

B&W voorstel

Onderwerp Zaakid	Bestemmingsplan Islamitisch Cultureel Centrum 0637314808
Versie	
Auteur	Pot, M.
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Wethouder Rosier
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Van Driel

Behandelschema		B&W vergadering: 4 december 2018					
Uiterste behandeldatum (+ reden)							
Programma(s)		Programma 7 Inrichting van de stad					
Financieel	Personeel	Juridisch	Communicatie	OR	I&A	Elektronische bekendmaking	Hamerstuk
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Eerdere besluitvorming	<p>12 december 2017 Collegebesluit verlenging overeenkomst Moskee Olof Palmelaan</p> <p>30 Juni 2014 Raadsvoorstel en -besluit realisatie cultureel centrum met gebedsruimte aan de Olof Palmelaan</p> <p>18 maart 2014 Collegebesluit koopovereenkomst Olof Palmelaan</p>
Samenvatting	<p>De stichting ICZ heeft de wens om aan de oostkant van Zoetermeer een islamitisch cultureel centrum (moskee) te bouwen. Hiertoe heeft ICZ een stuk grond aan de Roggeakker gekocht. De ontwikkeling van een islamitisch cultureel centrum kon op de locatie aan de Roggeakker echter geen doorgang vinden, waarna het college samen met ICZ alternatieve mogelijkheden heeft onderzocht. De gemeente heeft vervolgens een perceel grond aan de Olof Palmelaan aan ICZ aangeboden en ICZ heeft dit aanbod aanvaard. De gemeenteraad heeft op 30 juni 2014 ingestemd met de ontwikkeling van een islamitisch cultureel centrum aan de Olof Palmelaan en de financiële consequenties daarvan. Voor de verkoop van het perceel aan de Olof Palmelaan door de gemeente aan ICZ en de aankoop door de gemeente van ICZ van het perceel aan de Roggeakker is in 2014 een overeenkomst gesloten, welke per 1 januari 2018 is verlengd.</p> <p>De huidige bestemming van het perceel aan de Olof Palmelaan laat de bouw van het islamitisch cultureel centrum niet toe. Inmiddels heeft ICZ een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van het islamitisch cultureel centrum ingediend. De gemeente heeft een</p>

	<p>(voorontwerp) bestemmingsplan opgesteld om de bouw van het islamitisch cultureel centrum mogelijk te maken.</p> <p>Voorgesteld wordt voor dit project gebruik te maken van de gemeentelijke coördinatieregeling op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Dat betekent dat de procedure van de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan samen worden doorlopen. Begonnen wordt met het verlenen van samenspraak door het voorontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage te leggen. Tijdens deze periode kan iedereen een samenspraakreactie geven. Omwonenden worden hierover per brief geïnformeerd. Ook wordt hiervan kennisgegeven in het Gemeentebled en het Stadsnieuws (Het Streekblad). Het voorontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd op de website www.zoetermeer.nl/moskee.</p> <p>De stichting ICZ heeft aangegeven dat zij openheid wil geven van de stand van zaken omtrent de bouw van het islamitisch cultureel centrum Olof Palmelaan en de gemeente wil ondersteunen in de informatiebehoefte om onderzoek te doen. Op vrijwillige basis heeft ICZ de financiële gegevens ter beoordeling overgelegd. Uit het onderzoek is gebleken dat er op dit moment geen aanleiding is om de omgevingsvergunning te weigeren.</p>
Bijlagen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bijlage 1 Voorontwerpbestemmingsplan Islamitisch Cultureel Centrum, Toelichting en Regels 2. Bijlage 2 Bijlagen bij Toelichting 3. Bijlage 3 Voorontwerpbestemmingsplan Islamitisch Cultureel Centrum, Verbeelding 4. Bijlage 4 Memo aan Raad/Commissie Stad met verzoek eventuele aandachtspunten mee te geven en te informeren over kosten grasparkeerplaatsen 5. Bijlage 5 Verzoek ICZ om coördinatieregeling toe te passen

Te nemen besluit

1. Op grond van artikel 1.3.1. Bro kennis te geven van het voornemen om het bestemmingsplan 'Islamitisch Cultureel Centrum' voor te bereiden;
2. Op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer (artikel 7.16 tot en met artikel 7.20) en het Besluit milieueffectrapportage te besluiten dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Islamitisch Cultureel Centrum', omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Bij dit besluit is rekening gehouden met relevante criteria genoemd in bijlage III bij de mer-richtlijn;
3. Het ruimtelijk mogelijk maken in het bestemmingsplan van minimaal 35 openbare overloopparkeerplaatsen (grasparkeren) in de groenstrook aan de Olof Palmelaan ten zuiden van de Praxis, de aanleg te financieren uit het positieve resultaat van de grondexploitatie Oosterheem, dit te verwerken bij de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie Oosterheem en de raad met bijgevoegde memo hierover te informeren;
4. In te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan 'Islamitisch Cultureel Centrum';
5. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Islamitisch Cultureel Centrum' op grond van artikel 3.1.1 Bro voor overleg toe te zenden aan de betrokken instanties en overheden;
6. Samenspraak op het niveau van 'raadplegen' te verlenen door het voorontwerpbestemmingsplan 'Islamitisch Cultureel Centrum' gedurende zes weken ter inzage te leggen, waarbij een ieder de gelegenheid krijgt een samenspraakreactie in te dienen;
7. De gemeenteraad met bijgevoegde memo te verzoeken om eventuele aandachtspunten mee te geven voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan;
8. Op grond van de gemeentelijke coördinatieverordening de voorbereiding en de bekendmaking van het besluit over het bestemmingsplan 'Islamitisch Cultureel Centrum' en de omgevingsvergunning en eventueel andere benodigde vergunningen te coördineren;
9. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan voor te bereiden.

Toelichting

Probleemstelling en kader

Aanleiding

Op 18 maart 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de verkoop van een perceel grond aan de Olof Palmelaan (op de hoek naast de brandweer) aan stichting Islamitisch Centrum Zoetermeer (hierna: ICZ) ten behoeve van de realisatie van een islamitisch cultureel centrum met gebedsruimte. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 30 juni 2014 het bouwprogramma van de grondexploitatie Oosterheem aangepast om de functie van een islamitisch cultureel centrum met gebedsruimte mogelijk te maken en de financiële consequenties hiervan te verwerken in de grondexploitatie Oosterheem. De koopovereenkomst tussen gemeente en ICZ is door beide partijen in 2014 getekend. Per 1 januari 2018 hebben ICZ en de gemeente de koopovereenkomst verlengd, met aanpassing van de termijnen uit de overeenkomst van 2014. Dit was nodig omdat de termijnen van de overeenkomst in relatie tot de vergunningprocedures waren verstreken.

Het perceel dat door de gemeente is verkocht aan ICZ voor de realisatie van een islamitisch cultureel centrum in dit deel van Zoetermeer, ligt in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Oosterhage/Businesspark Oosterheem.” Het perceel grond heeft daarin de bestemming Bedrijventerrein. Op basis van deze bestemming is de vestiging van een cultureel centrum niet mogelijk. Dat betekent dat het bestemmingplan voor deze locatie moet worden herzien. Voor deze herziening is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Conform het raadsvoorstel bij het raadsbesluit d.d. 30 juni 2014 wordt over het voornemen om een islamitisch cultureel centrum op deze locatie te vestigen samenspraak verleend door het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Hierbij krijgt een ieder de gelegenheid een samenspraakreactie in te dienen. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan en het starten van de samenspraak.

Ontwerp islamitisch cultureel centrum

Uit de toelichting van de architect blijkt dat ICZ een modern, transparant en duurzaam gebouw heeft laten ontwerpen: “Een openbaar gebouw dat toegankelijk is voor de samenleving, transparant in zijn gebruik en vooruitstrevend in zijn activiteiten. Kortom, een plaats van ontmoeting en ontwikkeling. Het gebouw herbergt naast de gebedsruimte diverse ruimtes geschikt voor educatie, cultuur en andersoortige maatschappelijke doeleinden.” Het gebouw is bedoeld voor maximaal 200 gebedsplaatsen.



Figuur 1 Impressie islamitisch cultureel centrum

Wettelijke kaders

Behalve het besluit om in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan en het starten van de samenspraak is een aantal andere besluiten nodig voor de start van de procedure. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de volgende (wettelijke) kaders:

De Wet ruimtelijke ordening (Wro)

In de Wro is de procedure van het bestemmingsplan beschreven. Onder andere is bepaald dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd voor zienswijzen. Dit onderdeel van de procedure zal plaatsvinden ná de afronding van het samenspraaktraject. Verder is bepaald dat de raad bevoegd is om, na het doorlopen van de procedure, het bestemmingsplan vast te stellen.

In afdeling 6.4 van de Wro zijn regels opgenomen over grondexploitatie en kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarin is de mogelijkheid opgenomen om af te zien van het opstellen van een exploitatieplan als de te verhalen gemeentelijke kosten anderszins verzekerd zijn.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Artikel 1.3.1 bevat de verplichting om kennis te geven van het voornemen dat er een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid.

In artikel 3.1.1 Bro is bepaald dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg wordt gepleegd met de voor het onderwerp relevante betrokken instanties en overheden.

Handvest informatievoorziening en de negen spelregels van het grondbeleid

Het voorstel om minimaal 35 openbare overloopparkeerplaatsen aan te leggen aan de Olof Palmelaan ten zuiden van de Praxis, en deze niet meer te zoeken in de reeds bestaande parkeermogelijkheden elders in de directe omgeving van het islamitisch cultureel centrum, heeft financiële consequenties voor de grondexploitatie Oosterheem. Op grond van de negen spelregels, vastgelegd in het grondbeleid van de gemeente, wordt de raad hierover met het bijgevoegde memo geïnformeerd. Deze financiële wijziging zal worden opgenomen bij de voortgangsrapportage projecten en worden verwerkt bij de eerstvolgende actualisatie van de grondexploitatie Oosterheem.

De Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. (vormvrije m.e.r.-beoordeling)

In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet de ontwikkeling getoetst worden aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Hierin is aangegeven welke activiteiten planmerplichtig, projectmerplichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Met deze planherziening wordt een stedelijk ontwikkelingsproject gerealiseerd door de bouw van een islamitisch cultureel centrum met gebedsruimte. De drempel voor een formele m.e.r.-beoordelingsplicht wordt voor voorliggend plan niet overschreden.

Op 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is of niet. Dit besluit wordt genomen op basis van een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarin wordt afgewogen of het plan – ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft - mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft. Deze afweging is gemaakt en in het volgende onderdeel van dit collegevoorstel toegelicht.

De gemeentelijke coördinatieverordening

De coördinatieregeling (artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening) maakt het mogelijk dat de procedures van een bestemmingsplan en bijbehorende vergunningen gezamenlijk worden doorlopen. Hiermee vindt efficiency plaats binnen het besluitvormingsproces, zowel door de voortgangssnelheid die met de coördinatieregeling gemaakt kan worden, als door duidelijkheid die het in samenhang afhandelen van verschillende procedures met zich meebrengt. Op grond van de gemeentelijke [coördinatieverordening](#) is het college onder voorwaarden bevoegd om te besluiten over de toepassing van de coördinatieregeling. Stichting ICZ heeft op 26 februari 2017 (bijlage 5) een verzoek ingediend om de coördinatieregeling toe te passen op de procedures

ten behoeve van de bouw van het islamitisch cultureel centrum aan de Olof Palmelaan. In het volgende onderdeel van dit collegevoorstel wordt de beoordeling van dit verzoek toegelicht.

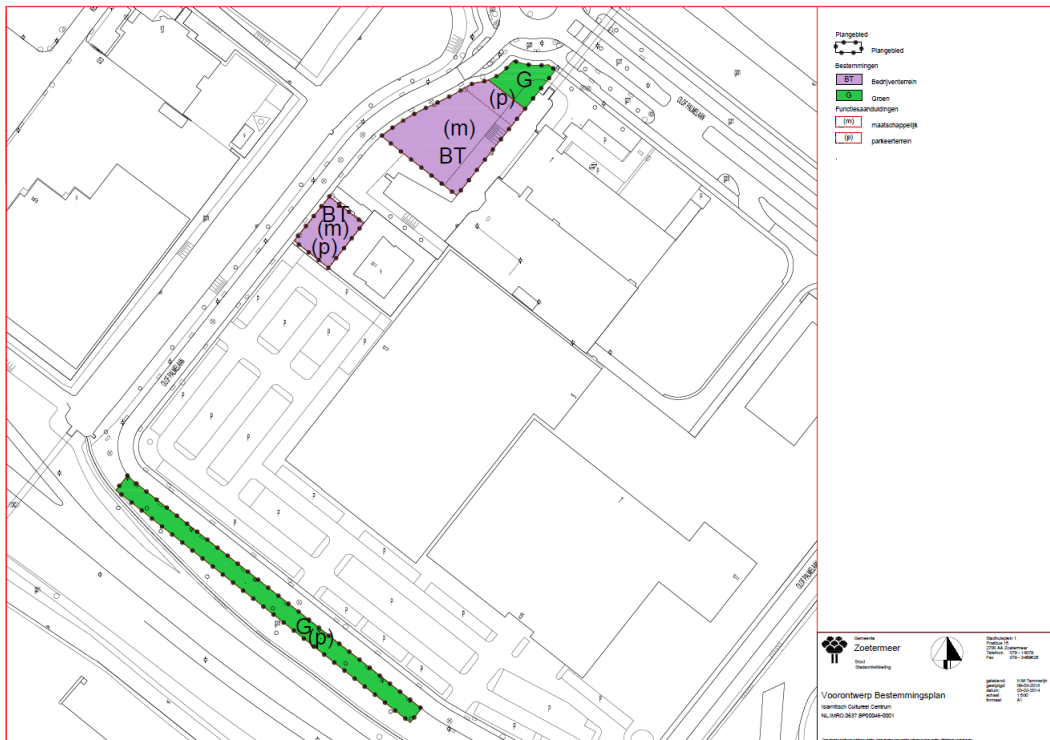
Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Het doel van dit voorstel is om de realisatie van een islamitisch cultureel centrum mogelijk te maken door middel van een herziening van het geldende bestemmingsplan. Als onderdeel van de (voorbereiding op de) bestemmingsplanprocedure wordt voorgesteld samenspraak te verlenen op het voorontwerpbestemmingsplan en een aantal besluiten te nemen die nodig zijn in de procedure.

Beschrijving bestemmingsplan

In de figuur hieronder is de verbeelding bij het bestemmingsplan (de plankaart) weergegeven. Het bestemmingsplan heeft betrekking op drie percelen:

- Het perceel waarop het islamitisch cultureel centrum wordt gerealiseerd. De opzet van het bestemmingsplan is dat aan de huidige bedrijfsbestemming van dit perceel een specifieke aanduiding 'maatschappelijk' wordt toegevoegd zodat naast de huidige bedrijfsbestemming een islamitisch cultureel centrum kan worden gerealiseerd op het perceel. De bouwregels uit het huidige bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosterhage/Businesspark Oosterheem' zijn grotendeels overgenomen. Het noordelijke deel van dit perceel, dat in het huidige bestemmingsplan de bestemming Bedrijventerrein heeft, blijft eigendom van de gemeente, wordt groen ingericht en krijgt daarom de bestemming Groen. Verder heeft een deel van het perceel de aanduiding 'parkeerterrein' gekregen. Hier zijn uitsluitend parkeerplaatsen toegestaan zodat het gebruik als parkeerterrein is gewaarborgd;
- Een perceel iets ten zuiden van het perceel voor het islamitisch cultureel centrum. Dit perceel is door ICZ aangekocht om de reguliere parkeerbehoefte op te vangen en heeft eveneens een specifieke aanduiding 'parkeerterrein' gekregen zodat dit perceel alleen voor parkeervoorzieningen kan worden gebruikt. Op dit perceel en de hiervoor genoemde strook zijn samen 25 parkeerplaatsen voorzien;
- Een perceel ten zuiden van de Praxis. Dit perceel heeft de bestemming Groen met een specifieke aanduiding 'parkeerterrein'. Op dit perceel zijn naast groenvoorzieningen tevens parkeervoorzieningen toegestaan. Hier zijn minimaal 35 overloopparkerplaatsen in grasbetontegels voorzien, die bedoeld zijn voor de drukke momenten (feestdagen, Ramadan) waarop de reguliere parkeerplaatsen niet voldoende zijn om te voorzien in de parkeerbehoefte.



Figuur 2 Plangebied

Ruimtelijke onderbouwing

In de Toelichting bij het bestemmingsplan is onderbouwd dat de realisatie van een islamitisch cultureel centrum ruimtelijk inpasbaar is. Belangrijke aandachtspunten in de onderbouwing zijn:

- **Parkeren:** een deel van de bezoekers van het islamitisch cultureel centrum zal met de auto komen. In de berekening is uitgegaan van de maximumnorm voor religieuze gebouwen uit de Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels van 0,3 parkeerplaatsen per gebedsplaats. Op reguliere doordeweekse dagen worden ca. 30 bezoekers verwacht; tijdens het vrijdagmiddaggebed worden ca. 80 bezoekers verwacht. Op basis van deze verwachting zijn 24 parkeerplaatsen ($0,3 * 80$) nodig om de reguliere parkeerbehoefte op te vangen. Met de aanleg van 25 parkeerplaatsen op het voorterrein en op het nabijgelegen perceel wordt hierin voorzien. Op islamitische feestdagen en tijdens de Ramadan kunnen maximaal 200 bezoekers aanwezig zijn. Om de parkeerbehoefte op deze specifieke momenten op te kunnen vangen, zijn 60 parkeerplaatsen ($0,3 * 200$) nodig. Naast de genoemde 25 parkeerplaatsen zijn voor deze momenten dus nog 35 extra parkeerplaatsen nodig. Omdat in het openbaar gebied onvoldoende parkeergelegenheid is, worden binnen een loopafstand van 300 meter (conform de Nota Parkeernormen) minimaal 35 overloopparkeerplaatsen aangelegd. Deze zijn geprojecteerd in de strook groen ten zuiden van de Praxis en worden uitgevoerd in grasbetontegels. Vanwege de aanleg in stedelijk groen, wordt groen gecompenseerd bij de inrichting van het gebied door het planten van bomen en struiken. De aanleg van deze parkeerplaatsen kan worden betaald uit de beschikbare budgetten van de grondexploitatie Oosterheem, waardoor dit een verlagend effect heeft op het positieve geraamde resultaat van de grondexploitatie Oosterheem. Dit effect zal worden verwerkt in de eerste herziening van de grondexploitatie van Oosterheem.
- **Geluid:** een cultureel centrum valt onder milieucategorie 2. Dat betekent dat een richtafstand van 30 meter geldt ten opzichte van een rustige woonwijk en 10 meter ten opzichte van een gemengd gebied. Het aspect 'geluid' is bepalend voor deze richtafstand. De dichtstbijzijnde woningen, aan de overzijde van de Olof Palmelaan, zijn gelegen op ruim 75 meter en zijn aangemerkt als 'gemengd gebied'. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstand. Daarnaast heeft ICZ er bewust voor gekozen

om geen versterkte oproepen tot gebed te doen om geluidsoverlast hiervan voor de buurt te voorkomen.

Behalve de geluidsproductie van het islamitisch cultureel centrum is er ook geluidsbelasting op het islamitisch cultureel centrum. Het islamitisch cultureel centrum is geen geluidgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder. Daarom gelden de geluidsgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit niet voor dit gebouw en levert het ook geen beperkingen op voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Wel is vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek gedaan naar de activiteiten van de naastgelegen brandweerkazerne. Gebedsactiviteiten kunnen namelijk hinder ondervinden van harde geluiden. Geconcludeerd wordt dat naar verwachting de geluidhinder in het islamitisch cultureel centrum tijdens een gebed ten gevolge van trainingsactiviteiten op het terrein van de brandweer minimaal zal zijn. In het onderzoek zijn suggesties gedaan om de geluidbelasting nog verder te verminderen.

Ook voor andere bedrijven die in de omgeving zijn gelegen, zoals het dierenasiel en een transportbedrijf, is onderbouwd dat de realisatie van het islamitisch cultureel centrum geen beperkingen voor hun bedrijfsvoering betekent en dat het islamitisch cultureel centrum geen hinder van hun activiteiten zal ondervinden.

- Planschade: om te bepalen in hoeverre er risico is op planschade als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan, is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Uit deze analyse is gebleken dat er geen reële kans is op planschade.

Verder is het plan beoordeeld op milieuaspecten als bodemkwaliteit, externe veiligheid, luchtkwaliteit etc. Hieruit is gebleken dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn om het islamitisch cultureel centrum te realiseren.

M.e.r.-beoordelingsbesluit

In paragraaf 5.8 van de Toelichting is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Hieruit blijkt dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, er geen belangrijke negatieve gevolgen zullen optreden voor het milieu. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Voorgesteld wordt dan ook te besluiten dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld voorafgaande aan het ontwerpbestemmingsplan, omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn.

Gecoördineerde voorbereiding bestemmingsplan en omgevingsvergunning

ICZ heeft verzocht om de procedure van hun aanvraag voor een omgevingsvergunning gelijktijdig met die van het bestemmingsplan op te laten lopen. Dit is mogelijk door de toepassing van de wettelijke coördinatiebepaling uit artikel 3.30 Wro. Het college is bevoegd hierover te besluiten als wordt voldaan aan de voorwaarden uit de gemeentelijke coördinatieverordening. Een voorwaarde is dat in ieder geval een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning onderdeel uitmaken van de te coördineren besluiten (artikel 3.a). Dat is het geval in deze procedure. Er is geen sprake van de gevallen waarin geen toepassing kan worden gegeven aan de gemeentelijke coördinatieverordening (artikel 4).

Er is voldaan aan de voorwaarden om het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gecoördineerd voor te bereiden en ter inzage te leggen en vervolgens de besluiten tot vaststelling en verlening tegelijk bekend te maken. Het college wordt daarom voorgesteld om positief te besluiten op het verzoek van ICZ tot coördinatie.

De coördinatie is overigens nog niet van toepassing op het voorontwerpbestemmingsplan. In de volgende fase worden het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning gelijktijdig ter inzage gelegd voor zienswijzen. Voor gecoördineerd voorbereide en bekendgemaakte besluiten geldt een verkorte beroepsprocedure.

Aandachtspunten raad

Conform de werkafspraken met de gemeenteraad wordt de raad (Commissie Stad) in de gelegenheid gesteld om aandachtspunten mee te geven voor de uitwerking van het voorontwerpbestemmingsplan naar een ontwerpbestemmingsplan. Met bijgevoegde memo (bijlage 4) wordt het voorontwerpbestemmingsplan aan de raadsleden toegezonden en wordt het verzocht eventuele aandachtspunten mee te geven.

Financiering realisatie gebouw

De financiering en realisatie van het vastgoed en de inrichting van het verkochte kavel is een verantwoordelijkheid van de stichting ICZ. De gemeente draagt hier geen verantwoordelijkheid of risico voor. De stichting ICZ heeft aangegeven dat zij openheid wil geven van de stand van zaken omtrent de bouw van het islamitisch cultureel centrum aan de Olof Palmelaan en de gemeente wil ondersteunen in de informatiebehoefte om onderzoek te doen. Op vrijwillige basis heeft ICZ de financiële gegevens ter beoordeling overgelegd. Uit het onderzoek is gebleken dat er op dit moment geen aanleiding is om de omgevingsvergunning te weigeren.

Financiën

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij de algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In dat zelfde artikel is bepaald dat de gemeenteraad hiervan kan afzien indien:

- Het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is;
- Het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- Het stellen van eisen t.a.v. de uitvoering van werken niet noodzakelijk is.

In dit geval zijn de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd. Er is sprake van een gemeentelijke gronduitgifte (vallend binnen de grondexploitatie Oosterheem), waarbij uit de grondopbrengsten de wettelijk te verhalen kosten betaald worden. Voor de aanleg van 35 openbare parkeerplaatsen buiten de locatie van het islamitisch cultureel centrum is/wordt het beschikbare budget voor woonrijp maken vanuit de grondexploitatie Oosterheem aangesproken. Daarnaast is het bepalen van een tijdvak of fasering of het stellen van eisen t.a.v. de uitvoering van werken niet noodzakelijk. Er kan daarom worden afgezien van de voorbereiding en het vaststellen van een exploitatieplan.

Overloopparkerplaatsen

Volgens de koopovereenkomst tussen de gemeente en ICZ zouden er 50 parkeerplaatsen in het openbaar gebied beschikbaar zijn en ten behoeve van de omgevingsvergunning meetellen, indien de parkeerbehoefte niet volledig op eigen terrein zou kunnen worden opgelost. Bij het sluiten van de koopovereenkomst ging men er vanuit dat deze parkeerplaatsen er in voldoende mate zouden zijn. Het idee was destijds dat deze voornamelijk op/langs de huidige Galvanistraat, dan wel via nieuw aan te leggen openbaar parkeren bij de herontwikkeling van Dwarstocht als bedrijfsterrein beschikbaar zouden zijn c.q. komen. De (toekomstige) locatie van deze parkeerplaatsen is destijds niet geformaliseerd en voorziene ontwikkelingen op Dwarstocht en nader inzicht over de bruikbaarheid van de parkeerplaatsen, heeft er toe geleid dat er naar een alternatieve oplossing voor deze parkeerplaatsen is gezocht. Deze oplossing is gevonden in de eerder genoemde 35 extra parkeerplaatsen in een groenstrook ten zuiden van de Praxis en uit te voeren in grasbetontegels. Hiermee wordt de bestaande en de op Dwarstocht nieuw te bouwen woonwijk ontlast, waarbij bovendien wordt verwacht dat de grasparkeerplaatsen alleen door de bezoekers van ICZ zullen worden gebruikt. Gelet op de eerder aangehaalde afspraak in de koopovereenkomst met betrekking tot parkeren, komen de kosten van de 35 overloopparkerplaatsen in de openbare ruimte voor rekening van de gemeente.

Overigens zijn de gemeente en ICZ voor het parkeren bij de verlenging van de koopovereenkomst aanvullend overeengekomen dat de gemeente het recht heeft om een inspanningsverplichting aan ICZ op te leggen, die ertoe strekt om bezoekers van de moskee te stimuleren - door de gemeente aan te wijzen - voorkeurslocatie(s) voor parkeren te (blijven) gebruiken, dit om mogelijke parkeeroverlast voor de omgeving zoveel mogelijk te voorkomen en te beperken. ICZ voldoet aan zo'n inspanningsverplichting als zij (potentiële) bezoekers hierover informeert via internet, via social media, op uitnodigingen en bij de ingang van het gebouw.

De financiële kaders van de ontwikkeling van de Moskee zijn vastgelegd in:

- 1) De koopovereenkomst tussen gemeente en Stichting ICZ;
- 2) Het raadsbesluit [Realisatie cultureel centrum met gebedsruimte aan de Olof Palmelaan in gemeente Zoetermeer](#) van 30 juni 2014;
- 3) Grondexploitatie Oosterheem.

De ontwikkeling van het islamitisch cultureel centrum vormt financieel een integraal onderdeel van de grondexploitatie Oosterheem. Aan de hand van de [negen spelregels grondbeleid](#) wordt deze afwijking direct gemeld in het bijgevoegde memo. De kosten voor de aanleg van de openbare grasparkeerplaatsen worden ten laste gebracht van de grondexploitatie Oosterheem. De grondexploitatie Oosterheem verslechtert hierdoor. Dit zal bij de eerste volgende actualisatie van de grondexploitatie Oosterheem verwerkt worden.

Samenspraak en Communicatie

Eerdere samenspraak

Over samenspraak en communicatie is in de betreffende communicatieparagraaf in het besluit van 30 juni 2014 over de Moskee Olof Palmelaan, het volgende opgenomen:

“De gemeente verzorgt het communicatietraject met betrekking tot wijziging van het bestemmingsplan.” Dit betekent dat de gemeente alle omwonenden van de Olof Palmelaan en andere belanghebbenden actief informeert over de bestemmingsplanprocedure en momenten van inspraak. Maar ook overige mijlpalen worden actief gecommuniceerd. Daarnaast zijn de gemeente en ICZ overeengekomen dat ICZ zich actief zal inspannen om draagvlak voor de realisatie van het gebouwde te creëren bij de bewoners en bedrijven in de nabije omgeving van het verkochte.”

De woonbuurt van de wijk Waterzicht in Oosterheem was in 2014 nog deels in ontwikkeling en aanbouw. De gemeente heeft in 2014 (de toen bekende) belanghebbenden en de ontwikkelende partijen per brief geïnformeerd over het voornemen een islamitisch cultureel centrum te realiseren aan de Olof Palmelaan. Na 2014 zijn omwonenden en belanghebbenden via brieven en de website van de gemeente geïnformeerd over de voortgang van de plannen. Op 14 december 2017 heeft de gemeente omwonenden en andere belanghebbenden per brief geïnformeerd over het proces rond de ruimtelijke procedure.

Op 12 april 2018 hebben de gemeente en ICZ een informatiebijeenkomst georganiseerd waar de architect het ontwerp presenteerde en de gemeente de stappen van de ruimtelijke procedure heeft toegelicht. Naar aanleiding van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning door ICZ zijn de omwonenden en belanghebbenden - zoals toegezegd - per brief geïnformeerd (zie: website gemeente Zoetermeer: www.zoetermeer.nl/moskee).

Samenspraak voorontwerpbestemmingsplan

Op grond van de Samenspraakverordening is het verlenen van samenspraak niet verplicht, omdat er in het bestemmingsplantraject ook zienswijzen kunnen worden ingediend. In het raadsvoorstel bij het raadsbesluit d.d. 30 juni 2014 is opgenomen dat een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd waarop een ieder de gelegenheid krijgt om reacties bij de gemeente kenbaar te maken. Op het voorontwerpbestemmingsplan wordt daarom conform het raadsvoorstel samenspraak verleend op het niveau van ‘raadplegen’ en het voorontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan

datum print: vrijdag 23 november 2018

in die periode een samenspraakreactie indienen. Tegen het besluit om samenspraak te verlenen, staat bezwaar en beroep open.

Raadplegen houdt in: “De bestuursorganen bepalen in hoge mate zelf de agenda, maar zien betrokkenen als gesprekspartner bij de ontwikkeling van beleid. Het proces richt zich op het inventariseren van ervaringen, meningen en nieuwe ideeën. Belangrijk is dat zo inzicht verkregen wordt in de wereld van de betrokkenen. De rol van de deelnemer in de samenspraakprocedure is die van geconsulteerde. Plannen worden door de gemeente opgesteld en voorgelegd aan belanghebbenden. De reacties van belanghebbenden worden meegenomen in het vervolgproces.”

Daarnaast wordt het voorontwerpbestemmingsplan aan een aantal relevante maatschappelijke instanties en overheden gezonden. Na afloop worden de eventuele reacties van een antwoord voorzien en afgewogen bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

Volgende fasen

Na afronding van de voorbereidingsfase, waarin het bestemmingsplantraject zich nu bevindt, volgt de ontwerpfase. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning worden in de ontwerpfase conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd voor zes weken. Hierbij krijgt een ieder de gelegenheid een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning in te dienen.

De gemeenteraad zal ingediende zienswijzen vervolgens in de vaststellingsfase betrekken bij de besluitvorming over het bestemmingsplan en het college zal deze betrekken bij het besluit over de verlening van de vergunning. Na de besluitvorming over het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Duurzaamheid

ICZ heeft een duurzaam en modern gebouw ontworpen dat voldoet aan de geldende wet- en regelgeving en het Bouwbesluit.

De duurzaamheidsmaatregelen die in het gebouw worden toegepast zijn hoger dan de minimumeisen van het Bouwbesluit 2012. Zo is het gebouw beter geïsoleerd dan het Bouwbesluit 2012 voorschrijft.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Het gebouw van ICZ en de openbare ruimte voldoen aan de eisen van toegankelijkheid. Zo zijn alle voor personen bestemde vloeren bereikbaar via de lift. In het gebouw worden op de begane grond en eerste verdieping een mindervalidetoilet aangebracht. De entrees en hallen zijn ruim genoeg voor rolstoelgebruikers om zich hier makkelijk in te kunnen bewegen.

Grasbetontegels zijn minder geschikt voor minder valide bezoekers, maar dragen bij aan de gewenste (groene) uitstraling van de overloopparkeerplaatsen. ICZ zal zorgdragen dat minder valide bezoekers dichterbij op het eigen terrein kunnen parkeren en zal een mindervalidenparkeerplaats aanleggen op eigen terrein. Bij bijzondere en drukbezochte activiteiten zullen de vrijwilligers van ICZ erop toezien dat meerdere parkeerplekken worden vrijgehouden voor mindervaliden. Bij het verder uitwerken van het ontwerp voor het openbaar gebied wordt de toegankelijkheidsraad betrokken.

Rapportage en evaluatie

De voortgang van het project wordt gerapporteerd in de reguliere jaarlijkse voortgangsrapportage projecten.

Begrotingswijziging

datum print: vrijdag 23 november 2018

Niet van toepassing.