

Aan de leden van de raad van de gemeente  
Roosendaal

contactpersoon : P. Aalderink  
onderwerp : Afdoening toezeggingen m.b.t.  
Geurverordening de Bulkenaar

Roosendaal : 11 oktober 2022  
bijlage : -

Geachte leden van de raad,

Tijdens de bespreking van het raadsvoorstel inzake de geurverordening de Bulkenaar in uw vergadering van 9 juni jl. heb ik u toegezegd te reageren op de door de fractie van GroenLinks geschetste situatie waarin bedrijven goedkopere (landbouw)grond moeten verkopen in de Bulkenaar en daardoor mogelijk, als ze elders opnieuw willen starten, met een tekort in de bedrijfsvoering te maken krijgen door duurdere vestigingsgronden aldaar. Daarbij heeft de fractie in zijn algemeenheid de vraag gesteld wat het college vindt van gevallen waarin verkoop moet plaatsvinden tegen een lagere waarde (landbouwgrond), waarna de gemeente een hogere waarde voor deze zelfde grond als bouwgrond in zijn portefeuille kan plaatsen. Daarbij werd tevens de vraag gesteld of dit speelt in de gemeente Roosendaal.

De situatie als geschetst met betrekking tot de Bulkenaar is het college niet bekend en is ook niet aan de orde. De getaxeerde complexwaarde die alle grondeigenaren in Bulkenaar krijgen aangeboden bedraagt € 25/m<sup>2</sup> terwijl de agrarische waarde onder de €9/m<sup>2</sup> ligt. De situatie in de Bulkenaar is precies andersom dan door de fractie van GroenLinks wordt geschetst. Naast de grondwaarde van €25/m<sup>2</sup> worden de redelijke kosten voor deskundige bijstand vergoed en worden de grondeigenaren op basis van de onteigeningswet volledig schadeloos gesteld voor de schade die in dat kader voor compensatie in aanmerking komt in de Bulkenaar.

Uw algemene vraag gaat uit van de veronderstelling dat er verkocht moet worden. De situatie dat er sprake is van moeten, doet zich alleen voor als er sprake is van verkoop tegen de achtergrond van een onteigening.

In dat geval heeft de eigenaar recht op de hoogste waarde (of de ontwikkelwaarde of de waarde van de huidige bestemming), op vergoeding van de redelijke kosten van de door hem ingeschakelde deskundigen en een volledige schadeloosstelling van alle onteigeningsschade. Wat betreft de ontwikkelwaarde wordt doorgaans de complexwaarde gehanteerd (er vindt dan verevening plaats op basis van de onteigeningswet). Dit laatste leg ik u uit aan de hand van een simpel voorbeeld:

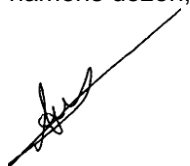
*in een bestemmingsplan kunnen verschillende functies (wonen, bedrijven, parkeren, park, etc.) mogelijk worden gemaakt op grond die nu bijvoorbeeld agrarisch is. Op eigendomsniveau zou de grond waarop de functie woningen worden geprojecteerd het meeste waard kunnen zijn. Door middel van verevening mag de gemeente op basis van de Onteigeningswet de te onderscheiden waarden simpel gezegd middelen en omslaan naar een vierkante meter prijs die voor iedereen hetzelfde is (en dus niet afhankelijk of het bestemmingsplan toevallige een parkeerplaats of een appartementengebouw op jouw grond projecteert).*

Van het moeten verkopen tegen een lagere waarde, waarna de gemeente een hogere waarde voor dezelfde grond in zijn portefeuille kan plaatsen is geen sprake in Roosendaal.

Ik ga ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en beschouw de toezegging 2022-A6 hiermee als afgedaan.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,  
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right, positioned below the text 'namens dezen,'.

A. van Gestel  
*Wethouder*