Dé groene entrée van Ewijk voor Jong & Oud
Mooie afronding van de Keizershoeve

*Inbreidingslocatie Alta Ligna**

Commissie Ruimte 17 mei 2022

* Latijn voor Hoge Bomen

Sammenvatting Alta Ligna te Ewijk

- **Sfeervol wonen met uitzicht op de oeverwal of het park in de Keizershoeve**
- **Ruim opgezette wijk met zeer veel groen**
- **Voor ieder wat wils**
  - leeftijdsbestendige seniorenwoningen
  - Tweekappers & vrijstaande woningen
  - Starterswoningen
- **Wandel- en fietsontsluiting naar de Van Heemstraweg**

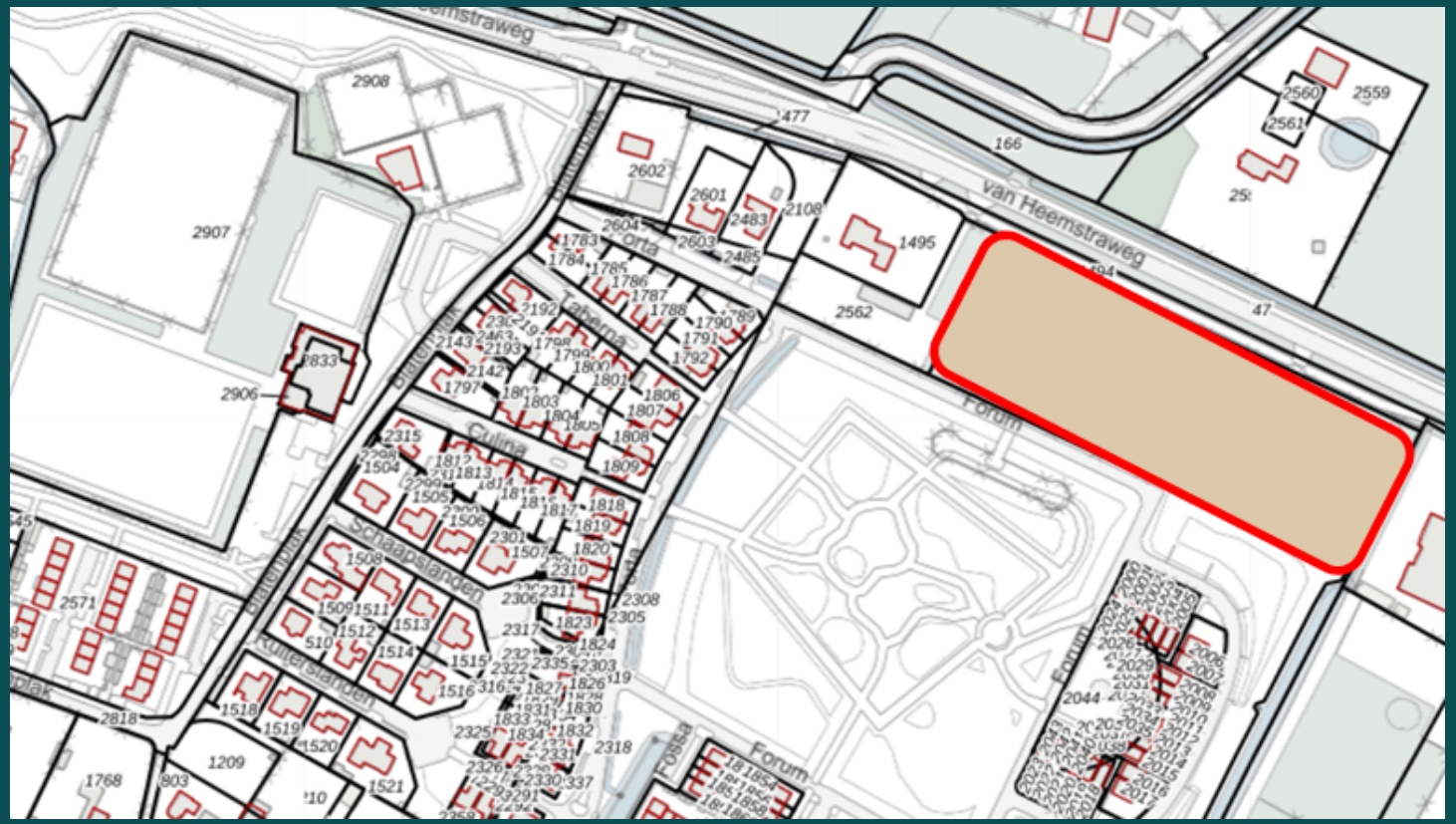


Verloop van tijd (08-2020 → 05-2022) → +600 dagen

20-08-2020	Eerste contact met Wethouder Ruimte
03-09-2020	Eerste meeting en uitleg globale idee/plan
10-12-2020	Vervolggesprek met Wethouder en presentatie stedenbouwkundig plan samen met Buro Waalbrug
15-01-2021	Indienen officieel principepeverzoek (PV)
26-01-2021	Notitie inbreidingslocaties (loskoppelen & korte termijn besluiten over PV)
↓	*Mail en telefonisch contact met wethouder omtrent voortgang*
03-11-2021	Email Wethouder → Alta Ligna kan worden aangemerkt als een inbreidingslocatie
↓	*Mail en telefonisch contact met wethouder omtrent voortgang*
08-02-2022	Aanvulling ingediende principepeverzoeken (brief)
28-04-2022	Advies Wethouder om gesprekstafels bij te wonen
09-05-2022	Bijwonen gesprekstafels → West en geen enkele inbreng vanuit Gemeente / SRO voor Alta Ligna
17-02-2022	Verzoek tot inspreken om Commissie Ruimte te informeren

Plangebied Alta Ligna te Ewijk

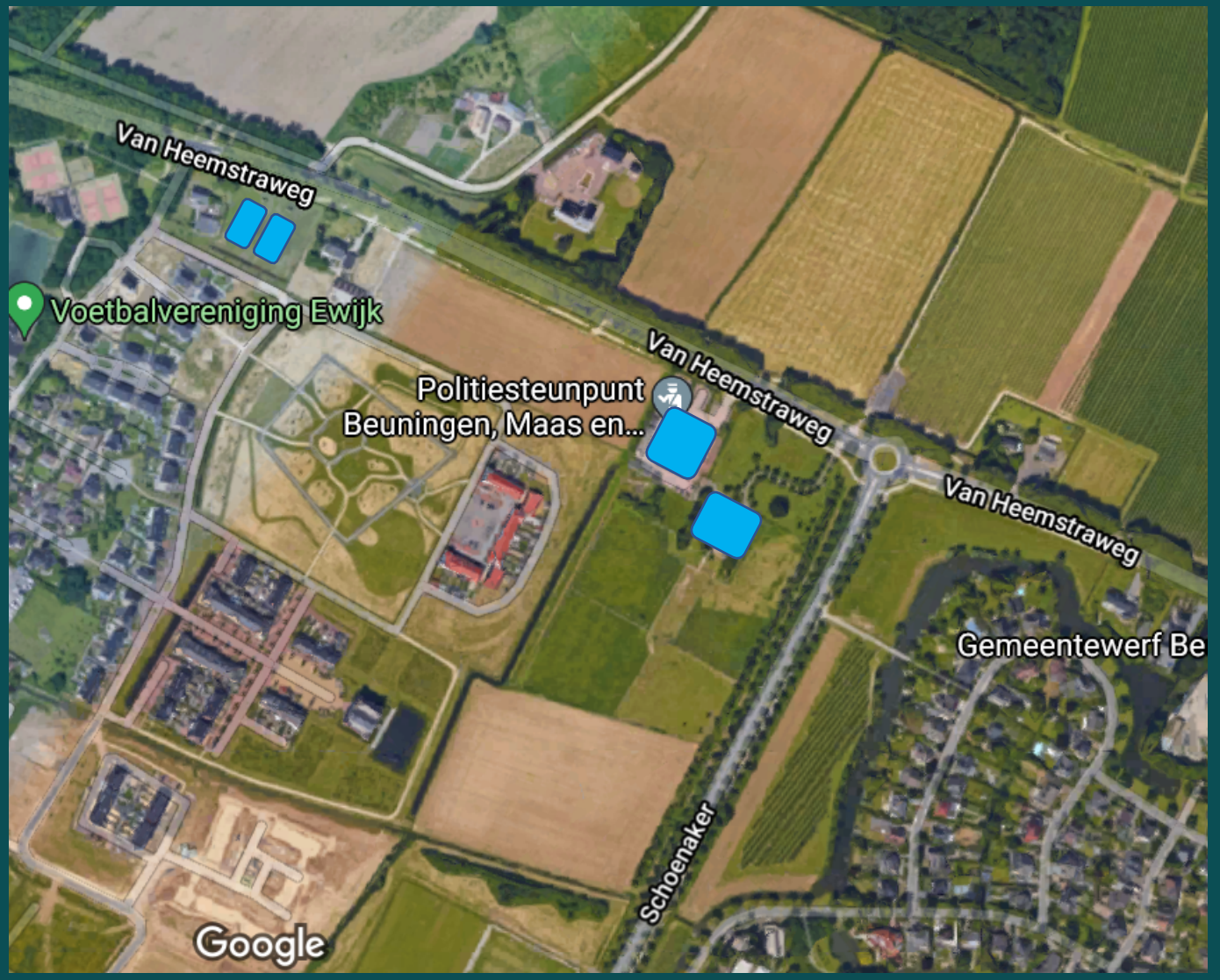




Plangebied Alta Ligna te Ewijk en Structuurvisie







Plangebied Alta Ligna te Ewijk

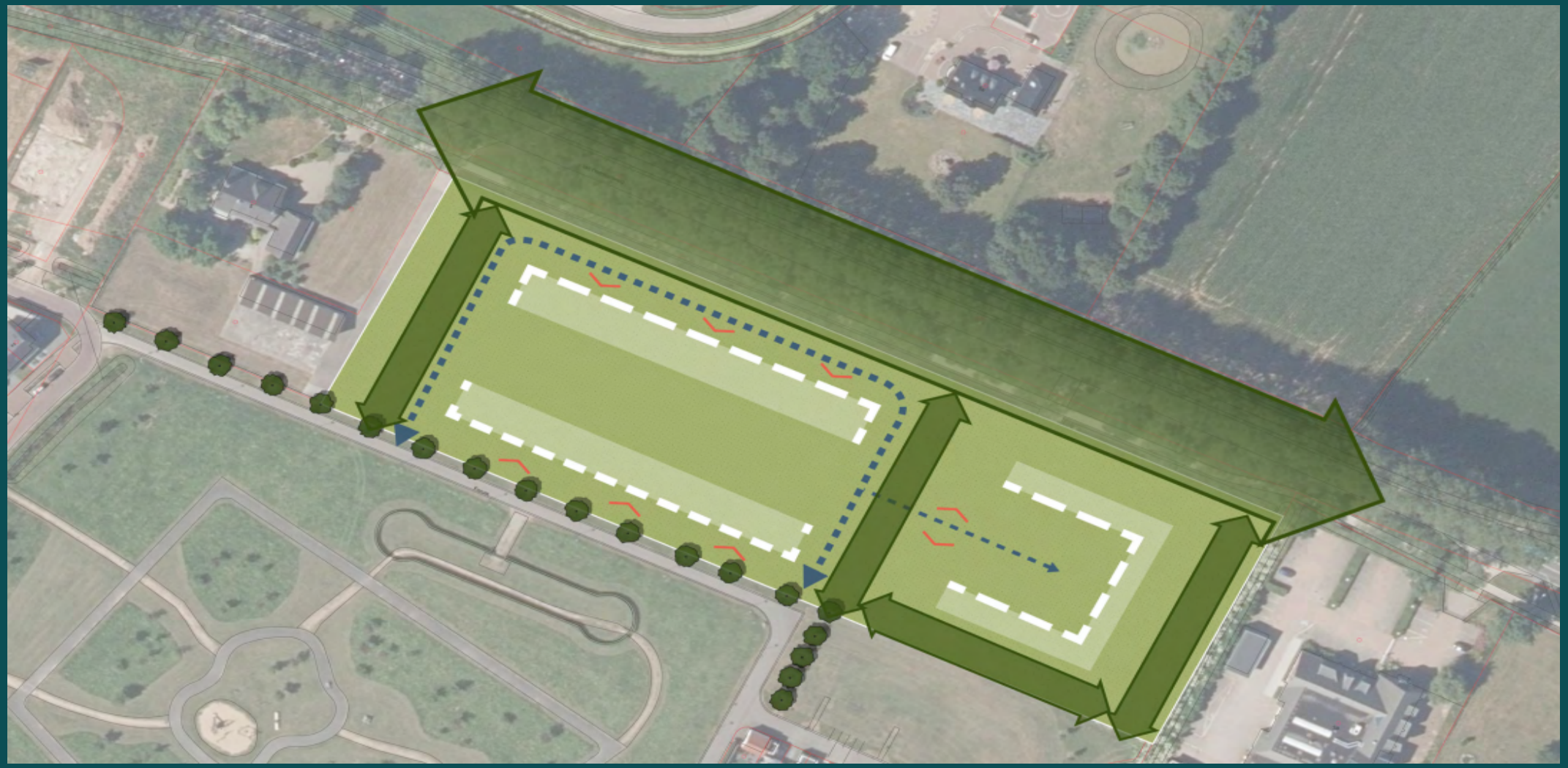


Inpassing in omgeving



Het plangebied zal een herkenbare en kwalitatieve entree voor het dorp Ewijk vormen.

De woonvlekken worden ingebed in een stevig groen raamwerk, bestaande uit een brede landschappelijke rand langs de Van Heemstraweg en groene (doorkijk) verbindingen met het achtergelegen centrale park.



Geluidsonderzoek



Het plangebied, met links de locatie van de politie. Op de achtergrond zie je het Forum, onderdeel van de Keizershoeve.



Het plangebied, gezien vanaf de Van Heemstraweg. De inrit van Van Heemstraweg 5 zal de grens van het plangebied vormen.



De huidige erfafscheiding langs het fietspad aan de Van Heemstraweg. Tussen het hek en het fietspad loopt een greppel.



Zicht op het plangebied vanaf de Porta. Links in beeld de bebouwing (fruitschuur) van Van Heemstraweg 5. Het plangebied zal mooi aansluiten aan het open park.

Plan Alta Ligna te Ewijk

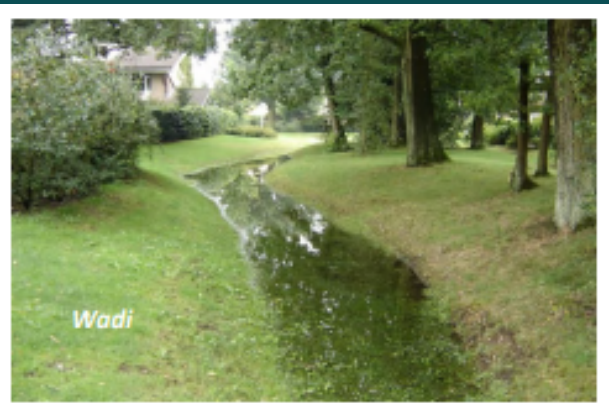


- **Voor Jong & Oud**
  (leeftijdsbestendige woongroep voor zelfredzame senioren)
- **Kleine & Grote woningen**
- **Dichtbij Kern Ewijk en Centrum Beuningen**
- **Sfeervol wonen met fantastisch uitzicht**
  (Oeverwal of Park Keizershoeve)
- **Wandel en fietsontsluiting naar de Van Heemstraweg**

Referentiebeelden



















Details 10 Puntenplan

1.	**Alle prijsklassen**	>32% betaalbaar (alternatief >49%)
2.	**Alle woningtypen**	leeftijdsbestendige seniorenwoningen tweekappers & vrijstaande woningen starterswoningen
3.	**Alle groepen**	van starters tot senioren
4.	**Ruimte & Lucht**	ruimschoots onder de 30 huizen per ha. (19,7 per ha)
5.	**Spreiding**	geheel aansluitend op de Keizershoeve (inbreiding)
6.	**Dorpsvriendelijk**	bouwen vanuit de kern, kleinschalig aantal woningen in cluster, afwisseling prijsklassen en woningtypen

Details 10 Puntenplan

7. Landschapsvriendelijk	bouwen vanuit de kern en rekeninghoudend met landschappelijke structuur
8. Duurzaam	energieopwekking integreren (zonnepanelen en andere energiebesparende bronnen) als standaard
9. Groen	ruimschoots boven de norm van 100m2 voorkeursplan heeft zelfs 237m2
10. Veilig	geen directe auto ontsluiting naar de Van Heemstraweg, wel fiets- en wandelontsluiting, hiermee krijgt de hele wijk de Keizershoeve een betere aansluiting op de snelfietsroute naar Nijmegen en het centrum van Beuningen

Uitzicht woningen Alta Ligna







Uitzicht en nabije omgeving Alta Ligna








Details 10 Puntenplan

10 Puntenplan	Alta Ligna	Verdeelsleutel	Voorkeursplan	%	Alternatief	%
1 Alle Prijsklassen	Sociale huurwoningen & Betaalbare koopwoningen	30%	10	32%	20	49%
	Duurdere huur en koopwoningen	70%	21	68%	21	51%
			31		41	
2 Alle woningtypen						
	Grondgebonden woningen		19	61%	19	46%
	Appartementen			0%	10	24%
	Groepswoningen		10	32%	10	24%
	Seniorenwoningen		2	6%	2	5%
			31		41	
3 Alle Groepen						
	Levensloopbestendig					
	"Knarrenhof"					
4 Ruimte & lucht		m2 perceel	15745	per ha.		per ha.
	30 woningen per ha.		47.2	19.7		26.0
5 Spreiding						
	Inbreiding	geheel aansluitend op Keizershoeve				
	Uitbreiding					
6 Dorpsvriendelijk						
	a. Bestaande stedenbouwkundige dorpsstructuur is leidend	Ja				
	b. Bij voorkeur bouwen vanuit de kernen	Ja				
	c. Rekening houden met zichtbare cultuurhistorie in gebouwen	Nvt				
	d. Verschillende architecten voor grotere clusters (méér dan plm. 50 woningen)	Nvt				
	e. Maximaal plm. 100 woningen in één cluster	Nvt				
	f. Afwisseling van prijsklassen en woningtypen (ad 2 en ad 3)	Ja				
	g. Deels beschikbaar voor jonge dorpsbewoners (jongeren en starters)	Ja				
	h. Voorzieningen (winkels, onderwijs, sociaal culturele en sportvoorzieningen)	Dicht bij Ewijk en Beuningen				

Details 10 Puntenplan

7 Landschapsvriendelijk		
	a. Bestaande landschappelijke structuur is leidend	Ja
	b. Bij voorkeur bouwen vanuit de kernen	Ja
	c. Rekening houden met zichtbare cultuurhistorie in landschap	Ja
	d. Gebruik van bestaande linten	Ja
	e. Ontwerp van nieuwe linten	Nvt
	f. Ruimtebeslag zo beperkt mogelijk houden	Ja
	g. Voor wat hoort wat! Soms wordt als gevolg van woningbouw noodgedwongen inbreuk gemaakt op de kwaliteit van het landschap. In dat geval geeft de initiatiefnemer iets terug aan de gemeenschap, hetzij in de directe omgeving, hetzij op een of meer andere plekken.	Nvt
8 Duurzaam		
	a. Energieneutraal bouwen, dus energieopwekking integreren en waar mogelijk voorsorteren op het aansluiten van een warmtenet	Voorkeur
	b. Gebruik maken van klimaat- adaptieve mogelijkheden (afkoppeling en minimale verstening)	Ja
	c. Zoveel mogelijk gebruik van milieuvriendelijke materialen en bouwmethoden en rekening houden met resp. faciliteren van elektrisch vervoer (circulair bouwen)	Ja
	d. Natuur- inclusief, bijvoorbeeld rekening houden met aanbrengen van nestgelegenheden voor vogels en vleermuizen	Ja
9 Groen		
	a. Minimale verstening in de openbare ruimte. Denk aan het vermijden van de aanleg van trottoirs en aan parkeren op eigen terrein. Bij dit laatste moeten wel de gevolgen voor de grootte en inrichting van de kavels duidelijk zijn. De parkeernorm kan mogelijk verlaagd worden.	Ja
	b. Maximale groentoepassing in de wijk ter compensatie van bomenkap én van opofferen grond aan woningbouw; we houden ten minste vast aan de huidige norm van 100m2 openbare ruimte per woning	
	c. Inheemse soorten gebruiken die extensief onderhoud kunnen hebben	Ja
10 Veilig		
	a. Sociale veiligheid in bestemmings- en bouwplannen	Ja
	b. Fysieke veiligheid in bestemmings- en bouwplannen	
	c. Verkeersveiligheid in bestemmings- en bouwplannen (o.a. auto's op eigen terrein etc.)	Ja geen auto ontsluiting naar Van Heemstraweg Wel fiets en wandel ontsluiting, wij zien dat hiermee de gehele wijk Keizershoeve een betere aansluiting krijgt op snelfiets route naar Nijmegen en Centrum Beuningen

Kavels	Openbare ruimte	
8400	7354	
M2	M2	Totaal
237.2	179.4	15754

Plan Alta Ligna te Ewijk



- **Voor Jong & Oud**
  (leeftijdsbestendige woongroep voor zelfredzame senioren)
- **Kleine & Grote woningen**
- **Dichtbij Kern Ewijk en Centrum Beuningen**
- **Sfeervol wonen met fantastisch uitzicht**
  (Oeverwal of Park Keizershoeve)
- **Wandel en fietsontsluiting naar Van Heemstraweg**


Alta Ligna



Bijlagen

Plangebied Alta Ligna te Ewijk



Impressie leeftijdsbestendige woongroep Alta Ligna

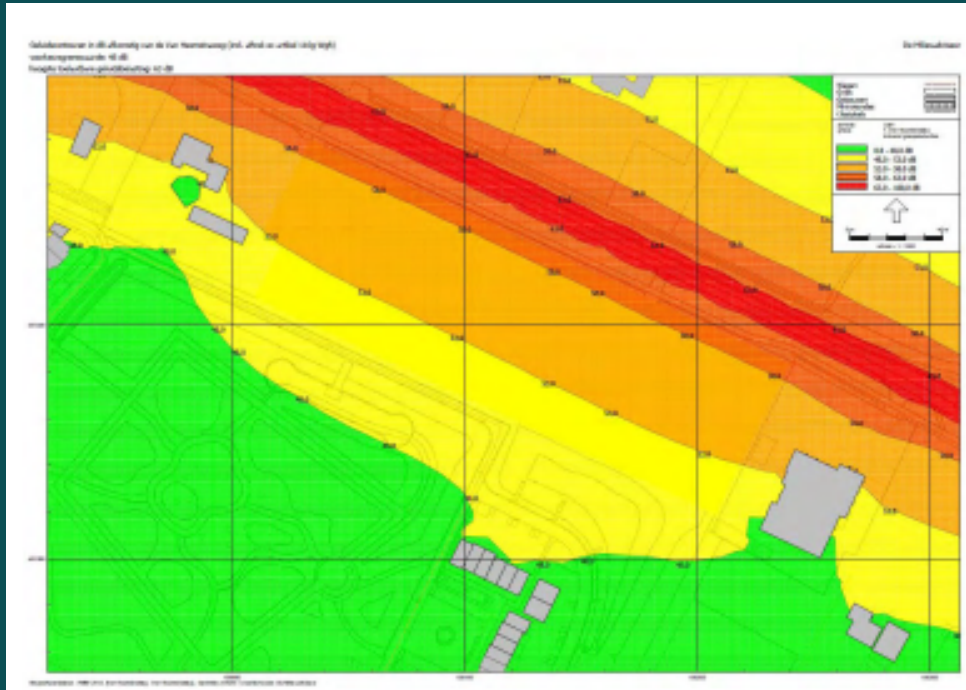




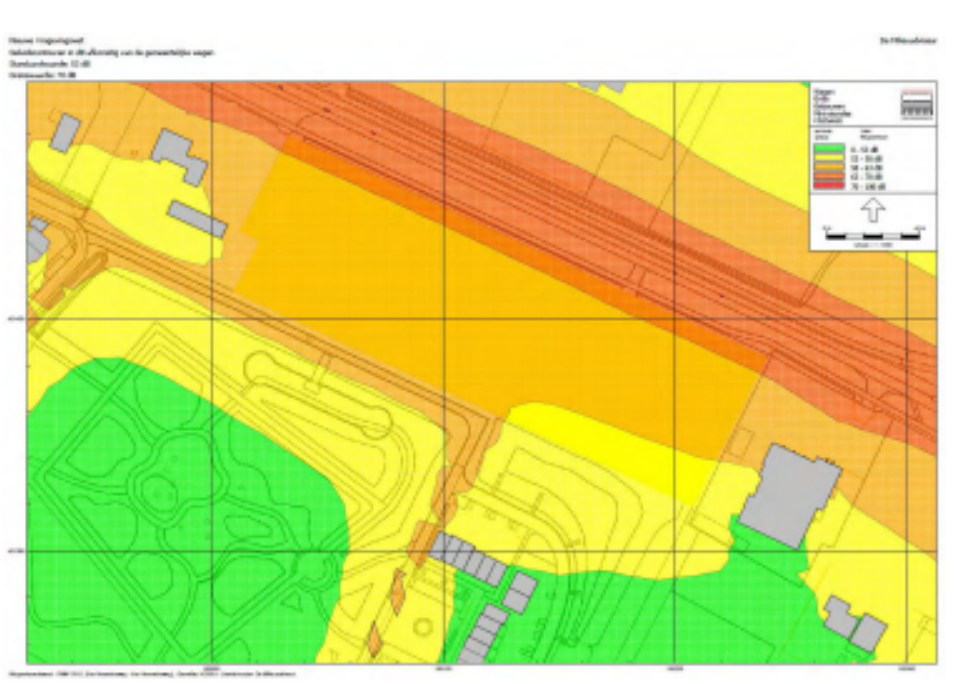





Geluidsonderzoek



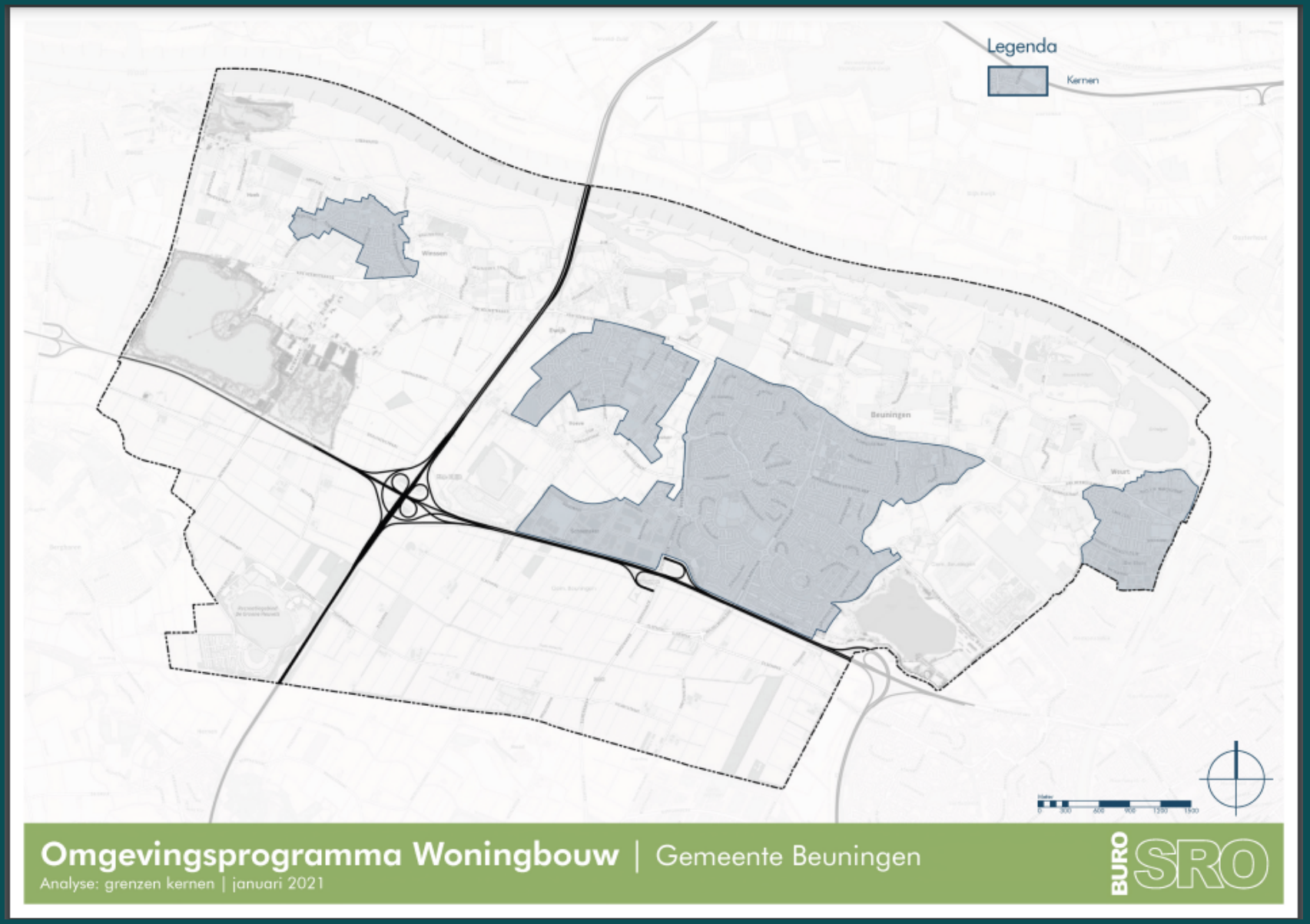
geluidscontouren Van Heemstraweg volgens Wet Geluidshinder

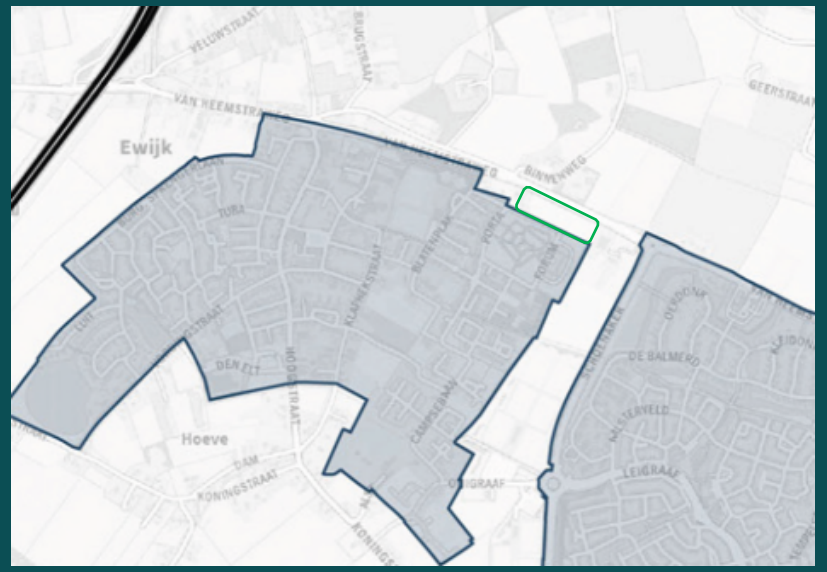


geluidscontouren gemeentelijke wegen Omgevingswet

- Conclusie: vormt geen belemmering, maar er moet wel een hoge grenswaarde worden afgegeven.
- Er zal een geluidsluwe zijde bij de bebouwing aan de Van Heemstraweg nodig zijn.

02 Bijlage 1 Begrenzing inbreidingslocaties.pdf





Stedenbouwkundig plan Keizershoeve



Stedenbouwkundig plan Keizershoeve I, december 2010

Plangebied Alta Ligna te Ewijk



