

# **Ontwikkeling Islamitisch Centrum Bilthoven**

Ruimtelijke randvoorwaarden

augustus 2015



## Inhoudsopgave

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Inhoudsopgave                              | 3  |
| 1 Inleiding                                | 5  |
| 1.1 Aanleiding                             | 5  |
| 1.2 Doelstelling                           | 5  |
| 1.3 Leeswijzer                             | 5  |
| 2 Beleidskaders                            | 6  |
| 2.1 Bestemmingsplan                        | 6  |
| 2.1.1 Beheersverordening De Bilt 2         | 6  |
| 2.1.2 Toekomstig bestemmingsplan           | 7  |
| 2.2 Nota Grondbeleid 2013                  | 7  |
| 3 Huidige situatie                         | 8  |
| 3.1 Locatie in omgeving                    | 8  |
| 3.2 Kadastraal                             | 11 |
| 4 Uitgangspunten voor ontwikkeling         | 12 |
| 4.1 Algemeen                               | 12 |
| 4.1.1 Ruimtelijke opbouw en beeldkwaliteit | 13 |
| 4.1.2 Bereikbaarheid en parkeren           | 14 |
| 4.1.3 Openbare ruimte                      | 14 |
| 4.1.4 Groen                                | 14 |



# **1 Inleiding**

## **1.1 Aanleiding**

De Vereniging de Marokkaans Islamitische Gemeenschap in De Bilt-Bilthoven (verder VMIG) is gevestigd aan de Troelstraweg 49a in De Bilt. De huidige accommodatie is zeer beperkt van omvang en momenteel zeker niet een optimale huisvesting. Men wil al langere tijd graag een nieuwe accommodatie realiseren binnen één van de kernen De Bilt en Bilthoven. Hiervoor is de locatie langs het spoor bij de Noorderkroon in beeld gekomen. In 2009 is een deel van de locatie (750 m<sup>2</sup>) ook daadwerkelijk verkocht aan de VMIG.

Aangezien een moskeegebouw niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, is er een nieuw planologisch kader noodzakelijk. In dit kader is de locatie in 2008 als eens onderzocht op zijn geschiktheid voor realisatie van een moskee. Deze stedenbouwkundige studie van Bureau van Droffelaar is op 25 mei 2009 tevens door de raad vastgesteld als ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van een nieuw moskeegebouw. De huidige plannen van het VMIG passen echter niet meer binnen deze randvoorwaarden en is er een actualisering van de ruimtelijke randvoorwaarden nodig om als basis te dienen voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

## **1.2 Doelstelling**

De voorgestelde ontwikkeling van een moskeegebouw past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het is derhalve noodzakelijk nieuwe kaders te stellen waarbinnen de ontwikkeling moet plaatsvinden. Op basis van de nieuwe randvoorwaarden kan vervolgens een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

## **1.3 Leeswijzer**

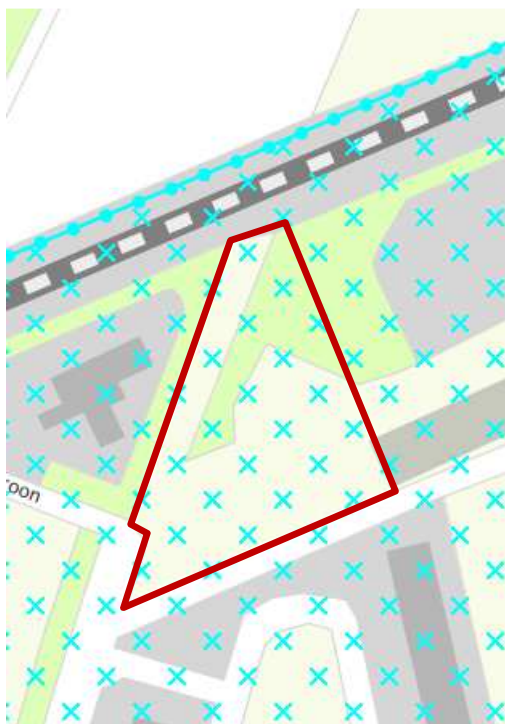
Allereerst worden de geldende beleidskaders beschreven voor deze locatie. Vervolgens wordt ingegaan op de bestaande situatie en de directe omgeving. Daarna volgen de randvoorwaarden voor ontwikkeling, waarbij naast de ruimtelijke opbouw tevens wordt ingegaan op verkeersaspecten, groen en de inrichting van de openbare ruimte.

## 2 Beleidskaders

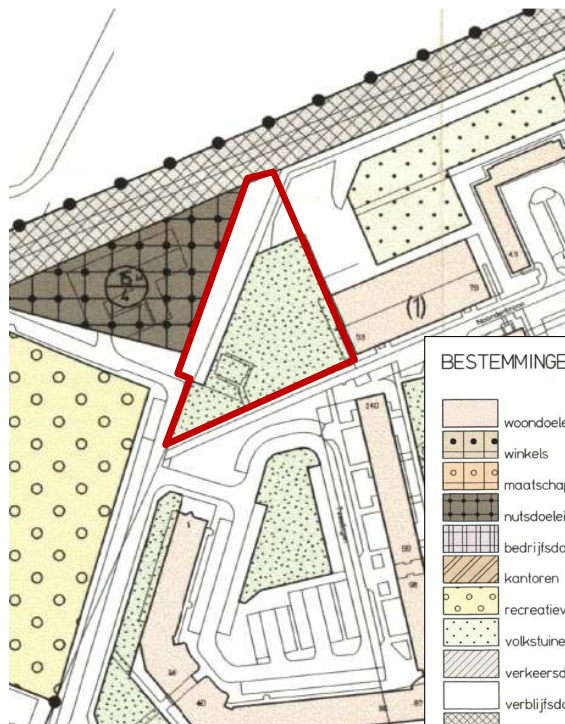
### 2.1 Bestemmingsplan

#### 2.1.1 Beheersverordening De Bilt 2

Het plangebied valt binnen de werking van de beheersverordening De Bilt 2, vastgesteld op 26-03-2015 door de gemeenteraad. Het plangebied valt hierbij binnen de gronden die zijn aangegeven als 'Deelgebied 2'. De planregels voor dit deelgebied worden bepaald door het bestemmingsplan "Brandenburg 2004".



Uitsnede beheersverordening De Bilt 2 (deelgebied 2)



Uitsnede bestemmingsplan Brandenburg 2004

| BESTEMMINGEN |                             |
|--------------|-----------------------------|
|              | woondoeleinden              |
|              | winkels                     |
|              | maatschappelijke doeleinden |
|              | nutsdoeleinden              |
|              | bedrijfsdoeleinden          |
|              | kantoren                    |
|              | recreatieve doeleinden      |
|              | volkstuinten                |
|              | verkeersdoeleinden          |
|              | verblijfsdoeleinden         |
|              | spoorweginfrastructuur      |
|              | groenvoorzieningen          |

In het bestemmingsplan Brandenburg 2004 (op 27 januari 2005 door de raad vastgesteld en op 2 juni 2005 in werking getreden) heeft de planlocatie de bestemmingen Verblijfsdoeleinden (artikel 14) en Groenvoorzieningen (artikel 16).

De op de plankaart aangewezen gronden als Verblijfsdoeleinden zijn bestemd voor ontsluitingswegen, parkeergelegenheid, voet- en fietspaden, groen- en speelvoorzieningen en onbebouwde tuinen.

De op de plankaart aangewezen gronden als Groenvoorzieningen zijn bestemd voor groenvoorzieningen, waterpartijen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, onbebouwde tuinen en bestaande ontsluitingswegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen.

In beide bestemmingen mogen volgens de bouwregels geen gebouwen worden gebouwd.

Verder is de Beschrijving in hoofdlijnen van toepassing (artikel 4). De planlocatie ligt in deelgebied 2, de zogenaamde noordrand, welke wordt gevormd door de spoorlijn Utrecht - Amersfoort. De barrièrevorming van deze rand is groot, waardoor een ruimtelijke samenhang met de wijk De Leijen/Jan Steenlaan

ontbreekt. Deze rand dient ruimtelijk te worden verbeterd door middel van onder andere het behoud van het groene karakter van de noordrand nabij de bestaande moestuinen langs de spoorlijn en in de noordwest hoek.

### **2.1.2 Toekomstig bestemmingsplan**

Aangezien de gemeente middels besluitvorming heeft aangegeven mee te willen werken met de verhuizing van de moskee van de huidige locatie naar een nieuwe accommodatie aan de Noorderkroon, zal hiervoor een nieuw bestemmingsplan dienen te worden gemaakt. Voor de realisatie van het moskeegebouw is de bestemming 'Maatschappelijk – 3' van toepassing. Vanwege de benodigde parkeervoorzieningen zullen waarschijnlijk ook de bestemmingen voor de groenvoorziening en voor de verkeers- en verblijfsdoeleinden wijzigen.

## **2.2 Nota Grondbeleid 2013**

Een van de uitgangspunten uit de nota Grondbeleid is dat gemeentelijke gronden kunnen worden ingebracht in een project tegen marktwaarde. Een ander uitgangspunt is dat afspraken met partijen in contracten worden vastgelegd. Bij voorkeur een anterieure overeenkomst met een volledige verzekering van het kostenverhaal (Wro).

In dit geval zijn er ook daadwerkelijk gemeentelijke gronden verkocht aan de VMIG en is er sprake van wettelijk kostenverhaal aangezien er een wijziging van het bestemmingsplan nodig is om uiteindelijk de benodigde omgevingsvergunning af te kunnen geven. Het kostenverhaal zal worden geregeld middels het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen beide partijen, welke door de gemeenteraad dient te zijn vastgesteld voorafgaand aan haar besluit inzake het bestemmingsplan.

## 3 Huidige situatie

### 3.1 Locatie in omgeving



*Planlocatie tussen spoor, trafostation, sportvelden, volkstuinten en bebouwing Tweelingen en Noorderkroon*

De planlocatie ligt aan de rand van de woonwijk Brandenburg in Bilthoven direct aan de spoorlijn Utrecht - Amersfoort. Momenteel heeft het voornamelijk een groene invulling met een aantal speelvoorzieningen, waaronder één Panna-veldje (de tweede is reeds verwijderd vanwege het weinig gebruik), een basket, glijbaan, klimrek, duikelrek en een bankje. Het terrein is bijna driehoekig van vorm. Aan de zuidzijde is het terrein ca. 75 meter breed en aan de noordzijde langs het spoor ca. 10 meter. De diepte bedraagt een kleine 80 meter.

De noordrand wordt gevormd door het spoortracé. Het terrein ligt ingeklemd tussen de sportvelden van korfbalvereniging Nova en een 50/10KV schakelstation van Stedin aan de westzijde en een volkstuintencomplex en een appartementencomplex van de SSW aan de oostzijde. Het appartementencomplex bestaat uit vijf bouwlagen voorzien van een flauw zadeldak en heeft een nokhoogte van circa 17 meter.

De zuidrand bestaat uit een voet- en fietspad in het verlengde van de Noorderkroon. Verder zuidelijk ligt een U-vormig appartementencomplex aan de Tweelingen rondom een binnenterrein met groenvoorzieningen en parkeerplaatsen. Het complex is in hoogte getrapt en varieert van minimaal vier bouwlagen met een plat dak (circa 12 meter hoog) tot maximaal zes lagen met een flauw zadeldak (circa 20 meter hoog).

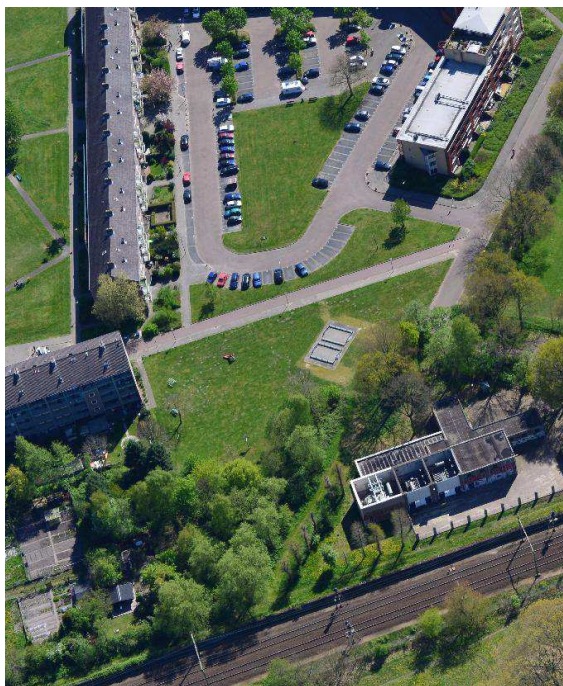


In de omgeving liggen de woningbouwblokken in een luchtige verkaveling op een gestructureerde manier in de groene openbare ruimte. De oorspronkelijke bebouwing is enige tijd geleden gerenoveerd, waarbij vooral de gevels zijn aangepakt zowel qua vorm als kleur.

De omgeving is beperkt toegankelijk voor het autoverkeer. Autoverkeer kan de woonwijk in, maar de wegen eindigen op de centraal gelegen parkeervoorzieningen in de woonwijk. De fietspaden vormen zowel de doorgaande verbindingen binnen het gebied als de verbinding naar de omgeving toe. De Noorderkroon is hierbij een belangrijke route tussen het bedrijventerrein Larenstein, de sportvelden, het noordelijk deel van Brandenburg en onder het spoor door naar de wijk De Leyen.



*Zicht vanaf Noorderkroon*



*Vogelvlucht planlocatie vanuit noorden...*

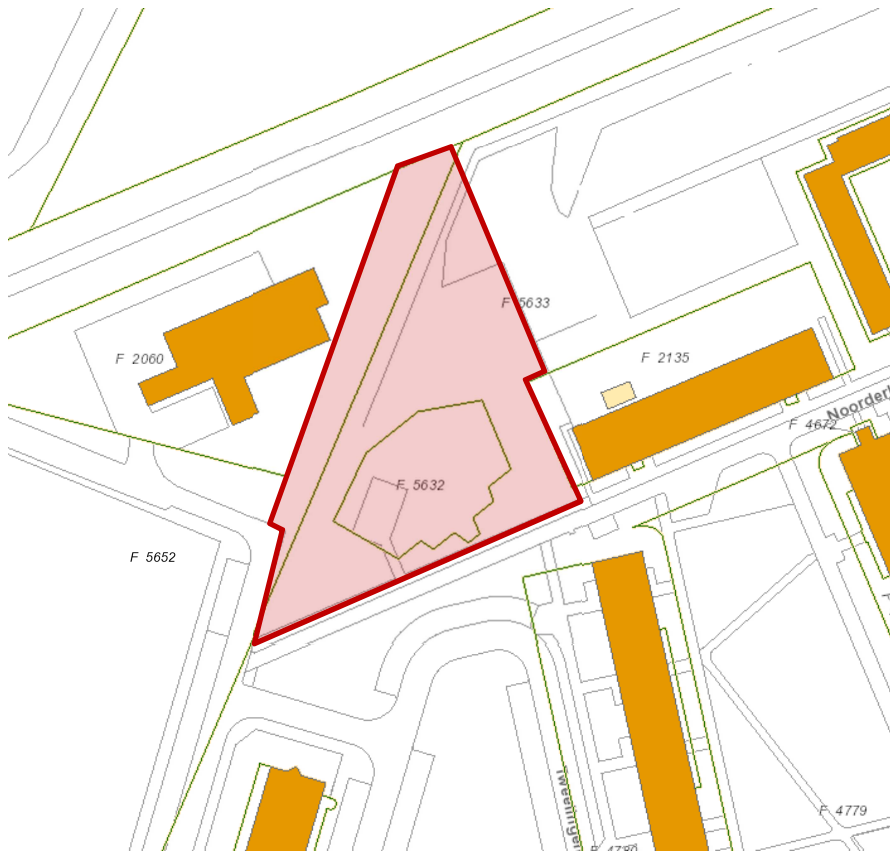


*...en zuiden*



*Zicht vanaf Tweelingen*

### 3.2 Kadastraal



De locatie bestaat uit meerdere kadastrale percelen bekend als Bilthoven, sectie F, nummers 5633 en 5652, beide in gemeentelijk eigendom. Het perceel nummer 5632 betreft een administratieve voorlopige begrenzing van het aangekochte perceel door Vereniging de Marokkaans Islamitische gemeenschap in De Bilt – Bilthoven.

De uiteindelijke kadastrale begrenzing van het moskeeterrein zal echter nog door het Kadaster moeten geschieden op basis van het definitieve moskeeontwerp.

## 4 Uitgangspunten voor ontwikkeling

### 4.1 Algemeen

De locatie is reeds meerdere jaren onderwerp van studie naar de mogelijkheden voor realisatie van een moskeegebouw. In dit kader zijn reeds eerder ruimtelijke randvoorwaarden geformuleerd en vastgesteld door de raad. De huidige plannen van het VMIG passen echter niet meer binnen deze randvoorwaarden. Vanwege het grote aantal ondergrondse kabels en leidingen op deze locatie en de kosten die gemoeid gaan met verwijdering en/of verplaatsing, bleken eerdere plannen economisch niet haalbaar voor de VMIG. Derhalve is er een moskeeontwerp ontwikkeld met een beperkter programma en een andere vormgeving en situering van gebouw en parkeervoorziening waarbij grootschalige verwijdering cq. verplaatsing van ondergrondse infrastructuur wordt vermeden.

Op basis van het gevoerde overleg over dit moskeeontwerp en als uitgangspunt voor verdere uitwerking is voorliggend document opgesteld. De ruimtelijke randvoorwaarden zijn daarmee toegespitst op de huidige ontwikkelingsideeën en vervangen het ruimtelijk kader zoals op 25 mei 2009 door de raad vastgesteld.



*Impressie moskeegebouw*

Voorliggende randvoorwaarden vormen het ruimtelijk kader voor de VMIG en tevens de onderlegger voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Op sommige punten zijn de randvoorwaarden zeer specifiek om de gewenste (beeld)kwaliteit te waarborgen en zo goed mogelijk aansluiting te vinden bij de omgeving. Op ander punten zijn ze globaler en geven meer speelruimte om de VMIG genoeg ruimte te bieden een passend en toekomstbestendig moskeegebouw te kunnen realiseren.



#### 4.1.1 Ruimtelijke opbouw en beeldkwaliteit

- Vanwege de bijzondere functie van de moskee in de verdere woonomgeving heeft het gebouw een autonome positie in de groene openbare ruimte. Het moskeegebouw presenteert zich als een compact en herkenbaar volume. Afwijking van de overheersende rooilijnenstructuur in de omgeving is daarbij toegestaan (bijvoorbeeld gebaseerd op de Qibla = richting naar Mekka);
- Oriëntatie van het moskeegebouw richting Noorderkroon en Tweelingen. Het gebouw heeft in ieder geval aan deze beide zijden een representatieve gevel die is ontworpen als voorgevel en de hoofdentree bevindt zich tevens aan één van deze zijden;
- Maximale footprint van het moskeegebouw bedraagt 500 m²;
- Afstand van het moskeegebouw tot naastgelegen woonbebouwing bedraagt minimaal 15 meter en tot het schakelstation van Stedin minimaal 8 meter;
- Toepassing van een minaret is mogelijk als beeldbepalend accent in de zuidelijke hoek van het bouwvlak;
- Maximaal toegestaan aantal bouwlagen bedraagt drie met een maximale bouwhoogte van 10,5 meter. Bij toepassing van een minaret heeft deze een maximale bouwhoogte van 13 meter;
- Het nog definitief kadastraal uit te zetten terrein van de VMIG loopt overal op minimaal 1,5 meter afstand van de buitengevel van het moskeegebouw;
- De ontwikkeling dient te voldoen aan de Welstandsnota De Bilt 2013, waarbij de gebiedsgerichte welstandscriteria voor 'Planmatige woonwijken' van toepassing zijn. Normaliter hebben dergelijke gebieden een welstandsvrij regime, maar in geval van een bouwplan niet passend binnen het

vigerende bestemmingsplan vind wel welstandstoetsing plaats. Bij de verdere planuitwerking zal hiervoor overleg met de welstandscommissie plaatsvinden, waarbij het uitgebrachte principe-advies (27 juli 2015) leidend is;

- Het moskeegebouw dient zich op hoofdlijnen te conformeren aan de uitstraling en karakteristiek van de omliggende bebouwing. Derhalve zal het gebouw grotendeels uitgevoerd zijn met baksteen als gevelmateriaal en een kleurstelling in geel- en/of roodtinten;
- Naast de aansluiting op de gebouwde omgeving dient het nieuwe gebouw tevens herkenbaar te zijn als een moskee waarbij toepassing van een eigentijdse interpretatie van islamitische elementen zeker mogelijk is.

#### **4.1.2 Bereikbaarheid en parkeren**

- Ontsluiting van het terrein voor auto's via de Tweelingen;
- Ontsluiting voor langzaam verkeer takt aan op de bestaande infrastructuur Noorderkroon. Hierbij extra aandacht voor een verkeersveilige oplossing vanwege de intensiteit gebruik fietsroute over de Noorderkroon;
- Het parkeren voor de moskee dient binnen de planlocatie te geschieden aan de westelijke zijde naast het schakelstation cq. sportvelden. Hierbij dienen er minimaal 29 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Bij voorkeur wordt één plek hiervan vormgegeven als minder valide parkeerplaats (conform ASVV 2012 en GVVP). De parkeervoorziening blijft openbaar toegankelijk;
- Voor het stallen van fietsen dient in minimaal 80 plekken te worden voorzien (conform ASVV 2012 en GVVP). Deze mogen niet 'voor' het moskeegebouw (aan zijde Noorderkroon) worden gesitueerd;
- Bestaande parkeerplaatsen die mogelijk komen te vervallen dienen op de locatie of in de directe omgeving 100% te worden gecompenseerd;
- Het onverharde pad langs de westzijde van de planlocatie dient te worden behouden vanuit oogpunt bereikbaarheid onderhoudszone langs het spoor.

#### **4.1.3 Openbare ruimte**

- Moskeegebouw en direct omliggend terrein (maximaal 760 m<sup>2</sup>) wordt eigendom van de VMIG. Resterend deel van de planlocatie blijft gemeentelijk eigendom, waaronder in ieder geval de volledige parkeervoorziening;
- Bij voorkeur geen afscheiding van het moskeeterrein toepassen. Indien toch toegepast liefst met een groene en/of transparante uitstraling en maximaal 1,20 meter hoog;
- Aanwezigheid van kabels en leidingen is vanwege de nabijheid van het verdeelstation een belangrijk aandachtspunt bij de verdere planuitwerking;
- Bij ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de bestaande riolering in het verlengde van de Tweelingen;
- Onderzocht dient te worden of en waarheen verplaatsing van bestaande speelvoorzieningen wenselijk is. Eventueel kan een deel van de aanwezige voorzieningen (bankje) worden behouden;
- Inrichting van openbaar gebied dient te voldoen aan het gemeentelijk handboek inrichting openbare ruimte (HIOR). Hierbij staat een passende en verkeersveilige inrichting van het openbaar gebied voorop;
- Er is geen sprake van bestaand wateroppervlak op de locatie of in de directe nabijheid. Wel geldt als uitgangspunt 100% afkoppeling van HWA.

#### **4.1.4 Groen**

- Conform uitgevoerd flora- en faunaonderzoek dient het bestaande opgaande groen in het bosplantsoen noordelijke punt langs het spoor zoveel mogelijk te worden behouden. Een klein deel van de zuidelijke rand zal hierbij wel verdwijnen ten behoeve van het moskeegebouw;
- Bestaande bomen op en rondom de planlocatie dienen zoveel mogelijk te worden behouden, waarbij de als 'behoudenswaardig' aangemerkte bomen (BEA november 2013) zeker dienen te worden gespaard. Voor bestaande bomen die zullen moeten wijken voor het moskeegebouw geldt een onderzoeksplicht naar verplaatsing en/of vervanging.