

Bijlage 9

Calculatie meerwaarde compensatie

Inleiding

Enexis wil op een agrarisch perceel in het buitengebied van Wanroij een nieuw transportverdeelstation realiseren. Hiervoor zal de agrarische bestemming moeten worden omgezet in een nuts-bestemming. In het kader van provinciaal en gemeentelijk beleid is voor voorkomende gevallen een extra inspanning nodig voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Er is in dit geval sprake van een categorie 3-ontwikkeling, volgend uit de regionale afstemming en het gemeentelijk beleid in de Aanvulling Structuurvisie.

Onderstaand wordt ingegaan op de verwachte waardeontwikkeling van de grond in relatie tot de landschappelijke inpassing. Hiermee wordt aangetoond dat voldoende tegenprestatie wordt geleverd conform het gestelde beleid. De genoemde bedragen zijn overgenomen uit Bijlage 3 van Werken aan Ruimtelijke Kwaliteit, Aanvulling Structuurvisies Kernen en Buitengebied: Uitwerking Fonds Ruimtelijk Kwaliteit, vastgesteld 25 oktober 2018¹ en Bijlage 5 en 6 van de Stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant².

Uit de berekening blijkt dat de landschappelijke inpassing een waarde (aanleg en beheer) vertegenwoordigd van circa € 22.800,- over een periode van 25 jaar. Dit is ruim 5x de compensatieopgave en gelijk aan de waardestijging, waarmee voldaan wordt aan deze verplichting.

¹ https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1702.1SVaanvullingFRK-VA01/d_NL.IMRO.1702.1SVaanvullingFRK-VA01.pdf

² <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR641265/6#d13026317e31>

Calculatie

Onderdeel	Aantal	eenheid
Oppervlakte aangekocht perceel	815,1	m2
Toekomstig bebouwd oppervlak	58,8	m2
Toekomstig onbebouwd oppervlak	756,4	m2
Huidige waarde (agrarisch) per m2	€ 7,50	
Toekomstige waarde bebouwd per m2	€ 66,00	
Toekomstige waarde onbebouwd per m2	€ 33,00	
Meerwaarde bestemmingswijziging (compensatieomvang)	€ 22.725,80	
20% compensatieomvang	€ 4.545,16	
Landschappelijke inpassing aanleg		
lengte beplantingstrook 6 meter rond station in 3 rijen	74,6	m1
rij 1 en 2 aantal stuks per m1 (bosplantsoen)	10,00	stuk
rij 3 aantal stuks per m1 (boombeplanting)	3,00	stuk
totaal aantal rij 1 en 2 (bosplantsoen)	1492,00	stuk
totaal aantal rij 3 (boombeplanting)	223,80	stuk
rij 1 en 2 (hondsroos, hulst, kardinaalsmuts, hazelaar en rode kornoelje)	€ 2,00	stuk (excl. BTW)
rij 3 (boomvormers zomereik, veldesdoorn, haagbeuk, berk en zoete kers)	€ 22,50	stuk (excl. BTW)
kosten aanplant rij 1 en 2	€ 2.984,00	Excl. BTW
kosten aanplant rij 3	€ 5.035,50	Excl. BTW
Totale aanlegkosten landschappelijke inpassing	€ 8.019,50	Excl. BTW
Landschappelijke inpassing beheerskosten		
Onderhouds- en beheerskosten (struweelhaag) L6a	€ 1,22	meter / jaar
Onderhouds- en beheerskosten (bomenrij < 20 cm diameter) L8a	€ 31,86	stuk / jaar
jaarlijkse beheerskosten	€ 2.467,77	Excl. BTW
totale beheerskosten 6 jaar exploitatie	€ 14.806,62	Excl. BTW
Totale aanleg- en beheerskosten landschappelijke inpassing	€22.826,12	Excl. BTW