
Achtergrondnotitie bij invulling grondbank - gebaseerd op extern juridisch advies -

1. Introductie

- 1.1. Land van Ons Coöperatie U.A. (“**Land van Ons**”) bereidt voor het jaarlijks congres een presentatie voor over de mogelijke invoering van een indeplaatsstellingsysteem (“**IDPS**”) voor landbouwgrond In Nederland. Dit beoogde systeem sluit nauw aan bij de missie van Land van Ons: het herstel van biodiversiteit, de bevordering van natuurinclusieve landbouw en het creëren van ruimere toetredingskansen voor nieuwe boeren die zich richten op duurzame landbouw.¹ Ter achtergrond van deze presentatie worden in dit memo de feitelijke en juridische elementen van het vergelijkbare Franse SAFER-model beschreven, alsmede een eerste inventarisatie gemaakt van de belangrijkste uitdagingen en aanbevelingen voor de introductie van een gelijksoortig systeem in Nederland.

2. Het Franse SAFER-systeem

- 2.1. Sinds 1960 is in Frankrijk per regio een *Société d'aménagement foncier et d'établissement rural* (“**SAFER**”) actief. Deze vennootschappen zonder winstoogmerk hebben een hybride aandeelhoudersstructuur, waarbij de Franse Staat, regionale overheden, landbouworganisaties, coöperaties en bancaire instellingen betrokken zijn. De wettelijke basis is vastgelegd in de *Code Rural*.² Het oorspronkelijke doel was te voorkomen dat personen of ondernemingen die buiten de landbouw actief zijn een dominante positie op de grondmarkt zouden verwerven, waardoor de vergroting van kleinschalige agrarische bedrijven tot levensvatbare eenheden zou worden belemmerd. Zonder dit stelsel zouden uitsluitend kapitaalkrachtige partijen de grondprijzen bepalen, wat politiek onwenselijk werd geacht.³ SAFER integreert in het beleid de beschermingen van het milieu, de landschappen en de natuurlijke hulpbronnen zoals water.⁴
- 2.2. Ten aanzien van de governance van de SAFER entiteiten zijn er drie belangrijke organen: de Raad van Bestuur, die verantwoordelijk is voor strategische besluiten

¹ [https://landvanons.nl/onsplan/#:~:text=Onze%20ambitie,\(vierkante\)%20meters%20te%20maken!](https://landvanons.nl/onsplan/#:~:text=Onze%20ambitie,(vierkante)%20meters%20te%20maken!), geraadpleegd op 27 augustus 2025.

² Te weten; Code Rural et de la Pêche Maritime (art. L.141-1 e.v.).

³ [Overheidsinterventie op de agrarische grondmarkt, Kadaster](#), d.d. 17 mei 2024., p. 6.

⁴ [De Franse overheid bemoeit zich nog steeds graag met de grondmarkt | Nieuwsbericht | Agroberichten Buitenland](#), geraadpleegd op 28 augustus 2025.

en de begroting; het *Comité Technique*, een multidisciplinair adviesorgaan waarin vertegenwoordigers van landbouw, milieuorganisaties, gemeenten en kredietverleners per dossier stemmen over kandidaat-kopers; en de *Commissaire du Gouvernement*, die als vertegenwoordiger van de Staat de besluiten moet bekrachtigen en erop moet toezien dat de beslissingen in overeenstemming zijn met het door de overheid vastgestelde beleid inzake ruimtelijke ordening.⁵

- 2.3. Een belangrijk kenmerk van het Franse systeem is de meldingsplicht. Notarissen dienen elke voorgenomen eigendomsoverdracht of verlenging van pacht van land- en bosbouwgrond, ongeacht de grootte of prijs, te melden bij de bevoegde SAFER. De officiële kennisgeving aan de SAFER moet twee maanden voor de geplande overdrachtsdatum worden gestuurd.⁶ Jaarlijks komt dit neer op ongeveer 280.000 transacties.⁷ De SAFER toetst of de overeengekomen prijs in lijn is met de (prijs)ontwikkelingen op de grondmarkt. Mocht dit niet het geval zijn, dan kan de transactie niet plaatsvinden of kan de SAFER gebruik maken van haar bevoegdheden.

Préemptierecht

- 2.4. De SAFER kan op twee manieren ingrijpen. Allereerst door gebruik te maken van het préemptierecht, waarmee zij de transactie kan overnemen voor dezelfde prijs of, bij betwiste waarde, voor een door de civiele rechter vastgestelde marktprijs. Van dit préemptierecht wordt in circa 11% van de gevallen gebruik gemaakt.⁸ Indien de SAFER de vrijgekomen grond aankoopt, neemt zij dit tijdelijk in beheer. Gemiddeld is dit voor een periode van twee tot drie jaar. De grond dient uiterlijk binnen vijf jaar na de datum van aankoop weer te worden verkocht (bij uitzondering te verlengen tot tien jaar).⁹
- 2.5. De door de SAFER verworven gronden worden na aankoop opnieuw in de markt gebracht door verkoop of uitgifte in erfpacht. Daarbij staat het bevorderen van duurzaam agrarisch ondernemerschap en de verwezenlijking van publieke landschappelijke doelen centraal. Concreet worden de gronden (i) beschikbaar gesteld aan jonge of startende agrariërs, (ii) toegewezen aan projecten voor natuurherstel of bosaanplant, dan wel (iii) ingezet voor herverkaveling of voor de vestiging van erfdiensbaarheden die landschappelijke structuren dienen. Biologische boeren hebben

⁵ [De Franse overheid bemoeit zich nog steeds graag met de grondmarkt | Nieuwsbericht | Agroberichten Buitenland](#), geraadpleegd op 27 augustus 2025.

⁶ W. Burgerhart, J.H.M. ter Haar, B. Hoops, W.D. Kolkman & I. Visser (red.), *Met grootse passen door het recht (Ars Notariatus nr. 183)*, Deventer: Wolters Kluwer 2024, p.

⁷ Idem.

⁸ [Overheidsinterventie op de agrarische grondmarkt, Kadaster](#), d.d. 17 mei 2024., p. 7.

⁹ *Grond voor Transacties. Verkenning grondbeleid ten behoeve van landbouw, energie en wonen*. Deloitte, 10 juni 2021, p. 21 (raadplegen via: [blg-991690.pdf](#)).

tevens een voorkeurspositie.¹⁰ De uitoefening van het voorkeursrecht door de SAFER dient telkens deugdelijk en toereikend te worden gemotiveerd.¹¹

- 2.6. De prioritering van kandidaten en de maatschappelijke effecten zijn wettelijk verankerd en regionaal uitgewerkt. De SAFER bepaalt aan de hand van een aantal eisen wie een geschikte koper is. Allereerst komen agrariërs in aanmerking van wie gronden zijn onteigend of opgeëist, nu hun bedrijfsomvang is verkleind en de continuïteit van hun onderneming daardoor in het geding kan zijn. De tweede categorie wordt gevormd door jonge landbouwers en in de derde groep zitten landbouwers die hun bedrijf door herverkaveling hebben verloren.¹² Met deze systematiek beoogt de Franse wetgever jonge en levensvatbare agrarische bedrijven te ondersteunen. Het voorkeursrecht kan niet worden gebruikt als er sprake is van een transactie tussen twee of meer actieve landbouwers, als er sprake is van bouwgrond met een woningbouwverplichting, of als de aankoop plaatsvindt door een familielid.¹³ De doelstellingen van de SAFER worden dan immers bereikt.
- 2.7. Een wezenlijk onderdeel van het regime is de bepaling van de overdrachtsprijs. De SAFER is gehouden de prijs te betalen die de verkoper met de beoogde koper is overeengekomen. Slechts indien de overeengekomen prijs als kennelijk onevenredig hoog kan worden aangemerkt, is prijsaanpassing mogelijk. In dat geval wordt de vaststelling van een redelijke prijs aan de bevoegde rechter voorgelegd; de rechter doet uitspraak op basis van een deskundigenrapportage waarin marktconforme waarderingsmethoden worden toegepast.¹⁴

Bemiddeling

- 2.8. Daarnaast kan de SAFER op basis van vrijwilligheid ingrijpen (circa 89% van de gevallen) en kunnen er voorwaarden worden gesteld, zoals duurzame bedrijfsvoering, biodiversiteitsmaatregelen of verplichte bedrijfsopvolging.¹⁵ De overeenkomst wordt dan direct tot stand gebracht tussen verkoper en geselecteerde kandidaat. In deze gevallen heeft de SAFER alleen een bemiddelende rol.

¹⁰ [De Franse overheid bemoeit zich nog steeds graag met de grondmarkt | Nieuwsbericht | Agroberichten Buitenland](#), geraadpleegd op 28 augustus 2025.

¹¹ Kamerstukken II 1979-1980, 15969, 3, p. 10.

¹² Grond voor Transacties. Verkenning grondbeleid ten behoeve van landbouw, energie en wonen. Deloitte, 10 juni 2021, p. 62 (te vinden via: [blg-991690.pdf](#)), zie ook: Zie Chris van Bruggen, 'Bij een groene Nederlandse landbouw hoort een groene grondbank', [Foodlog](#), 19 december 2020 (geraadpleegd op 28 augustus 2025).

¹³ Idem.

¹⁴ Kamerstukken II 1979-1980, 15969, 3, p. 10.

¹⁵ Buitenland, geraadpleegd op 27 augustus 2025.

3. Actief grondbeleid in andere Europese landen

- 3.1. Het is in het kader van dit memo nuttig om op te merken dat Hongarije ook een sterk geregleerde grondmarkt heeft, omdat daar de landbouwgrond alleen in handen kan zijn van natuurlijke personen.¹⁶ Er zijn ook landen waar de regulering gemengd is. Zo is er in Polen een groot verschil tussen de regels voor de pacht- en koopmarkt. Het overgrote deel van het land is in eigendom van gezinsbedrijven. Er is weinig bescherming voor pachters, maar veel bescherming voor eigenaar-grondgebruikers. In België is de koopmarkt vrij, maar is de pachtmarkt sterk geregleerd.¹⁷

4. Introductie in Nederland: uitdagingen en aanbevelingen

Inbedding in het huidige systeem

- 4.1. De invoering van een vergelijkbaar IDPS in Nederland brengt een aantal praktische uitdagingen met zich. De kritiek op het SAFER-systeem richt zich onder meer op gebrek aan transparantie in de beslissingen over grondtoewijzing, mogelijke manipulatie van prijzen, en de beperking van de vrijheid van boeren, wat leidt tot weerstand tegen het systeem. Er bestaat onzekerheid over de eerlijkheid van de procedures en de beslissingsvrijheid van de raad van directeurs en technische comités. Allereerst is het daarom van belang dat het systeem goed wordt ingebed in de bestaande wet- en regelgeving. Nederland kent al instrumenten zoals het gemeentelijk voorkeursrecht en onteigening (neergelegd in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet, voorheen in de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Onteigeningswet) en instrumenten uit pachtwetgeving. Meer informatie over de huidige systematiek is opgenomen in **Bijlage 1**. Om overlappende regelgeving en conflicten te voorkomen, moet een nieuw systeem helder worden afgebakend en waar nodig goed aansluiten op bestaande regels en instrumenten, als ook invulling, onderbouwing en toelichting geven waarom een nieuw instrument wordt geïntroduceerd. Ook de bescherming van natura 2000 gebieden verdient daarbij bijzondere aandacht als ook (eventuele) overlap in doelstellingen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn, natura2000 beheerplannen en provinciale aanpak).

Verenigbaarheid Europees recht

- 4.2. Bij de invoering van een IDPS moet zijn gewaarborgd dat het stelsel transparant is, marktconforme prijzen worden gegarandeerd en dat het systeem is voorzien van een juridisch zorgvuldige procedure met duidelijke bezwaar- en beroepsmogelijkheden

¹⁶ Silvis en Voskuilen, 'Economie van de Pacht', Wageningen, oktober 2018, p. 33. (raadplegen via: [blg-877411.pdf](#)).

¹⁷ Idem.

(dan wel toegang tot onafhankelijke rechter is gewaarborgd).¹⁸ Omdat het recht van eerste koop een ingreep vormt op het (absolute) eigendomsrecht, is een solide wettelijke basis vereist die de inmenging en inbreuk rechtvaardigt. Te weten dat er sprake is van een (dwingende reden van) het algemeen belang. Ook dient een *fair balance* te worden verzekerd door vergoeding tegen volledige marktwaarde overeenkomstig artikel 1 Protocol 1 EVRM en artikel 17 EU-Handvest. Verder moet het systeem in overeenstemming zijn met de Europese interne-marktregels: beperkingen op kapitaalverkeer en vestiging zijn alleen toelaatbaar wanneer zij noodzakelijk, proportioneel, nationaal neutraal en non-discriminatoire zijn, zoals bevestigd door het Hof van Justitie in de zaak Ospelt (C-452/01).¹⁹

Governance

- 4.3. Een ander belangrijk aandachtspunt is de governance en onafhankelijkheid van de betrokken (semi-)publieke organen. Om belangenverstremming en lobby-invloed te voorkomen, verdient het aanbeveling om te kiezen voor een onafhankelijke organisatie, bijvoorbeeld een zelfstandig bestuursorgaan met een heldere publieke opdracht, integriteitsregels en een (transparante) klachtenprocedure (bijvoorbeeld hoofdstuk 9 Algemene wet bestuursrecht). Desalniettemin moet voor eenieder helder zijn wat het doel is van het orgaan en wat de toetsingscriteria zijn op basis waarvan zij haar bevoegdheden kan inzetten.

Uitvoerbaarheid

- 4.4. Ook de uitvoerbaarheid vraagt aandacht: extra meldingsplichten en wachttijden mogen niet leiden tot onnodige vertraging of administratieve lasten. Digitalisering en het stellen van duidelijke drempels, bijvoorbeeld door het systeem alleen van toepassing te laten zijn op grotere stukken grond, kunnen het proces eenvoudig en efficiënt houden.
- 4.5. In de Nederlandse politiek zijn de afgelopen jaren meerdere voorstellen gedaan voor mechanismen om invloed uit te oefenen op (landbouw)grondbezit. Toch hebben eerdere voorstellen nooit de eindstreep gehaald. Het IDPS sluit aan bij de intentie van NSC-kamerlid Harm Holman om een initiatiefwet voor Grondgebonden landbouw te verankeren in de wet.²⁰ Andere voorbeelden zijn het advies WRR Landelijke Grondbank uit 2007 en de onderwerpen die aan bod kwamen bij diverse Kamerdebatten van 2018-2024 ten aanzien van grondmobiliteit in verband met stikstof en jonge

¹⁸ [Frankrijk: zeer dynamische grondmarkt | Nieuwsbericht | Agroberichten Buitenland](#), geraadpleegd op 27 augustus 2025.

¹⁹ HvJ EU 23 september 2003, C-452/01.

²⁰ [NSC-Kamerlid Holman komt met initiatiefwet grondgebondenheid](#), geraadpleegd op 27 augustus 2025.

boeren.²¹ Een IDPS kan een nieuwe en succesvollere manier zijn om het huidige systeem op de schop te gooien.

Structurering

- 4.6. Uit het Franse systeem leren wij ook dat bij de inrichting van het IDPS moet worden gewaarborgd dat ook indirecte transacties, bijvoorbeeld door een aandelenoverdracht of overdracht van stemrechten, onder het toezichtregime vallen. In Frankrijk is gebleken hoe een dergelijke maat in de wet het systeem kan ondermijnen: circa 7% van de grondtransacties, ter waarde van naar schatting € 1,2 miljard, ontliet het toezicht doordat vennootschappen buiten het bereik van de SAFER vielen.²² Om vergelijkbare ontwijking in Nederland te voorkomen dient elke overdracht die leidt tot feitelijke zeggenschapswijziging over landbouwgrond wettelijk gelijk te worden gesteld aan een rechtstreekse eigendomsoverdracht. Dit impliceert een expliciete meldingsplicht, onderwerping aan het voorkeursrecht en passende sancties bij niet-naleving.

Aanbevelingen

- 4.7. Om deze uitdagingen te ondervangen is het aan te bevelen het systeem zo eenvoudig en transparant mogelijk te houden. Een digitale meldingsplicht via het Kadaster kan zorgen voor snelheid en overzichtelijkheid. De oprichting van een onafhankelijke Nationale Landbank met een wettelijk voorkeursrecht biedt de mogelijkheid om gronden gericht in te zetten voor generatiewissel, natuurherstel en duurzame landbouw. De marktwaarde van de grond kan het beste worden vastgesteld door een onafhankelijke taxatiecommissie, zodat grondeigenaren altijd verzekerd zijn van een eerlijke prijs en goede rechtsbescherming. Voor de toewijzing van grond is het raadzaam te werken met heldere, vooraf vastgestelde criteria, waarbij jonge boeren, duurzame initiatieven en projecten met maatschappelijke meerwaarde voorrang krijgen. Door het systeem goed te laten aansluiten op bestaande wetgeving en te zorgen voor een onafhankelijke, transparante uitvoering, kan een IDPS daadwerkelijk bijdragen aan een eerlijker, duurzamer en toekomstbestendiger grondbeleid in Nederland.

²¹ O.a. [Eerste Kamer der Staten-Generaal, CDA | Inbreng Boswijk bij de landbouwbegroting](#), geraadpleegd 27 augustus 2025, Verkenning van het concept landschapgrond een basis voor vervolgggesprekken, d.d. 27 maart 2023, [Landschapsgronden-een-blauwdruk-voor-versterking-van-het-landschap.pdf](#), geraadpleegd op 27 augustus 2025, [Motie 85: Frans model grondzaken Temmink \(GL, mede namens PvdA\) over Frans model grondzaken](#).

²² [De Franse overheid bemoeit zich nog steeds graag met de grondmarkt | Nieuwsbericht | Agroberichten Buitenland](#), geraadpleegd op 27 augustus 2025.

5. Conclusie

- 5.1. Een Nederlands IDPS kan een krachtig instrument vormen om biodiversiteitsherstel, duurzame landbouw en generatiewissel te versnellen, mits het zorgvuldig wordt ingebed in de bestaande rechtsorde. De Franse SAFER-praktijk toont aan dat een meldingsplicht, een wettelijk voorkeursrecht en een onafhankelijke toewijzingsprocedure effectief zijn om maatschappelijke doelen te verwezenlijken zonder de marktwerking onnodig te verstoren. De belangrijkste succesvoorwaarden voor Nederland zijn: (i) een duidelijke wettelijke grondslag die overlap met bestaande instrumenten uitsluit, (ii) een onafhankelijk bestuursorgaan met transparante governance, (iii) een sluitend regime voor indirecte grondverwerving, en (iv) een digitale, laagdrempelige uitvoering die de administratieve lasten minimaliseert. Indien aan deze voorwaarden wordt voldaan, kan het IDPS uitgroeien tot een toekomstbestendig sturingsmechanisme dat zowel landbouw als natuur ten goede komt en dat bijdraagt aan een eerlijker en duurzamer grondbeleid in Nederland.

BIJLAGE 1. SYSTEMATIEK VOORKEURSRECHT GEMEENTEN EN ONTEIGENING

1. Voorkeursrecht

1.1. **Besluit voorlopig voorkeursrecht**

- Het College van burgemeester en wethouders en gedeputeerde staten kunnen op grond van de Omgevingswet (artikel 9.1 lid 2) bij beschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk of provinciaal voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in die beschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie.
- Dit voorkeursrecht houdt in dat de gemeente als eerste de gelegenheid moet worden geboden om de grond waarop het recht gevestigd is te kopen, wanneer de eigenaar de grond voor verkoop aanbiedt.

1.2. **Bestendinging door de gemeenteraad**

- Binnen 3 maanden moet de gemeenteraad een definitieve voorkeursrechtbeschikking nemen, anders vervalt het voorlopige voorkeursrecht van rechtswege.

1.3. **Bekendmaking en inschrijving**

- De beschikking wordt aan de eigenaar en beperkt gerechtigden toegezonden, in het gemeenteblad gepubliceerd en na vaststelling ingeschreven in de openbare registers bij het Kadaster.
- Vanaf het moment van inschrijving in het Kadaster is het voorkeursrecht juridisch van kracht.

1.4. **Looptijd (ex. artikel 9.4 Omgevingswet)**

Grondslag	Looptijd	Verlenging?
Functie vastgesteld in omgevingsplan	5 jaar	1x in de 5 jaar mogelijk
Functie alleen in omgevingsvisie/programma	3 jaar	Daarna max. 5 jaar zodra in omgevingsplan
Alleen in beschikking (nog geen plan)	3 jaar	Vervalt als functie niet op tijd in visie of plan komt

1.5. **Gevolgen voor de verkoper**

Een grondeigenaar is niet verplicht te verkopen, maar als hij tot vervreemding wilt overgaan, geldt op grond van de Omgevingswet de aanbiedingsplicht:

- Verkoper dient de onroerende zaak eerst schriftelijk aan te bieden aan de gemeente (per aangetekende brief), conform de wettelijke procedure.
- De gemeente heeft vervolgens 6 weken om te beslissen of zij de grond wil verwerven.
- Indien de gemeente wil kopen, vinden onderhandelingen plaats over de marktwaarde (objectieve waarde, doorgaans vastgesteld door een onafhankelijke taxatie).
- Indien geen overeenstemming wordt bereikt, kan op verzoek van een van de partijen de prijs door de rechtbank (gerechtelijke procedure) worden vastgesteld.
- Indien de gemeente niet wil of niet tijdig reageert, mag verkoper gedurende 3 jaar vrij aan derden verkopen; het voorkeursrecht blijft echter op de grond rusten en geldt ook voor de opvolgende eigenaar.

1.6. ***Uitzonderingen op de aanbiedingsplicht***

- Verkoop binnen de familie (ouders, kinderen en andere in de wet genoemde familieleden);
- verdeling van een maatschap of nalatenschap (erfenis);
- verkoop aan andere overheden (provincie, Staat); en
- indien er eerder een notarieel vastgelegde koopovereenkomst is vóór vestiging van het voorkeursrecht.

De notaris heeft een wettelijke controleplicht. Levering zonder juiste notariële verklaring is nietig.

1.7. ***Bezwaar & beroep***

Binnen 6 weken na ontvangst van de beschikking kan er schriftelijk bezwaar worden gemaakt bij het bevoegde bestuursorgaan. Daarna staat in beroep de weg naar de bestuursrechter open.

2. Onteigening

2.1. Onteigeningsbeschikking en bekrachtiging

Het bevoegde gemeentelijk orgaan (meestal de raad) neemt een onteigeningsbeschikking.

Hierin staat in ieder geval:

- de motivering (onteigeningsbelang, noodzaak en urgentie);
- de kadastrale aanduidingen, oppervlakten, namen van eigenaren en zakelijk gerechtigden van de te onteigenen percelen;
- de naam van de onteigenaar;
- Een beschrijving van de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving.

Bij de beschikking moeten een grondtekening en het bestuursbesluit waarin de grondslag ligt, worden gevoegd (afdeling 7.2 van het Omgevingsbesluit).

2.2. Procedure onteigeningsbeschikking

De beschikking wordt door het bevoegd gezag voorbereid met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb). Dit houdt in dat het ontwerp van de onteigeningsbeschikking met bijbehorende stukken ter inzage wordt gelegd. Belanghebbenden kunnen bij het bevoegd gezag mondeling of schriftelijk zienswijzen (meningen) indienen.

- Na vaststelling wordt de onteigeningsbeschikking bekendgemaakt, ter inzage gelegd en toegezonden aan belanghebbenden (par. 16.3.8 Omgevingswet).
- Na bekendmaking van de onteigeningsbeschikking, kan de onteigenaar het verzoek tot vaststellen van de schadeloosstelling indienen bij de rechtbank (artikel 11.14 Omgevingswet). Vanaf dat moment lopen de fase van de onteigeningsbeschikking (bestuursrechter) en schadeloosstelling (burgerlijke rechter) parallel.

2.3. Bekrachtiging onteigeningsbeschikking door bestuursrechter

- De onteigeningsbeschikking moet worden bekrachtigd door de bestuursrechter (afdeling 16.9 Omgevingswet). De bekrachtigingsprocedure start door een verzoek aan de rechtbank van het bevoegd gezag.
- Het bevoegd gezag dient dit verzoek in binnen 6 weken nadat de onteigeningsbeschikking ter inzage is gelegd.
- Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun bedenkingen indienen bij de bestuursrechter.
- De bestuursrechter doet, of er nu wel of niet bedenkingen zijn ingediend, in ieder geval een basistoets. Daarbij toetst de bestuursrechter of de onteigeningsbeschikking:

- Volgens wettelijk voorgeschreven vormvoorschriften tot stand is gekomen
 - Voldoet aan de criteria: onteigeningsbelang, noodzaak en urgentie (artikel 16.107 Omgevingswet).
- De bestuursrechter kan op basis van de bedenkingen een meer casusspecifieke toetsing van de rechtmatigheid voor een bepaalde rechthebbende uitvoeren.

2.4. **Schadeloosstelling (civiele rechter)**

- Na bekrachtiging vraagt de gemeente de civiele rechter om de vergoeding vast te stellen.
- Uitgangspunt: de verkoper mag er financieel niet op achteruitgaan (volledige schadeloosstelling).
- Vergoeding omvat marktwaarde van de grond, verplaatsings- en herinrichtingskosten, inkomensschade én redelijke kosten van deskundige hulp.

2.5. **Eigendomsoverdracht**

Als (1) de beschikking onherroepelijk is, (2) de voorlopige schadeloosstelling is betaald en (3) het onderliggende plan onherroepelijk is, laat de gemeente een notaris een onteigeningsakte opstellen. Inschrijving bij het Kadaster maakt de gemeente eigenaar; de verkoper ontvangt de (voorlopige) vergoeding.