

uitspraak

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Zittingsplaats Utrecht

Bestuursrecht

zaaknummer: UTR 25/7081



uitspraak van de meervoudige kamer van 3 juli 2026 op het verzoek om bekrachtiging van een onteigeningsbeschikking van

het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, uit Houten
(het algemeen bestuur),
(gemachtigde: mr. H.X. Botter),

Als derde-partij neemt aan de zaak deel:

de publiekrechtelijke rechtspersoon Waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, uit Houten (HDSR),
(gemachtigde: mr. H.X. Botter),

Inleiding

1.1. Het algemeen bestuur heeft het voornemen om de Lekdijk tussen Amerongen en Schoonhoven over een lengte van 55 kilometer te versterken. De dijkversterking is nodig om aan de nieuwe veiligheidsnormen voor primaire waterkeringen te kunnen voldoen. Dit programma is verdeeld in zeven deelprojecten. Voor één van de deelprojecten is het projectbesluit ‘Dijkversterking Culemborgse Veer – Beatrixsluis’ (het projectbesluit)¹ vastgesteld.

1.2. Het dagelijks bestuur van HDSR heeft het projectbesluit op 24 juni 2025 vastgesteld. Er is geen voorlopige voorziening gevraagd of beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het projectbesluit. Dit betekent dat het projectbesluit in werking is getreden.

1.3. Om de dijk tussen het Culemborgse Veer en de Beatrixsluis te kunnen versterken, wil HDSR verschillende gedeelten van percelen in eigendom verwerven. Het gaat om perceelsgedeelten van 35 verschillende eigenaren. Omdat HDSR met 11 eigenaren geen minnelijke overeenstemming heeft bereikt, heeft HDSR het algemeen bestuur gevraagd voor die perceelsgedeelten een onteigeningsbeschikking vast te stellen.

1.4. Het algemeen bestuur heeft op 8 oktober 2025 een onteigeningsbeschikking vastgesteld en het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (het college) belast met de bekendmaking, de mededeling en de ter inzagelegging van de onteigeningsbeschikking met bijbehorende stukken en met het indienen van het verzoek tot bekrachtiging bij de rechtbank.

¹ Als bedoeld in artikel 5.46, lid 2 van de Omgevingswet (Ow).

- 1.5. Het onteigeningsbesluit heeft vanaf 29 oktober 2025 zes weken ter inzage gelegen.
- 1.6. Het college heeft de rechtbank op 4 december 2025 – namens het algemeen bestuur – verzocht om de onteigeningsbeschikking te bekrachtigen.
- 1.7. De rechtbank heeft het verzoek om bekrachtiging van de onteigeningsbeschikking op 15 april 2026 op zitting behandeld. Ilieraan hebben namens het algemeen bestuur en namens HDSR deelgenomen: mr. B.F.A. van Driel, M. Seelen en de gemachtigde.
- 1.8. Na afloop van de zitting heeft de rechtbank het algemeen bestuur in de gelegenheid gesteld om aanvullende informatie in de procedure te brengen. Het algemeen bestuur heeft deze informatie op 27 mei 2026 ingebracht.
- 1.9. De rechtbank heeft het onderzoek op 4 juni 2026 gesloten.

Beoordeling door de rechtbank

Vooraf

2. De onteigeningsbeschikking verwijst naar de lijst met onroerende zaken van 27 mei 2025. Op deze lijst zijn in totaal 14 kadastrale percelen opgenomen die zijn aangewezen voor gedeeltelijke onteigening.

2.1. Op de zitting heeft het algemeen bestuur het verzoek tot bekrachtiging van de onteigening van een vijftal percelen ingetrokken, omdat met de eigenaren van die percelen overeenstemming is bereikt. Het betreft de perceelsgedeelten met de grondplannummers CUB0310, CUB0321, CUB0217, CUB0304 en CUB0303. Het bekrachtigingsverzoek ziet dus niet meer op deze vijf grondplannummers en de rechtbank zal deze niet meenemen in haar beoordeling van het bekrachtigingsverzoek.

2.2. Na deze intrekkingen zijn nog de volgende negen grondplannummers over:

Kadastraal bekend als gemeente Vreeswijk				
Grondplan-nr.	Te onteigenen grootte (m ²)	Kadastrale grootte (m ²)	Sectie en nr.	Ten name van
CUB0306	1.763	12.550	C 1235	J.L.M. Klever Zakelijke rechten: - Stedin Netbeheer B.V. - gemeente Nieuwegein
CUB0172	1.159	22.760	C 1237	Schep en Van Ruitenbeek International Trade B.V. Zakelijk recht: - Stedin Netbeheer B.V.

Kadastraal bekend als gemeente Houten				
Grondplan-nr.	Te onteigenen grootte (m ²)	Kadastrale grootte (m ²)	Sectie en nr.	Ten name van
CUB0290	613	2.075	I 795	A.B. Rietveld Zakelijk recht: - Stedin Netbeheer B.V.

Kadastraal bekend als gemeente Houten				
Grondplan-nr.	Te onteigenen grootte (m ²)	Kadastrale grootte (m ²)	Sectie en nr.	Ten name van
CUB0289	608	6.355	I 798	A.B. Rietveld Zakelijk recht: - Stedin Netbeheer B.V.
CUB0356	2.019	7.845	I 794	H.B. Rietveld en I.A. de Bruin Zakelijk recht: - Stedin Netbeheer B.V.
CUB0287	453	5.164	I 2439	H.B. Rietveld Zakelijk recht: Stedin Netbeheer B.V.
CUB0355	760	2.796	I 2441	D.J.R. van Nee en I. de Vette Zakelijk recht: - Stedin Netbeheer B.V.
CUB0169	2.917	57.675	I 2310	Schep en Van Ruitenbeek International Trade B.V. Zakelijk recht: - Stedin Netbeheer B.V.
CUB0166	2.347	28.530	I 330	Vitens N.V. Zakelijk recht: - Stedin Netbeheer B.V.

2.3. Uit de overgelegde kadastrale informatie blijkt dat bij de grondplannummers CUB0287 en CUB0355 sprake is van een kwalitatieve verplichting. Ook blijkt uit die informatie dat bij de grondplannummers CUB0172 en CUB0289 sprake is van erfdiensbaarheden.

Het toetsingskader

3. De rechtbank stelt vast dat geen bedenkingen zijn ingebracht tegen het verzoek om bekrachtiging van de onteigeningsbeschikking. De rechtbank beoordeelt het verzoek om bekrachtiging daarom alleen aan de hand van de wettelijk voorgeschreven ambtshalve basistoets.²

3.1. De ambtshalve basistoets bestaat uit de volgende vier onderdelen:

- Is de onteigeningsbeschikking volgens de wettelijke vormvoorschriften voorbereid?
- Is de onteigeningsbeschikking gegeven in het belang van het ontwikkelen, gebruiken of beheren van de fysieke leefomgeving (het onteigeningsbelang)?
- Is de onteigeningsbeschikking noodzakelijk (de noodzaak)?
- Is de onteigening urgent (de urgentie)?³

3.2. De rechtbank zal deze vier onderdelen hierna bespreken.

² Artikel 16.106 van de Omgevingswet (Ow).

³ Artikel 16.107 van de Ow.

De wettelijke vormvoorschriften

4. Met de wettelijke vormvoorschriften wordt bedoeld de voorschriften die zien op de procedure van totstandkoming van de onteigeningsbeschikking. Op de voorbereiding van de onteigeningsbeschikking is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.⁴ In deze afdeling zijn onder meer regels opgenomen over de terinzagelegging en kennisgeving van het ontwerpbesluit.

4.1. De rechtbank stelt vast dat het algemeen bestuur een ontwerpbeschikking met de bijbehorende stukken zes weken ter inzage heeft gelegd op de gemeentehuizen van de gemeente Houten en de gemeente Nieuwegein. Van deze terinzagelegging heeft het algemeen bestuur kennisgeving gedaan in het Waterschapsblad. Voor de eigenaren was ook het logboek in te zien. Het algemeen bestuur heeft ook kennisgeving gedaan van de definitieve onteigeningsbeschikking in het Waterschapsblad en deze is met de daarbij behorende stukken op de voorgeschreven wijze⁵ ter inzage gelegd.

4.2. De ontwerp- en vastgestelde onteigeningsbeschikking moeten als de uniforme openbare voorbereidingsprocedure wordt toegepast, niet alleen ter inzage worden gelegd. Het algemeen bestuur moet de ontwerp onteigeningsbeschikking voorafgaand aan de terinzagelegging en vervolgens de vastgestelde onteigeningsbeschikking ook toezenden aan de belanghebbenden aan wie de beschikking is gericht.⁶ Onder de belanghebbenden tot wie de beschikking is gericht, moeten in elk geval worden verstaan eigenaren, rechthebbenden, gebruikers en andere persoonlijk gerechtigden van percelen waarop het desbetreffende besluit betrekking heeft.⁷

4.3. De rechtbank stelt vast dat het algemeen bestuur met brieven van 30 juni 2025 de ontwerp onteigeningsbeschikking heeft toegestuurd aan de eigenaren. In reactie hierop is één zienswijze ingediend tegen de ontwerpbeschikking. Hoe het algemeen bestuur deze zienswijze bij het nemen van de definitieve onteigeningsbeschikking heeft betrokken, staat in de 'Zienswijzennota Onteigeningsplan dijkversterking Culemborgse Veer – Beatrixsluis'. Het algemeen bestuur heeft ook de vastgestelde onteigeningsbeschikking aan de eigenaren toegezonden.

Zakelijke rechten Stedin Netbeheer B.V. en gemeente Nieuwegein

4.4. De ontwerp onteigeningsbeschikking en de vastgestelde onteigeningsbeschikking zijn niet aan de overige zakelijk gerechtigden gestuurd.

4.5. De rechtbank heeft de positie van de overige zakelijk gerechtigden op de zitting besproken. Het algemeen bestuur heeft op de zitting het standpunt ingenomen dat de overige zakelijk gerechtigden geen belanghebbende zijn. Hij heeft daarbij verwezen naar het beleid van de Kroon bij de toepassing van de onteigeningswet. In dat beleid werd uitgegaan van een grondgebonden belang bij onteigening. Als het belang van een zakelijk gerechtigde niet werd geraakt of zag op een ander deel van het perceel, dan was de zakelijk gerechtigde volgens de Kroon geen belanghebbende. Het algemeen bestuur is van mening dat deze lijn moet worden voortgezet en dat de overige zakelijk gerechtigden door de

⁴ Artikel 16.33b van de Ow.

⁵ Artikel 3:44 van de Awb en artikel 16.33d, tweede lid, van de Ow.

⁶ Artikel 3:13 en artikel 3:41, eerste lid, van de Awb.

⁷ De rechtbank verwijst hierbij naar de Memorie van Toelichting bij de Aanpassingswet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb, Kamerstukken II 2003-2004, 29421, nr. 3, p. 14 en 15.

eigendomsontnemning niet rechtstreeks in hun belangen worden geraakt⁸, omdat hun rechten zijn gevestigd buiten de te onteigenen perceelsgedeelten.

4.6. Uit de wetsgeschiedenis bij de invoering van artikel 3:13 Awb volgt dat onder ‘belanghebbenden tot wie de beschikking is gericht’, in elk geval worden verstaan eigenaren, rechthebbenden, gebruikers en andere persoonlijk gerechtigden van percelen waarop het desbetreffende besluit betrekking heeft. De rechtbank ziet geen reden om in het geval van een onteigeningsbeschikking hiervan af te wijken door onderscheid te maken in perceelsgedeelten die wel of niet door de onteigening worden geraakt. Zoals de rechtbank eerder heeft overwogen, is de onteigeningsprocedure gebaat bij een eenvoudig en helder criterium voor het toesturen van de ontwerpbeschikking en het bekendmaken van de vastgestelde beschikking aan (zakelijk) gerechtigden.⁹ Dit voorkomt ook dat de rechtbank in het kader van de basistoets moet beoordelen welke rechten betrekking hebben op een te onteigenen perceelsgedeelte.

4.7. Het belang van een praktische benadering wordt duidelijk door de discussie op de zitting.

- Voor wat betreft de zakelijke rechten van Stedin Netbeheer B.V. (hierna: Stedin) heeft het algemeen bestuur een akte uit 1961 overgelegd. In deze akte is een tekening opgenomen waarop met een rode lijn de ondergrondse leidingen van Stedin zijn weergegeven. Op de zitting heeft het algemeen bestuur toegelicht dat de leidingen blijkens de tekening in een strook van 1 meter zijn gelegen en net buiten de te onteigenen perceelsgedeelten vallen. Echter, omdat een kleine afwijking in de daadwerkelijk ligging van de leidingen mogelijk is, is voor de zekerheid met Stedin contact opgenomen en zijn er afspraken gemaakt.
- Over het zakelijk recht van de gemeente Nieuwegein heeft het algemeen bestuur op de zitting toegelicht, dat dit is gevestigd voor een rioolpersleiding voor de woning op het betreffende perceel. Het algemeen bestuur neemt aan dat deze persleiding in een ander deel van het perceel is gelegen en dat daarom het zakelijk recht niet wordt geraakt door de onteigening. Het algemeen bestuur weet dit niet zeker en kan niet helemaal uitsluiten dat het zakelijk recht toch het hele perceel betreft.

Uit deze omstandigheden blijkt dat de rechtbank, evenmin als het algemeen bestuur, uit de kadastrale informatie met zekerheid kan vaststellen of Stedin en de gemeente Nieuwegein door de onteigening worden geraakt. Daarvoor is nader onderzoek nodig, dat niet heeft plaatsgevonden.

4.8. Om dit soort situaties te voorkomen, is een praktische benadering van belang: het enige wat een bestuursorgaan hoeft te doen is de (ontwerp)beschikking toe te sturen aan alle belanghebbenden. Op deze manier wordt verzekerd dat iemand met een zakelijk recht niet afhankelijk is van de beoordeling van het bestuursorgaan of de rechtbank of het zakelijk recht door het te onteigenen perceelsgedeelte wordt geraakt, maar dit zelf kan beoordelen en kan bepalen of het nodig is om een zienswijze en bedenkingen in te dienen. Dit betekent dat het algemeen bestuur de ontwerp onteigeningsbeschikking en de vastgestelde onteigeningsbeschikking tijdig aan Stedin en de gemeente Nieuwegein had moeten sturen, zodat zij de gelegenheid hadden gehad om daartegen een zienswijze en bedenkingen in te dienen. Zij hebben immers een zakelijk recht ten aanzien van de te onteigenen percelen en

⁸ In de zin van artikel 1:2 Awb.

⁹ Uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland van 3 april 2026, ECLI:NL:RBMNE:2026:1300.

zijn daarmee belanghebbenden die een zienswijze en bedenkingen kunnen indienen.¹⁰ Daarmee zijn de belangen van Stedin en de gemeente Nieuwegein rechtstreeks bij de onteigeningsbeschikking betrokken en zijn zij belanghebbenden tot wie de onteigeningsbeschikking is gericht.

4.9. Het voorgaande betekent dat de onteigeningsbeschikking niet volgens de wettelijke vormvoorschriften is voorbereid. De rechtbank kan aan het gebrek bij de voorbereiding van de onteigeningsbeschikking voorbijgaan als het aannemelijk is dat Stedin en de gemeente Nieuwegein niet zijn benadeeld doordat de ontwerp onteigeningsbeschikking en de vastgestelde onteigeningsbeschikking niet aan hen zijn toegezonden.¹¹

4.10. In het kader van het uitvoeren van de basistoets heeft de rechtbank op 5 maart 2026 over dit onderwerp vragen gesteld aan het algemeen bestuur. Naar aanleiding daarvan heeft HDSR op 12 maart 2026 alsnog de vastgestelde onteigeningsbeschikking en de uitnodiging voor de zitting per brief naar Stedin en de gemeente Nieuwegein gestuurd. In deze brieven staat dat de leidingen van Stedin en de gemeente Nieuwegein volgens HDSR niet door het project worden geraakt. Voor het geval een onteigening toch gevolgen heeft voor de zakelijke rechten, biedt HDSR aan deze opnieuw te vestigen. Stedin en de gemeente Nieuwegein hebben allebei ingestemd met dit voorstel van HDSR en hebben allebei meegedeeld niet te willen deelnemen aan de bekrachtigingsprocedure.

4.11. De rechtbank stelt vast dat Stedin en de gemeente Nieuwegein alsnog zijn geïnformeerd en zij beiden hebben verklaard dat zij niet als belanghebbenden willen deelnemen aan de procedure. De rechtbank stelt vast dat aannemelijk is dat zij niet zijn benadeeld door het niet (tijdig) toesturen van de ontwerp- en vastgestelde onteigeningsbeschikking en passeert daarom het gebrek.¹²

Andere belanghebbenden

4.12. Zoals hierboven in 2.3 overwogen, is ook sprake van kwalitatieve verplichtingen en erfdienstbaarheden. Ook dit kan wijzen op mogelijk andere belanghebbenden. De rechtbank moet daarom beoordelen of het ontwerp en de vastgestelde onteigeningsbeschikking ook aan deze belanghebbenden op de juiste wijze zijn bekendgemaakt.

4.13. Op de zitting heeft het algemeen bestuur toegelicht dat onbekend is wat de inhoud is van de kwalitatieve verplichting en wie de rechthebbende is. Om dit te achterhalen heeft het algemeen bestuur de ruilverkavelingsaktes doorgenomen en het kadaster bevroegd. De inhoud van de verplichtingen en de rechthebbende heeft hij niet kunnen achterhalen. Omdat voldoende onderzoek is gedaan, is de rechtbank van oordeel dat bekendmaking ten aanzien van deze mogelijke belanghebbende op geschikte wijze heeft plaatsgevonden omdat de ontwerp onteigeningsbeschikking en de vastgestelde onteigeningsbeschikking op de voorgeschreven wijze zijn bekendgemaakt in het Waterschapsblad.

¹⁰ Deze zakelijke gerechtigden worden genoemd in artikel 16.97, eerste lid, onder c, van de Ow en daarmee staat vast dat zij belanghebbenden zijn.

¹¹ Met toepassing van artikel 6:22 van de Awb, dat op grond van artikel 16.113, eerste lid, van de Ow ook van toepassing is in een bekrachtigingsprocedure.

¹² Met toepassing van artikel 6:22 van de Awb.

4.14. Op de zitting heeft het algemeen bestuur met betrekking tot de erfdienstbaarheid toegelicht dat het perceel kadastraal bekend gemeente Houten, sectie I, nummer 798 het heersende erf is. Het perceel kadastraal bekend gemeente Houten, sectie I, nummer 794 is het dienende erf. De erfdienstbaarheid is gevestigd om te komen van en gaan naar de openbare weg. Zowel het heersende erf als het dienende erf zijn in de onteigeningsbeschikking betrokken. De eigenaren hebben de ontwerp onteigeningsbeschikking en de vastgestelde onteigeningsbeschikking ontvangen.

Tussenconclusie wettelijke vormvoorschriften

4.15. Voor de toets aan de wettelijke vormvoorschriften is de rechtbank van oordeel dat daaraan is voldaan, behoudens het niet tijdig toezenden van de ontwerp onteigeningsbeschikking en vastgestelde onteigeningsbeschikking aan Stedin en de gemeente Nieuwegein. Dat gebrek passeert de rechtbank.

Het onteigeningsbelang

5. De onteigeningsbeschikking moet zijn gegeven in het belang van het ontwikkelen, gebruiken of beheren van de fysieke leefomgeving. Hiervan is sprake als de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving mogelijk is gemaakt door een vastgesteld projectbesluit.¹³

5.1. Naar het oordeel van de rechtbank is hier sprake van een onteigeningsbelang. Zoals vermeld onder 1.1, is de beoogde vorm van ontwikkeling en gebruik van de fysieke leefomgeving – namelijk de dijkversterking Culemborgse Veer - Beatrixsluis – mogelijk gemaakt door een vastgesteld projectbesluit.

De noodzaak

6. De noodzaak tot onteigening ontbreekt in ieder geval als de onteigenaar geen redelijke poging heeft gedaan tot minnelijke verwerving van de percelen vrij van rechten en lasten. Of als aannemelijk is dat op afzienbare tijd alsnog overeenstemming kan worden bereikt over minnelijke verwerving.¹⁴ Ook ontbreekt de noodzaak als belanghebbenden hebben aangetoond bereid en in staat te zijn om de verwezenlijking van de beoogde vorm van ontwikkeling gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving op zich te nemen.¹⁵ Dit is het zogenaamde recht op zelfrealisatie. In dit geval is door geen van de eigenaren een beroep op zelfrealisatie gedaan.

6.1. De rechtbank oordeelt dat er redelijke pogingen zijn gedaan om de perceelsgedeelten minnelijk te verwerven en dat het niet aannemelijk is dat op het moment van het onteigeningsverzoek nog een minnelijke regeling mogelijk was. De rechtbank legt dat hierna uit.

¹³ Artikel 11.6, aanhef en onder c, van de Ow.

¹⁴ Artikel 11.7, eerste lid, aanhef en onder a en c, van de Ow.

¹⁵ Artikel 11.7, tweede lid, van de Ow.

Grondplannummer CUB0306

6.2. Uit het logboek blijkt dat HDSR diverse pogingen heeft ondernomen tot minnelijke verwerving van het perceelsgedeelte. Op 30 mei 2024 heeft HDSR een aanbod gedaan voor de permanent benodigde gronden en een bijkomend aanbod voor het vestigen van een zakelijk recht op een deel van het perceel voor de benodigde periode van de werkzaamheden. Dit aanbod heeft HDSR op 18 november 2025 herhaald. Op 11 augustus 2025 heeft HDSR het bod voor de aankoop van de gronden verhoogd en het bijkomend aanbod herhaald en uitgebreid met een vergoeding voor de aanleg van drainage. Op 27 augustus 2025 heeft de eigenaar een tegenbieding gedaan. Op 31 oktober 2025 heeft HDSR een verbeterd aanbod gedaan. Op de zitting heeft het algemeen bestuur toegelicht dat er mondelinge overeenstemming is met de eigenaar. De overeenkomst is opgesteld en ligt ter ondertekening bij de eigenaar.

6.2.1. De rechtbank is gelet hierop van oordeel dat aannemelijk is dat HDSR een redelijke poging tot minnelijke verwerving van het perceelsgedeelte heeft gedaan. Op het moment van de onteigeningsbeschikking is niet aannemelijk dat op afzienbare termijn alsnog overeenstemming kon worden bereikt die tot spoedige levering zou leiden. Omdat de overeenkomst ten tijde van de zitting nog niet was getekend en het algemeen bestuur op 27 mei 2026 heeft meegedeeld dat ook daarna geen zekerheid is verkregen over spoedige levering, was dit op het moment van het sluiten van het onderzoek door de rechtbank nog niet anders. De onteigening is dus noodzakelijk.

Grondplannummers CUB0172 en CUB0169

6.3. Uit het logboek blijkt dat HDSR diverse pogingen heeft ondernomen tot minnelijke verwerving van de perceelsgedeelten. Op 13 februari 2024 heeft HDSR een mondeling aanbod gedaan om de permanent benodigde gronden binnen het plangebied te kopen met een bijkomend aanbod voor het vestigen van een zakelijk recht op een deel van het perceel voor de benodigde periode van de werkzaamheden. Op 18 november 2024 heeft HDSR het aanbod van 13 februari 2024 schriftelijk bevestigd. Op 27 mei 2025 is voor de aankoop van de gronden een nieuw bod gedaan met een bijkomend aanbod voor het vestigen van een zakelijk recht en een aanbod van compensatiegrond. Op 15 oktober 2025 heeft de eigenaar een mondeling tegenbod gedaan. Op 1 december 2025 heeft HDSR een verbeterd aanbod gedaan. Op de zitting heeft het algemeen bestuur toegelicht dat er mondelinge overeenstemming is met de eigenaar. De overeenkomst moet nog worden opgesteld.

6.3.1. De rechtbank is gelet hierop van oordeel dat aannemelijk is dat HDSR een redelijke poging tot minnelijke verwerving van de perceelsgedeelten heeft gedaan. Op het moment van de onteigeningsbeschikking is niet aannemelijk dat op afzienbare termijn alsnog overeenstemming kon worden bereikt die tot spoedige levering zou leiden. Omdat de overeenkomst ten tijde van de zitting nog niet was opgesteld en getekend en het algemeen bestuur op 27 mei 2026 heeft meegedeeld dat ook daarna geen zekerheid is verkregen over spoedige levering, was dit op het moment van het sluiten van het onderzoek door de rechtbank nog niet anders. De onteigening is dus noodzakelijk.

Grondplannummers CUB0290 en CUB0289

6.4. Uit het logboek blijkt dat HDSR diverse pogingen heeft ondernomen tot minnelijke verwerving van de perceelsgedeelten. Op 8 februari 2024 heeft HDSR een mondeling aanbod gedaan om de permanent benodigde gronden te kopen met een bijkomend aanbod voor de vrijwillige aankoop van gronden en voor het gebruik van een tijdelijke werkstrook. Naar aanleiding van de wens van de eigenaar om de aankoopgrens recht te trekken, heeft HDSR op 19 maart 2024 een aangepaste mondelinge bieding gedaan. Dit aanbod is schriftelijk bevestigd op 25 november 2024. Op de zitting heeft het algemeen bestuur toegelicht dat de eigenaar en zijn adviseur geen reactie meer hebben gegeven. De adviseur heeft wel aangegeven dat extra tijd nodig is, maar heeft verder niet meer gereageerd. Omdat de benodigde oppervlaktes van de laatste aanbidding en de onteigeningsbeschikking niet met elkaar overeenkomen, heeft HDSR op 22 april 2026 een aangepaste bieding aan de eigenaar gestuurd met een reactietermijn van vier weken. In dit aanbod is uitgegaan van de oppervlakten zoals ook opgenomen in de onteigeningsbeschikking. De adviseur van de eigenaar heeft HDSR gemeld dat de bieding door de eigenaar is afgewezen.

6.4.1. De rechtbank is gelet hierop van oordeel dat aannemelijk is dat HDSR een redelijke poging tot minnelijke verwerving van de perceelsgedeelten heeft gedaan. Er zijn meerdere biedingen gedaan, waarvan de hoogte is onderbouwd. Omdat de eigenaar de biedingen heeft afgewezen, valt niet te verwachten dat op afzienbare termijn alsnog overeenstemming kan worden bereikt over de minnelijke verwerving van de perceelsgedeelten. De onteigening is dus noodzakelijk.

Grondplannummers CUB0356 en CUB0287

6.5. Uit het logboek blijkt dat HDSR diverse pogingen heeft ondernomen tot minnelijke verwerving van de perceelsgedeelten. Op 8 februari 2024 heeft HDSR een mondeling aanbod gedaan om de permanent benodigde gronden te kopen met een bijkomend aanbod voor de vrijwillige aankoop van gronden en voor het gebruik van een tijdelijke werkstrook. Naar aanleiding van de wens van de eigenaar om de aankoopgrens recht te trekken, heeft HDSR op 19 maart 2024 een aangepaste mondelinge bieding gedaan. Dit mondelinge aanbod is schriftelijk bevestigd op 25 november 2024. Op de zitting heeft het algemeen bestuur toegelicht dat de eigenaren en hun adviseur geen reactie meer hebben gegeven. De adviseur heeft wel meegedeeld dat extra tijd nodig is, maar heeft verder niet meer inhoudelijk gereageerd. Omdat de benodigde oppervlaktes van de laatste bieding en de onteigeningsbeschikking niet met elkaar overeenkomen, heeft HDSR op 22 april 2026 een aangepaste bieding aan de eigenaren gestuurd met een reactietermijn van vier weken. In dit aanbod is uitgegaan van de oppervlakten zoals ook opgenomen in de onteigeningsbeschikking. De adviseur van de eigenaren heeft HDSR gemeld dat de bieding door de eigenaren is afgewezen.

6.5.1. De rechtbank is gelet hierop van oordeel dat aannemelijk is dat HDSR een redelijke poging tot minnelijke verwerving van de perceelsgedeelten heeft gedaan. Er zijn meerdere biedingen gedaan, waarvan de hoogte is onderbouwd. Omdat de eigenaren de biedingen heeft afgewezen, valt niet te verwachten dat op afzienbare termijn alsnog overeenstemming kan worden bereikt over de minnelijke verwerving van de perceelsgedeelten. De onteigening is dus noodzakelijk.

Grondplannummer CUB0355

6.6. Uit het logboek blijkt dat HDSR diverse pogingen heeft ondernomen tot minnelijke verwerving van het perceelsgedeelte. Op 17 december 2024 heeft HDSR aangeboden om de permanent benodigde gronden binnen het plangebied te kopen. Op 23 mei 2025 heeft HDSR een nieuw aanbod gedaan voor een kleiner deel van het perceel, omdat vanwege een aanscherping van het dijkversterkingsontwerp er minder grond nodig is. Daarbij heeft HDSR een bijkomend aanbod gedaan voor het tijdelijk gebruik van gronden en compensatiegronden. Op 23 juni 2025 hebben de eigenaren een tegenbod gedaan. Op 30 juni 2025 heeft HDSR ingestemd met het tegenbod. Op de zitting heeft het algemeen bestuur toegelicht dat de overeenkomst is ondertekend. In de overeenkomst zit echter een opschortende voorwaarde ten aanzien van de compensatiegrond. Met de eigenaar van de compensatiegrond is nog geen overeenstemming.

6.6.1. De rechtbank is gelet hierop van oordeel dat aannemelijk is dat HDSR een redelijke poging tot minnelijke verwerving van het perceelsgedeelte heeft gedaan. Op het moment van de onteigeningsbeschikking is niet aannemelijk dat op afzienbare termijn alsnog overeenstemming kon worden bereikt die tot spoedige levering zou leiden. Omdat het hier een getekende overeenkomst onder opschortende voorwaarde betreft, is de overeenkomst nog niet in werking getreden. Ten tijde van de zitting was de overeenkomst nog niet in werking getreden en het algemeen bestuur heeft op 27 mei 2026 meegedeeld dat ook na de zitting geen zekerheid is verkregen over spoedige levering. Daarom is ook op het moment van het sluiten van het onderzoek door de rechtbank niet aannemelijk dat de overeenstemming tot spoedige levering zal leiden. De onteigening is dus noodzakelijk.

Grondplannummer CUB0166

6.7. Er is geen logboek over dit perceel overgelegd. Op 19 maart 2026 heeft het algemeen bestuur de rechtbank geïnformeerd over de pogingen om tot minnelijke verwerving van het benodigde perceelsgedeelte te komen. HDSR heeft al geruime tijd mondelinge overeenstemming met de eigenaar over de aankoop van het perceelsgedeelte. Op de zitting heeft het algemeen bestuur toegelicht dat de eigenaar ook een zakelijk recht gevestigd wil hebben op het perceel. Daartoe dient de tekening te worden aangepast. Daarna wordt de overeenkomst ondertekend.

6.7.1. De rechtbank is gelet hierop van oordeel dat aannemelijk is dat HDSR een redelijke poging tot minnelijke verwerving van het perceelsgedeelte heeft gedaan. Op het moment van de onteigeningsbeschikking is niet aannemelijk dat op afzienbare termijn alsnog overeenstemming kon worden bereikt die tot spoedige levering zou leiden.¹⁶ De overeenkomst was ten tijde van de zitting nog niet getekend en het algemeen bestuur op 27 mei 2026 heeft meegedeeld dat ook daarna geen zekerheid is verkregen over spoedige levering. Op het moment van het sluiten van het onderzoek was er dus nog steeds geen zicht op een spoedige levering van het perceelsgedeelte. De onteigening is dus noodzakelijk.

¹⁶ Artikel 11.7, eerste lid, onder c, van de Ow

De urgentie

7. De urgentie tot onteigening ontbreekt in ieder geval als niet aannemelijk is dat binnen drie jaar na het inschrijven van de onteigeningsakte een begin wordt gemaakt met de verwezenlijking van de beoogde vorm van ontwikkeling.¹⁷

7.1. Door het algemeen bestuur is toegelicht dat de aannemer al is betrokken bij de planuitwerking. De planning is om begin 2028 met de uitvoering van de werkzaamheden te starten. Met bepaalde werkzaamheden kan pas gestart worden zodra de gronden zijn verworven. De uitvoeringswerkzaamheden kunnen in één seizoen worden uitgevoerd. Die termijn zal binnen drie jaar na de inschrijving van de onteigeningsakte liggen. De rechtbank is gelet op deze toelichting van oordeel dat het algemeen bestuur voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat de onteigening urgent is.

Conclusie en gevolgen

8. De onteigeningsbeschikking is noodzakelijk, de onteigening is urgent en er is een onteigeningsbelang. De onteigeningsbeschikking is niet volgens de wettelijke vormvoorschriften voorbereid, maar de rechtbank passeert dit gebrek.¹⁸ De rechtbank zal het verzoek om de onteigeningsbeschikking te bekrachtigen daarom toewijzen voor zover dit ziet op de grondplannummers CUB0306, CUB0172, CUB0290, CUB0289, CUB0356, CUB0287, CUB0355, CUB0169 en CUB0166.

Griffierecht

9. Van het algemeen bestuur wordt een griffierecht geheven.¹⁹ Dit betreft een griffierecht voor het indienen van het verzoek tot bekrachtiging van de onteigeningsbeschikking. In deze zaak wordt griffierecht geheven voor een bedrag van € 385,- voor het verzoekschrift.

¹⁷ Artikel 11.11 van de Ow.

¹⁸ Met toepassing van artikel 6:22 van de Awb.

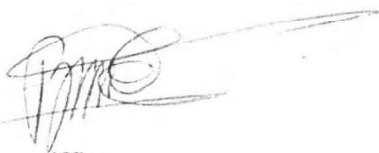
¹⁹ Artikel 16.110, eerste lid, van de Ow.

Beslissing

De rechtbank:

- wijst het verzoek toe;
- bekrachtigt de onteigeningsbeschikking voor zover dit ziet op de grondplannummers CUB0306, CUB0172, CUB0290, CUB0289, CUB0356, CUB0287, CUB0355, CUB0169 en CUB0166;
- heft van het algemeen bestuur een bedrag van € 385,- aan griffierecht;

Deze uitspraak is gedaan door mr. A. de Snoo, voorzitter, en mr. J.A. Spee en mr. R.C. Moed, leden, in aanwezigheid van mr. B.M.M. Tijink, griffier. Uitgesproken in het openbaar op 3 juli 2026.



griffier



voorzitter

Een afschrift van deze uitspraak is verzonden aan partijen op:

3 JUL 2026

Informatie over hoger beroep

Een partij die het niet eens is met deze uitspraak, kan een hogerberoepschrift sturen naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin wordt uitgelegd waarom deze partij het niet eens is met deze uitspraak. Het hogerberoepschrift moet worden ingediend binnen zes weken na de dag waarop deze uitspraak is verzonden. Kan de indiener de behandeling van het hoger beroep niet afwachten, omdat de zaak spoed heeft, dan kan de indiener de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vragen om een voorlopige voorziening (een tijdelijke maatregel) te treffen.

Voor kopie conform
De Griffier

