

**Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Keizershoeve I'**  
**d.d. 20 juli 2011**

**Procedure**

Op 15 februari 2011 is besloten het ontwerp-bestemmingsplan 'Keizershoeve I' in procedure te brengen (BW11.00226). Het ontwerp-bestemmingsplan 'Keizershoeve I' heeft van 24 februari tot en met 6 april 2011 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend, een zienswijze van de provincie en een zienswijze van Vitens. In deze nota worden deze zienswijzen beantwoord. De zienswijze van de provincie heeft er toe geleid dat een ontheffingsprocedure van de Ruimtelijke Verordening Gelderland moest worden doorlopen. De toelichting is aangevuld met het feit dat deze ontheffingsprocedure doorlopen is. Voor het overige hebben de zienswijze niet geleid tot aanpassing van het plan.

**Reacties zienswijzen**

De ingebrachte reacties worden hieronder puntsgewijs samengevat en beantwoord.

Vitens Gelderland, J.B. ten Brinke, Meander 1101, 6825 MJ, Arnhem (ontvangen 15 maart 2011, IN11.01254)

1. *Vitens attendeert de gemeente erop dat binnen het plangebied drinkwaterleidingen aanwezig zijn. Verzocht wordt de stroken openbare grond waarin de leidingen zijn gelegen, of waarin deze dienen te worden aangelegd, hiervoor te reserveren. Indien de stroken verlegd, aangepast of bemanteld moeten worden, komen de hieruit voortvloeiende kosten voor rekening van de gemeente zoals is bepaald in de drinkwaterleveringsovereenkomst.*

De reactie van Vitens wordt voor kennisgeving aangenomen. Indien er wijzigingen in de drinkwaterleiding zijn voorzien, dan worden de kosten gedragen door de ontwikkelaar.

Provincie Gelderland, team ruimtelijke ordening en advisering, W.S.G. Meijer, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem (ontvangen 6 april 2011, IN11.01636)

1. *Voor een klein gedeelte wordt woningbouw mogelijk gemaakt buiten de woningbouwcontour, zoals vastgesteld in de Ruimtelijke Verordening Gelderland.*

Om de strijdigheid met de Ruimtelijke Verordening Gelderland op te heffen heeft de gemeenteraad er voor gekozen een om een ontheffing van de verordening aan te vragen. Als onderbouwing voor het verlenen van deze ontheffing is het volgende opgenomen:

Met het plan Keizershoeve I wordt de bestaande stedenbouwkundige structuur van de oostrand van Ewijk afgerond en de lintbebouwing aan de Blatenplak voltooid. Het Forum, welke aan de noordoost-zijde van het plangebied is gesitueerd, bestaat uit 24 grondgebonden woningen, in een landgoed-achtige setting. Het Forum is gelegen aan en georiënteerd op het archeologisch rijksmonument (Romeinse Veld).

In eerdere plannen voor Keizershoeve I bestond de bebouwing van dit landgoed uit een gebouw van 24 appartementen in de dure koopsector. Vanwege de recente ontwikkelingen in de woningmarkt bleek voor dergelijke woningen op deze plek onvoldoende interesse te bestaan. Gekozen is om op basis van woningmarktonderzoek het plan te herontwikkelen en hier grondgebonden woningen te bouwen in de middeldure sector. Deze middencategorie was nog onvoldoende vertegenwoordigd in de rest van het plan Keizershoeve 1, terwijl er wel vraag naar is. Om aan te sluiten bij de trend om te bouwen voor gelijkgestemden is gekozen voor een thematisch woningbouwproject. Het

aantal woningen blijft wel gelijk, maar omdat dit woningtype meer grondoppervlak vraagt is het project groter van omvang dan eerst.

Destijds is de woningbouwcontour om het Masterplan Ewijk gelegd, die destijds in voorbereiding was. Door de uiteindelijk uitwerking van de plannen is de contour te krap geworden, maar het is altijd de bedoeling geweest om de contour strak te leggen om de afronding van de kern ter plaatse.

Omdat Keizershoeve I is gesitueerd nabij een Romeinse vindplaats, is gekozen voor het ontwikkelen van een Romeins forum. Bijzondere aan forum is dat er een soort hof gecreëerd wordt, welke een gemeenschappelijk binnenterrein vormt. De keuze van dit concept is zodanig dat het voor startende gezinnen aantrekkelijk is om op deze plek te wonen. Door de naastgelegen ligging van het archeologisch monument, dat onbebouwd moet blijven, kan het landgoed niet naar westelijke richting worden verplaatst. Het is bovendien niet logisch om de woningen op een andere plek te projecteren. Hiermee zou het stedenbouwkundig concept geweld aan worden gedaan. De ligging nabij het archeologisch monument, de zichtlijnen en de afronding d.m.v. het Forum, maakt deze plek uitermate geschikt voor dit project.

De ontwikkeling van het Forum kan daarnaast niet los worden gezien van de overige ontwikkeling van het plan. Immers, de beide landgoederen die aan de oostzijde van het plangebied Keizershoeve I ontwikkeld worden, vormen een afronding van de dorpszijde aan de oostzijde van Ewijk. De landgoederen worden ontwikkeld in een parkachtige omgeving met bosblokken, lanen en waterpartijen en vormen op deze manier een beëindiging van de kern Ewijk.

Bovendien wordt Keizershoeve I ontwikkeld door één ontwikkelaar in één exploitatie. Vanwege de haalbaarheid en ruimtelijke impact van het plan is het beslist noodzakelijk het Forum in zijn geheel te realiseren binnen het plangebied van Keizershoeve I.

Met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand) is tenslotte uitgebreid gediscussieerd over de stedenbouwkundige opzet van dit plandeel. Daarvan is de huidige opzet het resultaat.

Conclusie: Gezien bovengenoemde stedenbouwkundige, ruimtelijke en exploitatie-technische argumenten is het overschrijden van de woningbouwcontouren naar onze mening acceptabel.

Op 13 mei 2011 is het ontheffingsverzoek aan de provincie Gelderland verzonden. Op 6 juli 2011 heeft de provincie de ontheffing verleend. De strijdigheid met de Ruimtelijke Verordening Gelderland is hiermee opgeheven en het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.