade kan bestaan uit vermogensschade, inkomensschade en bijkomende schade. Bij een gedeeltelijke ontneming kan ook waardevermindering van het overblijvende optreden. De schadeloosstelling op basis van onteigening ziet mede toe op waardevermindering van het overblijvende.

4.2.2. Gedoogplicht volgens de Waterwet

Artikel 5:24 van de Waterwet geeft aan dat: *“De beheerder kan, voor zover dat voor de vervulling van zijn taken redelijkerwijs nodig is, rechthebbenden ten aanzien van onroerende zaken de verplichting opleggen om de aanleg of wijziging van een waterstaatswerk en de daarmee verband houdende werkzaamheden te gedogen, wanneer naar zijn oordeel de belangen van die rechthebbenden onteigening niet vorderen.”*

Het instrument gedoogplicht mag daarmee alleen worden opgelegd wanneer de belangen van rechthebbenden geen onteigening vorderen. Daarom dienen we in de onderhandelingen ons ervan te vergewissen dat de eigenaar geen aanspraak kan maken op bijzondere omstandigheden waardoor volledige eigendomsverkrijging (onteigening) wel het aangewezen instrument is.

Bijzondere omstandigheden kunnen onder andere zijn:

- Het *oppervlaktepercentage* van de gronden waar het werk op plaatsvindt afgezet tegen het totale areaal waar de belanghebbende over kan beschikken.
- Dat de *bruikbaarheid* van het perceel is verminderd als gevolg van de aanleg of wijziging van een waterstaatswerk op een gedeelte van dat perceel.
- *Ondoelmatige versnippering* van eigendom/bruikbaarheid van het overblijvende.

Wanneer bovenstaande bijzondere omstandigheden ertoe leiden dat de belangen van de rechthebbende onteigening vorderen kan dat resulteren in het alsnog moeten opstarten van een onteigeningsprocedure om de gronden beschikbaar te krijgen voor het project. De rechtspraak laat overigens zien dat er geen exact percentage valt te koppelen aan het criterium *oppervlaktepercentage*, maar dat dit naar gelang de situatie wordt beoordeeld.

Wanneer is een gedoogplicht het juiste instrument?

De vraag is wanneer een inbreuk van de overheid zo groot is, dat de eigenaar beter onteigend kan worden. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als het perceel door het ingrijpen van de overheid weinig waarde meer heeft. Van belang daarbij is de

benodigde grondoppervlakte in verhouding tot het totale grondoppervlak van de rechthebbende. Maar ook of zich bijzondere omstandigheden voordoen, zoals de omstandigheid dat de bruikbaarheid van de rest van een perceel vermindert. Er is echter slechts beperkt jurisprudentie beschikbaar rond de inzet van dit instrument⁸.

Bij gedogen voor tijdelijke gebruik zien we in de rechtspraak dat het oppervlakte criterium wordt meegewogen. De toepassing van het oppervlaktecriterium in geval van tijdelijk benodigde gronden ligt echter niet voor de hand. Bij het voorbeeld dat de totale grondoppervlakte van een rechthebbende gedurende een periode nodig is als werkterrein, werkstrook of depots en geen (permanente) wijzigingen aan de gronden worden aangebracht dan zou het waterschap op basis van het oppervlaktecriterium gedwongen worden tot onteigening. Met name bij tijdelijke gebruik, waarin na gebruik het perceel weer in dezelfde toestand wordt teruggebracht, ligt het in de reden dat een gedoogplicht wordt opgelegd.

Procedure

Het proces om grond beschikbaar te krijgen (tijdelijk of permanent) start altijd met minnelijke onderhandeling: het streven naar een oplossing die voor alle partijen acceptabel is.

Als op basis van zorgvuldig minnelijk overleg niet tot overeenstemming wordt gekomen, moet zorgvuldig bekeken worden welk instrument in de betreffende situatie het beste is: een gedoogplicht of onteigening. Voor gronden die we alleen tijdelijk nodig hebben, bijvoorbeeld als werkterrein, werkstrook of depot, zullen we meestal gebruik maken van de mogelijkheid om medewerking af te dwingen via een gedoogplicht.

De gedoogplicht als bedoeld in artikel 5.24 Waterwet geldt niet van rechtswege, maar moet bij individuele beschikking worden opgelegd (spoedeisende gevallen uitgezonderd). De beschikking waarbij een gedoogplicht wordt opgelegd dient tenminste twee weken voor aanvang van de werkzaamheden aan de rechthebbende(n) bekendgemaakt te worden. Op de beschikking is de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) van toepassing voor wat betreft zowel de besluitvorming als de rechtsbescherming. Het waterschap heeft daarbij de keuze of ze de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (hierna: UOV) als bedoeld in afdeling 3.4 van de Awb toepast. In dat geval dient de ontwerpbeschikking zes weken ter inzage te worden gelegd, gedurende welke periode belanghebbenden zienswijzen naar voren kunnen brengen.

Tegen een gedoogbeschikking die met toepassing van de UOV is genomen staat geen bezwaar open, wel beroep en hoger beroep. Bij beroep en hoger beroep kunnen alleen nog de aspecten aan de orde kunnen komen waartegen de eerdere zienswijzen waren gericht. Toepassing van de UOV werkt meestal niet vertragend. Beroep en hoger beroep tegen de beschikking schorsen de werking van de beschikking niet. In beginsel kan dan ook direct - met inachtneming van de hiervoor al genoemde termijn van twee weken - na het opleggen van de beschikking met de uitvoering van het werk een aanvang

⁸ Onder andere ABRvS 24 juni 2015, ECLI:NL:RvS:2015:1991 en ABRvS 19 juni 2013, ECLI:NL:RvS:2013:CA3368.

worden gemaakt. De voorkeur gaat overigens uit naar het werken vanuit een coördinatieprocedure. In geval van coördinatie staat in eerste en enige aanleg beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Inschrijving in de openbare registers dient binnen vier dagen na bekendmaking te gebeuren, zie bijlage bij Aanwijzingsbesluit Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen Art. 15 lid 1 en 2. Rechthebbenden kunnen de voorzieningenrechter om schorsing van de gedoogbeschikking vragen op grond van artikel 8:81 Awb.

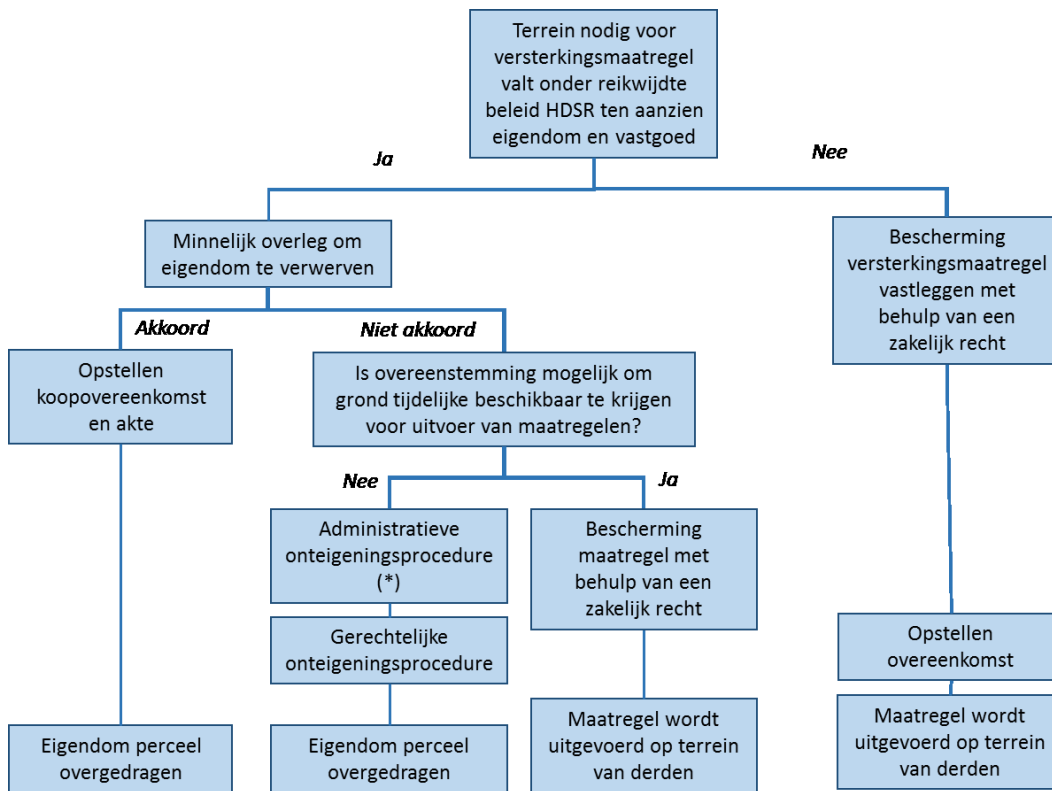
4.2.3. Schadeafhandeling op basis van de gedoogplicht

Voordat de gedoogplicht opgelegd wordt dient het waterschap een aanbod voor de te lijden schade uit te brengen aan de betrokken rechthebbende. Een schadevergoeding op basis van de art 7:14 Waterwet kan alleen op verzoek binnen vijf jaar nadat men bekend is met de schade en binnen twintig jaar na de schadeveroorzakende gebeurtenis.

Art 7:14 Waterwet zegt: Aan degene die als gevolg van de rechtmatige uitoefening van een taak of bevoegdheid in het kader van het waterbeheer schade lijdt of zal lijden, wordt op zijn verzoek door het betrokken bestuursorgaan een vergoeding toegekend, voor zover de schade redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en voor zover de vergoeding niet of niet voldoende anderszins is verzekerd.

Als er een wezenlijke definitieve wijziging van de onroerende zaak plaatsvindt dan ligt in beginsel een volledige schadevergoeding in de rede.

Samenvattend zijn in het navolgend stroomschema de stappen weergegeven die benodigd zijn voor het ter beschikking krijgen van de benodigde gronden.



() Tijdens de procedure blijven we streven naar minnelijke overeenstemming. Tot de akte is gepasseerd blijft een dossier in de onteigeningsprocedure*

Figuur 3 Proces schema juridische instrumenten

In navolgend stroomschema zijn de stappen weergegeven die benodigd zijn voor het ter beschikking krijgen van tijdelijke gronden.

Figuur 4 Proces schema tijdelijk gebruik



4.3. Grondverwerving rondom Kabels & Leidingen

Naast deze strategienota grondverwerving is er ook een strategie kabels en leidingen ontwikkeld voor het project Sterke Lekdijk. Tussen grondverwerving en kabels en leidingen zijn raakvlakken. Als kabels en leidingen verlegd moeten worden naar nieuwe tracés, dan moeten die tracés beschikbaar en bruikbaar zijn. Netbeheerders hebben om goede redenen een voorkeur voor tracés in die liggen binnen percelen van de overheid en die vrij bereikbaar zijn.

Het komt regelmatig voor dat nieuwe tracés alleen beschikbaar zijn in gronden van particulieren; vaak dezelfde particulieren waar het waterschap ook mee aan tafel zit om gronden te verwerven voor de dijkversterking. Mogelijk kan het waterschap dan een extra strook grond verwerven voor kabels en leidingen. Als verwerving van extra grond voor kabels en leidingen een te zwaar middel is (het land is ook met kabels en leidingen goed te exploiteren), kan een zakelijk recht worden gevestigd.

Hoewel het vestigen van zakelijk recht strikt genomen een zaak is van de netbeheerders, verdient het de voorkeur dat het waterschap daar ook het voortouw neemt als het waterschap ook andere afspraken met dezelfde particulier moet maken⁹. De verwerving van deze rechten zal daarom zoveel mogelijk gecombineerd worden uitgevoerd.

Indien het vestigen van zakelijk recht niet op minnelijke wijze mogelijk is en er zijn redelijkerwijs geen andere tracés mogelijk, moeten netbeheerders een beroep doen op de Belemmeringenwet privaatrecht om te laten gedogen dat er kabels en leidingen worden gelegd en gehouden in particuliere grond. Dat is een zware en tijdrovende procedure (vergelijkbaar met onteigening) die door de netbeheerder gevoerd moet worden als belanghebbende.

Binnen het verleggingsproces vindt geregeld afstemming plaats tussen het projectteam en de netbeheerders; zodra duidelijk wordt dat kabels en leidingen niet naar openbare grond verlegd kunnen worden en het vestigen van zakelijk recht op weerstand stuit, dient er een procedure Belemmeringenwet Privaatrecht op gang te komen.

⁹ Bijzondere aandacht is vereist voor Gasunie en mogelijk ook DPO; zij maken zelfstandig afspraken met particulieren en geven dat voortouw niet uit handen

5. ORGANISATIESTRUCTUUR VAN DE GRONDVERWERVING

5.1. Grondverwerving als onderdeel van omgevingsmanagement

5.1.1. Relatie tussen IPM-rollen en grondverwerving

De deelprojecten worden op basis van het Integraal Projectmanagementmodel (IPM) uitgevoerd. Dat betekent onder meer dat het kernteam van het project bestaat uit een IPM-team met vijf aandachtsgebieden: projectmanager, omgevingsmanager, technisch manager, contractmanager en manager projectbeheersing. Grondverwerving valt onder het IPM-aandachtsgebied omgevingsmanagement.

Als hoofdprincipe geldt dat projectrisico's zoveel als mogelijk binnen het projectteam beheerst worden. Grondverwerving is één van de grootste projectrisico's en de grondverwervingsopgave voor een (deel)project wordt dan ook binnen het project aangestuurd.

Het realiseren van de verwervingsopgave gebeurt door het team grondzaken, dat alle grondgerelateerde zaken van het waterschap onder zijn hoede heeft. Over de voortgang legt het team grondzaken verantwoording af aan de omgevingsmanager (en daarmee de projectmanager), zodat zij in staat zijn bij te sturen en indien nodig beheersmaatregelen te nemen. Op deze manier wordt de samenhang met concernzaken en integraliteit met andere facetten binnen de deelprojecten van Sterke Lekdijk bewaakt.

Binnen het omgevingsmanagement heeft grondverwerving raakvlakken met:

- *Het gebiedsproces*: veel stakeholders hebben een grondpositie. Zij worden betrokken bij het ontwerpproces om hun belangen in algemene zin in te brengen en worden daarnaast gevraagd toestemming te verlenen voor gebruik van hun gronden. Dit speelt een rol bij het optimaliseren van het gebiedsproces.
- *Kabels en leidingen*: als kabels en leidingen verlegd moeten worden als gevolg van de dijkversterking moet er een alternatief tracé worden gezocht. De beleidsregels voor K&L vanuit de keur zijn hierbij van toepassing. Er wordt eerst uitgeweken naar openbare ruimte(n) alvorens er naar gronden van derden wordt gezocht. Indien de gronden voor dat tracé toch verworven moeten worden, wordt dit echter via een zakelijk recht van opstal geregeld. Als het minnelijke proces niet tijdig leidt tot overeenstemming, dienen de netbeheerders conform de Belemmeringenwet een gedoogplicht toe te passen.

• *Milieuonderzoek en –procedures*: voor het uitvoeren van veldonderzoek is ook al toestemming nodig van de grondeigenaren en pachters. Bij (mogelijke) aanwezigheid van bodemverontreinigingen, niet-gesprongen explosieven en/of archeologische waarden moet hiermee bij de verwerving rekening worden gehouden.

Grondverwerving heeft ook nauwe relaties met:

• *Technisch management*: de oplossingsrichting bepaalt of gronden wel of niet nodig zijn; of woningen wel of niet gesloopt moeten worden. Andersom kan de eigendoms- of gebruikssituatie reden zijn om het ontwerp aan te passen. Informatie over kosten en risico's worden met elkaar gedeeld zodat zowel het ontwerp als de grondverwerving efficiënt kunnen worden uitgevoerd.

• *Projectbeheersing*: het verwerven van gronden is kostbaar en tijdrovend. Dit moet goed ingebracht worden in de planning van elke fase van het project. Het (tijd)risico van grondverwerving alsmede de financiële consequenties van niet-tijdige oplevering van gronden aan de aannemer vereist aandacht in de risicobeheersing.

• *Contractmanagement*: in de marktbenadering, de contractvorm en de tekst van het contract moet rekening gehouden met de mogelijkheid dat ten tijde van het gewenste moment van start realisatie nog niet alle gronden verworven zijn.

5.1.2. Rollen en kennis binnen team grondverwerving

Grondverwerving valt onder de verantwoordelijkheid van de omgevingsmanager. De uitvoering van de grondverwervingsopgave wordt gerealiseerd door het team grondverwerving, onder aanvoering van de coördinator grondverwerving.

Het team grondverwerving bestaat uit de onderstaande functionarissen:

1. Coördinator grondverwerving

De coördinator stuurt de dagelijkse gang van zaken binnen het team grondzaken aan. Deze persoon is zorgt voor grip en beheersing van het grondverwervingsproces, stelt daarvoor plannen van aanpak op, is financieel verantwoordelijk en rapporteert over de voortgang aan de omgevingsmanager. De coördinator stuurt op de planning, voortgang en het gewenste resultaat, signaleert risico's en stelt beheersmaatregelen voor. De coördinator heeft goede kennis van de onteigenings- en gedoogplichtprocedure.

Samen met de omgevingsmanager formuleert de coördinator het grondverwervingsplan per deelproject, met daarin de strategie aan de hand waarvan de belanghebbenden benaderd worden. Het grondverwervingsplan wordt aan het eind van de verkenningsfase opgesteld. Met het vooraf formuleren van aanpak, planning, (detail)strategie, bepalen van financiële kaders van vergoedingen en kosten wordt het grote aantal dossiers per project teruggebracht tot een projectmatige, beheersbare aanpak.

2. Projectmedewerker vastgoed (deelprojecten)

Voor het inrichten en samenstellen van de verwervingsdossiers, het ondersteunen bij de voorbereiding van de administratieve en gerechtelijke onteigening, ondersteuning bij briefwisselingen, alsmede voor het opstellen van modelbrieven aan gerechtigden en gebiedspartijen, bijhouden van plannings, het vullen van de database.

De projectmedewerker vastgoed vormt de schakel tussen de grondverwerwers / taxateurs in het veld en de projectorganisatie, zodat korte communicatielijnen ontstaan. De projectmedewerker vastgoed zorgt voor notariële afhandeling van de koopovereenkomsten. Deze medewerker zorgt daarnaast voor de afhandeling van de overeenkomsten ten behoeve van tijdelijk gebruik.

Fungeert als eerste vraagbaak voor de taxateurs en beoordeelt als eerste de taxatierapporten en onderhandelingsresultaten op basis van een referentiestelsel. Bij bijzondere gevallen of resultaten die buiten het bereik van het referentiestelsel vallen beoordeelt de coördinator.

De praktijk leert dat sturen op planning en het toetsen van geleverde kwaliteit door de projectmedewerker erg belangrijk is, zowel in de afstemming met de notaris als met rentmeesters en taxateurs.

3. Juridisch adviseur

De juridische adviseur draagt zorg voor de advisering inzake overeenkomsten en bijzondere voorwaarden. Ook draagt de juridisch adviseur zorg voor onteigeningsstukken. De juridisch adviseur vormt daarnaast de schakel tussen de juristen van het waterschap, externe juristen, grondzaken en de projectorganisatie. De juridisch adviseur werkt daarvoor nauw samen met de projectmedewerker vastgoed.

4. Grondverwerwers / taxateurs

De (externe) grondverwerwers/taxateurs dienen aangesloten te zijn bij de NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateur). Dit "keurmerk" waarborgt een onafhankelijke en professionele taxatie van het te verwerven object. Het geniet de voorkeur grondverwerwers / taxateurs in te zetten die bekend zijn met verwerving in het kader van dijkverbeteringstrajecten en die ervaring hebben met de onteigeningswet.

5. GIS-tekenaar

Vanaf de start van het project dienen de grondverwervingstekeningen van hoge kwaliteit te zijn. Om medewerking van een eigenaar te krijgen is het voorwaarde dat hij begrijpt wat er gaat plaatsvinden en dat hij dat op een duidelijke tekening gevisualiseerd krijgt. De Corporate Dienst van Rijkswaterstaat die in de administratieve onteigeningsprocedure de eventuele onteigeningsstukken toetst, stelt hoge eisen aan de tekeningen. De GIS-tekenaar dient een nauwkeurige weergave van de plantekening te combineren met de juiste eigendomsgegevens en eigendomskaarten.

5.2. Benadering van stakeholders

In het gebiedsproces zal vanuit meerdere disciplines en meerdere medewerkers contact met bewoners en andere belanghebbenden worden onderhouden. Vanuit het IPM-projectteam (omgevingsmanager), team grondzaken maar ook andere collega's binnen de beheerorganisatie zoals uitvoering of handhaving. Het is daarom belangrijk om ten alle tijden ruis te voorkomen.

De benadering van de stakeholders/belanghebbende in het kader van grondverwerving dient in nauwe afstemming tussen omgevingsmanagement en team grondzaken te gebeuren. De omgevingsmanager is daarbij verantwoordelijk voor het overall proces en communicatiestrategie. Het team grondzaken voert de onderhandelingen en verzorgt contacten rondom grondverwerving als onderdeel van het overall proces.

De verschillende afspraken die worden gemaakt met stakeholders kunnen op veel manieren invloed hebben op de schadeloosstelling voor een belanghebbende en dit vereist een zorgvuldige afweging van de te maken afspraken. Binnen de deelprojecten zal daarom gewerkt worden met stakeholderdossiers met ondersteuning van omgevingsmanagementsysteem (bijvoorbeeld Relatics). Dit vergroot het inzicht in belangen en standpunten van eigenaren en vergemakkelijkt de afstemming tussen omgevingsmanager en coördinator grondverwerving.

5.3. Mandatering

Voor aan- of verkoop van onroerende zaken of bijvoorbeeld het aangaan van een huurovereenkomst voor het gebruik van tijdelijke gronden zijn bevoegdheden vastgelegd in de Delegatieregeling Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2014 en het Mandaat- en Volmachtbesluit Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2003 (inclusief de lijst bij het M&V-besluit van 12-4-2016). Hierin staat onder meer dat het Dagelijks Bestuur bevoegd is tot het kopen, verkopen en ruilen van onroerende zaken tot een bedrag van €1.000.000.

Op basis van de (nog op te stellen) grondverwervingsplannen voor de verschillende deelprojecten worden de onderhandelingen gevoerd. Deze grondverwervingsplannen maken onderdeel uit van het plan van aanpak voor de planuitwerkingsfase, welke voor ieder deelproject door het college wordt vastgesteld.

Onderhandelingsresultaten die vallen binnen de vastgestelde beleidsdoelen en die hierop zijn gecheckt door de juiste functionarissen kunnen ambtelijk worden afgehandeld en ter ondertekening aangeboden aan de bevoegde persoon of aan het college. Indien de onderhandelingsresultaten hiervoor aanleiding geven (bijvoorbeeld bestuurlijk gevoelig) zal het voorstel ter besluitvorming worden voorgelegd aan het dagelijks bestuur.

Naar verwachting zal een veel groter aantal dossiers van normaal moeten worden afgehandeld. Op een later moment evalueren we daarom of aanpassing van de mandaat- en delegatieregeling van het waterschap wenselijk en nodig is.

5.4. Escalatie

Er kunnen zich situaties voordoen waarbinnen de onderhandelingen met grondeigenaren geëscaleerd dienen te worden, omdat de bevoegdheden van de betrokken functionaris niet toereikend zijn of bij afwijkingen op het beleid. Dan volgen we deze stappen om tot een besluit te komen.

Niveau 0: Onderling overleg. Het team grondverwerving dient bij dilemma's deze eerst voor te leggen de coördinator grondverwerving. Deze overlegt met de omgevingsmanager over het dilemma. De omgevingsmanager bewaakt daarbij ook aspecten van andere rolhouders, zoals de financiële impact op het project.

Niveau 1: IPM-team. Als het dilemma niet binnen de bestaande scope, financiële kaders of planning van het project opgelost kan worden, wordt het geagendeerd binnen het IPM-team.

Niveau 2: Managementoverleg. Indien het niet in goed onderling overleg opgelost kan worden, dan kunnen de omgevingsmanager en coördinator grondverwerving het onderbouwd voorleggen aan een gezamenlijk overleg van de ambtelijk opdrachtgever Sterke Lekdijk (verantwoordelijk voor realisatie project, tegelijk ook hoofd IB) en hoofd waterbeheer (verantwoordelijk voor eigendommenbeleid en beheer). Deze functionarissen kunnen in gezamenlijkheid tot een besluit komen.

Niveau 3: Algemeen directeur. Indien deze managers niet tot een eensluidend besluit kunnen komen, zal de finale beslissing door de secretaris-algemeen directeur worden genomen.

6. ONTWIKKELINGEN IN WETGEVING, BELEID EN JURISPREDENTIE

6.1. De Waterwet

De Waterwet is op 29 januari 2009 (op 23 maart 2017 aangepast) in werking getreden en bevat regels met betrekking tot het beheer en gebruik van watersystemen. Het project Sterke Lekdijk betreft een wijziging van een waterstaatswerk. In de Waterwet is opgenomen dat een wijziging van waterstaatswerken dient te geschieden overeenkomstig een door de beheerder vastgesteld projectplan.

Het projectplan

Het projectplan is hét plan op basis waarvan de definitieve ruimtebeslag en daarmee de benodigde gronden wordt vastgelegd. Het goedkeuringsbesluit, genomen door de provincie, is het juridisch bindende besluit, op basis waarvan bijvoorbeeld tot onteigening kan worden over gegaan.

Het projectplan is in principe vormvrij. De eisen die gesteld worden aan de inhoud zijn opgenomen in artikel 5.4 van de Waterwet. Onder uitvoering wordt daarbij verstaan de technische realisatie van het project, maar ook om de inpassing ervan in de omgeving, de mogelijke nadelige gevolgen van de uitvoering van het project en de maatregelen die worden getroffen om deze nadelige gevolgen te beperken.

Op dit moment zijn geen nieuwe, grote wijzigingen in de Waterwet voorzien.

6.2. Coördinatieprocedure

Ten behoeve van de voorbereiding van uitvoeringsbesluiten ten behoeve van het projectplan is in de Waterwet voorzien in een specifieke coördinatieprocedure, die ertoe leidt dat alle besluiten (vergunningen e.d.) binnen hetzelfde tijdsbestek worden genomen (Waterwet artikel 5.8 t/m 5.12). Het waterschap kan de provincie daartoe verzoeken.

In dat geval is de provincie het coördinerende gezag en kan medewerking vorderen van andere overheden (m.u.v. het Rijk). Overigens is het waterschap steeds bevoegd om aanvragen voor deze besluiten in te dienen, zodat geen belemmeringen ontstaan wanneer voor een vergunning op grond van een andere wet deze bijvoorbeeld alleen door de grondeigenaar kan worden aangevraagd. Bijvoorbeeld bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het kappen van bomen.

Om te voorkomen dat tegen het vaststellingsbesluit en het goedkeuringsbesluit al beroep kan worden ingesteld, voordat beroep mogelijk is tegen de overige besluiten, is in artikel 5.13 van de Waterwet bepaald dat beroep tegen het vaststellings- of goedkeuringsbesluit pas mogelijk is, als de overige besluiten zijn

bekendgemaakt (dit in afwijking van artikel 6:8 Awb). Ook het coördineren van het opleggen van een gedoogplicht ten behoeve van tijdelijk gebruik kan mogelijk zijn omdat uitvoering wordt gegeven aan het projectplan. Dat geniet de voorkeur vanuit doelmatigheid en efficiëntie. Uitgaan van een door de provincie te besluiten coördinatieregeling draagt daarom bij aan een efficiënte en heldere aanpak.

6.3. Omgevingswet

Het wetsvoorstel voor de nieuwe Omgevingswet is in juli 2015 door de Tweede Kamer aangenomen en in maart 2016 door de Eerste Kamer. Naar verwachting zal de nieuwe Omgevingswet in werking treden per 2021. De meeste deelprojecten binnen het project Sterke Lekdijk zullen daarom anticiperen op en uitgaan van een projectbesluit op basis van de Omgevingswet.

De verwachting is dat veel zaken uit de Waterwet op een vergelijkbare manier terugkomen in de nieuwe wet. Dit geldt ook voor de instrumenten omgevingsvisie en de omgevingsvergunning. Ondanks de relatief beperkte wijzigingen zal de wet consequenties hebben voor het waterschap en de projecten die worden uitgevoerd.

Voor grondzaken is met name de integratie van de Ontheffingswet en Belemmeringenwet Privaatrecht in de nieuwe Omgevingswet van belang. De regels voor ontheffing voor activiteiten in de fysieke leefomgeving worden via de Aanvullingswet grondeigendom opgenomen in de Omgevingswet. Deze aanvullingswet bevat onder andere regelingen voor voorkeursrecht, ontheffing, stedelijke en landelijke ruilverkaveling en herverkaveling. Hoe deze er precies uit komt te zien, is bij het schrijven van deze nota nog onduidelijk.

6.4. Gedogen op basis van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht is het hoogheemraadschap gerechtigd om als er geen overeenstemming wordt bereikt met een eigenaar over het medegebruik van de onroerende zaak een gedoogplicht op te leggen ten aanzien van bepaalde werkzaamheden, zoals persleidingen en zuiveringstechnische werken. Een gedoogplicht op basis van de Belemmeringenwet Privaatrecht houdt in dat de eigenaar moet toestaan dat een ondernemer iets in, op of boven de grond aanbrengt dat van algemeen nut is. Er moet sprake zijn van een erkend openbaar belang. Na het opleggen van de gedoogplicht dient de eigenaar de werkzaamheden te dulden, maar de betreffende gronden blijven in zijn eigendom. Op dit moment voorzien we geen grote wijzigingen op dit vlak.

7. REFERENTIELIJST

- HDSR (2011), Nota strategisch grondbeleid 2010-2015
- HDSR (2016), Kadernota grondzaken en vastgoed Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden 2015 2020
- HDSR (2013), Leggers van watergangen en keringen, <http://www.hdsr.nl/werk/leggers-watergangen>
- Het Waterschap (2016), tijdschrift voor waterschappen en waterbeheer thema Omgevingswet, editie september 2016
- Omgevingswetportaal (2016), Waarom gaat de onteigeningswet over naar de Omgevingswet, <https://www.omgevingswetportaal.nl/documenten/vragen-en-antwoorden/waarom-gaat-de-onteiengingswet-over-naar-de-omgevingswet>
- Platform 31 (2016), Kennisdossier Omgevingswet, <http://www.platform31.nl/wat-wedoen/kennisdossiers/kennisdossier-omgevingswet/>
- Overheid (2015), Onteigeningswet, <http://wetten.overheid.nl/BWBR0001842/2015-07-01>
- Overheid (2016), Waterwet, <http://wetten.overheid.nl/BWBR0025458/2016-07-01>
- Rijksoverheid (2016), Omgevingswet, <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet>
- Rijkswaterstaat (2016), Documenten onteigeningsprocedure, <http://www.rijkswaterstaat.nl/overons/contact/schade-en-compensatie/onteiening/documenten.aspx>
- *Deel B "Werkwijze bij het vaststellen van (niet)subsidiabele kosten.pdf"* is de werkwijze bij het vaststellen van subsidiabele en niet subsidiabele kosten, behorend bij de Regeling Subsidies hoogwaterbescherming 2014 van januari 2017 onderdeel van de financieringsregeling Hoogwaterbeschermingsprogramma <http://www.hoogwaterbeschermingsprogramma.nl/Documenten+openbaar/Documenten++Financieringsregeling/default.aspx#folder=258167>