

Bijlage 6

Nota van beantwoording zienswijzen

Mr I.P.A. van Heijst ('t Regthuys) heeft bij brief van 6 september 2018 als gemachtigde van [REDACTED] een zienswijze ingediend met betrekking tot het voornemen om op grond van artikel 5.24 Waterwet aan gedoogplicht op te leggen. Deze nota bevat de ingediende zienswijze (in *cursief*) en de reactie van het waterschap naar aanleiding van de zienswijze.

1.

[REDACTED], hierna gezamenlijk in enkelvoud aan te duiden als [REDACTED], maken bezwaar tegen de uitvoering van de dijkversterking op hun perceel nu c.q. zolang het waterschap weigert aan hen een adequate vergoeding toe te kennen voor het verlies van de bouw mogelijkheden op de gronden van [REDACTED] die het waterschap nodig heeft voor de dijkversterking.

Ad 1.

Het waterschap heeft aan [REDACTED] een adequate vergoeding aangeboden voor de schade die [REDACTED] zal lijden door het opleggen van de gedoogplichtbeschikking en de uitvoering van de werken op hun perceel. Het waterschap heeft daarbij de voorwaarde van [REDACTED] in aanmerking genomen dat zij een vergoeding wensen voor het vervallen van de bouwkavels. Het waterschap heeft in relatie tot het aanbod voor een zakelijk recht en erfdienstbaarheid geen vergoeding toegekend voor het verlies van de bouw mogelijkheden op de gronden van [REDACTED] omdat het waterschap van oordeel is dat het verlies van de bouwkavels niet is veroorzaakt door de gedoogplichtbeschikking en/of door de uitvoering van de werkzaamheden. Het 'vervallen' van de bouwkavels is veroorzaakt door de vaststelling van het projectplan en de aanwijzing van een (breder) gedeelte van het perceel als kernzone. Daardoor zijn de beperkingen van de Keur en de daaraan gekoppelde regelingen ter plaatse van de bouwkavels van toepassing, en is het niet meer mogelijk om ter plaatse woningen te realiseren.

Naar het oordeel van het waterschap is de discussie over de bouwkavels een onderdeel van de discussie tussen partijen over de schadevergoeding waarop [REDACTED] recht heeft.

Overeenstemming over de schadevergoeding is geen voorwaarde om een gedoogplicht op te kunnen leggen. Integendeel, juist omdat partijen over de schade geen overeenstemming hebben bereikt, is een gedoogplicht nodig om de tijdige uitvoering van het werk te verzekeren.

Het waterschap heeft [REDACTED] een aanbod gedaan voor de schade als gevolg van het aangeboden zakelijk recht, de erfdienstbaarheid en de tijdelijke werkstrook en heeft daarmee voldaan aan zijn verplichting om zorgvuldig minnelijk overleg te voeren voorafgaande aan het opleggen van een gedoogplichtbeschikking.

Het waterschap tekent daarbij aan dat ook uit de brief van 3 augustus van hun advocaat blijkt dat [REDACTED] aanspraak maakt op vergoeding van schade als gevolg van het projectplan, de uitvoering van het werk inclusief de afspraken uit 2016 en de verdere nadelige gevolgen zoals de beperkingen op grond van de Keur. Het waterschap vindt de wens van [REDACTED] om hun schade als gevolg van al deze plannen en besluiten/regelingen vergoed te zien legitiem, en heeft [REDACTED] voorgesteld om een verzoek op grond van artikel 7.14 Waterwet in te dienen. Dat is de geëigende weg om vergoeding te vragen van de totale schade als gevolg van de integrale besluitvorming met betrekking tot de dijkverbetering. Het waterschap zal dan deskundigen benoemen en hen vragen hem over de aanspraak van [REDACTED] op schadevergoeding te adviseren.

Het waterschap wijst er verder op dat het – onverplicht, omdat het vervallen van de bouwkavels niet wordt veroorzaakt door de gedoogplicht en/of door de uit te voeren werkzaamheden - in juli 2018 een bijgesteld aanbod heeft gedaan. Daarin is begrepen een redelijke vergoeding voor te maken procedurekosten in verband met het verschuiven van de bouwblokken. Indien [REDACTED] meent dat het aanbod van het waterschap niet toereikend of onvolledig is, kunnen zij een verzoek om schadevergoeding indienen op grond van art. 7.14 Waterwet.

2. en 3.

[REDACTED] wijst erop dat het waterschap ook in de ontwerp-gedoogbeschikking erkent dat deze bouwmogelijkheden als gevolg van haar activiteiten verloren zullen gaan. Het waterschap blijft echter op het standpunt staan dat [REDACTED] zelf maar actie moet ondernemen om deze bouwmogelijkheden op het niet te belasten deel van hun gronden te herstellen. Als zij dit niet zouden doen zou [REDACTED] volgens het waterschap zelfs hun aanspraak op vergoeding van de waarde van de betreffende bouwmogelijkheden (bouwkavels) kunnen verliezen.

[REDACTED] vindt deze wijze van tegemoet treden van burgers, wier medewerking noodzakelijk is voor een goede uitvoering van een dijkversterking, niet aanvaardbaar. Met deze wijze van tegemoet treden wordt naar de mening van [REDACTED] geen behoorlijke invulling gegeven aan de plicht van het waterschap om voorafgaand aan het opleggen van een gedoogplicht serieus en in redelijkheid met cliënten in gesprek te gaan (of te onderhandelen) over een adequate minnelijke regeling van de gevolgen van de uitvoering van de werkzaamheden op hun gronden.

Ad 2 en 3.

Het waterschap herhaalt dat het vervallen van de bouwmogelijkheden is veroorzaakt door de vaststelling van het projectplan en de gewijzigde legger (zie de reactie op zienswijze 1). Omdat de belaste strook van de gedoogplicht smaller is dan de kernzone ligt het in de rede dat de totale schade van [REDACTED] als gevolg van het projectplan en de aanwijzing van een perceelgedeelte als kernzone integraal wordt beoordeeld. Het waterschap heeft [REDACTED] een redelijk aanbod gedaan voor de schade die (wel) door het gedoogbesluit wordt veroorzaakt.

4.

De aanwezigheid van de (vijf) bouwkavels op het perceel van [REDACTED] vormen in dit geval bij uitstek een bijzondere omstandigheid waaraan bij het opleggen van een eventuele gedoogplicht door het waterschap niet 'zonder meer' kan/mag worden voorbij gegaan.

Het waterschap kan in dit verband ook niet volstaan met een enkele standaard-verwijzing naar een afzonderlijke schadevergoedingsprocedure: van het waterschap mag verwacht worden dat zij zich reeds bij (de voorbereiding van) het opleggen van de gedoogplicht: deze schade aantrekt, en met cliënten in gesprek gaat over een adequate compensatie van deze schade. Dit geldt temeer nu deze schade ziet op een deel van het perceel van cliënten dat wezenlijk bijdraagt aan de waarde van het gehele perceel (en - ook volgens het waterschap zelf - relatief veel meer dan de in de ontwerp-gedoogbeschikking genoemde percentages van het betrokken grondoppervlak).

Ad 4.

Het waterschap verwijst naar de beantwoording van de zienswijzen 1 tot en met 3. De uitvoering van het werk kan niet afhankelijk worden gesteld van de vraag of partijen overeenstemming kunnen bereiken over de bouwkavels. Dat neemt niet weg dat het waterschap bereid is geweest en nog altijd is om met [REDACTED] over die bouwkavels in gesprek te gaan. Het waterschap heeft in zijn brief van 27 augustus 2018 laten weten dat het bereid is tot een gesprek over een totaaloplossing, waarbij het waterschap en [REDACTED] gezamenlijk inventariseren welke marsroute ten aanzien van de bouwkavels in de rede ligt. Het waterschap heeft laten weten dat in dat overleg ook aan de orde zal

komen de wijze van vaststelling van een vergoeding (in geld) indien de door het waterschap voorgestane verschuiving van de bouwkavels niet tot stand komt.

Op 16 oktober 2018 heeft een gesprek met de adviseur van [REDACTED] plaatsgevonden. Daarbij heeft de adviseur laten weten dat het waterschap streeft naar een zodanige verschuiving van de bouwkavels dat de realisering van woningbouw op het perceel mogelijk blijft. Op verzoek van [REDACTED] heeft de adviseur nadere informatie verstrekt; het waterschap streeft ernaar dat op korte termijn een vervolgoverleg over een totaaloplossing plaatsvindt.

In aanvulling op en ter concretisering van deze handreiking wijst het waterschap op het volgende. Het waterschap is met de gemeente Horst aan de Maas en met Rijkswaterstaat in gesprek over een zodanige verschuiving van de bouwkavels dat deze niet of slechts in geringe mate door de kernzone van de waterkering worden geraakt. Het waterschap heeft met de gemeente afgesproken dat in opdracht van het waterschap een ontwerpbestemmingsplan zal worden opgesteld waarmee in de verschuiving van de bouwkavels wordt herzien. Het waterschap gaat ervan uit dat deze planherziening op korte termijn, uiterlijk in februari 2019, in ontwerp ter visie kan worden gelegd. Het waterschap zegt hierbij toe dat indien de planologische herstelmaatregel om redenen buiten de macht van [REDACTED] niet uiterlijk op 1 maart 2020 onherroepelijk zal zijn geworden, het uiterlijk op 1 april 2020 opdracht zal geven aan een commissie van onafhankelijke deskundigen om hem te adviseren over de schade van [REDACTED] als gevolg van het projectplan en de aanwijzing van de kernzone. Het waterschap zal verder binnen een maand nadat de planherziening onherroepelijk zal zijn geworden opdracht geven aan een deskundige om haar te adviseren over eventuele (rest)schade bestaande uit waardevermindering van de situatie na verschuiving van de bouwkavels met de planologische situatie voorafgaande aan de vaststelling van het projectplan. Het waterschap zal bij het opstellen van het voorontwerp voor het bestemmingsplan waar mogelijk rekening houden met de redelijke wensen van [REDACTED].

5.

De schade in de vorm van het verlies van de bouw mogelijkheden (bouwkavels) op het perceel van cliënten is overigens een rechtstreeks gevolg van de uitvoering van het werk binnen de zakelijkrecht-strook en daarmee evenzeer een rechtstreeks gevolg van een eventuele gedoogplicht. Ten onrechte heeft het waterschap in haar aanbod in verband met het opleggen van een gedoogplicht geen vergoeding voor deze schade aangeboden.

Ad 5.

Het waterschap heeft hierboven toegelicht (reactie zienswijzen 1 tot en met 3) dat het verlies van de bouw mogelijkheden is veroorzaakt door de vaststelling van het projectplan voor de dijkverbetering en door de wijziging van de legger als gevolg van de aanwijzing van een gedeelte van het perceel van [REDACTED] als kernzone. Partijen verschillen van inzicht over de oorzaak van het 'vervallen' van de bouwkavels; dit verschil van inzicht brengt niet mee dat het waterschap een onzorgvuldig aanbod heeft gedaan, en staat niet in de weg aan het opleggen van een gedoogplicht.

6.

Ten onrechte is het waterschap voorbij gegaan aan het verzoek van cliënten om inzicht te geven in de voorwaarden die zij zou willen verbinden aan (de vestiging van) het zakelijk recht, bijvoorbeeld door toezending van een concept-overeenkomst voor de vestiging van dat recht.

Ad 6.

Het waterschap heeft in zijn brief van 2 juli 2018 de vragen van de adviseur van [REDACTED] beantwoord, en heeft bij brief van 16 juli 2018 nadere informatie verstrekt over de belemmeringen als gevolg van de Keur en heeft een omschrijving gegeven wat de zakelijke rechten inhouden. De adviseur heeft niet gevraagd naar de voorwaarden die zullen worden verbonden aan de vestiging van het zakelijk recht, en evenmin om de toezending van een concept-overeenkomst.

Het waterschap heeft [REDACTED] bij herhaling laten weten dat het zakelijk recht niet in de weg staat aan de bruikbaarheid van de belaste strook en de aangrenzende gronden voor de huidige functie als paardenweide. Het waterschap tekent daarbij aan dat [REDACTED] zich op het standpunt stelt dat zij sowieso niet zouden instemmen met de vestiging van een zakelijk recht en een erfdienstbaarheid zolang zij geen volledige overeenstemming zouden bereiken over de schadeloosstelling. Ook in dat licht heeft het toezenden van een concept-overeenkomst geen toegevoegde waarde; deze uitwerking en de toezending van de (standaard)overeenkomst zijn pas aan de orde nadat [REDACTED] heeft laten weten dat hij bereid is het zakelijk recht en de erfdienstbaarheid te aanvaarden. Nu daaraan kennelijk behoefte bestaat heeft de grondverwerver van het waterschap inmiddels een conceptovereenkomst toegezonden.

7.

[REDACTED] herhaalt in de zienswijze de uitnodiging om alsnog met hen in overleg te treden over een adequate vergoeding voor het verlies van de bouwmogelijkheden/bouwkavels op hun perceel als gevolg van de uitvoering van de door het waterschap beoogde werkzaamheden op dit perceel. [REDACTED] meent dat het waterschap in afwachting van de uitkomsten van dit overleg niet zou behoren over te gaan tot het opleggen van een gedoogplicht volgens de ontwerp-beschikking.

Ad 7.

Zoals het waterschap heeft toegelicht is het vervallen van de bouwkavels geen gevolg van de uitvoering van de werkzaamheden en het opleggen van de gedoogplicht. De bouwkavels zijn - voor zover deze niet al waren vervallen althans geraakt door de ter plaatse aanwezige rioolleiding - vervallen (in de zin dat zij niet meer kunnen worden benut) als gevolg van het projectplan en de daarmee samenhangende wijziging van de legger. Om die reden en omdat de uitvoering van de dijkverbetering op korte termijn noodzakelijk is ziet het waterschap geen aanleiding om met het opleggen van de gedoogplicht te wachten. Het waterschap wijst erop dat de belangen van [REDACTED] - dat zij hun aanspraak op schadevergoeding in weerwil van het verschil van inzicht daarover zorgvuldig behandeld zien - niet door het opleggen van de dijkverbetering worden geschaad. Daarbij is van belang dat [REDACTED] geen plannen heeft tot het realiseren van de bouwkavels, althans niet op de korte of middellange termijn, en dat het gebruik van de gronden van [REDACTED] als paardenweide en onderdeel van een (beoogd) landgoed niet door de uitvoering van de werkzaamheden of het opleggen van de gedoogplicht worden beperkt.