

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** 23-06-2026 21:41  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Reactie op zienswijze [REDACTED]

---

Goedenavond collega's,

Hierbij mijn reactie op de zienswijze van [REDACTED]. Dit kan, waar nodig, worden verwerkt in de LOD en geldt gedeeltelijk als achtergrond informatie.

### Er is thans geen sprake meer van een overtreding

#### *Achtergrondinformatie*

- De woonboot is overgedragen, in eigendom, op 20 oktober 2021
- De huurovereenkomst met [REDACTED] is op 16 november 2021 door [REDACTED] en op 7 december 2021 door ons ondertekend (zie de bijgevoegd mail van [REDACTED])

#### *Mogelijke overweging*

Op grond van voorschrift X was u verplicht om alle niet-waterkerende objecten van het waterschapseigendom te verwijderen zodra u het gebruik van dat eigendom beëindigde. Vaststaat dat deze objecten na beëindiging van het gebruik niet zijn verwijderd. Daarmee handelt u in strijd met voorschrift 13.6 van uw vergunning met kenmerk XX.

De omstandigheid dat het waterschap het perceel na beëindiging van uw gebruik tijdelijk aan een derde heeft verhuurd, maakt dit niet anders. Deze verhuur heeft uw uit de vergunning voortvloeiende verplichting tot verwijdering van de niet-waterkerende objecten niet opgeheven of gewijzigd.

### Ik ben niet machte om de overtreding te beëindigen

- De percelen zijn in eigendom van ons waterschap  
[REDACTED] gebruikt de percelen zonder daartoe gerechtigd te zijn
- De tuin is heden nog in gebruik door [REDACTED], maar we hebben haar in haar LOD gevraagd om verwijdering van haar persoonlijke spullen van ons waterschapseigendom. Mocht dit niet gebeuren, gaat [REDACTED] vanuit Vastgoed dat gedeelte overnemen.
- Deze huurovereenkomst is ondertussen opgezegd en beëindigd op 23 oktober 2024 (zie de bijgevoegde mail van [REDACTED])

### *Mogelijke overweging*

U heeft aangevoerd dat u de overtreding momenteel nog niet feitelijk kunt beëindigen, omdat de huidige bewoonster van de woonboot nog persoonlijke eigendommen in de tuin heeft staan. Het waterschap houdt hiermee rekening bij de bepaling van de begunstigingstermijn. De begunstigingstermijn vangt daarom pas aan op het moment dat deze persoonlijke eigendommen naar verwachting zijn verwijderd. Indien blijkt dat de persoonlijke eigendommen op dat moment nog niet zijn verwijderd, zal het waterschap de begunstigingstermijn opschorten totdat de feitelijke belemmering is weggenomen. Daarmee wordt voldoende gewaarborgd dat u daadwerkelijk in staat wordt gesteld om aan de last te voldoen. Naar verwachting zal deze feitelijke belemmering uiterlijk op zondag 26 juli 2026 zijn weggenomen, want dan verloopt de begunstigingstermijn van de op de nieuwe bewoonster van de woonboot opgelegde last onder dwangsom. Vanaf dat moment rust op u onverkort de verplichting om de niet-waterkerende objecten te verwijderen. Aangezien de toezichthouder moet controleren of de feitelijke belemmering inderdaad is weggenomen, vangt uw begunstigingstermijn XX dagen later aan. Indien u nalaat om de niet-waterkerende objecten te verwijderen, blijft sprake van een overtreding waarvoor het waterschap handhavend optreedt door middel van deze last onder dwangsom.

### Tijdsverloop versus rechtszekerheid

#### *Mogelijke overweging*

Het tijdsverloop en de feitelijke belemmering door een derde nemen de geconstateerde overtreding niet zonder meer weg. Naar verwachting zal de feitelijke belemmering uiterlijk op zondag 26 juli 2026 zijn weggenomen. Indien blijkt dat de persoonlijke eigendommen op dat moment nog niet zijn verwijderd, zal het waterschap de begunstigingstermijn opschorten totdat de feitelijke belemmering is weggenomen.

### Voorgenomen besluit is onevenredig gelet op het beoogde belang

#### *Mogelijke overweging*

Uw zienswijze dat het belang van handhaving onvoldoende zou zijn aangetoond, omdat de waterkering reeds jarenlang zonder problemen functioneert, wordt niet gevolgd. Het enkele feit dat zich tot op heden geen incidenten hebben voorgedaan, betekent niet dat de huidige situatie voldoet aan de geldende wettelijke eisen of dat geen sprake is van een risico voor de waterkerende functie. Het toetsingskader is immers preventief van aard en gericht op het waarborgen van de (water)veiligheid op de lange termijn.

Verder: [redacted] J voert aan dat zij hoogwaardigere objecten heeft aangebracht dan de tuin die er al lag toen zij de tuin in gebruik nam in 2015/2016. Dit maakt het bovenstaande niet anders. Er was een vergunning, deze was persoonsgebonden en kende een beperkte geldigheidsduur gelet op het beleid van ons waterschap van een robuuste primaire kering (zie ook de overweging hieromtrent in de LOD van [redacted] J). Het was als uitsterfconstructie bedoeld. Dat de zaken die zij heeft geplaatst hoogwaardiger waren dan de vorige zaken, maakt dit niet anders, want het zijn nog steeds niet-waterkerende objecten.

### Begunstigingstermijn

Begunstigingstermijn moet aanvangen na afloop van begunstigingstermijn van [redacted] J (26 juli). Daarna moet [redacted] J gaan controleren. Daarna vangt de begunstigingstermijn van [redacted] J aan.

### Hoogte dwangsom

Is niet onredelijk. Zie de bijgevoegde mail van [redacted] J. Kosteninschatting is ruim 13.000 euro. Dit weet [redacted] J nog niet, maar dit kunnen we in de LOD wel toelichten.

### Verzoek financiële oplossing

Eerder al besproken met [redacted] J en gaan we niet doen. Het is aan ons waterschap om te beslissen of we gaan voor een LOB of een LOD en in deze zien we geen reden om af te wijken van de normale gang van zaken van het opleggen van een LOD.

### Inzaaien van de beschadigde plekken vallen niet onder de vergunning

Nee, maar in de vergunning staat wel dat voor de verwijdering van de zaken een verwijderingsvergunning vereist is en in die vergunning zal staan dat de plekken moeten worden ingezaaid. Even kijken hoe dit moet worden ondervangen in de LOD.

Hopelijk komen jullie hier verder mee.

Met vriendelijke groet,

[Redacted] J

Juridisch medewerker VTH



[Redacted] J



Bouvignelaan 5 | 4836 AA Breda | Postbus 5520 | 4801 DZ Breda

[www.brabantsedelta.nl](http://www.brabantsedelta.nl)

**Van:** [redacted] 

**Verzonden:** 18-06-2026 16:36

**Aan:** [redacted] 

**Onderwerp:** huurovereenkomst en opzegbrief

---

Hallo [redacted] 

Zoals vanmiddag telefonisch besproken hierbij de documenten in de bijlage.

Met vriendelijke groet,

[redacted] 

Handhaver



[redacted] 



Bouvignelaan 5 | 4836 AA Breda | Postbus 5520 | 4801 DZ Breda

[www.brabantsedelta.nl](http://www.brabantsedelta.nl)

Zaaknr. : 473674  
Kenmerk : 473701

## HUUROVEREENKOMST GROND

### De ondergetekenden,

- I. Waterschap Brabantse Delta, gevestigd Bouvignelaan 5, 4836 AA Breda, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door adviseur grondzaken en vastgoed [redacted] J, krachtens het bepaalde in artikel 95 van de Waterschapswet en daartoe gemandateerd bij de besluiten: Besluit ondermandatering door de secretaris-directeur waterschap Brabantse Delta 2020, [redacted] J en Besluit ondermandatering en verlening van volmacht door de dijkgraaf waterschap Brabantse Delta 2020, [redacted] J hierna te noemen "**verhuurder**";

en

- II. [redacted] J, telefoonnummer: [redacted] J hierna te noemen "**huurder**";

### in aanmerking nemende dat:

- \* verhuurder eigenaar is van de percelen, kadastraal bekend gemeente Raamsdonk, sectie I, nummers 514 en 515 bestaande uit primaire kering, ingericht als tuin;
- \* huurder (een gedeelte van) de voornoemde percelen in gebruik wenst te nemen als tuin;

### komen overeen als volgt:

verhuurder verhuurt aan huurder, die verklaart in huur te aanvaarden (een gedeelte van) de percelen, kadastraal bekend gemeente Raamsdonk, sectie I, nummer 514 en 515, groot ongeveer 0.04.50 ha, zoals globaal aangegeven op de als bijlage toegevoegde situatietekening, onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

#### Artikel 1

1. De overeenkomst gaat in per 1 januari 2022 en eindigt op 31 december 2022.
2. De in lid 1 genoemde huurperiode zal telkens automatisch met één jaar worden verlengd, tenzij één der partijen de huurovereenkomst per deurwaardersexploot of bij aangetekende brief met in achtneming van een opzegtermijn van drie maanden voor afloop van een huurperiode opzegt.
3. Jaarlijks op 1 januari zal deze overeenkomst worden geëvalueerd en eventueel in overleg worden herzien.

#### Artikel 2

1. Huurder is verhuurder een jaarlijkse vergoeding verschuldigd van € 1.192,50 berekend naar € 2,65 per m<sup>2</sup> per jaar voor circa 450 m<sup>2</sup>.
2. De jaarlijkse vergoeding wordt gerekend over het lopende kalenderjaar van 1 januari tot en met 31 december en wordt per 1 juli van het lopende kalenderjaar, middels een nota in rekening gebracht.
1. De jaarlijkse vergoeding dient te worden voldaan na ontvangst van deze nota binnen de op de nota vermelde termijn. Indien de vergoeding niet tijdig binnen is zal de wettelijke (handels) rente in rekening worden gebracht.
2. De vergoeding wordt jaarlijks aangepast, waarbij het indexcijfer voor de gezinsconsumptie voor de totale bevolking als maatstaf zal dienen.

#### Artikel 3

Onverminderd het bepaalde in artikel 2 is ieder der partijen bevoegd om een aanpassing van de huurprijs aan de marktwaarde te verlangen. Deze aanpassing kan voor het eerst plaatsvinden met ingang van 1 juli 2023 en vervolgens steeds na een periode van vijf jaren na de laatste huurprijsaanpassing aan de marktwaarde.



#### **Artikel 4**

Huurder aanvaardt het gehuurde in de staat waarin het zich bij de aanvang van de huurovereenkomst bevindt. Huurder is gehouden het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat terug te brengen en in goede staat van onderhoud op te leveren.

#### **Artikel 5**

1. Huurder verklaart de percelen in gebruik te hebben met geen ander doel dan de percelen in te richten en te onderhouden als tuin, waarop geen bouwconstructies (o.a. schuttingen, tuinhuisen), gesloten verhardingen en/of diepwortelende beplanting mag worden aangebracht.
2. Huurder verbindt zich aan het perceel geen enkele bestemming te geven en geen enkel werk aan te brengen of reeds aanwezig werk te wijzigen zonder dat daartoe tevoren schriftelijk toestemming is verleend door verhuurder.
3. Huurder verbindt zich voorts tot naleving van alle voorwaarden die door verhuurder aan de, onder sub 2 omschreven, toestemming zullen worden verbonden.
4. Huurder verbindt zich ervoor te zorgen dat de werken of eigendommen in bezit of beheer van verhuurder of van derden niet worden beschadigd of verontreinigd.
5. Het gebruik van glyfosaat houdende middelen op percelen is verboden.
6. Verhuurder aanvaardt geen aansprakelijkheid voor welke schade dan ook, die het gevolg is van het gebruik maken van de grond.

#### **Artikel 6**

1. Verhuurder en/of door hem aangewezen derden hebben te allen tijde het recht om in, op of boven het gehuurde te werken of werkzaamheden uit te voeren, welke binnen de taakuitvoering van verhuurder als waterbeheerder vallen, zonder dat de huurder recht heeft op schadevergoeding.
2. Verhuurder zal er zorg voor dragen dat huurder zo min mogelijk hinder ondervindt van eventuele werkzaamheden die worden uitgevoerd door het waterschap.

#### **Artikel 7**

1. Het is huurder, zonder toestemming van verhuurder, niet toegestaan de rechten voortvloeiende uit deze overeenkomst aan derden over te dragen.
2. Verhuurder zal er zorg voor dragen dat huurder het gehuurde kan gebruiken conform het doel waarvoor deze overeenkomst wordt gesloten.
3. Het jacht- en visrecht wordt door verhuurder voorbehouden en mogelijk aan derden verhuurd.

#### **Artikel 8**

Indien huurder de bepalingen van deze overeenkomst niet of niet behoorlijk naleeft, zulks naar het oordeel van verhuurder en ondanks waarschuwing in gebreke blijft zijn verplichtingen na te komen, heeft verhuurder de bevoegdheid deze overeenkomst, zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is, als ontbonden te beschouwen.

#### **Artikel 9**

Zowel huurder als verhuurder zijn bevoegd de overeenkomst op te zeggen, waarbij een opzegtermijn van tenminste drie maanden in acht wordt genomen.

#### **Artikel 10**

Door medeondertekening van deze overeenkomst verklaart huurder de daaraan verbonden voorwaarden te aanvaarden en deze te zullen naleven.

#### **Artikel 11**

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder voorbehoud van instemming van of vanwege het dagelijks bestuur van waterschap Brabantse Delta.

#### **Artikel 12**

Deze overeenkomst laat de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de verhuurder onverlet. Huurder kan dienaangaande geen rechten ontlenen aan deze overeenkomst.

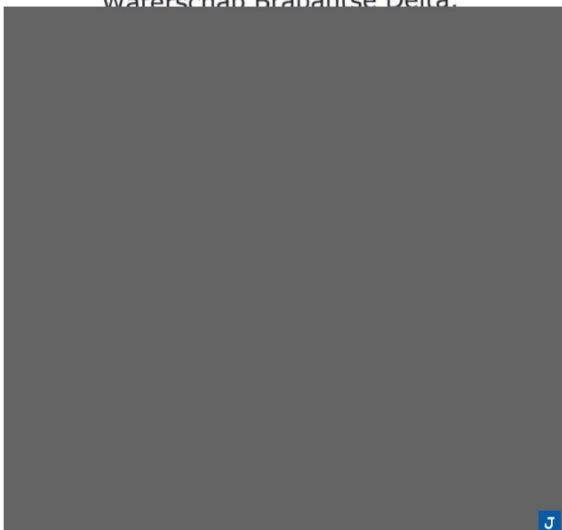
#### **Artikel 13**

Alle belastingen die voortvloeien uit het gebruik door huurder, zijn ook voor rekening van de huurder.

Aldus overeengekomen en getekend,  
te Breda op 7-12-2021  
Waterschap Brabantse Delta.

en te Raamsdonksveer op

16-11-2021



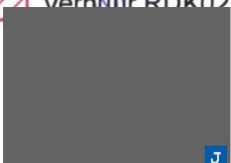
Bijlage: situatietekening





**Legenda**

-  Verhuur RDK02 I 514 ca 0.03.85 ha
-  Verhuur RDK02 I 515 ca 0.00.55 ha



**Waterschap Brabantse Delta**

Projectomschrijving  
Huurovereenkomst bij woonark  
Keizersdijk 13a Raamsdonksveer





Uw kenmerk : Contractnummer 473701  
Zaaknummer : 788765  
Ons Kenmerk : 785052  
Behandeld door :  J  
Datum : 23 juli 2024  
Verzenddatum : 23 juli 2024

Onderwerp: Huuropzegging contractnummer 473701

Geachte  J

Hierbij zeggen wij per 23 juli 2024 de huurovereenkomst met contractnummer 473701 en zaaknummer 788765 tussen waterschap Brabantse Delta en u op. Dit in verband met de zorgplicht t.b.v. de waterkering. De kering is door nieuwe landelijke veiligheidsbenadering in een veel hogere veiligheidsrisico klasse gevallen, waardoor het waterschap het in eigen beheer wil nemen.

#### **Opzegtermijn en factuurbedrag**

De opzegtermijn zoals afgesproken in de huurovereenkomst bedraagt drie (3) maanden en eindigt op 23 oktober 2024. Het factuurbedrag voor 2024 bedraagt €1.324,19 deze factuur is reeds voldaan. Het teveel betaalde bedrag, te weten €220,70, zal teruggestort worden op de door u aan te geven bankrekening. Hiervoor willen wij u verzoeken uw IBAN-rekeningnummer en bijbehorende tenaamstelling schriftelijk aan ons door te geven via [vastgoed@brabantsedelta.nl](mailto:vastgoed@brabantsedelta.nl).

#### **Oplevering**

Het waterschap verzoekt u om het gehuurde in de oorspronkelijke staat (leeg en ontruimd) terug te brengen en in goede staat van onderhoud op te leveren.

#### **Bevestiging opzegging huurovereenkomst**

Graag ontvangen wij een schriftelijke bevestiging van de opzegging van de huurovereenkomst.

#### **Vragen?**

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen? Dan kunt u contact opnemen via telefoonnummer 06-27454325 of per e-mail via [j.hanegraaf@brabantsedelta.nl](mailto:j.hanegraaf@brabantsedelta.nl).

Met vriendelijke groet,  
Adviseur grondzaken & vastgoed  
Afdeling juridische zaken, inkoop en vastgoed



Bijlage(n): - geen

**Van:** [redacted] J

**Verzonden:** 18-05-2026 10:56

**Aan:** [redacted] J

**Onderwerp:** Re: Kosteninschatting verwijderen objecten – Keizersveer 13a Raamsdonksveer

---

Ja, dat is inderdaad het geschatte eindbedrag.

Met vriendelijke groet,

[redacted] J

Toezichthouder | Waterveiligheid



[redacted] J



Bouvignelaan 5 | 4836 AA Breda | Postbus 5520 | 4801 DZ Breda  
[www.brabantsedelta.nl](http://www.brabantsedelta.nl)

---

**Van:** [redacted] J

**Verzonden:** maandag 18 mei 2026 10:51

**Aan:** [redacted] J

**Onderwerp:** RE: Kosteninschatting verwijderen objecten – Keizersveer 13a Raamsdonksveer

Hoi [redacted] J

Bedankt voor het uitzoeken. Ik mis een cijfer in het eindbedrag. Bedoel je 13.460?

Met vriendelijke groet,

[redacted] J



Bouvignelaan 5 | 4836 AA Breda | Postbus 5520 | 4801 DZ Breda  
[www.brabantsedelta.nl](http://www.brabantsedelta.nl)

---

**Van:** [redacted] J, [redacted] J

**Verzonden:** maandag 18 mei 2026 08:25

**Aan:** VTH-juristen

**Onderwerp:** FW: Kosteninschatting verwijderen objecten – Keizersveer 13a Raamsdonksveer

Hoi [redacted] J

Hierbij de kostenraming van de collega's van Onderhoud voor het verwijderen van de objecten op locatie Keizersveer 13a te Raamsdonksveer.

De raming is gebaseerd op inzet van materieel, manuren en afvoer van vrijkomend materiaal en sluit aan bij de verwachte uitvoeringskosten.

Als je nog vragen hebt of nadere toelichting nodig is, laat het gerust weten.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature] J

Toezichthouder | Waterveiligheid



[Redacted contact info] J



Bouvignelaan 5 | 4836 AA Breda | Postbus 5520 | 4801 DZ Breda

[www.brabantsedelta.nl](http://www.brabantsedelta.nl)

---

**Van:** [Redacted] J

**Verzonden:** maandag 11 mei 2026 17:04

**Aan:** [Redacted] J

**Onderwerp:** RE: Kosteninschatting verwijderen objecten – Keizersveer 13a Raamsdonksveer

Hallo [Redacted] J

Ik heb een inschatting gemaakt van de kosten van het ruimen en afvoeren van alles .

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature] J

Senior cultuurtechnisch medewerker



[Redacted contact info] J



Bouvignelaan 5 | 4836 AA Breda | Postbus 5520 | 4801 DZ Breda

[www.brabantsedelta.nl](http://www.brabantsedelta.nl)

---

**Van:** [Redacted] J

**Verzonden:** donderdag 7 mei 2026 08:56

**Aan:** [Redacted] J

---

**Onderwerp:** Kosteninschatting verwijderen objecten – Keizersveer 13a Raamsdonksveer

Hoi [REDACTED]

Voor locatie Keizersveer 13a in Raamsdonksveer loopt een handhavingstraject. Vanuit de jurist heb ik de vraag gekregen om inzicht te geven in de kosten, omdat [REDACTED] met vakantie is.

Het gaat om de kosten die het waterschap maakt als wij de overtredingen zelf beëindigen. Concreet betreft dit het verwijderen van de vlonder, beplanting, bestrating/terras, hekwerk en een schuurtje op het perceel.

Kunnen jullie hiervoor een realistische kosteninschatting geven, inclusief inzet van mensen, materieel en afvoer van het vrijkomende materiaal? Het is belangrijk dat de raming zo goed mogelijk aansluit bij de feitelijke uitvoeringskosten.

Laat het gerust weten als je nog aanvullende informatie nodig hebt.

Alvast bedankt voor het meedenken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Toezichthouder | Waterveiligheid



[REDACTED]



Bouvignelaan 5 | 4836 AA Breda | Postbus 5520 | 4801 DZ Breda

[www.brabantsedelta.nl](http://www.brabantsedelta.nl)

**Van:** [redacted] J

**Verzonden:** 18-05-2026 08:25

**Aan:** [redacted] J >

**Onderwerp:** FW: Kosteninschatting verwijderen objecten – Keizersveer 13a Raamsdonksveer

---

Hoi [redacted] J

Hierbij de kostenraming van de collega's van Onderhoud voor het verwijderen van de objecten op locatie Keizersveer 13a te Raamsdonksveer.

De raming is gebaseerd op inzet van materieel, manuren en afvoer van vrijkomend materiaal en sluit aan bij de verwachte uitvoeringskosten.

Als je nog vragen hebt of nadere toelichting nodig is, laat het gerust weten.

Met vriendelijke groet,

[redacted] J

Toezichthouder | Waterveiligheid



[redacted] J



Bouvignelaan 5 | 4836 AA Breda | Postbus 5520 | 4801 DZ Breda  
[www.brabantsedelta.nl](http://www.brabantsedelta.nl)

---

**Van:** [redacted] J

**Verzonden:** maandag 11 mei 2026 17:04

**Aan:** [redacted] J

**Onderwerp:** RE: Kosteninschatting verwijderen objecten – Keizersveer 13a Raamsdonksveer

Hallo [redacted] J

Ik heb een inschatting gemaakt van de kosten van het ruimen en afvoeren van alles .

Met vriendelijke groet,

[redacted] J

Senior cultuurtechnisch medewerker



[redacted] J



Bouvignelaan 5 | 4836 AA Breda | Postbus 5520 | 4801 DZ Breda

**Van:** [redacted] J

**Verzonden:** donderdag 7 mei 2026 08:56

**Aan:** [redacted] J

**Onderwerp:** Kosteninschatting verwijderen objecten – Keizersveer 13a Raamsdonksveer

Hoi [redacted] J

Voor locatie Keizersveer 13a in Raamsdonksveer loopt een handhavingstraject. Vanuit de jurist heb ik de vraag gekregen om inzicht te geven in de kosten, omdat [redacted] J met vakantie is.

Het gaat om de kosten die het waterschap maakt als wij de overtredingen zelf beëindigen. Concreet betreft dit het verwijderen van de vlonder, beplanting, bestrating/terras, hekwerk en een schuurtje op het perceel.

Kunnen jullie hiervoor een realistische kosteninschatting geven, inclusief inzet van mensen, materieel en afvoer van het vrijkomende materiaal? Het is belangrijk dat de raming zo goed mogelijk aansluit bij de feitelijke uitvoeringskosten.

Laat het gerust weten als je nog aanvullende informatie nodig hebt.

Alvast bedankt voor het meedenken.

Met vriendelijke groet,

[redacted] J

Toezichthouder | Waterveiligheid



[redacted] J



Bouvignelaan 5 | 4836 AA Breda | Postbus 5520 | 4801 DZ Breda

[www.brabantsedelta.nl](http://www.brabantsedelta.nl)

## Kosteninschatting Keizerveer 13 A Raamsdonkveer.

### Heg Rooien

2 grote bomen snoeien en de stronken eruit frezen .

3 kleine bomen eruit trekken.

Schutting en schuurtje afbreken .

Bestrating / terras en de grind eruit halen .

Zand onder het straatwerk eruit halen .

Vlonder verwijderen .

Poort aan de voorkant verwijderen .

Klei aanvoeren en verwerken en inzaaien .

Klick melding doen .

### Inzetten materieel.

32 uur kraan met sorteerknijpen en grondbak en stronken frees. € 100 per uur.

32 uur trekker met kiepkar € 87 per uur.

32 man uren met kettingzaag € 65 per uur.

### Afvoerkosten.

Snoeihout afvoeren 80 ton € 40 per ton.

Puin afvoeren 20 ton € 60 per ton.

Sloopafval afvoeren 10 m3 € 500.

Klei aanbrengen 40 m3 € 500

Totaal kosten € 13.46,90