

Beslisnota voor de raad

Datum 12 juni 2018

Openbaar

Onderwerp vaststellen bestemmingsplan Oude Mars 2018
Versienummer

Portefeuillehouder E.W. Anker
Informant Jolanda van den Berg
Afdeling Ruimtelijke Planvorming
Telefoon (038) 498 2396
Email J.van.den.Berg@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.2.1 We sturen op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag
Begroting wijzigen Nee
Dekking ten laste van grex Oude Mars

Bijlagen bestemmingsplan Oude Mars 2018

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 het bestemmingsplan Oude Mars 2018 ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP18003-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP18003-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
- 2 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Oude Mars 2018 vast te stellen.

Datum 12 juni 2018

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 straatracé 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.

Het ontwerpbestemmingsplan Oude Mars 2018 heeft ter visie gelegen van donderdag 26 april 2018 tot en met woensdag 6 juni 2018. Daarnaast was het plan te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens zijn de vooroverleginstanties in kennis gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan

Beoogd effect

Het bestemmingsplan heeft uiteindelijk als doel om de realisatie van de woningen in fase 2 planologisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Gedurende de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap in de procedure is de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

1.2 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.



Datum 12 juni 2018

2.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Oude Mars 2018 is niet nodig.

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.

Risico's

Er zijn geen noemenswaardige risico's aan het plan verbonden.

Financiën

Via de leges worden de kosten voor de te lopen procedure verrekend.

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

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan binnen 6 weken na publicatie door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant. Tevens zal het plan worden geplaatst op ruimtelijke plannen.nl.

Openbaarheid

Het bestemmingsplan is openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris

Datum 12 juni 2018

Besluit

Jaargang 2018
Nummer 20180709-46867
Onderwerp vaststellen bestemmingsplan Oude Mars 2018

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 26 juni 2018

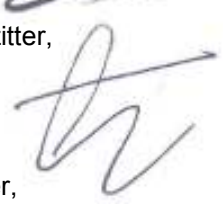
besluit:

1. het bestemmingsplan Oude Mars 2018 ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP18003-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP18003-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
2. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Oude Mars 2018 vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare vergadering van 9 juli 2018



de voorzitter,



de griffier,