



# Adviesbureau Van Erp

Rentmeester • Beëdigd taxateur o.g. • Onteigeningsadviseur  
Waterkerslaan 15 • 4907 HA Oosterhout • Telefoon 0162 - 460043

## Financiële verantwoording aankoop perceel grond van de familie de Rooij te Roosendaal

### Kadastrale aanduiding:

Een gedeelte ter grootte van 16.01 are van het perceel grond, gelegen nabij de Gastelseweg te Roosendaal, kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen sectie B nummer 3177, alsmede een gedeelte ter grootte van ca. 99.56 are van het perceel gemeente Roosendaal en Nispen sectie B nummer 3178.

Beide percelen zijn eigendom van de heer M.P. de Rooij, geboren 27 september 1941 te Rucphen, wonende Gastelseweg 280 te Roosendaal.

### Rechtsvorm van gebruik:

De percelen worden vrij van huur en of gebruik geleverd.

### Omschrijving:

Het betreft de aankoop van grond die deels in gebruik is als huiskavel behorende bij Gastelseweg 280, deels als weiland aansluitend aan het huisperceel en deels als ondergrond van de Vaartkant. De oorspronkelijk oppervlakte bedraagt 1.54.05 ha, hiervan wordt dus gekocht 1.15.57 ha waardoor resteert 38.48 are.

Het huisperceel Gastelseweg 280 omvat een woonhuis met achterbouw, schuur en kassen. Een gedeelte van de aan te kopen grond is in gebruik als moestuin het overige als weiland voor het houden van paarden. Ongeveer 1.601 m<sup>2</sup> is de ondergrond van de bestaande Vaartkant.

### Overwegingen:

Aankoop van deze percelen is gewenst ter uitvoering van het bestemmingsplan "Borchwerf II veld B en de verbindingsweg Majoppeveld-Borchwerf", vastgesteld door de raad op 10 november 2010. Door de gemeente is de Wet Voorkeursrecht Gemeenten gevestigd op perceel nummer B 3178.

De heer De Rooij heeft bezwaar ingediend tegen het bestemmingsplan "Borchwerf II veld B en de verbindingsweg Majoppeveld-Borchwerf". De heer De Rooij claimt planschade als gevolg van de aanleg van het bedrijventerrein en de verbindingsweg Borchwerf II - Majoppeveld. Aangezien op het te verkopen perceel werkzaamheden worden verricht die planschade veroorzaken dient deze planschade in de schadevergoeding te worden meegenomen.

Als gevolg van de verkoop van een betekend gedeelte van de eigendom dient een herverdeling plaats te vinden op het overblijvend terrein. Er dient een nieuwe afrastering te worden geplaatst, de toegangspoort dient verplaatst te worden, beregening en drainage moet worden aangepast etc.

### Waardering:

In dit rapport is geen rekening gehouden met eventuele bodemverontreiniging.

Er is een uitsplitsing gemaakt van de onderlinge waardes van de aan te kopen gronden. Allereerst een gedeelte ter grootte van 15.62 are van de aan te kopen grond (perceel B 3178) dat thans deel uitmaakt van het huisperceel van 46.00 are. Dit gedeelte dient te worden gewaardeerd als onderdeel van het huisperceel.

Het overig gedeelte van perceel B 3178 dient gewaardeerd te worden als ruwe bouwgrond. Op grond van artikel 40 d boek III.11 Onteigeningswet dient o.a. het complexidee te worden toegepast bij de waardering van de te onteigenen gronden. Dit houdt in dat rekening moet worden gehouden met alle baten en lasten van gronden die in één exploitatie worden gebracht. Bovendien dient rekening te worden gehouden met alle bestemmingen, in die zin dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt. Op grond hiervan komt de waarde van de ruwe bouwgrond uit op € 25,00 per m2.

Wat betreft perceel B 3177 zijnde de ondergrond van de Vaartkant geldt het volgende. In het vrije verkeer, de nieuwe bestemming weggedacht zou de waarde van de ondergrond van een openbare weg gesteld worden op een symbolisch bedrag van € 1,00. Gelet op eerder genoemd artikel 40d zou de complexwaarde (ruwe bouwgrondwaarde) moeten worden toegepast, in dit geval € 25,00 per m2. Ondergetekende is van mening dat voor het exploitabel maken van het onderhavig perceel ten opzichte van overige onbebouwde percelen meer kosten moeten worden gemaakt in de vorm van het wegnemen van de verharding van de Vaartkant. Om die reden is naar mijn mening een aftrek op de ruwe bouwgrondwaarde van € 25,00 per m2 gerechtvaardigd. Een aftrek van € 5,00 per m2 acht ik redelijk.

Door de gedwongen verkoop van 75% van de cultuurgrond zijn de gebruiksmogelijkheden voor de woning Gastelseweg 280 drastisch beperkt. Het houden van paarden of enig ander vee is niet meer mogelijk. De bestaande agrarische opstallen die van een goede kwaliteit zijn kunnen hierdoor minder optimaal worden gebruikt. Dezerzijds is een vergelijking gemaakt tussen de waarde van het object vóór de verkoop en er na., waarbij ook eventuele planschade is betrokken. In het voorgaande bestemmingsplan had het onderhavig perceel een agrarische bestemming. In het nieuwe plan is de bestemming burgerwoning.

Het negatieve aspect is dat tegen de achtertuin van de woning bedrijfsbebouwing wordt opgericht. Weliswaar is een smalle retentiezone gepland tussen het huisperceel en het bedrijventerrein doch het uitzicht op de toekomstige bedrijfsbebouwing blijft. Op 110 meter afstand van de woning komt het hart van de door te trekken verbindingsweg Borchwerf II-Majoppeveld (mede op de aan te kopen grond). Hiervan zal hinder in de vorm van geluid merkbaar zijn. Daar staat tegenover dat op de Gastelseweg na de doortrekking van de Vaartkant geen doorgaand auto- of vrachtverkeer meer zal rijden. Bovendien wordt de Vaartkant aan zijn openbaarheid onttrokken. Dit laatste komt met name de privacy van Gastelseweg 280 ten goede.

Huisperceel 1.562 m2 à € 75,00	117.150,00
Ruwe bouwgrond 8.394 m2 à € 25,00	209.850,00
Ondergrond Vaartkant 1.601 m2 à € 20,00	32.020,00
Vergoeding verplaatsen afrastering, hekwerken en toegangspoort, aanpassing beregening en ontwatering	7.500,00
Waardevermindering en planschade	<u>7.500,00</u>
Totaal	€ 374.020,00

Oosterhout, 6 februari 2012

  
Ing. W.F.M. van Erp