

Aan de raad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Moskee Bellavista-terrein

Programma: Aantrekkelijke stad.

Portefeuillehouder: I.A.M. ten Seldam-Even

Auteur, sector/team/teamonderdeel: M.M. Weerink SE Advies en Ontwerp.

Samenvatting raadsvoorstel

Het bestemmingsplan "Moskee Bellavista-terrein" voorziet in de planologische regeling voor de bouw van een moskee op een gedeelte van het Bellavista-terrein. Ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Wij stellen u voor niet aan de zienswijze tegemoet te komen en het bestemmingsplan "Moskee Bellavista-terrein" vast te stellen.

1. Waarom naar de raad:

De raad is het bevoegde orgaan om een bestemmingsplan vast te stellen.

2. Relatie met de hoofdpunten uit de perspectiefnota 2015:

Onderhavige ontwikkeling heeft geen directe relatie met de drie hoofdpunten uit de perspectiefnota 2015.

3. Argumentatie:

Het ontwerpbestemmingsplan Moskee Bellavista-terrein heeft ingaande 11 november 2015, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologisch regeling voor de bouw van een moskee op het terrein gelegen op de hoek van de Bellavistastraat/Nieuwe Slightestraat, ook wel genoemd het Bellavistaterrein. De bouw dient ter vervanging van de huidige moskee aan de Bellavistastraat. Het opheffen van het gebruik van de huidige moskee, op het moment van gereedkomen van de nieuwe moskee is, middels een ondertekend addendum bij de koopovereenkomst, langs privaatrechtelijke weg geregeld. De reden van deze nieuwbouw is gelegen in het feit dat de huidige moskee onvoldoende ruimte biedt voor de huidige functies en voor het probleem van structurele parkeeroverlast.

In onze vergadering van 2 april 2014 hebben wij besloten om met de Islamitische Stichting Nederland een verkoopovereenkomst voor grond aan te gaan voor de realisatie van een moskee op het Bellavistaterrein (de totale oppervlakte van het te verkopen terrein is ca. 5.832 m²) en de procedure voor de herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van de te bouwen moskee op het Bellavistaterrein te starten. Bijgevoegd bestemmingsplan is hier een uitwerking van.

In het kader van de gemeentelijke woningbouwprogrammering is voor het Bellavistaterrein aangegeven, dat de beoogde woningbouw op het terrein eventueel omgezet kan worden naar kantoren. Het ontwikkelen van kantoren op deze locatie wordt gelet op het perspectief van de kantorenmarkt niet meer realistisch geacht. Dit is ook als zodanig verwoord in de nota "Bouwstenen voor een kantorenvisie Netwerkstad Twente", zoals vastgesteld op 24 april 2012. In deze nota is aangegeven dat alleen al de harde plancapaciteit bijna drie keer zo groot is om in de additionele en de vervangingsbehoefte te voorzien. Er zit dus in de planvoorraad veel meer vierkante meters kantooruimte dan de markt zal kunnen opnemen.

In overleg met het bestuur van de moskee is gekozen voor het Bellavistaterrein. Deze locatie biedt voldoende ruimte voor de nieuwbouw en de aanleg van reguliere parkeerplaatsen. Ten tijde van piekmomenten (3 à 4 keer per jaar) is extra parkeerruimte geregeld bij het ROC. Het ROC heeft hier middels een brief, welke als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, mee ingestemd.

Als alternatieve locatie is het terrein aan de zuidzijde van de Aa besproken. Deze locatie is minder geschikt in verband met de bereikbaarheid vanwege de geïsoleerde ligging.

Met de bouw van de moskee wordt een gedeeltelijke invulling gegeven aan het, sinds de begin jaren negentig, braakliggende terrein.

Procedure bestemmingsplan.

Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan. In onze vergadering van 16 juni 2015 hebben wij besloten het voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak ter inzage te leggen. Tegen het voorontwerpbestemmingsplan waren twee inspraakreacties ingekomen. De inspraakreactie waren met name gericht tegen mogelijke geluidsoverlast en parkeerproblemen. In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid verwoord dat de ontwikkeling niet leidt tot een aantasting van de woonomgeving.

Na de inspraakperiode is het ontwerpbestemmingsplan, ingaande 11 november 2015, gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kon een ieder zienswijzen indienen. Er is één zienswijze ingekomen. De zienswijze is beoordeeld. De beoordeling is verwoord in het document "Zienswijzereactienota bestemmingsplan Moskee Bellavista-terrein", welke als bijlage is bijgevoegd. De zienswijze richt zich tegen het onderdelen parkeren en planschade.

Parkeren.

Zorgaccent heeft geen bezwaren tegen de moskee op die plek, maar vanwege de parkeerproblemen bij Zorgaccent zouden zij graag gebruik maken van de parkeerplaatsen bij de Moskee (zo bleek uit de toelichting van Zorgaccent tijdens de hoorzitting). Zorgaccent is hierover in gesprek geweest met het moskeebestuur. Tijdens dit gesprek bleek dat het moskeebestuur hier niet geheel onwelwillend tegenover staat. Echter, in een gesprek met de gemeente heeft het moskeebestuur aangegeven dit niet op voorhand toe te willen zeggen, omdat zij niet exact kunnen inschatten hoeveel parkeerplaatsen dagelijks nodig zijn. De parkeerproblematiek van Zorgaccent is geen onderdeel van onderhavige procedure.

Planschade.

Er is een planschaderisicobeoordeling opgesteld waaruit naar voren kwam dat de kans op planschade nihil is.

De zienswijze heeft dan ook niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Geconcludeerd wordt dat uit niets blijkt dat er aspecten zijn die de ontwikkeling in de weg zouden. Voor de volledige overweging wordt verwezen naar de betreffende nota. Wij stellen u dan ook voor om de raad voor te stellen niet aan de zienswijze tegemoet te komen en het bestemmingsplan "Moskee Bellavista-terrein" vast te stellen.

4. Middeleninzet:

n.v.t.

4.1 Preventief toezicht

n.v.t.

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerp-raadsbesluit.

**Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris,**

de burgemeester,

J. Pol

J.H.M. Hermans-Vloedveld

Bijlagen:

- Bestemmingsplan Moskee Bellavista-terrein (intern: 53526);
 - Zienswijze (inkomend 67769)
 - Zienswijzereactienota (intern: 53505)
-

De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. De zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan "Moskee Bellavista-terrein" ontvankelijk te verklaren en, onder afweging van de in de zienswijzereactienota (met kenmerk intern: 53505) genoemde argumenten, niet aan de zienswijze tegemoet te komen;
2. Het bestemmingsplan "Moskee Bellavista-terrein" vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan "Moskee Bellavista-terrein" is in elektronische vorm vastgelegd en bestaat uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00016-BP31 met de daarbij behorende bestanden en ondergrond, als vervat in het DXF-bestand o_NL.IMRO.0141.00016-1.dxf;
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;

Gedaan ter openbare vergadering van 12 juli 2016,

de griffier,

de vicevoorzitter,



drs. C.M. Steenbergen

drs. A. Maathuis

Zienswijze-reactienota

Bestemmingsplan Moskee Bellavista-terrein

NL.IMRO.0141.BP0016-BP31



Terinzagelegging en zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Moskee Bellavista-terrein" heeft van 11 november 2015 tot en met 22 december 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend bij het gemeenteraad van Almelo. Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is 1 zienswijze ingediend.

Ontvankelijkheid.

Een ieder kan zienswijzen indienen. De zienswijze is tijdig ingediend. De zienswijze is ontvankelijk verklaard.

Behandeling zienswijzen.

De zienswijze wordt hieronder samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijze, die niet expliciet worden benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze wordt in hun totaliteit beoordeeld.

Hoorzitting.

Op 15 februari 2016 is degene die een zienswijze heeft ingediend, in de gelegenheid gesteld haar zienswijze ten overstaan van een hoorcommissie mondeling toe te lichten. Een verslag van deze hoorzitting is bijgevoegd. Indien de hoorzitting heeft geleid tot een aanvulling van de zienswijze is de beantwoording hiervan terug te vinden bij de desbetreffende zienswijze. Indien de hoorzitting heeft geleid tot "nieuwe" gronden in de zienswijze, zal hierop een korte weerlegging plaatsvinden bij de verslaglegging.

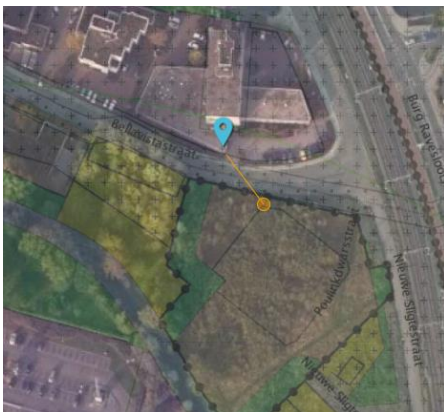
Samenvatting zienswijze.

1. *Planschade.*

Adressant is eigenaar van de panden Bellavistastraat 1,3,5 en 7 en verwacht een waardevermindering van zijn panden door de ontwikkeling van de Moskee. Verder wordt opgemerkt dat de kosten voor planschade niet inzichtelijk zijn gemaakt bij de financiële haalbaarheid en deze dus niet voldoende verzekerd is.

Reactie gemeente.

Het dichtbij gelegen pand Bellavistastraat 1 is op minimaal 25 meter van het bouwvlak gelegen (gemeten vanaf het dichtstbijzijnde punt).



Het gebouw betreft een kantoorpand. Van een aantasting van het woon- en leefklimaat kan dan ook geen sprake kan zijn. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt bovendien dat geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Wij stellen ons op het standpunt dat het uitzicht vanuit het kantoorpand zal veranderen, maar dat dit niet zodanig is dat adressant hierdoor wordt geschaad. De locatie betreft een binnenstedelijke locatie, waar ontwikkelingen te verwachten waren.

De gemeente verkoopt de grond met bouwtitel aan de Islamitische Stichting Nederland. Eventuele planschade is onderdeel van de verkoopprijs. De gemeente is dus aansprakelijk voor eventuele planschade. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.

2. *Parkeren.*

De Moskee heeft een capaciteit van 600 bezoekers. Uit de parkeerberekening blijkt een parkeerbehoefte van 120 parkeerplaatsen. Deze moeten volgens de regels op eigen terrein gerealiseerd worden. Volgens de plantoelichting worden er 60 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en mogen de resterende 60 parkeerplaatsen in de directe omgeving gefaciliteerd worden. Hierover zijn afspraken gemaakt met het ROC van Twente over hun parkeerplaats aan de Thorbeckelaan. Volgens adressant is dit niet in de directe omgeving. Tevens vinden zij 60 parkeerplaatsen op eigen terrein erg weinig. Er wordt een ongewenste grote toename verwacht van de parkeerproblematiek in het Bellavistagebied.

Reactie gemeente.

De parkeercapaciteit van de Moskee is berekend op het maximale aantal bezoekers welke gelijktijdig de moskee bezoeken. Hierbij is uitgegaan van de volgende aantallen:

- dagelijks zullen circa 50 personen de moskee bezoeken;
- het aantal bezoekers op vrijdag (tijdens het vrijdagmiddaggebed) bedraagt maximaal 300 personen;

- Op islamitische feestdagen (suikerfeest, slachtfest) en als vrijdagen samenvallen met nationale feestdagen bedraagt het aantal bezoekers maximaal 600 personen (maximaal 3 à 4 keer per jaar).

Voor de parkeerberekening is uitgegaan van de maximale planologisch invullen, inhoudende een gebedsruimte waar 600 personen in kunnen. In de regels is dit ook als zodanig opgenomen. Daarnaast is er in de regels een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om voor 60 parkeerplaatsen een andere oplossing te zoeken. Slechts drie keer per jaar zal het parkeerterrein (60 parkeerplaatsen) naar verwachting onvoldoende soelaas beiden voor de bezoekers. Daarvoor hebben zij een uitwijkmogelijkheid naar de parkeerplaats van het ROC. Ondanks dat wij begrijpen dat deze op enige afstand ligt is het voor ons toch acceptabel, omdat het slechts om drie keer per jaar gaat. Wij hebben hierover goede afspraken gemaakt met het Moskeebestuur. De afwijking hiertoe moet nog worden verleend en zal dan ook pas worden verleend indien dit voldoende verzekerd is.



Daarnaast merken wij op dat de huidige moskee al in de omgeving van het kantoor is gelegen (minder dan 200 meter). Op dit perceel zijn geen parkeerplaatsen gelegen. In de direct omgeving van de moskee (aansluitend aan het perceel) zijn slechts ongeveer 20 openbare parkeerplaatsen gelegen, welke in de huidige situatie door de bezoekers van de moskee worden gebruikt. Momenteel zetten bezoekers van de moskee hun auto's in de Bellavistastraat en omgeving waardoor er sprake is van een parkeerdruk die voor overlast zorgt in de omgeving.

Een van de argumenten om aan de nieuwbouw mee te werken was het parkeerprobleem van bezoekers van de moskee op te lossen. De nieuwe moskee zal tijdens gebedsdiensten evenveel bezoekers hebben dan in de huidige situatie, maar het parkeren zal nu op eigen



terrein plaatsvinden, waardoor de druk op de openbare parkeerplaatsen dus flink zal afnemen. De verwachting dat de parkeerdruk zal toenemen door de nieuwbouw achten wij dan ook niet realistisch.

Bijlage 1

Verlag hoorzitting bestemmingsplan Moskee Bellavista-terrein.

Datum: 15 februari 2016

Aanwezig: Jan Platenkamp (adviseur Zorgaccent), dhr. W. ten Den (Zorgaccent); M van Heek (voorzitter), F. van der Horst (raadslid); F. Reekers en M. Weerink (ambtelijk).

Toelichting door Zorgaccent:

Zorgaccent heeft geen bezwaren tegen de moskee op die plek. Er is volgens Zorgaccent één probleem en dat is het parkeren. Zorgaccent maakte gebruik van de 30 parkeerplaatsen op het terrein van de Jehovagetuigen. Zij hebben echter sinds kort de huur en het gebruik hiervan opgezegd. Hierdoor ontstaan er bij Zorgaccent parkeerproblemen. Het bestemmingsplan laat 60 parkeerplaatsen op eigen terrein toe, terwijl 120 parkeerplaatsen nodig is. De bezoekers van de Moskee kunnen bij speciale dagen gebruik maken van de parkeerplaatsen van het ROC. Volgens Zorgaccent is dit te ver weg. Zorgaccent is in gesprek geweest met moskeebestuur. Dit was een open en transparant gesprek over plannen, de verwerving van geld (pas in 2019), en het eigendom van de grond (moskeebestuur krijgt vruchtgebruik). Een overkoepelende stichting financiert de moskee. In de nieuwe moskee komen hetzelfde aantal knielplaatsen als in de huidige moskee. Het gebouw wordt multi- functioneel. Pieken in parkeren zijn er alleen bij bijzonder dagen zoals het suikerfeest etc. Zorgaccent heeft gevraagd om een deel van de 60 parkeerplaatsen beschikbaar te stellen voor gebruik door Zorgaccent op maandag tot en met donderdag omdat het dan rustig is bij de moskee en op vrijdag is het bij Zorgaccent rustig. Indien het moskeebestuur hiermee akkoord gaat dan trekt Zorgaccent de zienswijze in. Het moskeebestuur stond hier niet onwelwillend tegenover maar is niet gemachtigd om hierover te beslissen. Dit dient eerst in bestuur te worden gebracht en daarna mag de hele gemeenschap van Almelo er wat van vinden. Uitsluitel hierover gaat even duren.

Van gemeentewege wordt aangegeven dat Zorgaccent ook kan overwegen om zelf een stuk grond – grenzend aan de locatie van de moskee - te kopen en daarop parkeerplaatsen te realiseren om hun eigen parkeerprobleem op te lossen. Zorgaccent geeft aan dat (gezien de wijzigingen in de zorg) het kantoor misschien in de toekomst niet meer nodig is. De gemeente geeft aan dat juist door het creëren van extra parkeergelegenheid voor zorgaccent dit de eventuele verkoop van het pand te goede komt. Elke nieuwe functie zal moeten voldoen aan de parkeernormen.

Het verzoek van Zorgaccent is om het besluit van het moskeebestuur even af te wachten. Er is geen haast bij het bestemmingsplan. Afsproken is om even een pas op de plaats te maken. De gemeente zal ook in contact treden met het moskeebestuur om een snelle besluitvorming te bewerkstelligen maar geeft ook aan Zorgaccent mee om na te denken over het zelf realiseren van extra parkeergelegenheid. Aanhouden van het bestemmingsplan is mogelijk omdat het Moskeebestuur ook nog een overeenkomst moet tekenen over het gebruik van de huidige moskee.

Verder wordt verzocht om het opsturen van het planschaderisico rapport. Dit stuk is openbaar en zal worden gemaïld.