

Stappenplan op hoofdlijnen voor de grondverwerving

Stap 1 – Projectafbakening en vaststelling van de grondbehoefte

- Vaststellen van de projectdoelstelling en de ruimtelijke afbakening van het tracé of plangebied.
- In kaart brengen van de permanent en tijdelijk benodigde gronden, werkstroken en te vestigen zakelijke rechten.
- Inventariseren van kadastrale gegevens, eigendomsverhoudingen en gebruikssituaties (zoals grondeigenaar, pachter en/of erfpachter).

Stap 2 – Juridische en planologische voorbereiding

- Toetsing van het project aan het geldende planologisch en juridisch kader (omgevingsplan, projectbesluit, vergunningen).
- Bepalen van de meest passende en minst ingrijpende verwervingsvorm (eigendomsoverdracht, vestiging van zakelijke rechten of tijdelijk gebruik).
- Vaststellen van de verwervingsstrategie, waarbij het minnelijk overleg het uitgangspunt vormt en onteigening uitsluitend als uiterste middel (ultimum remedium) wordt beschouwd.

Stap 3 – Stakeholderanalyse en communicatiestrategie

- Identificeren van alle betrokken grondeigenaren, gebruikers en overige rechthebbenden.
- Ontwikkelen van een communicatiestrategie die is gericht op openheid, voorspelbaarheid en tijdige informatievoorziening.
- Aanwijzen van vaste rentmeesters voor het minnelijk overleg.

Stap 4 – Eerste contact en toelichting op het minnelijk traject

- Schriftelijke aankondiging van het project en de voorgenomen grondverwerving.
- Persoonlijk gesprek met de grondeigenaar waarin het project, de noodzaak van de ingreep en de mogelijke gevolgen worden toegelicht.
- Uitleg over het minnelijk traject, de uitgangspunten van volledige schadeloosstelling en het streven naar vrijwillige overeenstemming ter voorkoming van onteigening.

Stap 5 – Taxatie en schade-inventarisatie

- Inschakelen van een Register-Taxateur voor het opstellen van een taxatie van de volledige schadeloosstelling. Dat betreft:
 - Vaststellen van de marktwaarde van de grond;
 - Inventariseren van alle schadecomponenten, waaronder inkomensderving, herinrichtingskosten, eventuele bedrijfsschade en bijkomende kosten.

Stap 6 – Minnelijke onderhandeling

- Voorleggen van een zorgvuldig onderbouwd, transparant en reëel aanbod aan de grondeigenaar.
- Bespreken van eventuele alternatieven en maatwerkoplossingen die kunnen bijdragen aan acceptatie, zoals ruilgrond, aanpassing van perceelsgrenzen of fasering van de uitvoering.
- Vastleggen van gemaakte afspraken en voortgang, met ruimte voor overleg en heroverweging.

Stap 7 – Bereiken van vrijwillige overeenstemming

- Vaststellen van instemming van de grondeigenaar met het aanbod en de gekozen vorm van verwerving.
- Opstellen van een koopovereenkomst, overeenkomst tot vestiging van een zakelijk recht of gebruiksovereenkomst.
- Juridische toetsing van de overeenkomst om de rechtszekerheid van beide partijen te waarborgen.

Stap 8 – Juridische vastlegging en financiële afwikkeling

- Notariële vastlegging van de gemaakte afspraken in een leveringsakte of akte van vestiging.
- Tijdige uitbetaling van de overeengekomen vergoeding(en).
- Kadastrale registratie van de eigendomsoverdracht of vestiging van rechten.

Stap 9 – Nazorg en uitvoering

- Afstemming met de uitvoerende partijen over toegang tot de gronden en de planning van de werkzaamheden.
- Begeleiding tijdens de uitvoering bij eventuele tijdelijke schade of onvoorziene omstandigheden.
- Afronding en evaluatie van het minnelijk traject, inclusief vastlegging van leerpunten.

Kernprincipes van het minnelijk traject ter voorkoming van onteigening

- Transparantie en zorgvuldige belangenafweging
- Volledige schadeloosstelling
- Onteigening uitsluitend als ultimum remedium