

Naam: M.M. Weerink  
Datum: 09 september 2019  
Team/teamonderdeel: ADV Advies  
Telefoonnummer:

## Collegevoorstel

|                                             |                                                                                         |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Onderwerp                                   | <b>Vaststelling bestemmingsplan "Moskee Bellavista-terrein correctieve herziening".</b> |
| Advies<br>Is er een uiterste behandeldatum? | <b>Bespreekstuk</b>                                                                     |
| Hoofdpogave                                 | <b>Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing</b>                 |
| Portefeuillehouder                          | <b>J.M. van Rees</b>                                                                    |
| Openbaar                                    | <b>Openbaar</b>                                                                         |
| Raadsvoorstel of raadsbrief                 | <b>Raadsvoorstel</b>                                                                    |

### Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Het ontwerpbestemmingsplan "Moskee Bellavista-terreinen correctieve herziening" heeft met ingang van 24 juli 2019 tot en met 3 september 2019 ter inzage gelegen. Deze correctieve herziening betreft een kleine aanpassing van het op 12 juli 2016 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan "Moskee Bellavista-terrein". Dit laatste bestemmingsplan laat bouw van een religieuze voorziening toe in maximaal twee bouwlagen. Bij de initiatiefnemers ontstond de wens om met een extra bouwlaag te werken. Met een extra bouwlaag zou, zonder verder beperking, de totale bruto-vloeroppervlakte toe kunnen nemen. Door beperkingen te stellen aan het maximale bruto-vloeroppervlakte ontstaat ruimte voor een derde bouwlaag zonder uitbreiding van de planologische mogelijkheden; er wordt uitsluitend op een andere wijze in voorzien. In deze correctieve herziening is het maximale brutovloeroppervlakte opgenomen. Tegen het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingekomen. Wij stellen de raad voor om het bestemmingsplan vast te stellen.

### Voorgesteld besluit

De raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan "Moskee Bellavista-terrein correctieve herziening" vast te stellen waarmee een extra bouwlaag wordt toegestaan, zonder dat er een uitbreiding plaatsvindt van de toegestane functies en de bouwhoogte zoals vastgelegd in het bestemmingsplan "Moskee Bellavista-terrein";
1. Het bestemmingsplan "Moskee Bellavista-terrein correctieve herziening" in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00089-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (2018-05-14);
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;

### 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 m<sup>2</sup>, 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.

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 24 juli 2019 tot en met 3 september 2019 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingekomen.

## **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 Dit is de volgende stap in de planologische procedure tot een onherroepelijk bestemmingsplan.*

Om de beoogde bouw wensen mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is de volgende stap in de procedure het bestemmingsplan vast te stellen.

### *1.2 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 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte (= totale oppervlakte van de begane grond en de verdiepingen) worden gebouwd (maximaal oppervlakte van het hoofdgebouw (1400 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> en de bruto-vloeroppervlakte binnen de 2800 m<sup>2</sup> 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 bepaling ten aanzien van het aantal bouwlagen wordt opgenomen maar dat wordt bepaald dat de bruto-vloeroppervlakte maximaal 2800 m<sup>2</sup> bedraagt.

### *1.3 Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen waarbij een ieder de mogelijkheid is geboden om een zienswijze in te dienen. Er is geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

### *2.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.*

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML-bestand is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

### *4.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.*

Er zijn er voor de gemeente geen uitvoeringskosten aan het bestemmingsplan verbonden. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan door de raad achterwege kan blijven.

## **Kantttekeningen.**

### *1.1 Hiermee kan een "ranker" gebouw ontstaan.*

Door de ruimte voor een extra bouwlaag weg te halen bij de maximale toegestane 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**

De financiële risico's zijn afgedekt middels een planschadeovereenkomst.

## **Uitvoering**

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld zal het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingekomen is de kans op een geslaagd beroep nihil. Na de ter inzage legging zal het bestemmingsplan in werking treden (bij geen beroep onherroepelijk zijn). Op dat moment kunnen aanvragen om omgevingsvergunning worden verleend op basis van een actueel bestemmingsplan.

## **Bijlagen**

- Bestemmingsplan "Moskee Bellavista-terrein correctieve herziening", INT- 69084
- Raadsvoorstel en – besluit, Raad – 5639

---

## **Procesinformatie**

### *Intern overleg*

Het ontwerpbestemmingsplan is beoordeeld door de relevante vakdisciplines. Het plan is in vooroverleg bij de provincie ingebracht en akkoord bevonden.

### *Afstemming met portefeuillehouder*

Het voorstel is op 30 oktober 2019 besproken met wethouder van Rees en akkoord bevonden.

### *Directie-advies*

B&W voorstel standaard

## **Communicatie over het besluit**

Regulier via openbaar iBabs.

Na besluitvorming door de raad:

- Zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden in de Staatscourant en op de website van de gemeente.
- Zullen de stukken digitaal worden ontsloten via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).