

Bijlage 2 – Onderbouwing en uitgangspunten bij begroting van de verwervingskosten Sterke Lekdijk

DM-nummer: 1353143 – v4

Behoort bij bestuursvoorstel Strategienota grondverwerving Sterke Lekdijk – DM1314067

Inhoud

1. Gehanteerde uitgangspunten bij bepalen verwervingsopgave
2. Gehanteerde uitgangspunten bij de begroting van de verwervingskosten
3. Analyse strategische aankopen

De strategienota is opgesteld aan het begin van het project Sterke Lekdijk. De eerste twee deelprojecten zijn net gestart met de verkenningsfase. Daarmee is ook nog niet nauwkeurig vast te stellen wat het exacte ruimtebeslag en daarmee de verwervingsopgave precies is.

Om toch inzicht in de verwervingsopgave te krijgen en de benodigde financiën, is op basis van expert judgement een eerste, grove analyse gemaakt hoe de dijk versterkt zal worden. Op basis hiervan is een inschatting tot stand gekomen. Vervolgens is dit vertaald naar te verwachten verwervingskosten. In deze bijlage worden de uitgangspunten toegelicht.

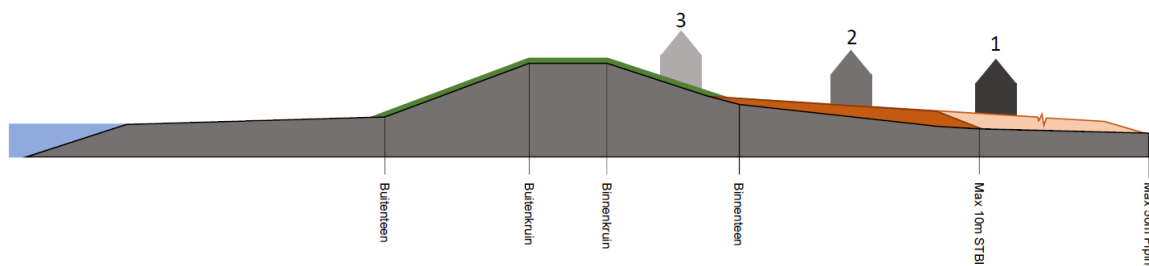
1. Gehanteerde uitgangspunten bij bepalen verwervingsopgave

De inschatting van de te nemen maatregelen is uitsluitend bedoeld om een financiële onderbouwing van de verwervingsopgave te kunnen maken. De inschatting geeft geen oordeel over bijvoorbeeld vergunbaarheid, inpasbaarheid of wenselijkheid van maatregelen en dient daarom uitdrukkelijk niet gebruikt te worden voor andere analyses of besluiten.

De uiteindelijk te nemen maatregelen zullen tot stand komen in een ontwerpproces met alle betrokkenen. In onderstaande tabel staat welke uitgangspunten zijn gebruikt voor het bepalen van het (maximaal aannemelijk) ruimtebeslag van de dijkversterkingsmaatregelen, om zo een analyse te kunnen maken van de grondverwervingsopgave. Daarbij is uitgegaan van de belangrijkste faalmechanismen waarop de dijk moet worden verbeterd: hoogte, stabiliteit en piping. Daarbij is per dijkvak onderscheid gemaakt waar één van deze faalmechanismen speelt of meerdere.

We hanteerden een conservatieve benadering, zodat de grondverwervingsopgave naar verwachting eerder lager dan hoger zal uitvallen. Zo zijn we bijvoorbeeld uit gegaan van met name grondgebonden maatregelen, waar in de praktijk ruimtewinst (en mogelijk kostenbesparing) te halen valt door bijvoorbeeld constructieve en/of innovatieve maatregelen.

Deze uitgangspunten staan daarmee ook aan de basis van het financieel kader.



Situatie	Toelichting	Verwerving? Conform hoofdstuk 3 strategienota
Algemeen	Standaard uitgangspunt is een maatregel in grond Afwijkingen op dit standaard uitgangspunt zijn toegepast bij bijzondere situaties zoals: - Bebouwing en opstallen (zie uitgangspunt verderop in de tabel) - Wielen (uitgangspunt is geen demping) - Cultuurhistorische objecten (fort/kasteel etc.) - NATURA 2000 gebieden	

	Voor deze dit type uitzonderingen is als standaard uitgangspunt een ruimtebesparende maatregel toegepast.	
alleen maatregelen hoogte	- Er zijn geen plaatsen waar alleen hoogte maatgevend is. Maatregelen voor macrostabiliteit of piping leiden tot een groter ruimtebeslag. Als er ook een hoogteopgave is, leidt dat niet tot extra benodigde ruimte. - Voor de berekeningen is geen rekening gehouden met buitendijkse asverschuivingen.	Ja
alleen maatregelen macrostabiliteit binnendijs	We gaan uit van grondverbetering en een stabiliteitsberm binnendijs variërend van 10 – 15 m, afhankelijk van de locatie en grondgesteldheid.	Ja
In het geval van alleen piping opgave	Bij piping gaan we uit van een maximaal ruimtebeslag van 50 meter ten opzichte van de huidige teenlijn. Een grotere pipingberm achten we nu niet aannemelijk. In dat geval lijkt een ruimte besparende maatregel aannemelijker.	Nee. Voor pipingberm rechten borgen via zakelijk recht.
In het geval van zowel piping als macrostabiliteit binnendijs	We gaan uit van grondverbetering en een stabiliteitsberm binnendijs variërend van 10 – 15 m, afhankelijk van de locatie en grondgesteldheid, in combinatie met een pipingberm van maximaal 50 meter.	Deels. Stabiliteitsberm verwerven tot aan nieuwe overgang van stabiliteitsberm naar pipingberm. Overig deel: voor pipingberm zakelijk recht vestigen.
Bij bebouwing of opstallen	- We hanteren bij maatregelen een minimale afstand van 2 meter tot aan de gevel. Handhaven van de huidige bebouwing hanteren we als uitgangspunt. We onderscheiden 3 situaties, corresponderend met de nummering in bovenstaande figuur: 1. Bij piping: Indien bebouwing in de zone tot 50 meter van de huidige teenlijn staat (1), gaan we ervan uit dat het ruimtebeslag max tot 2m van de bebouwing loopt. 2. Indien bebouwing aanwezig is binnen een zone vanaf de huidige teenlijn van 10 - 15 meter, dan gaan we ervan uit dat de oplossing in het huidige profiel van de dijk (een 'constructieve maatregel') danwel buitendijs wordt gevonden. We hanteren bij constructieve oplossingen binnendijs een ruimtebeslag van 5 meter, indien aanwezig. 3. Indien bebouwing aanwezig is op binnentalud of kruin, gaan we ervan uit dat de oplossing in het huidige profiel van de dijk (een 'constructieve maatregel') danwel buitendijs wordt gevonden. Dit betekent binnendijs geen extra ruimtebeslag. (dus: een maatregel op de binnenkruin of buitendijs mits mogelijk) - Tussenstukken: indien de afstand tussen gebouwen < 50 meter in de langsrichting is, gelden bovenstaande regels ook voor het tussengelegen deel	- Verwerven tot maximaal 2m vanaf de gevel. Verder gelden de regels als hierboven.

2. Gehanteerde uitgangspunten bij de begroting van de verwervingskosten

Voor de te verwerven gronden is een begroting van de kosten gemaakt, bestaande uit de volgende hoofddonderdelen:

- Aankoopbedrag of (in het geval van het vestigen van een zakelijk recht) compensatie vanwege waardedaling
- Schadecompensatie
- Transactiekosten

De volgende uitgangspunten en stappen zijn gebruikt om tot de verwervingskosten te komen:

- 1- Er is een prijsreferentie stelsel opgesteld waarbij een analyse is gemaakt van de grondmarkt van de gebieden waarin de huidige Lekdijk is gelegen. Hierbij zijn referentie transacties geraadpleegd en gewogen door 2 taxateurs Landelijk Vastgoed. De referentietransacties zijn voor diverse functies geraadpleegd. En vervolgens zijn er met prijspeil oktober 2017 referentiewaarden voor de verschillende functies (grasland, tuin, bos, fruitteelt etc.) en de verschillende gebieden bepaald.
- 2- Er is een geografische weergave gemaakt van de huidige Lekdijk met daarop geprojecteerd de huidige eigendom situatie en de gronden/percelen die door het project Sterke Lekdijk geraakt worden op basis van de in paragraaf 1 uitgevoerde analyse.
- 3- De percelen zijn op basis van de huidige functies opgenomen in de begroting.
- 4- Al deze percelen zijn in een begroting gezet, waarin de oppervlakte, de functies en de waarde (op basis van de waarde die in het referentiestelsel is bepaald) is gezet.
- 5- Tevens zijn de aanvullende schadeloosstellingen op eigenaren niveau ingeschat, waarbij volledige schadeloosstelling conform de onteigeningswet als uitgangspunt is genomen.
- 6- De bijkomende kosten voor taxatie, onderhandeling, kadaster en notariaat zijn begroot.
- 7- Op basis van kentallen is een inschatting gemaakt van het aantal onteigeningszaken. Als kental is 2% van het totaal aantal dossiers gehanteerd.

3. Analyse strategische aankopen

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

Voor heel het project Sterke Lekdijk is een inschatting gemaakt van het benodigd areaal ruilgrond. In totaal is de inschatting dat ca. 200 ha nodig is.

Deze inschatting van het benodigd areaal ruilgrond is gemaakt door een analyse van het aantal ha met agrarische gebruiksfunctie. Daarnaast is gekeken naar de grootte van de betreffende percelen, en daar waar reconstructie aannemelijk is en dus de toepassing van ruilgronden. Alleen bij percelen met substantiële hoeveelheid te verwerven grond is inzet van ruilgrond realistisch.

De mogelijkheden om strategische gronden in te zetten als ruilgrond hangen van de verschillende factoren af, zoals:

- Waar ligt de ruilgrond en is deze courant voor de beoogd eigenaar?
- Is de ruilgrond geschikt voor de functionaliteit die de toekomstig eigenaar beoogd?
- Is het beschikbaar oppervlakte in verhouding geschikt voor de nieuwe eigenaar ?