

SLAGEN IN HET GROEN 2023

Woningbouw langs de Utrechtseweg
en bescherming van natuurbelangen

Bijlage III
Planvergelijkingen



Plan Verwelius januari 2022



	DIVERSE ASPECTEN	PLAN VERWELIUS JANUARI 2022
01	Algemene kenmerken	Totaal 134 woningen. Alles grondgebonden o.a. 20 villa's maar geen appartementen. Patiowoningen buiten beschouwing gelaten
02	Winstpotentieel conform calculaties Interplan Bouwsupport	Winstpotentieel nog hoger dan in plan Verwelius november 2022
03	Plan in relatie tot NHW (Nieuwe hollandse waterlinie), Unesco werelderfgoed.	Plangrens overschrijdt het 120m vanaf de NHW vrij te houden schootsveld gering. Zicht v.a. de Utrechtseweg is sterk verminderd
04	Plan in relatie tot Eco-passage Griffenstein en maatregelen uit Alterra rapport (E.A. van der Grift 2009)	Plangrens ligt deels in zowel de "stapsteen" als de "verbindingszone". Toevoeging van een bufferzone van 8m vergroot de overschrijding nog meer
05	Bufferzone breedte 8m rond plangebied t.b.v. maatregelen tegen licht- en geluidoverlast en betreding natuurgebied	Geen rekening mee gehouden. Zou dit het geval zijn dan wordt de al grote overschrijding van de plangrenzen nog groter
06	Plangrenzen i.r.t. Rode Contour zijn belangrijk omdat overschrijding zorgt voor verplichte compensatie elders. E.e.a. is strikt gereguleerd	Plan overschrijdt de Rode Contour fors, ook zonder bufferzone van 8m al. Grote delen van het plan zijn in de NNN getekend
07	Bufferruimte aan Oostzijde plangebied richting Park Sandwijk	Reeks woningen en tuinen is over ca. 282m lengte 12m te diep in NNN getekend ten koste van de bufferruimte t.b.v. Park Sandwijk.
08	Ruimte aan Zuidzijde voor leefgebied dassenfamilies en tot het zogenaamde "reeënbosje"	Plangrens is, zelfs zonder bufferzone van 8m, maximaal de NNN ingetekend, en loopt zelfs tegen het zogenaamde "reeënbosje" aan.

Plan Verwelius november 2022



	DIVERSE ASPECTEN	PLAN VERWELIUS NOV. 2022
01	Algemene kenmerken	Totaal 139 woningen. Grotendeels grondgebonden waaronder 8 villa's en 12 appartementen. Patiowoningen buiten beschouwing gelaten
02	Winstpotentieel conform calculaties Interplan Bouwsupport	Ontwikkelwinst €14.483.986 (15% over stichtingskosten) plus residuele grondwaarde €11.577.791 is totaalwinst €26.061.777
03	Plan in relatie tot NHW (Nieuwe hollandse waterlinie), Unesco werelderfgoed.	Plangrens overschrijdt het 120m vanaf de NHW vrij te houden schootsveld niet. Zicht v.a. de Utrechtseweg is sterk verminderd
04	Plan in relatie tot Eco-passage Griffenstein en maatregelen uit Alterra rapport (E.A. van der Grift 2009)	Plangrens ligt deels in de "stapsteen" Toevoeging van een bufferzone van 8m vergroot de overschrijding nog meer
05	Bufferzone breedte 8m rond plangebied t.b.v. maatregelen tegen licht- en geluidoverlast en betreding natuurgebied	Geen rekening mee gehouden. Zou dit het geval zijn dan wordt de al grote overschrijding van de plangrenzen nog groter
06	Plangrenzen i.r.t. Rode Contour zijn belangrijk omdat overschrijding zorgt voor verplichte compensatie elders. E.e.a. is strikt gereguleerd	Plan overschrijdt de Rode Contour, ook zonder bufferzone van 8m. Elders moet ruim 2700m2 natuur- (gebied) worden gecompenseerd
07	Bufferruimte aan Oostzijde plangebied richting Park Sandwijk	Reeks woningen en tuinen is over ca. 237m lengte 12m te diep in NNN getekend ten koste van de bufferruimte t.b.v. Park Sandwijk.
08	Ruimte aan Zuidzijde voor leefgebied dassenfamilies en tot het zogenaamde "reeënbosje"	Plangrens is 45m teruggetrokken v.a. het zogenaamde "reeënbosje". De noodzakelijke bufferzone van 8m gaat daarvan nog af.

Aangepast Plan Verwelius



	DIVERSE ASPECTEN	AANGEPAST PLAN VERWELIUS
01	Algemene kenmerken	Totaal 135 woningen. Grotendeels grondgebonden waaronder 2 villa's en 12 appartementen. Patiowoningen buiten beschouwing gelaten
02	Winstpotentieel conform calculaties Interplan Bouwsupport	Ontwikkelwinst €13.789.091 (15% over stichtingskosten) plus residuele grondwaarde €7.772.398 is totaalwinst €21.570.489
03	Plan in relatie tot NHW (Nieuwe hollandse waterlinie), Unesco werelderfgoed.	Plangrens incl. bufferzone van 8m overschrijdt het 120m vrij te houden schootsveld niet. Zicht v.a. de Utrechtseweg is beter
04	Plan in relatie tot Eco-passage Griffenstein en maatregelen uit Alterra rapport (E.A. van der Grift 2009)	Plangrens ligt vrijwel buiten de "stapsteen" maar de rond het plan lopende bufferzone van 8m ligt daar gering in.
05	Bufferzone breedte 8m rond plangebied t.b.v. maatregelen tegen licht- en geluidoverlast en betreding natuurgebied	Wel rekening mee gehouden. De bufferzone van 8m zorgt voor zeer geringe overschrijding van acceptabele plangrenzen
06	Plangrenzen i.r.t. Rode Contour zijn belangrijk omdat overschrijding zorgt voor verplichte compensatie elders. E.e.a. is strikt gereguleerd	Plan overschrijdt de Rode Contour inclusief binnenplangebied bufferzone van 8m niet (wel toepassing van de "touwtjesmethode").
07	Bufferruimte aan Oostzijde plangebied richting Park Sandwijk	Woningen en tuinen ca. 212m lengte, niet in NNN getekend. Bufferzone van 8m ligt wel in de NNN. Toepassing van "touwtjesmethode".
08	Ruimte aan Zuidzijde voor leefgebied dassenfamilies en tot het zogenaamde "reeënbosje"	Plangrens is 70m teruggetrokken v.a. het zogenaamde "reeënbosje". De noodzakelijke bufferzone van 8m gaat past binnen-plans

Aangepast Plan Verwelius



	DIVERSE ASPECTEN	PLAN BREAK-EVEN
01	Algemene kenmerken	Totaal 100 woningen. Grotendeels grondgebonden waaronder 6 villa's plus 12 appartementen. Patiowoningen buiten beschouwing
02	Winstpotentieel conform calculaties Interplan Bouwsupport	Ontwikkelwinst €11.408.023 (15% over stichtingskosten) plus residuele grondwaarde €121.808 is totaalwinst €11.529.831
03	Plan in relatie tot NHW (Nieuwe hollandse waterlinie), Unesco werelderfgoed.	Plangrens incl. bufferzône van 8m overschrijdt het 120m vrij te houden schootsveld niet. Zicht v.a. de Utrechtseweg is beter
04	Plan in relatie tot Eco-passage Griffenstein en maatregelen uit Alterra rapport (E.A. van der Grift 2009)	Plangrens ligt niet in de "stapsteen" en de rond het plan lopende buffer- zône van 8m, op een miniem hoekje na, evenmin.
05	Bufferzône breedte 8m rond plangebied t.b.v. maatregelen tegen licht- en geluidoverlast en betreding natuurgebied	Wel rekening mee gehouden. De bufferzône van 8m zorgt niet voor overschrijding van acceptabele plangrenzen
06	Plangrenzen i.r.t. Rode Contour zijn belangrijk omdat overschrijding zorgt voor verplichte compensatie elders. E.e.a. is strikt gereguleerd	Plan ligt geheel binnen de Rode Contour incl. binnenplanse buffer- zône van 8m. Er is binnen de Rode Contour extra ruimte voor natuur.
07	Bufferruimte aan Oostzijde plangebied richting Park Sandwijkstraat	Woningen en tuinen ca. 187m lengte, niet in NNN getekend. Bufferzône van 8m ligt wel wel in NNN. Toepassing van "touwtjesmethode".
08	Ruimte aan Zuidzijde voor leefgebied dassenfamilies en tot het zogenaamde "reeënbosje"	Plangrens is 120m teruggetrokken v.a. het zogenaamde "reeënbosje". De noodzakelijke bufferzône van 8m past moeiteloos binnenplans