



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

666326

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Fluvium Zuid-A'

Kernboodschap

De Islamitische Unie (hierna Unie) is al vele jaren op zoek naar een geschikte locatie voor een islamitisch gemeenschapscentrum. Uiteindelijk is de locatie op Fluvium Zuid gevonden en het bestuur van de Unie wil zich daar graag vestigen. De beoogde ontwikkeling is niet passend binnen het huidige bestemmingsplan 'Fluvium Midden – Westervoortsedijk West'. Daarom is voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan 'Fluvium Zuid A' heeft ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend die hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Het voorstel is om dit bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Fluvium Zuid A', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.992-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, **gewijzigd** vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Fluvium Zuid vormt de overgang tussen het bestaande industrieterrein Het Broek en het in ontwikkeling zijnde Nieuwe Kadekwartier dat voornamelijk uit woningen bestaat. Er zijn drie nog te ontwikkelen kavels in Fluvium Zuid. De gemeente Arnhem is voornemens om bouwkaavel A geschikt te maken voor het vestigen van een islamitisch gemeenschapscentrum.

De Islamitische Unie (hierna Unie) is al vele jaren op zoek naar een geschikte locatie voor een islamitisch gemeenschapscentrum. Hun huidige vestiging, het islamitisch gemeenschapscentrum Ayasofya aan de Sonsbeeksingel, voldoet niet meer aan de eisen van de organisatie: te krap, onvoldoende parkeerplaatsen en geen uitstraling. De Unie heeft verschillende locaties in Arnhem onderzocht, telkens met een negatief resultaat. Uiteindelijk is de locatie op Fluvium Zuid gevonden en het bestuur van de Unie wil zich daar graag vestigen.

De beoogde ontwikkeling is niet passend binnen het huidige bestemmingsplan 'Fluvium Midden – Westervoortsedijk West'. Daarom wordt voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan 'Fluvium Zuid A' voorziet in een juridisch planologisch kader voor de hiervoor genoemde ontwikkeling.



Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van een islamitisch gemeenschapscentrum met bijbehorende ondersteunende functies.

Argumenten

1.1 *Er wordt voorzien in een maatschappelijk behoefte.*

De Unie is al vele jaren op zoek naar een geschikte locatie voor nieuwbouw van het islamitisch gemeenschapscentrum Ayasofya. De huidige locatie van Ayasofya voldoet niet meer aan de eisen die horen bij een hedendaags islamitisch gemeenschapscentrum. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk dat het islamitisch gemeenschapscentrum Ayasofya zich kan vestigen in Fluvium Zuid. Met het planologisch mogelijk maken van een islamitisch gemeenschapscentrum wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte, namelijk de verhuizing naar een gebouw dat voldoet aan de hedendaagse eisen die bij een islamitisch gemeenschapscentrum horen.

1.2 *De vestiging van een islamitisch gemeenschapscentrum voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.*

Voor dit bestemmingsplan zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd op de aspecten geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, stikstof, water en natuur. Uit die onderzoeken blijkt dat een islamitisch gemeenschapscentrum op de voorgestelde locatie voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.

1.3 *De maatschappelijke functie is passend als overgang van woongebied naar bedrijventerrein.*

Fluvium Zuid maakt deel uit van Rijnpark. Dit bedrijvenpark vormt een overgangsgebied tussen het Nieuwe Kadekwartier (met voornamelijk woningen) en de bedrijventerreinen Het Broek en Kleefse Waard. In dit overgangsgebied is een minder zware bedrijvencategorie (maximaal 2) toegestaan. Daarnaast zijn er beperkt 'verkleuringen' mogelijk. Zo zijn er in Rijnpark inmiddels enkele kavels/panden omgevormd naar leisure. Een dergelijk gemengd gebied past goed naast het in ontwikkeling zijnde woongebied Gashouderskwartier. Een maatschappelijke functie als een islamitisch gemeenschapscentrum vormt hierin een passende overgang van wonen naar bedrijven. Zeker ook omdat de kavel waarop het islamitisch gemeenschapscentrum geprojecteerd is, direct grenst aan het woongebied.

1.4 *Er zijn zienswijzen ingediend die hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.*

Een van de indieners van een zienswijze heeft terecht opgemerkt, dat de maximale geluidsniveaus uit het Activiteitenbesluit worden overschreden. De geluidsniveaus worden overschreden op de gevels van de in aanbouw zijnde nabij gelegen woningen, vanwege het dichtslaan van autoportieren op het parkeerterrein. Mede op dit punt is het akoestisch onderzoek industrielawaai aangepast en aangevuld. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat indien een geluidscherm van 1,20 meter hoogte ter plaatse van enkele parkeerplekken gerealiseerd wordt, er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan te wijzigen. De wijziging is opgenomen in bijlage 1 bij dit raadsvoorstel.



2.1 Een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Het gemeentelijk kostenverhaal is anderszins verzekerd. Zie paragraaf financiën. Daarom is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Er is niet volledig aan de zienswijzen tegemoet gekomen.

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan op enkele punten te wijzigen (zie argumenten 1.4). Het gaat om de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 1 bij het dictum van het raadsbesluit.

Ten aanzien van de overige zienswijzen is op de punten geluid, verkeer, ladder voor duurzame verstedelijking en externe veiligheid aanvullend onderzoek gedaan. Op basis van de aanvullende onderzoeken is er geen aanleiding gevonden om de regels en verbeelding van het bestemmingsplan te wijzigen. De toelichting is wel op enkele punten aangevuld en aangepast. Hiermee wordt er niet tegemoet gekomen aan de zienswijzen. Dit kan in de vervolgprocedure leiden tot beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

1.2 Een bedrijfskavel wordt ingeleverd t.b.v. de ontwikkeling van een maatschappelijke voorziening.

Een aantal bedrijven in de omgeving en de organisaties Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen (hierna StAB) en Ondernemers Kontakt Arnhem (hierna OKA), hebben bij de gemeente aangegeven dat zij bezwaar hebben tegen het wijzigen van de bestemming van 'Bedrijventerrein' naar 'Maatschappelijk'. Met name vanwege de beperkte beschikbaarheid van bedrijfskavels in Arnhem. Het argument van de beperkte beschikbaarheid van bedrijfskavels is te begrijpen vanuit puur het economisch belang. Er is echter ook behoefte aan maatschappelijke voorzieningen zoals een islamitisch gemeenschapscentrum. In de integrale afweging heeft, in dit geval, het maatschappelijk belang de doorslag gegeven.

Participatie

In de aanloop naar het opstellen van een bestemmingsplan voor een islamitisch gemeenschapscentrum is door gemeente en de Unie op verschillende manieren contact gelegd met omwonenden en omliggende bedrijven. Er is een omgevingsmanager aangesteld die individuele gesprekken heeft gevoerd met diverse omwonenden en bedrijven. Er zijn nieuwbrieven huis aan huis verspreid, ook aan de toekomstige bewoners van het Gashouderskwartier, en er is een online (i.v.m. corona) bijeenkomst georganiseerd. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met StAB, OKA en Stichting Westervoortsedijk.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er verschillende informatiemomenten geweest. Op 21 december 2021 heeft de Unie een nieuwsbrief uitgedaan naar omwonenden en omliggende bedrijven met uitnodigingen voor een online bijeenkomst of een bezoek aan het bestaande islamitisch gemeenschapscentrum waar de toekomstplannen zouden worden toegelicht. Op 14 januari 2022 vond de online bijeenkomst plaats waarvoor zes buurtbewoners zich hadden aangemeld. Uiteindelijk waren er drie buurtbewoners aanwezig. Daarnaast was er op 16 januari 2022 de mogelijkheid om op afspraak het islamitisch gemeenschapscentrum aan de Sonsbeeksingel te bezoeken voor een gesprek en meer informatie. Op 20 januari 2022 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de Unie en één van de indieners van een zienswijze.



Financiën

De Unie werkt samen met de Stichting Nederlandse Moskeeënbouw- en OndersteuningsGemeenschap (St. NMOG). St. NMOG maakt de realisatie van het islamitisch gemeenschapscentrum mogelijk door aankoop van de grond en de bouw van het islamitisch gemeenschapscentrum. De Unie wordt de gebruiker en exploitant van het toekomstige islamitisch gemeenschapscentrum. Met St. NMOG is in januari 2021 een reserveringsovereenkomst gesloten voor de koop van bouwkegel A Fluvium Zuid. Deze reserveringsovereenkomst wordt omgezet in een koopovereenkomst op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Het gemeentelijk kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd. Daarom is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Voorafgaande aan het sluiten van de reserveringsovereenkomst voor de verkoop van kavel A is een Bibob-onderzoek uitgevoerd waarin getoetst is of er een gevaar bestond dat de vastgoedtransactie mede zou worden gebruikt om crimineel voordeel te benutten of strafbare feiten te plegen. Dit is niet gebleken. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal nogmaals een Bibob-onderzoek worden uitgevoerd. De Unie en de NMOG hebben voorafgaande aan de bestemmingsplanprocedure per brief laten weten dat er geen wijzigingen zijn opgetreden in de (wijze van) financiering zoals aangegeven bij de Bibob-toets voor de vastgoedtransactie.

In de reserveringsovereenkomst is ook geregeld dat plankosten voor het opstellen van het bestemmingsplan voor rekening komen van de initiatiefnemer, evenals eventuele te verhalen planschade ex. artikel 6.4a Wro.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad kunnen belanghebbenden nog zes weken beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

De indieners van een zienswijze worden door middel van een brief op de hoogte gesteld van het voornemen tot vaststelling. De griffie zal de indieners van de zienswijzen informeren over de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie en uitnodigen deze behandeling bij te wonen. Na de vaststelling zullen de indieners van een zienswijze wederom een brief krijgen om ze hierover te informeren.

De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats via publicatie in het digitale gemeenteblad.

Daarnaast zal de gemeentelijke webpagina www.arnhem.nl/moskee up-to-date worden gehouden.

Bijlagen



Stukken voor gemeenteraad

- Vast te stellen bestemmingsplan 'Fluvium Zuid A' (regels, toelichting inclusief 9 bijlages, verbeelding)
- Bijlage 1. Wijzigingenoverzicht BP Fluvium Zuid A
- Bijlage 2a. Zienswijzenrapport (geanonimiseerd)
- Bijlage 2b. Gebundelde zienswijze (geanonimiseerd)

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

- Bijlage 3a. Zienswijzenrapport (niet geanonimiseerd - **vertrouwelijk**)
- Bijlage 3b. Gebundelde zienswijze (niet geanonimiseerd - **vertrouwelijk**)

Besluit van 666326
Zaaknummer 7 december 2022

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

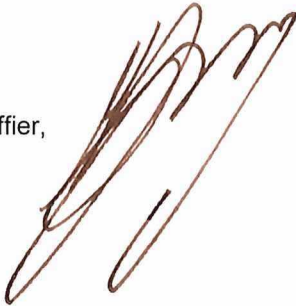
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 november 2022, nummer: 666326 en het bijgevoegde zienswijzenrapport;

gelet op artikel 3.8 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Fluvium Zuid A', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.992-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, **gewijzigd** vast te stellen door de wijzigingen opgenomen in bijlage 1 door te voeren.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

De griffier,



De voorzitter,

