



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 Scheepers te Roosendaal

Kadastrale aanduiding:

A: Het perceel grond, gelegen nabij de Nieuwenberg te Roosendaal, kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen sectie B nummer 6458 ter grootte van 4.35 are, alsmede

B: een gedeelte ter grootte van ca. 2.11 are van het perceel gemeente Roosendaal en Nispen sectie B nummer 6121.

Beide percelen zijn eigendom van de heer A.J.A. Scheepers, geboren 3 januari 1964 te Roosendaal en Nispen, wonende Meirestraat 70 te Roosendaal.

Rechtsvorm van gebruik:

De percelen worden vrij van huur en of gebruik geleverd.

Omschrijving:

Het betreft twee agrarische percelen behorende bij de boerderij van de heer Scheepers dat is gevestigd aan de Meirestraat 70 te Roosendaal.

Perceel A is bereikbaar via de spoorwegovergang Vaartkant-Meirestraat. Het is in gebruik als bouwland. Het is bestemd als Bedrijventerrein en leiding.

Perceel B maakt deel uit van het erf van de boerderij van de heer Scheepers. Het is in gebruik als weiland en heeft een agrarische bestemming. Een gedeelte van dit perceel is nodig voor het verleggen van de Nieuwendijk.

Overwegingen:

Aankoop van perceel A is gewenst ter uitvoering van het bestemmingsplan Borchwerf II veld B (bedrijven) en perceel B in het zelfde bestemmingsplan maar dan voor de verbindingsweg Majoppeveld-Borchwerf, vastgesteld door de raad op 10 november 2010. Door de gemeente is voor perceel A de Wet Voorkeursrecht Gemeenten gevestigd.

De heer Scheepers heeft bezwaar/beroepsschriften/zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan "Borchwerf II veld B en Verbindingsweg Majoppeveld Borchwerf".

Met name wordt waardevermindering geclaimd vanwege de doortrekking van de Vaartkant voor de eigendom van de heer Scheepers aan de Meirestraat 70 waarvan perceel B deel uitmaakt. Door de doortrekking van de Vaartkant van het bedrijventerrein Borchwerf naar Majoppeveld passeert meer en zwaarder verkeer op een afstand van circa 100 meter van zijn boerderij. Dit is een verslechtering ten opzichte van het voorgaande vigerende bestemmingsplan.

Verder heeft de heer Scheepers bezwaar tegen de afsluiting van de spoorwegovergang Meirestraat/Vaartkant. De bereikbaarheid van de westelijke zijde van de spoorweg Roosendaal-Rotterdam wordt hierdoor belemmerd.

Partijen zijn overeengekomen dat de heer Scheepers zijn bezwaar/beroepsschriften/zienswijzen en planschadeclaim intrekt op voorwaarde dat een planschadevergoeding in de aankooptransactie wel wordt meegenomen.

Waardering:

In dit rapport is geen rekening gehouden met eventuele bodemverontreiniging.

Het perceel A ontleent zijn hoogste waarde als ruwe bouwgrond. Bij de waardering dienen alle kosten en baten van het exploitatieplan Borchwerf II te worden betrokken. Op grond hiervan is een aankoopprijs van € 25,00 per m2 verantwoord.

Het perceel B ontleent zijn hoogste waarde als agrarisch perceel deel uitmakend van een agrarisch erf.

Perceel A: 435 m2 à € 25,00	€ 10.875,00
Perceel B: 211 m2 à € 8,00	1.688,00
De planschadevergoeding is vastgesteld op	<u>7.500,00</u>
Totaal	€ 20.063,00
Afgerond	€ 20.000,00

Oosterhout, 6 februari 2012



Ing. W.F.M. van Erp