Informatiepunt Leefomgeving

Kenniscentrum Onteigeningen voor Overheden



Cijfers en Trends

Onteigeningen volgens de Omgevingswet

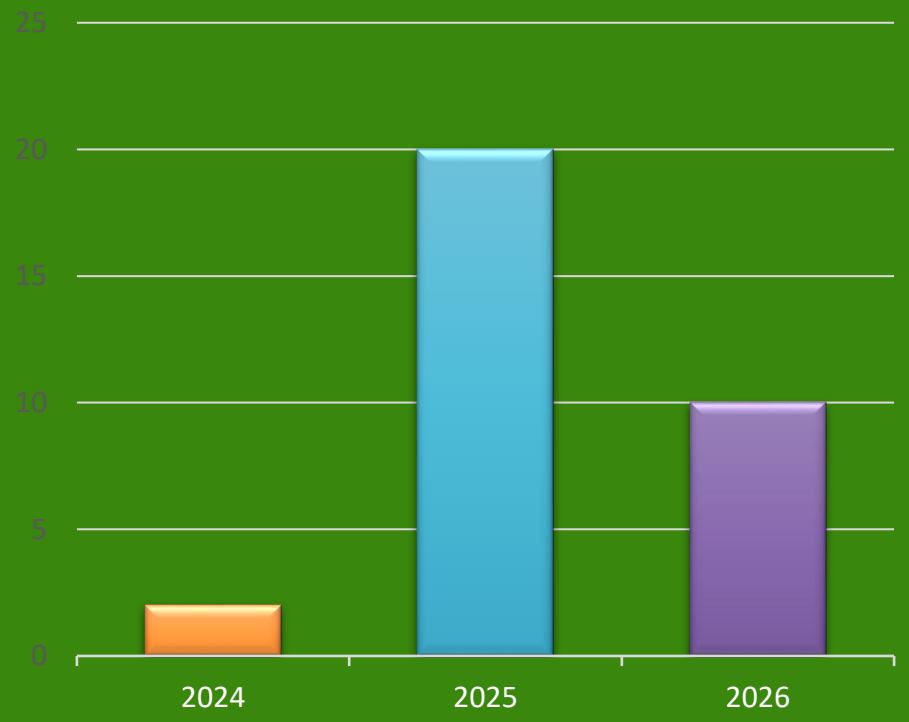
November 2026

David Elshof

Informatiepunt Leefomgeving

Onteigeningen in cijfers

32 procedures gestart volgens Omgevingswet sinds invoering



Verdeeld over de jaren:

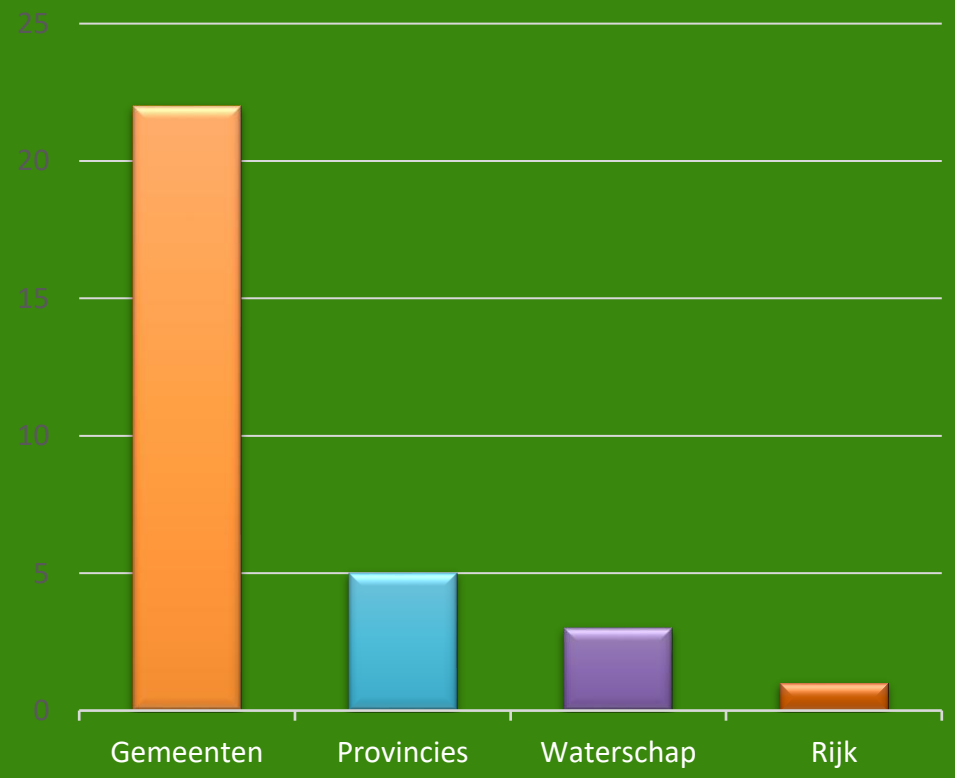
2024: 2

2025: 20

2026: 10

Informatiepunt Leefomgeving

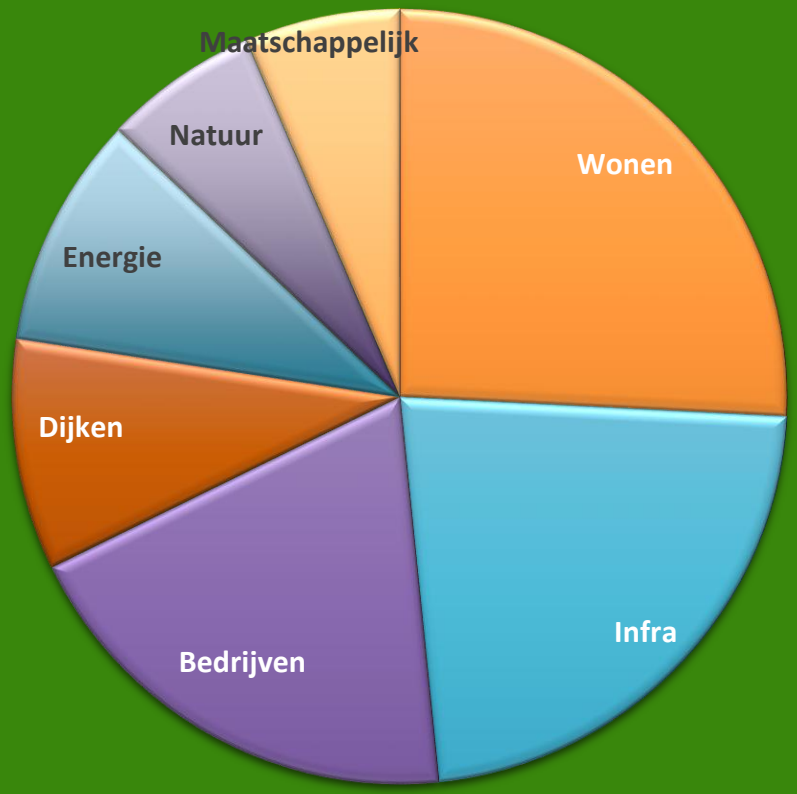
Welke overheden onteigenen



- Gemeenten (23)
- Provincie (5)
- Waterschappen (3)
- Rijk (1)
- Meestal ambtshalve
- 2x op aanvraag door netbeheerders

Informatiepunt Leefomgeving

Waarvoor wordt onteigend?

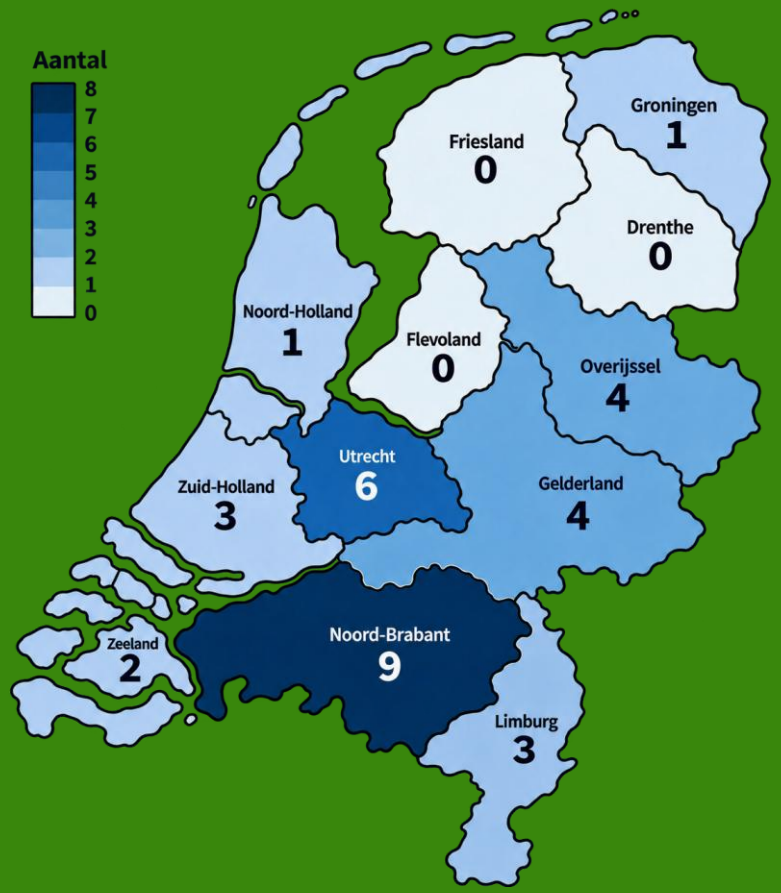


Koplopers
Woningbouw, Infrastructuur en Bedrijven

Verdeling over categorieën
9 Wonen
7 Infra
6 Bedrijven
3 Dijken
3 Energie
2 Natuur
2 Maatschappelijk

Informatiepunt Leefomgeving

Spreiding over Nederland



Koplopers

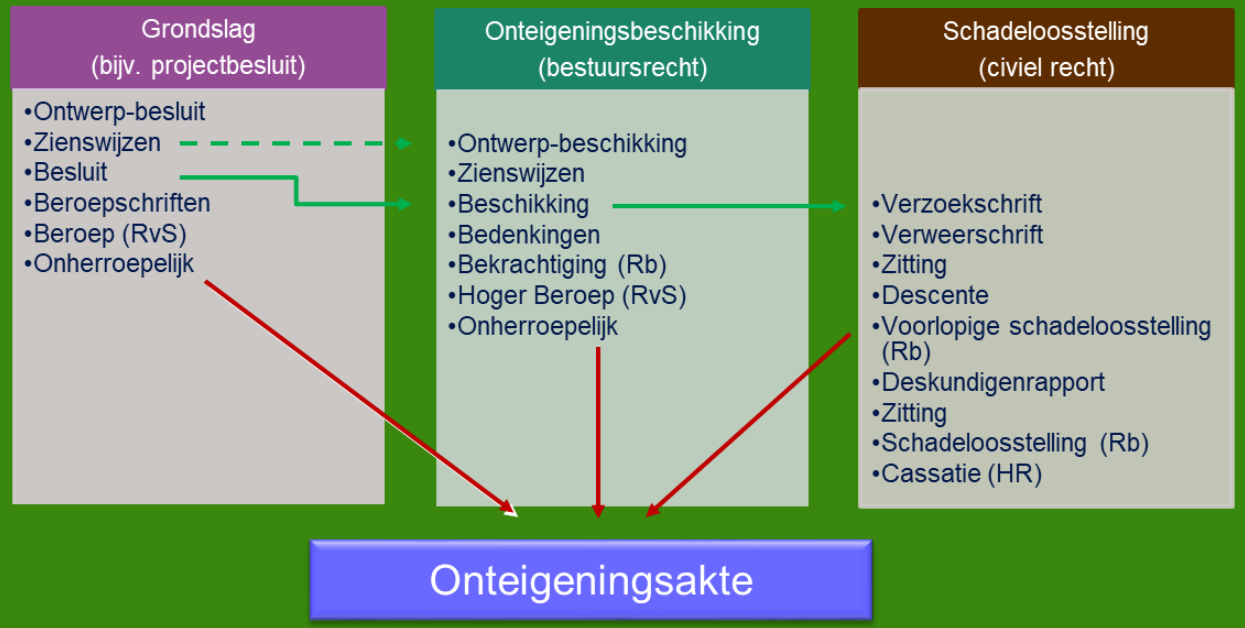
1. Noord-Brabant (9)
2. Utrecht (6)
3. Gelderland en Overijssel (4)

Geen procedures

- Friesland
- Drenthe
- Flevoland

Informatiepunt Leefomgeving
Kenniscentrum Onteigeningen voor Overheden

Hoe verlopen onteigeningsprocedures?



- Bekrachtiging onteigeningsbeschikking is zwaartepunt
- Shadeloosstellings-procedure vaak pas opgestart na zitting bekrachtiging

Informatiepunt Leefomgeving

Ervaringen eerste bekrachtigingsprocedures

Vormvoorschriften

- Alle belanghebbenden aangeschreven
- Juiste informatie ter beschikking gesteld (terinzagelegging, verstrekken op verzoek)
- Publicaties op de juiste wijze

Observatie

Rechter passeert procedurele fouten tot nu toe met 6:22 Awb

Informatiepunt Leefomgeving

Logboeken met bijlagen: wel beschikbaar niet ter inzage

Rechtspraak
- Twee rechtbankuitspraken: terinzagelegging verplicht
- Raad van State: geen wettelijke verplichting

Advies Kenniscentrum
- Niet openbaar ter inzage leggen
- Wel inzage voor betrokken belanghebbenden
- Verstrekking aan bestuurders onder geheimhouding

Zie ECLI:NL:RBZWB:2025:2931 (Gilze en Rijen), ECLI:NL:RBZWB:2025:6581 (Moerdijk) en ECLI:NL:RVS:2026:3948 (Moerdijk)

Informatiepunt Leefomgeving

Ex nunc toetsing

Koopovereenkomst kan noodzaak wegnemen

- Onteigening voor realisatie woonwijk de Bunders (gemeente Bernheze)
- Tijdens bekrachtigingsprocedure alsnog overeenstemming
- Na zitting koopovereenkomst gesloten met eigenaren
- Eigendomsoverdracht enkel afhankelijk onherroepelijk worden omgevingsplan
- Rechtbank: noodzaak ontbreekt op moment van uitspraak
- Verzoek bekrachtiging afgewezen

Belangrijk: beoordeling naar situatie ten tijde van de uitspraak

Andere benadering Kroon onder onteigeningswet: wel noodzaak als nog niet geleverd is

Zie ECLI:NL:RBOBR:2026:6728 (Bernheze)

Informatiepunt Leefomgeving

Meer oppervlakte onteigenen vergeleken met ontwerpbeschikking

Onteigenen deel perceel in onteigeningsbeschikking vergroot van 14 m² naar 515 m² (gewijzigde locatie busbaan in omgevingsplan)

Nieuwe terinzagelegging ontwerpbeschikking vereist?

Rechtbank: in principe wel tenzij wijziging van ondergeschikte aard

Rechtbank passeert schending vormvoorschriften:

- Geen wezenlijk ander omgevingsplan of andere onteigeningsbeschikking
- Extra te onteigenen oppervlakte relatief weinig in verhouding tot overige deel perceel
- Wel gevolgen voor hoogte schadeloosstelling maar overeenstemming over prijs per m²
- Belanghebbende wist van de wijziging voor einde zienswijzentermijn

Zie Rb Oost Brabant 30-10- 2026, ECLI:NL:RBOBR:2026:7561 (Gebiedsontwikkeling Eindhoven Noordwest Brainport Industries Campus)

Informatiepunt Leefomgeving

Onteigening of gedoogplicht

Onteigening voor hoogspanningsstation Zierikzee

Alleen ondergrondse kabelverbindingen op te onteigenen percelen

Rechtbank toetst ambtshalve: gedoogplicht mogelijk als alternatief voor onteigening?

Onteigening toch noodzakelijk want:

- Komende jaren meerdere kabeltracés van en naar hoogspanningsstation
- Jaren daarna nog vele malen nieuwe kabels in percelen (onzeker hoeveel)
- Netbeheerder moet steeds op korte termijn over gronden beschikken
- Heesters en pioenrozen teelt op de percelen: ononderbroken meerjarig gebruik nodig

Zie rechtbank Zeeland-West-Brabant 2 oktober 2026, zaaknr. BRE 26/1760 (Schouwen-Duiveland)

Informatiepunt Leefomgeving

Evenredigheidsbeginsel in bekrachtigingsprocedure

- Onteigeningbeschikking voor binnenstedelijke herontwikkeling (Palace Wyck in Maastricht)

- Rechtbank toetst aanvullend indringend aan evenredigheidsbeginsel:
  - Onteigening zeer ingrijpend en belastend
  - Eigenaar/bewoner 94 jaar en woning drie generaties in eigendom

- Onteigening toch redelijk:
  - Situatie niet anders dan vele andere ouderen die gedwongen moeten verhuizen
  - Emotionele band met te onteigenen onroerende zaak komt vaker voor
  - Algemeen belang herontwikkeling weegt mee

Zie rechtbank Limburg 24 maart 2026, ECI:NL:RBLIM:2026:2754

Informatiepunt Leefomgeving

Schadeloosstellingsprocedure

Ervaringen

- Vaak pas na zitting bekrachtiging opgestart
- Gemiddeld binnen 37 weken na verzoekschrift tussenbeschikking
- Eerste mondelinge behandeling voorafgaand aan plaatsopneming vaak overgeslagen

Aanpassing procedure

Wetsvoorstel Wijzigingen Omgevingswet en Invoeringswet Omgevingswet:

- Praktijk om eerste mondelinge behandeling overslaan wettelijk vastgelegd
- Rechter kan direct deskundigen benoemen en onderzoek ter plaatse gelasten
- Partijen kunnen op plaatsopneming mondeling standpunten toelichten
- Sluit aan bij praktijk onder onteigeningswet

Informatiepunt Leefomgeving

Onteigeningsakte

Stand

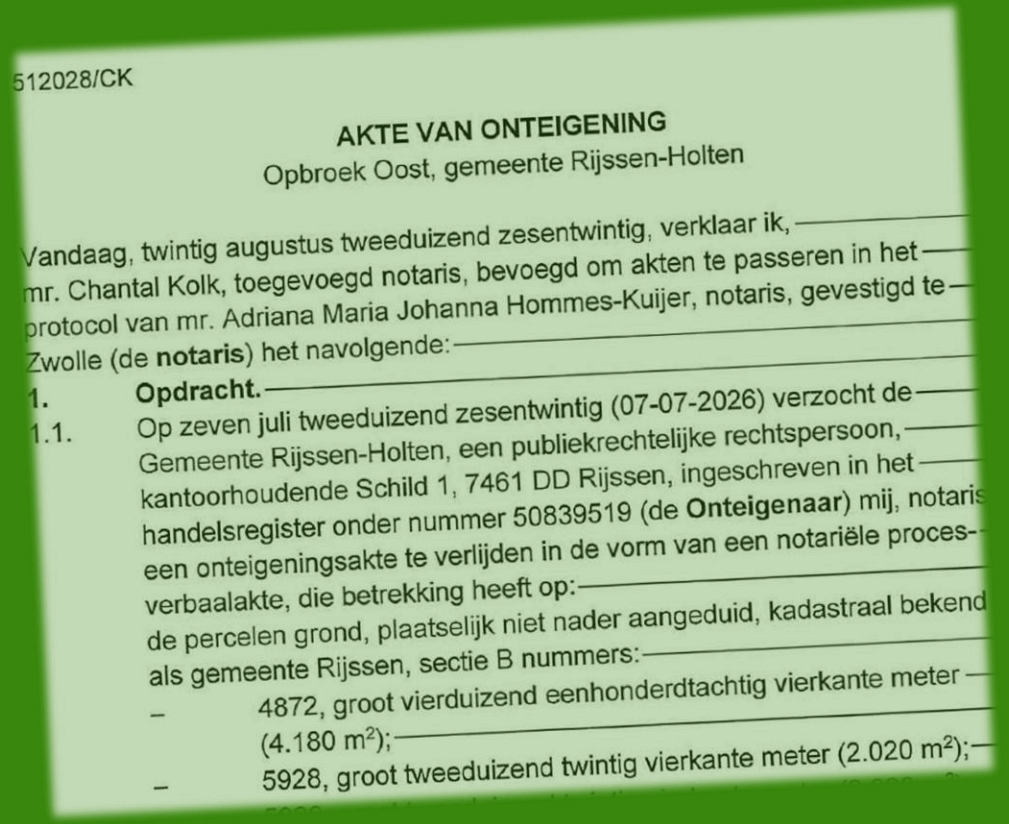
- Eerste akte ingeschreven: 20 augustus 2026
- In totaal 3 aktes ingeschreven

Ervaringen

- Verkrijgen griffiersverklaringen relatief vlot
- Regelen besluit Consignatiekas
- Regelen volmacht burgemeester
- In één geval: notaris weigerde akte te verlijden

Advies

- Neem tijdig contact op met notaris
- Laat al eerder concept-akte opmaken



512028/CK

AKTE VAN ONTEIGENING

Opbroek Oost, gemeente Rijssen-Holten

Vandaag, twintig augustus tweeduizend zesentwintig, verklaar ik, mr. Chantal Kolk, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Adriana Maria Johanna Hommes-Kuijer, notaris, gevestigd te Zwolle (de **notaris**) het navolgende:

1. Opdracht.

1.1. Op zeven juli tweeduizend zesentwintig (07-07-2026) verzocht de Gemeente Rijssen-Holten, een publiekrechtelijke rechtspersoon, kantoorhoudende Schild 1, 7461 DD Rijssen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50839519 (de **Onteigenaar**) mij, notaris een onteigeningsakte te verlijden in de vorm van een notariële proces-verbaalakte, die betrekking heeft op:

de percelen grond, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Rijssen, sectie B nummers:

– 4872, groot vierduizend eenhonderdtachtig vierkante meter (4.180 m²);

– 5928, groot tweeduizend twintig vierkante meter (2.020 m²);

Informatiepunt Leefomgeving

Doorlooptijden procedure in de praktijk

Fase	Weken	Aantal zaken
Ontwerp- tot definitieve beschikking	24	21
Definitieve beschikking tot bekrachtiging rechtbank	35	14
Bekrachtiging tot uitspraak hoger beroep	35	2
Schadeloosstellingsprocedure (van verzoek tot tussenbeschikking)	37	4
Totale doorlooptijd: ontwerpbeschikking tot inschrijven onteigeningsakte	89	3

- Gemiddelde totale doorlooptijd: gaat richting 100 weken gezien nog lopende zaken
- Doorlooptijden zijn exclusief voorbereiding ontwerpbeschikking (ca. 10-16 weken)

Informatiepunt Leefomgeving

Praktijkgids Onteigening voor Overheden

Nieuwe versie gepubliceerd op 26 oktober 2026

Zie deze link: https://iplo.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/documenten/praktijkgids-onteigening-overheden

Algehele herziening:

- Opbouw vernieuwd met nieuwe indeling hoofdstukken
- Teksten geactualiseerd en aangescherpt
- Diverse aanvullingen (o.a. inschrijving onteigeningsakte)

Informatiepunt Leefomgeving

Kenniscentrum Onteigeningen voor Overheden



Vragen aan Kenniscentrum

link: https://iplo.nl/contact/vragenformulier/

of scan:

Informatiepunt Leefomgeving

Stellingen

1. Toetsing aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur voegt weinig toe naast de drie wettelijke criteria voor onteigening

2. Een gesloten koopovereenkomst neemt de onteigeningsnoodzaak weg ook als er nog niet geleverd is