

Kennis voor Klimaat
Hotspot Rotterdam (wet- en regelgeving).
Case Study Brielse Laan

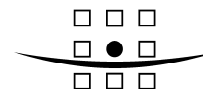
Stichting Kennis voor Klimaat

2 maart 2010

Definitief rapport

9V0993

A COMPANY OF



ROYAL HASKONING

HASKONING NEDERLAND B.V.
KUST & RIVIEREN

George Hintzenweg 85

Postbus 8520

3009 AM Rotterdam

(010) 443 36 66 Telefoon

(010) 443 36 88 Fax

info@rotterdam.royalhaskoning.com E-mail

www.royalhaskoning.com Internet

Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel	Kennis voor Klimaat Hotspot Rotterdam (wet- en regelgeving). Case Study Brielse Laan
Verkorte documenttitel	Brielse Laan: wet- en regelgeving
Status	Definitief rapport
Datum	2 maart 2010
Projectnaam	Kennis voor Klimaat Waterkeringen
Projectnummer	9V0993.A0
Opdrachtgever	Stichting Kennis voor Klimaat
Referentie	9V0993.A0./R0002/CVH/SSOM/Rott

Auteur(s) Cathelijne van Haselen en Hilde van Duijn

Vrijgegeven door Joost Lansen

Datum/paraaf 3 maart 2010

INHOUDSOPGAVE

	Blz.	
1	INLEIDING	1
1.1	Achtergrond	1
1.2	Vraagstelling	2
1.3	Case Study Brielse Laan	2
2	AANSPRAKELIJKHEID EN VERANTWOORDELIJKHEDEN	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Verhuur van eenheden	4
2.3	Verkoop van appartementsrechten	4
2.4	Uitgifte van eenheden in erfpacht	6
2.5	Beëindiging recht	6
2.6	Beëindiging van de erfpacht	7
2.7	Gebruik van projectontwikkelaar	8
2.8	Samenvattend	8
3	MULTIFUNCTIONALITEIT EN EISEN WATERKERING	10
4	BEHEERSBAARHEID EN LEVENSDUUR	11
4.1	Inleiding	11
4.2	Technische beheersbaarheid	11
4.3	Beheersbaarheid in relatie tot ruimtelijke inpassing / ruimtebeslag	11
4.4	Beheersbaarheid in relatie tot de kosten en de baten	12
4.5	Samenvattend	12
5	TYPEN FUNCTIES EN LEVENSDUUR	13
5.1	Inleiding	13
5.2	Keur	13
5.3	Bestemmingsplan	13
5.4	Privaatrecht	13
6	JURIDISCHE GEVOLGEN BUITENDIJKS - BINNENDIJKS	15
7	JURIDISCHE INSTRUMENTEN FASERING EN FRAGMENTERING	16
8	CONCLUSIE	18
8.1	Algemene conclusie	18
8.2	Conclusies onderzoeksvragen	18
8.2.1	Aansprakelijkheid en verantwoordelijkheden	18
8.2.2	Multifunctionaliteit en eisen waterkering	18
8.2.3	Beheersbaarheid en levensduur	19
8.2.4	Typen functies en levensduur	19
8.2.5	Juridische gevolgen buitendijs - binnendijs	19
8.2.6	Juridische instrumenten fasering en fragmentering	20

9	LEEMTEN IN KENNIS	21
10	LITERATUURLIJST	22

1 INLEIDING

1.1 Achtergrond

Het gebruik van de stedelijke ruimte wordt steeds intensiever. Ook kenmerkt de hedendaagse stad zich door een diversiteit van functies op één enkele locatie. Wonen, commerciële activiteiten en recreatie worden steeds meer gecombineerd in dezelfde ruimte.

In Rotterdam zal het waterkeringensysteem in de toekomst bestand moeten zijn tegen hogere waterstanden en de effecten van klimaatverandering. Ook moeten waterkeringen passen in de andere stedelijke ontwikkeling en een groot pallet aan functies in acht nemen. Hierbij moet opgemerkt worden dat waterkeringen van oudsher robuust, veilig en duurzaam dienen te zijn. Aan onderhoud en beheer worden ook specifieke eisen gesteld. Deze eisen zijn in wet- en regelgeving verwoord. Dit kan contrasteren met ruimtegebruik van de andere stedelijke functies. Hoe deze ogenschijnlijke tegenstelling in het fysieke ontwerp passend in de wet- en regelgeving voor de veiligheid toch in overeenstemming te brengen vormt de kernvraag van het voorliggende project en behoort tot de taak van het werkteam 'innovatie in proces en regelgeving'.

Het werkteam 'innovatie in proces en regelgeving' heeft een overzicht gemaakt van de huidige wet- en regelgeving op het gebied van ontwerp, toetsing en beheer van waterkeringen en ruimtelijke ordening. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen kaderstellende wetten en tussen wetten (en regelgeving) die gekoppeld zijn aan procedures, zoals een herziening van een bestemmingsplan. Een volledig overzicht van de wet- en regelgeving is terug te vinden in de rapportage van 6 januari 2010.

In deze rapportage wordt de kennis over wet- en regelgeving toegepast op één case study, namelijk de Brielse Laan. Binnen deze case study staan zes juridische vragen centraal, deze worden in het volgende hoofdstuk beschreven. Na een korte beschrijving van de case study worden deze zes vragen beantwoord. Deze rapportage sluit af met conclusies en kennisleemtes.



Figuur 1: Brielse Laan (De Urbanisten, 2010).

1.2 Vraagstelling

Het doel van de analyse van wet- en regelgeving van toepassing op de ontwikkeling van een multifunctionele waterkering is om knelpunten en mogelijke oplossingsrichtingen te identificeren. Deze knelpunten en oplossingsrichtingen vormen bouwstenen binnen de opstelling van een integraal beoordelingskader. Naast de ontwikkeling van deze bouwstenen, worden indien aanwezig kennisleemtes geïdentificeerd. Op basis van de workshop van 11 januari 2010 waaraan verschillende partijen hebben deelgenomen, telefonisch overleg en een inventariserend onderzoek naar vergelijkbare case studies, zijn de volgende onderzoeksvragen ten aanzien van wet- en regelgeving in relatie tot multifunctionele waterkeringen geformuleerd:

1. Hoe regel je de aansprakelijkheid en verantwoordelijkheden tussen de betrokken partijen wanneer een bestaand of nieuw gebouw onderdeel gaat uitmaken van een waterkering? Hoe gaat dit in de bijzondere situatie van de Brielse Laan, waarbij de waterkering onderdeel is van een reeks gebouwde objecten?
2. Hoe regel je dat toegevoegd (niet-waterkerend) programma dat in feite in de dijk een plek krijgt zich houdt aan de restrictieve eisen van de structuur die als dijk functioneert?
3. Hoe borg je de beheersbaarheid van de waterkering in combinatie met toegevoegd programma dat een andere levensduur heeft dan de waterkering?
4. Is het mogelijk om onderscheid te maken tussen verschillende typen functies en daar eisen aan te koppelen?
5. Het (minimaal) verleggen van de dijk verandert buitendijks gebied in binnendijks gebied of omgekeerd. Wat heeft dit voor juridische gevolgen? Welke juridische gevolgen heeft dat voor de bestaande (buitendijkse) gebruikers/eigenaars?
6. Welke juridische instrumenten heeft het waterschap en gemeente om een in de tijd gefaseerde en ruimtelijk gefragmenteerde dijkverlegging te sturen/regelen? Kan dit met een normale dijkverzwaringprocedure?

Deze zes vragen worden voor de case study Brielse Laan waar mogelijk beantwoord. De case study wordt in het volgende hoofdstuk kort beschreven.

1.3 Case Study Brielse Laan

De primaire waterkering aan de zuidkant van de Maashaven loopt over de Brielse Laan. Langs de oever, in het buitendijks gelegen gebied, ligt een verscheidenheid aan bedrijven (circa 10 eigenaren). De oever van het zuidelijk deel van de Maashaven transformeert geleidelijk, door het vertrek van bedrijven.

Door de primaire waterkering te verplaatsen richting het water komt het gehele gebied binnendijks te liggen waardoor het gebied vrij kan worden ingericht. Door de kering te

integreren in bestaande bebouwing (silo's en fabriek) of in nieuwe bebouwing of infrastructuur (parkeren, wonen) wordt de ontwikkelingsruimte effectief benut. Door De Urbanisten is voor deze case studie een ruimtelijk ontwerp gemaakt ("transformatie in stappen") waarin een drietal opties zijn onderscheiden.

Optie 1 A: Waterkering langs bestaand gebouw

Langs het bestaande gebouw (dus niet aanraken) aan de waterkant of aan de straatzijde met een holle kistdamconstructie waarin dan ook kabels en leidingen worden geïntegreerd.

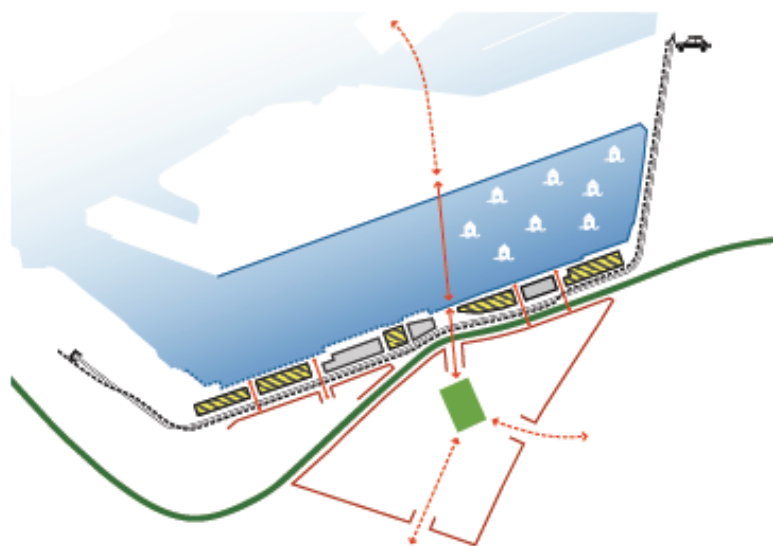
Optie 1 B: Bestaand gebouw als waterkering

De gehele begane grond van het bestaande gebouw (bijvoorbeeld de Maassilo) wordt als waterkering gebruikt. Dit betekent dat technisch wordt volstaan met het waterdicht maken van de wanden en de vloer. Aangenomen wordt dat het gebouw constructief als waterkering kan functioneren in verband met zijn vorige functie. De begane grond is vrijwel geheel zonder openingen.

Optie 2: Nieuwbouw als waterkering

De kerende constructie bestaat uit nieuwbouw, bijvoorbeeld een parkeergarage (naar voorbeeld van Hafencity Hamburg). De kerende wand dient als waterkering, de "inhoud" van de nieuwbouw dient een andere functie en bestaat uit een constructie van een andere partij.

TRANSFORMATIE IN STAPPEN



Brielse laan:

De dijk geïntegreerd in nieuwe en bestaande bebouwing

Figuur 2: Transformatie in stappen: Case study Brielse Laan (De Urbanisten, 2010).

De onderzoeksvragen zoals geformuleerd in de vorige paragraaf worden in de komende paragrafen beantwoord. Indien er verschillen zijn in het antwoord voor de drie opties dan wordt dat aangegeven anders is het antwoord geldig voor alledrie de opties.

2 AANSPRAKELIJKHEID EN VERANTWOORDELIJKHEDEN

2.1 Inleiding

Hoe regel je de aansprakelijkheid en verantwoordelijkheden tussen de betrokken partijen wanneer een bestaand of nieuw gebouw onderdeel gaat uitmaken van een waterkering? Hoe gaat dit in de bijzondere situatie van de Brielse Laan, waarbij de waterkering onderdeel is van een reeks gebouwde objecten?

Wanneer een bestaand of nieuw gebouw onderdeel gaat uitmaken van een waterkering en hieraan andere functies worden toegekend, valt de waterkering niet meer alleen onder het publiekrecht. Om gebruikers recht te geven op grond waarvan zij recht krijgen op het gebruik van (een deel van) de waterkering als woning, winkel of bedrijf dient beroep te worden gedaan op het privaatrecht.

In geval van nieuwe bebouwing maar ook in geval van reeds bestaande bebouwing waarin de waterkering onderdeel gaat uitmaken is het noodzakelijk ieders recht vast te leggen. Hiervoor zijn de volgende mogelijkheden denkbaar:

1. Verhuur van eenheden.
2. Verkoop van appartementsrechten.
3. Uitgifte van eenheden in erfpacht.

Deze mogelijkheden worden in onderstaande paragrafen nader verkend.

2.2 Verhuur van eenheden

Een huurovereenkomst wordt opgesteld tussen de eigenaar van de waterkering zelf en de individuele gebruiker. Huur is een persoonlijk recht. Voor een aantal potentiële gebruikers zal huur een aantrekkelijke optie zijn. Sommige gebruikers geven de voorkeur aan huur boven eigendom of erfpacht vanwege beschikbare financieringsmogelijkheden omdat men een vermogenrisico niet wil lopen. Voor de eigenaar (het waterschap) betekent verhuur echter een rol die deze niet kent en waarschijnlijk ook niet ambieert en die in elk geval ver afstaat van zijn 'core-business'. Verhuur levert voor de eigenaar, het waterschap, een behoorlijke administratieve belasting op.

2.3 Verkoop van appartementsrechten

Een alternatief voor huur is de verkoop van de te creëren eenheden of uitgifte van deze eenheden in erfpacht. Omdat de eenheden bouwkundig één geheel vormen met het deel van het bouwwerk met de waterkerende constructie, kan van de uitgifte van een afzonderlijk perceel geen sprake zijn. De splitsing in appartementsrechten is hierbij de enige juridisch passende constructie.

Het appartementsrecht vindt zijn wettelijke grondslag in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Artikel 5:106 BW geeft een eigenaar, erfpachter of opstalhouders de bevoegdheid zijn recht op een gebouw met toebehoren en op de daarbij behorende grond met toebehoren te splitsen in appartementsrechten (lid 1). Lid 3 van dit artikel definieert het appartementsrecht als “een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt”. Deze delen zullen hierna als “privégedeelten” worden aangeduid.

Een appartementsrecht is overdraagbaar. In de akte van splitsing wordt een reglement opgesteld betreffende het totale complex. Deze akte wordt in de openbare registers ingeschreven. Bij de akte van splitsing wordt een reglement opgesteld waarin de rechten en plichten van de appartementseigenaren zijn vastgelegd; dit reglement is ook bindend voor opvolgende eigenaren van het appartementsrecht. Hoewel artikel 5:106, lid 1 spreekt over “een gebouw”, kan de splitsing in appartementsrechten ook (een complex van) meerdere gebouwen betreffen, al dan niet met inbegrepen parkeerplaatsen, garages etc. Voor het uitvoeren van de splitsing is het niet noodzakelijk dat de onroerende zaak reeds is gebouwd. Ook het zogenaamde ‘splitsen op tekening’ behoort tot de mogelijkheden (art. 5:107 BW).

Afdeling 2 van titel 9 van Boek 5 BW heeft specifiek betrekking op de vereniging van eigenaars. Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van zo’n vereniging. Wanneer een lid ophoudt appartementseigenaar te zijn, eindigt zijn lidmaatschap van de vereniging van eigenaars ook van rechtswege. Aan de vergadering van eigenaars komen in de vereniging alle bevoegdheden toe, die niet door wet of statuten aan andere organen zijn opgedragen. Het bijzondere karakter van de vereniging van eigenaren bij splitsing in appartementsrechten brengt met zich mee dat voor deze vereniging een aantal afwijkende bepalingen geldt ten opzichte van het reguliere rechtspersonenrecht in het algemeen en het verenigingsrecht, in het bijzonder. Voor deze rapportage voert behandeling van deze aspecten te ver.

Nadat splitsing in appartementsrechten (wellicht ‘op tekening’) heeft plaatsgevonden kunnen de appartementen door de eigenaar van de waterkering ofwel worden verkocht aan eindgebruikers, dan wel kan daarop ten behoeve van de eindgebruikers een recht van erfpacht worden gevestigd.

Indien de appartementen direct worden verkocht aan eindgebruikers ontstaat een situatie waarbij de eigenaar van de waterkering het waterkerende deel van het bouwwerk als privégedeelte heeft, terwijl de te creëren eenheden privégedeelten van de eindgebruikers van de andere functies zijn. Wellicht is ook sprake van een aantal gezamenlijke gedeelten, waarvan door meerdere eindgebruikers van de gecreëerde eenheden gebruik wordt gemaakt dan wel eenheden waarvan ook de eigenaar van het privégedeelte (de eigenlijke waterkering) gebruik mag maken. Hier zal sprake moeten zijn van maatwerk.

2.4 Uitgifte van eenheden in erfpacht

Behalve verkoop van appartementsrechten is het ook mogelijk om appartementsrechten in erfpacht uit te geven. De wettelijke regeling van de erfpacht is te vinden in de artikelen 5:85 e.v. BW. “Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken”, zo luidt artikel 5:85, lid 1 BW. In de akte van 22 vestiging kan volgens het tweede lid aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom – de canon – te betalen. De verplichting tot canonbetaling is dus geen automatisme, maar uiteraard wel gebruikelijk in de meeste erfpachtcontracten.

Wat betreft de duur van de erfpacht geeft het BW partijen eveneens de mogelijkheid hieromtrent naar eigen goeddunken een regeling te treffen (art. 5:86 BW). Indien partijen een bepaalde duur zijn overeengekomen, kan de erfpacht pas aan het einde van de bepaalde termijn worden beëindigd, behoudens het geval van wanprestatie van de erfpachter. Bij onbepaalde duur kan opzegging plaatsvinden, voorzover wet en akte van vestiging dit toelaten.

De wettelijke regeling biedt de erfpachter in verhouding tot de verpachter extra bescherming. Artikel 5:87 is in dit verband illustratief: volgens het eerste lid kan de erfpachter de erfpacht opzeggen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald, terwijl het derde lid met betrekking tot de verpachter bepaalt dat in de akte van vestiging zo'n bevoegdheid aan de verpachter kan worden toegekend. Indien de akte van vestiging hieromtrent niets bepaalt, kan de erfverpachter uitsluitend opzeggen ingeval van het ernstig door de erfpachter tekortschieten in de nakoming van zijn verplichtingen.

2.5 Beëindiging recht

Voor onteigening is een planologische grondslag noodzakelijk zoals een bestemmingsplan op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of een dijkverbeteringsplan op grond van het projectplan binnen de Waterwet (voormalige Wet op de Waterkering). Afgezien van de planologische grondslag valt de onteigeningsprocedure te onderscheiden in twee delen: enerzijds de administratieve procedure, leidende tot de zogenaamde onteigeningstitel en anderzijds de gerechtelijke procedure, leidende tot het onteigeningsvonnis en de inschrijving daarvan in de openbare registers. De onteigeningstitel is het rechtsgeldige besluit tot onteigening dat een vereiste is voor het kunnen instellen van een dagvaarding voor de rechter.

De administratieve procedure is voor bestemmingsplan- en bouwplanontei­gening te vinden in de artikelen 79-87 On­teigeningswet en voor infrastructuurontei­geningen in de artikelen 10 e.v. juncto 62-64b en 72a On­teigeningswet. De ‘normale’ gerechtelijke procedure is te vinden in hoofdstuk III van de On­teigeningswet, terwijl in hoofdstuk IIIA een versnelde procedure is opgenomen.

In geval van onteigening dient een schadeloosstelling te worden betaald. Daarbij wordt uitgegaan van de fictie van de redelijk handelende koper en de redelijk handelende verkopen in het vrije economische verkeer.

Duidelijk is dat een marktconforme prijs dient te worden betaald. Indien het te onteigenen object is verhuurd, dient behalve de eigenaar/verhuurder ook de huurder schadeloos te worden gesteld. Artikel 42, lid 1 bepaalt dat ingeval van de verhuur van bedrijfsruimte aan de huurder en de eventuele onderhuurder (als onderhuur tenminste was toegestaan) een schadeloosstelling wordt betaald en dat bij de bepaling van de hoogte ervan rekening wordt gehouden met de kans dat de huurverhouding bij het verstrijken van de geldigheidsduur van de huurovereenkomst zou hebben voortgeduurd. Lid 2 van artikel 42 bepaalt hieromtrent: "Bij de onteigening van een anderszins verhuurde onroerende zaak wordt door de onteigenende partij aan de huurder, wiens huurtijd nog één of meer jaren moet duren, tot schadeloosstelling een som betaald, gelijkstaande aan den huurprijs van twee jaren."

2.6 Beëindiging van de erfpacht

Een erfpachtsrecht kan zowel voor bepaalde als voor onbepaalde tijd worden gevestigd. Ingeval van vestiging van een erfpachtsrecht voor een bepaalde tijd (bijvoorbeeld voor 50 jaar) eindigt dit recht – behoudens de mogelijkheid van verlenging – na de afgesproken termijn. Dit betekent niet dat na afloop van deze termijn niet tussen partijen hoeft te worden afgerekend.

Op grond van artikel 5:99 BW heeft de erfpachter een vergoedingsrecht van dwingendrechtelijke aard, voorzover het gaat om de verplichte investeringen op grond die bestemd is voor woningbouw. Bij andere bestemmingen en bij onverplichte investeringen bestaat een dergelijk recht op vergoeding van de waarde in beginsel ook, maar kan het in de akte van vestiging wel worden uitgesloten. Behalve in principe een recht op vergoeding heeft de erfpachter bij onverplicht aangebrachte of van de eigenaar tegen vergoeding overgenomen gebouwen, werken en beplantingen bovendien in beginsel een recht van wegneming, opnieuw tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.

Voor het multifunctioneel gebruik van waterkeringen biedt deze mogelijkheid perspectieven. Erfpacht voor bepaalde tijd geeft de mogelijkheid om – uitgezonderd latere investeringen – na afloop van de overeengekomen termijn weer vrij over de onroerende zaak te kunnen beschikken. In de akte van vestiging kan worden bepaald dat er geen recht bestaat op vergoeding van onverplichte investeringen. Dit verkleint de omvang van de te betalen schadeloosstellingen – zo deze in die situatie al moeten worden betaald.

Een complicatie hierbij is wel dat moeilijk voorspelbaar is wanneer de multifunctionele waterkering niet langer zal voldoen aan de veiligheidsnormen op het gebied van de waterkerende capaciteit. Indien een erfpachtstermijn van bijvoorbeeld 50 jaar is afgesproken en dit probleem doet zich al na 25 jaar voor, dan is de enige mogelijkheid onteigening van het erfpachtsrecht, waarbij een volledige schadeloosstelling geldt, hoewel dan vanzelfsprekend rekening zal worden gehouden met het feit dat het recht nog maar een bepaalde looptijd heeft.

Verregaande verkorting van de duur van de erfpacht is hiervoor geen oplossing. Een al te korte termijn brengt immers problemen met zich mee voor de financierbaarheid. Financiers zullen niet gemakkelijk een hypothecaire lening vertrekken wanneer hun onderpand al na korte tijd waardeloos wordt.

Deze omstandigheid zal zich vertalen in aflossingsverplichtingen en een rentetarief voor potentiële eindgebruikers, die er voor zorgen dat de afzetbaarheid van de gecreëerde eenheden zeer nadelig wordt beïnvloed.

Beter lijkt het bij het ontwerp en de bouw van de multifunctionele waterkering een defensieve schatting te maken van de levensduur van de kering in relatie tot waarschijnlijke, toekomstige veiligheidsnormen om vervolgens aan de hand hiervan een duur van het erfpachtsrecht vast te stellen. Indien in de periode dat dit recht dreigt af te lopen inmiddels duidelijk is dat verlenging van het recht met eenzelfde periode riskant is, kan worden gekozen voor beëindiging van het recht, of verlenging voor de periode tot aan het begin van het werk aan de kering. De lengte van deze periode kan dan worden ingeschat.

Ingeval van zogenaamde 'eeuwigdurende erfpacht' doet zich een extra probleem voor. Omdat het recht in beginsel nooit meer afloopt, hebben gemeenten een mogelijkheid van "beëindiging in het algemeen belang" in hun algemene erfpachtsvoorwaarden opgenomen. Het is een in de jurisprudentie nog onbeantwoorde vraag in hoeverre deze mogelijkheid zich verdraagt met de publiekrechtelijke weg van de onteigening. Er is immers mogelijk sprake van een onaanvaardbare doorkruising van de onteigeningsprocedure.

2.7 Gebruik van projectontwikkelaar

De verkoop, uitgifte van erfpacht en / of verhuur aan eindgebruikers kan ook worden overgelaten aan een projectontwikkelaar en/of belegger. Dergelijke marktpartijen zijn in staat om de markt te verkennen en daarbij te adviseren omtrent de inrichting van de te creëren eenheden, zodanig dat dit gemakkelijk afzetbare producten worden. Tevens kan de eigenaar (het waterschap) in één keer alle gewenste afspraken maken met de ontwikkelaar. Op grond van deze overeenkomst kan de ontwikkelaar alle appartementsrechten in één keer verwerven (in eigendom c.q. als erfpachtsrecht), de inrichting afstemmen op de behoeften van de markt en zorg dragen voor de verkoop van de te creëren delen.

2.8 Samenvattend

Ten aanzien van optie 1A (waterkerende wand langs bestaande bebouwing) en 2 (nieuwbouw als waterkering) worden de mogelijkheden hierboven omschreven. Ten aanzien van optie 1B, het integreren in bestaande bebouwing, enkele aanvullende opmerkingen:

- Privaatrecht is niet afdwingbaar.
- Indien het toch gewenst is dat de waterkering wordt geïntegreerd in bijvoorbeeld de Maassilo dan kan de procedurele route van onteigening worden gevolgd. Er dient dan aantoonbaar te worden gemaakt dat het betreffende gebouw noodzakelijk is om de waterkering te realiseren.

Optie 1A kan ook worden gerealiseerd door middel van het vastleggen van een zakelijk recht. De eigenaar, het waterschap is verantwoordelijk voor de kering (U constructie).

Op een deel van de kering ligt een zakelijk recht, deze rust op de zaak zelf al verandert de eigenaar. Het zakelijk recht zou in optie 1A liggen op het trekken van kabels en leidingen door U constructie. Het recht wordt vastgelegd in een overeenkomst. Zakelijk recht moet overigens ook kadastraal geregeld worden, dat wil zeggen dat het in het kadaster wordt opgenomen. Een kadaster is een vanuit overheidswegen bijgehouden openbaar register van onroerende zaken en de daarop gevestigde rechten.

3 MULTIFUNCTIONALITEIT EN EISEN WATERKERING

Hoe regel je dat toegevoegd (niet-waterkerend) programma dat in feite in de waterkering een plek krijgt zich houdt aan de restrictieve eisen van de structuur die als waterkering functioneert?

Dat toegevoegd programma zich houdt aan de restrictieve eisen van de structuur die als waterkering functioneert kan worden geregeld middels het publiek- en privaatrecht. De mogelijkheden vanuit het privaatrecht zijn reeds in het vorige hoofdstuk beschreven.

Binnen het publiekrecht dienen toegevoegde elementen te worden opgenomen in de legger. De dubbelbestemming wordt opgenomen in het bestemmingsplan. De keur is van toepassing op de waterkering en tevens op het (niet-waterkerend) programma. Binnen de betreffende zones kan het waterschap een restrictief beleid afdwingen.

Bovenstaande regeling via publiek- en privaatrecht is op alle drie de opties binnen de case study Brielse Laan van toepassing.

4 BEHEERSBAARHEID EN LEVENSDUUR

4.1 Inleiding

Hoe borg je de beheersbaarheid van de waterkering in combinatie met toegevoegd programma dat een andere levensduur heeft dan de waterkering?

Het antwoord op deze vraag kan worden geformuleerd voor de volgende typen beheersbaarheid:

1. Technische beheersbaarheid (eisen aan ontwerp en ruimtereservering);
2. Beheersbaarheid in relatie tot ruimtelijke inpassing / ruimtebeslag;
3. Beheersbaarheid in relatie tot de kosten en de baten.

4.2 Technische beheersbaarheid

Vanuit het waterschap wordt de voorkeur gegeven aan een kering die beheersbaar is, goed en goedkoop te beheren, goed en goedkoop te inspecteren, goed en goedkoop te toetsen en goed en goedkoop te versterken. Een multifunctionele kering is in die zin complexer dan een zandige kering en lastiger te beheersen in termen van beheer en onderhoud. Dit zal zijn weerslag hebben op de eisen die worden gesteld vanuit veiligheidsoogpunt.

Bij het ontwerp van een waterkering moet daarnaast rekening worden gehouden met de ontwerpeisen (hoogte, stabiliteit) en met de toekomstige ruimtereservering voor waterkeringen. Dat betekent dat de kering zelf wordt ontworpen conform de bijbehorende eisen over 50 jaar (of 100 jaar) maar dat het mogelijk moet zijn om de kering te versterken conform de eisen voor over een langere termijn. In de Beleidsnota waterkeringen is aangegeven dat de ruimtelijke reservering voor primaire waterkeringen langs de kust (Noordzee) 200 jaar betreffen en alle overige keringen 100 jaar (3). Een tijdshorizon voor het toetsen van een multifunctionele kering is (nog) niet vastgesteld. Naar verwachting zal het waterschap ten aanzien van de ontwerpeisen van een kering conservatieve eisen stellen.

4.3 Beheersbaarheid in relatie tot ruimtelijke inpassing / ruimtebeslag

Het effectief benutten van de schaarse ruimte in stedelijk gebied door de waterkering functioneel in te zetten is een interessant toekomst scenario. In ruimtelijke ontwikkelingsplannen wordt momenteel enkele tientallen jaren vooruit gekeken. Een gebouw wordt voor om en nabij de 80 jaar ontworpen.

In relatie tot de eisen die worden gesteld vanuit veiligheid - 100 of zelfs 200 jaar vooruit – is dit een groot verschil. De veiligheidseisen die worden gesteld aan een kering voor over 100 jaar ten opzichte van over 200 jaar zal tevens leiden tot hogere kosten.

Twee opmerkingen ter relativering:

- a) de mogelijkheid bestaan om een woning of gebouw - net als de kering – te ontwerpen voor een periode van 200 jaar. De kosten worden dan vanzelfsprekend hoger.
- b) het is de vraag in hoeverre het integreren van bebouwing over 500 jaar een achterhaalde vraag is.

4.4 Beheersbaarheid in relatie tot de kosten en de baten

De periode waarnaar wordt gekeken vanuit ruimtelijke ordening versus veiligheid verschilt van elkaar. Des te langer de zichtduur voor keringen des te hoger de eisen en kosten die ermee gemoeid zijn.

Wat zijn de baten voor de verschillende betrokkenen? Voor de Gemeente, voor de eigenaren van de bedrijven en voor het waterschap? In de case studie Brielse Laan speelt het volgende:

Het gebied ligt momenteel buitendijks. De kering voldoet de komende jaren nog aan de norm. Met het oog op zeespiegelrijzing zal het gebied de komende jaren frequenter overstromen. Op termijn voldoet ook de kering niet meer aan de norm. Wat dan?

De kosten versus de baten van een dergelijke exercitie kunnen worden berekend. Royal Haskoning heeft dit al in eerdere studies gedaan. De schade wordt bepaald door bij een waterstand te analyseren welke delen van het buitendijkse gebied overstromen. Daarbij wordt gebruik gemaakt van bestaande functies waarmee de relatie tussen waterstand en schade aan bepaalde objecten zal worden bepaald. Hiermee ontstaat inzicht in de waarde (en potentiële schade) in buitendijkse en binnendijkse gebieden. Door combinatie van informatie over de kans op overstroming en de schade wordt de ontwikkeling van het risico bepaald. Royal Haskoning heeft voor Almere een dergelijke studie uitgevoerd.

Een toekomstige oplossing voor de Brielse Laan is om de huidige kering te versterken. Dit zal – in de huidige setting – geen eenvoudige oplossing zijn. Dit is maatwerk en zal daardoor niet goedkoop zijn.

Een andere mogelijkheid is om het gebied binnendijks te leggen waardoor het gebied vrijelijk kan worden ingericht. De kering kan worden geïntegreerd in gebouwen of voorlangs over de oever lopen. Op termijn is dit wellicht een goedkopere oplossing of eenvoudiger te beheersen vanuit onderhoud en beheersoogpunt.

4.5 Samenvattend

Om antwoord te geven op de vraag “hoe borg je de beheersbaarheid van de waterkering in combinatie met toegevoegd programma dat een andere levensduur heeft dan de waterkering?” dan is dit een vraag die deels past binnen het procesinnovatiespoor. Het creëren van een win-win situatie is een oplossing. Om deze te vinden is het noodzakelijk dat de partijen elkaar vertrouwen. Verder is het noodzakelijk om de verschillende belangen van de stakeholders in deze case studie op een rij te zetten. Je wilt graag inzicht krijgen wat – over een zichtduur van circa 50 jaar - de belangen zijn vanuit het waterschap, de gemeente en de andere betrokkenen en wat hun baten zijn. Het waterschap geeft nu de voorkeur aan het huidige tracé maar indien de kering op termijn moet worden verhoogd en het is een goedkopere oplossing om de kering te integreren in het gebied dan is hun belang de handen ineen te slaan met de Gemeente toegenomen ten opzichte van de huidige situatie.

5 TYPEN FUNCTIES EN LEVENSDUUR

5.1 Inleiding

Is het mogelijk onderscheid te maken tussen verschillende typen functies en daar eisen aan te koppelen? We verwachten dat de levensduur van programma van invloed is op de manier hoe je hier mee om kan gaan.

Het is mogelijk om onderscheid te maken tussen verschillende typen functies, zowel voor “private functies” (zoals horeca, woningen, parkeergarages) als “publieke functies” (zoals zwembad, publieke parkeergarage, kabels en leidingen). Dit kan via het publiekrecht, door middel van de keur of het bestemmingsplan, danwel via het privaatrecht.

5.2 Keur

In een keur is het mogelijk om verschillende functies toe te staan. De besluiten tot wijziging van de keur worden medegedeeld aan de rechtbank en het gerechtshof onder wier rechtsmacht het waterschap valt. Tevens worden deze medegedeeld aan het parket van die colleges, alsmede aan de colleges van burgemeester en wethouders der gemeenten in het gebied waarvan de keur toepassing kan vinden.

5.3 Bestemmingsplan

In een bestemmingsplan is het mogelijk om bepaalde functies toe te staan. Het ruimtelijk belang moet wel aanwezig zijn. Bij een wijziging van het bestemmingsplan zal de procedure moeten worden doorlopen. In het bestemmingsplan kan een gemeente het gebruik van een waterkering zo bestemmen dat daar kunstwerken mogen komen, zoals woningen of hotels. Aangeraden wordt om begrenzingen van primaire waterkringen inclusief de ruimtereservering voor toekomstige zeespiegelrijzing op te nemen in bestemmingsplannen. De provincie kan hierin een coördinerende rol spelen. De provincie heeft toezicht op het waterschap en de gemeente, hoewel de gemeente in het opstellen van bestemmingsplannen veelvrijheid heeft.

Opgemerkt wordt dat in geval van dubbelbestemmingen op een waterkering de Raad van State in de regel een prioriteitsregeling eist. Dat betekent dat er geen sprake kan zijn van twee gelijkwaardige bestemmingen op dezelfde locatie. In de case studie Brielse Laan zal de bestemming kering altijd een hogere prioriteit hebben dan de tweede bestemming.

5.4 Privaatrecht

Daarnaast kan onderscheid worden gemaakt tussen typen functies via het privaatrecht. Er wordt een overeenkomst gesloten met de eigenaar afhankelijk van de functies. Bij verkoop wordt een kettingbeding opgenomen. Dit is een beding dat één van de partijen verplicht bij het sluiten van een toekomstige overeenkomst bepaalde voorwaarden te bedingen, bijvoorbeeld over de wijze waarop een verkochte eenheid wordt gebruikt.

Overigens wordt opgemerkt dat het aan te raden is om rechten zowel via het publiekrecht als via het privaatrecht vast te leggen.

6 JURIDISCHE GEVOLGEN BUITENDIJKS - BINNENDIJKS

Het (minimaal) verleggen van de waterkering verandert buitendijks gebied in binnendijks gebied of omgekeerd. Wat heeft dit voor juridische gevolgen? Welke juridische gevolgen heeft dat voor de bestaande (buitendijkse) gebruikers/eigenaars?

Met betrekking tot de waterveiligheid in het buitendijkse gebied is er geen overheid verantwoordelijk voor waterveiligheid, noch als bevoegd gezag noch als beheerder. De taak van 'zorg voor waterveiligheid' wordt niet expliciet benoemd in waterwetgeving en verordeningen. Waterveiligheid is bij de waterschappen direct verbonden aan de taak 'zorg voor de waterkering', synoniem voor bescherming van binnendijks gebied met behulp van waterkeringen. Waterkeringen zijn genormeerd, maar er bestaan geen normen ten aanzien van waterveiligheid binnen een gebied¹. De juridische gevolgen van het veranderen van buitendijks gebied in binnendijks gebied of omgekeerd zijn hierdoor niet eenvoudig te duiden. Overigens zal omzetting van buitendijks in binnendijks gebied tegen een stuk minder juridische obstakels aanlopen dan omzetting van binnendijks in buitendijks gebied.

Binnen de PKB Ruimte voor de Rivier is ervaring opgedaan met de omzetting van binnendijks naar buitendijks gebied. In dit kader zijn 'overeenkomsten inundatieschade' aangegaan met eigenaren van eigendommen die volgens de gestelde veiligheidsregels konden worden behouden. Eigenaren die deze overeenkomst zijn aangegaan hebben ingestemd met het 'gebruik' van het eigendom ten behoeve van overstroming, in ruil waarvoor de Staat volledige vergoeding van overstromingsschade garandeert en de eigenaar de mogelijkheid biedt tot verkoop van het eigendom tegen binnendijkse waarde in de toekomst. Wanneer een eigenaar deze overeenkomst niet wenst af te sluiten, wordt opgelopen schade vergoed volgens de regeling 'Planschade en nadeelcompensatie'².

Wanneer omzetting van buitendijks naar binnendijks gebied plaatsvindt, kan een MER verplicht zijn. Een milieueffectrapportage (MER) is een procedure die de informatie levert die nodig is om het milieubelang volwaardig mee te wegen bij besluiten met grote milieugevolgen. In het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten beschreven waarvoor de MER-plicht (C-lijst) dan wel MER-beoordelingsplicht (D-lijst) bestaat. Bij wijziging of uitbreiding van een rivierdijk van 5 km of meer of wijziging van het dwarsprofiel van 250 m² of meer (categorie C12.1) zal de MER procedure moeten worden doorlopen.

Afhankelijk van de lengte van de kering of wijziging dwarsprofiel is een MER procedure wel of niet vereist. Gezien het milieu impact binnen het studiegebied van de case Brielse Laan wordt echter aangeraden om de procedure te doorlopen.

Beleidsstechnisch kan het handig zijn om een Rijks Structuurvisie (voorheen Planologische Kernbeslissing, PKB) op te stellen. Dit is een indicatieve structuurvisie waarin het Rijk haar visie op de ontwikkeling van het gebied over een langere periode weergeeft.

¹ Gebaseerd op: www.waterbestendigbouwen.nl

² Meer informatie op: www.ruimtevoorderivier.nl

7 JURIDISCHE INSTRUMENTEN FASERING EN FRAGMENTERING

Welke juridische instrumenten heeft het waterschap en gemeente om een in de tijd gefaseerde en ruimtelijk gefragmenteerde dijkverlegging te sturen/regelen? Kan dit met een normale dijkverzwarringsprocedure?

Zowel de gemeente als het waterschap beschikt over juridische instrumenten die van belang zijn bij een in de tijd gefaseerde en ruimtelijk gefragmenteerde dijkverlegging. Middels het bestemmingsplan kan de ruimtelijke reservering worden vastgelegd

Gemeente

Het bestemmingsplan is geldig voor een periode van 10 jaar. Binnen deze periode is het mogelijk dat de Gemeente zich tot doel stelt om ernaar streven binnen een bepaalde strook een nieuwe waterkering te realiseren (om de bebouwing heen of geïntegreerd in de bebouwing). Aan te raden is om het bestemmingsplan niet helemaal dicht te timmeren en er "lucht in te laten" zodat de invulling van het gebied nader vorm kan worden gegeven gedurende die periode. Het bestemmingsplan geeft input voor handhaving en of onteigening.

Waterschap

Een gefragmenteerde dijkverlegging dient tevens in de keur van het waterschap te worden vastgelegd. De keur is een verordening van het waterschap die handelt over zaken als de inrichting, het beheer en onderhoud van waterkeringen en waterlopen. In de keur staat welke handelingen in, op of in de buurt van waterstaatswerken (sloten, kades, gemalen en stuwen) verboden zijn. Wie - bijvoorbeeld - wil bouwen op een dijk, moet daarvoor eerst een keurvergunning aanvragen bij het waterschap. Hiertoe worden in de keur begrippen (zones) vastgesteld die van belang zijn voor het beheer van de waterkeringen. Zones die kunnen worden onderscheiden zijn bijvoorbeeld: kernzone, beschermingszone, buitenbeschermingszone en invloedszone.

De besluiten tot wijziging van de keur worden medegedeeld aan de rechtbank en het gerechtshof onder wier rechtsmacht het waterschap valt. Tevens worden deze medegedeeld aan het parket van die colleges, alsmede aan de colleges van burgemeester en wethouders der gemeenten in het gebied waarvan de keur toepassing kan vinden.

Projectplan

Voor de aanleg, verlegging of versterking van een waterkering dient overeenkomstig artikel 5.5 van de Waterwet een projectplan te worden opgesteld (dit was voorheen bijvoorbeeld een dijkverzwarringsplan). Dit projectplan dient na een inspraakperiode van 6 weken door de beheerder te worden vastgesteld. Vaststelling dient te geschieden binnen 12 weken nadat de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen is verstreken. Na vaststelling door de beheerder, moet het projectplan worden goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie op wier grondgebied het wordt uitgevoerd. Pas wanneer het projectplan onherroepelijk is geworden kan er, indien van toepassing, worden overgegaan tot onteigening.

Overige opmerkingen

Op grond van artikel 11 van de Monumentenwet is het verboden een beschermd monument te beschadigen of te vernielen. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning een beschermd monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen, en om een beschermd monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht. Dit is van belang indien sprake zal zijn in de optie waarin de waterkering onderdeel zal zijn van de Maassilo. Momenteel wordt de Maassilo behandeld als een Monumentaal pand maar staat niet geregistreerd als Monument.

In deze case studie is het aangrenzende water geen onderdeel van een Natura 2000 gebied of anderszins. Indien een kering grenst aan bijvoorbeeld een Natura 2000 gebied dan zal rekening moeten worden gehouden met strenge wet- en regelgeving die dan van toepassing is.

In onderstaand kader wordt een voorbeeld gegeven van een artikel geplaatst op internet eind 2009 over meervoudig ruimtegebruik in relatie tot wet- en regelgeving.

*Uit: Parkeren in de duinen, van Sten de Wit en Jos Wessels (beide TNO).
Geplaatst op Binnenlands Bestuur (4 december 2009).*

Katwijk kampt met parkeerproblemen op zonnige zomerdagen en ziet de versterking van de waterkering als een uitgelezen kans om dit parkeerprobleem op te lossen, zonder ergens anders in het dorp ruimte te hoeven reserveren. Het zorgt ervoor dat meer toeristen en dagjesmensen gewoon dicht bij het strand kunnen parkeren: een enorme economische stimulans voor de gemeente. Bovendien is de gecombineerde aanleg van waterkering en parkeergarage aanmerkelijk goedkoper dan een apart aangelegde ondergrondse parkeergarage. De investering in de parkeergarage is daarmee zeker rendabel te maken. Waarom hebben we ze dan nog niet, zulke parkeergarages? Sterker nog, waarom worden winkelcentra, bioscopen of hotels nooit in waterkeringen gebouwd?

Het antwoord is even simpel als ontnuchterend. De parkeergarage zou in Katwijk integraal onderdeel uitmaken van een primaire waterkering, wat op dit moment volgens wet- en regelgeving niet zomaar mag.

8 CONCLUSIE

8.1 Algemene conclusie

Vanuit de wet- en regelgeving is een innovatieve waterkering in principe mogelijk. Ook vanuit technisch oogpunt blijkt een innovatieve kering realistisch. De uitdaging zit in het proces. Vertrouwen tussen de verschillende actoren is van groot belang. Samen zullen ze een win-win situatie moeten vinden die zowel ruimtelijk, technisch (veiligheid) als financieel aantrekkelijk is. Financieel gezien wordt door het waterschap momenteel nog de voorkeur gegeven aan de conservatieve keringen. Deze zijn eenvoudig te beheren en onderhouden en goedkoop.

8.2 Conclusies onderzoeksvragen

8.2.1 Aansprakelijkheid en verantwoordelijkheden

Wanneer een bestaand of nieuw gebouw onderdeel gaat uitmaken van een waterkering en hieraan andere functies worden toegekend, valt de waterkering niet meer alleen onder het publiekrecht. Om gebruikers recht te geven op grond waarvan zij recht krijgen op het gebruik van (een deel van) de waterkering als woning, winkel of bedrijf dient beroep te worden gedaan op het privaatrecht. Hiervoor zijn de volgende mogelijkheden denkbaar:

1. Verhuur van eenheden.
2. Verkoop van appartementsrechten.
3. Uitgifte van eenheden in erfpacht.

Indien kabels en leidingen door een U constructie worden getrokken (optie 1A) kan dit ook worden gerealiseerd door vastlegging van een zakelijk recht. Het zakelijk recht ligt dan op het trekken van kabels en leidingen en rust op de zaak zelf al verandert de eigenaar. Het waterschap is verantwoordelijk voor de kering (U constructie). Het recht wordt vastgelegd in een overeenkomst en dient kadastraal geregeld te worden (opname in Kadaster).

Ten aanzien van het integreren in bestaande bebouwing kan - als aantoonbaar kan worden gemaakt dat het betreffende gebouw noodzakelijk is om de waterkering te realiseren – de procedurele route van onteigening worden gevolgd.

8.2.2 Multifunctionaliteit en eisen waterkering

Als (niet waterkerend) programma wordt toegevoegd aan de waterkering kan dat worden geregeld middels het publiek- en privaatrecht. De mogelijkheden vanuit het privaatrecht zijn hierboven beschreven. Binnen het publiekrecht wordt gebruik gemaakt van de legger, keur en bestemmingsplan. In de legger dienen toegevoegde elementen te worden opgenomen, de dubbelbestemming wordt opgenomen in het bestemmingsplan. De keur is van toepassing op de waterkering en tevens op het (niet-waterkerend) programma. Binnen de betreffende zones kan het waterschap een restrictief beleid afdwingen.

8.2.3 Beheersbaarheid en levensduur

Een waterkering wordt ontworpen met een langere levensduur dan toegevoegd programma op of naast een waterkering. Om dit te kunnen beheersen wordt onderscheid gemaakt tussen een drietal typen beheersbaarheid:

- Technische beheersbaarheid (eisen aan ontwerp en ruimtereservering);
- Beheersbaarheid in relatie tot ruimtelijke inpassing / ruimtebeslag;
- Beheersbaarheid in relatie tot de kosten en de baten.

Het creëren van een win-win situatie is een oplossing. Binnen het Kennis voor Klimaatproject past dit binnen het “proces innovatie spoor”. Om een win-win situatie te vinden is het noodzakelijk dat partijen elkaar vertrouwen en elkaars belangen kennen. De voor- en nadelen van verschillende alternatieven voor de korte en langere termijn (met bijbehorende kosten) zullen gezamenlijk op een rij moeten worden gezet alvorens gezamenlijk tot de meest optimale oplossing te komen.

8.2.4 Typen functies en levensduur

Het is mogelijk om onderscheid te maken tussen verschillende typen functies op een waterkering, zowel voor “private functies” (zoals horeca, woningen, parkeergarages) als “publieke functies” (zoals zwembad, publieke parkeergarage, kabels en leidingen). Dit kan via het publiekrecht, door middel van de keur of het bestemmingsplan, danwel via het privaatrecht.

8.2.5 Juridische gevolgen buitendijks - binnendijks

Met betrekking tot de waterveiligheid in het buitendijkse gebied is er geen overheid verantwoordelijk voor waterveiligheid, noch als bevoegd gezag noch als beheerder. De juridische gevolgen van het veranderen van buitendijks gebied in binnendijks gebied of omgekeerd zijn hierdoor niet eenvoudig te duiden. De omzetting van buitendijks in binnendijks gebied zal tegen een stuk minder juridische obstakels aanlopen dan omzetting van binnendijks in buitendijks gebied.

Afhankelijk van de lengte van de kering of wijziging van een dwarsprofiel is een MER procedure wel of niet vereist. Gezien het milieu impact in case Brielse Laan wordt aangeraden om een MER procedure te doorlopen.

Beleids technisch kan het handig zijn om een Rijks Structuurvisie (voorheen Planologische Kernbeslissing, PKB) op te stellen.

Best practice:

Binnen de PKB Ruimte voor de Rivier is ervaring opgedaan met de omzetting van binnendijks naar buitendijks gebied. In dit kader zijn ‘overeenkomsten inundatieschade’ aangegaan met eigenaren van eigendommen die volgens de gestelde veiligheidsregels konden worden behouden. Eigenaren die deze overeenkomst zijn aangegaan hebben ingestemd met het ‘gebruik’ van het eigendom ten behoeve van overstroming, in ruil waarvoor de Staat volledige vergoeding van overstromingsschade garandeert en de eigenaar de mogelijkheid biedt tot verkoop van het eigendom tegen binnendijkse waarde in de toekomst. Wanneer een eigenaar deze overeenkomst niet wenst af te

sluiten, wordt opgelopen schade vergoed volgens de regeling 'Planschade en nadeelcompensatie'³.

8.2.6 Juridische instrumenten fasering en fragmentering

Zowel de gemeente als het waterschap beschikt over juridische instrumenten die van belang zijn bij een in de tijd gefaseerde en ruimtelijk gefragmenteerde dijkverlegging. De Gemeente kan in haar bestemmingsplan de ruimtelijke reservering vastleggen voor een periode van 10 jaar. Een gefragmenteerde dijkverlegging dient door het waterschap te worden vastgelegd in de keur. Daarnaast dient voor de aanleg, verlegging of versterking van een waterkering dient overeenkomstig artikel 5.5 van de Waterwet een projectplan te worden opgesteld (dit was voorheen bijvoorbeeld een dijkverzwarringsplan). Dit projectplan dient na een inspraakperiode van 6 weken door de beheerder te worden vastgesteld. Vaststelling dient te geschieden binnen 12 weken nadat de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen is verstreken. Na vaststelling door de beheerder, moet het projectplan worden goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie op wier grondgebied het wordt uitgevoerd. Pas wanneer het projectplan onherroepelijk is geworden kan er, indien van toepassing, worden overgegaan tot onteigening.

³ Meer informatie op: www.ruimtevoorderivier.nl

9 LEEMTEN IN KENNIS

Hoewel de multifunctionele waterkering vanuit juridisch perspectief mogelijk is, zullen er bij het ontwerp en binnen het besluitvormingsproces zeker juridische hobbels op de weg liggen. Om de juridische component efficiënt in te kunnen vullen zijn best practices nodig, oftewel voorbeelden van hoe multifunctionele waterkeringen danwel ander multifunctioneel gebruik van ruimte juridisch is verankerd.

In geval van het integreren van de kering in een gebouw zal een bouwvergunning moeten worden aangevraagd. Bij het toetsen van een dergelijke bouwvergunning ontstaat een probleem omdat er momenteel nog geen toetsregels voorhanden zijn voor dergelijke situaties. Hoe om te gaan met veiligheidsnormen bij multifunctionele keringen is tevens een kennisleemte.

Als laatste enkele leemten in kennis cq. aandachtspunten:

- Op grond van artikel 11 van de Monumentenwet is het verboden een beschermd monument te beschadigen of te vernielen. Dit is aandachtspunt indien sprake zal zijn van een optie waarin de waterkering onderdeel zal zijn van de Monumentaal pand.
- Waterkeringen kunnen grenzen vaak aan Natura 2000 gebieden. Er zal dan rekening moeten worden gehouden met strenge wet- en regelgeving die dan van toepassing is.

10 LITERATUURLIJST

- 1 Waterschap Hollandse Delta. Keur.
- 2 Waterschap Hollandse Delta. Toelichting bij de Legger van primaire waterkeringen. 8 juli 2009.
- 3 Beleidsnota waterkeringen; op en nabij primaire en voorliggende waterkeringen
- 4 Samenwerkingsovereenkomst Noordendijk – zuidzijde
- 5 Meervoudig ruimtegebruik, enkelvoudig recht: de spanningsvolle relatie. Geredigeerd door G.M.A. van der Heijden, A.F.L. Slob
- 6 <http://www.waterbestendigbouwen.nl>
- 7 <http://www.ruimtevoorderivier.nl>
- 8 De Urbanisten, 2010. Innovatieve dijkconcepten voor vier studielocaties in Rotterdam, bijeenkomst 12 februari 2010.

=0=0=0=