

Informatiebrochure nieuwe eigenaren

Gefeliciteerd met uw aankoop en van harte welkom op Riverparc! Riverparc is een prachtig gelegen woonwijk in de gemeente Zevenaar. Voor eigenaren van percelen zijn in de koopakten door middel van een kettingbeding enkele bijzondere bepalingen van toepassing. In deze brochure leest u meer over deze bijzondere bepalingen en de doelstelling en werking van de Stichting Oeverveiligheid Riverparc.

De buitendijkse ligging maakt Riverparc tot een bijzondere woonwijk. Naast de reguliere gemeentelijke voorschriften gelden daarom voor eigenaren aanvullend specifieke afspraken.

Ooit was Riverparc een niet-openbaar toegankelijk recreatiepark, waarop permanente bewoning door de gemeente gedoogd werd. Op initiatief van eigenaren en na een onderhandelingsproces van vele jaren, heeft de gemeente vanaf 2012 een (permanente) woonbestemming toegekend aan de wijk. De gemeente heeft toen wel een aantal voorwaarden verbonden hieraan. Deze afspraken tussen de Stichting Woonbelangen Riverparc (later gewijzigd in Stichting Oeverveiligheid Riverparc) en de gemeente, zijn opgenomen in de transitieovereenkomst, welke u kunt vinden op de pagina [Downloads](#).

De Stichting Oeverveiligheid Riverparc (SOR) heeft als gevolg van de gerealiseerde overgang naar een 'gewone' woonwijk een meer beperkte doel- en taakstelling dan haar rechtsvoorgangers. De primaire doelstelling is het beheer van de oevers en de stranden op Riverparc, gericht op waterveiligheid in relatie tot buitendijks wonen.



Koopakte woning op Riverparc

In de koopakten van gronden (met woningen) zijn ten tijde van de ontwikkeling van Riverparc erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen in de koopakten opgenomen, waaronder de verplichte deelname in de gezamenlijke stichting, toen nog Stichting Woonbelangen Rhedermeer, later overgegaan in Stichting Woonbelangen Riverparc (SWR) en uiteindelijk in de huidige stichtingsvorm met een meer beperkte doelstelling: de Stichting Oeverveiligheid Riverparc (SOR).

In uw leveringsakte is een 'kettingbeding' van toepassing, wat betekent dat grondeigenaren verplicht zijn de erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen door te geven aan een volgende eigenaar.



Buitendijks gebied

Riverparc ligt buitendijks op een soort terp, tussen het open water van de IJssel en de primaire waterkering, de hoge dijk langs de Rivierweg. Door deze ligging bestaat een risico op overstroming bij hoogwater in de IJssel. Daarom hebben alle bewoners baat bij een goed onderhouden en voldoende hoge buitenoever. Om onze belangen hierin te behartigen en de risico's gezamenlijk te beperken is bij de ontwikkeling en verkoop van de percelen op Riverparc destijds de deelname in de gezamenlijke stichting verplicht gesteld via de kettingbedingen in de koopakten.

Voor buitendijkse gebieden is in de [Waterwet](#) bepaald dat eigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor hun waterveiligheid en het treffen van gevolgbeperkende maatregelen bij hoogwater. In ons geval geldt een gezamenlijke verantwoordelijkheid als eigenaren. Voor dat doel is de SOR in functie. Alle woningeigenaren zijn als gevolg van het kettingbeding in de koopakten automatisch deelnemer in de SOR.

In het verleden is gezocht naar een partij die de buitenoevers van Riverparc zou willen overnemen en beheren. Met diverse partijen is dat verkend en zijn gesprekken gevoerd. Echter, noch de gemeente, noch het Waterschap, noch Rijkswaterstaat, wil de oeververantwoordelijkheid van de SOR overnemen. Daarmee is en blijft het bestaan van de SOR van groot belang voor de eigenaren, zal Riverparc ook (voorlopig) niet een volledig 'normale' woonwijk kunnen zijn en hebben we het als eigenaren te doen met deze bijzondere organisatievorm tegen het hoge water.



Kwalitatieve verplichting

Al bij de eerste verkoop van de woningen zijn in de koopakte kwalitatieve verplichtingen opgenomen voor het onderhoud aan de buitenoevers, met verplichte deelname in en retributie aan de SOR. Een kwalitatieve verplichting ziet op de verplichting ten aanzien van een registergoed om iets te dulden of niet te kunnen doen. Bij notariële akte kan worden bedongen dat deze verplichting zal overgaan op opvolgende eigenaren of rechthebbenden. De verplichting volgt hiermee het registergoed en de opvolgende eigenaren aanvaarden deze verplichting bij de koop van het registergoed (de grond en woning).



Stichting Oeverveiligheid Riverparc (SOR) en Stichting Riverparc Onroerend Goed (SROG)

Voor het onder voorwaarden omzetten van Riverparc van een recreatiepark naar een woonwijk met legale permanente bewoning waren formele afspraken nodig over o.a. grondeigendom, kwaliteit van beheer en onderhoud, waterveiligheid, extra infrastructuur voor bereikbaarheid bij calamiteiten, erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen. Om die afspraken tussen de grondeigenaren en de gemeente vast te leggen is een 'transitieovereenkomst' opgesteld tussen de gemeente en een vertegenwoordiger van de grondeigenaren.

Daarvoor was aan de zijde van alle grondeigenaren op het park een vertegenwoordiging met een juridische entiteit nodig. De in 2007 opgerichte Stichting Woonbelangen Riverparc, was een voortzetting van de Stichting Woonbelangen Rhedermeer, die u terugvindt in uw koopakte. Vanaf 2007 functioneerde de stichting als partij voor de woonbelangen van de grondeigenaren op het recreatiepark.

Alle grondeigenaren waren op basis van de in hun koopakte opgenomen erfdienstbaarheden voor het onderhoud en beheer van de oevers al verplicht deelnemer van de stichting. Deze stichting voldeed op basis van de statuten aan de juridische eisen om contractpartner van de gemeente te zijn voor de transitieovereenkomst. Heikel punt waren de voorstrooken voor de woningen. De voorstrook is de strook grond tussen uw kavel en de openbare weg, die kadastraal niet



tot uw kavel behoort. In de voorstrook kunnen kabels liggen, die bereikbaar moeten zijn voor de gemeente. De gemeente mag indien nodig in de voorstrook graven, waarbij het herstel van de tuin of oprit voor rekening van de kaveleigenaar komt. Het verdient daarom aanbeveling om de voorstrook niet te bebouwen met zaken die eventueel verwijderd moeten worden als de gemeente in de voorstrook aan het werk moet. Om in de voorwaarden die de gemeente stelde het belang van de grondeigenaren veilig te kunnen stellen, waarbij de situatie zo goed mogelijk aan zou sluiten bij de toen geldende rechten van grondeigenaren om de voorstrooken bij de woningen te mogen blijven gebruiken, kwamen partijen uit op een oplossing, waarbij een zakelijk recht is gevestigd op het eigendom van de buitenruimte (exclusief de oevers). Om het zakelijke recht voor de buitenruimte, waarvoor de gemeente verantwoordelijk werd, niet te laten vermengen met de primaire opdracht van de SOR om het beheer en onderhoud van de oevers uit te voeren, is de Stichting Riverparc Onroerend Goed (SROG) in het leven geroepen.

De SROG is in 2008 opgericht om de plaats van RGV/Leisurelands in te nemen als eigenaar van de buitenoeveren. Uit dien hoofde is de SROG ook contractpartner in de transitieovereenkomst. De SROG wordt bestuurd door het bestuur van de SOR. De SROG is daarom ook partner in de transitieovereenkomst en het bestemmingsplan.



Transitieovereenkomst

In de Transitieovereenkomst zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente en de SOR eind 2011 hebben gemaakt over het legalisatieproces naar permanente bewoning. In de overeenkomst staan verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden rondom het eigendom en beheer van de openbare ruimte, de oevers en de percelen grond met een woning. Veel afspraken zijn vertaald in het [bestemmingsplan](#) en zijn inmiddels nagekomen en afgerond. Er vinden daarom in 2023 gesprekken plaats tussen het bestuur van de SOR en de gemeente, om de transitieovereenkomst te updaten naar de huidige situatie. De bepalingen over de hoogte en kwaliteit van de oevers vergen nog een standpuntbepaling van de gemeente om tot overeenstemming te komen met de SOR.



Toelichting op de afspraken volgens de Transitieovereenkomst

Waar gesproken wordt over 'de oever' wordt de buitenoever bedoeld van basaltkeien en gras, vanaf de scheiding tussen Leisurelands en Grand Café Rutgers, geheel buiten om tot en met de kop van de haven. De SROG is grondeigenaar en de SOR is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de buitenoevers tot aan de kruin. Aan de binnenzijde van de kruin grenzen de percelen van grondeigenaren en de buitenruimte (in beheer bij de gemeente) aan de oever. De gemeente geeft in de overeenkomst met de SOR aan dat zij een norm voor de hoogte van de buitenoevers vaststelt. Daarbij gaat de gemeente uit van de wettelijke voorwaarden die gesteld zijn aan de primaire waterkering (langs de Rivierweg). Volgens deze benadering komt de oeverhoogte op 12,60 meter+NAP. Dit betekent over een deel van de oevers een benodigde ophoging met 20 centimeter. Berekeningen op basis van het aangegeven waterpeil na uitvoering van "Ruimte voor de rivier" geven aan dat de huidige oeverhoogte 12,40 meter+NAP moet kunnen zijn. De aanpassingen aan de oevers kunnen dan beperkt blijven tot regulier onderhoud en hooguit enkele kleine aanpassingen. De kosten zijn in dat geval uiteraard fors lager. Deze resultaten werden al in 2010 uitgesproken. De afspraak met de gemeente is toen gemaakt dat naar aanleiding daarvan een evaluatie van de afspraken over de eisen ten aanzien van de oevers wenselijk is. Elke 5 jaar worden de buitenoevers geïnspecteerd volgens een vastgestelde systematiek. De SOR heeft deze afspraak uitgevoerd. Het doorlopende beheer en onderhoud van de basalt- en grasoevers is door de SOR opgedragen aan Kroon Bouwbeheer. Er vindt in 2023 overleg met de gemeente plaats over de afspraken over de oeverhoogte en de invulling ervan. Wij verwachten dat hierover de komende tijd meer duidelijkheid komt van de zijde van de gemeente, zodat we u als deelnemer hierover kunnen informeren.

Stranden

De SROG is grondeigenaar van de stranden en de SOR is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de twee stranden, de strandomheining en de toegangshekken. Hiervoor heeft de SOR nu een contract met Kroon Bouwbeheer.



Buitenruimte (openbaar gebied)

De grond van het openbaar gebied is alle grond, exclusief de oevers en stranden en exclusief de private grondpercelen van de woningen. Deze grond is eigendom van de SROG. De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud als ware zij eigenaar van de grond van de buitenruimte (exclusief de buitenoeveren en stranden). De gemeente behandelt Riverparc als een woonwijk van Zevenaar. Voor het beheer en onderhoud van het openbaar gebied (voor geheel Zevenaar) hanteert de gemeente een richtlijn. In de Transitieovereenkomst is bepaald dat deze ook op Riverparc van toepassing is. Indien de SOR aanvullend onderhoud wenst dan kunnen daarover afspraken worden gemaakt met de gemeente. De gemeente dient hier in redelijkheid aan mee te werken. Dit kan ook betekenen dat de SOR op eigen kosten zelf een beheerder inhuurt voor het aanvullend onderhoud. De SOR dient de gemeente wel te vrijwaren voor eventuele schadelijke gevolgen van het aanvullend onderhoud. In 2016 heeft een evaluatie van het beheer en onderhoud door de gemeente plaatsgevonden. De reguliere maatregelen van de gemeente zijn naast die van het recreatiepark gelegd en de deelnemers van de SOR is om hun mening gevraagd door middel van een enquête. Op basis van het resultaat heeft de SOR voorstellen voor extra beheer en onderhoud en de kosten daarvan opnieuw aan de deelnemers voorgelegd in de vorm van een enquête. De uitkomst heeft geresulteerd in een paar extra onderhoudsmaatregelen: - hondenpoepzakjes ophangen en de afvalbakken voor de hondenpoep legen - het zwerfvuil vaker opruimen. Gelet op de aard van de werkzaamheden die bij de gemeente niet standaard in het pakket zitten, heeft de stichting deze werkzaamheden vervolgens toegevoegd aan het contract met Kroon Bouwbeheer.



Voorstroken

De transitieovereenkomst veranderde niet dat eigenaren van particuliere kavels allen te maken hebben met een zgn. voorstrook. Dit is de strook grond tussen de eigen kavel en de openbare weg, die gebruikt wordt voor de toegang tot het erf en de woning. Deze strook, direct langs en parallel lopend aan de weg, behoort niet tot de particuliere kavel en kan in gebruik zijn met ondergrondse kabels of leidingen. Indien aan die kabels en/of leidingen werkzaamheden moeten plaatsvinden door de gemeente, mag de gemeente in de voorstroken graven na bestrating of beplanting te hebben verwijderd. Het verdient daarom aanbeveling om op de voorstrook geen zaken te plaatsen die daarvoor dan gesloopt of verwijderd moeten worden, temeer daar de gemeente de voorstrook niet hoeft te herstellen na het ondergrondse werk. Dat is aan de eigenaar van de kavel achter de strook.



Schematische weergave

Wat	Eigendom	Beheer	Erfdienstbaarheid en/of kwalitatieve verplichting
Buitenruimte, o.a. wegen, voorstroken, groen en waterpartijen, speeltoestellen, uitkijkpunten.	SROG	Gemeente, gebruik als ware zij eigenaar Grondeigenaren, gebruik als ware zij eigenaar van voorstroken	Grondeigenaar, mag onder voorwaarden (toestaan graafwerkzaamheden) gebruik blijven maken van voorstroken tussen de openbare weg en de perceelgrens.
Buitenoevers, o.a. basalt en grastaluds, stranden, afzettingen, hekwerken, ballenlijnen.	SROG	SOR	Grondeigenaar, oorspronkelijke bepalingen conform kettingbeding
Woonpercelen	Grondeigenaar	Grondeigenaar	Grondeigenaar

Organisatie, doel, activiteiten en werking van de SOR

De doelstelling en het formele functioneren van de SOR is beschreven in de [statuten van de stichting](#). In de thans geldende statuten is gekozen voor de meest democratische vorm van een stichting, waarbij de deelnemers zoveel mogelijk inspraak hebben in o.a. de besluitvorming en de benoeming van bestuursleden.

De doelstelling lijkt breder dan alle activiteiten die direct en indirect in relatie staan met de waterveiligheid. De taken die de SOR op dit moment op zich neemt passen binnen de doelstelling, maar de verplichte deelneming aan de stichtingen en de retributie is vooral gekoppeld aan de belangen in relatie tot de buitenoeveren en de stranden.

De SOR opereert in een stichtingsvorm. Dat is een welbewuste keuze. De twee voornaamste argumenten voor de stichtingsvorm zijn:

- Een stichting is stabiel te besturen dan een vereniging (van eigenaren), waar leden in een ledenvergadering zomaar een ingrijpende koerswijziging zouden kunnen doorvoeren. De contractpartner (gemeente) zou dit niet waarderen.
- In een stichting is de besluitvorming eenvoudiger, hetgeen met name als het gaat om gezamenlijke beschermingsmaatregelen tegen hoogwater cruciaal is. In een vereniging is het bereiken van consensus lastig, terwijl een stichtingsbestuur knopen kan doorhakken als dat in het belang is van de deelnemers.

De SOR communiceert digitaal met deelnemers. Deelnemers kunnen zich aanmelden voor een digitale nieuwsbrief. Deze wordt verzonden op momenten dat er nieuws te melden is. Tenminste jaarlijks is er een deelnemersvergadering, waarvoor alle deelnemers met een agenda en bijbehorende vergaderstukken worden uitgenodigd.

Het bestuur is onbezoldigd en krijgt voor het werk een vergoeding ter hoogte van de door de Belastingdienst vastgestelde maximale [vrijwilligersvergoeding](#) die onbelast mag worden verstrekt.

In 2012 zijn op basis van de wensen van grondeigenaren aandachtspunten geformuleerd voor de stichtingen als eigenaar en verantwoordelijke voor beheer en onderhoud van de oevers en als hoeder van het operationaliseren van de gemaakte afspraken met de gemeente. Deze zijn:

- Behoud de huidige inrichting van de buitenoeveren met stranden
- Behoud het open en groene karakter van de wijk
- Behoud de uitzichtpunten en de speelvelden
- Behoud het afgesproken kwaliteitsniveau van onderhoud
- Zorg voor een optimale verhouding tussen kwaliteit en kosten
- Zorg voor voldoende middelen in kas; we willen nooit 'met de pet rond'

De bestuurlijke activiteiten van de SOR zijn, o.a.:

- Afstemmen met deelnemers op Riverparc; mails/vragen beantwoorden, deelnemersvergaderingen.
- Goed opdrachtgeverschap (adviesaanvragen en realisatieopdrachten)
- Afstemmen met stakeholders ten aanzien van waterveiligheid
- Volgen en handelen bij ontwikkelingen (beleid, innovatie, wettelijke regels, financiële gevolgen) in relatie tot eigenaarschap, het buitendijks wonen en beheer en onderhoud.
- Financiële administratie voeren van de stichtingen en hierover verantwoording afleggen aan de kascontrolecommissie en de vergadering van deelnemers.

