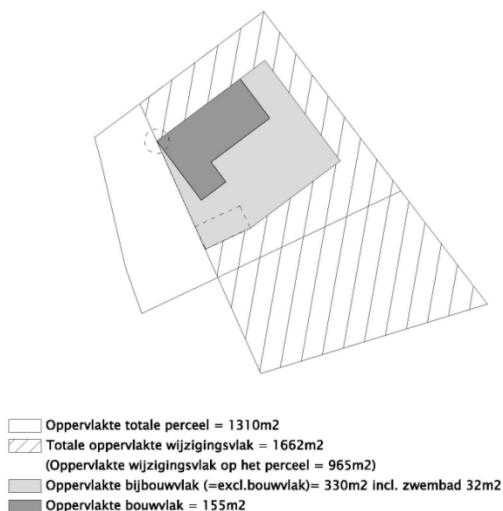


Kwaliteitsbalans Vijverbosweg 1 te Vught

In aanvulling op het wijzigingsplan 'Vijverbosweg 1' en op basis van de Landschappelijke inpassing van dit perceel is deze aanvullende kwaliteitsbalans opgesteld. De balans geeft inzicht in de veranderende bestemmingswaarde en de voorgestelde tegenprestatie die in de compensatiebijdrage voorziet.

Kwaliteitsverbetering/tegenprestatie

Het plangebied aan de Vijverbosweg voorziet in de wijziging van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' de bestemming 'Park', in de bestemming 'Woondoeleinden' ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding, ten behoeve van de verplaatsing van de boerderij op het perceel Vijverbosweg 1 (bouwvlak en bijbouwvlak).



verdeling van de oppervlakten van het perceel



voorstel landschappelijke inpassing

Het totale wijzigingsplangebied voor de nieuwe ontwikkeling heeft een oppervlakte van 1662 m². Het bijbouwvlak heeft een oppervlakte van 330 m² en het bouwvlak een oppervlakte van 155 m². Binnen het bijbouwvlak wordt een poel(deels zwembad) gerealiseerd. De oppervlakten van het bouwvlak en bijbouwvlak zijn ten opzichte van de oude situatie niet gewijzigd. Alleen de locatie is gewijzigd. Aan de voorzijde blijft een gedeelte van het perceel bestemming 'Park'. Op het perceel is aan de westzijde nog een strook 'Park' aanwezig van 230 m², welke ongewijzigd blijft.

De kwaliteitsberekening is opgesteld volgens de rekenmethodiek als beschreven in 'werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, 2013'. Uitgangspunten voor deze berekening zijn de geldende grondwaarden en eenheidsprijzen voor aanleg, beheer en onderhoud, toegepast op de betreffende eenheden.

	<i>Oppervlakte</i>	<i>Waarde een- heid per m²</i>	<i>Totaal</i>
Huidige situatie			
1. Vijverbosweg 1			
• Wonen (bouwvlak + bijbouwvlak)	485 m ²	300,-	€ 145.500,-
2. Perceel ongenummerd (totaal perceel en wijzigingsvlak)			
• Park	1.892 m ²	1,-	€ 1.892,-
Nieuwe situatie			
1. Vijverbosweg 1			
• Park	485 m ²	1,-	€ 485,-
2. Perceel ongenummerd			
• Wonen(bouwvlak + bijbouwvlak)	485 m ²	300,-	€ 145.500,-
• Wonen (onbebouwd)	1177 m ²	25,-	€ 29.425,-
• Park	230 m ²	1,-	€ 230,-
Totaal	1.892 m²		€ 175.115,-
Verschil 1 huidig - nieuw			€ -145.015,-
Verschil 2 huidig - nieuw			€ 173.223,-
Totaal verschil 1 - 2			€ 28.218,-
Kwaliteitsbijdrage(20%)			€ 5.644,-
Tegenprestatie			
Sloop bebouwing Vijverbosweg 1 (woning+bijgebouw)	185 m ²	€ 25,- m ²	€ 4.625,-
Aanleg en beheer randbeplanting(struweel 3m) 6jr.	171 m ²	€ 4,91,- m ²	€ 840,-
Aanleg poel	110 m ²	€ 3,56- m ²	€ 392,-
Solitaire boom / bomengroep	12 stuks	€ 60,62 p.s.	€ 727,-
Bloemenweide	267 m ²	€ 3,56- m ²	€ 951,-
Totaal tegenprestatie			€ 7.535,-

Conclusie

Het wijzigingsvoorstel voor het perceel ongenummerd en de Vijverbosweg 1 doet geen afbreuk aan de ruimtelijke karakteristiek van de locatie. Door sloop van bestaande bebouwing, de aanleg van de randbeplanting, bloemenweide, de (solitaire) bomen en de poel wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering. Door deze inrichtingsmaatregelen krijgt de locatie een groen en traditioneler karakter, in lijn met de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.