



LandRaad

ADVIES, TAXATIE EN BEMIDDELING VOOR HET LANDLIJK GEBIED

Gemeente Overbetuwe	
Ingek. 13 OKT 2010	
Inschrijfnr. 10ink18211	
Gescand: 2	
Zaak:	
Afdeling: XX BWM bP/DH.	Ovb ja/nee

De Gemeenteraad van de
gemeente Overbetuwe
Postbus 175
6660 VB ELST

Kopie h: griffie

Tevens per fax 0481 - 372482

Kenmerk : 990192b01/FK

13 oktober 2010

Betreft : Ontwerpbestemmingsplan Valbrug Tielsestraat 98

LandRaad n.v.
postbus 5486
6802 EL Arnhem

IJsselburcht 3
Arnhem

T 026 - 365 3480
F 026 - 365 3481

www.landraad.nl

Geachte leden van de Raad,

Namens mijn cliënten, de heer _____ en mevrouw _____, beide
wonende aan de _____ maak ik hierbij onze
zienswijzen kenbaar tegen het door u, met ingang van 2 september 2010, ter inzage
gelegd ontwerpbestemmingsplan "Valburg, Tielsestraat 98".

Cliënten zijn eigenaar en bewoner van de vrijstaande woning, gelegen aan de

Onze zienswijzen richten zich tegen de volgende onderdelen:

- artikel 1 "Begrippen";
- de bouwgrens;
- de economische uitvoerbaarheid;
- het peil.

a.) artikel 1 "begrippen"

In het bestemmingsplan met ID-nummer NL.IMRO.1731.0088VALBtielstr98-ONT1
zoals op 2 september 2010 ter inzage is gelegd, wordt bij de regels onder artikel 1
"Begrippen" een aantal dezelfde begrippen verschillend omschreven. Het betreft het
begrip "Bestemmingsgrens" (artikel 1.9 en 1.14) en het begrip "Bijgebouw" (artikel
1.13 en 1.15). Ik verzoek u voor elke van deze begrippen een eenduidige
omschrijving te hanteren, danwel van elk één begrip uit de regels te verwijderen.

b.) de bouwgrens

De bouwgrens met de bouwaanduiding (vrij) ligt aan de wegkant tegen de
denkbeeldige rooilijn tussen Tielsestraat 92 en 100. In het op 30 juni 2009
vastgestelde bestemmingsplan "Valburg" ligt deze grens verder naar achteren.
Cliënten maken bezwaar tegen de wijziging van de oorspronkelijke bouwgrens.
Doordat de bouwgrens verder naar voren komt te liggen, verdwijnt bij bebouwing het
zicht vanuit de keuken van cliënten op de Tielsestraat en het daaraan gelegen
pleintje. Verder komt de woning van cliënten, gezien vanaf het pleintje, verstopt te
liggen achter de nieuw te bouwen woning.

LANDLIJK VASTGOED
- ONTHOFTINGEN
- AAN- & VERKOOP
- TAXATIES
- GROND- EN PACHTZAKE
- SCHADELOOSSTELLINGE
JURIDISCH ADVIES
- AGRARIJSCH RECHT
- VOORKEURRECHT
GEMEENTEN
- PLANSCHADE
- NADEELCOMPENSATIE

REGISTER TAXATEURS
RENTMEESTERS NVR

Volgens cliënten past het vanuit een goede ruimtelijke ordening niet, een woning van deze omvang en allure dicht op de weg te bouwen. Bij een statige woning hoort een ruime voortuin. Het op 30 juni 2009 vastgestelde bestemmingsplan voorziet hierin. De gemeente concludeert dat met het herontwikkelen van het plangebied invulling wordt gegeven aan het optimaal gebruik maken van de aanwezige beschikbare ruimte binnen de bebouwingscontour. De gemeente draagt geen ruimtelijke motieven aan waarom dit in het in 2009 vastgestelde bestemmingplan "Valburg" niet het geval was, terwijl dit bestemmingsplan wel rekening houdt met de naastgelegen woningen. Het onderhavige plan echter niet. Gelet hierop, verzoeken cliënten u de bouwgrens aan te passen overeenkomstig de bouwgrens van het op 30 juni 2009 vastgestelde bestemmingsplan "Valburg".

c.) de economische uitvoerbaarheid

Cliënten achten de economische uitvoerbaarheid onvoldoende zeker gesteld. In hoofdstuk 7 van de toelichting staat dat de gemeente via leges de ambtelijke uren doorberekend. Cliënten missen in ieder geval een planschaderisicoanalyse en de afdekking hiervan. Voorts is niet bekend of hiervoor een exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer is gesloten. Cliënten verzoeken u deze informatie alsnog toe te voegen.

d.) het peil

In artikel 1.37 wordt het peil omschreven. Hiervoor hanteert de gemeente verschillende begrippen. Het is de gemeente bekend dat het perceel van cliënten beduidend lager ligt dan de openbare weg. Het is cliënten onduidelijk of het plangebied volgens het bestemmingsplan een geaccidenteerd terrein betreft. Cliënten achten een ophoging van het terrein, gelet op de ligging van hun perceel, onacceptabel. Cliënten verzoeken u een peil voor het plangebied vast te stellen dat voldoende recht doet aan de ligging van hun perceel.

Uiteraard zijn wij bereid een mondelinge toelichting te verstrekken op het bovenstaande.

Met vriendelijke groet,