

Betreft: Ontwikkelingsvisie de Pals

Uitrit nieuwe woning op Pals 27

Van : [REDACTED]

Aan: College van Burgemeester en Wethouders van Westervoort

Alle raadsleden ter behandeling vaststelling Ontwikkelingsvisie de Pals op 20 december a.s.

Kopie: Alle leden van de Commissie Ruimte en Financiën

Geacht College en Gemeenteraadsleden,

Hierbij wil ik graag mijn zorgen uitspreken over de situatie omtrent de verzochte nieuwe uitrit van locatie Pals 27. Ik wil graag mijn reactie geven op de inspreker hr. Reijmer tijdens de afgelopen Commissievergadering Ruimte en Financiën van 7 dec. jl.

Als eigenaar / bewoner van het naastgelegen perceel Pals 33 verzoek ik het College en de Gemeenteraad om het standpunt in te nemen dat een extra uitrit ongewenst is en daarbij geen toestemming te geven een nieuwe uitrit te realiseren (direct naast mijn woning) aan de zuidzijde van het perceel Pals 27.

Hiernaast verzoek ik de Raadsleden mijn argumentatie mee te wegen bij de behandeling en vaststelling van de Ontwikkelingsvisie de Pals op 20 december a.s.

Fam. Reijmer, als bewoners van Pals 27, hebben plannen om een extra woning te gaan bouwen op de huidige locatie en hiervoor een nieuwe extra uitrit te plannen naar de weg de Pals via de zuidzijde van hun perceel.

Hieronder wil ik graag mijn argumentatie tegen deze extra uitrit uiteen zetten:

1. Ontwikkelingsvisie de Pals. (juli 2021, 190133)

In de nieuw gevormde ontwikkelingsvisie voor de Pals is gedurende bijna 2 jaar in een adviesgroep (bemand door bewoners van de Pals en omwonenden), in samenwerking met SAB en de gemeente, een visie voor de Pals ontwikkeld waarin ook de contouren van de nieuwbouwplannen van Pals 27 (ontwikkelingslocatie 2) zijn besproken en vastgelegd. Hierin is, in overleg met de inbreng van alle betrokkenen, vastgelegd dat een extra uitrit vanaf dit perceel niet wenselijk is. De kavels en woningen van Pals 27 moeten bereikbaar zijn vanaf de westzijde. Dit is de huidige brede en lange grind-oprit. (zie afb. 1)



Afb. 1 Perceel Pals 27 met huidige brede grind oprit (links)

In de bouwstenen die ten grondslag liggen aan de Ontwikkelingsvisie de Pals zijn o.a. de huidige sfeer en zichtlijnen van groot belang. Vertrekpunt van iedere vernieuwing of toevoeging is dat dit de bestaande ruimtelijke verschijningsvorm van de Pals bevestigt of versterkt.

Het creëren van een extra uitrit op dit punt is gezien bovenstaande niet wenselijk. (Zie afb. 2)



Afb. 2 Pals 33 met hiernaast de gewenste extra uitrit van Pals 27

2. Nota van beantwoording zienswijzen. (nov. 2021, 201535379)

Bij de ingediende zienswijze 3 van de reclamant (fam. Reijmer) wordt alsnog verzocht een uitrit aan de zuidzijde van perceel Pals 27 mogelijk te maken. In de beoordeling en conclusie van de gemeente worden duidelijk de argumenten aangegeven waarom in de Ontwikkelingsvisie de Pals is gekozen voor een gecombineerde inrit aan de westzijde van de locatie. Graag wil ik me aansluiten bij de gegeven argumentatie. Deze is letterlijk:

***Beoordeling:** In de ontwerp Ontwikkelingsvisie De Pals ontbreekt een onderbouwing voor de ontsluiting aan de westzijde. Er is gekozen voor een (gecombineerde) inrit aan westzijde voor de locatie Pals 27, waarbij de voorzijde van de kavel open van karakter blijft in verband met het zicht op de historische boerderij. Door de ontsluiting via de westzijde te realiseren/te behouden wordt geen extra verharding gerealiseerd en wordt daarmee verstoring van het lint aan De Pals voorkomen. Reclamant geeft aan dat de bestaande locatie reeds bereikbaar is via de zuidzijde. Dit betreft een toegang tot een weide en heeft een dergelijke uitstraling (onverhard / gras), welke geen hoofd ontsluitingsfunctie heeft. Indien dit een uitrit voor de nieuwe kavel wordt, zal deze veranderen qua vormgeving/uitstraling worden opgewaardeerd voor het gebruik. Dit heeft tot gevolg dat er aan de zuidzijde een inrit, welke meer wordt gebruikt dan nu en ook een woon uitstraling zal hebben, op een cruciale plek aan De Pals (buitenbocht met zicht op bestaande woningen) uitkomt. Een wooninrit alhier past niet bij de belangrijke zichtlijnen die zich hier bevinden.*

***Conclusie:** De onderbouwing voor de ontsluiting voor locatie 2 wordt als volgt per brief aan reclamant kenbaar gemaakt: Voor locatie Pals 27 is gekozen voor een (gecombineerde) inrit aan westzijde voor de locatie, waarbij de voorzijde van de kavel open van karakter blijft in verband met het zicht op de historische boerderij. Door de ontsluiting via de westzijde te realiseren/te behouden wordt geen extra verharding gerealiseerd en wordt daarmee verstoring van het lint aan De Pals voorkomen.*

3. Persoonlijke argumentatie.

Wij, de familie Klip heeft sinds juni 2018 het pand aan de Plas 33 in eigendom en wonen hier sinds de verbouwing vanaf oktober 2018 met groot plezier. Afkomstig van een drukkere locatie aan de Emmerik is het iedere dag een feest om hier te mogen wonen en te kunnen genieten van de rust van de Pals en de prachtige vergezichten die wij vanuit de woning over de paardenweide van de Pals hebben. Onze woning is in 2018 grondig verbouwd waarbij aan de oostzijde grote ramen en schuifpuien zijn geplaatst waaruit een geweldig uitzicht over de dierenweide van perceel Pals 27 en over de paardenweide van de Pals mogelijk is.

Deze dierenweide is al decennia als zodanig in gebruik en is nooit als uitrit in gebruik geweest. De fam. Reijmer heeft dit kavel (B 1450) van de dierenweide pas sinds december 2017 in eigendom verkregen (voorheen eigendom van fam. Hoefnagels).

Wij zouden natuurlijk erg gebaat zijn bij het behoud van de huidige situatie en zien niet graag dat er direct naast ons een nieuwe uitrit cq. parkeerplaats voor een nieuw te bouwen woning gaat komen. Ons woonplezier en investering zien we daarbij deels verdampen.

Tevens zijn we erg bezorgd over de te verwachten overlast die bij de bouw van een nieuwe woning gaat komen. Zeker als het kavel als nieuwe uitrit cq. als bouwplaats gaat worden gebruikt.



4. Andere argumenten.

- a. Mogelijk is het nog niet eerder aangegeven, maar de locatie van Pals 27 heeft momenteel een zeer ruime uitrit aan de westzijde van het perceel naar de weg de Pals. Deze uitrit is dermate lang, breed en reeds verhard dat deze uitstekend kan dienstdoen voor het uitwegen van 2 woningen naar de weg de Pals. Een extra uitrit aan de zuidzijde is daarom helemaal niet nodig en kan veel beter de huidige groene bestemming behouden.
- b. In het kader van de verkeerssituatie is een extra uitrit naar de Pals vanaf perceel Pals 27 op dit punt, direct in een onoverzichtelijk bocht en laaggelegen vanaf de weg, een zeer onveilige situatie die hier volop voor problemen kan gaan zorgen.
- c. Het in- en met name uitrijden vanaf deze uitrit geeft extra lichtverstoring door schijnwerpers in het aangrenzende Broekbos en mogelijk hinder voor de dieren in het bos. We verwijzen hierbij naar de betreffende bouwsteen in de Ontwikkelingsvisie de Pals.

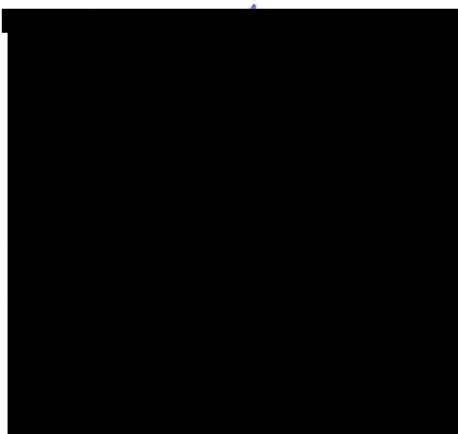
In bovenstaande heb ik argumenten aangevoerd waarom er geen extra uitrit (zuidzijde) vanaf perceel Pals 27 moet komen.

Zowel vanuit de nieuwe Ontwikkelingsvisie de Pals alsmede persoonlijke inbreng zijn deze argumenten gevormd en ik denk dat hiermee recht wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden, het schilderachtige karakter en de landelijke sfeer van de Pals.

Ik ga ervan uit dat u, net als wij, dit ook graag wilt behouden.

In afwachting van uw spoedige reactie en graag bereid tot een mondelinge toelichting,

met vriendelijke groet,



Gegevens bekend bij de griffie