

Naam: M.M. Weerink
Datum: 25 juni 2019
Team/teamonderdeel: ADV Advies
Telefoonnummer: 1161

Collegevoorstel

Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan correctie herziening Moskee Bellavista-terrein.
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk
Hoofdpoging	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Op 12 juli 2016 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Moskee Bellavista-terrein" vastgesteld. Dit bestemmingsplan laat twee bouwlagen toe. Met de uitwerking van de bouwplannen ontstond bij de initiatiefnemers de wens om binnen het gebouw met een extra bouwlaag te werken, zonder dat daarbij de maximale toegestane bouwhoogte wordt overschreden. Met een extra bouwlaag zou, zonder een beperking van de oppervlakte van het hoofdgebouw, de totale bruto-vloeroppervlakte groter kunnen worden. De initiatiefnemer heeft plannen ontwikkeld waarbij de vloeroppervlakte van het gebouw kleiner is dan de toegestane 1400 m² en het bruto-vloeroppervlakte binnen de 2800 m² blijft. Hiermee ontstaat ruimte voor een derde bouwlaag zonder extra bouwmogelijkheden. Op deze wijze vindt geen uitbreiding van de planologische mogelijkheden plaats, maar wordt er uitsluitend op een andere wijze in voorzien. Wij hebben besloten een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen dat ruimte biedt voor een derde bouwlaag maar niet aan de uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan toetst.

Voorgesteld besluit

1. Een extra bouwlaag toe te staan binnen het bestemmingsplan "Moskee Bellavista-terrein" onder voorwaarde dat er geen uitbreiding van de toegestane functies plaatsvindt en de maximale bouwhoogte gelijk blijft;
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Moskee Bellavista-terrein correctieve herziening" gedurende zes weken ter inzage te leggen.
3. De raad te informeren middels bijgevoegde raadsbrief.

Inleiding

Op 12 juli 2016 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Moskee Bellavista-terrein" vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan kan een religieuze voorziening worden opgericht in een gebouw met een vloeroppervlakte van 1400 m², 12 meter hoog en twee bouwlagen.

Met de uitwerking van de bouwplannen ontstond bij de initiatiefnemers de wens om binnen het gebouw met een extra bouwlaag te werken, zonder dat daarbij de maximale toegestane bouwhoogte wordt overschreden.

Aan dit verzoek zou door middel van een kleine afwijking van het bestemmingsplan medewerking verleend kunnen worden. Deze procedure zou kunnen leiden tot een uitbreiding van de planologische

mogelijkheden. Deze verruiming zou, gezien de omvang van het perceel en de daaraan gerelateerde parkeermogelijkheden etc., tot een ongewenste verzwaring voor de omgeving kunnen leiden.

Om aan de wens van de initiatiefnemer tegemoet te komen, maar geen extra planologische ruimte te creëren, moet het bestemmingsplan worden herzien.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan “Moskee Bellavista-terrein” te herzien waarbij de mogelijkheid wordt geboden een derde bouwlaag te creëren, zonder daarbij aan de overige uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan te tornen.

Argumenten voor

1.1 Een extra bouwlaag doet geen afbreuk aan de planologische, milieu-hygiënische en stedenbouwkundige uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan, mits deze extra bouwlaag niet leidt tot verruiming van de planologische mogelijkheden.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan maximaal 2800 m² bruto-vloeroppervlakte (= totale oppervlakte van de begane grond en de verdiepingen) worden gebouwd (maximaal oppervlakte van het hoofdgebouw (1400 m²) x 2 bouwlagen). Een extra bouwlaag zou, zonder nadere beperking, tot een vergroting van het totale bruto-vloeroppervlakte kunnen leiden. De initiatiefnemer heeft plannen ontwikkeld waarbij de vloeroppervlakte van het gebouw kleiner is dan de toegestane 1400 m² en de bruto-vloeroppervlakte binnen de 2800 m² blijft. Hiermee ontstaat ruimte voor een derde bouwlaag zonder extra bouw mogelijkheden. Op deze wijze vindt geen uitbreiding van de planologische mogelijkheden plaats, maar wordt er uitsluitend op een andere wijze in voorzien. Concreet houdt dit in dat in de regels van het bestemmingsplan geen vloeroppervlakte en het aantal bouwlagen wordt opgenomen maar dat wordt bepaald dat de bruto-vloeroppervlakte maximaal 2800 m² bedraagt.

2.1 Dit is de eerste stap in de planologische procedure tot een onherroepelijk bestemmingsplan.

Om de onder punt 1 genoemde wijziging toe te staan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De eerste stap is het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen, waarbij een ieder de mogelijkheid krijgt om een zienswijze in te dienen.

3.1 De gemeenteraad wordt hiermee geïnformeerd

In ruimtelijke procedures is het van belang om de gemeenteraad vroegtijdig te informeren over een ruimtelijke ingreep. Hiermee ontstaat de mogelijkheid voor de raad om vroegtijdig te interveniëren.

Kantttekeningen

1.1 hiermee kan een “ranker” gebouw ontstaan.

Door de ruimte voor een extra bouwlaag weg te halen bij de vloeroppervlakte ontstaat er een “ranker” gebouw. Juist vanwege de beperkte grootte van het perceel leidt dit niet tot een afbreuk van de stedenbouwkundige of planologische waarden c.q. het zou zelfs tot een verbetering kunnen leiden. Deze verandering zal geen negatieve invloed hebben op de omgeving.

Alternatieven

Het bestemmingsplan niet herzien. De initiatiefnemer zal de bouwplannen dan moeten aanpassen.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

n.v.t.

Uitvoering

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. Nadien wordt het bestemmingsplan voor vaststelling klaar gemaakt.

Bijlagen

Ontwerpbestemmingsplan “Moskee Bellavista-terrein correctieve herziening”: INTERN- 68208

Raadsbrief: RAAD-5528

Procesinformatie

Intern overleg

Er hebben zowel ambtelijk als bestuurlijk overleggen plaatsgevonden met de initiatiefnemer. De uitkomst hiervan is om het bestemmingsplan op onderdelen te herzien.

Afstemming met portefeuillehouder

Het voorstel is op 1 juli 2019 besproken in het TO van wethouder Van Rees en akkoord bevonden.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

- Reguliere persconferentie.
- Raadsbrief ter informatie;
- Publicatie in de Staatcourant en op de website van de gemeente;
- Digitaal ontsluiten via www.ruimtelijkeplannen.nl.