



Drinkwaterleidingen in particuliere grond

Evides Waterbedrijf levert 24 uur per dag, 365 dagen per jaar veilig en schoon drinkwater aan 2,5 miljoen consumenten en het bedrijfsleven in zuidwest-Nederland.

Om de levering van drinkwater te garanderen, beschermen we onze leidingen (bijna 15.000 km) tegen externe invloeden als heipalen, wortels van bomen of de aanleg van een nieuwe weg of wijk.

Drinkwaterleidingen beschermen

De meeste leidingen van Evides liggen op basis van een vergunning of ontheffing in openbare gronden: gronden in eigendom van een gemeente, provincie of waterschap. Maar soms is het nodig om leidingen op grond in particulier bezit te leggen: in eigendom van een (agrarisch) bedrijf of een particulier. Wat betekent dat voor de grondeigenaar en hoe blijven deze leidingen intact en bereikbaar?

Geen grondeigenaar, wel zeggenschap

Evides hoeft geen eigenaar te worden van het stuk grond om de leidingen te kunnen beschermen. Er zijn wel afspraken nodig. Evides gaat met de grondeigenaar in gesprek en samen stellen zij

een 'Zakelijk recht van opstal'-overeenkomst (ZRO) met bijbehorende voorwaarden op. Daarin staan afspraken om de leidingen bereikbaar te houden, en te zorgen dat ze ongestoord blijven liggen. Ook staan daar afspraken in over het vergoeden van schade als Evides aansprakelijk is.

Kadaster

Op basis van de ZRO stelt de notaris een akte op die wordt ingeschreven bij het Kadaster. Hiermee is het opstalrecht ook voor derden te raadplegen. Zakelijk recht is belangrijk voor Evides om de levering van veilig en schoon drinkwater te kunnen garanderen.

Begrippen

Hieronder volgt een toelichting op belangrijke begrippen uit de zakelijk recht van opstal overeenkomst:

- **Belemmerende strook:** dit is de strook grond boven de waterleiding waarbinnen de voorwaarden van het opstalrecht gelden met als doel een ongestoorde en veilige ligging van de leiding te garanderen. De breedte van deze strook grond is afhankelijk van de diameter van de leiding.



- **Werkstrook:** dit is de strook grond die nodig is om het werk/de werken uit te kunnen voeren. Deze strook grond is bijvoorbeeld nodig om het benodigde materiaal te stallen en te kunnen werken met (hijs)machines voor grondverzet en buisaanleg.
- **Erfdienstbaarheid:** dit is de bevoegdheid van Evides om over het perceel te komen en te gaan van en naar de werk- of belemmerende strook ten behoeve van door Evides aan te wijzen personen, onder de verplichting voor Evides dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen of te doen uitoefenen. Dit kan heel belangrijk zijn bij calamiteiten waarbij snel gehandeld moet worden.
- **Vergoeding:** afhankelijk van de aard van de werkzaamheden en de omstandigheden wordt beoordeeld of een vergoeding van toepassing is. Evides gebruikt daarvoor de geldende vergoedingsnormen voor ondergrondse leidingen.
- **Schadevergoeding:** de vergoeding aan de grondgebruiker van eventuele schade die bijvoorbeeld wordt veroorzaakt door uitvoering van werkzaamheden, door calamiteiten of erkend verminderd vruchtgebruik.
- **Tracé:** dit betreft de overeengekomen ligging van het op of in de grond aangelegde of aan te leggen waterleiding. Ter verduidelijking legt Evides het tracé en de belemmerende strook op een tekening vast, dat aan de overeenkomst en akte wordt gehecht.
- **Opstal:** in de zakelijk recht van opstal-overeenkomst wordt met 'opstal' de waterleiding bedoeld. Het *recht van opstal* houdt in het in eigendom hebben, onderhouden, vervangen, wijzigen en zo nodig verwijderen van de waterleidingen met toebehoren.
- **Reikwijdte grondgebruik door eigenaar:** om de leiding te beschermen, zijn bepaalde activiteiten niet zonder toestemming van Evides toegestaan. Denk hierbij aan het plaatsen van een hek of een schuur bovenop de leiding (maakt leiding onbereikbaar), maar ook diepwortelende bomen of beplanting (kunnen schade aan leiding veroorzaken).
- **Duur:** het opstalrecht is altijddurend en gaat bij een eventuele verkoop van het perceel automatisch over naar de nieuwe eigenaar.

Heeft u nog vragen?

Wilt u meer informatie over zakelijk recht bij Evides, neem dan contact op met de afdeling Vergunningen & Grondzaken via vergunningenzro@evides.nl

Proces

Particuliere grond

- Tijdens de voorbereiding van een project blijkt dat de waterleiding (voor een deel) in particuliere grond ligt of komt te liggen. Om de leiding te beschermen en de bereikbaarheid te borgen, bereidt Evides een concept-overeenkomst zakelijk recht van opstal voor.
- Evides en de grondeigenaar hebben contact over nut, noodzaak en voorwaarden.



Overeenkomst zakelijk recht van opstal

- De grondeigenaar ontvangt van Evides een concept-overeenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en een tekening met de ligging van de leiding/opstal.
- Wanneer de overeenkomst akkoord is, ondertekenen beide partijen de definitieve overeenkomst.



Akte

- De notaris stelt op basis van de overeenkomst een notariële akte op.
- De notaris schrijft deze, na passeren, in bij het Kadaster zodat het opstalrecht zichtbaar is. Het zakelijk recht is vanaf dit moment grondgebonden en zichtbaar bij raadpleging van de perceelgegevens vanuit het Kadaster. De leiding ligt nu beschermd: op papier (akte) en daarmee ook in de praktijk (zakelijk rechtstrook).



Afschrift

- Het opstalrecht is gevestigd. De notaris stuurt een afschrift van de akte naar de grondeigenaar en Evides.
- Evides koppelt de akte aan de leiding in het systeem. Daarmee is ook in de toekomst altijd duidelijk welke afspraken zijn gemaakt.

