

Kadernota grondzaken en vastgoed
Hoogheemraadschap
De Stichtse Rijnlanden 2015-2020

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
1. Inleiding.....	6
2. Evaluatie huidige beleid.....	7
3. Relevante kaders	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Eigendom	8
3.3 Publiekrechtelijke instrumenten	8
3.3.1 Legger	8
3.3.2 Keur	9
3.3.3 Projectplannen	9
3.3.4 Gedoogplicht (Waterwet)	9
3.3.5 Gedoogplicht (Belemmeringenwet Privaatrecht).....	9
3.3.6 Onteigenen.....	9
3.4 Privaatrechtelijke instrumenten	10
3.4.1 Koop en verkoop	10
3.4.2 Verjaring	10
3.4.3 Zakelijke rechten	11
3.4.4 Pacht.....	11
3.5 Relevant beleid van HDSR	13
4. Strategische grondpositie	14
5. Eigendomsituatie in landelijk en stedelijk gebied	15
5.1 Inleiding	15
5.2 Uitgangspunten landelijk gebied	15
5.2.1 Keringen.....	15
5.2.3 Watergangen.....	17
5.2.4 Bijzondere elementen.....	17
5.3 Uitgangspunten stedelijk gebied	18
5.3.1 Keringen.....	18
5.3.2 Watergangen.....	19
5.4 Kunstwerken, gebouwen en leidingen.....	19
5.4.1 Peilregulerende kunstwerken	19
5.4.2 Gebouwen, loodsen en RWZI's	21
5.4.3 Bruggen, dammen en duikers.....	21
5.4.4 Persleidingen en rioolgemaal	22
5.4.5 Overige.....	22
6. Beleidsuitgangspunten omtrent medegebruik	24
6.1 Inleiding	24
6.2 Uitgangspunten medegebruik eigendommen.....	24
6.3 Wijze van uitgifte.....	24
6.3.1 Agrarisch gebruik	24
6.3.2 Niet agrarisch gebruik.....	25
6.4 Onrechtmatig gebruik van eigendommen	27
7. Beheer van eigendommen	29
Bronnen:	30
Bijlage A: Overzicht van de eigendommen van het Hoogheemraadschap	31

Samenvatting

Deze kadernota geeft verdere invulling aan het beleid op grondzaken en vastgoed van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Deze kadernota 'grondzaken en vastgoed' beschrijft hoe omgegaan dient te worden met beheren, het verwerven en het afstoten van eigendommen.

Allereerst worden de publieks- en privaatrechtelijke middelen besproken om inzicht te geven over welke instrumenten het Hoogheemraadschap beschikt ten aanzien van het aan- en verkopen van eigendommen.

Daarnaast worden uitgangspunten beschreven over het wel of niet aankopen van gronden en vastgoed. Dit is afhankelijk van de nut en noodzaak van het hebben van het eigendom, als mede de locatie en de samenhang met andere eigendommen van het hoogheemraadschap van het object of de grond.

Als laatste wordt beschreven hoe het eigendom beheerd kan worden.

Ten aanzien van het vorige beleid, gaat dit beleid dieper in op de praktische invulling van de beschikbare middelen en uitgangspunten ten aanzien van beheer en aan- en verkoop van gronden en vastgoed. Dit is mogelijk doordat er professionaliseringsslag heeft plaatsgevonden op het team grondzaken van het Hoogheemraadschap.

Publieksrechtelijke instrumenten

Het hoogheemraadschap beschikt over diverse publieksrechtelijk instrumenten op grond van de Waterwet, de Waterschapswet, de belemmeringenwet Privaatrecht en de Onteigeningswet, die het hoogheemraadschap bepaalde rechten geven ten aanzien van gronden van derden.

Die instrumenten zijn de keur en legger, projectplannen, gedoogplicht op basis van de Waterwet of Belemmeringenwet Privaatrecht en onteigening op basis van de Onteigeningswet.

Privaatrechtelijke middelen

Het Hoogheemraadschap kan ook als privaatrechtelijk partij handelen. Het hoogheemraadschap kan gronden aan- en verkopen, zakelijke rechten vestigen en gronden in pacht uitgeven.

Uitgangspunten voor landelijke en stedelijke eigendommen

	Uitgangspunten Landelijk	Uitgangspunten stedelijk
Primaire keringen	Het nastreven van het eigendom. Het uitsluiten van verkoop en uitgifte in erfpacht.	Het passief nastreven van het eigendom. Het uitsluiten van verkoop en uitgifte in erfpacht
Regionale keringen	Het passief nastreven van het eigendom. Het uitsluiten van verkoop en uitgifte in erfpacht.	
Overige keringen	Het eigendom niet nastreven.	
Watergangen	Het eigendom niet nastreven (alle). Alleen bij uitzondering (primair).	Het eigendom niet nastreven.
Natuurvriendelijke oevers	Het eigendom niet nastreven, tenzij anders overeengekomen.	
Droge bergingsgebieden	Het eigendom nastreven, tenzij anders overeengekomen.	
Gemalen	Nastreven de ondergrond in eigendom te krijgen. Indien niet mogelijk dan een recht van opstal te vestigen.	
Stuwen en inlaten	Het nastreven van het vestigen van een recht van opstal voor objecten met een waterstaatkundige waarde.	

Sluizen	Het nastreven van het eigendom, daar waar HDSR vaarwegbeheerder is.
Bruggen/dammen/duikers	Het nastreven van een recht van opstal voor nieuwe bruggen, dammen en duikers in primaire watergangen. Het nastreven van een recht van opstal voor bestaande bruggen over primaire watergangen of bruggen van groot openbaar belang.
Gebouwen	Het nastreven van het eigendom van de opstallen en ondergrond van gebouwen met waterstaatkundige waarde.
Persleidingen	Het nastreven van een recht van opstal voor alle persleidingen.
Rioolgemaal	Het nastreven van het eigendom van de opstal en de ondergrond van het rioolgemaal. Indien het eigendom niet mogelijk is een recht van opstal nastreven.
Vispassages	Het nastreven van het eigendom van de ondergrond, dan wel de vestiging van een recht van opstal.
Coupures	Het niet nastreven van het eigendom of een recht van opstal. Daar de coupures voldoende beschermd zijn door de Waterwet.
Walmuren	Het nastreven van het eigendom van de walmuur.

Uitgangspunten omtrent medegebruik van eigendommen

Het eigendom van het Hoogheemraadschap wordt op diverse wijzen in gebruik uitgegeven aan derden. Deze uitgifte is nodig om verlies van eigendom door natrekking of verjaring en het ontstaan van ongewenste rechten te voorkomen. Daarnaast is deze uitgifte van eigendommen een (kleine) bron van inkomsten.

De uitgifte van eigendommen kan verdeeld worden in agrarisch gebruik (geliberaliseerde pacht) en niet agrarisch gebruik (huur, bruikleen, zakelijke rechten, ligplaatsovereenkomsten, windmolen, hoogspanning- en telefoonmasten, kabels en leidingen, wegen, op- en afritten en vis- en jachtrechten).

De gestelde kaders voor het sluiten van deze overeenkomsten, zijn opgenomen in deze kadernota.

Onrechtmatig gebruik van eigendommen

Op eigendom van het hoogheemraadschap komt het voor dat derden de grond van het hoogheemraadschap zonder toestemming of een geldige overeenkomst in gebruik genomen hebben. Het gevolg is dat het hoogheemraadschap eigendom kan verliezen door verjaring of natrekking. Daarnaast loopt het hoogheemraadschap mogelijk inkomsten mis op het eigendom.

Om deze problematiek op te lossen dienen hiervoor overeenkomsten opgesteld te worden, dan wel de grond ontruimd te worden. Dit is afhankelijk van het waterstaatkundig belang van deze locaties.

Alle bovenstaande punten worden uitgebreid beschreven in deze kadernota vastgoed en grondzaken.

1. Inleiding

Het grondbeleid 2011-2015 is eind 2015 door het algemeen bestuur van HDSR op 21 september 2011 vastgesteld. Als verdere uitwerking van dit beleid is deze kadernota grondzaken en vastgoed geschreven.

Grond is een steeds belangrijker begrip bij het uitvoeren van waterschapsprojecten, zonder grond kan de uitvoering van een project vertraging oplopen en soms wordt de uitvoering onmogelijk gemaakt. De nadruk in deze nota ligt op het gronddeel en in mindere mate op het overige vastgoed. Dat komt voornamelijk doordat dit ook het meest voorkomende aspect van het vastgoed werkveld vult.

Deze kadernota geeft duidelijke regels voor de handelingen ten aanzien van het aankopen, verkopen en het beheer van het huidige en evt. toekomstige eigendom van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Daarnaast geeft deze kadernota een richtlijn voor het wel of niet aankopen dan wel verkopen of het vestigen van een erfdienstbaarheid¹ en het wel of niet uitgeven in (erf)pacht van eigendommen.

Deze kadernota geeft geen richtlijn voor de te hanteren prijzen voor aan- en verkoop, dan wel voor beheerovereenkomsten van eigendommen. Uitgangspunt is altijd de actuele (getaxeerde) marktwaarde van objecten.

HDSR is in een voortdurend veranderende omgeving actief om haar doelstellingen te realiseren. Dat betekent dat ook het grondbeleid aan veranderingen onderhevig is. Een voorbeeld daarvan is de recente opheffing van de Dienst Landelijk Gebied (DLG) en het daaronder ressorterende Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL). Dat waren belangrijke spelers op de grondmarkt en dus ook een belangrijke rol speelden bij de grondverwerving door (en voor) het waterschap. Toekomstige veranderingen in wetgeving, interne beleidsdocumenten etc. zullen invloed hebben op de uitgangspunten in deze kadernota. Het document geeft nu echter een duidelijke richting voor de organisatie om het vastgoedbezit op een ordentelijke en voor iedereen gelijke manier vorm te geven.

In deze kadernota worden geen bedragen begroot voor toekomstige doelrealisatie. Deze nota is kaderstellend voor toekomstige projecten. Bij de planvorming zal men met de uitgangspunten in deze nota rekening moeten houden. Daar volgt dan een begroting van de kosten uit, gebaseerd op de dan geldende actuele marktwaarde. Het nu opnemen van bedragen heeft geen betekenis omdat de toekomstige projecten nog niet gepland zijn.

¹ Erfdienstbaarheid is een zakelijk recht waarbij een erf wordt bezwaard ten behoeve van een aangrenzend erf of een opstal.

2. Evaluatie huidige beleid

In de vergadering van het Algemeen Bestuur van HDSR d.d. 21-9-2011 heeft het bestuur de nota grondbeleid 2011-2015 vastgesteld. Het vaststellen van deze nota en de implementatie hiervan in de organisatie heeft ertoe geleid dat het grondbeleid zoals dat door HDSR wordt uitgevoerd een flinke professionaliseringsslag heeft doorgemaakt. Enkele resultaten staan hieronder opgesomd.

- HDSR heeft geïnvesteerd in kennis door het aanstellen van een grondmanager;
- De procedures rondom grondtransacties zijn vastgesteld en bij audits akkoord bevonden;
- De sturing en coördinatie op gebied van grond- en vastgoedzaken zijn duidelijk(er) belegd binnen de organisatie;
- Er is beter inzicht in de huidige eigendomspositie, zoals is opgenomen in bijlage A;
- Er is geïnvesteerd in het netwerk en dat werpt in toenemende mate zijn vruchten af;
- Het beheer van vastgoed is eenduidig vormgegeven.

Uit de evaluatie zijn de volgende aanbevelingen afgeleid:

- Verdere professionalisering van het grond- en vastgoed beleid (en beheer) zijn wenselijk en mogelijk, bijvoorbeeld door:
- De implementatie van het grond- en vastgoedmanagement systeem P8;
- Een betere ordering van de lopende contracten en overeenkomsten, hierbij vormt P8 een belangrijke ondersteunende functie;
- Er zal een verder gaande optimalisering plaatsvinden m.b.t. de inkomsten uit beheer (pacht- en huurovereenkomsten) en verkoop van eigendommen die geen waterschappelijke functie meer hebben.

3. Relevante kaders

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de publiek- en privaatrechtelijke instrumenten waarover het hoogheemraadschap beschikt aangaande grondverwerving en beheer en onderhoud van eigendommen.

3.2 Eigendom

Eigendom is het meest omvattend recht waarop men aanspraak kan maken. Als eigenaar kan men vruchten plukken van het eigendom, alsmede ongewenste ontwikkelingen ten aanzien van het eigendom tegengaan dan wel bepaalde ontwikkelingen afdwingen.

Het hoogheemraadschap heeft meerdere gronden, opstallen, watergangen en objecten in eigendom. Vrijwel alle eigendommen maken de primaire taak van het hoogheemraadschap mogelijk, zoals keringen en watergangen. Daarnaast zijn er eigendommen die rechtstreeks gerelateerd kunnen worden aan de primaire taken, zoals kantoren en werkplaatsen.

Wanneer een eigendom geen waterstaatkundig belang heeft, of door een beleidswijziging het waterstaatkundig belang verliest, kan besloten worden tot het afstoten van het eigendom.

Vanuit het oogpunt van beheer is het niet altijd noodzakelijk om over het eigendom te beschikken. In veel gevallen biedt de Keur in samenhang met de formele waterstaatswetgeving een toereikend publiekrechtelijk instrumentarium om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen dan wel gewenste ontwikkelingen te stimuleren. Toch leert de praktijk dat uitsluitend publiekrechtelijke middelen zoals hierboven beschreven niet altijd toereikend zijn voor de behartiging van bepalingen van het hoogheemraadschap.

Zo kan er op basis van het eigendomsrecht sneller en effectiever gehandeld worden en kunnen noodzakelijke voorzieningen sneller getroffen worden of maatregelen sneller uitgevoerd worden.

Het eigendomsrecht geeft het hoogheemraadschap eveneens de juridische titel om overeenkomsten aan te gaan met derden, wat het mogelijk maakt om beheerafspraken te maken op privaatrechtelijke grondslag. Hierbij kan gedacht worden aan het uitgeven van de gronden in pacht.

3.3 Publiekrechtelijke instrumenten

Het hoogheemraadschap beschikt over meerdere publieksrechtelijke instrumenten, op grond van de Waterwet, de Waterschapswet en de belemmeringenwet Privaatrecht, welke het hoogheemraadschap bepaalde rechten geeft ten aanzien van gronden van derden.

3.3.1 Legger

Op grond van de Waterschapswet is het hoogheemraadschap verplicht om een Legger vast te stellen, waarin onderhoudsplichtigen en -verplichtingen van waterstaatswerken worden aangewezen.

In deze Legger is op grond van de Waterwet tevens vastgelegd waaraan waterstaatswerken naar ligging, vorm, afmeting en constructie moeten voldoen.

Daarbij geeft de Legger ook aan tot waar het regime van de Keur van toepassing is en is de Legger een naslagwerk ten aanzien van waterstaatswerken².

Niet alle watergangen zijn even belangrijk uit waterhuishoudkundig oogpunt. Binnen de Legger is dit terug te zien aan de benaming primaire, secundaire en tertiaire watergang.

3.3.2 Keur

De Legger (ligging van het waterstaatkundig werk) is onlosmakelijk verbonden met de Keur (wat mag en moet). In de Keur zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om het beheer en onderhoud van de waterstaatskundige werken te reguleren, welke in de Legger zijn vastgelegd. Ofwel, de Keur bepaalt de spelregels en de Legger bepaalt waar deze regels van toepassing zijn. De Keur en de Legger zijn dus onmisbare instrumenten voor het hoogheemraadschap om een goed functionerend watersysteem te kunnen garanderen.

Hoewel het eigendom wel de meest verregaande garantie biedt, is het vanuit het oogpunt van het beheer niet altijd noodzakelijk om over het eigendom te beschikken. Zo kan de Keur in samenhang met formele waterstaatswetgeving een publieksrechtelijk instrumentarium bieden om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen dan wel om gewenste ontwikkelingen te stimuleren c.q. af te dwingen.

3.3.3 Projectplannen

Op basis van de Waterwet kan het hoogheemraadschap ten behoeve van aanleg van nieuwe en uitbreiding van bestaande waterstaatwerken projectplannen vaststellen. Deze projectplannen vormen een publieksrechtelijk instrument om waterstaatswerken op gronden van derden op te nemen in de Legger. Daarmee worden de bepalingen van de Keur van kracht op de eigendommen van derden.

3.3.4 Gedoogplicht (Waterwet)

In de artikelen 5.20 t/m 5.27 van de Waterwet staat beschreven dat het hoogheemraadschap de mogelijkheid heeft om de grondeigenaar een gedoogplicht op te leggen. Dit om te dulden dat het hoogheemraadschap op hun gronden werkzaamheden uitvoert, werken realiseert of gebruik maakt van deze gronden bij aanleg of verbetering van waterstaatswerken.

3.3.5 Gedoogplicht (Belemmeringenwet Privaatrecht)

Ten aanzien van persleidingen en zuiveringstechnische werken kan het hoogheemraadschap op basis van de belemmeringenwet Privaatrecht een gedoogplicht opleggen aan de eigenaar van de ondergrond. Hierbij dient de eigenaar te dulden dat deze werken hier aanwezig zijn. Het eigendom van de grond blijft bij de huidige eigenaar.

3.3.6 Onteigenen

Als laatste middel beschikt het hoogheemraadschap over de mogelijkheid om de grond en vastgoed te onteigenen volgens de Onteigeningswet. Dit middel is meestal niet nodig, omdat er overeenstemming bereikt wordt in de minnelijke fase van de onderhandelingen.

² Waterstaatswerk is een oppervlaktewaterlichaam, bergingsgebied, waterkering of een ondersteunend kunstwerk (waterwet, artikel 1.1).

Indien het hoogheemraadschap een onteigeningsprocedure in gang wil zetten, zijn de volgende wettelijke randvoorwaarden van toepassing:

- Er dient een minnelijke onderhandeling plaatsgevonden te hebben;
- Er dient een urgent openbaar belang gediend te worden;
- Er dienen geen alternatieven voor handen te zijn;
- Er dient een bestemmingsplanwijziging of concreet projectplan klaar te liggen;
- De vermogenspositie en het inkomen van de grondeigenaar mogen niet achteruit gaan.

Bij het in gang zetten van een onteigeningsprocedure dient rekening gehouden te worden met de doorlooptijd van deze procedure. Deze is lang vanwege de diverse stappen in de procedure en wegens de mogelijkheden tot inspraak van de belanghebbende.

Onteigening is een zeer zwaar middel om tot doelrealisatie te komen. Het via een gerechtelijke procedure laten ontnemen van een eigendomsrecht is een middel dat alleen als uiterste redmiddel zal worden ingezet. Het hoogheemraadschap is uiterst terughoudend met het inzetten van dit instrument. Mocht het echter noodzakelijk zijn voor doelrealisatie, dan zal alleen in samenspraak en altijd na toestemming van het Algemeen Bestuur deze procedure ingezet worden.

Overweging:

Van het instrument onteigening zal alleen in het uiterste geval gebruik worden gemaakt;

Alvorens tot een onteigeningsprocedure zal worden overgegaan, is altijd instemming van het Algemeen Bestuur nodig.

3.4 Privaatrechtelijke instrumenten

3.4.1 Koop en verkoop

Het hoogheemraadschap heeft de mogelijkheid om op privaatrechtelijke basis gronden aan te kopen en te verkopen. De gronden welke aangekocht worden, kunnen direct of indirect ingezet worden voor de publieksrechtelijke taken van het hoogheemraadschap.

3.4.2 Verjaring

Als het gebruik van eigendommen niet contractueel dan wel schriftelijk wordt vastgelegd, kan een 'ongewenste' overdracht van het eigendom plaatsvinden op basis van verjaring.

Verjaring kan alleen plaatsvinden als de gebruiker zich als bezitter heeft gedragen. Dit wil zeggen dat hij het in geding zijnde perceel in gebruik heeft genomen alsof het zijn bezit was door het perceel bijvoorbeeld af te zetten met een hek.

Verjaring kan plaatsvinden op twee wijzen, namelijk:

Verkrijgende verjaring

Verkrijgende verjaring ontstaat doordat de gebruiker zich als bezitter³ gedraagt en te goeder trouw het recht op de onroerende zaak verkrijgt door een onafgebroken bezit van tien jaren.

³ Bezit is het houden van een goed voor zichzelf (art 3:107 BW). Men neemt een goed in bezit door zich daarover de feitelijke macht te verschaffen. De exacte betekenis van bezitsdaden wordt tot op heden door de jurisprudentie ingevuld.

Een bezitter is te goeder trouw als hij zich redelijkerwijze als rechthebbende mocht beschouwen.

Bevrijdende verjaring

Voor bevrijdende verjaring bepaalt artikel 3:105 BW dat degene die een goed bezit op het tijdstip waarop de verjaring in gaat, het goed verkrijgt, ongeacht diens goede of kwade trouw, ongeacht de duur van het bezit en ongeacht de vraag of dit bezit al dan niet onafgebroken is geweest. De verjaringstermijn is in dit geval twintig jaar en begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop een niet-rechthebbende bezitter is geworden.

Om verjaring te voorkomen, moet tijdig een revindicatie ingediend worden; hiermee wordt de zaak waarop geen recht is gevestigd, teruggevorderd.

Afhankelijk van het waterstaatkundige nut kan vervolgens gekozen worden om: niets te doen, te verkopen of de zaak te verhuren, verpachten of een zakelijk recht af te sluiten.

3.4.3 Zakelijke rechten

Een zakelijk recht is een recht wat rust op een zaak. Het sterkste zakelijk recht is het recht van eigendom. Daarnaast zijn er beperkende zakelijke rechten, hierbij wordt een beperking op het eigendom aangebracht, veelal in verband met aanwezigheid van objecten op het eigendom. De meest relevante beperkende zakelijke rechten zijn: het recht van opstal, erfdienstbaarheden en erfpacht.

Recht van opstal (art. 5:8BW)

Het recht van opstal geeft de opstaller (eigenaar van de opstal) het recht op of boven een onroerende zaak van een opstalnemer (de eigenaar van de grond) gebouwen of werken te hebben.

Door middel van het vastleggen van een recht van opstal wordt een scheiding gemaakt tussen beheer, onderhoud en eigendom van het opstal en de ondergrond. Doordat deze in het Kadaster worden ingeschreven, zijn deze altijd opvraagbaar.

Erfdienstbaarheid (art. 5:70BW)

Een erfdienstbaarheid is een last welke op een perceel rust ten behoeve van een ander perceel. Bijvoorbeeld een recht van overpad, waarbij het perceel ter ontsluiting dient voor een ander perceel of een recht van overzwaai, waarbij de wieken van een windmolen op een perceel over een ander perceel mogen zwaaien.

Erfpacht (art. 5:85BW)

Erfpacht is een zakelijk recht waarbij een erfpachter het recht heeft om een onroerend zaak van een ander te houden en gebruiken. Hierover kan een vergoeding (canon) gevraagd worden. Een voorbeeld van erfpacht is een woning op een dijklichaam.

3.4.4 Pacht

De termen pacht en huur worden vaak door elkaar gebruikt. Hoewel deze overeenkomsten sterk overeenkomen, zijn ze toch verschillend. Pacht is namelijk een bijzondere vorm van huur.

Het grootste verschil is dat grond in pacht wordt uitgegeven voor het landbouwkundig gebruik hiervan. In geval van huur wordt de zaak niet landbouwkundig gebruikt.

Er zijn diverse pachtvormen beschikbaar, waarvan vier vormen relevant zijn voor het hoogheemraadschap. Hierbij dient opgemerkt te worden dat tijdens het schrijven van

deze kadernota het pachtbeleid wordt herzien door het Rijk. De uitkomst hiervan is ongewis.

De relevante pachtvormen zijn: reguliere pacht, geliberaliseerde pacht, verpachting door openbare lichamen en pacht van geringe oppervlakten.

Reguliere pacht

De meeste voorkomende pachtvorm is reguliere pacht. Voor reguliere pacht gelden de volgende regels:

- Goedkeuring van de grondkamer⁴;
- De pacht prijzen zijn aan een maximum gebonden;
- Het continuatierecht⁵ is van toepassing;
- Het melioratierecht⁶ is van toepassing;
- Het indeplaatsstellingsrecht⁷ en het recht op medepacht zijn van toepassing;
- Bij verkoop van de grond geldt het voorkeursrecht voor de pachter.

Daarnaast zal een waardevermindering optreden op het eigendom doordat deze vorm van pacht veelal een lange looptijd heeft.

Uit de bovenstaande regels, kan geconcludeerd worden dat grond uitgeven in reguliere pacht voor het hoogheemraadschap geen optie is.

Geliberaliseerde pacht (art. 7:396BW)

Bij geliberaliseerde pacht komen de partijen in goed overleg zelf de looptijd van de overeenkomst overeen. Hierin zijn twee overeenkomsten te onderscheiden, namelijk:

- De geliberaliseerde pachtovereenkomst korter dan zes jaar;
- De geliberaliseerde pachtovereenkomst langer dan zes jaar.

Indien de looptijd langer dan zes jaar is, zal een prijstoets plaats moeten vinden door de grondkamer. Is de pachttermijn korter dan zijn de partijen vrij om een prijs af te spreken.

Na het verstrijken van de looptijd van de pachtovereenkomst, komt het eigendom weer beschikbaar. Afhankelijk of het perceel direct nodig is voor primaire taken van het hoogheemraadschap kan gekozen worden om het perceel al dan niet opnieuw in pacht uit te geven.

Voordelen voor het hoogheemraadschap van geliberaliseerde pacht zijn dat de rechten voor de pachter beperkt zijn binnen deze overeenkomst. Zo er geen sprake van voorkeursrechten, indeplaatsstellingsrecht of medepacht. Tevens is de duur van de overeenkomst beperkt en eindig.

Een geliberaliseerde pachtovereenkomst moet te allen tijde getoetst worden door de grondkamer. Indien dit achterwege blijft, is er van rechtswege sprake van een reguliere pacht overeenkomst.

Verpachting van geringe oppervlakten (art. 7:395BW)

Deze pachtvorm is alleen mogelijk bij aaneengesloten gronden welke kleiner zijn dan één hectare.

⁴ De grondkamer is een landelijke organisatie verdeeld in vijf deelgebieden, zij verzorgen de uitvoering van titel 7:5BW zijnde pacht.

⁵ Verlenging van de overeenkomst wordt vanwege rechtswege verlengd.

⁶ De pachter heeft recht op een vergoeding aan het eind van de overeenkomst voor de aangebrachte verbeteringen.

⁷ De mogelijkheid om andere (familie) in de plaats van de verpachter te stellen in het kader van bedrijfsopvolging.

Het voordeel voor het hoogheemraadschap is dat, bij deze pachtvorm geen bepalingen zijn opgenomen welke de pachter normaliter beschermen. Daarnaast zijn eveneens de regels voor toetsing, duur en prijs niet van toepassing.

Verpachting door een openbaar lichaam (art. 7:385BW)

Is er sprake van gronden die van openbaar belang zijn, bijvoorbeeld waterkeringen, dan mag de bescherming van de pachter beperkt worden. Hiervoor moet de grondkamer vooraf wel toestemming geven. Is de toestemming verleend, dan mag in de pachtovereenkomst afgeweken worden van de wettelijke duur van 6 jaar, verlenging mag uitgesloten worden en mag opgenomen worden dat de overeenkomst te allen tijde beëindigd kan worden door de verpachter. Voor de pachtovereenkomst is toetsing door de grondkamer noodzakelijk.

3.5 Relevant beleid van HDSR

- 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;
- Legger van primaire waterkeringen langs de Gekanaliseerde Hollandse IJssel met bijbehorende kunstwerken;
- Legger regionale waterkeringen;
- Legger oppervlaktewater 2012;
- Keur van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden;
- Besluit algemene regels Keur Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2009;
- Beleidsregels op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2009;
- Nota recreatief medegebruik;

NB. De Keur en de Legger oppervlaktewateren van het hoogheemraadschap, worden tijdens het schrijven van dit beleid, eveneens herschreven. Het ‘Nee, tenzij’ principe wordt hier herschreven naar het ‘Ja, mits’ principe.

4. Strategische grondpositie

Door het opheffen van Dienst Landelijk Gebied/Bureau Beheer Landbouwgronden (DLG/BBL), zal het waterschap genoodzaakt kunnen worden om zelf eerder strategische gronden te verwerven.⁸

Bij het innemen van een strategische grondpositie zal vroegtijdig geanticipeerd worden op projecten welke nog niet in voorbereiding- en/of uitvoeringsfase zijn binnen het werkgebied van het hoogheemraadschap, maar waar wel voorzienbaar is dat hier in de toekomst zaken gaan spelen. Het voordeel van een grondpositie hebben, is het mogelijk versnellen van de gebiedsprocessen.

In eerste instantie zal in samenspraak met de provincies (welke de grondtaken overgenomen hebben van DLG/BBL) bekeken worden welke gronden mogelijk ingezet kunnen worden. Mochten er geen gronden beschikbaar zijn, dan zal het hoogheemraadschap zelf trachten een strategische grondpositie in het gebied in te nemen. Deze strategische grondpositie zal altijd gericht zijn op toekomstige project realisatie.

Door middel van een goede strategische grondpositie zal het minder snel nodig zijn om een beroep te doen op publieksrechtelijke instrumenten als gedoogplichten en in het uiterste geval onteigeningen.

Strategische grondverwerving zal plaatsvinden op vrijwillige basis en tegen marktconforme prijzen. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het netwerk en gebiedskennis om gronden te verwerven. Het waterschap zal zichtbaar op de markt aanwezig zijn. Verwerving kan onderhands, maar bijvoorbeeld ook via inschrijvingen en veilingen plaats vinden.

Strategische grondverwerving wordt ten allen tijde voor besluitvorming aan het bestuur voorgelegd. Het dagelijks bestuur heeft hierbij de gemandateerde bevoegdheid voor zaken tot € 1.000.000,-. Boven dit bedrag is het besluit aan het algemeen bestuur .

⁸ Coalitieakkoord 2015-2019 “Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden Toekomstbestendig en duurzaam”

5. Eigendomsituatie in landelijk en stedelijk gebied

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is beschreven wat de uitgangspunten van het beleid zijn aangaande het aan- en verkopen van eigendommen alsmede het wel of niet hebben van het eigendom van waterstaatswerken.

Bij watergangen en keringen wordt een onderscheidt gemaakt in waterstaatswerken in landelijk gebied en waterstaatswerken in stedelijk gebied.

De objecten, gebouwen en leidingen worden besproken in een aparte paragraaf, aangezien het belang van deze werken in het stedelijk en landelijk gebied nagenoeg gelijk is.

5.2 Uitgangspunten landelijk gebied

Het hoogheemraadschap heeft door middel van diverse processen zoals landinrichtingen, een aantal eigendommen verkregen in het landelijk gebied. Deze eigendommen bestaan voornamelijk uit keringen, zowel primair, regionaal als overige keringen en primaire (en in mindere mate secundaire en tertiaire) watergangen en diverse kunstwerken.

5.2.1 Keringen

In het landelijk gebied zijn diverse keringen aanwezig, deze kunnen ingedeeld worden in primaire, regionale en overige keringen.

Primaire keringen

Dé primaire kering in het beheergebied van het hoogheemraadschap is de Lekdijk, welke loopt van Amerongen via Nieuwegein naar Schoonhoven.

Primaire keringen hebben rechtstreeks betrekking op het thema veiligheid. De primaire keringen zijn belangrijk voor een veilig woon- en werkgebied. Om de veiligheid te kunnen waarborgen, is een goed beheer van de primaire kering van groot belang. 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 hoog water 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. Kortom, het hoogheemraadschap zal een aankoop doen als de kans zich voordoet, of als er een aanleiding voor is, bijvoorbeeld bij komende dijkversterkingsprojecten.

Door het in eigendom hebben van de primaire kering kunnen ongewenste ontwikkelingen worden tegengegaan en wordt een ondersteunende basis gelegd voor de toekomstige versterkingen. De regelgeving vanuit de keur en legger geeft mogelijkheden om handhavend op te treden bij overtreding van de regels. Helaas is dan echter vaak het kwaad al geschied en kost het veel moeite en middelen om de klok terug te draaien. Daarom heeft het de voorkeur om de primaire kering wel in eigendom te verkrijgen om zodoende beter te kunnen waarborgen dat de primaire kering op een veilige manier beheerd wordt.

Tevens geeft het eigendom de beste garantie om het noodzakelijke en doelmatige beheer te voeren ten behoeve van het in standhouden van de waterkerende functie en het behouden van het waterkerend vermogen.

Waar de primaire keringen in eigendom zijn (of komen), zal onder geen beding sprake zijn van verkoop noch het uitgeven in erfpacht. De keringen lenen zich wel voor kort durende geliberaliseerde pacht. De keringen dienen dan met beperkte rechten worden uitgegeven in pacht.

Overwegingen:

- **Het nastreven van het eigendom van de primaire keringen;**
- **Het uitsluiten van verkoop, dan wel het uitgeven in erfpacht van primaire keringen.**

Regionale keringen

In het beheergebied van het hoogheemraadschap bevinden zich meerdere regionale keringen, bijvoorbeeld de Grechtkade en kaden langs de Enkele en Dubbele Wierickes. Het doel bij regionale keringen is het verkrijgen van het eigendom van de keringen.

Het (humane) veiligheidsaspect is voor deze keringen minder aanwezig dan bij primaire keringen. Desalniettemin is een goede bescherming van deze keringen erg belangrijk. De economische schade bij falen is in veel gevallen enorm.

Bij de regionale keringen wordt een passief aankoopbeleid gevoerd. Aankoop zal alleen plaatsvinden indien een derde zich meldt bij het hoogheemraadschap. Daarnaast zal aankoop (kunnen) plaatsvinden bij uit te voeren kadeverbeteringsprojecten.

De passieve aankoop zal plaatsvinden om een belangrijke ondersteunende rol te bieden voor toekomstige aanleg, verbreding, versterking en het ongehinderd beheren van de keringen.

Daar waar het hoogheemraadschap het eigendom heeft over de regionale keringen zal geen verkoop en geen uitgifte in erfpacht plaatsvinden. De gronden kunnen, uitgegeven worden in één of meerjarige geliberaliseerde pacht met beperkende voorwaarden. De termijn waarop de pacht wordt afgesloten, is sterk afhankelijk van toekomstige projecten aangaande de desbetreffende regionale kering.

Overwegingen:

- **Het nastreven van het passief verkrijgen van het eigendom van regionale keringen;**
- **Aankopen van regionale keringen uit te voeren bij kadeverbeteringsprojecten;**
- **Het uitsluiten van verkoop en erfpacht van regionale keringen;**
- **Het uitgeven in één- of meerjarige geliberaliseerde pacht, met beperkende voorwaarden.**

Overige keringen

Onder overige keringen vallen de zomerkeringen (zomerkades) en andere keringen. Aangaande deze keringen is er geen streven voor de aankoop hiervan. Daar waar het eigendom reeds bij het hoogheemraadschap is, zal gekeken worden naar een passende maatregel. Dit kan variëren van behouden van het eigendom en uitgeven in pacht tot het afstoten van het eigendom.

Overwegingen:

- **Het eigendom van de overige keringen niet nastreven;**

5.2.3 Watergangen

De watergangen in het beheergebied van het hoogheemraadschap, zowel primair, secundair als tertiair, zijn voor het uitvoeren van de waterstaatkundige functie voldoende beschermd door de Legger en de Keur.

Hierdoor is er geen sprake van een actief aankoopbeleid voor watergangen en is aanvullend eigendom van de watergangen niet nodig, behalve onder bijzondere omstandigheden, welke hieronder beschreven worden:

- Verbreiding van een bestaande primaire watergang:
Bij verbreiding van een primaire watergang, waarbij de huidige watergang reeds in eigendom is van het hoogheemraadschap, is het streven om het eigendom van het te verbreiden deel te verwerven. Dit om een eenduidig eigendom van de watergang te garanderen.
- Bestaande watergangen:
In beginsel worden de primaire watergangen, welke nog niet in eigendom zijn, niet verworven. Indien een derde deze aanbiedt bij het hoogheemraadschap, wordt per geval onderzocht wat de meerwaarde is. Denk hierbij aan toekomstige projecten of plaatsing van kunstwerken in de betreffende percelen. Tevens kan het voorkomen dat de percelen worden verworven als gevolg van eerder gemaakte bestuurlijke afspraken. Een voorbeeld hiervan is de overdracht van de Gekanaliseerde Hollandse IJssel.
- Nieuwe primaire watergang:
Bij aanleg van een nieuwe primaire watergang is het streven om de benodigde gronden in eigendom te verkrijgen.
- Onderhoudsstroken van primaire watergangen:
Langs de meeste primaire watergangen liggen onderhoudsstroken. Het uitgangspunt hierbij is om deze onderhoudsstroken, welke beschermd worden door de Keur en de Legger, niet in eigendom te verwerven, noch een recht van opstal hiervoor te vestigen. Slechts in uitzonderlijke situaties kan het eigendom of een recht van overpad wenselijk zijn. Een voorbeeld hiervan is een strook langs een watergang waar veel onderhoud nodig is omdat er bijvoorbeeld veel zwerfvuil blijft drijven. Een eigenaar van een dergelijke strook zou in dat geval een onevenredig zware last hebben als hij altijd moet gedogen dat HDSR daar moet zijn. Middels verwerving of het vestigen van een zakelijk recht met schadevergoeding wordt een eigenaar hierin gecompenseerd.

Overwegingen:

- **Het eigendom van watergangen niet nastreven, tenzij sprake is van een uitzonderingssituatie.**

5.2.4 Bijzondere elementen

Naast eerder genoemde elementen zijn er ook nog bijzondere elementen aanwezig in het beheergebied van het hoogheemraadschap. Hieronder worden verstaan, natuurvriendelijke oevers en droge bergingsgebieden.

Natuurvriendelijke oevers

De natuurvriendelijke oevers worden aangelegd om een bijdrage te leveren aan de verbetering van de waterkwaliteit. Het streven is om het eigendom niet te verwerven, tenzij anders is overeengekomen met de eigenaar van de ondergrond.

Overweging:

- **Het eigendom van natuurvriendelijke oevers niet na te streven, tenzij anders is overeengekomen met de eigenaar van de ondergrond.**

Droge bergingsgebieden

Het streven is om droge bergingsgebieden⁹ vast te leggen in het bestemmingsplan van de desbetreffende gemeente om zo zekerheid te creëren voor de instandhouding van het bergingsgebied.

Voor realisatie van een bergingsgebied wordt gestreefd om het eigendom te verkrijgen. Vervolgens zal het perceel in pacht uitgegeven kunnen worden. In overleg met de eigenaar is het ook mogelijk om geen eigendom over te nemen.

Overweging:

- **Het streven naar het in eigendom verwerven van droge bergingsgebieden, tenzij anders overeengekomen met de huidige eigenaar.**

5.3 Uitgangspunten stedelijk gebied

Het hoogheemraadschap heeft weinig eigendommen in het stedelijk gebied. Deze weinige eigendommen bestaan met name uit de ondergrond van diverse kunstwerken, watergangen als de Leidsche Rijn en gedeelten van de primaire (Lekdijk) en regionale (Gekanaliseerde Hollandse IJssel) keringen.

5.3.1 Keringen

In het stedelijk gebied zijn diverse keringen aanwezig, deze kunnen worden ingedeeld in primaire, regionale en overige keringen.

Primaire keringen

De primaire keringen in het stedelijk gebied zijn alleen gelegen in Wijk bij Duurstede, het zuiden van Vreeswijk (gemeente Nieuwegein) en nabij Schoonhoven.

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.

Kortom, het hoogheemraadschap zal derden niet actief benaderen en alleen een aankoop doen als de kans zich voordoet, bijvoorbeeld als een perceel wordt aangeboden of bij komende dijkversterkingsprojecten.

Door het in eigendom hebben van deze onderdelen kunnen ongewenste ontwikkelingen worden tegengegaan en wordt een ondersteunende basis gelegd voor de toekomstige versterkingen.

Tevens geeft het eigendom de beste garantie om het noodzakelijke en doelmatige beheer ten behoeve van het instandhouden van de waterkerende functie en het behouden van het waterkerend vermogen.

Verkoop en het uitgeven in (erf)pacht van de primaire keringen binnen stedelijk gebied, die in eigendom zijn bij het hoogheemraadschap is niet aan de orde.

Overwegingen:

- **Het passief nastreven van het eigendom van de kernzone en daar waar mogelijk het profiel van vrije ruimte van de primaire keringen;**
- **Het uitsluiten van verkoop, dan wel het uitgeven in erfpacht van primaire keringen.**

⁹ Bergingsgebied is een gebied dat dient ter verruiming van de bergingscapaciteit van een of meerdere watersystemen (artikel 1.1 Waterwet).

Regionale keringen

In het stedelijk gebied van het beheergebied van het hoogheemraadschap bevinden zich meerdere regionale keringen. Het streven bij regionale keringen is het verkrijgen van het eigendom, zij het dat het waterstaatkundig belang van deze keringen minder aanwezig is dan bij primaire keringen. Aankoop zal alleen plaatsvinden, indien de eigenaar zich meldt bij het hoogheemraadschap. Daarnaast zal aankoop (kunnen) plaatsvinden bij uit te voeren kadeverbeteringsprojecten.

Deze passieve aankoop zal plaatsvinden om een belangrijke ondersteunende rol te bieden voor toekomstige aanleg, verbreding, versterking en het ongehinderd beheren van de keringen.

Daar waar het hoogheemraadschap het eigendom reeds heeft over de regionale keringen zal, geen verkoop en geen uitgifte in (erf)pacht plaatsvinden.

Overwegingen:

- **Het nastreven van het passief verkrijgen van het eigendom van regionale keringen;**
- **Aankopen van regionale keringen uit te voeren bij kadeverbeteringsprojecten;**
- **Het uitsluiten van verkoop en erfpacht van regionale keringen.**

Overige keringen

Het hoogheemraadschap heeft een klein deel overige kering in eigendom in stedelijk gebied, namelijk een gedeelte van Merwedekanaalkade oost en west. Het streven is niet meer van dergelijke objecten aan te kopen.

Overwegingen:

- **Het eigendom van de overige keringen niet nastreven.**

5.3.2 Watergangen

Beheer en onderhoud van de primaire watergangen in het stedelijk gebied wordt uitgevoerd door het hoogheemraadschap. Het eigendom is voor beheer en onderhoud niet vereist. Het streven is dan ook om de watergangen in het stedelijk gebied niet in eigendom te verwerven.

Daar waar watergangen in stedelijk gebied eigendom zijn van het hoogheemraadschap, wordt per geval onderzocht of het mogelijk is het eigendom over te dragen, naar de desbetreffende gemeente. Om redenen van bijvoorbeeld bestuurlijke afspraken kan hiervan afgeweken worden.

Overwegingen:

- **Het eigendom van de watergangen in stedelijk gebied niet nastreven;**
- **Daar waar mogelijk het eigendom van watergangen in stedelijk gebied overdragen naar de gemeente.**

5.4 Kunstwerken, gebouwen en leidingen

Het hoogheemraadschap beschikt in haar werkgebied over een groot aantal opstallen. Deze zijn grofweg te verdelen in peilregulerende kunstwerken, gebouwen, loodsen en RWZI's, bruggen, dammen en duikers, leidingen en overige objecten.

Deze opstallen heeft het hoogheemraadschap nodig voor het uitvoeren van haar primaire doelen, namelijk veilige dijken, droge voeten en schoon water.

5.4.1 Peilregulerende kunstwerken

De peilregulerende werken worden grofweg ingedeeld in gemalen, sluizen, inlaten en stuwen.

Gemalen

Gemalen zijn belangrijk in het watersysteem van het hoogheemraadschap. Indien een gemaal niet op ondergrond staat van het hoogheemraadschap of er geen recht van opstal is gevestigd, kan de eigenaar van de ondergrond een beroep doen op zgn. verticale natrekking. Dit betekent dat de eigenaar van de grond het gemaal dat onlosmakelijk met zijn grond verbonden is, kan opeisen als zijn eigendom.

Het juridisch niet goed geregeld hebben van eigendomssituatie van de gemalen dan wel de aanwezigheid van de gemalen op andermans grond kan leiden tot onvoorziene kosten en vertraging in de werkzaamheden. Bij onvoorziene kosten kan gedacht worden aan juridische ondersteuning en in extreme gevallen zelfs tot het terugkopen van de gemalen. Bij enkele tientallen gemalen is actie nodig om bovenstaand risico weg te nemen.

Het streven is om voor alle gemalen, de ondergrond en de gemalen in eigendom te hebben. Daar waar het niet mogelijk is om de ondergrond in eigendom te hebben, zal getracht worden een recht van opstal te vestigen. Daarnaast zijn niet alle gemalen ontsloten tot aan de openbare weg. Het streven is om voor deze gemalen een recht van overpad te vestigen.

Overwegingen:

- **Voor alle gemalen de ondergrond in eigendom te verkrijgen en houden en waar dit niet mogelijk is een recht van opstal te vestigen.**
- **Voor alle gemalen de bereikbaarheid van en naar de openbare weg vastleggen in een recht van overpad.**

Stuwen en inlaten

Peilregulerende werken (stuwen en inlaten) dienen in eigendom te zijn van het hoogheemraadschap omdat ze onderdeel uitmaken van het primaire watersysteem. Indien de stuwen en inlaten niet op ondergrond staan van het hoogheemraadschap of er geen recht van opstal is gevestigd, kan de eigenaar van de ondergrond een beroep doen op natrekking. Dit betekent dat de eigenaar van de grond de stuw of inlaat, welke onlosmakelijk met zijn grond verbonden is, kan opeisen als zijn eigendom.

Het streven is om voor alle stuwen en inlaten het gebruik vast te leggen in een recht van opstal. Indien de eigenaar van de ondergrond geen recht van opstal wil vestigen, dient gezocht te worden naar een passende oplossing, zoals aanvragen van een vergunning of het aankopen van de ondergrond.

Een groot aantal van de inlaten en stuwen worden inmiddels op afstand bediend, desondanks is ontsluiting door middel van een recht van overpad om redenen van onderhoud wenselijk.

Overwegingen:

- **Een recht van opstal (en overpad) te vestigen voor stuwen en inlaten met een waterstaatkundige functie.**

Sluizen

In het beheergebied van het Hoogheemraadschap zijn diverse sluizen aanwezig. Deze sluizen zijn in eigendom van het Rijk, Provincies, gemeenten of het Hoogheemraadschap.

Het streven is om daar waar het hoogheemraadschap vaarwegbeheerder in primaire watergangen is, het eigendom van de sluizen te hebben en te houden. Dit komt overeen met de huidige situatie.

5.4.2 Gebouwen, loodsen en RWZI's

Objecten met een waterstaatkundig belang, zoals kantoren, loodsen, molens en dienstwoningen zijn in eigendom van het hoogheemraadschap. Afstoting van dergelijke objecten zal alleen overwogen worden wanneer het geen waterstaatkundig belang meer heeft.

In geval van de RWZI's, dient de gehele ondergrond in eigendom te zijn van het hoogheemraadschap, indien dit niet het geval is zal dit actief verworven worden. Daarnaast zal indien nodig grond verworven worden, aangaande uitbreidingen van de RWZI's.

Overwegingen:

- **De ondergrond van de RWZI's in eigendom verwerven, hebben en houden;**
- **Indien er sprake is van uitbreiding van een RWZI, tijdig een strategische grondpositie innemen.**

5.4.3 Bruggen, dammen en duikers

In het beheergebied van het hoogheemraadschap zijn een groot aantal bruggen, dammen en duikers aanwezig. In beginsel is het hoogheemraadschap niet verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de bruggen, dammen en duikers met uitzondering van het doorstroomprofiel. Echter door het onjuist of niet notarieel vastleggen van het gebruik en de onderhoudsverplichtingen kan door natrekking het object onderdeel gaan uitmaken van het geheel. Kortom, de brug, dam of duiker wordt een geheel met de watergang, waardoor het hoogheemraadschap verantwoordelijk wordt voor het onderhoud en beheer van de brug, dam of duiker.

Het streven is om voor alle nieuwe bruggen, dammen en duikers in primaire watergangen een recht van opstal te vestigen ten behoeve van de eigenaar van de infrastructuur.

Gezien de grote hoeveelheid reeds aanwezige bruggen, dammen en duikers in het beheergebied zal hier alleen sprake zijn van een actieve benadering van de opstaleigenaren bij:

- **Bruggen met een groot openbaar belang (openbare wegen);**
Aangaande deze bruggen zullen derden actief benaderd gaan worden om het een recht van opstal te vestigen.
- **Bruggen over primaire watergangen;**
Aangaande deze bruggen zullen derden actief benaderd worden.

De intentie is om (bij andere overheden) deze zaken zoveel mogelijk in zogenoemde 'package deals' op te nemen.

Overwegingen:

- **Een recht van opstal vestigen voor nieuwe bruggen, dammen en duikers over primaire watergangen en dit onderdeel uit te laten maken van de vergunningaanvraag;**
- **Eigenaren van bestaande bruggen over primaire watergangen en/of van groot openbaar belang actief benaderen om een recht van opstal te vestigen.**

5.4.4 Persleidingen en rioolgemalen

Persleidingen

Het hoogheemraadschap is in haar beheergebied eigenaar van (bijna) alle rioolpersleidingen vanaf het punt waarop het afvalwater van de gemeente wordt aangeboden.

Door vestiging van een recht van opstal blijft het hoogheemraadschap eigenaar van de persleiding en de grond blijft eigendom van de desbetreffende eigenaar.

Het streven is om een opstalrecht te vestigen waar dit nog niet gevestigd is. Indien dit niet mogelijk is, zal onderzocht worden of een gedoogplicht op basis van de Belemmeringenwet Privaatrecht mogelijk is.

Daarnaast is het streven, voordat een nieuwe persleiding wordt aangelegd, dan wel wordt aangepast, een recht van opstal te vestigen voordat de werkzaamheden beginnen.

Overwegingen:

- **Een recht van opstal te vestigen voor bestaande persleidingen, waar dit nog niet gevestigd is.**
- **Een recht van opstal te vestigen voor nieuwe of aan te passen persleidingen, voordat de werkzaamheden beginnen.**

Rioolgemalen

In het beheergebied van het hoogheemraadschap zijn een groot aantal rioolgemalen aanwezig; sommige zijn in eigendom van het hoogheemraadschap. De ondergrond van veel rioolgemalen niet. Het streven is om alle rioolgemalen inclusief de ondergrond in eigendom te verwerven, dan wel een recht van opstal te vestigen. Bij nieuw te realiseren rioolgemalen zal alvorens begonnen wordt met de bouw ervan, de ondergrond verworven worden. Waar dit niet mogelijk is zal een recht van opstal gevestigd worden.

Overwegingen:

- **De rioolgemalen inclusief de ondergrond in eigendom te verwerven;**
- **Bij nieuw te realiseren rioolgemalen de ondergrond, alvorens de uitvoeringswerkzaamheden aanvangen, in eigendom te verwerven;**
- **Daar waar het hebben van eigendom niet mogelijk is een zakelijk recht van opstal vestigen.**

5.4.5 Overige

Vispassage

Om de vismigratie te bevorderen, heeft het hoogheemraadschap een aantal vispassages in haar beheergebied aangelegd. Een aantal van deze vispassages zijn niet gelegen op eigendom van HDSR noch is er een recht van opstal voor gevestigd. Door middel van natrekking kan het eigendom van deze vispassages bij derden komen te liggen.

Het streven is om voor alle vispassages het eigendom van de ondergrond te verwerven of een recht van opstal te vestigen.

Overwegingen:

- **Voor alle vispassages de ondergrond in eigendom te verwerven, dan wel een recht van opstal te vestigen voor de vispassages.**

Coupures

In het beheergebied van het hoogheemraadschap zijn een aantal coupures aanwezig. In geval dat de coupures gesloten dienen te worden, zal er sprake zijn van gevaar voor de samenleving. Hierdoor heeft het hoogheemraadschap op basis van

de Waterwet het recht om gronden van derden te betreden. Hierdoor is het niet nodig om rechten af te sluiten voor deze opstallen of het eigendom van deze opstallen te verwerven.

Walmuur

Het hoogheemraadschap heeft de walmuur in Wijk bij Duurstede in eigendom. Het doel is om het eigendom van deze walmuur onverminderd bij het hoogheemraadschap te laten.

Overwegingen:

- **Het eigendom van de walmuur bij het hoogheemraadschap te laten.**

6. Beleidsuitgangspunten omtrent medegebruik

6.1 Inleiding

Eigendommen van het hoogheemraadschap worden op diverse wijzen gebruikt door derden. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe wordt omgegaan met de diverse vormen van medegebruik.

6.2 Uitgangspunten medegebruik eigendommen

Medegebruik van eigendommen kan opgedeeld worden in algemeen gebruik en bijzonder gebruik van eigendommen.

Algemeen gebruik is het gebruik waarbij het eigendom voor eenieder open is en dat het gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan. Het algemeen gebruik kan niet aan privaatrechtelijke beperkingen worden onderworpen. Een voorbeeld van algemeen gebruik is het wandelen over de primaire keringen. Bijzonder gebruik gaat verder, wat wil zeggen dat de rechten of het gebruik niet voor eenieder gelijk hoeven te zijn. Er kunnen privaatrechtelijke beperkingen worden opgelegd of rechten verleend. Hierbij kan gedacht worden aan het verbouwen van gewassen of het laten grazen van vee binnen bepaalde jaargetijden.

Indien medegebruik mogelijk en wenselijk is, worden de beschikbare publieksrechtelijke instrumenten (vergunningen of vastlegging onderhoudsplichtige in de Legger) aangewend om het gebruik publieksrechtelijk te regelen. Vervolgens zal op basis van de publieksrechtelijke instrumenten worden onderzocht of er ook een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten kan worden.

De afwegingen voor een privaatrechtelijke overeenkomst zijn de volgende:

- De mogelijkheid tot het genereren van inkomsten;
- De risico's bij het niet afsluiten van een dergelijke overeenkomst:
 - o Verlies van eigendom door natrekking;
 - o Verlies van eigendom door verjaring;
 - o Het ontstaan van ongewenste rechten.

6.3 Wijze van uitgifte

Gronden in eigendom van het hoogheemraadschap zullen daar waar mogelijk in gebruik uitgeven worden aan derden. De wijze van uitgifte kan verdeeld worden in agrarisch gebruik en niet agrarisch gebruik.

6.3.1 Agrarisch gebruik

Bij uitgifte van eigendommen vormt het agrarisch gebruik een van de grootste (potentiële) inkomstenbronnen. Naast het uitgeven van agrarische graslanden is het tevens mogelijk om (groene) keringen uit te geven in gebruik. In geval van pacht zijn twee pachtvormen mogelijk, namelijk geliberaliseerde pacht en geliberaliseerde keringenpacht.

Geliberaliseerde pacht algemeen

De eigendommen van het hoogheemraadschap dienen in geval van agrarisch gebruik uitgegeven te worden in geliberaliseerde pacht. Bij kleine oppervlakten dient afgewogen te worden of een positief financieel resultaat mogelijk is. Indien dit niet

het geval is, dient het perceel in een grotere overeenkomst opgenomen te worden of niet verpacht te worden. In principe zal een pachtovereenkomst met een looptijd van één jaar mogelijk zijn, tenzij anders overeengekomen met de wederpartij.

Een perceel dat vrijkomt van pacht zal in eerste instantie, tenzij anders besloten, wederom in pacht worden uitgegeven. Hierbij zijn een aantal uitgangspunten van kracht waarmee de toedeling van pachtpercelen kan plaatsvinden.

- 1) Pachtgrond wordt alleen aan agrarische bedrijven uitgegeven.
- 2) Een agrariër welke door werkzaamheden van het hoogheemraadschap een stuk van zijn agrarische grond moet inleveren, heeft voorrang bij uitgifte van pachtpercelen. Hierbij wordt uitgegaan van maximaal 10km reisafstand tussen het huisperceel en de beoogde pachtgrond (gemeten over de weg). Wanneer de afstand meer dan 10km bedraagt, wordt de pachtgrond als niet passend beschouwd en vervalt deze aan andere gegadigden.
- 3) Agrariërs welke binnen 10km reisafstand (gemeten over de weg) hun bedrijfslocatie hebben. Bij meerdere geschikte kandidaten verkrijgt de degene die de minste reisafstand heeft de grond.
- 4) Indien er geen gegadigden zijn binnen het afstandscriterium van 10km, wordt de degene die vervolgens de minste reisafstand heeft de voorkeur gegeven.
- 5) Indien tussen verschillende gegadigden op bovenstaande punten geen significant verschil is waar te nemen, zal er een loting plaatsvinden.

De pacht prijs wordt afgeleid van de geldende pacht norm voor de betreffende regio tenzij het gaat om keringenpacht. Bij keringpacht wordt gekeken naar de mate van beperkingen op het perceel, hieraan wordt de prijs vervolgens aangepast. De pacht prijzen worden jaarlijks geïndexeerd.

Keringenpacht

Wanneer het uit te geven perceel een kering is, dienen er extra bijzondere voorwaarden opgenomen te worden, ter bescherming van de functie van de kering, namelijk:

- Geen gebruik van meststoffen;
- Bij niet-nakoming van de voorwaarden zijn direct opeisbare boetes opgenomen;
- Afwijkende prijs in verband door extra beperkingen.

Per geval kunnen extra beperkende voorwaarden toegekend worden, dit is sterk afhankelijk van de omstandigheden.

Overwegingen:

- **Eigendommen van het hoogheemraadschap, daar waar mogelijk, in geliberaliseerde pacht uit te geven;**
- **Keringen met beperkingen uit te geven in geliberaliseerde pacht;**
- **Pachtprijzen jaarlijks te indexeren.**

6.3.2 Niet agrarisch gebruik

Indien het medegebruik van de eigendommen van het hoogheemraadschap als niet-agrarisch bestempeld kan worden, is het streven om hiervoor een zakelijk recht of een huurovereenkomst te vestigen. De keuze van het privaatrechtelijke middel is per geval verschillend. Een uitzondering hierop vormt het recreatief medegebruik van de eigendommen.

Huur

De huur van gronden wordt schriftelijk vastgelegd in een huurovereenkomst. Voor het bepalen van de huurprijs wordt een marktconforme prijs overeen gekomen Voorbeelden waarvoor een huurovereenkomst afgesloten dient te worden zijn:

- het hebben van een volkstuin en
- het met enige regelmaat plaatsen van een mobiel restaurant o.i.d.

Bruikleen

Bij het ontbreken van een bedrijfsmatig en/of commercieel belang kan overgegaan worden tot het in bruikleen geven van de eigendommen. Hieraan moeten onverminderd contractuele eisen gesteld worden aan het gebruik.

Zakelijke rechten

Soms verdient het de voorkeur de uitgifte van medegebruik te regelen middels de vestiging van een zakelijk recht van opstal of erfpacht. Bijvoorbeeld in geval van realisering van opstallen door derden op en/of in eigendommen van het hoogheemraadschap wordt met vestiging van een opstalrecht voorkomen dat het hoogheemraadschap door natrekking eigenaar wordt van de opstallen en verantwoordelijk wordt voor de lasten op de onroerende zaak. Een voorbeeld hiervan zijn bruggen over de watergangen in eigendom van het hoogheemraadschap.

De looptijd van het zakelijk recht overeenkomst is afhankelijk van de looptijd van de eventuele watervergunning, het geplande gebruik en de looptijd van de eventuele onderliggende huurovereenkomst.

Ligplaats woonboten

Wanneer het perceel op basis van het bestemmingsplan van de gemeente is aangewezen als 'ligplaats woonboot' is uitgifte van gebruik van de ligplaats toegestaan. De regels voor gebruik worden vastgesteld middels een huurovereenkomst.

Windmolen, hoogspanningsmasten en telefoonmasten

Indien een windmolen, hoogspanningsmast of telefoonmast geplaatst wordt op de eigendommen van het hoogheemraadschap zal dit vastgelegd dienen te worden in een recht van opstal. Hierbij dient een retributie berekend te worden voor plaatsing en exploitatie op basis van marktconforme bedragen.

Ingeval van windmolens dient een erfdienstbaarheid van overzwaai gevestigd te worden.

Kabels en leidingen

Voor het aanleggen van kabels en leidingen in eigendom van het hoogheemraadschap wordt een opstalrecht gevestigd, waaraan een eenmalige marktconforme vergoeding wordt gekoppeld.

Wegen, op- en afritten

Bij medegebruik van eigendom voor wegen, op- en afritten wordt onderscheid gemaakt tussen openbare en niet openbare wegen. Indien het een openbare weg betreft, is de wegbeheerder verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud (bijvoorbeeld de weg op de Lekdijk). In deze gevallen wordt geacht de beheerder tevens eigenaar te zijn en hoeven geen aanvullende zakelijke rechten afgesloten te worden.

In geval van een niet openbare weg (particuliere wegen), op- en afritten etc. die eigendom zijn van het hoogheemraadschap zijn of dienen aanvullende zakelijke rechten gevestigd te worden, waarin het beheer en onderhoud wordt toegerekend aan de particuliere gebruiker. Hiervoor wordt verder geen vergoeding gevraagd.

Visrechten

Het eigendom van het visrecht behoort tot de eigenaar van de grond onder het water. Van de bij het hoogheemraadschap in eigendom zijnde watergangen worden deels visrechten verhuurd aan hengelsportverenigingen of beroepsvissers. In deze wateren is vissen slechts toegestaan met toestemming van de visrechthebbende en is een visvergunning vereist.

Het hoogheemraadschap verhuurt visrechten in haar wateren conform het huidige beleid.

Jachtrechten

Het hoogheemraadschap kan het jachtrecht verhuren op haar eigendommen. De verhuur van het jachtrecht wordt geregeld in een huurovereenkomst volgens artikel 34 van de Flora- en faunawet en het jachtbesluit.

Het jachtrecht worden uitgegeven voor het beheer van de wildstand en enkel uitgegeven aan Wildbeheereenheden (WBE), zodat er onder geen beding sprake kan zijn van 'plezierjacht'.

De tarieven en voorwaarden van het verhuur van het jachtrecht zal zoveel mogelijk in lijn zijn met die van het Rijksvastgoedbedrijf.

Overwegingen:

- **Daar waar nodig de eigendommen in huur, gebruik of bruikleen uit te geven;**
- **Daar waar nodig een zakelijk recht of erfpacht te vestigen op eigendommen;**
- **Daar waar mogelijk en nodig geacht eigendommen uit te geven in jachtrecht, visrecht.**

6.4 Onrechtmatig gebruik van eigendommen

Het kan voorkomen dat onrechtmatig gebruik wordt gemaakt van onroerende zaken in eigendom van het hoogheemraadschap. Ongevraagd worden strookjes grond bij particuliere tuinen getrokken, boten afgemeerd in wateren en gebruikt men bijvoorbeeld zonder toestemming grond als pad of weg.

Indien reeds vele jaren gebruik wordt gemaakt van de grond kan het zo zijn dat het recht van het hoogheemraadschap tot terugvordering van het eigendom is verjaard. Als de gebruiker beroep doet op deze verjaring kan het betreffende perceel zijn eigendom worden. Indien het hoogheemraadschap dan nog gebruik wil maken van de grond (grond met een waterstaatkundige betekenis) zal deze in sommige gevallen teruggekocht moeten worden in geval er geen wettelijke (rechts)middelen bestaan de eigenaar te dwingen zo nodig medewerking te verlenen.

Het is nu niet exact duidelijk hoeveel percelen er onrechtmatig in gebruik zijn genomen en het is evenmin niet duidelijk hoeveel van deze percelen in aanmerking zouden kunnen komen voor een beroep op verjaring. Tegen onrechtmatig grondgebruik dient te worden opgetreden om verlies van eigendommen door verjaring te voorkomen. Mondelinge regelingen 'om niet' dienen omgezet te worden in schriftelijke regelingen.

Het streven is om eigendommen zonder waterstaatkundig belang, welke ook geen strategisch belang (meer) dienen, af te stoten en voor eigendommen met een waterstaatkundig belang een gebruiksovereenkomst te treffen. Hierbij zal gekeken worden naar de functie van de ingebruikname en zal conform hoofdstuk 5.3.1 en 5.3.2, de juiste overeenkomst gesloten worden.

Overwegingen:

- Eigendommen welke in gebruik genomen zijn en geen waterstaatkundig belang vertegenwoordigen af te stoten;
- Eigendommen welke in gebruik genomen zijn en een waterstaatkundig belang vormen in gebruik geven, hierbij is de gebruiksovereenkomst afhankelijk van de functie;
- Eigendommen welke in gebruik zijn genomen en voor hun waterstaatkundig belang vrij van gebruik dienen te zijn, vrij maken van gebruik.

7. Beheer van eigendommen

Het beheer van grond en vastgoed zal worden geprofessionaliseerd door de ingebruikname van het vastgoed managementsysteem P8. P8 dient als beheer, ondersteuning en administratief systeem, alle documenten welke betrekking hebben op de percelen, worden gekoppeld aan het programma. Hierdoor ontstaat een managementsysteem dat een volledige geschiedenis bijhoud.

Momenteel is het niet overal duidelijk met welke percelen in het werkveld het hoogheemraadschap bemoeienis heeft of zal krijgen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan drie grote projecten binnen het hoogheemraadschap:

- Dijkversterking Centraal Holland;
- Zoet water voor West-Nederland en
- Gekanaliseerde Hollandse IJssel

Het programma P8 zal een duidelijk beeld geven in de percelen waar bemoeienis zal ontstaan. Het programma bevat een geografische kaart met GIS functionaliteit. Met behulp van P8 kan het hoogheemraadschap op een eenvoudige manier management rapportages maken en een actueel overzicht houden op de bezitsportefeuille, de vastlegging van de financiële middelen en op een eenvoudige manier actueel contractbeheer bijhouden. Implementatie van dit systeem zal plaatsvinden in 2016.

Bronnen:

Grondbeleid Zuiderzeeland
Grondbeleid Vechtstromen
Burgerlijk wetboek
Waterwet
Belemmeringenwet Privaatrecht
Burgerlijk wetboek (Boek 7, titel 5 pacht)

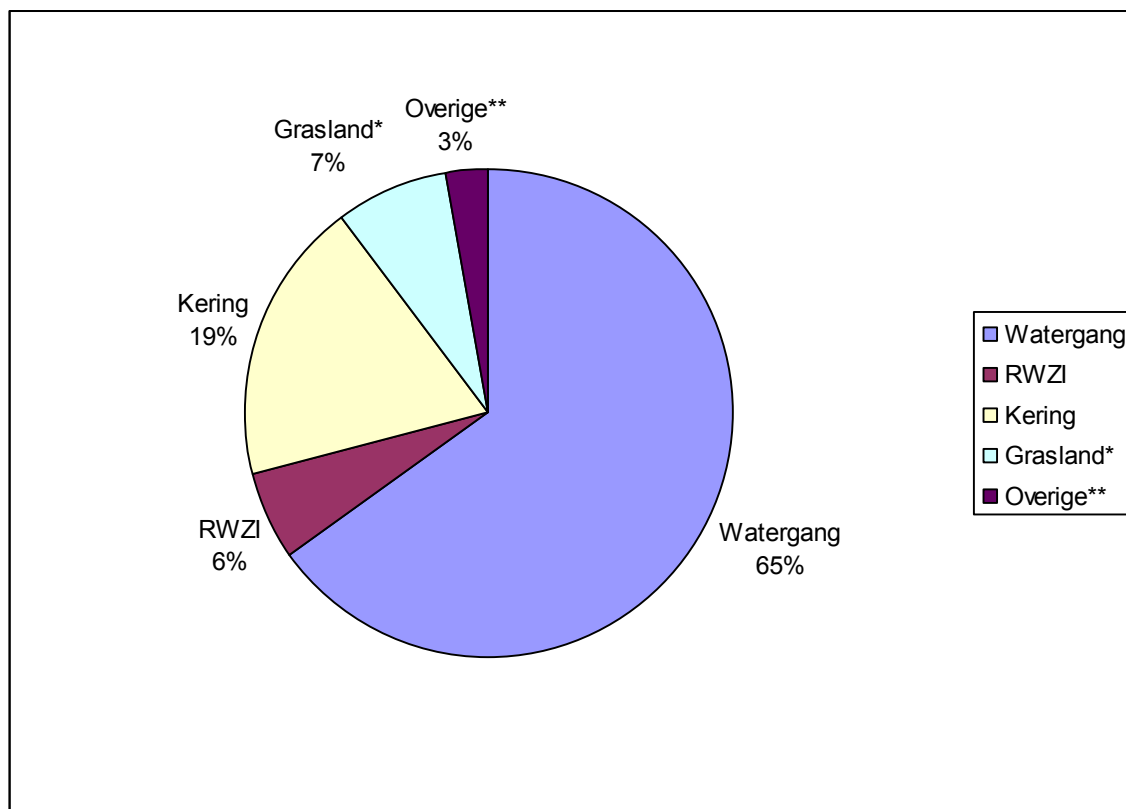
Bijlage A: Overzicht van de eigendommen van het Hoogheemraadschap

Type	Aantal percelen	Ha	% van totaal
Watergang	1931	702,0030	65,06%
RWZI	32	61,1642	5,67%
Kering	492	204,2665	18,93%
Grasland*	62	80,0856	7,42%
Overige**	187	31,4376	2,91%
Totaal***	2704	1078,9569	100,00%

* Bij het schrijven van deze kadernota worden meerdere percelen grasland ingezet bij diverse ruilingen.

** Onder overige behoren: dienstwoningen, Dijkhuis Jaarsveld, gemaal(terreinen), kades, kantoren, loodsen met terreinen, oevers, openbare wegen, percelen in gebruik genomen door derden, natuurterreinen, openbaar groen, rioolgemaal(terreinen), slibdepot, sluiscomplex en de walmuur bij Wijk bij Duurstede.

*** Peildatum 31-12-2015



Overig	Aantal percelen	Ha	% van totaal
Dienstwoning	14	0,6281	0,06%
Dijkhuis	3	0,4463	0,04%
Gemaal(terrein)	49	3,6024	0,33%
Kade	1	0,2114	0,02%
Kantoor	3	0,8253	0,08%
Loods	4	0,2999	0,03%
Moestuin	1	0,6916	0,06%
Natuur	16	8,5931	0,80%
Oever	8	1,1206	0,10%
Openbaar groen	1	0,0112	0,00%
Openbare weg	26	6,7334	0,62%
Opslagterrein	3	0,7435	0,07%
Particulier	12	0,5286	0,05%
Rioolgemaal	28	1,0136	0,09%
Slibdepot	2	4,9583	0,46%
Sluiscomplex	10	0,8679	0,08%
Walmuur	6	0,1624	0,02%
Totaal		31,4376	2,91%