

---

## **Nota van Zienswijzen en kennisgeving**

---

Juli 2014

## Inhoudsopgave

### Zienswijzen **3**

1.1.	Algemeen.....	3
1.2.	Zienswijzen .....	3
1.2.1.	1. Gasunie Transport Services, Postbus 181, 9700 AD Groningen .....	3
	<i>Reactie gemeente:</i> .....	3
1.2.2.	2. Brandweer IJsselland, Postbus 1453, 8001 BL Zwolle .....	3
	<i>Reactie gemeente:</i> .....	3
1.2.3.	3. De bewoners van de Bouwhuisweg 33, 7711 HL Nieuwleusen .....	4
	<i>Reactie gemeente:</i> .....	4

### Kennisgeving **6**

1.3.	Kennisgeving .....	6
1.3.1.	1. Provincie Overijssel .....	6
1.3.2.	2. Waterschap Groot Salland (WGS).....	6

# Zienswijzen

---

## 1.1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van **10 april tot en met 22 mei 2014** voor een ieder ter inzage gelegen. In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp bestemmingsplan aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn in deze nota samengevat weergegeven en voorzien van een reactie door de gemeente. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Om privacyredenen zijn de ingekomen zienswijzen geanonimiseerd. De zienswijzen zijn in deze nota daarom aangeduid met een nummer. Reclamanten worden hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

## 1.2. Zienswijzen

### 1.2.1. 1. Gasunie Transport Services, Postbus 181, 9700 AD Groningen

De Gasunie heeft vastgesteld dat op de verbeelding de ligging van de gastransportleiding niet juist is weergegeven.

Bovendien stelt de Gasunie voor de bouw- en gebruiksregels aan te scherpen om ongewenste en onveilige situaties te voorkomen.

#### Reactie gemeente:

*Zowel de verbeelding als de regels zijn ontleend aan het oorspronkelijke moederplan Westerbouwlanden Noord, dat in 2010 is vastgesteld.*

*Met de Gasunie heeft nader overleg plaatsgevonden. Wij stellen voor de verbeelding en de regels aan te passen volgens het voorstel van de Gasunie,*

***De verbeelding en de regels van het bestemmingsplan worden aangepast.***

### 1.2.2. 2. Brandweer IJsselland, Postbus 1453, 8001 BL Zwolle

De Brandweer IJsselland attendeert de gemeente op de risicobron bij het zwembad aan de Burg. Backxlaan (opslag chloor). Zij stelt voor deze risicobron op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan. Bovendien stelt de Brandweer maatregelen voor om de effecten van een calamiteit voor toekomstige bewoners te beperken, de toekomstige bewoners te informeren over de risico's die ze lopen bij een incident en maatregelen te nemen om de aanwezigen in het plangebied bij een incident te waarschuwen.

#### Reactie gemeente:

*De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast. De overige maatregelen zijn ruimtelijk niet relevant, maar worden vanzelfsprekend betrokken bij rampen- en risicobestrijding.*

### 1.2.3. 3. De bewoners van de Bouwhuisweg 33, 7711 HL Nieuwleusen

Tijdens de aankoop van de woning zijn er diverse wijzigingen (zonder overleg) door de gemeente in het verkavelingsplan/stedenbouwkundig plan doorgevoerd. Eerst was er tegenover de woning Bouwhuisweg 33 sprake van een strook water, daarna een groenstrook en vervolgens woonkavels. Appellanten hebben tijdens de onderhandelingen aangegeven dat het akkoord was woningen te realiseren op de manier zoals dat in het concept verkavelingsplan (2008) was aangegeven.

Het verkavelingsplan is in het bestemmingsplan van 9 april 2014 opnieuw gewijzigd. Nogmaals hebben ze overleg gevoerd met de gemeente om het verkavelingsplan aan te passen op de manier zoals dat ooit in het concept-verkavelingsplan was bedoeld, maar zonder resultaat.

#### Reactie gemeente:

*Appellanten hebben de woning Bouwhuisweg 33 in 2010 van de gemeente Dalfsen gekocht. Het koopcontract dateert van 6 april 2010.*

*Kopers zijn in 2009 gestart met de onderhandelingen en hebben hun koop gebaseerd op een conceptverkavelingstekening/stedenbouwkundig plan van 2008, waaruit blijkt dat er direct tegenover hun kadastrale **perceel** geen woningen worden gerealiseerd. De onderhandelingen zijn gevoerd door externe adviseurs.*

*Kopers hebben hun koop gebaseerd op een concept dat dateert uit 2008. Dit concept is nooit gepubliceerd. Na 2008 is de verkavelingstekening inderdaad gewijzigd. De externe adviseurs, die de onderhandelingen voerden waren daarvan op de hoogte.*

*Overigens kan aan een verkavelingstekening geen recht worden ontleend omdat het geen juridische status heeft, in tegenstelling tot de verbeelding (plankaart). Aan de plankaart kunnen wel rechten worden ontleend.*

*De koop van de woning is afgerond in een overeenkomst van 6 april 2010. De kopers hadden zich op dat moment kunnen en moeten realiseren dat er sprake was van een gewijzigde verkavelingstekening. In de koopovereenkomst staat nadrukkelijk bepaald dat de gemeenteraad op 25 januari 2010 het bestemmingsplan heeft vastgesteld conform het plan dat in oktober 2009 op het gemeentehuis ter inzage heeft gelegen met het kenmerk B01035.148608. Dit is het verkavelingsplan waar kopers het achteraf niet mee eens zijn.*

*Voorafgaande aan het moment waarop de woning en de grond bij de notaris werden geleverd, kwamen kopers er achter dat de verkavelingstekening er anders uitzag dan zij veronderstelden. In de akte van levering is daarom alsnog de volgende voorwaarde opgenomen. "Verkoper heeft de intentie om in overleg met koper het stedenbouwkundige plan aan de voorzijde van het verkochte op een zodanige wijze aan te passen dat dit voor verkoper als koper acceptabel is. Wanneer mocht blijken dat na overleg tussen beide partijen het stedenbouwkundig plan niet op een zodanige wijze vastgesteld kan worden dat dit voor beide partijen acceptabel is, dan is verkoper vrij om het stedenbouwkundig plan vast te stellen op een zodanige wijze dat het voor hem acceptabel is."*

*In het ontwerp van de herziening van het bestemmingsplan Westerbouwlanden Noord die vanaf 10 april 2014 gedurende zes weken ter inzage lag is de situatie vóór de woning Bouwhuisweg 33 geprojecteerd volgens het verkavelingsplan zoals dat door de gemeenteraad op 25 januari 2010 is vastgesteld.*

*Op initiatief van appellanten en gemeente heeft er nader overleg plaatsgevonden over de verkaveling. In de verkaveling is rekening gehouden met een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten. Eén van de uitgangspunten is het in stand houden van een "groene zichtas" die vanuit het middelpunt van het plan in westelijke richting loopt en aan de rand van het plan aan*

de Bouwhuisweg uitmondt in een groene zone. Deze groenstrook oriënteert zich symmetrisch naar het landelijke gebied. Binnen deze symmetrie hebben wij het verkavelingsplan alsnog aangepast. Hierdoor wordt er direct tegenover de **woning** Bouwhuisweg 33 geen woning meer geprojecteerd. Deze optie hebben wij aan appellanten voorgelegd. Daarmee hebben wij voldaan aan de voorwaarde die in de transportakte is opgenomen. In een overleg hebben appellanten aangegeven dat ze niet kunnen instemmen met dit voorstel. Ze vinden dat de gemeente moet vasthouden aan het concept-verkavelingsplan waarop appellanten hun koop hebben gebaseerd. Op de manier zoals appellanten willen dat er verkaveld wordt, gaat dit ten koste van twee bouwkavels voor een vrijstaande woning.

Wij zijn van mening dat appellanten hadden kunnen en moeten weten dat de koop is afgesloten op basis van het verkavelingsplan dat in oktober 2009 ter visie lag. Dit staat ook expliciet in de koopovereenkomst.

Wij hebben nu het aanbod gedaan om het verkavelingsplan en de verbeelding aan te passen, zodat er tegenover de woning Bouwhuisweg 33 een groenstrook komt en geen woning. Dit wordt in het stedenbouwkundig plan en op de plankaart gewijzigd.

Dat er schuin tegenover de woning Bouwhuisweg 33 woningen verschijnen hadden de kopers kunnen en moeten weten.

**De verbeelding van het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangepast.**

# Kennisgeving

---

## 1.3. Kennisgeving

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het ontwerpbestemmingsplan Herziening Bestemmingsplan Westerbouwlanden Noord aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

De volgende instanties hebben gereageerd:

### 1.3.1. 1. Provincie Overijssel

- In reactie op de kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan laat de provincie weten dat het plan geen reden biedt om GS te adviseren een zienswijze in te dienen.

Reactie gemeente:

*De reactie van de Provincie Overijssel wordt voor kennisgeving aangenomen.*

### 1.3.2. 2. Waterschap Groot Salland (WGS)

Het waterschap Groot Salland heeft geen zienswijze ingediend, maar heeft ambtelijk geadviseerd de toelichting op één onderdeel aan te passen.

Reactie gemeente:

*De toelichting wordt volgens de opmerkingen WGS aangepast. Het gaat om het onderdeel "Doorvertaling verbeelding" op pagina 26: de bestemming "Groen" achter het eerste bolletje wordt gewijzigd in de bestemming "Water".*

***De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast.***