



bestemmingsplan Tiel West – Maurikstraat 1

procedure

25-02-2021 start ter visie legging ontwerp bestemmingsplan
28-09-2021 vakcommissie om advies
13-10-2021 gemeenteraad ter vaststelling

Het voorliggende bestemmingsplan *Tiel West – Maurikstraat 1* heeft straks een vastgestelde analoge versie evenals een vastgestelde digitale versie. De digitale versie van het ontwerp bestemmingsplan is te bekijken via het internet:
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0281.BP00050-on01>

Wijzigingsoverzicht

versie	datum	auteur	aanleiding
1.0	24-08-2021	gjl	reactie b&w

Deel 1. Zienswijzen

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
1	xx	Ontvankelijk
1a	Reclamant geeft aan dat in de toelichting op het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een parkeernorm van 0,15 per gebedsplaats met als argument dat het grootste deel van de gemeenschap die gebeden bijwoont uit Tiel West komt en dus lopend of fietsend naar het nieuwe ICC kan komen. In een gesprek is dat volgens reclamant door vertegenwoordigers van de El Hassani moskee bevestigd in die zin dat zij inschatten dat meer dan 50% van de personen die gebeden bijwonen uit Tiel West komen. Volgens reclamant is een parkeernorm van 0,15 voor het aantal gebedsplaatsen echter niet realistisch. Daartoe voert hij aan: 1. In tegenstelling tot hetgeen wordt aangegeven in hoofdstuk 3.1.2 van bijlage 4 (onderzoek industrielawaai) waar wordt gesteld dat gebed en activiteiten nooit tegelijk plaats zullen vinden, is door medewerkers van de moskeevereniging mondeling meegedeeld dat wel activiteiten tijdens het gebed plaats kunnen vinden. Hierbij merkt reclamant tevens op dat alle inwoners van Tiel gebruik kunnen maken van het ICC en dus tijdens het gebed van de activiteitenruimtes gebruik kunnen maken. Het is dus niet realistisch om de 60 parkeerplaatsen t.b.v. het activiteitengedeelte buiten beschouwing te laten. Bovendien zullen ook medewerkers, bezoekers en anderen meegeteld moeten worden bij de parkeerbehoefte. 2. Volgens reclamant hebben medewerkers van de moskee mondeling meegedeeld dat in de huidige situatie tijdens het vrijdaggebed gemiddeld 140-150 personen tegelijk in de moskee aan de Tielerwaardlaan aanwezig zijn, en er dan 45-50 auto's op het terrein geparkeerd staan. In de huidige situatie wordt volgens reclamant dus een parkeernorm van 0,27 tot 0,33 parkeerplaatsen per gebedsplaats gehanteerd, het dubbele van de gehanteerde norm in het bestemmingsplan. Niets wijst er volgens reclamant op dat dit in de nieuwe situatie anders zal zijn.	Voor het voorliggende bestemmingsplan is een parkeerberekening uitgevoerd, zoals beschreven in paragraaf 4.12 van de toelichting. Hierbij is een parkeernorm van 0,15 plaatsen per gebedsplaats gehanteerd, die is gebaseerd op het in het Tielse parkeerbeleid gehanteerde gemiddelde van de landelijke normen, en is bevestigd in rechterlijke uitspraken. Daarnaast is recent nog een extra parkeeronderzoek uitgevoerd door bureau Goudappel Coffeng, waarin nog eens uitvoerig de parkeerbehoefte is onderzocht. De uitkomsten van dit onderzoek bevestigen de conclusies uit paragraaf 4.12 van de toelichting van het bestemmingsplan, nl. dat een parkeernorm van 0,15 plaatsen per gebedsplaats passend is. Er is geen reden om aan te nemen dat de conclusies van zowel de genoemde onderbouwing van het bestemmingsplan als het extra parkeeronderzoek, en dus de gehanteerde parkeernorm, niet juist zijn. Met betrekking tot de genoemde punten kan nog het volgende worden opgemerkt: 1. Op alle dagen van de week zijn er 5 gebedsmomenten per dag. De meeste daarvan zijn (erg) rustig, enkel het vrijdagmiddaggebed is drukker. Het gebed zelf neemt slechts korte tijd in beslag, met in- en uitloop gaat het in totaal om een half uur. Tijdens de gebedsmomenten worden geen andere activiteiten georganiseerd, vanwege de heilige status van de gebeden. Zeker tijdens het belangrijke, en daardoor drukker vrijdagmiddaggebed zullen er geen andere activiteiten plaatsvinden. De moskeevereniging, als eigenaar van het gebouw, heeft dit immers zelf in de hand. Het is daarom niet zo dat de voor de activiteitenruimtes benodigde parkeerbehoefte moet worden opgeteld boven op de maximale parkeerbehoefte voor de gebedsruimte. Hetzelfde geldt voor de door reclamant aangehaalde parkeerbehoefte van medewerkers, bezoekers en anderen, deze aantallen maken immers deel uit van de gehanteerde aantallen bezoekers van de gebedsruimte dan wel andere ruimtes. 2.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
	3. Reclamant geeft aan dat het bestuur van de moskee 580 gebedsplaatsen wil realiseren terwijl in de huidige situatie gemiddeld 140-150 personen naar het drukste gebedsmoment komen, nl. het vrijdagmiddaggebed, en dat vertegenwoordigers van de moskee mondeling hebben aangegeven dat de wens voor nieuwbouw niet voortkomt uit een tekort aan gebedsplaatsen in de huidige moskee. Het heeft er volgens reclamant daarom alle schijn van dat de moskee in ledenaantal wil groeien. Volgens reclamant is aannemelijk dat de moskee leden wil werven buiten Tiel-West en zelfs buiten Tiel. Daarmee is het argument voor de parkeernorm van 0,15, namelijk dat de meeste leden in Tiel-West wonen, op termijn niet meer van toepassing. Dit komt bovenop de parkeernorm van 0,30 per gebedsplaats die reclamant onder 2. heeft nodig geacht. 4. Recent is in Breda de parkeernorm voor een nieuwe moskee na bezwaar verhoogd van 0,15 naar 0,35 per gebedsplaats. Volgens reclamant zou gezien hetgeen hiervoor onder 2. en 3. is gesteld voor het ICC een parkeernorm van 0,35 per gebedsplaats ook aannemelijk zijn.	De door reclamant genoemde aantallen worden niet herkend als representatief, en worden niet gestaafd door objectieve gegevens c.q. metingen. Tijdens piekmomenten op vrijdagmiddag komt het nu regelmatig voor dat er op het plein buiten gebeden moet worden, en er dus beduidend meer mensen aanwezig zijn dan de genoemde 140-150. Dit ruimtegebrek is mede reden om een groter gebouw te realiseren. De door reclamant aangehaalde verhouding tussen aantal aanwezige personen en geparkeerde auto's is dus geen reden om een andere parkeernorm te hanteren dan de norm op basis van de CROW-kencijfers, die bovendien middels het uitgevoerde onderzoek is bevestigd als passend. 3. De door reclamant genoemde aantallen worden zoals hiervoor aangegeven niet herkend als maatgevend. Uitgaande van een normale situatie zonder coronabeperkingen, kan het aantal bezoekers op piekmomenten hoger liggen, en op andere momenten juist weer veel lager. Een betere graadmeter voor de behoefte aan een nieuw gebouw is dan ook het aantal betalende leden. Dit aantal bedraagt nu 400, allemaal woonachtig in Tiel. Met name jongeren (en kinderen) zijn hierin ondervertegenwoordigd, en de verwachting is dat door meer activiteiten voor hen te ontplooiën binnen het nieuwe ICC er meer betrokkenheid bij het ICC en de Tielse gemeenschap ontstaat, en daardoor meer bezoekers uit deze groep zullen komen. Daarnaast wordt rekening gehouden met een zekere bevolkingsgroei. Dit alles betreft een behoefte c.q. een verwachte toename van bezoekers, uit Tiel zelf. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat er in de nabije of verdere toekomst grotere aantallen bezoekers van buiten Tiel richting het ICC zullen komen. In bijna elke stad is immers al een moskee of islamitisch centrum aanwezig, en in de omliggende dorpen of het buitengebied wonen weinig leden van de Marokkaanse gemeenschap. 4. Reclamant geeft niet aan om welke (bezwaar-) procedure het gaat of waarom de gemeente Breda de norm heeft verhoogd tot ruim boven de landelijke kencijfers. Er kan daarom niet beoordeeld worden of en zo ja in welke mate de door reclamant aangehaalde situatie aanleiding is om de parkeernorm voor voorliggend plan aan te passen. Overigens wordt in de door de gemeenteraad van Breda recent vastgestelde <i>Nota Parkeernormen Breda 2021</i> een parkeernorm van 0,1 voor religiegebouwen gehanteerd, dus nog ruim lager dan in het voorliggend plan gehanteerd. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
1b	Volgens reclamant is tijdens de Covid-19 uitbraak gebleken dat men prima in staat is om thuis het gebed 'bij te wonen', en is het dus zeer de vraag of er nog wel een fysiek gebouw als het ICC nodig is. Het zou reclamant niet verbazen dat uit onderzoek zou blijken dat een groot deel van de leden geen behoefte zou hebben aan fysiek moskeebezoek, en dat wellicht een minder groot complex benodigd is. Reclamant pleit voor een dergelijk onderzoek. Reclamant pleit er daarom voor af te zien van de tweede verdieping van het gebouw en het aantal gebedsplaatsen te beperken tot 367 i.p.v. 580. Dit zou volgens reclamant ruim voldoende moeten zijn. Dat zou het woongenot van reclamant en zijn mede-flatbewoners ten goede komen vanwege het verbeterde uitzicht en verminderde aantal benodigde parkeerplaatsen.	Er is geen reden om aan te nemen dat na afloop van de pandemie en het beëindigen van de bijbehorende maatregelen een groot deel van de leden geen behoefte meer zou hebben aan fysiek moskeebezoek en er daarom met een kleiner gebouw kan worden volstaan. Er zijn ook geen onderzoeken of andere bronnen bekend waaruit dat zou blijken. Bovendien zullen in het nieuw te bouwen ICC meer activiteiten plaatsvinden dan enkel het gebed, en is daarom meer ruimte nodig. Burgemeester en wethouders zien geen aanleiding om het door reclamant bepleite onderzoek uit te voeren. Daarnaast achten burgemeester en wethouders de in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte van 13 meter niet onaanvaardbaar, gezien de stedelijke omgeving waarin rondom het plangebied al gebouwen van vergelijkbare hoogtes aanwezig of toegestaan zijn (11,5 m, 12 m en 15 m). Er is naar het oordeel van burgemeester en wethouders dan ook geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht of woongenot. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
1c	Reclamant is bezorgd over waardevermindering van zijn appartement, gezien de hoogte van het gebouw en de afschrikwekkende werking die een moskee heeft voor veel mensen.	Burgemeester en wethouders adviseren de opmerking voor kennisgeving aan te nemen. Voor financiële schadeloosstelling van eventuele waardevermindering van de woning wordt verwezen naar afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.
1d	Reclamant zou het waarderen als er veel groen op het terrein zou komen, en vindt het belangrijk dat er tussen het ICC en zijn flat genoeg hoog groen (volwassen bomen) met een redelijke dichtheid komt te staan. Reclamant mist een gedetailleerd beplantingsplan in het bestemmingsplan.	Burgemeester en wethouders adviseren de opmerking voor kennisgeving aan te nemen. Overigens worden de bomen langs de Maurikstraat gehandhaafd, en zullen aan de zijde van de Geldermalsenstraat aanvullend nieuwe bomen worden geplant. In paragraaf 2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan is een inrichtingsschets opgenomen, waarin is aangegeven waar bomen zullen worden geplant.
1e	Reclamant geeft als suggestie mee om auto's bij drukbezochte activiteiten via de Avezaathstraat en Tielerwaardlaan richting Teisterbantlaan te begeleiden, omdat dat gezien de breedte van de Avezaathstraat de verkeersveiligheid vergroot.	Burgemeester en wethouders adviseren de opmerking voor kennisgeving aan te nemen. De suggestie zal aan het moskeebestuur worden doorgegeven.
1f	Volgens reclamant is de huidige situatie met vrije looplijnen vanuit de speeltuin naar de straat en de afwezigheid van een parkeerverbod ter hoogte van de ingang te	Burgemeester en wethouders adviseren de opmerking voor kennisgeving aan te nemen.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
	vrijblijvend. Dit is voor hem een grote zorg omdat hij niet ziet welke maatregelen voor de verkeersveiligheid worden genomen.	Overigens is de ontsluiting van het perceel in het ontwerp voor de nieuwe situatie niet meer tegenover de uitgang van de speeltuin gelegen. Bovendien kunnen, mocht blijken dat dat wenselijk is, relatief eenvoudig technische maatregelen worden genomen, zoals het aanbrengen van een hekwerk, om te voorkomen dat kinderen onverwacht vanuit de speeltuin de straat op lopen.
2	xx	Ontvankelijk
2a	Volgens reclamant betekenen de nieuwe bouwmogelijkheden in relatie met de bestaande gebruiksmogelijkheden een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat, door de toename van de verkeersaantrekkende werking, parkeren en overige milieuplanologische aspecten, en wordt in het bestemmingsplan niet of onvoldoende ingegaan op de diverse relevante aspecten.	In hoofdstuk 4 van de toelichting op het bestemmingsplan zijn alle relevante omgevingsaspecten behandeld en is, mede op basis van uitgevoerd onderzoek, geconcludeerd dat geen sprake is van onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Er is geen reden om aan te nemen dat deze conclusie niet juist is. Ook geeft reclamant niet aan waarom die conclusie niet juist of onvoldoende onderbouwd zou zijn. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
2b	Volgens reclamant is er sprake van ongeoorloofde staatssteun omdat bij de onderhandse verkoop van het object geen marktconforme prijs is gevraagd door de gemeente, en daarmee is de verkoopovereenkomst volgens reclamant nietig. Reclamant voert hiertoe aan dat het object aan de Maurikstraat 1 door de gemeente is verkocht voor € 570.000,- terwijl een volgens hem vergelijkbaar object aan de Neerijnenlaan 1/1a is verkocht voor € 1.120.025,- . Het is daarom volgens reclamant zeer de vraag of de El Hassani Moskee het object had kunnen kopen als er wel een marktconforme prijs zou zijn gevraagd en dus of er sprake is van een economisch uitvoerbaar project.	Reclamant baseert zijn stelling dat voor het object geen marktconform prijs is gevraagd op een vergelijking met het volgens hem vergelijkbare object aan de Neerijnenlaan 1/1a. Er is echter geen sprake van een vergelijkbare situatie, aangezien het object aan de Neerijnenlaan is verkocht met daarbij de mogelijkheid dat daar (na aanpassing van het bestemmingsplan) de bouw van woningen in principe mogelijk is, terwijl dit aan de Maurikstraat 1 niet het geval is. Hiertoe is in de verkoopovereenkomst ook de ontbindende voorwaarde opgenomen dat verkoop alleen doorgaat als het perceel wordt gebruikt voor de bouw van een moskee c.q. het Islamitisch Cultureel Centrum. Van staatssteun is dus geen sprake. Evenmin is er aanleiding om te veronderstellen dat voor het object Maurikstraat 1 geen marktconforme prijs is gevraagd. Er is dus geen reden om aan te nemen dat het project niet economisch uitvoerbaar zou zijn. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
2c	Volgens reclamant is het de vraag of met de vergroting van de bouwmogelijkheden het totaal aan vierkante meters niet teveel toeneemt en er daardoor mogelijk elders	Het geplande gebouw van het ICC dat met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt past niet binnen de grenzen van het perceel aan de Tielerwaardlaan. Uitbreiding op de huidige locatie aan de Tielerwaardlaan is daarnaast niet mogelijk in

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
	leegstand ontstaat. Volgens reclamant is uitbreiding op de huidige locatie aan de Tielerwaardlaan ook goed mogelijk.	die zin dat daar geen ruimte is voor het (voor die uitbreiding) benodigde aantal parkeerplaatsen. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
2d	Volgens reclamant is het redelijk om in het bestemmingsplan te waarborgen dat op de bestaande locatie aan de Tielerwaardlaan de mogelijkheid onttrokken wordt om hier nog een moskee te vestigen, zodat de onwenselijke situatie wordt voorkomen dat 2 moskeeën op korte onderlinge afstand kunnen vestigen.	Binnen de bestemming Maatschappelijk die geldt op het perceel van de huidige moskee aan de Tielerwaardlaan zijn diverse activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening toegestaan, waaronder het gebruik voor religieuze doeleinden. Deze bestemmingsomschrijving is voor de bestemming Maatschappelijk in alle bestemmingsplannen in de gemeente Tiel gelijk. Er is geen reden om specifiek voor dit perceel daar van af te wijken door in de bestemmingsomschrijving religieuze doeleinden uit te sluiten. Reclamant licht ook niet toe waarom dat redelijk zou zijn. Het uitsluiten van specifiek één religie, c.q. het enkel verbieden van het gebruik als moskee, is bovendien niet toegestaan vanwege het discriminatieverbod. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
3	xx	Ontvankelijk
3a	Volgens reclamant komt een groter percentage van de bezoekers niet uit de wijk en dus niet lopend of met de fiets, gezien het feit dat het geplande aantal gebedsplaatsen wordt vergroot tot 580. Daarnaast merkt reclamant op dat in de huidige situatie er 40-45 parkeerplaatsen voor zo'n 150 bezoekers per week zijn, hetgeen een parkeernorm van 0,27 betekent. Ook blijft volgens reclamant de parkeernorm bij de activiteitenruimte buiten beschouwing, terwijl de kans aanwezig is dat bezoekers van activiteiten en het gebedshuis tegelijkertijd moeten parkeren. De parkeernorm van 0,15 is volgens reclamant daarom veel te laag, reden waarom hij zich zorgen maakt over 'wild parkeren' in de omliggende straten. Reclamant haalt het voorbeeld van Breda aan waar een norm van 0,35 wordt gehanteerd.	Zie de reactie bij 1a.
3b	Reclamant heeft bezwaar tegen de grootte en hoogte van het gebouw, vanwege belemmering van zijn uitzicht en negatieve invloed op zijn woongenot. Liever heeft hij een gebouw van 2 verdiepingen in plaats van 3.	Zie de reactie bij 1b.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
3c	Het is reclamant niet duidelijk waar zoveel ruimte voor nodig is. De wekelijkse bezoekers worden geschat op 65%. Volgens reclamant is bouwen voor leegstand onbegrijpelijk.	Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt voor kennisgeving aan te nemen. De diverse ruimten in het gebouw zijn overigens, naast de grote gebedsruimte die bedoeld is voor het gebed op de diverse momenten op de dag, bedoeld voor diverse sociale en culturele activiteiten zoals cursussen, huiswerkbegeleiding en ontmoetingsruimte. Er is geen sprake van leegstand.
3d	Volgens reclamant is veel groen, o.a. een strook met bomen tussen het pand en de weg, wenselijk. Een beplantingsplan mist echter in het bestemmingsplan.	Zie de reactie bij 1d.
4	xx	Ontvankelijk
4a	De inhoud van deze zienswijze is woordelijk gelijk aan de zienswijze die is samengevat onder nr. 3. Voor de samenvatting van de inhoud en de reactie daarop wordt daarom verwezen naar de nrs. 3a t/m 3d.	
5	xx	Ontvankelijk
5a	De inhoud van deze zienswijze is woordelijk gelijk aan de zienswijze die is samengevat onder nr. 3. Voor de samenvatting van de inhoud en de reactie daarop wordt daarom verwezen naar de nrs. 3a t/m 3d.	
6	xx	Ontvankelijk
6a	De inhoud van deze zienswijze is woordelijk gelijk aan de zienswijze die is samengevat onder nr. 3. Voor de samenvatting van de inhoud en de reactie daarop wordt daarom verwezen naar de nrs. 3a t/m 3d.	
7	xx	Ontvankelijk
7a	De inhoud van deze zienswijze is woordelijk gelijk aan de zienswijze die is samengevat onder nr. 3. Voor de samenvatting van de inhoud en de reactie daarop wordt daarom verwezen naar de nrs. 3a t/m 3d.	
8	xx	Ontvankelijk
8a	De inhoud van deze zienswijze is woordelijk gelijk aan de zienswijze die is samengevat onder nr. 3. Voor de samenvatting van de inhoud en de reactie daarop wordt daarom verwezen naar de nrs. 3a t/m 3d.	

Deel 2. Ambtshalve wijzigingen

Nr.	Constatering	Wijzigingsvoorstel B&W
T	Toelichting	
T1	Om extra zekerheid te verkrijgen over de gebruikte parkeernorm en de mogelijkheden voor realisatie van de benodigde parkeerplaatsen op het terrein is door bureau Goudappel een aanvullend 'parkeeronderzoek ICC Tiel' d.d. juli 2021 uitgevoerd. Hierin is de conclusie uit paragraaf 4.12 van de toelichting van het bestemmingsplan, nl. dat een parkeernorm van 0,15 plaatsen per gebedsplaats passend is, en het op basis daarvan berekende aantal parkeerplaatsen op het terrein van het ICC kan worden gerealiseerd, bevestigd.	Burgemeester en wethouders adviseren om in de tekst van paragraaf 4.12 van de toelichting te verwijzen naar het uitgevoerde parkeeronderzoek van bureau Goudappel, waarin de conclusies zoals opgenomen in paragraaf 4.12 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan worden bevestigd.
B	Bijlagen	
B1	Zie hierboven	Burgemeester en wethouders adviseren om het uitgevoerde onderzoek 'parkeeronderzoek ICC Tiel' d.d. juli 2021 van bureau Goudappel aan de onderzoeksbijlagen toe te voegen.

NB wijzigingen in de toelichting of de bijlage(n) bij de toelichting zijn geen formele wijziging van het bestemmingsplan. Er is dus bij het doorvoeren van de hierboven voorgestelde ambtshalve wijzigingen in de toelichting en bijlagen geen sprake van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.