

ALV LUW 7 FEBRUARI

VERWELIUSPLAN DECEMBER 2022
VERSUS AANGEPAST PLAN

agen

gen



ANALYSE VERWELIUSPLAN DECEMBER 2022:

OOSTZIJDE:

- Tuinen van de woningen ondiep en georiënteerd op NNN
- Geen ruimtelijke reservering binnen het plangebied mogelijk voor het belemmeren van geluid, licht en betreding door mens en dier
- Te lange rij woningen: sterke beïnvloeding van park Sandwijck

ZUIDZIJDE:

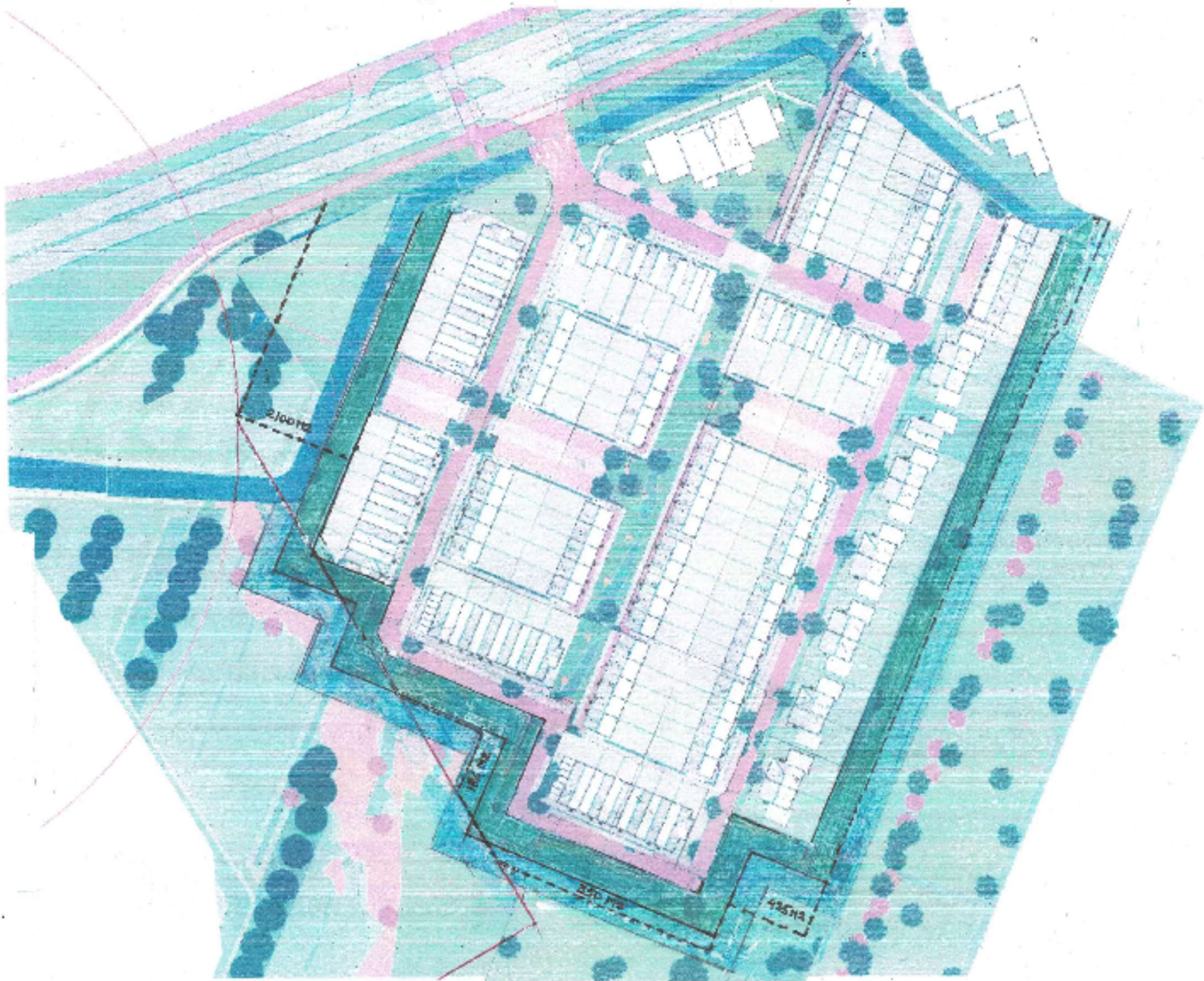
- Tuinen en woningen georiënteerd op NNN/Footstep faunapassage
- Tuinen en woningen te dicht gelegen op foerageergebied van de dassen
- Geen ruimtelijke reservering binnen het plangebied voor het belemmeren van geluid, licht en betreding door mens en dier

WESTZIJDE:

- Woningen en tuinen georiënteerd op en gelegen in gevoeligste deel van de faunapassage
- Geen ruimtelijke reservering binnen het plangebied mogelijk voor het belemmeren van geluid, licht en betreding door mens en dier
- Plan belemmerd zicht vanaf en naar de Nieuwe Hollandse Waterlinie
- Appartementenblok te dicht op faunapassage

ALGEMENE KRITIEK

- Het Verweliusplan voldoet kennelijk aan vastgestelde randvoorwaarden maar dat maakt het plan nog niet tot een acceptabel plan.
- De wethouder heeft desondanks al toezeggingen gedaan aan Verwelius
- Wederom is de participatie in het proces niet serieus genomen.
- Het plan overschrijdt de Rode Contour met 6429m² en dat wordt aan de overzijde van de Utrechtseweg zgn. gecompenseerd.
- Maatregelen tegen licht, geluid en betreding door mens en dier zijn opzettelijk niet meegenomen in het Verweliusplan. De woningen profiteren van de natuurlijke omgeving, terwijl die omgeving wordt gehinderd.
- De natte ecologische verbinding (Biltsche Grift), zoals die nu functioneert is er niet meer in het Verweliusplan.
- Het Verweliusplan voert onherroepelijk tot sterke weerstand omdat het domweg niet deugt.



EIGENSCHAPPEN AANGEPAST PLAN:

OOSTZIJDE:

- Tuinen van de woningen 8m verschoven waardoor meer afstand naar NNN.
- 8m ruimtelijke reservering binnen het plangebied opgenomen voor het belemmeren van geluid, licht en betreding door mens en dier.
- Rij woningen ingekort waardoor minder sterke beïnvloeding van park Sandwijck

ZUIDZIJDE:

- Tuinen en woningen niet meer georiënteerd op NNN/Footstep v.d. fauna-passage
- Tuinen en woningen verder af van foerageergebied van de dassen
- 8m ruimtelijke reservering binnen het plangebied opgenomen voor het belemmeren van geluid, licht en betreding door mens en dier

WESTZIJDE:

- Woningen en tuinen flink teruggetrokken. Zo kan meer ruimte buiten het woonplan blijven t.b.v. het gevoeligste deel van de faunapassage
- 8m ruimtelijke reservering binnen het plangebied opgenomen voor het belemmeren van geluid, licht en betreding door mens en dier
- Beter zicht vanaf en naar de Nieuwe Hollandse Waterlinie
- Appartementenblok verder weg gelegd van de faunapassage

ALGEMENE VERBETERINGEN

- Het aangepaste plan voldoet niet alleen aan vastgestelde randvoorwaarden maar houdt veel meer rekening met de kwetsbare omgeving en is daardoor meer acceptabel.
- Wel of geen toezeggingen door de wethouder, er zal nog een slag gemaakt moeten worden. Als die bereidheid er is kan het plan vlot de procedures doorlopen
- Het aangepaste plan kan opgevat worden als een voorbeeldig stuk participatie
- Het plan overschrijdt de Rode Contour met 4329m² maar t.o.v. het Verweliusplan wordt ook 4685m² teruggewonnen binnen de Rode Contour. Per saldo hoeft daarom niets te worden gecompenseerd.
- Er zijn slechts 4 woningen minder en het gemiddeld prijsniveau is lager.
- Maatregelen tegen licht, geluid en betreding door mens en dier en de ruimtelijke reservering daarvoor, zijn uitdrukkelijk onderdeel van het bouwplan. Het wonen oriënteerd zich op een 8m brede natuurlijk ingerichte maar ondoordringbare groenstrook. Daarachter pas ligt de natuurlijke omgeving.
- Rond voornoemde groenstrook loopt weer de natte ecologische verbinding
- Het aangepaste plan verdient het om serieus te worden genomen