

PELS RIJCKEN



Seminar 'Eerste ervaringen met onteigening onder de Omgevingswet'

donderdag 29 januari 2026



Procedure onteigeningsbeschikking

- Voorbereiding stukken / minnelijk overleg
 - Creëer ruimte voor kwaliteitstoets
- Besluit B&W / GS/ DB om ontwerp onteigeningsbeschikking ter inzage te leggen
- Terinzagelegging ontwerpbeschikking + stukken + informeren belanghebbenden
- Vaststelling zienswijzennota en voordragen besluit aan Raad / PS / AB
- Besluit Raad / PS / AB
- Bekendmaking / terinzagelegging beschikking / toezending
- Bekrachtigingsprocedure



Algemene ervaringen bij de voorbereiding

- Alles is (of voelt) nieuw, maar is het (eigenlijk) juridisch niet
- Voor ambtenaren en bestuurders is dat het echter wel, dus veel vragen en onverwachte ontwikkelingen
- Onteigening komt (of kan) eerder en beschikking voelt (voor bestuurders en onteigenden) als eindstation
- Denk goed na over communicatie richting belanghebbenden en bestuurders
- Voorbereiding is heel veel werk, maar informatie kenniscentrum helpt echt
 - Wat zijn de doorlooptijden? 10 à 16 weken realistisch?



Participatie

- Veel overheden hanteren participatieregels, vastgelegd in participatieverordeningen en –beleid
- Hoe verhoudt zich dat tot de voorbereiding van de onteigeningsbeschikking?
 - Informeren is vaak niet een vorm van participeren
 - Dus raadplegen en adviseren
 - Locatiekeuze?
 - Alternatieve wijze van uitvoering?
 - Rol van minnelijk overleg?
- In ieder geval zal doorgaans verslag moeten worden gedaan van doorlopen participatietraject (participatieverslag) en wat daarmee is gebeurd
 - Let vooral goed op beleid: rechter houdt je daaraan (ECLI:NL:RBAMS:2025:9275 en ECLI:NL:RBMNE:2025:6928)



Horen

- Voorbereiding onteigeningsbeschikking geschiedt in overeenstemming met Afdeling 3.4 Awb.
- Indienen zienswijzen kan dus schriftelijk of mondeling
 - Let op reactie van de aanvrager
- Ga je ook indieners van zienswijzen apart horen?
 - Na indienen van zienswijze op ontwerpbesluit
 - Inspreken voorafgaand aan besluit raad / PS / AB
- Als je het doet, let op vormvoorschriften, vastlegging en communicatie



Communicatie

- Overeenkomstig Afdeling 3.4 Awb sowieso schriftelijk informeren van belanghebbenden van terinzagelegging en mogelijkheid tot indiening zienswijze
 - Let dus op met belanghebbenden: niet alleen partijen met wie je onderhandelt, maar alle belanghebbenden.
 - Wijs op mogelijkheid van inzien logboek, let op bijlagen bij stukken die ter inzage gaan.
 - Hoe ver moet je gaan bij onbekende belanghebbenden?
- Hoe verder te communiceren met belanghebbenden / indieners zienswijzen hangende voorbereiding?
 - Sowieso onderhandelingen voortzetten
 - Zienswijzennota toesturen?
 - Informeren over voortgang procedure?



Mandaat en bevoegdheden

- Onteigeningsbeschikking is een besluit van raad / PS / AB
- Voorbereiding geschiedt door B&W / GS / DB overeenkomstig desbetreffende wetgeving.
- Ook is B&W / GS / DB bevoegd tot het voeren van verweer en het voeren van rechtsgedingen namens raad / PS / AB.
 - Aannemelijk dat bekrachtigingsprocedure kwalificeert als rechtsgeding (zie ook: Praktijkgids), dus geen aparte delegatie naar B&W / GS / DB nodig.
 - Schadeloosstellingsprocedure geschiedt namens onteigenaar, dus staat los van procedure over beschikking. Hier geldt dat B&W / GS / DB bevoegd zijn om een civiele procedure op te starten.
- Let op interne mandaatregelingen. Is besluit tot het voeren van bekrachtigingsprocedure afdoende gemandateerd?



Politiek / organisatie

- Waar onder de Ontheigeningswet de afgelopen decennia het besluit tot onteigening minder politiek is geworden, is dat onder de Omgevingswet anders.
- Het proces kan dus politiek worden met alle consequenties van dien.
- Belangrijk zijn korte lijntjes, uitgebreide informatievoorziening en zorgvuldige voorbereiding.
 - Dit geldt zowel richting bestuursorgaan als interne organisatie
 - Beschikking voelt als eindstation voor alle betrokkenen.
- Probeer niet teveel tijd tussen ruimtelijk besluit en ontheigeningsbeschikking te laten zitten.
 - Pas op bij tussentijdse verkiezingen
 - Let op BoPa



Overname overblijvende

- De Omgevingswet kent eenzelfde bepaling als het aloude artikel 38 Ow, geen verandering in toepassing beoogt.
- Maar, toepassing komt (veel) eerder, namelijk bij ontwerp onteigeningsbeschikking.
- Impact op onderhandelingen, gekoppeld aan toetsingsmoment
- Invloed evenredigheid en artikel 1 EP EVRM op discussie.
- Waar leidt overname overblijvende nu toe?
 - Ook overname ondergrond bij gebouwen, aanbod tot teruglevering?
 - Is het een onteigening?



Kansen

- Procedure is veel flexibeler, want in eigen huis
 - Ruimte om te schuiven met planning.
 - Fasering van onteigening
 - Integreren van planning ruimtelijk besluit, onteigening en uitvoering
- Direct(er) contact met belanghebbenden.
- Bij een goed ingericht proces kan het echt snel gaan.
 - ECLI:NL:RBOVE:2026:206: TIL ontwerp beschikking tot en met 17 april 2025, beschikking op 26 juni 2025, onherroepelijk op 20 januari 2026.

Stelling I

Onteigening is een politieke afweging en het is goed dat hierover meer politieke discussie wordt gevoerd



Stelling II

10 à 16 weken is realistisch qua voorbereiding voor een onteigeningsbeschikking



Stelling III

De vaststelling van een beschikking duurt langer dan de vaststelling van een KB



Stelling IV

Met een goede planning is de procedure sneller dan onder de
Ontheigeningswet



Stelling V

Overname overblijvende moet ook mogelijk zijn op grond van
evenredigheid



Stelling VI

Overname van het overblijvende kwalificeert als onteigening

Stelling VII

Bij de voorbereiding van de onteigeningsbeschikking moet ook ruimte bestaan voor participatie



Stelling VIII

Indiëners van zinswijzen moeten worden gehoord