

WIJ WILLEM-ALEXANDER,
BIJ DE GRATIE GODS,
KONING DER NEDERLANDEN,
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

Besluit van

tot aanwijzing van een onroerende zaak ter onteigening in de gemeente Dijk en Waard krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan De Draai).

Ingevolge de artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet kan worden onteigend voor de uitvoering van een bestemmingsplan.

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De gemeenteraad van Dijk en Waard (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 12 juli 2023, zaaknummer 0000571540, verzocht om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van een onroerende zaak ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan De Draai. De onroerende zaak is nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan De Draai 2019 en het uitwerkingsplan 1 De Draai 2023.

Burgemeester en wethouders van Dijk en Waard hebben bij brief van 6 oktober 2023, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen en op 20 december 2024 nader aangevuld.

Planologische grondslag

De onroerende zaak die in het onteigeningsplan is begrepen, is gelegen in het bestemmingsplan De Draai 2019 en het uitwerkingsplan 1 De Draai 2023, verder te noemen: het bestemmings- en uitwerkingsplan.

Het bestemmingsplan is op 17 december 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Heerhugowaard (thans Dijk en Waard) en is sinds 18 december 2019 onherroepelijk.

Burgemeester en wethouders van Dijk en Waard hebben op 7 juli 2023 kennisgegeven van de terinzagelegging van het ontwerp uitwerkingsplan welke van 8 juli 2023 tot en met 18 augustus 2023 ter inzage heeft gelegen. Het uitwerkingsplan is op 30 januari 2024 vastgesteld door de gemeenteraad van Dijk en Waard en is sinds 18 februari 2026 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaak zijn binnen het bestemmingsplan de bestemmingen Woongebied, Wonen - Uit te werken en Water toegekend en binnen het uitwerkingsplan de bestemmingen Wonen, Wonen-1, Groen, Tuin, Tuin-1, Tuin-2 en Verkeer toegekend.

Overgangsrecht

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Daarmee is de onteigeningswet grotendeels komen te vervallen. Op grond van artikel 4.4 van de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet blijft echter het oude recht (de onteigeningswet) van toepassing op dit onteigeningsverzoek, aangezien dit verzoek vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet bij Ons is ingediend.

Een bestemmingsplan (artikel 3.1, Wro) dat in werking is (van kracht is) geldt bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet als onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 1, onder g, van de Invoeringswet Omgevingswet. Voor een uitwerkingsplan waarvan het ontwerp voor inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd, blijft het oude recht van toepassing tot het uitwerkingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2a, onder 2, Invoeringswet Omgevingswet.

Toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Overeenkomstig artikel 78, tweede lid, van de onteigeningswet en artikel 3:11, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) hebben het ontwerp koninklijk besluit en de in artikel 79 van de onteigeningswet bedoelde stukken vanaf 10 december 2025 tot en met 21 januari 2026 in de gemeente Dijk en Waard en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Dijk en Waard van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 9 december 2025 openbaar kennisgegeven in het gemeenteblad.

Verder heeft Onze Minister het ontwerp koninklijk besluit overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan belanghebbenden, waaronder de verzoeker. Daarbij zijn de belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren te brengen en op de mogelijkheid over de zienswijzen te worden gehoord.

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

Het bestemmings- en uitwerkingsplan voorzien in de verdere ontwikkeling van de woningbouwlocatie De Draai aan de oostkant van Heerhugowaard. Inmiddels zijn al ongeveer 1.800 woningen, 2 basisscholen en een supermarkt gerealiseerd. In totaal zullen er in totaal circa 2.750 woningen met voorzieningen worden gerealiseerd. De te onteigenen onroerende zaak is gelegen in het bouwveld Zomertalingstraat in het zuidelijk deel van de woningbouwlocatie. Op de te onteigenen onroerende zaak zullen naast woningen, tuin en groen ook een deel van het wegtracé en een deel van de waterloop worden aangelegd als onderdeel van het wegen- en waterstelsel van de nieuwbouwlocatie.

In de door de verzoeker om onteigening gewenste wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmings- en uitwerkingsplan met de daarbij behorende planregels, toelichting en verbeelding, als ook door de zakelijke beschrijving, het masterplan, beeldkwaliteitsplan en de inrichtingsschets behorende bij het onteigeningsplan.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmings- en uitwerkingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Dijk en Waard de eigendom, vrij van lasten en rechten, te verkrijgen van de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaak.

De verzoeker heeft met de eigenaren overleg gevoerd om de onroerende zaak minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft vooralsnog niet tot (volledige) overeenstemming geleid. Omdat het ten tijde van het verzoek naar het oordeel van de verzoeker niet aannemelijk was dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de gemeenteraad van Dijk en Waard tot zijn onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmings- en uitvoeringsplan zeker te stellen.

De gemeenteraad van Dijk en Waard zal zelf de gronden uitgeven en de grondexploitatie voeren. De kosten voor de verwerving van de in de onteigening betrokken onroerende zaak worden vanuit deze grondexploitatie gedekt. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat verzoeker eind 2024 is begonnen met de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het bouwveld Zomertalingstraat, op de gronden die al verworven zijn. De werkzaamheden voor de realisatie van de bestemmingen water en groen zijn begin 2025 gestart en in de tweede helft van 2025 starten de werkzaamheden voor de realisatie van de bestemmingen wonen, tuin en verkeer. Het bouwveld met o.a. het wegen- en waterstelsel moet op 1 februari 2027 gereed te zijn. Op de te onteigenen onroerende zaak starten de werkzaamheden ter realisering van de bestemmingen zodra de eigendom door de gemeente verworven is, om aan te sluiten bij de inrichting van het omliggende gebied in dit bouwveld. Daarmee is aannemelijk dat zal worden voldaan aan de door Ons voor de aanvang van de werken en werkzaamheden gehanteerde termijn van ten hoogste vijf jaar na de datum van dit aanwijzingsbesluit.

Zienswijzen

Binnen de termijn dat het ontwerp koninklijk besluit ter inzage heeft gelegen is daarover een zienswijze naar voren gebracht door:

1. Mevrouw D. van der Meer, voor de helft eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 1, verder te noemen: reclamante 1.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister belanghebbenden in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 28 januari 2026 te Heerhugowaard te houden hoorzitting. Op 20 januari 2026 heeft Rijkswaterstaat contact opgenomen met reclamante om te vernemen of zij de hoorzitting zou bijwonen. Reclamante heeft hierbij bezwaren geuit tegen de hoorzitting, onder meer vanwege het seizoen, de afstand, het tijdstip, de kosten en de locatie. Van de mogelijkheid om te worden gehoord heeft reclamante geen gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Wij hebben hetgeen reclamante in haar zienswijze naar voren brengt samengevat in de hiernavolgende passages. Daarbij hebben wij tevens Onze overwegingen bij de zienswijze weergegeven.

De zienswijze van reclamante 1

1.1

Reclamante is van mening dat haar onroerende zaak een hogere waarde heeft dan uit de taxatie van verzoeker volgt. Volgens reclamante is deze taxatie mogelijk gebaseerd op aankopen door verzoeker in de periode vóórdat het bestemmingsplan uit 2019 op het gebied van toepassing was. Reclamante meent dat de door verzoeker vastgestelde waarde dan ook geen juiste afspiegeling is van de werkelijke marktwaaarde.

Onteigening is niet nodig, omdat de onroerende zaak thans te koop staat en verzoeker dit voor een juist bod tegen economische waarde kan verkrijgen. In 2019 lag er al een reële aankoopmogelijkheid, maar verzoeker heeft die links laten liggen. Reclamante merkt tevens op dat verzoeker sinds 2021 geen herziene aanbiedingen heeft uitgebracht.

Tevens geeft reclamante aan dat zij financiële schade lijdt zolang de onroerende zaak niet verkocht is. Zij kan namelijk geen andere woning kopen vanwege de stijgende inflatie. Hierdoor is zij genoodzaakt een woning te huren, wat onnodig hoge woonlasten en fiscale nadelen met zich meebrengt. Voorts wijst reclamante op enkele andere ontstane extra (onderhouds-)kosten.

Reclamante kan alleen met een onteigeningsprocedure instemmen als voldoende inzicht wordt geboden in de gevolgen en consequenties, met daarbij een juiste aan- en verkoopprijs. Volgens reclamante heeft verzoeker geen gesprekken gevoerd over een dergelijk aanbod. Reclamante merkt daarnaast op dat zij geen deskundige heeft ingeschakeld; verzoeker is dan ook geen kosten verschuldigd.

Ad 1.1

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamante dat ziet op de hoogte van de schadeloosstelling merken Wij in dit verband op dat de onteigening ingevolge artikel 40 van de onteigeningswet plaatsvindt op basis van een volledige schadeloosstelling voor alle schade die de onteigende partij rechtstreeks en noodzakelijk lijdt door het verlies van zijn onroerende zaak. Artikel 41 van de onteigeningswet ziet daarnaast op de te vergoeden waardevermindering van het overblijvende. De samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling staan Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling, maar komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure. In het kader van de administratieve onteigeningsprocedure wordt evenmin getreden in de vraag of alle schadecomponenten in de schadeloosstelling zijn opgenomen. Ook dit aspect komt bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming in de gerechtelijke onteigeningsprocedure aan de orde.

Ten aanzien van de zienswijze van reclamante dat het aanbod sinds 2021 niet is herzien en er geen gesprekken zijn gevoerd of inzicht is gegeven in de gevolgen

van de verkoop van haar onroerende zaak met een in haar ogen reële aanbod, overwegen Wij als volgt.

Uit het logboek van het minnelijk overleg en de daarbij overgelegde stukken blijkt dat de grondverwervingsgesprekken voor de realisatie van het bestemmingsplan al ruim vóór de aanvangsdatum van het logboek werden gevoerd. Zo blijkt uit een brief van 9 september 2021 van de gemeente Heerhugowaard (thans verzoeker: de gemeente Dijk en Waard). Als reactie op deze brief refereert reclamante in haar brief van 11 september 2021 aan een tegenbod dat ze destijds heeft gedaan. Dat aanbod heeft verzoeker niet geaccepteerd. Sindsdien is verzoeker met reclamante in overleg om de benodigde onroerende zaak in eigendom te verkrijgen. Er heeft tussen partijen veelvuldig correspondentie plaatsgevonden en er zijn herhaaldelijk gesprekken gevoerd. Verzoeker heeft meerdere, te weten vijf biedingen uitgebracht, namelijk op 3 februari en 19 september 2022, op 2 februari en 30 mei 2023 en op 7 maart 2024. In het kader daarvan heeft verzoeker de onteigeningsprocedure uitgelegd, zijn door verzoeker de biedingen toegelicht en is ingegaan op de (zelfrealisatie-)wensen van reclamante (onder andere op 25 februari, 27 juni, 11 juli en 26 oktober 2022, op 21 maart en 14 december 2023, op 29 januari en 24 juni 2024 en op 30 augustus 2025). Over de biedingen is tussen partijen geen overeenstemming bereikt. Reclamante heeft bij e-mail van 8 november 2022 wederom een tegenbod uitgebracht. Naar aanleiding daarvan heeft verzoeker reclamante per e-mail meegedeeld dat een inhoudelijke reactie slechts mogelijk is indien het tegenbod is voorzien van een deugdelijke onderbouwing en relevante referenties. Nu een dergelijke onderbouwing ontbrak, heeft verzoeker in zijn brief van 2 februari 2023 te kennen gegeven niet inhoudelijk op het tegenbod van reclamante in te gaan.

Zoals hierboven opgemerkt, gaat het bij de beoordeling van het minnelijk overleg in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet om de hoogte van de schadeloosstelling. Evenmin ziet deze beoordeling op de vraag of en in hoeverre het aanbod tussentijds is aangepast, maar uitsluitend om de vraag of verzoeker zich in voldoende mate heeft ingespannen om tot overeenstemming met reclamante te komen. Dat tussen partijen geen overeenstemming is bereikt, betekent op zichzelf niet dat het minnelijk overleg onvoldoende is geweest.

Gelet op het voorgaande zijn Wij van oordeel dat verzoeker zich voldoende heeft ingespannen om tot overeenstemming te komen. Dat het aanbod niet is herzien dan wel dat dit in de ogen van reclamante geen reël aanbod vormt, maakt dit oordeel niet anders.

1.2

Volgens reclamante komt het door verzoeker aangevoerde algemeen belang bij de verwerving van haar onroerende zaak, geen gewicht toe, nu zij als particulier eveneens deel uitmaakt van het algemeen belang. Daarbij voert reclamante aan dat binnen de gemeente voldoende alternatieve gronden beschikbaar zijn, aangezien diverse kavels en nieuwbouwprojecten nog te koop staan.

Ad 1.2

Wij verwijzen naar hetgeen is verwoord onder het kopje 'Noodzaak en urgentie'. Het standpunt van reclamante dat onteigening niet noodzakelijk zou zijn omdat binnen de gemeente alternatieve gronden beschikbaar zijn, kunnen Wij niet volgen. Het verzoek tot onteigening ziet op de uitvoering van het in het onteigeningsplan omschreven werk binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplangebied.

Voor de realisatie daarvan is specifiek de betrokken onroerende zaak van reclamante benodigd. De aanwezigheid van ander vastgoed of andere grondposities binnen de gemeente is derhalve niet relevant voor de beoordeling in deze procedure.

1.3

Daarnaast merkt reclamante het volgende op. Zij zal bewijsstukken uitsluitend aan de rechter overleggen. De Kroon is volgens reclamante geen rechter en niet bevoegd om éénzijdig onteigening af te dwingen.

Reclamante meent voorts dat de langdurige correspondentie sinds 2019 niet door verzoeker en Rijkswaterstaat mag worden afgedwongen.

Ook is reclamante van mening dat het niet gepast is haar uit te nodigen voor een hoorzitting op 28 januari 2026 om 10.30 uur te Heerhugowaard.

Tot slot geeft zij aan het logboek dat ter inzage heeft gelegen niet te hebben gezien en ook niet bij de tegenpartij te zullen opvragen.

Ad 1.3

Wij overwegen als volgt. De bevoegdheidsverdeling tussen de Kroon en de rechter is wettelijk geregeld en betreft mede een toetsing van onder andere de noodzaak van de onteigening door de Kroon, terwijl de rechter is belast met het uitspreken van de onteigening en de vaststelling van de schadeloosstelling. De onteigeningsprocedure bevindt zich thans in de administratieve fase, waarin de Kroon beslist of de onroerende zaken al dan niet ter onteigening worden aangewezen. Het uitspreken van de onteigening en vaststelling van de schadeloosstelling vinden plaats in de daaropvolgende gerechtelijke fase door de rechter. De zienswijze van reclamante geeft geen aanleiding om te oordelen dat de procedure onjuist is verlopen.

Reclamante wijst voorts op een langdurige correspondentie die volgens haar door verzoeker en Rijkswaterstaat zou zijn afgedwongen. Wij kunnen deze opmerking niet plaatsen. Deze is niet nader gemotiveerd en evenmin blijkt uit de Ons overlegde stukken dat Rijkswaterstaat op enigerlei wijze bij het minnelijk overleg tussen partijen betrokken is geweest.

Wat betreft de door reclamante bedoelde hoorzitting overwegen Wij dat het gebruikelijk is dat hoorzittingen worden gehouden binnen de burgerlijke gemeente waarin de kadastrale percelen, waarvoor om onteigening wordt verzocht, zijn gelegen. Dit achten Wij niet onredelijk. Evenmin achten Wij het vastgestelde tijdstip van de hoorzitting, te weten 10.30 uur, onredelijk.

Tijdens het hiervoor genoemde telefoongesprek van 20 januari 2026 inzake de deelname aan de hoorzitting is Ons gebleken dat reclamante, hoewel haar onroerende zaak in het noorden van het land is gelegen, zelf in het zuiden van het land woonachtig is. Tegen deze achtergrond zijn door haar bezwaren geuit tegen de gekozen locatie en het tijdstip van de hoorzitting. Niettemin achten Wij het vastgestelde tijdstip, ook gezien vanuit het zuiden van het land, niet onredelijk of bezwaarlijk.

Ten aanzien van het logboek behorende bij het minnelijk overleg overwegen Wij als volgt. In de brief van Rijkswaterstaat van 25 november 2025 is reclamante

geïnformeerd over de onteigeningsprocedure. Daarbij is zij tevens gewezen op het bestaan van het logboek en de wijze waarop dit kon worden ingezien. Vanwege de privacywetgeving heeft dit persoonlijk dossier niet voor eenieder ter inzage gelegen, maar was op aanvraag voor reclamante beschikbaar. Dat reclamante er bewust voor heeft gekozen het dossier niet op te vragen, doet geen afbreuk aan de zorgvuldigheid van de procedure.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 1 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Overige overwegingen

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaak bij de uitvoering van het bestemmings- en uitwerkingsplan niet kunnen worden gemist.

Ons is niet gebleken van feiten en omstandigheden die overigens de toewijzing van het verzoek in de weg staan. Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling worden geacht dat de gemeente Dijk en Waard de vrije eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaak verkrijgt.

Wij zullen, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de gemeente Dijk en Waard tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 14 april 2026, nr. RWS-2026/8736, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;
gelezen het besluit van de gemeenteraad van Dijk en Waard van 12 juli 2023, zaaknummer 0000571540;
gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Dijk en Waard van 6 oktober 2023;
de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van <datum, no. W...../I>;
gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van <datum, nr. RWS->, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan De Draai en het uitvoeringsplan 1 De Draai ten name van de gemeente Dijk en Waard ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaak, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Dijk en Waard en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die is vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is belast met de uitvoering van dit besluit dat in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Afdeling advisering van de Raad van State.

PM: uitgebreide publicatie na inhoudelijk advies RvS

DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING,