

**Bijlage 2b Gebundelde zienswijze
Onderdeel uitmakend van het raadsvoorstel
Vaststellen bestemmingsplan 'Fluvium Zuid-A'**

*Gebundelde zienswijze behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan
'Fluvium Zuid A' (zaaknummer 666326)*

GEANONIMISEERD

#1

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 11:25
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Fluvium Zuid A [REDACTED]

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Aan Gemeente Arnhem
[REDACTED]

Inzake Ontwerpbestemmingsplan Fluvium Zuid A + m.e.r.-beoordelingsbesluit

Hierbij mijn zienswijze op het Ontwerpbestemmingsplan:

- Zeer klein percentage van de het Nieuwe kadekwartier is moslim. In andere wijk is beter en milieuvriendelijker gezien de hoeveelheid autoverkeer die dit oplevert.
- Parkeren probleem als beide moskeeën dienst hebben. Ik heb geen berekening gezien van parkeren voor 2 moskeeën.
- geluidsbron bronsterkte: Bij Regels (specifieke gebruiksregels) staat maximaal 107 dB versus Rapportage akoestisch onderzoek industrielawaai 70 dB. Hogere waarde dan 70 dB niet onderzocht.
- aantal minaretten: 1 in Rapportage akoestisch onderzoek industrielawaai, 2 minaretten op de 1e bijlage in Geluid (zie plaatje), bij de Regels 1. Het onderzoek is blijkbaar uitgegaan van 2 minaretten en dus onjuist.
- INVOERGEGEVENS AKOESTISCH OVERDRACHTSMODEL: de nieuwe woningbouw is niet meegenomen, wel is meegenomen hoger dB waardes dan 107 dB en nachtelijk geluid. Is dit een opmaat voor meer hinder? Licht er reeds uitbreidingsplan?
- Mortuarium: de gemeente moet aanvullende eisen stellen.
- Toestaan 's ochtendvroeg geluid van minaret is onnodig.

Graag meenemen in de procedure als zienswijze. Heb gebeld, echter geen gehoor. Als ik toch nog moet bellen om aan de procedure te voldoen: laat me dan graag weten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

#2

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 2 februari 2022 18:20
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Ontwerp bestemmingsplan moskee Westervoortsedijk

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Aan Gemeente Arnhem

[REDACTED]

Inzake Ontwerpbestemmingsplan Fluvium Zuid A + m.e.r.-beoordelingsbesluit

Hierbij mijn zienswijze op het Ontwerpbestemmingsplan:

- Zeer klein percentage van de het Nieuwe kadekwartier is moslim. In andere wijk is beter en milieuvriendelijker gezien de hoeveelheid autoverkeer die dit oplevert.
- Parkeren probleem als beide moskeeën dienst hebben. Ik heb geen berekening gezien van parkeren voor 2 moskeeën.
- geluidsbron bronsterkte: Bij Regels (specifieke gebruiksregels) staat maximaal 107 dB versus Rapportage akoestisch onderzoek industrielawaai 70 dB. Hogere waarde dan 70 dB niet onderzocht.
- aantal minaretten: 1 in Rapportage akoestisch onderzoek industrielawaai, 2 minaretten op de 1e bijlage in Geluid (zie plaatje), bij de Regels 1. Het onderzoek is blijkbaar uitgegaan van 2 minaretten en dus onjuist.
- INVOERGEGEVENS AKOESTISCH OVERDRACHTSMODEL: de nieuwe woningbouw is niet meegenomen, wel is meegenomen hoger dB waardes dan 107 dB en nachtelijk geluid. Is dit een opmaat voor meer hinder? Licht er reeds uitbreidingsplan?
- Mortuarium: de gemeente moet aanvullende eisen stellen.
- Toestaan 's ochtendvroeg geluid van minaret is onnodig.

Graag meenemen in de procedure als zienswijze.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

#3

Gemeente Arnhem
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Onderwerp: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Fluvium Zuid A.

Arnhem 2 februari 2022

Geachte leden van het college van Burgemeester en wethouders

Op 24 december is er in de staatscourant een publicatie verschenen van het ontwerp bestemmingsplan Fluvium Zuid A. Hiermee wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen. Ik maak graag gebruik van deze mogelijkheid.

Vooropgesteld, ik ben van mening dat voor de islamitische gemeenschap van Arnhem plek moet zijn. Mijn zienswijze is dus geen bezwaar tegen de komst van een moskee maar wel over de wijze waarop dit proces tot stand komt en impact van plan op de omgeving.

Proces

Tot op heden is er erg weinig met de buurt gecommuniceerd over de planvorming rond de moskee. De islamitische unie Ayasofya Arnhem heeft eenmalig een online bijeenkomst georganiseerd met het vreemde onderwerp 'de activiteiten die de moskee organiseert'. Dit sloot op dat moment niet aan op de behoefte. Voor een buurt gaat het op zo'n moment over de impact van het gebouw op de omgeving. Er was vervolgens een lange tijd van stilte waarna er opeens een ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Pas nu wordt duidelijk wat de plannen voor de moskee inhouden.

Mijn bezwaar is dat dit geen goed planproces is. Een ontwerp bestemmingsplan is een zeer vergaande stap in de juridische procedure. Daarnaast wordt alleen hiermee alleen inzicht gegeven in die zaken die ruimtelijk relevant zijn in een juridisch document. Andere zaken blijven daardoor onduidelijk het plan wordt daarmee gelijk een juridische kwestie.

Aangezien er is gekozen voor een zeer minimaal planproces ga ik in op alle, voor mij relevant, punten en vertrouw erop dat een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan tevens wordt opgevat als een reactie op andere, mogelijk hierna, volgende planproducten en besluiten (art 2.3 Awb).

Geluidsniveau moskee

Ten aanzien van het geluidniveau lijkt er een plan te liggen waarmee de gemeenteraad regels stelt met betrekking tot duur en geluidsniveau. Ook is het geluid wat wordt veroorzaakt voor het oproepen tot belijden van godsdienst of levensovertuiging beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Toch roept dit plan diverse vragen en bezwaren op.

Er is gerekend op de gevel van de Stokerstraat. De woningen hebben een max bouwhoogte van 9 meter (en niet de 20 meter waarmee is gerekend). Er is gerekend met een beoordelingshoogte van 1,5 meter. De geluidsbron van de minaret wordt gesitueerd op een hoogte van 6 meter geluidsbron.

Het bezwaar bestaat uit een aantal punten

- Er is geen rekening is gehouden met het feit dat geluid op 6 meter hoogte gemakkelijk over een gebouw van 9 meter heen gaat.

- In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een aantal punten op de gevel die geluid geven, zoals koelinstallaties. De geluidsinstallatie van de minaret lijkt hier in meegenomen als geluidsbron in de figuur 3.3. Er is dus een fout gemaakt in het geluidsonderzoek.
- In de planregels staat dat de bron van het geluid begrensd op 107 dB deze grens is niet gemotiveerd. Deze kan dus ook lager, op een aanvaardbaar niveau in een stillen woonwijk worden begrenst. Om een beeld te geven van het volume dat een installatie met 107 dB bij de bron produceert. Het [RIVM](#) adviseert in discotheken het geluid niet harder te zetten dan 102 dB.
- En onduidelijk is hoe de geluidsreflectie is omgegaan. Uit ervaring blijkt dat wanneer ten westen van deze buurt geluid wordt geproduceerd zoals met koningsdag, dit geluid sterk weerkaatst tegen het gebouw 'de transformatie' en de haaks daarop staande appartementen. Hier lijkt geen rekening mee te zijn gehouden.
- En er wordt gerekend met de normen van een gemengd gebied terwijl er in feite sprake is van een rustige woonwijk. Zeker nu er plannen zijn dat de belangrijkste geluidsproducten, Van Houtum recycling, over enkele jaren vertrekt.

Parkeren

Op de site van CROW is het rapport "parkeren en ruimtelijke ordening, een wereld te winnen" van kennisplatform verkeer en vervoer uit 2014 gepubliceerd waarin wordt aanbevolen om parkeeroplossing op projectniveau maatwerk moet worden geleverd. Daar lijkt hier geen sprake van.

Mijn bezwaar is dat:

- Onduidelijk is of er rekening is gehouden met de regionale functie van de moskee. Er wordt gesteld dat de moskee een lagere aantal verkeerbewegingen genereert dan de eerder toegestane functie. Het effect van een moskee op zijn omgeving is veel wezenlijk anders dan een bedrijf. Bij een moskee mag er worden verondersteld dat de verkeersbewegingen piekmomenten zullen betreffen. Dat is een heel ander effect dan een bedrijf dat gedurende een hele dag verkeer aan trekt.
- Voor de parkeervoorzieningen wordt uitgegaan van circa 350 bezoekers op een vrijdag en een norm van 0,15 er vanuit gaand dat het een religiegebouw is. In het geluidsonderzoek uitgegaan van 370 bezoekers op een vrijdag. Het totaal aantal bezoekers dat op zo'n dag aanwezig is dus volstrekt onduidelijk.
- Onduidelijk is ook in welke ruimtes deze 350 mensen aanwezig zijn. Want er zijn niet alleen gebedsruimtes maar ook een feestzaal, klaslokalen en detailhandel. Het kan dus goed zijn dat er tegelijk gebruik wordt gemaakt van de leslokalen en de bijeenkomst zaal. Dit kan betekenen dat er veel meer mensen aanwezig zijn. Voor het gebruik van elk van deze functies heeft de gemeente weer aparte parkeernormen. Deze zijn niet toegepast op deze locatie.
- In Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003 staat dat "Uitgangspunt van artikel 2.5.30 is dat de aanvrager van een bouwvergunning er alles aan doet om de parkeereis **op eigen terrein** te realiseren". Niet is onderbouwd waarom de gemeente in haar eigen beleid aangeeft dat parkeervoorzieningen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd en voor de moskee een uitzondering wordt gemaakt door 33 parkeerplekken op straat toe te schrijven aan de moskee. Temeer omdat op piekmomenten er een toename van het aantal bezoekers is met 42%. Ik maak daarom bezwaar tegen het 'toewijzen van 33 parkeerplekken op straat' aan de moskee.

- Onduidelijk is wel betaald parkeren regiem hier gaat gelden. Hier moet tenminste het betaald parkeren regiem van 9-18 uur op straat worden ingevoerd zodat parkeren op eigen terrein aantrekkelijk wordt. En ik verzoek zeer frequent parkeeronderzoeken plaats te laten vinden zodat gemonitord wordt of het parkeervoorziening en het parkeergedrag niet ten kosten gaat van de leefbaarheid in de buurt.

Verkeerscirculatie en verkeersveiligheid

Er wordt voorgesteld de parkeerplaatsen via de Van Oldenbarneveltstraat te ontsluiten. Dit betekent dat de auto's door de woonwijk moeten rijden.

Mijn bezwaarpunten zijn de volgende:

- Veel van de bezoekers zullen van elders uit Arnhem en uit de regio komen en dus met de auto. Ontsluiting via de Van Oldenbarneveltstraat leidt over de gehele lengte van de Van Oldenbarneveltstraat tot een aanzienlijk piek in het verkeersaanbod. Aan de Van Oldenbarneveltstraat is ook de Al Fath moskee gevestigd wat nu de gebeds- en feestdagen al tot problematische verkeerssituatie en parkeersituaties leidt.
- De kruising met het hoofdfietsverbinding op de Van Verschuerstraat en de rotonde met de Johan de Wittlaan leiden op dit moment al regelmatig tot files op de Van Oldenbarneveltstraat.
- De Van Oldenbarneveltstraat is qua breedte niet berekend op deze toename. Er is geen vrij liggend fietspad in het 50km gebied en het wegprofiel in het 30 km gebied is te smal voor twee passerende auto's en twee fietsers.

Welstand en stedenbouwkundige visie

In het ontwerp bestemmingsplan is een beschrijving van de huidige situatie opgenomen. Hierin is opgenomen dat Fluvium Zuid onderdeel is van de planontwikkeling van het Nieuwe Kade kwartier (voorheen Centrum Oost). Voor deze ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitseisen gemaakt door Palmbout Urban Landscaps. Dit is tevens onderdeel van het nu geldend bestemmingsplan Fluvium Midden - Westervoortsedijk West

Ik maak bezwaar tegen het ontbreken van een stedenbouwkundige visie inclusief beeldkwaliteit plan voor de ontwikkeling van de moskee.

Mijn bezwaar is dat met het stedenbouwkundig plan van Palmbout Urban Landscaps is met veel zorg een nieuw stuk stad vormgegeven. Aan de ontwikkeling van de moskee wordt nu niet de noodzakelijke zorg besteed. Er is geen stedenbouwkundige visie in het plan opgenomen. Er wordt een gebouw vastgeplakt aan het einde van de woonwijk zonder dat er een relatie wordt gelegd in vorm en uiterlijk van dit gebouw met zijn omgeving.

Het stedenbouwkundig plan van Palmbout Urban Landscaps voorziet in een centrale plek in de nieuwe buurt bij het pleintje op de kruising van de Westervoortsedijk met de Rietgrachtstraat en de Broekstraat. Een moskee moet dus opgaan in het bouwblok dat in het stedenbouwkundigplan van Palmbout Urban Landscaps en geen onderscheidend positie innemen in het gevelbeeld. Het is volstrekt onduidelijk hoe dit wordt vormgegeven. Dit geldt tevens voor de minaret en de programmering (zie hierna kopje detailhandel).

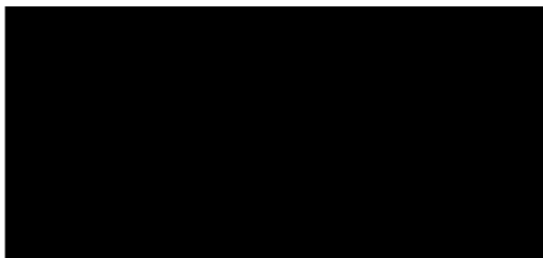
Detailhandel

In de structuurvisie 2020- 2040 stelt u voor het gebied ten oosten van het centrum “Streefbeeld is een creatief woon/werkmilieu in een nieuw levendig stedelijk gebied, dat inspeelt op de industriële historie van de plek. Er is een woonprogramma voorzien van circa 2.350 woningen. Hierbij worden combinaties nagestreefd met lichte, kleinschalige bedrijfsruimten voor met name creatieve beroepen en initiatieven in de zakelijke dienstverlening.” Onduidelijk is waarom het toevoegen van detailhandel noodzakelijk is op deze plek. Ik maak bezwaar tegen het vestigen van een supermarkt en kapper om de volgende redenen:

- De wijk ligt tussen het centrum van Arnhem en winkelcentrum Lely in. Er is geen visie om van de Westevoortsedijk een winkelstraat te maken. Onduidelijk is daarom waarom er losse detailhandel in een maatschappelijke functie moet worden gevestigd. Het vestigen van solitaire winkels is in strijd met uw detailhandels beleid “detailhandelsvisie Arnhem 2016-2021”
- Door de ondernemers van Arnhem centrum streven een compact centrum gebied door losse detailhandel toe te staan draagt hier niet aan bij.
- De beoogde supermarkt locatie op de hoek van de Rietgrachtstraat met de Westevoortsedijk is inmiddels ingevuld met een gezondheidscentrum waaruit geconcludeerd mag worden dat het kennelijk niet aantrekkelijk is om hier een detailhandel te realiseren.
- Onduidelijk is daarom waarom er binnen het gebouw van een moskee, een maatschappelijke voorziening, detailhandel vierkantenmeters noodzakelijk zijn. Het worden losstaande winkels zonder relatie met hun omgeving. Dit zal in de context van moskeeën in overwegend islamitische landen anders zijn maar dat hangt dus samen met de stedenbouwkundige opzet en plek van het gebouw in de stad. Op de plek waar de moskee gepland staat is geen sprake van een winkelstraat.

Ik zie uw reactie tegemoet,

Met vriendelijke groet

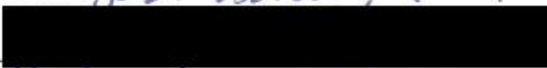


#4

Afgiftebewijs

Gemeente Arnhem

Van, Janet Roduocan

Naam: 

Adres: *Velpeplein 23-25*

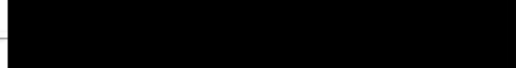
Woonplaats: *Arnhem*

Afgegeven documenten: *2015/12/24 Hevieu 24.2 A*

Datum van afgifte: *3/02/2022*

Document/kenmerk: *D20210366*

In ontvangst genomen door: 

Handtekening baliemedewerker: 

In ontvangst genomen door DIV/Naam en paraaf: 

Datum en tijd in ontvangstname: 

Arnhem 

Gemeenteraad van Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Tevens per e-mail: [REDACTED]

Datum	3 februari 2022
Onze referentie	D20210366
Uw referentie	Fluvium Zuid A
Inzake	Stichting Westervoortsedijk / Advies bestemmingsplan Fluvium Zuid A
Doorkiesnummer	[REDACTED]
E-mail	[REDACTED]

Geachte raad,

Namens de Stichting Westervoortsedijk, gevestigd en kantoorhoudende aan de Westervoortsedijk 95A (6827AW) te Arnhem, (hierna: de stichting) wordt hierbij een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Fluvium Zuid A met nummer NL.IMRO.0202.992.0201, dat u vanaf 24 december 2021 ter inzage heeft gelegd (**bijlage 1**).

1. Achtergrond zienswijze

De stichting heeft zich ten doel gesteld om het belang van een goede ruimtelijke ordening alsmede het vestigingsklimaat in de directe omgeving van de Westervoortsedijk te behartigen in de breedste zin van het woord. Het betreft een bijzonder gebied, met een grote dynamiek op een steenworp afstand van de binnenstad. Het gebied is geen rustig bezit. In de directe omgeving van de Westervoortsedijk heeft de laatste tijd een aantal ingrijpende binnenstedelijke herontwikkelingen plaatsgevonden en er staan ook nog grote ontwikkelingen op stapel. Denk daarbij aan de grootschalige nieuwbouw het Cobercoterrein, de Rijnwijk en het Gashouderskwartier, waarvoor uw gemeenteraad recentelijk de benodigde planologische besluiten heeft vastgesteld. Het gebied kent kortom zijn eigen problemen en uitdagingen.

Het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bestemmingswijziging van een van de laatste vacante bedrijfskavels in het gebied om de bouw van een moskee met een verscheidenheid aan nevenfuncties mogelijk te maken. De stichting heeft vanzelfsprekend geen enkel probleem met de bouw van een moskee, kerk of enig ander religieus gebouw. Zij vindt echter dat de thans gekozen locatie erg ongelukkig is. In een lastig gebied met een zeer hoge verkeers- en parkeerdruk (die met alle nieuwbouwopgaven alleen nog maar groter zal

worden) wordt een functie bestemd die op piekmomenten tot een verkeers- en parkeerinfarct zal leiden. Daarnaast wordt in een gebied waar van oudsher veel bedrijvigheid is gevestigd waarvan slechts één bedrijfskavel resteert, deze schaarse bedrijfskavel opgeofferd voor maatschappelijk gebruik. Daarmee wordt een gebiedsvreemde functie toegevoegd. De argumenten van de stichting tegen de beoogde planwijziging treft u hierna aan.

2. Opofferen bedrijfskavel

De stichting is van mening dat de huidige bestemming van het perceel getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Er is sprake van een bestemming voor bedrijven tot en met milieucategorie 2. Deze (relatief lichte) bedrijvigheid verhoudt zich goed tot de aangrenzende woonbestemming, kantoorpanden, het gasverdeelstation en de andere bedrijfskavels in de directe omgeving. Een bedrijfsbestemming is niet geluidsgevoelig en is ook geen kwetsbaar object. Het is kortom een ideale invulling van het plangebied.

Er bestaat daarnaast een grote behoefte aan bedrijfskavels in deze omgeving en het aanbod is nihil. Er zijn zelfs meerdere concrete gegadigden om zich bedrijfsmatig op deze kavel te vestigen. Wat de stichting betreft is wijziging van de bestemming dus helemaal niet nodig en zelfs ongewenst.

3. Dubbelbestemming

Indien uw raad in weerwil van het voorgaande meent dat een maatschappelijke bestemming op deze locatie getuigt van een goede ruimtelijke ordening, dan dient de nieuwe bestemming in ieder geval een dubbele bestemming 'Maatschappelijk/Bedrijven' te zijn, zodat het perceel in de toekomst een alternatieve aanwendbaarheid kent. In de collegenota van 16 juni 2020 (**bijlage 2**) die onderdeel uitmaakt van de raadsinformatiebrief, wordt op pagina 2 ook gesproken over de verruiming van de bestemming van 'Bedrijven' naar 'Maatschappelijke doeleinden/bedrijven'. Mocht de bouw van de moskee om welke reden dan ook niet doorgaan, of mocht de moskee op enig moment in de toekomst sluiten, dan kan het terrein zonder bestemmingswijziging in gebruik worden genomen voor de -in de ogen van de stichting-meest optimale invulling met bedrijvigheid. De gemeentelijke voorwaarden voor gronduitgifte kennen een aanbiedingsplicht aan de gemeente. Ook vanuit gemeentelijk perspectief geniet een kavel met een ruimere bestemming de voorkeur.

4. Stedenbouwkundige invulling

Het oostelijke centrumgebied is -zoals hiervoor reeds is aangegeven- volop in ontwikkeling. Voor de (woning)bouwplannen die hier zijn/worden gerealiseerd, werden in april 2012 zeer strikte stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitseisen vastgesteld die nadien bij iedere ontwikkeling ook strikt door de gemeente zijn toegepast. Uitgangspunt voor dit deel van de Westervoortsedijk is een lanenstructuur met een beperkte bouwhoogte en zoveel mogelijk aaneengesloten bebouwing en dichte hoeken. Voor het specifieke kavel is zelfs een footprint en bebouwingsenveloppe opgesteld, die in de figuur hieronder zijn opgenomen (Fluvium-Zuid, Blok L).

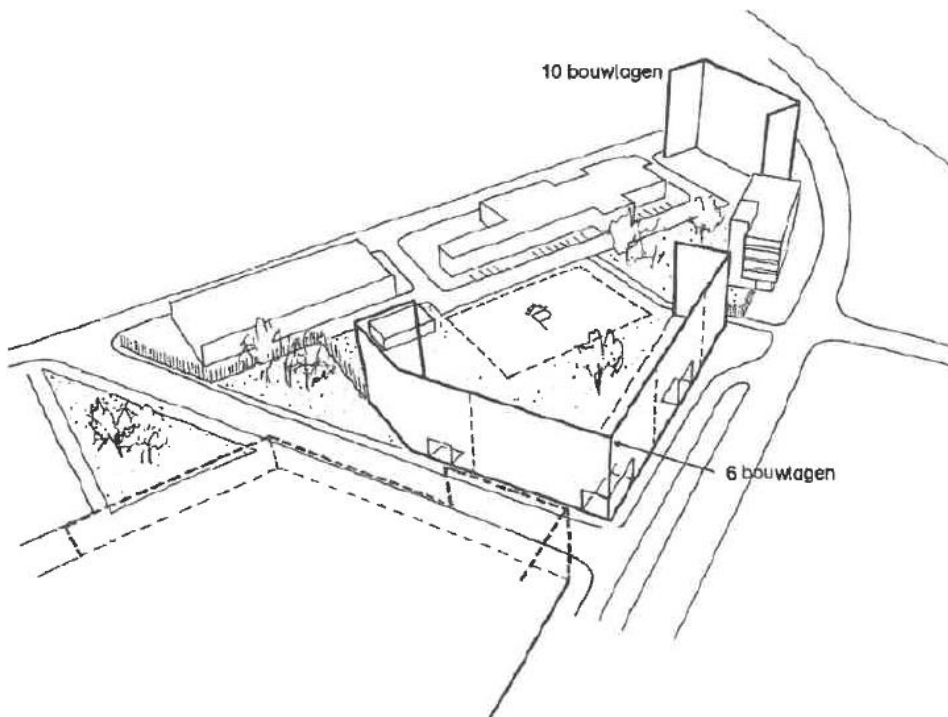
FLUVIUM-ZUID (BLOK L)

Fluvium-zuid wordt ontwikkeld als bedrijven en kantorengedoe. Door de aanleg van een nieuwe straat ten zuiden van de nieuwe woonblokken wordt Fluvium-zuid aan alle drie zijden omsloten door straten. Met terugwerkende kracht kunnen daarmee de reeds ontwikkelde gebouwen worden opgenomen in een samenhangend stadsblok. Fluvium-zuid wordt daarmee ook een samengesteld bouwblok met een eigen binnenmilieu dat zich voegt in het overkoepelend stadsbeeld.

De nieuw te ontwikkelen kantoorbebouwing moet daartoe gevelwanden gaan vormen langs de nieuwe straat en de Westervoortdijk. Ook op de zuidelijke punt zal afsluitende bebouwing moeten verrijzen die de samenkomst van de Westervoortdijk en de Van Oldebarneveldtstraat markeert.

Het verdient om kwalitatieve redenen aanbeveling de ruimte tussen de bestaande en nieuwe bedrijfsbebouwing als een tuin in te richten. In deze tuin is plek voor een centraal gelegen parkeergebouw. De binnenhof wordt ontsloten vanaf de Van Oldebarneveldtstraat.

In de verkavelingsopzet is rekening gehouden met nieuwe gasleidingtracé's, een gasontvangststation, een zuurriool en groepsrisico's.



Figuur 1: uitsnede stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Het is in de ogen van de stichting evident dat de stedenbouwkundige structuur die de gemeente hier voorstaat bestaat uit gesloten gevelwanden langs de nieuwe straat en de Westervoortsedijk met een besloten binnentuin met parkeeroplossing. In het thans ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan lijkt van die gedachte niets overgebleven.

De stichting is van mening dat de gemeente zich als betrouwbare overheid dient te conformeren aan eerder vastgestelde stedenbouwkundige en beeldkwaliteitskaders. Deze kaders hebben voor alle ontwikkelingen in de omgeving als strikte leidraad gegolden en kunnen niet ineens voor een op zichzelf staand initiatief volledig worden losgelaten.

Datzelfde geldt voor de materialisatie en uitstraling die voor dit gebied altijd is nagestreefd. Er moest vanwege het van oudsher industriële karakter van het gebied steeds sprake zijn van robuuste vormgeving en materiaalgebruik, rode gebakken stenen, hout, metaal, etc. In het onderhavige bestemmingsplan blijkt op geen enkele wijze van de voortzetting van die uitgezette lijn. Er is geen nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld om de vormgeving van de moskee te laten aansluiten op de omgeving. In een gebied dat jaren lang met zulke strenge eisen zo zorgvuldig is vormgegeven, dient op zijn minst deugdelijk te worden gemotiveerd waarom dit kavel ineens alles wordt losgelaten en bij wijze van spreken een 'welstandsvrije' situatie in het leven wordt geroepen. De stichting hecht eraan dat nieuwbouw op dit kavel, voor welke functie dan ook, zich conformeert aan de uitgangspunten die ook voor de rest van het gebied gelden. In de ogen van de stichting ligt het dus voor de hand om een nieuwe beeldkwaliteitsparagraaf te schrijven waarin duidelijke eisen worden gesteld aan de inpassing en vormgeving van de nieuwbouw op deze locatie.

5. Verkeer en parkeren

Een groot zorgpunt van de stichting is dat de parkeerbehoefte als gevolg van de nieuw te bouwen moskee ernstig wordt onderschat. Dit zit hem enerzijds in de gekozen normstelling van 0,15 per zitplaats uit het 18 jaar geleden vastgestelde parkeerbeleid dat op grond van het sinds 1 juli 2018 vervallen artikel 2.5.30 van de bouwverordening. Deze normstelling is gezien de ligging van de moskee veel te laag. In vergelijkbare situaties elders in het land wordt een normstelling van 0,3 (of hoger) gehanteerd.

Daarnaast zit deze onderschatting hem in het feit dat ten onrechte geen realistische worst-case benadering is gemaakt van de bezoekersaantallen, het autogebruik en de samenhang van verschillende functies die tegelijk in gebruik mogen zijn.

Tot slot wordt op de zogenaamde 'bijzondere dagen' die twee keer per jaar zijn toegestaan, een parkeerprobleem afgewenteld op de omgeving, zonder dat is aangetoond dat daarvoor parkeercapaciteit bestaat. Een structureel twee keer per jaar terugkerend knelpunt is niet incidenteel en kan in planologische zin niet worden genegeerd. Er dient derhalve te worden onderzocht of en zo ja hoe de parkeerdruk in die situatie kan worden opgevangen. De stichting heeft kortom ernstige twijfels bij de vraag of het bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid.

Uit ervaring weet men dat de bezettingsgraad in het openbaar gebied op de piekmomenten van de moskee zeer hoog is en er dus geen mogelijkheid is om die parkeerdruk daar op te vangen. Die parkeerdruk zal met de laatste nog op stapel staande ontwikkelingen in de omgeving alleen maar groter worden.

Een onderschatting van de parkeerdruk werkt door in de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij het onderzoeken en beoordelen van de aanvaardbaarheid van de (nieuwe) verkeerssituatie. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen ligt namelijk ten grondslag aan de berekening en onderbouwingen van de aanvaardbaarheid van de toekomstige verkeerssituatie. Zie de uitsnede hieronder.

Berekening verkeersgeneratie bedrijventerrein versus Moskee

BEDRIJF						
					Verkeersgeneratie voor totale oppervlakte/functie	
Oppervlakte in m2	functie	per #m2	min	max	min	max
2500	bedrijventerrein					
	max categorie 2	100	7	8,8	175	220
	daggemiddelde				175	220
MOSKEE						
			turnover (hoe vaak wordt elke parkeerplaats gebruikt)			
zitplaatsen/bezoekers	Gebaseerd op parkeernorm	pp	minimaal #ritten	maximaal #ritten	min	max
350	moskee (vrijdag)	53	2	3	106	159
100	moskee (ma-do)	15	2	3	30	45
	daggemiddelde				45	68

(Elke parking heeft 2 ritten, heenrit en terugrit)

Hierna wordt toegelicht dat er hiermee sprake is van een vergaande onderschatting van de toekomstige verkeer- en parkeersituatie. Nader onderzoek en een nadere afweging hieromtrent kan daarom niet worden gemist. Een verkeersonderzoek uitgevoerd door een ter zake deskundige trof de stichting helaas niet bij de ter inzage gelegde stukken aan. Dit dient alsnog te gebeuren en stichting wordt daarna graag in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren alvorens het plan al dan niet verder in procedure wordt gebracht. Ter toelichting dient het navolgende.

5.1 Een planologische benadering is niet gebaseerd op de werkelijke toekomstige situatie

De planologische benadering paragraaf 3.3 van de plantoelichting (verkeerssituatie van vigerende (niet gerealiseerde) planologie vs. verkeersgeneratie vanuit de gerealiseerde parkeerplaatsen in de toekomstige situatie) doet geen recht aan het specifieke karakter van

de moskee en dan met name niet de verkeer- en parkeer 'pieken' die eigen zijn aan de Moskee (het vrijdaggebed, maar ook het houden van vele omvangrijke bijeenkomsten (rouwen, trouwen etc.)).

De maximale berekende verkeersbewegingen volgens de plantoelichting betreffen 159 verkeersbewegingen . Zie de uitsnede hiervoor en de plantoelichting:

"[...] Maar zelfs op de piekdag voor de moskee is er sprake van een vermindering van de verkeersgeneratie (max 159 ritten). Er zal wel sprake zijn van een piek bij aan- en wegrijden.

In de plantoelichting wordt dus gesteld dat op een piekdag maximaal 159 verkeersbewegingen zullen plaatsvinden en kennelijk wordt dat ruimtelijke aanvaardbaar gevonden, hoewel de plantoelichting over de concrete ruimtelijke beoordeling niets vermeldt.

Echter, indien deze onderbouwing van de piekdag (vol bezet) wordt afgezet tegen de opgave van het aantal verkeersbewegingen in andere onderzoeken die bij het plan zijn gevoegd, wordt duidelijk dat de verkeersgeneratie van het plan in paragraaf 3.3 van de plantoelichting op grove wijze is onderschat. Dat geldt vervolgens ook voor de parkeerdruk die het plan in de praktijk zal genereren.

Het doordenken van de reële situatie leidt tot het oordeel dat er sprake is van een toekomstig onaanvaardbare ruimtelijke situatie. Zo is in het onderzoek Luchtkwaliteit (NIBM) is opgenomen dat in een worst case situatie niet 159 verkeersbewegingen op vrijdag plaatsvinden, maar 630 (!). Zie de uitsnede van tabel 3.1 van pagina 4 van bijlage 6 van de plantoelichting hieronder.

Tabel 3.1 verkeersgeneratie

	wekdagen							weekdaggemiddeld (aantal per ritmaal)
	ma	di	wo	do	vr	za	zo	
aantal bezoekers per dag	140	140	140	140	315	270	270	202
verkeersbewegingen per dag	280	280	280	280	630	540	540	404

Indien vervolgens een zelfde 'spiegeltechniek' wordt toegepast - parkeerplaatsen > verkeersbewegingen zoals dit in paragraaf 3.3 van de plantoelichting is gedaan, levert dit een parkeerbehoefte op van 315 parkeerplaatsen en niet 53.

Parkeerplaatsen	Verkeersbewegingen (vrijdag)
53	106
315	630

Weliswaar geldt voor dit onderzoek luchtkwaliteit dat als worst case uitgangspunt is gehanteerd dat alle bezoekers met de auto komen, maar als ter correctie een substantiële "afslag" wordt gehanteerd, is nog steeds sprake van een substantiële onderschatting van het

aantal verkeersbewegingen en het benodigde aantal parkeerplaatsen. In het akoestisch onderzoek (industrielawaai) staat het volgende vermeld (pagina 6 van bijlage 3 bij de plantoelichting):

"Uit de opgave van de opdrachtgever worden circa 370 bezoekers verwacht, waarvan 250 in de dag-, 100 in de avond- en 20 in de nachtperiode. In onderhavig onderzoek is ervan uitgegaan dat 50% van de bezoekers met de auto komt."

Indien er inderdaad vanuit wordt uitgegaan dat 50% van de bezoekers met de auto komt (hetgeen gelet op de ligging van de moskee in Arnhem eerder nog een onderschatting lijkt), dan is nog steeds sprake van een substantiële onderschatting van de verkeersgeneratie in de plantoelichting. Doorrekenend vanuit de opgave in het onderzoek luchtkwaliteit zou dit betekenen dat er op de vrijdag piek een verkeersgeneratie van 315 verkeersbewegingen zal bestaan 158 parkeerplaatsen nodig zijn. Dat staat nog steeds in schril contrast met de aantallen verkeersbewegingen waarvan in de plantoelichting wordt uitgegaan en duidelijk is dat het te realiseren parkeerplaatsen onvoldoende is.

Het bepaalde in de planregel 4.3 (zie hieronder) maakt voorgaande conclusies niet anders. Een gebruiksregel waarin wordt gestuurd op de aanwezigheid van personen, stuurt niet op de parkeerdruk en de verkeersgeneratie van die personen, terwijl dat wel noodzakelijk is. Dit maakt dat planregel 4.3 onder c en d niet borgt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, terwijl artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dat wel verlangt.

c. Ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' mogen maximaal 350 personen tegelijkertijd aanwezig zijn.

d. Ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' mogen, in afwijking van artikel 4.3 onder c, gedurende twee dagen per kalenderjaar, maximaal 500 personen tegelijkertijd aanwezig zijn.

5.2 Verkeerscongestie en parkeeroverloop: nader onderzoek noodzakelijk

Het voorgaande maakt duidelijk dat in de praktijk omwonenden/belanghebbenden zich straks met zeer grote regelmaat geconfronteerd zullen zien met verkeerscongestie en 'parkeeroverloop'.

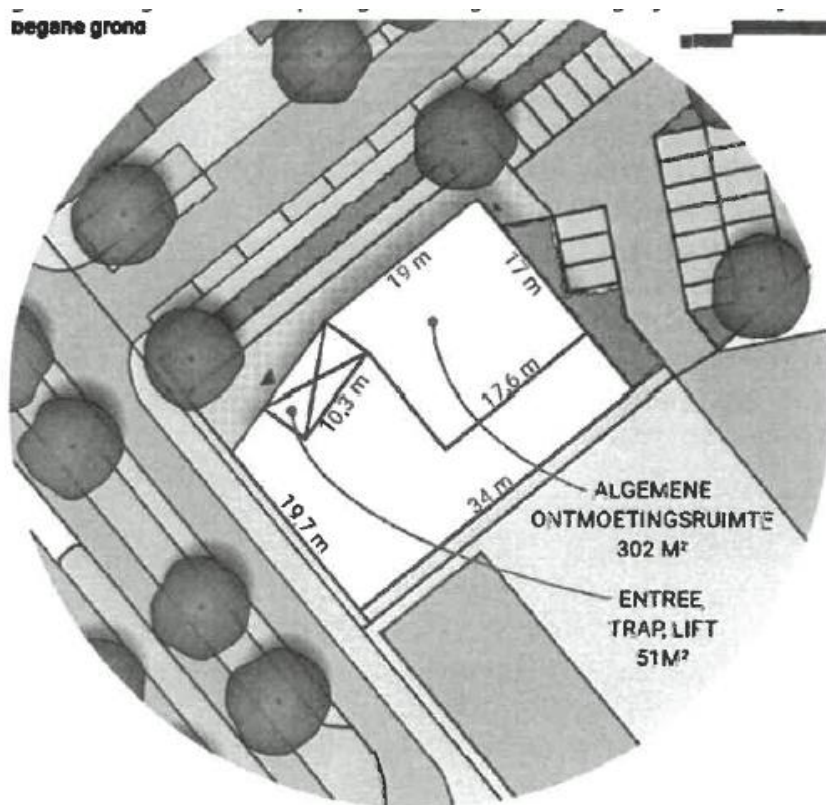
De parkeeroverloop is slechts ten aanzien van speciale dagen erkend. Daarover staat in de plantoelichting het volgende vermeldt:

Op speciale dagen kan het aantal bezoekers circa 500 bedragen. Dit komt slechts incidenteel voor en is dus niet maatgevend. Op deze piekmomenten kunnen bezoekers in de openbare ruimte parkeren. Langs de parallelweg van de Westervoortsedijk is aan de zijde van de moskee parkeerruimte voor circa 33 auto's. Voor de piekmomenten zijn $150 \times 0,15 = 22,5$, afgerond 23 parkeerplaatsen benodigd. Er zijn dan ook voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte op piekmomenten op te vangen.

Kennelijk wordt verondersteld dat alleen op speciale dagen sprake zal zijn van 'parkeeroverloop'. Zoals uit het voorgaande al volgt, deelt de stichting die visie dus niet en

meent zij dat nader deskundigenonderzoek (en vervolgens een naderafweging) hieromtrent nodig is. Verder kan niet zo maar worden gesteld dat er ruimte is voor 33 auto's, dat 23 minder is dan 33 en dat er daarom geen probleem ontstaat. Het veronderstelt namelijk beschikbaarheid van die parkeerplekken en dat is nu reeds niet het geval. Een parkeerdrukmeting kan dus niet worden gemist. Vervolgens zal na het uitvoeren van die meting, ook de parkeerdruk vanwege het gebruik van de nieuw te bouwen woningen in Fluvium moeten worden betrokken. De stichting ziet deze onderbouwing graag tegemoet en wordt vervolgens graag in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren voordat het plan verder in procedure gaat.

Dat nadere onderzoek kan te meer niet worden gemist nu blijkens het bij het akoestisch rapport gevoegde stedenbouwkundige ontwerp aan de zijnde Westervoortsedijk verschillende in de gebruiksregels van het plan geboden gebruiksmogelijkheden zijn voorzien:



De begane grond telt 783 m², waarvan 302 m² de algemene ontmoetingsruimte is en 51 m² bestemd is voor de entree, trap en lift. De andere ruimten kunnen in de overige 430 m². De kapper en winkel voor halal producten kunnen aan de voorkant van het gebouw (aan de Westervoortsedijk) gesitueerd worden voor de zichtbaarheid van buitenaf. Aan de achterzijde van het gemeenschapscentrum is ruimte voor de berging. De jongerenvereniging, keuken algemeen, mortuarium, bestuurskamer, vier leslokalen en de CV-ketel etc zijn ook gesitueerd op de begane grond, de indeling is nader te bepalen. Indien noodzakelijk kan een aanvullende inpandige fietsenstalling worden gerealiseerd op de begane grond van het gebouw.

Functies als een kapper en een winkel voor halal producten zullen juist veel verkeer genereren en parkeerdruk voor de Westervoortsedijk met zijn meebrengen. Daar is in het verkeer- en parkeeronderzoek nu geen rekening mee gehouden evenmin als met de klaslokalen, huiswerkbegeleiding, verenigingsfuncties en mogelijke ceremoniën (begravenissen/huwelijksplechtigheden). Ook in dit opzicht is nader onderzoek noodzakelijk, waarbij het gehele programma van eisen (gebruiksmogelijkheden) betrokken zal moeten worden.

6. Geluidhinder

Gelet op wat hiervoor is opgemerkt, zal vanwege het gebrek aan parkeerplaatsen en een onderschatting van de verkeersintensiteiten het akoestisch onderzoek aangepast moeten worden. De stichting ontvangt daar graag een afschrift van. Tevens ontvangt zij graag het digitale rekenmodel zodat zij de bevindingen kunnen laten verifiëren door een deskundige.

Vooruitlopend daarop merkt de stichting het volgende op.

Ten onrechte wordt in het akoestisch onderzoek (bijlage 3 bij de plantoelichting) aangenomen dat geen maatwerk nodig is in verband met het overschrijden van de maximale geluidniveaus op de gevels van de nieuwe woningen vanwege het dichtslaan van portieren op het parkeerterrein. De maximale waarden uit het Activiteitenbesluit blijken immers te worden overschreden. Gelet op de reeds hoge geluidbelasting in het gebied, ligt het niet voor de hand dat verruimend maatwerk in stelling wordt gebracht. Dit betekent ook dat het bestemmingsplan dus moet voorzien in (de borging van) geluidreducerende maatregelen vanwege het geluid van de inrichting (geluidwerende voorzieningen, alternatieve inrichting van het terrein etc.)

Verder viel het de stichting op dat er in het onderzoek dat als bijlage 3 bij de plantoelichting is gevoegd geen toetsing heeft plaatsgevonden aan het Arnhemse geluidsbeleid, waarin het ambitieniveau voor het gebied 'redelijk rustig' is.

Voorts wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan voor de moskee tot beperkingen van de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven leidt. Op grond van het voorgenomen bestemmingsplan zijn immers leslokalen toegestaan. Dat is een school en een school is een geluidgevoelig object. Er vindt dus een overschrijding plaats van de wettelijke voorkeursgrenswaarde en daarvoor is geen hogere waarde vastgesteld. Ook blijkt uit de opgave van de initiatiefnemer dat er beoogd wordt een dienstwoning voor de imam te realiseren. Een dienstwoning (van een derde) die bedoeld is voor bewoning is eveneens een geluidgevoelig object. De aanwezigheid daarvan beperkt de bedrijven op het nabijgelegen industrieterrein. Dit gebruik voor bewoning dat door de initiatiefnemer wordt nagestreefd dient voor alle duidelijkheid en ter voorkoming van handhavingsdiscussies expliciet in de planregels te worden uitgesloten.

Delen van gebouwen kunnen ook geluidgevoelig zijn. Dit volgt uit de definitie van verblijfsruimte in artikel 1.1. lid 1 onder d van het Bgh. Het akoestisch onderzoek (bijlage 1)

redeneert alleen vanuit een goede ruimtelijke ordening voor de lokalen/leerlingen zelf, en beschouwt de situatie niet voor de omliggende bedrijven/functies. Dit dient aïsnoĝ te gebeuren.

Daarnaast dient de geluidsbelasting van industrielawaai, wegverkeerslawaaï en de moskee gecumuleerd te worden beschouwd. Zowel voor de woningen in de directe omgeving die gevolgen ondervinden van de nieuwe verruimde bestemming als voor de geluidsgevoelige delen van de moskee zelf, aldus de delen waar de vestiging van leslokalen niet is uitgesloten. Ook dat is niet gebeurd.

7. Behoeftē

In de plantoelichting wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Een onderbouwing op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking is dus in de ogen van de gemeente niet nodig. Deze conclusie lijkt mede te zijn gebaseerd op de conclusies over verkeer- en parkeren en geluidhinder waarmee de stichting het oneens is.

Volgens de stichting is terdege sprake van en functiewijziging met een zodanige aard en omvang dat deze als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeert. De nieuwe bestemming kent een hele andere dynamiek, is gebiedsvreemd en zorgt voor knelpunten op piekmomenten. Er dient vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dus terdege zorgvuldig te worden onderzocht en onderbouwd of aan deze specifieke maatschappelijke bestemming in de voorgenomen omvang een concrete behoefte bestaat. Dat is tot op heden nagelaten. Dat is des te meer verwonderlijk omdat ten onrechte niet geborgd dat deze bestemming op de oude locatie komt te vervallen, zodat de toevoeging aan maatschappelijke functies in planologisch opzicht nog groter is.

8. Bodem

Binnen het plangebied is vroeger een ernstige bodemverontreiniging gesaneerd. De kavel is voorzien van een leeflaag en is niet geschikt voor een gevoelig gebruik. Er lijkt onvoldoende onderzoek te zijn gedaan naar de vraag of het gebruik van deze kavel ten behoeve van een moskee vanuit milieuhygienisch oogpunt mogelijk en gewenst is.

Aan een deel van het plangebied wordt in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Groen' toegekend. Op dat perceelsgedeelte rust op grond van het vigerend bestemmingsplan nog de bestemming 'Verkeer'. Gebruik van gronden voor een groenbestemming dient te zijn afgestemd op de bodemgesteldheid, zodat geen risicovol gebruik van de grond wordt gemaakt.

9. Externe veiligheid

9.1 Plaatsgebonden risico

Zoals uit het gemeentelijk beleidsplan externe veiligheid volgt, geldt in Arnhem voor de Westervoortsedijk en de N325 een plaatsgebonden risicocontour voor vervoer van gevaarlijke

stoffen over de weg ¹. Voor het centrum en de stedelijke zone zijn overschrijdingen van de 106 contour op grond van het beleidsplan niet acceptabel. De plaatsgebonden risicocontour voor de Westervoortsedijk is blijkens de tekst van het beleidsplan zo'n 20 meter vanuit het hart van de weg. Het bouwvlak ligt op zo'n 13 meter uit het hart van de weg. Geconcludeerd kan worden dat de eerste 7 meter van het moskeegebouw binnen de plaatsgebonden risicocontour zouden kunnen worden gerealiseerd, hetgeen niet in overeenstemming is met het beleidsplan. Een eventuele afwijking van het beleidsplan is -voor zover mogelijk- niet gemotiveerd.

9.2 Groepsrisico

Daarnaast ligt op zeer korte afstand van het moskeegebouw een gasontvangstation met een capaciteit van ruim 43.000 kubieke meter. De situering van het bouwvlak voor het moskeegebouw valt weliswaar net buiten de plaatsgebonden risicocontour van 25 meter, maar verondersteld mag worden dat er ook voor dit gastontvangstation een groepsrisico geldt. In de jurisprudentie van de Afdeling worden gasontvangstations in ieder geval betrokken bij het opstellen van een QRA.

Het groepsrisico van het gasontvangstation dient in samenhang te worden beschouwd met overige risicobronnen zoals het vervoer over water, spoor en BRZO inrichtingen op het industrieterrein. Een deugdelijke analyse van het groepsrisico heeft niet plaatsgevonden. In het onderzoek naar externe veiligheid van Econsultancy wordt in paragraaf 3.3 volstaan met de conclusie dat het gebouw buiten de plaatsgebonden risicocontour uit het Activiteitenbesluit valt. Dit terwijl er sprake is van een functiewijziging naar een gebruik voor grote groepen (deels kwetsbare) personen.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan niet met slechts een toets aan het plaatsgebonden risico worden volstaan en dient een QRA te worden opgesteld met betrekking tot alle risico's. Dus zowel de gastransportleidingen, het wegvervoer gevaarlijke stoffen als het gasontvangstation. Dit is behalve gelet op de grote groepen bezoekers in het gebouw tevens van belang omdat vrijwel alle parkeerplaatsen ten behoeve van de bezoekers van de moskee zijn gesitueerd op het buitenterrein op nog veel kortere afstand van het gasontvangstation (zelfs binnen de pr-contour).

9.3 Uitgangspunten rapport externe veiligheid Econsultancy

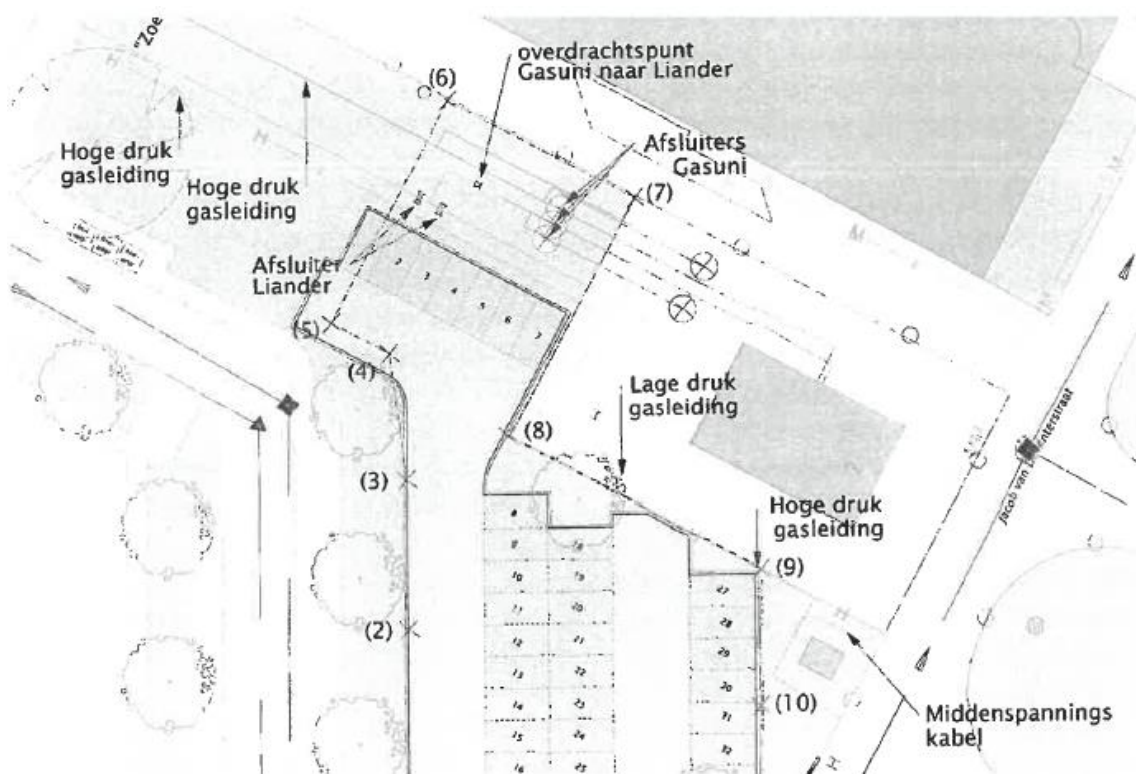
Het onderzoek externe veiligheid van Econsultancy dat als bijlage 4 bij de plantoelichting is gevoegd is behalve hetgeen hiervoor is aangevoerd over het gastontvangstation ook voor het overige niet op juiste uitgangspunten gebaseerd.

Zo is bij het beschouwen van het groepsrisico ten onrechte niet uitgegaan van een worst-case scenario van 500 bezoekers die incidenteel zijn toegestaan. Er is zelfs niet uitgegaan van hetgeen regulier in de planregels is toegestaan (maximaal 350 personen tegelijk binnen de

¹ Zie pagina 13 van het beleidsplan.

bestemming 'Maatschappelijk'. Uitgegaan wordt van maximaal 250 personen tegelijk door de weeks. Dat zijn dus gelet op het bepaalde in planregel 4.3 zo'n 100 personen te weinig.

Daarnaast is ten onrechte gasleiding 2 met nummer N-559-23 niet beschouwd. Deze gasleiding ligt op een zodanige afstand van het plangebied dat in ieder geval een deel daarvan (het parkeerterrein) binnen inventarisatieafstand valt. Ook het groepsrisico van deze leiding diende dus te worden beschouwd. De hogedruk gasleidingen lijken qua ligging sowieso niet goed beschouwd, omdat deze blijken een inrichtingstekening van de gemeente op een veel kortere afstand van het plangebied zijn gelegen.



Tot slot is het onderzoek ten onrechte gebaseerd op de BAG en daarmee voor deze specifieke situatie op onjuiste gegevens. Binnen het invloedsgebied van het groepsrisico wordt thans grootschalige woningbouw gerealiseerd. In totaal gaat het om een kleine 190 nieuwe woningen. Deze woningen zijn momenteel in aanbouw en daar wonen thans nog geen mensen, dus de BAG geeft geen juist beeld. Ten tijde van de beoogde realisatie van het binnen het plangebied voorziene moskeegebouw zullen er veel meer mensen wonen in dit gebied en zal het aantal aanwezigen en daarmee groepsrisico veel groter zijn. De kans is aanzienlijk dat de oriënterende waarde terdege wordt overschreden ten gevolge van de toevoeging van de moskee.

10. Uitvoerbaarheid (financieel)

Het plan is blijkens de plantoelichting vooralsnog financieel niet uitvoerbaar. In paragraaf 5.5 van de plantoelichting (zie hieronder) staat weliswaar dat over de plankosten en eventuele planschade is gecontracteerd, maar tegelijkertijd staat daarmee vast dat er geen volledig kostenverhaal plaatsvindt.

De Unie werkt als initiatiefnemer samen met de Stichting Nederlandse Moskeeënbouw- en Ondersteunings Gemeenschap (St. NMOG). St. NMOG maakt de realisatie van de moskee mogelijk door aankoop van de grond en de bouw van de moskee. De Unie wordt de gebruiker en exploitant van de toekomstige moskee. Met St. NMOG is een reserveringsovereenkomst gesloten voor de koop van bouwkafeel A Fluvium Zuid. Hierin is geregeld dat plankosten (voor de voorbereiding) van het bestemmingsplan voor rekening komen van de initiatiefnemers, evenals eventuele to verhalen planschade ex. artikel 6.4a Wro. Met het sluiten van deze overeenkomst is het kostenverhaal voor de gemeente dan ook anderszins verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Sterker, uit geopenbaarde interne stukken blijkt dat er een tekort op de grondexploitatie bestaat (als gevolg van een rekenfout (?)). Onduidelijk is bovendien of de gemeente vervolgens in staat voor dit tekort op de grondexploitatie, of dit in de meerjarenbegroting is verwerkt en hoe vervolgens voorkomen wordt dat er geen staatssteun plaatsvindt.

VANGOUD

advocaten voor vastgoed & overheid

Van: [redacted]@arnhem.nl>
Verzonden: woensdag 7 maart 2018 14:26
Aan: [redacted]
CC: [redacted] Yvonne Graaf-van-der
Onderwerp: Betr.: concept brief alternatieven Islamitsche Unie na B&W met wijzigingen weth 6-3.docx

Beste [redacted]

Brief is akkoord.

Wat betreft de grondprijs : het college heeft eerder ingestemd met deze locatie en we kunnen dus niet meer terug.

Tot zo ver,

Groet van

[redacted]

>>> [redacted] 7-3-2018 11:29 >>>
Hallo [redacted]

Bijgevoegd de aangepaste brief. Als deze akkoord dan kan hij in het goede format en door jou ondertekend in het zaaksysteem gezet worden. Met de bedoeling deze a.s. dinsdag 13/3 nog ter kennisname aan het college aan te bieden.

@ In de opleg notitie die vorige week dinsdag bij de brief zat wordt melding gemaakt van een mogelijk knelpunt t.a.v. de grondprijs. Er zit een verschil in de grondprijs voor de functie van een moskee en die van de beoogde bedrijven. Dit bedraagt [redacted] m2 moskee i.p.v. [redacted]/m2 bedrijven) hierdoor zal een tekort in de grondexploitatie ontstaan waarvoor nog geen dekking is. Op basis van het programma (2000 tot 3000 m2) dat wij gisteren van [redacted] toegezonden kregen zou dit om een bedrag kunnen gaan van ca. € [redacted], - max. Wellicht is het goed dit nog even bij het college onder de aandacht te brengen.

Groet,

[redacted]

Dit roept bij de stichting de vraag op hoe deze gang van zaken zich verhoudt tot de staatssteunregelgeving en het recente Didam-arrest van de Hoge Raad. De stichting krijgt dit graag toegelicht en verneemt ook graag of de gemeenteraad in zal staan voor het tekort op de grondexploitatie en of er van gemeentewege dus budget zal worden vastgesteld voor deze verlieslatende grondexploitatie.

De algehele gang van zaken waarbij een kavel gemeentegrond met een bedrijfsbestemming (waaraan een grote behoefte bestaat) niet voor een marktconforme prijs wordt verkocht, maar de bestemming wordt gewijzigd in Maatschappelijk en deze gemeentegrond vervolgens wordt verkocht met verlies, roept bij de stichting de grootst mogelijke vraagtekens op. Dit is in deze tijden niet uit te leggen

11. Restitutierisico (Europese) subsidie

Het voormalige gasfabriekterrein is tegen zeer hoge kosten gesaneerd. Daarvoor is door de Provincie een (Europese) subsidie verstrekt op basis van de subsidieregeling Vitaal Gelderland. Die subsidie is mede aangewend voor verplaatsing van het gasontvangststation. Oogmerk voor verstrekking van deze subsidie was om het gebied na sanering geschikt te maken voor wonen en werken.

De stichting vraagt zich af of er geen risico bestaat dat de verstrekte subsidie moet worden terugbetaald, nu het gebied dat met subsidie is gesaneerd bij nader inzien wordt gebruikt voor een ander doel dan wonen en werken en verlieslatend wordt verkocht voor een maatschappelijke functie. Dit zou een nog grotere financiële strop betekenen voor de gemeente bovenop de reeds verlieslatende exploitatie. Dat risico bestaat niet als het gebied gewoon conform de bestemming wordt uitgegeven als bedrijfskavel.

Graag ontvangt de stichting toelichting op de vraag of de verkoop van deze grond voor maatschappelijke doeleinden in overeenstemming is met de op 17 juni 2008 verleende subsidie. De stichting zal op dit punt ook aan Gedeputeerde Staten om een toelichting verzoeken.

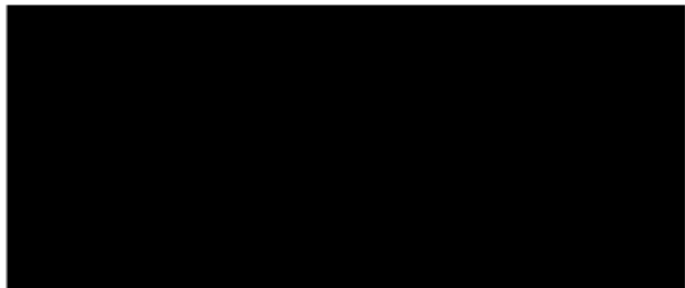
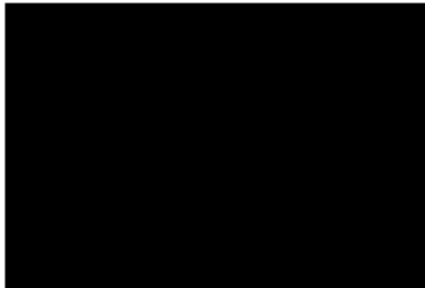
12. Tot slot

De stichting heeft er op basis van een via de Wob verkregen stukken kennis van genomen dat er ambtelijk negatief is geadviseerd. Ook blijkt uit interne mailcorrespondentie dat men ambtelijk het gevoel heeft 'niet meer terug' te kunnen. Dat is vanzelfsprekend niet juist.

De gemeenteraad is uiteindelijk aan zet om te bepalen of de vestiging van en moskee met allerhande nevenfuncties op deze locatie in het algemeen belang is. Daarbij dienen uiteraard ruimtelijke argumenten te worden gewogen, maar daarbij speelt ook een rol of het plan maatschappelijk en financieel uitvoerbaar is. De gemeente is uiteraard niet verplicht om eerst een bestemmingsplan vast te stellen om daar bovenop ook nog een verlieslatende grondtransactie te verrichten. Dat zou de gemeente ook niet doen voor een private initiatiefnemer.

Wat de stichting betreft roept het ontwerpbestemmingsplan zeer veel vragen op en dient er in dit stadium met name nog heel veel te worden onderzocht en onderbouwd. De stichting hoopt in de aankomende periode in ieder geval een antwoord te krijgen op haar vragen en zij hoopt uw gemeenteraad ervan te kunnen overtuigen dat het voorgenomen plan op deze locatie geen doorgang zou moeten vinden.

Met vriendelijke groet,
Vangoud Advocaten B.V.



Bijlage 1

Ontwerpbestemmingsplan Fluvium Zuid A + m.e.r.-beoordelingsbesluit

Burgemeester en wethouders maken bekend dat een ontwerp van het bestemmingsplan Fluvium Zuid A met nummer NL.IMRO.0202.992.0201 ter inzage ligt. Dat betekent dat u het plan kunt bekijken. Deze procedure staat in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Plangebied

Het plangebied betreft bouwkafeel A in Fluvium Zuid. Fluvium Zuid vormt de overgang tussen het bestaande industrieterrein aan de Westervoortsedijk en het nog te ontwikkelen woongebied Fluvium Midden.

Aanleiding en doel

De gemeente Arnhem is voornemens om bouwkafeel A geschikt te maken voor het vestigen van een islamitisch gemeenschapscentrum. 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.

Besluit geen milieueffectrapport op te stellen

Voor de ontwikkeling van het islamitische gemeenschapscentrum stellen wij geen milieueffectrapport op. Dit heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem in de vergadering van 21 december 2021 besloten.

Inzien

U kunt het ontwerpbestemmingsplan 'Fluvium Zuid A' en het bijbehorende besluit om geen milieueffectrapport op te stellen bekijken vanaf vrijdag 24 december 2021 tot en met donderdag 3 februari 2022. Dat kan op twee manieren:

1. Bij de receptie van de gemeente Arnhem aan de Eusebiusbuitensingel 53;
2. Online via <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0202.992-0201>

De bronbestanden zijn beschikbaar via:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0202.992-0201/>

Reageren

U kunt reageren op het ontwerpbestemmingsplan en het besluit om geen milieueffectrapport op te stellen. Deze reactie heet een zienswijze. Een zienswijze dient u in bij de gemeenteraad en dat moet u doen binnen de periode dat het plan ter inzage ligt. Een zienswijze indienen kan op twee manieren:

1. Schriftelijk via Postbus 9029, 6800 EL Arnhem;
2. Mondeling door te bellen naar 026-3774664.

U kunt geen aparte reactie geven op het besluit geen milieueffectrapport op te stellen, dit is namelijk een voorbereidingshandeling. Daarom moet u eventuele bezwaren over dit besluit in uw zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan opnemen. Dit staat in artikel 6.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Informatie

Wilt u meer informatie over het ontwerpbestemmingsplan? Of heeft u vragen? Neem dan contact op met de heer Elshof via 026-3774664 of pim.elshof@arnhem.nl

Bijlage 2



Aan burgemeester en wethouders

Zaaknummer	478772	Portefeuillehouder(s)	Cathelijne Bouwkamp
Programmamanager	Yvonne van der Graaf		
Ambtenaar	Harriet Wansink	Vertrouwelijk	Embargo tot 17 juni 12:00
Telefoonnummer	026 - 377 4081	Datum in college	16 juni 2020
		Datum fataal	16 juni 2020

Onderwerp: Voorbereiding mogelijke ontwikkeling moskee in Fluvium Zuid

Voorstel

1. De ontwikkeling van een moskee in Fluvium Zuid voor te bereiden door middel van het opstellen van een reserveringsovereenkomst met de stichting NMOG.
2. De raad hierover te informeren met bijgevoegde brief.

Inleiding

De Islamitische Unie is al jaren op zoek naar een geschiktere locatie voor de Ayasofya moskee. In overleg met de Islamitische Unie zijn er verschillende verkenningen geweest van potentiële locaties binnen de gemeente. Dit waren onder meer braakliggende terreinen in eigendom van de gemeente of te transformeren panden. Ook vestiging op bestaande bedrijventerreinen is in overweging genomen. Door een combinatie van ruimtelijke mogelijkheden en beperkingen, het programma van eisen voor de functie en gunstige ligging, is uit deze verkenningen slechts één locatie als geschikt naar voren gekomen.

Per brief van 29 augustus 2019 heeft de Islamitische Unie een principeverzoek ingediend bij de gemeente voor de ontwikkeling van een moskee op kavel A in Fluvium Zuid. De Islamitische Unie heeft concreet gevraagd of de kavel mag worden aangekocht en of er medewerking kan worden verleend aan het wijzigen van de bestemming. De Islamitische Unie heeft de Stichting Nederlandse Moskeeënbouw- en Ondersteunings Gemeenschap (NMOG) voorgedragen als financier en toekomstig eigenaar van de moskee. De NMOG wordt daarmee contractspartner voor de gemeente. De NMOG heeft meerdere moskeeën in Nederland ontwikkeld en in eigendom. De Islamitische Unie wordt de gebruiker en exploitant van de toekomstige moskee en zal het pand aan de Sonsbeeksingel gaan verlaten. Vooraf aan het sluiten van een eventuele overeenkomst, heeft de gemeente de financiering voor de grondtransactie onderzocht. Deze is akkoord bevonden en daarmee kan de reserveringsovereenkomst verder worden uitgewerkt.



Beoogd effect

Faciliteren van de beoogde verhuizing van de huidige Ayasofya moskee aan de Sonsbeeksingel naar de nieuwe locatie in Fluvium.

Argumenten

1.1 Voorbereidingen voor het opstellen van een reserveringsovereenkomst zijn klaar

De Islamitische Unie, de stichting NMOG en de gemeente hebben in de afgelopen periode verkend of een ontwikkeling van de moskee op de beoogde locatie goed in te passen is en of ook aan de voorwaarden kon worden voldaan. De uitkomst van deze verkenning is positief en daarom willen partijen overgaan tot het sluiten van een reserveringsovereenkomst.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Bestemmingsplan wijziging noodzakelijk

De huidige bestemming van de kavel is 'Bedrijven'. Ten behoeve van de ontwikkeling van een moskee zal de bestemming moeten worden verruimd naar 'Maatschappelijke doeleinden/Bedrijven'. Deze procedure zal worden opgestart na ondertekening van de reserveringsovereenkomst.

Financiën

Fluvium Zuid valt binnen de gemeentelijke grondexploitatie voor Fluvium. De transformatie van een bedrijfskavel naar maatschappelijke doeleinden heeft geen effect op de grondopbrengsten (m²-prijs is nagenoeg gelijk).

Bij het aangaan van een reserveringsovereenkomst zal de stichting NMOG een reserveringsvergoeding moeten betalen. Alle kosten voor het wijzigen van de bestemming, komen voor rekening van de stichting NMOG.

Uitvoering

Naar verwachting zal de reserveringsovereenkomst met de stichting NMOG in augustus worden ondertekend, na besluitvorming van college, waarna direct gestart zal worden met de planologische procedure.

Communicatie

Voor het communicatieproces is een communicatieplan opgesteld. Bij instemming van het college zal direct na het college besluit worden gestart met het informeren van de direct belanghebbenden zoals de omwonenden en de omliggende bedrijven. Er wordt een omgevingsmanager ingezet die de mogelijke vragen vanuit de wijk kan opvangen en beantwoorden. Het communicatieproces wordt in nauw overleg met de Islamitische Unie vormgegeven.



Bijlagen

Stukken voor college

- raadsbrief

Stukken voor gemeenteraad

- raadsbrief

#5



Datum, 03-02-2022,

Beste [REDACTED],

Via deze weg wil Drukkerij Leeflang bv [REDACTED] bezwaar maken tegen de komst van de te bouwen Moskee/Multicultureel gebouw aan de Westervoortsedijk te Arnhem.

Dit zijn de volgende punten:

- Het gebouw past niet in deze omgeving van woon- en industrieel gebied zoals de eerste opzet aangeeft in Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en programmatisch aspecten van de ontwikkelingen.
- Het wordt omschreven als een Multicultureel gebouw waarin allerlei activiteiten plaats vinden, waaronder trouwerijen, cursussen, gebed en zelfs een mortuarium. Trouwerijen in een industriële omgeving. Waar moeten wij als ondernemers dan rekening mee houden als er bijvoorbeeld geladen en gelost moet worden? Dit geldt uiteraard ook voor een uitvaart vanaf de moskee, het kan niet zo zijn dat alles moet wijken voor deze activiteiten en de wegen te allen tijde vrijgehouden moeten worden voor doorgang van een trouw- of rouwstoet. Dit kan niet allemaal plaatsvinden door de Jan van Deventerstraat, onmogelijk.
- De minaret van 38 meter hoog, visueel niet gepast in deze omgeving, kijkend naar cultureel erfgoed zie ik de oude schoorsteen van de Coberco en de John Frostbrug liever als eyecatcher van Arnhem. De minaret is een visuele vervuiling in deze omgeving.
- Oproep tot gebed, wordt in eerste instantie omschreven als zijnde elke vrijdagmiddag van 13.00 uur tot 15.00 uur, alleen dat al is niet gepast in deze omgeving maar bij nader onderzoek blijkt dat dit helemaal niet juist is want er wordt elke dag een oproep tot gebed gedaan, ongepast in een woon- en industrieel gebied.
- Bezoek met de auto. Er wordt omschreven dat er parkeergelegenheid is voor iets meer dan 50 voertuigen. Bij een gebed op vrijdag komen 300 bezoekers gemiddeld naar de moskee, stel, 4 personen in een auto dan hebben we het al over 75 voertuigen. Waar gaan de overige voertuigen parkeren, op de trottoirs of grasvelden of voor de inritten van bedrijven? Bij een feestelijke gelegenheid kunnen 600 bezoekers verwacht worden, waar gaan deze parkeren? Uiteraard zullen er bezoekers zijn die met andere vervoermiddelen komen maar u begrijpt best dat dit er niet al teveel zullen zijn. Mijn inziens is dat parkeren een groot probleem gaat worden temeer daar de Gemeente Arnhem de Van Oldenbarneveldtstraat over een tijdje betaald parkeren gaat maken evenals de Westervoortsedijk.

In de tijd dat ik vergunning ging aanvragen voor de bouw van de drukkerij moest ik voldoen aan een X-aantal parkeerplaatsen op eigen terrein en daar was men heel strikt in, het kan toch niet zijn dat bij de komst van de moskee parkeren van voertuigen bestemd voor de moskee gedoogd wordt? Hoe zit dat, ik verwacht veel overlast.

Conclusie:

Een moskee/multicultureel gebouw met deze uitstraling, activiteiten en parkeerproblemen past niet in deze omgeving van wonen en industrie. Ik ben van mening dat het stuk grond van 2200m² (was van oorsprong veel kleiner) beter voor andere bestemmingen gebruikt kan worden.

Drukkerij Leeflang bv is daarom tegen het wijzigen van het bestemmingsplan en de bouw van een moskee/multicultureel gebouw op deze locatie.

Hopende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

In afwachting van uw reactie,

Drukkerij Leeflang bv



#6

geen enveloppe

INGEKOMEN - 9 FEB. 2022

Platform voor Religie en
Levensbeschouwingen
Gelderland Midden



Aan:

De Gemeenteraad van Arnhem
d.t.v. College van Burgemeester & Wethouders
Koningsstraat 38
ARNHEM

Behandelend ambtenaren: [REDACTED]

Zaaknummer: 626325

Arnhem,

03 FEB 2022

onderwerp

Positieve zienswijze bestemmingsplan Aya Sofya Moskee (IU Arnhem)

Geachte dames en heren,

Het Platform voor Religie en Levensbeschouwingen voor Gelderland-Midden heeft in haar vergadering van 24 januari 2022 over het bestemmingsplan dat het mogelijk maakt om een moskeefunctie te realiseren gesproken. Wij hebben besloten om deze zienswijze in te dienen. Wellicht een opmerkelijke zienswijze, aangezien deze positief van karakter is. Tijdens het rondetafelgesprek op 3 maart 2021 hebben wij dat ook al aangegeven.

Betrokkenheid

Ons Platform voelt zich betrokken bij deze ontwikkelingen. De Islamitische Unie in Arnhem is al lange tijd bezig met een geschikte locatie te zoeken voor haar activiteiten en diensten.

Inhoudelijke opmerkingen

- We hebben kennis genomen van de faciliteiten en de plannen die de IU wil uitvoeren. Naast gebedsmomenten, w.o. het Vrijdaggebed en Rouw&Trouw-diensten, zullen er ook grote vieringen zijn rond Offerfeest en Ramadan. Er komen ruimtes voor Koranonderwijs voor kinderen en voor activiteiten bedoeld voor de wijk. We geven graag mee om ook onderwijs aan te bieden voor volwassenen. Zo ontstaat er een inclusieve leeromgeving voor iedereen.
- Er wordt een mortuarium gelokaliseerd in deze moskee. Dat is passend voor de huidige tijd. Ook de nieuwe Islamitische begraafplaats die aangelegd wordt past in dit beleid. Wij hebben daar eerder al steun voor uitgesproken.
- Er is getoetst aan de vigerende Structuurvisie 2012-2020. Is er rekening met deze ontwikkeling gehouden in de Voorontwerp-Omgevingsvisie 2040?
- Een zorgpunt wat wij willen meegeven is dat in de nabijheid al een moskee is gesitueerd. De noodzaak van goed overleg tussen beide moskeeën willen wij benadrukken. Sowieso zou het goed zijn als er weer een overlegorgaan voor

Platform voor Religie en Levensbeschouwingen

ARNHEM

vervolg

Islamitische organen in Arnhem zou zijn, vergelijkbaar met de Raad van Kerken Arnhem.

- Wij vertrouwen op de inhoudelijke beoordeling van de gemeente als het gaat om de financiering van deze instellingen. Een BIBOB-procedure is alleen vereist als dit ook bij andere geloofsgemeenschappen aan de orde zou zijn. Wij wensen niet te discrimineren op geloof.
- Het plaatsen van een minaret ondersteunen wij. Ook een gebedsoproep is mogelijk. Daarbij vragen wij om goede voorlichting naar de buurt toe, omdat dit nieuw zal zijn in Arnhem. Een gebrek aan feitenkennis geeft negatieve (voor-)oordelen en dat willen wij voorkomen.

Oordeel

Wij stemmen in met het voorliggende ontwerpplan.

Wij vernemen graag van u.

