Nota van beantwoording zienswijzen
ontwerp “De Pals, ontwikkelingsvisie voor een uniek en gekoesterd stukje Westervoort”

WESTERVOORT **DE PALS**

Ontwikkelingsvisie voor een uniek en gekoesterd stukje Westervoort!



Juli 2021 / 190133

Zaakkenmerk: Z/21/085711
Documentnummer: 201535379

INHOUD

1. **Aanleiding nota**
2. **Doelstelling en opbouw nota**
3. **Zienswijzen**
   - 3.1. Zienswijzen en ontvankelijkheid
   - 3.2. Samenvatting en beoordeling
4. **Conclusie**

1. Aanleiding

Een ontwerp van de Ontwikkelingsvisie De Pals heeft van donderdag 2 september 2021 tot en met woensdag 13 oktober 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was iedereen bevoegd een zienswijze over de ontwikkelingsvisie kenbaar te maken aan het college van burgemeester en wethouders van Westervoort.

De formele aankondiging van de terinzagelegging is gepubliceerd op 1 september 2021 in de Westervoort Post en het digitale Gemeenteblad. In deze periode zijn vijf zienswijzen kenbaar gemaakt.

2. Doelstelling en opbouw nota

Deze nota geeft de ingebrachte zienswijzen weer en voorziet deze van een inhoudelijke beoordeling en beantwoording. De ingekomen zienswijzen zijn in hoofdstuk 3 samengevat en beoordeeld. Vervolgens worden de conclusies en eventuele wijzigingen die doorgevoerd worden in de Ontwikkelingsvisie De Pals in hoofdstuk 4 uiteengezet. In het volgende hoofdstuk volgt eerst een opsomming van de ingebrachte zienswijzen en de ontvankelijkheidsafweging.

3. Zienswijzen

3.1 Zienswijzen en ontvankelijkheid

Zienswijzen

Van de gelegenheid tot het indienen van zienwijze is vijfmaal gebruik gemaakt, door:

1. [redacted]
   De zienswijze is per mail d.d. 7 september 2021 ingediend, kenmerk 201535381
2. [redacted]
   De zienswijze is per mail d.d. 15 september 2021 ingediend, kenmerk 201529559
3. [redacted]
   De zienswijze is per brief d.d. 17 september 2021 verzonden en ontvangen op 20 september 2021, kenmerk 201530066
4. [redacted]
   De zienswijze is per brief d.d. 22 september 2021 verzonden en ontvangen op 23 september 2021, kenmerk 201530530
5. [redacted]
   De zienswijze is per mail d.d. 4 oktober 2021 ingediend, kenmerk 201531862

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de inzagetermijn ontvangen en worden vandaar ontvankelijk verklaard.

3.2 Samenvatting en beoordeling zienswijzen

In deze paragraaf zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien

Zienswijze 1

Zienswijze

Reclamant geeft in de zienswijze de volgende gronden:

a. Reclamant verbaast zich over het woningbouwaantal (van zeventien) dat mogelijk is op basis van de ontwikkelingsvisie. Reclamant geeft aan dat er discrepantie is tussen de woningbouwnotitie 2018 – 2027 waarin wordt gesproken over 6 tot 10 woningen aan de Pals. Dit betekend bijna een verdubbeling van het aantal woningen.

b. Reclamant uit de zorg over de toename van verkeer vanwege de mogelijkheid van de bouw van 17 woningen, omdat de straat nu al, zonder meting, druk wordt ervaren.
c. Daarnaast vraagt reclamant naar het vervolg van de procedure.

Beoordeling

a. Met het vaststellen van de Woonvisie 2021-2030 en de bijbehorende Woonagenda komen de *woningbouwnotitie 2018-2027* (vastgesteld 4 februari 2019) en het *Uitvoeringsprogramma Woningbouw gemeente Westervoort 2020-2024* (vastgesteld 9-11-2020) te vervallen. De Pals is in de nieuwe woonvisie vermeld als een locatie voor de middellange en lange termijn, waarvoor nog geen aantallen zijn opgenomen. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het gebied De Pals is het toevoegen van kleinschalige woningbouw waarbij het karakter van het gebied behouden blijft. In de woningbouwnotitie 2018-2027 is destijds een schatting gemaakt en is uitgegaan van het toevoegen van 6 – 10 woningen. Bij de verdere uitwerking van de plannen met onder andere de bewoners is gebleken dat de bouw van meer woningen mogelijk en wenselijk is en dat dit geen afbreuk doet aan de uitgangspunten, waarbij vernieuwing of toevoeging de bestaande ruimtelijke verschijningsvorm van De Pals behoud dan wel versterkt. Reden waarom de bouw van meer woningen mogelijk gemaakt wordt.
b. Dit punt is onderkend in de ontwikkelingsvisie. Dit is opgenomen bij bouwsteen 2 ‘De bereikbaarheid van De Pals voor alle verkeersdeelnemers (of toch niet?)’. Hiervoor wordt een werkgroep opgericht waar ook een adviseur verkeer vanuit de gemeente bij aansluit. Hiervoor wordt bij de adviesgroep, die in het proces tot het tot stand komen van de ontwikkelingsvisie, de vraag gesteld wie zich hierbij wil aansluiten. Reclamant kan zich hiervoor ook aanmelden.
c. Betreffende informatie is per mail d.d. 8 september 2021 reeds verzonden naar reclamant: “Het stuk ligt tot 13 oktober ter inzage en een ieder kan dan zijn/haar zienwijze kenbaar maken bij de gemeente. De ingebrachte zienswijzen worden dan beoordeeld en van een antwoord voorzien. Het kan zijn dat een zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het ontwerp, of niet. Dit volgt uit de beantwoording, waarvan jij een afschrift krijgt. De beantwoording en de ontwerpvisie met eventuele aanpassingen worden dan aan het college voorgelegd, om deze dan richting de raad te brengen voor de besluitvorming.”

Conclusie:

De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Zienswijze 2

Zienswijze

Reclamant kan zich algemeen vinden in de ontwikkelingsvisie, maar geeft in de zienswijze de volgende grond aan:

a. Reclamant verzoekt de gemeente om een woonbestemming te leggen op de weide (hoek Pals/Klapstraat) die in eigendom is van reclamant. Reclamant heeft eerder dit verzoek gedaan per mail van 16-12-2020 en heeft hierop een antwoord ontvangen van de (toentertijd) behandelend ambtenaar op 17-12-2020.

Beoordeling

a. Reclamant verzoekt opnieuw een woningbouwlocatie toe te voegen aan de visie. Reclamant heeft het verzoek eind 2020 per mail aan de gemeente kenbaar gemaakt. Een terugkoppeling heeft echter niet plaatsgevonden. In het proces tot de tot het tot stand komen van de

ontwerp-ontwikkelingsvisie is wel naar de locatie gekeken en is het verzoek afgewogen en beoordeeld.

In antwoord op het verzoek van reclamant volgt hieronder de afweging waarom op de gewenste locatie geen woonbestemming wordt gelegd. Als eerste ligt de locatie buiten de scope van de visie. Daarnaast leidt het toevoegen van een woning op de door reclamant gewenste locatie tot een ongewenste verdichting van de entree van De Pals. In de ontwikkelingsvisie is op dit punt het behouden van de breedte van De Pals een belangrijk uitgangspunt. Dit is op het kaartmateriaal bij bouwsteen 1 'De sfeer van De Pals als kenmerkende kwaliteit en voorwaarde' aangegeven. Door het toevoegen van een woning op deze locatie heeft als gevold dat de entree van het gebied te krap wordt en verstoort daarmee het beeld van en naar De Pals.

Los van de ontwikkelingsvisie is op basis van de Beleidsnotitie woningbouwsplitsing, kleinschalige woningbouwinitiatieven en functieverandering naar wonen - het toevoegen van een woning op de gewenste locatie niet mogelijk. Eén van de randvoorwaarden om medewerking te verlenen aan kleinschalige woningbouwinitiatieven is dat de ontwikkeling een ruimtelijk-maatschappelijk probleem dient op te lossen. Hieronder wordt het volgende verstaan:

- Een ongewenste ruimtelijke situatie die een negatieve impact heeft op de directe omgeving en daarbuiten en daarmee niet enkel een individueel probleem.
- Het oplossen van het probleem is wenselijk in het kader van het algemeen belang

Te denken valt aan het verwijderen van voormalige bedrijfsbebouwing of het vervangen van verouderde, vervallen bebouwing. Het toevoegen van een woning kan een middel zijn om de aanwezige problemen op een locatie op te lossen. De nieuw te realiseren woning moet daarmee een bijdrage leveren aan ruimtelijke kwaliteit en structuur ter plaatse.
Op deze locatie is hier echter geen sprake van en biedt dit beleid geen ruimte om medewerking te verlenen aan het verzoek van reclamant.

In de terugkoppeling aan reclamant zal speciaal aandacht worden besteed aan de procesgang en worden de welgemeende excuses namens de gemeente aangeboden.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Zienswijze 3

Zienswijze

Reclamant geeft in de zienswijze de volgende grond:

a. Reclamant maakt als lid van het adviesteam bezwaar over locatie 2 van bouwsteen 4 'Vernieuwen en toevoeging met behoud en versterking van het bestaande 'ruimtelijk beeld van De Pals'. Dit betreft het adres Pals 27. Op deze locatie is in de ontwikkelingsvisie ruimte voor een nieuwe kavel. Reclamant heeft tijdens het proces de wens aangegeven de nieuwe kavel aan de zuidzijde te wikkel ontsluiten. Echter is de ontwikkelingsvisie de ontsluiting aan de westzijde weergegeven. Reclamant is het hier niet mee eens, o.a. omdat de zuidzijde bereikbaar is (sinds 1876) en door reclamant wordt gebruikt, en door deze ontsluiting de dierenweide verloren gaan; een weide die door belanghebbenden benoemd wordt als kenmerkend en waar men van geniet.

Beoordeling

a. 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.

Zienswijze 4

Zienswijze

Reclamant geeft in de zienswijze de volgende gronden:

a. Reclamant ziet de ontwikkelingsvisie graag aangepast zodat deze beter aansluit op de wensen van de aanwonenden en de toekomst. Om dit gebied ook voor de toekomst te behouden dienen er geen standaard huizen te worden gebouwd, maar dienen monumenten van de toekomst, op een duurzame wijze, gebouwd te worden. Reclamant ziet hiervoor graag aanvullende kaders voor toekomstige ontwikkelaars, zodat de nieuwe woningen het beeld van dit gebied (de ansichtkaart uit het verleden) niet aantasten.
b. Reclamant geeft aan dat het niet wenselijk is extra invulling te geven aan het gebied rondom de Waaij. Dit geeft extra overlast van verkeer op de dijk en afval in het natuurgebied. Reclamant ziet graag dat het verblijf nabij de Waaij wordt beperkt of verminderd.

Beoordeling

a. Bij toekomstige ontwikkeling van de locaties wordt rekening gehouden met de beeldkwaliteit, zoals is weergegeven in de ontwerp ontwikkelingsvisie. Uitgangspunt is dat de nieuwe woningen in een passende architectuurstijl worden vormgegeven zodat een harmonieus ruimtelijk beeld ontstaat en/of in stand blijft. En waarbij de kavels zich voegen in het waardevolle gebied De Pals. Dit is een van de belangrijke uitgangspunten van de ontwikkelingsvisie. De gemeente zal geen extra voorwaarden op nemen voor de nieuw te bouwen woningen. Met het bovenstaande wordt aan de zorg van reclamant voldaan.
b. In de ontwerp ontwikkelingsvisie staat bij bouwsteen 3 ‘De mogelijkheden om te verblijven beperkt uitbouwen en verbeteren’ dat bij de waterplas weinig tot geen aanpassingen gewenst zijn. Dat neemt niet weg dat een bescheiden ingreep mogelijk is, bijvoorbeeld het opwaarderen en/of aanleg van een zeer kleinschalige verblijfsplek voorzien van een bankje en misschien een informatiebord, met een natuurlijke uitstraling. Als er wat wordt toegevoegd, zal dit juist een subtiele toevoeging zijn. Dit gaat om een mogelijke invulling; de

zorgen van reclamant op dit punt (extra verkeersoverlast op de dijk en afval in het natuurgebied) zullen worden meegenomen bij een eventuele invulling.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Zienswijze 5

Zienswijze

Reclamant geeft in de zienswijze gedachten en zorgen aan over de ontwikkelingsvisie, en wel de volgende

a. Relamant geeft aan dat de eigenaren van nummer 180 van hun terrein iets moois willen maken, passend binnen de visie. De eigenaren van de locatie tussen Klapstraat 187 en 180 beslissen zelf over de te bouwen woning.
b. De Pals is vanaf de Klapstraat een gevaarlijke weg, de bocht bij nummer 29 is onoverzichtelijk en daardoor gevaarlijk. Reclamant geeft aan dat extra beplanting hier ongewenst is.
c. Reclamant geeft als advies het volgende mee: maak van de pas vanaf de Klapstraat een weg voor alleen 'bestemmingsverkeer of aanwonenden'. Dit in verband met de kinderen in de omgeving van de school tegenover Klapstraat 180, en de bezoekers van het gebied die niet verdacht zijn op auto's en snelle fietsers
d. Reclamant vraagt waarom de Rijndijk niet wordt verbeterd. Als deze weg wordt aangepakt, dan zal sluipverkeer op de Pals niet aan de orde zijn. Reclamant geeft als advies geen extra verbinding met de Rijndijk voor auto's te realiseren.
e. Reclamant vraagt of er 'evt. huisjes' kunnen worden gebouwd op de grond van voormalige boerderij Pals 40?
f. Reclamant ziet graag geen bankjes nabij De Waaij; en uit de zorg dat dit geen toeristenplaats dient te worden.

Beoordeling

a. De inbreng van reclamant wordt geïnterpreteerd als zorg; dat de nieuw te bouwen woning tussen Klapstraat 187 en 180 zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving. Om hieraan richting te geven zijn in de ontwikkelingsvisie voor deze locatie kaders aangegeven.
b. Het advies van reclamant neemt de gemeente (ter harte) voor kennisgeving aan. Bij de verdere uitwerking van bouwsteen 2 'De bereikbaarheid van De Pals voor alle verkeersdeelnemers (of toch niet?) wordt dit als inbreng meegenomen en bekeken.
c. Het advies van reclamant neemt de gemeente (ter harte) voor kennisgeving aan. Bij de verdere uitwerking van bouwsteen 2 wordt dit als inbreng meegenomen en bekeken.
d. De Rijndijk valt buiten de ontwikkelingsvisie De Pals. Het sluipverkeer en het advies van reclamant om geen extra verbinding met de Rijndijk voor auto's te realiseren neemt de gemeente voor kennisgeving aan. Bij de verdere uitwerking van bouwsteen 2 wordt dit als inbreng meegenomen en bekeken.
e. Adres Pals 40 is een van de mogelijke ontwikkelingslocaties die zijn opgenomen in de ontwikkelingsvisie; hier kunnen inderdaad huizen worden gebouwd (zie hiervoor bouwsteen 4 'Vernieuwing en toevoegingen met behoud en versterking van het bestaande ruimtelijk beeld van De Pals' van de ontwikkelingsvisie).
f. In de ontwerp ontwikkelingsvisie staat bij bouwsteen 3 'De mogelijkheden om te verblijven beperkt uitbouwen en verbeteren' dat bij de waterplas weinig tot geen aanpassingen gewenst zijn. Dat neemt niet weg dat een bescheiden ingreep mogelijk is, bijvoorbeeld het opwaarderen en/of aanleg van een zeer kleinschalige verblijfsplek voorzien van een bankje en misschien een informatiebord, met een natuurlijke uitstraling. Als er wat wordt toegevoegd, zal dit juist een subtiele toevoeging zijn. Dit gaat om een mogelijke invulling; de

zorg van reclamant op dit punt (dat het geen toeristenplaats moet worden) wordt meegenomen bij een eventuele invulling.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

6. Conclusie

De zienswijzen op het ontwerp van de Ontwikkelingsvisie De Pals geven, gezien bovenstaande beoordeling en beantwoording geen aanleiding om de visie aan te passen.

De gemeenteraad wordt dan ook verzocht de ontwikkelingsvisie ongewijzigd vast te stellen.

De zorgen (over toename verkeer door een toename van woningen, verkeersveiligheid, geen extra invulling rondom de Waaij om te voorkomen dat het een toeristenplek wordt en het voorkomen van extra overlast van verkeer op de dijk en afval in het natuurgebied) van reclamanten 1, 4 en 5 worden bij de verdere uitwerking van de bouwstenen 2 ‘De bereikbaarheid van De Pals voor alle verkeersdeelnemers (of toch niet?)’en 3 ‘De mogelijkheden om te verblijven beperkt uitbouwen en verbeteren’ bij toekomstige plannen meegenomen.