



datum	7 oktober 2025
portefeuillehouder	Arjan Noorthoek
contactpersoon	Benjamin Gerritsen
fractie(s)	Inwonersbelangen
onderwerp	Raadsvoorstel (D/25/192748)

Inleiding

De volgende vragen betreffen vragen over de compensatie voor de eigenaar van Kromwijkerdijk 15

1. In 2023 is er een rapport uitgebracht Exploitatieplan Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg (https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0632.EPVanZwietenweg-OW01/t_NL.IMRO.0632.EPVanZwietenweg-OW01.pdf). Hierin staat het volgende over het terrein Kromwijkerdijk 15: *60% van de gronden behorende bij de boerderij ligt binnen de exploitatieplangrens. De overige gronden liggen er buiten. Deze gronden moet wel bij de kostenraming betrokken worden, omdat ze samen een hindercontour vormen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein.*
2. Er is sprake van verschillende vormen van regelingen voor compensatie:
 1. **Eigendomspositie** (als grond wordt onteigend of verkocht aan de gemeente).
 2. **Waarde woningen/grond** in de omgeving.
 3. **Bedrijven** die moeten verplaatsen of beperkingen ondervinden.
3. Een eigenaar heeft onder verschillende omstandigheden recht op “compensatie”:
 - a) **Onteigening (schadeloosstelling)**
 - Als jouw grond of pand binnen de begrenzing van het bedrijventerrein ligt en je niet vrijwillig verkoopt, kan de gemeente uiteindelijk **onteigenen**. I
 - in dat geval geldt *schadeloosstelling*: je krijgt de **volledige marktwaarde** + bijkomende kosten (bijvoorbeeld notaris, verhuiskosten, herinrichtingskosten) + eventuele inkomensschade (bij bedrijfsvoering).
 - Je mag er financieel niet slechter uitkomen.
 - b) **Geen negatieve gevolgen vermogenspositie (planschade)**
 - Als je **niet wordt onteigend**, maar de ontwikkeling zorgt voor **waardedaling van je woning/grond** (bijvoorbeeld door geluid, verkeer, uitzicht), kun je **planschade** aanvragen (nu onder de Omgevingswet: *nadeelcompensatie*).
 - Voorwaarde: de schade moet boven het **normaal maatschappelijk risico** uitkomen.
 - c) **Geen negatieve gevolgen inkomenspositie**
 - Geldt voor **ondernemers** in de omgeving of bedrijven die moeten **verplaatsen**.
 - Als je bedrijf hinder ondervindt (bereikbaarheid, omzetschade, verlies van klanten), kan je nadeelcompensatie aanvragen.
 - Bij verplaatsing kan de gemeente een **bedrijfsverplaatsingsregeling** toepassen (vergoeding van verhuis- en inrichtingskosten, inkomensschade door omzetverlies, etc.).



Vraag 1.

Zijn de bepalingen zoals in 2 en 3 hierboven juist en volledig? Zo niet, welke zijn dan van toepassing?

Antwoord

De aanbiedingen zoals die zijn gedaan zijn gebaseerd op het beginsel van een volledige schadeloosstelling. Dit begrip stoelt op de inmiddels vervallen Onteigeningswet en is voortgezet in de Omgevingswet. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat na het ontnemen van de eigendom (hetzij op basis van minnelijke verwerving dan wel onteigening) de betrokken perso(o)n(en) na het verlies van de zaak in een gelijkwaardige vermogens- en inkomenspositie blijven verkeren. De schadeloosstelling kan worden berekend op basis van bedrijfsverplaatsing/reconstructie (aankoop bestaand bedrijf of nieuwbouw) of liquidatie van de onderneming. Dit zijn methoden om te komen tot de hoogte van de schadeloosstelling. Na uitbetaling van de schadeloosstelling is er bestedingsvrijheid. Dit betekent dat degene die schadeloosgesteld is de keuze heeft om te doen/laten wat hij wil. Nadeelcompensatie heeft betrekking op onroerende zaken die buiten de verwervingsgrens liggen en niet worden aangekocht of onteigend. De andere aspecten (dat wil zeggen de vermogensschade en bijkomende schade) maken onderdeel uit van de volledige schadeloosstelling in het geval van de aankoop of onteigening van de onroerende zaken.

Vraag 2.

Voor de eigenaar aan de Kromwijkerdijk 15 zijn alle 3 de vormen zoals benoemd in punt 2 hierboven van toepassing: **Eigendomspositie**, **Waarde woningen/grond** en **Bedrijven**. Hoe is van elk van deze 3 uit te keren compensaties toegepast? Wat is de hoogte van deze 3 vormen van compensatie volgens de laatste berekening en wanneer zijn deze berekening gemaakt? En hoe hoog zijn deze tegen prijspeil oktober 2025?

Antwoord

Voor de waardebepaling in het kader van het exploitatieplan is door een onafhankelijk taxateur een inbrengwaarde taxatie opgesteld. Deze taxatie is van 25 juni 2025. Deze taxatie voorziet in een volledige schadeloosstelling uitgaande van onteigening en een bedrijfsverplaatsing/reconstructie. Er is geen aanleiding om een nieuwe taxatie te maken. Nadeelcompensatie is een afzonderlijke regeling waarop door de eigenaar op enig moment een beroep kan worden gedaan. Het is niet uitgesloten dat nadeelcompensatie ook in de schadeloosstelling in het kader van de verwerving wordt meegenomen indien de eigenaar hierom verzoekt.

Vraag 3.

Wat zijn rechten en plichten van de gemeente en de eigenaren in deze situatie?

Antwoord

De gemeente heeft een voorkeursrecht gevestigd op de benodigde gronden. Het college spant zich in om binnen alle redelijkheid er met de eigenaren uit te komen. Indien dit uiteindelijk niet leidt tot een minnelijke verwerving, kan de gemeente overgaan tot een onteigening van de benodigde gronden in het kader van het realiseren van het bestemmingsplan. Op basis van gemeentelijk voorkeursrecht is de waarderingsgrond alleen de werkelijke waarde (lees: marktwaarde/vermogenswaarde) van de



onroerende zaak. De gemeente begrijpt dat dit bedrag onvoldoende is om de onderneming te verplaatsen en elders voort te zetten. Om die reden zijn reeds verschillende aanbiedingen gedaan op basis van een volledige schadeloosstelling. Hiermee wordt de systematiek van het onteigeningsrecht gevolgd.

Vraag 4.

Welke scenario's heeft het college voor ogen om het terrein van Kromwijkerdijk 15 in bezit te krijgen om het bedrijventerrein te kunnen realiseren? Denk aan een ander terrein beschikbaar te stellen, onteigenen, et cetera. Wat zijn reële doorlooptijden van deze scenario's, met reële kans op langdurige juridische stappen van de eigenaar?

Antwoord

Het college streeft ernaar om er minnelijk met de eigenaren uit te komen. De gesprekken met de eigenaren lopen al een aantal jaren. Deze gesprekken hebben helaas nog niet geleid tot overeenstemming.

Binnen de gemeentegrenzen is gekeken naar alternatieve locaties waar intensieve veehouderij mogelijk is, maar die zijn er vooralsnog niet. Tevens is er met de Provincie gekeken of er binnen de provinciegrenzen alternatieve locaties zijn dan wel mogelijkheden zijn om vrijkomende locaties voor grondgebonden landbouw (melkveehouderij) om te zetten naar een varkenshouderij, maar ook deze zijn tot op heden niet voor handen. Ook geeft de provincie aan niet bereid te zijn medewerking te verlenen aan het nieuw vestigen van een intensieve veehouderij ondanks dat er feitelijk sprake is van een verplaatsing. De verwerver heeft ook gekeken naar alternatieven buiten de provinciegrenzen. Het kan dus zijn dat er geen alternatieve locatie voor handen is. Desalniettemin mag de gemeente rekenen met schadeloosstelling op basis van reconstructie/verplaatsing. Het onteigeningsrecht verplicht namelijk niet tot het aanbieden van een alternatieve locatie maar "slechts" tot het vergoeden van de schade.

Indien het minnelijke traject niet lukt, kan er een onteigeningstraject worden ingezet ten behoeve van de ontwikkeling van een bedrijventerrein voor de Woerdense ondernemers.

Vraag 5.

Zijn de berekeningen uit rapport Exploitatieplan Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg voor de gehele benodigde compensatie aan de eigenaren (Kromwijkerdijk 15) volledig en nog actueel? Zo, niet wat ontbreekt er, wat is de hoogte hiervan in euro's en wat is de actuele waarde van de te onderscheiden onderdelen en de gehele compensatie?

Antwoord

De berekeningen uit het exploitatieplan zijn volledig en actueel.