



Openbaar

Onderwerp ontwerp bestemmingsplan Oude Mars 2018
Versienummer

Informant J. van den Berg / A. Westenberg
Eenheid/Afdeling ECR / ZWPP
Telefoon (038) 498 2396 / 0649056870
E-mail J.van.den.Berg@zwolle.nl / a.westenberg@zwolle.nl

Financiën

Benodigde middelen: n.vt
Dekking t.l.v.: grex Oude Mars

Parafering

datumparaaf

Afdelingshoofd
Janneke Greveling
Portefeuillehouder
E. Anker

Raad

- ☐ Informatienota voor de raad
- ☐ Opinienota voor de raad
- ☐ Beslisnota voor de raad
- ☒ n.v.t.

Bijlagen

ontwerp bestemmingsplan Oude Mars 2018

Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 in te stemmen met de beantwoording van de overlegreacties, zoals weergegeven in hoofdstuk 5.2.2 van de toelichting van het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan Oude Mars 2018;
- 2 het ontwerpbestemmingsplan Oude Mars 2018 vast te stellen
- 3 het ontwerpbestemmingsplan Oude Mars 2018 ter inzage te leggen conform artikel 3.8, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 9 februari 2004 gekozen voor de Oude Mars als locatie voor de ontwikkeling van het topsegment. De Oude Mars wordt ontwikkeld tot woongebied voor dat deel van het topsegment, dat uit is op het in eigen beheer en naar eigen inzichten bouwen van een vrijstaande woning op een eigen kavel. De Oude Mars heeft een omvang van circa 36 hectare. In 2008 is gestart met de verkoop van kavels in het plangebied Oude Mars. De start van de verkoop is echter direct gevolgd door de woningmarktcrisis wat de verkoop heeft doen stagneren. Het verkooptempo van de kavels loopt enigszins achter bij de oorspronkelijke uitgangspunten. In juli 2016 heeft een marktonderzoek plaatsgevonden door Bureau Stedelijke Planning. Op basis van de uitkomsten van het marktonderzoek heeft er een herverkaveling plaatsgevonden voor de fase 2. De nieuwe verkaveling geeft meer ruimte aan openbaar groen, speelster straattracé en meer differentiatie in kavelgroottes. De herverkaveling van fase 2 heeft tot dit nieuwe bestemmingsplan geleid. Daarnaast is dit bestemmingsplan een actuele juridisch-planologische regeling voor de Oude Mars en worden de reeds gebouwde woningen ingepast. Aanleiding voor dit bestemmingsplan is tevens gelegen in het feit dat de bestaande planologische regeling voor de wijk bijna 10 jaar oud is. In de Wet ruimtelijke ordening is de actualiseringsplicht voor gemeenten opgenomen die inhoudt dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan heeft uiteindelijk als doel om de realisatie van de woningen in fase 2 planologisch mogelijk te maken. Het doel van dit voorstel is om het bestemmingsplan in procedure te brengen door tervisielegging als ontwerp.

Argumenten*1.1 Overlegpartners kunnen zich vinden in het bestemmingsplan Oude Mars 2018*

Er is overleg geweest met 5 vooroverleginstanties. Deze instanties hebben geen inhoudelijke opmerkingen gemaakt en kunnen instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan.

2.1 Aanpassing stedenbouwkundige opzet leidt tot een ruimer opgezet gebied

De eerste fase van de woonwijk, het gedeelte van de Houtwallen en de Boskavels is vrijwel geheel uitgegeven. Deze fase bestaat uit twee woongebieden met verschillende sferen. Het gaat daarbij om de boskavels deze liggen op de hogere gronden tegen Zandhove aan. Dit deel, het 'bosmilieu', heeft een introvert karakter. De kavels liggen meer los en verspreid. Ze zijn alle omgeven door opgaande beplanting. Het gebied aan de oostkant het 'houtwallenmilieu', tegen de Zandwetering aan, is daarbij meer kleinschalig en gevarieerd. Het gaat hierbij om totaal 44 kavels waarbij de laatste 12 kavels begin 2017 in de verkoop zijn gegaan. Voor dit plangebied zal een conserverend plan worden gemaakt. In de tweede fase zullen de overige 58 kavels worden uitgegeven. Voor deze tweede fase is een nieuw marktonderzoek uitgevoerd naar aanleiding daarvan wordt de verkaveling in het 'lanenmilieu' gewijzigd opdat er ook in deze tweede fase genoeg variatie kan worden geboden. Het is wenselijk dat deze fase ruimer opgezet wordt zonder dat daarbij het deelplangebied, waarbinnen deze fase ligt, vergroot wordt. Dit leidt ertoe dat er meer groen in dit deel van het plangebied komt

alsmede ook dat sommige kavels iets kleiner worden maar nog steeds tot het topsegment behoren.

2.2 Vaststelling van het ontwerp betekent voortgang in de procedure

Door het ontwerp vast te stellen, kan een volgende stap op weg naar onherroepelijk worden van het plan worden gezet.

3.1 Het plan moet zes weken ter visie worden gelegd als ontwerpbestemmingsplan

Na vaststelling kan het plan ter visie worden gelegd. Een ieder kan dan zijn of haar zienswijze tegen het plan kenbaar maken.

Risico's

Er zijn geen noemenswaardige risico's.

Financiën

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een woonwijk (ca. 102 woningen) ter plaatse van Oude Mars mogelijk. De gronden waarop deze bouwplannen plaatsvinden zijn eigendom van de gemeente Zwolle. Voor zover er in het onderhavige bestemmingsplan is voorzien in een aangewezen bouwplan is deze dus gelegen op percelen welke in eigendom zijn bij de gemeente en daarom is het kostenverhaal anderszins verzekerd middels opname in de grondprijs. Daarom hoeft voor het onderhavige bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Communicatie

Tijdens een inloopbijeenkomst op 8 januari 2018 is de aanpassing van het stedenbouwkundig plan gepresenteerd aan de huidige bewoners/kopers van een kavel op de Oude Mars. Het aangepaste plan is (unaniem) ronduit goed ontvangen vanwege de verminderde stedelijke structuur. Ook was er volop begrip voor het toevoegen aan een beperkt aantal kavels in het segment tussen 750 en 1.000 m².

Vervolg

Nadat deze beslisnota is vastgesteld door uw college wordt via www.officielebekendmakingen.nl in het Gemeenteblad en in de Staatscourant de bekendmaking van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, het besluit omgevingsvergunning Nee (alleen Gemeenteblad) gepubliceerd. Het bestemmingsplan is in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast worden de vooroverleginstanties van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op de hoogte gebracht. Tijdens de terinzagelegging kunnen zienswijzen worden ingediend. Na de tervisielegging volgt besluitvorming over vaststelling van het bestemmingsplan, onder afweging van mogelijk in te dienen zienswijzen.

Openbaarheid

De stukken zijn openbaar.