

Islamitisch Cultureel Centrum

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk1 Inleiding	6
1.1 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.2 Aanleiding planherziening	7
1.3 Huidige juridische planregelingen	7
Hoofdstuk2 Beleidskaders	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Regionaal beleid	12
2.4 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk3 Bestaande situatie	17
3.1 Ontstaansgeschiedenis	17
3.2 Archeologische waarden	17
3.3 Ruimtelijke en functionele analyse plangebied	18
3.4 Verkeer en vervoer	21
3.5 Groen en water	23
Hoofdstuk4 Beschrijving plan	24
4.1 Inleiding	24
4.2 Beschrijving plan	24
4.3 Verkeer en parkeren	27
4.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	30
Hoofdstuk5 Milieu en leefkwaliteit	34
5.1 Geluidhinder	34
5.2 Luchtkwaliteit	36
5.3 Bodemkwaliteit	38
5.4 Water	39
5.5 Bedrijven en milieuzonering	40
5.6 Externe Veiligheid	45
5.7 Natuurwaarden	46
5.8 Vormvrije mer-beoordeling	48
Hoofdstuk6 Juridische vormgeving	49
6.1 Inleidende regels	49
6.2 Bestemmingsregels	49
6.3 Algemene regels	51
6.4 Overgangs- en slotregels	52
Hoofdstuk7 Uitvoerbaarheid	53
7.1 Financiële uitvoerbaarheid	53
7.2 Planschaderisico	53

7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
Hoofdstuk8	Handhaving	56
Regels		57
Hoofdstuk1	Inleidende regels	58
Artikel 1	Begrippen	58
Artikel 2	Wijze van meten	65
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	66
Artikel 3	Bedrijventerrein	66
Artikel 4	Groen	68
Hoofdstuk3	Algemene regels	70
Artikel 5	Antidubbelregel	70
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	71
Artikel 7	Overige regels	72
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	73
Artikel 8	Overgangsrecht bouwwerken	73
Artikel 9	Overgangsrecht gebruik	74
Artikel 10	Slotregel	75
Bijlagen		
Bijlage 1	Archeologisch bureau onderzoek bedrijventerrein Oosterhage	
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek	
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek Olof Palmelaan	
Bijlage 4	Raamvergunning van HHSK van 14 april 2003	
Bijlage 5	Natuurwaardenonderzoek T-strooken Oosterhage (2010)	
Bijlage 6	Quick-scanflora en fauna (update oktober 2017)	
Bijlage 7	Quick-scanflora en fauna (actualisatie 2019)	
Bijlage 8	Beplantingsplan groencompensatie Australieweg	
Bijlage 9	Planschaderisico-analyse BRO, mei 2014	
Bijlage 10	Nota van beantwoording Vooroverleg- en Samenspraakreacties	
Bijlage 11	Collegebesluit 11 juni 2019	
Bijlagen		
Bijlage 1	Lijst van Bedrijfsactiviteiten	

Toelichting

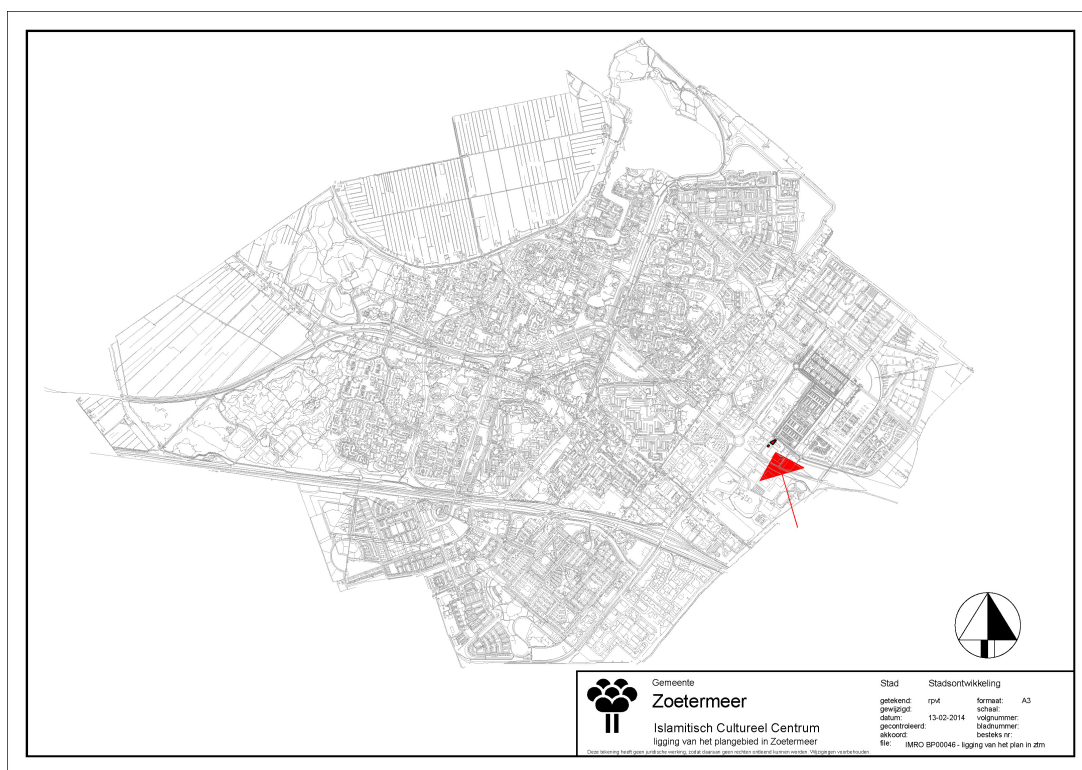
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Ligging en begrenzing plangebied

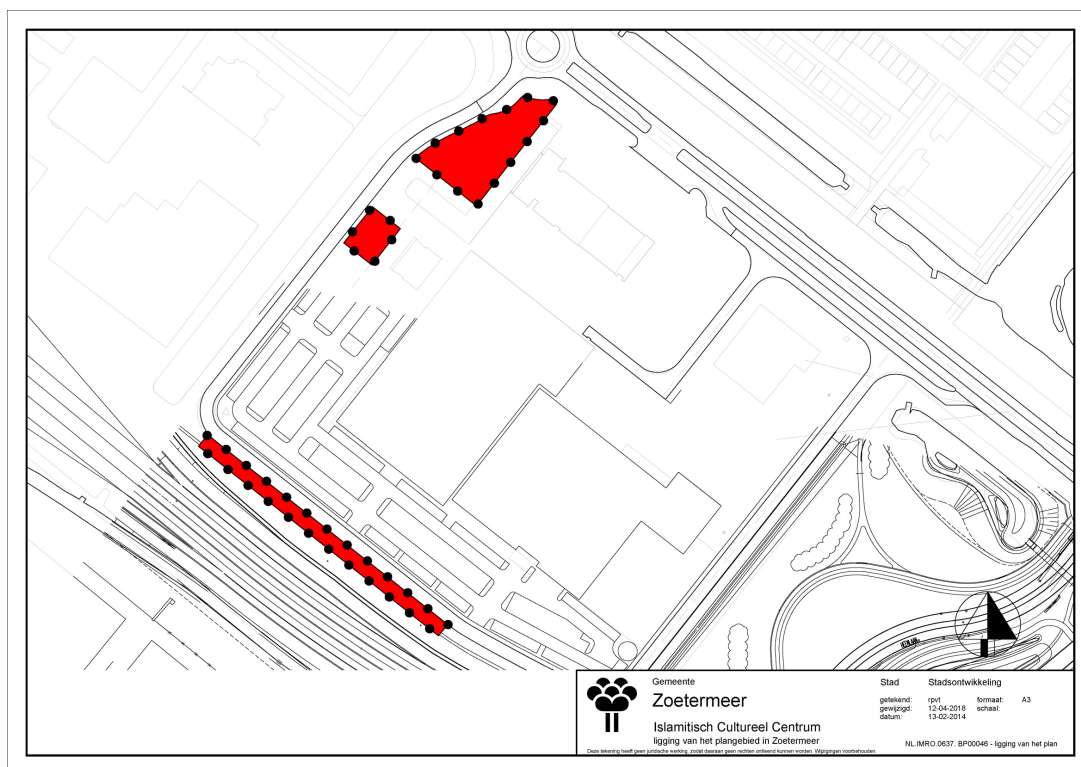
Het plangebied maakt deel uit van de percelen kadastraal bekend als 'gemeente Zegwaard sectie E 2331 en 2338', gelegen aan de Olof Palmelaan.

De percelen worden globaal begrensd door de Olof Palmelaan in het noorden, de brandweerkazerne Oosterheem in het oosten, het parkeerterrein van Praxis in het zuiden en de insteekweg Olof Palmelaan in het westen. Een perceel ten behoeve van overloopparkerplaatsen is gelegen ten zuiden van het parkeerterrein van Praxis.

Zie onderstaande figuren voor de ligging van het plangebied in Zoetermeer en in de directe omgeving.



Figuur 1.1: Ligging plangebied in Zoetermeer.



Figuur 1.2: De begrenzing van het plangebied en ligging in directe omgeving.

1.2 Aanleiding planherziening

De aanleiding voor de planherziening vormt de overeenkomst die is gesloten tussen het gemeentebestuur van Zoetermeer en het bestuur van het Islamitisch Centrum Zoetermeer (hierna afgekort met ICZ), over de aankoop door het ICZ van een perceel gemeentegrond aan de Olof Palmelaan, met als doel om daar een islamitisch cultureel centrum te realiseren.

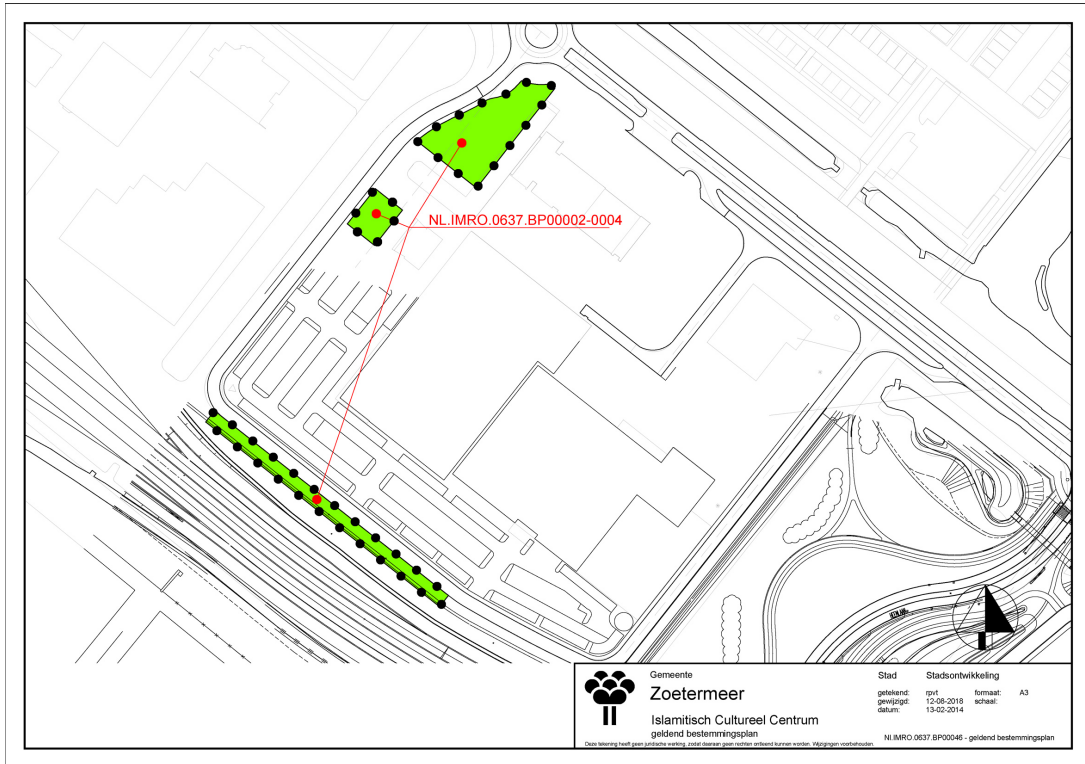
Een dergelijke functie is in strijd met de huidige bestemming van de grond. De gronden vallen geheel in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosterhage/Businesspark Oosterheem en zijn bestemd voor Bedrijventerrein. Op grond van die bestemming kan er uitsluitend een bedrijf gevestigd worden tot maximaal milieucategorie 3.1. Daarnaast is de strook aan de Olof Palmelaan waar de overloopparkeerplaatsen in grasbetontegels zijn geprojecteerd bestemd voor Groen.

De realisering van een cultureel centrum en de parkeerstrook past niet binnen het geldende bestemmingsplan.

1.3 Huidige juridische planregelingen

Voor het plangebied is momenteel de volgende juridische regeling van kracht:

- bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosterhage/Businesspark Oosterheem, vastgesteld op 20 juni 2013 door de gemeenteraad van Zoetermeer (zie onderstaande figuur 1.3).



Figuur 1.3 Overzicht geldende planologische regeling.

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Barro (2011) en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht geworden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

Op 1 oktober 2012 is aan het Barro een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijkswaarseggen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Aan artikel 3.6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd. De systematiek voor de toepassing van de ladder is op 1 juli 2017 gewijzigd in het Bro.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze structuurvisie bundelt het nationale ruimtelijke en infrastructuurbeleid in 13 nationale belangen. Met de uitbreiding van het Barro en het Bro is de juridische verankering van de SVIR nagenoeg compleet.

Het plangebied ligt binnen de rode contour van Zoetermeer. Het bestemmingsplan is niet in strijd met de rijksbelangen zoals die zijn opgenomen in het Barro en de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro 2014)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden toegepast (art. 3.1.6, lid 2 Bro). De vraag is of hier sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Dit plan maakt de realisering van een islamitisch cultureel centrum van ca. 1.600 m² bvo mogelijk met een gebedsruimte van ca. 240 m² bvo. De vraag of hierbij sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan echter niet eenduidig worden beantwoord. Omdat het gebouw is ontworpen voor multifunctioneel gebruik, de gebedsruimte is berekend op een maximum van 200 gebedsplaatsen, en dat er tevens sprake is van een nieuwe planologische ontwikkeling (functieverruiming) die niet eerder op deze locatie mogelijk was, kan als uitgangspunt worden gehanteerd dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Maar omdat het islamitisch cultureel centrum geheel binnen de bouwregels van het geldende bestemmingsplan past, kan daarentegen ook worden beargumenteerd dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Omdat niet geheel duidelijk is of er wel of niet sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is er vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid voor gekozen de vestiging van het islamitisch cultureel centrum te beoordelen als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Nu hiervan wordt uitgegaan dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden toegepast. Dat houdt in dat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten bestaand stedelijk gebied dient ook een motivering te worden opgenomen waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in deze behoefte kan worden voorzien. Het realiseren van het islamitisch cultureel centrum vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied zodat de Laddertoets alleen bestaat uit een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. De toets aan de 'Ladder' is opgenomen in paragraaf 4.4

2.1.3 Nota "anders omgaan met water" (2000)

In de Nota "Anders omgaan met water; waterbeleid in de 21^{ste} eeuw" onderschrijft het kabinet de noodzaak om te anticiperen op de verwachte klimaatsverandering en bodemdaling. De veiligheid moet gewaarborgd blijven, de kans op overstromingen mag niet toenemen. Meer ruimte voor water naast technische maatregelen en taakstellende afspraken tussen verschillende overheden zijn essentieel voor het slagen van dit beleid. Tevens moet een "watertoets" voorkomen dat de bestaande ruimte voor water geleidelijk afneemt.

In paragraaf 5.4 van deze plandoelichting wordt ingegaan op welke wijze in dit plan rekening is gehouden met de waterhuishouding.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie (2019)

Op 1 april 2019 is de Omgevingsvisie Zuid-Holland in werking getreden. Deze vervangt de op 9 juli 2014 door provinciale staten van Zuid-Holland vastgestelde, en sindsdien een aantal keer geactualiseerde Visie Ruimte en Mobiliteit. Het betreft alleen een redactionele wijziging, geen inhoudelijke verandering van beleid of regels. De Omgevingsvisie beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. Met deze visie wil de provincie een uitnodigend perspectief bieden. Het beleid bevat daarom geen eindbeeld, maar wel ambities.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De provincie zet daarbij ten eerste in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaande stads- en dorpsgebied. In gebieden met een eenzijdige samenstelling van functies en bevolking vormen herstructurering, stedelijke transformatie en functiemenging een belangrijke opgave.

Voor bedrijventerreinen wil de provincie de match tussen vraag en aanbod verbeteren. De huidige mismatch is kwantitatief en kwalitatief van aard, en er is te weinig ruimte voor functiemenging. De vraag naar functiemenging in stedelijke gebieden neemt echter alsmaar toe. Bedrijventerreinen van milieucategorie 1 en 2 maken op grond van de Omgevingsvisie deel uit van bestaand stads- en dorpsgebied. Daarmee biedt de provincie ruimte voor menging met woningbouw en andere functies. Op terreinen van milieucategorie 3 is op grond van de Omgevingsvisie menging met andere functies mogelijk, mits dit het functioneren van het bedrijventerrein als zodanig niet belemmert.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Oosterhage. Dit bedrijventerrein is nog niet volledig ontwikkeld en kan opgedeeld worden in verschillende delen. Het gedeelte

waar het plangebied in ligt vormt de entree van het bedrijventerrein en ligt ingeklemd tussen het Van Tuylsportpark en de (toekomstige) woonbuurten van Oosterheem. Het vormt daarmee als het ware ook een overgangszone tussen deze verschillende stadsdelen. In dit deel van het bedrijventerrein zijn de meeste bedrijfskavels reeds bebouwd.

Dit is ook het deel van het bedrijventerrein waarin reeds sprake is van een zekere mate van functiemenging en waar de mogelijkheid voor verdere functiemenging ook nadrukkelijk wordt nagestreefd, mede gelet op de directe aansluiting van dit deel van het bedrijventerrein op de (toekomstige) woonbebouwing van Oosterheem. Naast traditionele bedrijvigheid zijn in dit deel reeds een bouwmarkt, een tuincentrum, een brandweerkazerne en een drive-in restaurant gevestigd. Op dit deel van het bedrijventerrein zijn bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. Dit deel van het bedrijventerrein wordt van het overige deel gescheiden door een breed 'parc-o-duct' dat de verbinding vormt tussen de aangrenzende woonbuurten van Oosterheem en het Van Tuylsportpark.

Conclusie

De vestiging van een islamitisch cultureel centrum sluit aan op de mogelijkheid die op grond van de Omgevingsvisie wordt geboden voor menging met andere functies op terreinen van milieucategorie 3. Gelet op het karakter van dit deel van het bedrijventerrein (gebied met reeds aanwezige functiemenging en overgangszone tussen verschillende stadsdelen) vormt de vestiging van een islamitisch cultureel centrum geen belemmering voor het huidige en toekomstige functioneren van het bedrijventerrein en de aanwezige bedrijven.

In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op het aspect milieuzonering.

2.2.2 Omgevingsverordening 2019

De provinciale belangen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de Omgevingsverordening die net als de Omgevingsvisie op 1 april 2019 in werking is getreden. De Omgevingsverordening vervangt de Verordening Ruimte die op 9 juli 2014 is vastgesteld door provinciale staten en sindsdien een aantal keer is geactualiseerd. Het betreft alleen een redactionele wijziging, geen beleidsinhoudelijke wijziging.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn artikel 6.10 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en artikel 6.12 'Bedrijven' uit de Verordening van belang. Per artikel worden de gevolgen voor het bestemmingsplan aangegeven.

In artikel 6.10 is aangegeven dat een betere benutting van het bestaande stads- en dorpsgebied (bsd) uitgangspunt is van de strategie voor de bebouwde ruimte. Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen bsd. Het plangebied en de voorziene ontwikkeling van het islamitisch cultureel centrum ligt binnen het gebied dat in de Verordening is aangeduid als bsd.

Het bestemmingsplan voorziet in een verruiming van de huidige bestemming, waardoor maatschappelijk doeleinden binnen het plangebied mogelijk worden gemaakt. De mogelijkheid voor bedrijfsmatige activiteiten blijft met dit bestemmingsplan behouden. Hiermee blijft het mogelijk om ook in de toekomst bij veranderende omstandigheden de grond te kunnen gebruiken voor bedrijfsmatige doeleinden.

De locatie heeft de bestemming Bedrijventerrein en maakt functioneel onderdeel uit van bedrijventerrein Oosterhage. Op grond van artikel 6.12 is voor bestemmingsplannen uitgangspunt dat de hoogst mogelijke milieucategorie mogelijk wordt gemaakt op het terrein. In het huidige bestemmingsplan is op basis van de toegepaste milieuzonering maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan binnen het plangebied. In dit bestemmingsplan is deze maximale milieucategorie wederom overgenomen.

Op grond van artikel 6.12 kan een bestemmingsplan in beperkte mate voorzien in woningen, bedrijfswoningen en andere functies op delen van een bedrijventerrein, mits de vestiging geen gevolgen heeft voor de maximale milieucategorie van de aangrenzende bedrijfspercelen. De vestiging van een islamitisch cultureel centrum heeft geen gevolgen voor de maximale milieucategorie van de aangrenzende bedrijfspercelen. Ook op die percelen blijft de hoogst

mogelijke milieucategorie mogelijk.

In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op het aspect milieuzonering.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is vastgelegd in het waterbeheerplan HHSK 2010-2015, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers. Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. Er moet worden ingezet op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld. Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem. De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzamer wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen.

De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

- Het woongenot, de belevingswaarde en de recreatieve mogelijkheden op en in het water voor burgers nemen toe;
- De waterkwaliteit voldoet tenminste aan de algemene milieukwaliteitseisen;
- Het waterhuishoudkundig systeem kent goede aan- en afvoermogelijkheden, waarbij de doorspoelbaarheid en de mogelijkheid om onder normale omstandigheden het waterpeil binnen zekere marges te handhaven, voldoende worden gewaarborgd;
- Het watersysteem is zo ingericht dat het de ontwikkeling van biologisch gezond water bevordert.

Voor ontwikkelingen is het Waterbeheerplan 2010 – 2015 van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard belang. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van het verharde oppervlak. In het Waterbeheerplan 2010 - 2015 is beschreven hoe het Hoogheemraadschap omgaat met het bergen van oppervlaktewater bij een toenemende verharding van het oppervlak. In zijn algemeenheid geldt verder dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard een vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten, van de hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van water en het aanbrengen van verhard oppervlak. De Keur maakt het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

Waterplan Zoetermeer

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard heeft in samenwerking met de gemeente Zoetermeer, het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Waterschap Wilck en Wiericke het Waterplan Zoetermeer opgesteld dat in februari 2002 door de raad is vastgesteld. Het plan wordt in paragraaf 2.4.4 van deze toelichting nader toegelicht.

2.4 Gemeentelijk beleid

Onderstaand zijn de voor dit bestemmingsplan relevante gemeentelijke beleidskaders nader toegelicht.

2.4.1 Stadsvisie 2030

De Stadsvisie 2030, die op 15 december 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad van Zoetermeer, verwoordt een negental opgaven die in de periode tot 2030 moeten worden opgepakt om als stad voldoende perspectief op een welvarende ontwikkeling te behouden. Daarnaast geeft de Stadsvisie aan welke kansen de gemeente wil benutten om de stad extra perspectief te geven. De Stadsvisie 2030 doet geen uitspraken op het concrete niveau waarop deze ontwikkeling speelt. De ontwikkeling is ook niet in strijd met de opgaven en ambities zoals die in de Stadsvisie zijn genoemd.

2.4.2 Verkenningennota Structuurvisie Zoetermeer 2030

Op 12 september 2011 heeft de gemeenteraad de Verkenningennota Structuurvisie Zoetermeer 2030 vastgesteld. De Verkenningennota is een belangrijk basisdocument op weg naar de uiteindelijke Structuurvisie voor Zoetermeer.

De Verkenningennota is het resultaat van een brede inventarisatie. Uit een groot aantal vastgestelde beleidsdocumenten zijn de belangrijkste onderdelen gehaald die voor de ruimtelijke toekomst van Zoetermeer van belang zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om beleid op het gebied van wonen, werken, groen, duurzaamheid en mobiliteit..

Daarnaast zijn in de Verkenningennota de belangrijkste ruimtelijke opgaven, kansen en vraagstukken in beeld gebracht. Dit geheel vormt de ruimtelijke onderlegger voor de Structuurvisie. De Structuurvisie brengt alle ruimtelijke aspecten en keuzen van het bestaande beleid samen. Daarmee is het een integrale en samenhangende visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Zoetermeer.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een gebied dat in de Verkenningennota is getypeerd als hoogdynamisch gebied, waarbinnen het accent ligt op het stimuleren van functiemenging en functieverbreiding van het bedrijventerrein.

De ontwikkeling van een islamitisch cultureel centrum sluit aan op de ambitie om meer functiemenging op dit deel van het bedrijventerrein tot stand te brengen.

2.4.3 Stedelijk Beleidskader Economie (2011)

Op 10 januari 2011 heeft de gemeenteraad het beleidsdocument Stedelijk Beleidskader Economie vastgesteld. De lijn van het huidige economische beleid wordt doorgezet. Het beleid heeft drie doelstellingen:

1. het creëren van werkgelegenheid door middel van het aantrekken van nieuwe bedrijven voor Zoetermeer, kansrijke sectoren, het stimuleren van (innovatieve) startende bedrijvigheid, het behouden van bestaande bedrijvigheid en het verbinden van onderwijs met het bedrijfsleven;
2. het realiseren van een aantrekkelijk, gevarieerd en duurzaam vestigingsmilieu voor bedrijven;
3. het aanbieden van een brede, kwalitatief goede en op de toekomst gerichte voorzieningsstructuur (leisure, horeca en detailhandel) in Zoetermeer.

Voor deze doelstellingen zijn afzonderlijk beleidsmaatregelen geformuleerd die in de periode 2010 tot en met 2014 uitgevoerd zullen gaan worden.

De mogelijkheid voor bedrijfsmatige activiteiten binnen het plangebied blijft met dit bestemmingsplan behouden. Hiermee blijft het mogelijk om ook in de toekomst bij veranderende omstandigheden de grond of de dan aanwezige opstallen te kunnen gebruiken voor bedrijfsmatige doeleinden. Ook gelet op het karakter van dit deel van het bedrijventerrein (gebied met reeds aanwezige functiemenging en overgangszone tussen verschillende stadsdelen) vormt de vestiging van een islamitisch cultureel centrum geen belemmering voor het huidige en toekomstige functioneren van het bedrijventerrein en de aanwezige bedrijven. Daarmee doet dit bestemmingsplan geen afbreuk aan de doelstellingen van het Stedelijk

Beleidskader Economie.

2.4.4 Waterplan Zoetermeer (2002)

Het Waterplan Zoetermeer is opgesteld door de gemeente Zoetermeer, het indertijd nog bestaande waterschap Wilck en Wiericke, dat inmiddels deel uitmaakt van het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De doelstelling van het Waterplan Zoetermeer is het behouden en versterken van een duurzaam watersysteem. Kortom een watersysteem dat betrouwbaar, levend en boeiend is. Om ook in de toekomst een veilig en goed functionerend watersysteem in Zoetermeer te behouden, moet er meer ruimte voor water worden gerealiseerd. In het stedelijk gebied wordt daarnaast ingezet op het vertragen van piekafvoeren, onder meer door het toepassen van open verharding of het realiseren van vegetatiedaken. In het Waterplan Zoetermeer is tevens aangegeven dat er gestreefd wordt naar een hoge belevingswaarde van het water. Hiermee wordt water bedoeld dat er aantrekkelijk uitziet, goed zichtbaar is, niet stinkt en past in de stedelijke omgeving. Water biedt aantrekkelijke recreatiemogelijkheden en zorgt voor afwisseling in het landschap. Door variatie van de oevers kan de belevingswaarde van het water vergroot worden.

In paragraaf 5.5 van de plantoelichting is nader ingegaan op de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

2.4.5 Programma Duurzaam Zoetermeer (2011)

De klimaatveranderingen, de groei van Zoetermeer en de toenemende luchtvervuiling vragen om maatregelen. In het programma Duurzaam Zoetermeer (uitvoeringsprogramma 2012-2016) zijn maatregelen opgenomen om Zoetermeer te verduurzamen. De ambities zijn hoog: Zoetermeer wil tot de tien duurzaamste gemeenten van Nederland behoren. Zoetermeer zal een groene, schone en milieuvriendelijke stad moeten zijn, waarin we zuinig zijn op natuurlijke hulpbronnen en de beschikbare groene ruimte. Duurzaam Zoetermeer geeft hier op een praktische manier invulling aan, samen met lokale milieuorganisaties, het bedrijfsleven en de inwoners van Zoetermeer. De doelstellingen voor 2030 zijn:

- een gezond leefmilieu in Zoetermeer: in 2030 komt langs de hoofdwegen geen ernstige geluidhinder voor (< 65 dB(A)), zijn de woonwijken rustig (<55 dB(A)) en is de luchtkwaliteit 20% beter dan de huidige EU norm;
- Zoetermeer is in 2030 CO₂-neutraal;
- een natuurlijk Zoetermeer: in 2030 is Zoetermeer nog steeds een gemeente met ruimte voor veel in het wild levende plant- en diersoorten. Het beleid is erop gericht dat het aantal bijzondere soorten minimaal gelijk is gebleven aan dat van 2007;
- een innovatief Zoetermeer: stimuleren van innovaties die kunnen bijdragen aan een duurzame ontwikkeling.

2.4.6 Mobiliteitsvisie (2017)

Eind 2017 heeft de gemeenteraad de Mobiliteitsvisie Zoetermeer vastgesteld. In de Mobiliteitsvisie is beschreven hoe Zoetermeer de komende jaren wil omgaan met zaken als vervoer, parkeren, fietsvoorzieningen en verkeersveiligheid en op welke manier verkeer bijdraagt aan een vitaal en leefbaar Zoetermeer.

2.4.7 Integrale kaderstellende beleidsnotitie parkeren Zoetermeer (2012)

De Integrale kaderstellende beleidsnotitie (auto)parkeren Zoetermeer, die 21 mei 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld, geeft uitwerking aan het parkeerbeleid. Als basis voor het nieuwe parkeerbeleid in Zoetermeer geldt: 'vraagvolgend' waar dat kan en 'sturend' waar dat moet. Met andere woorden: parkeerplaatsen realiseren op die plaatsen waar daar behoefte aan is én er de mogelijkheden zijn (ruimtelijk en financieel) en sturen op het gebruik van beschikbare parkeerplaatsen waar de vraag naar parkeercapaciteit groter is dan het aanbod en uitbreiding van parkeercapaciteit niet aan de orde is. In deze beleidsnotitie is vastgelegd op welke wijze wordt omgegaan met parkeervraagstukken in de bestaande stad. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar verschillende gebruikersgroepen zoals bewoners, bezoekers en werknemers.

2.4.8 Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels (2012)

Tegelijk met de Integrale kaderstellende beleidsnotitie parkeren Zoetermeer is de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels vastgesteld. Op grond van de beleidsnotitie parkeren geldt voor nieuwe ontwikkelingen dat in beginsel op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien.

In de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels zijn voor uiteenlopende functies en voorzieningen parkeernormen opgenomen. Bij de parkeernormen is veelal sprake van een bandbreedte en kan per situatie bepaald worden welke norm binnen de bandbreedte het meest geschikt is. De parkeernormen worden toegepast bij nieuwe ontwikkelingen. Het parkeernormenbeleid van de gemeente Zoetermeer is dan ook bedoeld om parkeeroverlast door nieuwe ontwikkelingen te voorkomen. Er zijn echter altijd situaties die enige flexibiliteit vragen in de toepassing van de parkeernormen. Hiertoe bevat de nota uitvoeringsregels welke kunnen worden toegepast. De parkeernormen gelden voor nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente. Indien nader onderbouwd, bestaat de mogelijkheid om af te wijken van de parkeernormen. Bij nieuwe ontwikkelingen geldt dat parkeercapaciteit zoveel mogelijk binnen de ontwikkelkavel (op eigen terrein) moet worden aangelegd. Als dat in alle redelijkheid en billijkheid niet lukt, dan kan gekeken worden of de gemeente binnen de kaders van de overige beleidsuitgangspunten de restvraag aan parkeerplaatsen in het openbare gebied kan realiseren.

De parkeernormen zijn direct aan de planregels gekoppeld.

2.4.9 De Groenkaart en Visie Biodiversiteit (2013)

De Groenkaart vormt een integraal afwegingskader voor groenfuncties in Zoetermeer en zet in op: groen op elk niveau van de stad, het waarderen van (de kwaliteit van het) groen en het verbinden van groen. Hierbij wordt een set spelregels gevoegd voor het omgaan met het groen. Onderdelen van het bomenbeleid vormen input voor het opstellen van de Groenkaart.

Gelijktijdig met de Groenkaart is ook de Visie Biodiversiteit vastgesteld. De ambitie van de visie Biodiversiteit is om de biodiversiteit, en de waardering van de inwoners hiervoor, op peil te houden en waar mogelijk te vergroten. Dat moet gebeuren binnen de (afnemende) financiële mogelijkheden van de gemeente. Er wordt een stimulerende koers aangehouden gericht op samenwerking, inspiratie en communicatie, binnen de huidige budgetten. Zoetermeer wil één van de voorbeeldsteden in Nederland zijn als het gaat om een duurzame stad; maar wel met een realistische aanpak. Dit leidt tot een tweesporen benadering. Spoor 1 richt zich op wat de gemeente zelf kan en wil doen voor de biologische diversiteit. Spoor 2 richt zich op participatie en samenwerking met inwoners, ondernemers en anderen die betrokken zijn bij de biodiversiteit in Zoetermeer.

In paragraaf 5.7 van de plantoelichting wordt nader ingegaan op het aspect natuurwaarden en de compensatie vanwege de aanleg van overloopparkerplaatsen.

2.4.10 Actieplan fiets (2014)

Zoetermeer streeft naar een duurzame mobiliteit in de stad. Dit betekent dat de verschillende vervoerssystemen als communicerende vaten moeten kunnen functioneren. Hierbij vormen de verschillende vervoerssystemen zowel gelijkwaardige alternatieven als aanvullingen op elkaar binnen de keten van de verplaatsing. Met het Actieplan Fiets wil de gemeente de bewuste keuzemogelijkheid voor de verschillende vervoerwijzen vergroten door de laatste fietshindernissen weg te nemen en het fietsgebruik onder zowel bestaande als nieuwe inwoners en bezoekers verder te stimuleren.

In het Actieplan Fiets komen fietsbevorderende maatregelen aan bod, waarbij de focus ligt op het fietsnetwerk en het fietsgedrag. Ook zijn in het Actieplan Fiets normen opgenomen ten aanzien van het fietsparkeren (stallen van fietsen).

De invulling hiervan binnen dit bestemmingsplan wordt nader toegelicht in paragraaf 4.3.2.

2.4.11 Welstandsnota

De Welstandsnota Zoetermeer is in april 2012 vastgesteld. Hierin is aan de hand van gebiedsbeschrijvingen het welstandbeleid van de gemeente Zoetermeer vastgelegd. Er worden drie welstandsniveaus onderscheiden: luw, regulier en intensief.

Per niveau zijn algemene criteria opgesteld die voor de gehele stad gelden.

Voor de vijf beschermde stadsgezichten en de buurten met bijzondere kwaliteiten zijn aanvullende gebiedscriteria geformuleerd. Het niveau in deze gebieden is intensief.

Voor het bedrijventerrein Oosterhage, en daarmee het plangebied, geldt een regulier welstandsbeleid.

2.4.12 Woningbouwagenda en Woningbouwprogrammering Zoetermeer (2017)

Op 13 februari 2017 heeft de gemeenteraad de Woningbouwagenda Zoetermeer vastgesteld. De Woningbouwagenda biedt een leidraad voor de gemeente om de komende 15 jaar richting te geven aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave van de stad. Als ambitie geldt daarbij het inspelen op de toenemende Zoetermeerse woonbehoefte (jaarlijks circa 700 woningen) en het realiseren van de doelen uit de Woonvisie Zoetermeer.

Als uitwerking van de Woningbouwagenda heeft de gemeenteraad op 11 september 2017 ingestemd met het Woningbouwprogramma Zoetermeer. Dit programma maakt het mogelijk om in de toekomst te kunnen blijven voorzien in de woningbehoeften van de stad. Het toevoegen van kwaliteit staat daarbij hoe dan ook voorop. In het Woningbouwprogramma is een woningbouwproductie(opgave) opgenomen van 10.000 woningen tot 2030 en heeft de raad als opdracht aan het college meegegeven om te onderzoeken of het mogelijk is om het woningbouwprogramma nog verder op te hogen tot 16.000 woningen. De uitvoering van de woningbouwagenda en de woningbouwprogrammering zal voorzien in een verdere groei van het inwonertal van de stad.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

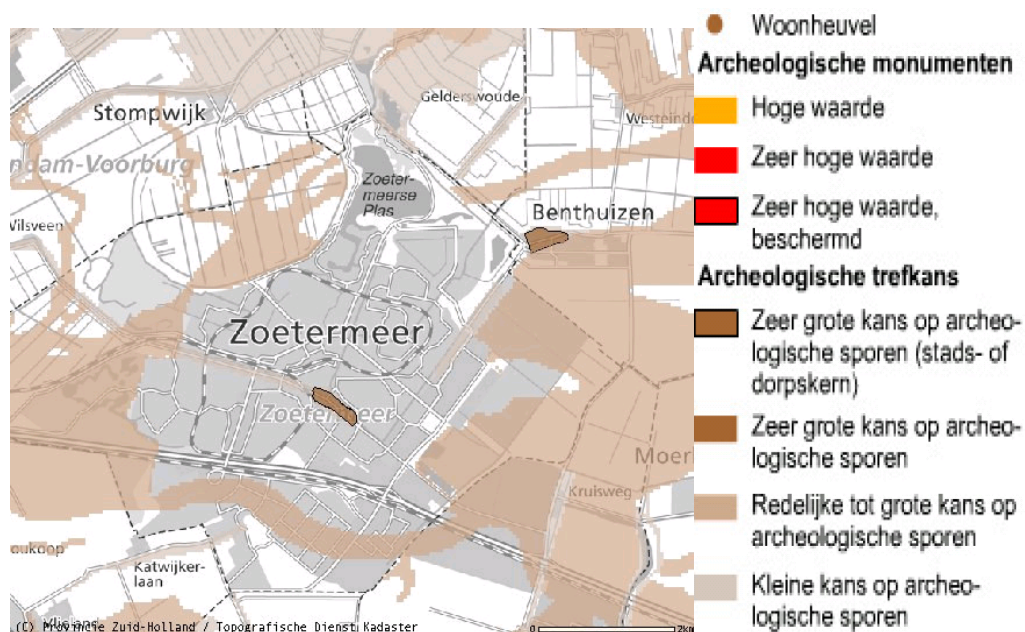
3.1 Ontstaansgeschiedenis

De omgeving van Zoetermeer en Benthuizen maakte rond 4.000 jaar voor Christus deel uit van een soort Waddenzee, compleet met kreken en platen. Door een daling van de zeespiegel verminderde de invloed van het zeewater in het gebied. Daardoor werd het water zoet en kwam er veenvorming op gang. Er ontwikkelde zich een meters dik veenpakket. Via een aantal veenstroompjes zoals de Rotte en de Gouwe waterde dit uitgestrekte veengebied af op de grote rivieren. Vanaf de 11^e eeuw werden de veengebieden ontgonnen en vanaf de 14^e eeuw begon de turfwinning. Op sommige plekken gebeurde dit tot ver beneden de waterspiegel, waardoor grote plassen ontstonden. In de 17^e eeuw werd het technisch mogelijk om door middel van windmolens de plassen droog te malen en ontstond het zogenaamde droogmakerijenlandschap (bron: Bijlagenrapport MER Oosterheem, februari 2000).

De Binnenwegse Polder, waarin het plangebied ligt, is ook een droogmakerij. Deze polder is tussen 1701 en 1706 drooggemalen met behulp van 9 moderne achtkant windschepradmolens, waarvan er nog in afgeknotte vormen langs de Klapachterweg en Achterlaan staan. De molens maakten door het laag houden van de waterstand agrarisch gebruik van de polder mogelijk (bron: plantoelichting van het bestemmingsplan Oosterheem 2000). Tot de aanleg van de Vinex-wijk Oosterheem (begin 21^{ste} eeuw) heeft de polder hoofdzakelijk een agrarische functie gehad.

3.2 Archeologische waarden

Blijkens de provinciale kaart van de Cultuurhistorische hoofdstructuur is er in het plangebied een redelijke tot grote trefkans op het vinden van archeologische sporen.



Figuur 3.1: Fragment provinciale kaart Cultuurhistorische Hoofdstructuur

Gelet hierop is op 20 april 2010 nader ambtelijk overleg gevoerd met de provincie Zuid-Holland. Afsproken is voor het bedrijventerrein Oosterhage een archeologisch bureauonderzoek te laten verrichten. Afhankelijk van de resultaten zal bezien worden of er nader onderzoek noodzakelijk is. Indien dit het geval mocht zijn, zullen de gronden met archeologische

waarden in het bestemmingsplan beschermd worden en zal voor deze gronden een aanlegvergunningstelsel worden opgenomen. Bij ontwikkeling op deze gronden zal dan alsnog een aanvullend verkennend archeologische onderzoek verricht moeten worden.

De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport "Oosterhage & Businesspark Oosterheem, Zoetermeer" van augustus 2010. De conclusie van het rapport is dat er geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied. Geadviseerd wordt het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangeven in artikel 53 van de Monumentenwet. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar Bijlage 1 van deze plandoelichting. Van de zijde van de provincie is per e-mail van 6 juli 2010 aangegeven dat het onderzoek voldoende informatie bevat en een nader onderzoek niet nodig is. Wel is gevraagd bij de uitvoerende werkzaamheden te letten op het aantreffen van resten van mogelijke historische watermanagementsystemen.

3.2.1 Rijks- en gemeentelijke monumenten

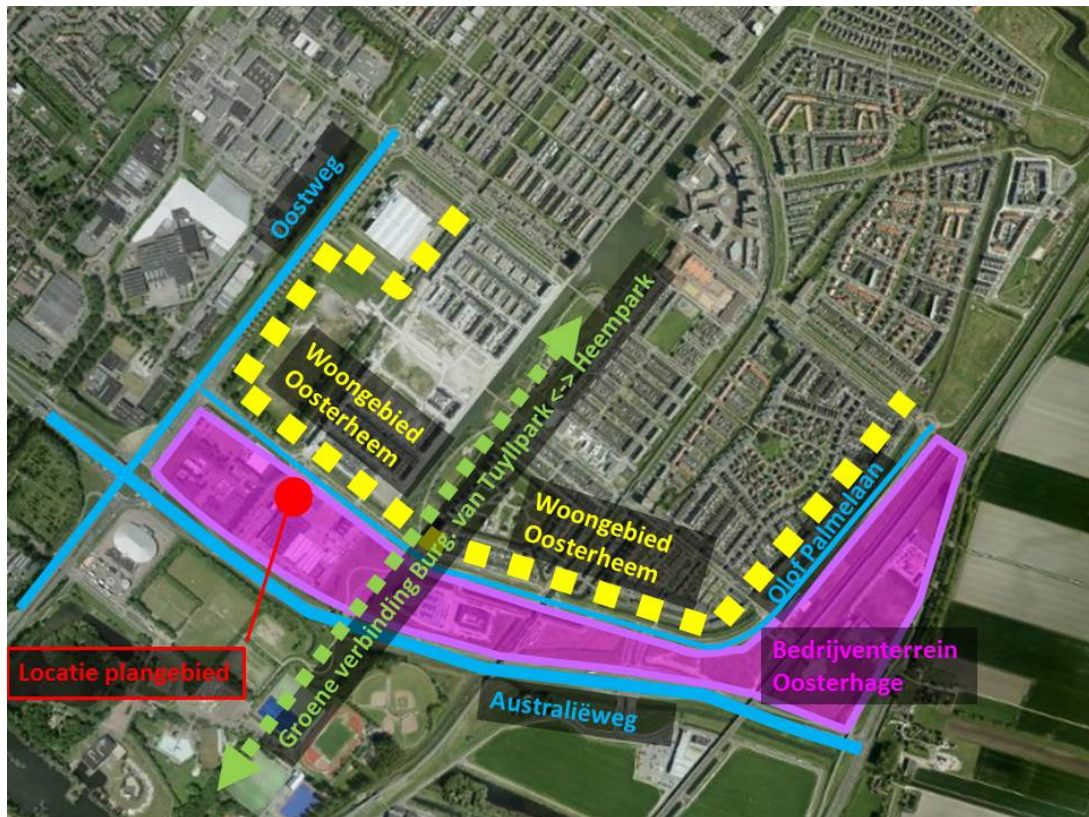
In of nabij het plangebied zijn geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig.

3.3 Ruimtelijke en functionele analyse plangebied

3.3.1 Stedenbouwkundige opzet

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Oosterhage. Dit bedrijventerrein vormt de zuidelijke rand van de wijk Oosterheem. Het bedrijventerrein is nog niet volledig ontwikkeld en kan opgedeeld worden in verschillende delen. Het gedeelte waar het plangebied in ligt vormt de westelijk entree van het bedrijventerrein en ligt ingeklemd tussen het Van Tuylsportpark en de (toekomstige) woonbuurten van Oosterheem. Het vormt daarmee als het ware ook een overgangszone tussen deze verschillende stadsdelen, maar tegelijkertijd een buffer tussen de woonwijk en de Australiëweg.

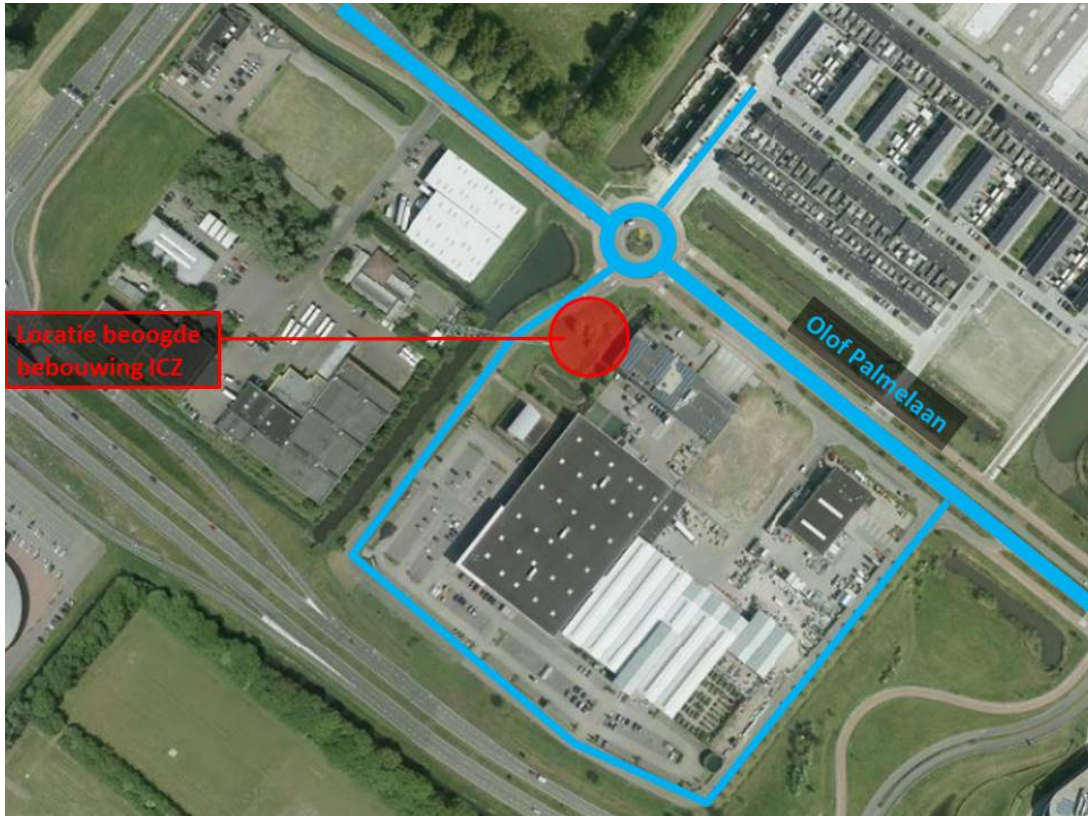
Het bedrijventerrein Oosterhage wordt ter hoogte van de aansluiting van de Heemlaan op de Verlengde Australiëweg doorsneden door een parc-o-duct, welke een groene ecologische verbinding vormt tussen de wijk Oosterheem en het van Tuylsportpark. Dit parc-o-duct vervult ook een rol in de verkeerskundige aansluiting van Oosterheem op de hoofdwegenstructuur van Zoetermeer. De bedrijfszone waar het plangebied deel van uitmaakt biedt de gelegenheid voor vestiging van bedrijven en bijzondere stedelijke voorzieningen.



Figuur 3.2: Stedenbouwkundige schets

De locatie waar het beoogde gebouw van ICZ gerealiseerd zal worden, is gelegen aan de Olof Palmelaan, direct ter hoogte van de eerste rotonde gezien vanaf de aansluiting met de Oostweg. De Olof Palmelaan vormt een belangrijke toegangsweg tot de woonwijk Oosterheem en het bedrijventerrein Oosterhage

De locatie is stedenbouwkundig van belang vanwege de situering aan de belangrijke toegangsweg in combinatie met situering aan de rotonde. Bebouwing op deze locatie markeert het hoekpunt en de ontsluitingsweg van het gebied waarin o.a. een grote bouwmarkt en een brandweerkazerne is opgenomen. Daarnaast kan een markant vormgegeven gebouw zorgen voor een herkenbaar accent aan de Olof Palmelaan.



Figuur 3.3: Ligging locatie

3.3.2 Bedrijven en werkgelegenheid

Het bedrijventerrein Oosterhage is nog niet volledig ontwikkeld. Ook de bedrijfskavel binnen het plangebied ligt momenteel nog braak. De meeste bedrijfskavels direct aan weerszijden van het plangebied zijn wel bebouwd.

Dit is wel het deel van het bedrijventerrein waarin reeds sprake is van een zekere mate van functiemenging en waar de mogelijkheid voor verdere functiemenging ook nadrukkelijk wordt nagestreefd, mede gelet op de directe aansluiting van dit deel van het bedrijventerrein op de (toekomstige) woonbebouwing van Oosterheem. Naast traditionele bedrijvigheid zijn in dit deel reeds een bouwmarkt, tuincentrum, brandweerkazerne, dierenpensioen en een drive-in restaurant gevestigd.

Verder zijn op het bedrijventerrein Oosterhage, in de omgeving van het plangebied, een remise van een busmaatschappij, NBD-Biblion, een transportbedrijf en een vestiging van Dräger gevestigd.

3.3.3 Voorzieningen

Direct grenzend aan het plangebied is een brandweerkazerne gevestigd en een 25/10kV station van Stedin, ten behoeve van de elektriciteitsvoorziening van een groot gedeelte van Oosterheem.

3.4 Verkeer en vervoer

3.4.1 Gemotoriseerd verkeer

Duurzaam Veilig

In Zoetermeer worden de wegen volgens het principe van Duurzaam Veilig vormgegeven. Dit betekent dat wegen worden verdeeld in categorieën. Aan deze categorieën zijn snelheid en inrichting gekoppeld. Doel is het verhogen van de herkenbaarheid en de verkeersveiligheid.

In het plangebied zelf zijn geen wegen aanwezig. Wel grenst het plangebied direct aan een aantal wegen die voor de ontsluiting van het plangebied zorgen. In de directe nabijheid van het plangebied komen de volgende categorieën voor:

Stroomwegen

Stroomwegen zijn onderdeel van het hoofdwegenstelsel van Zoetermeer. De wegen hebben als functie het snel afwikkelen van grote hoeveelheden doorgaand verkeer. Deze wegen verbinden wijken met elkaar en leiden het verkeer naar de A12 en de provinciale wegen. De maximum toegestane snelheid op stroomwegen bedraagt overwegend 70 km/uur.

De stroomwegen ten behoeve van de ontsluiting van het bedrijventerrein Oosterhage, en daarmee het plangebied, zijn de Oostweg en de (Verlengde) Australiëweg.

Gebiedsontsluitingswegen

Gebiedsontsluitingswegen hebben als functie het verdelen en verzamelen van verkeer. Het langzaam verkeer moet gebruik maken van vrijliggende fiets- en voetpaden. Er is geen parkeergelegenheid op of terzijde van de rijbaan. De maximum snelheid bedraagt 50 km/uur. Als indicatie voor de intensiteit kan men tussen de 6.000 en 15.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal aanhouden.

De gebiedsontsluitingswegen die van belang zijn voor de ontsluiting van het plangebied zijn de Olof Palmelaan, Franklinstraat en de Heemlaan.

Erftoegangswegen

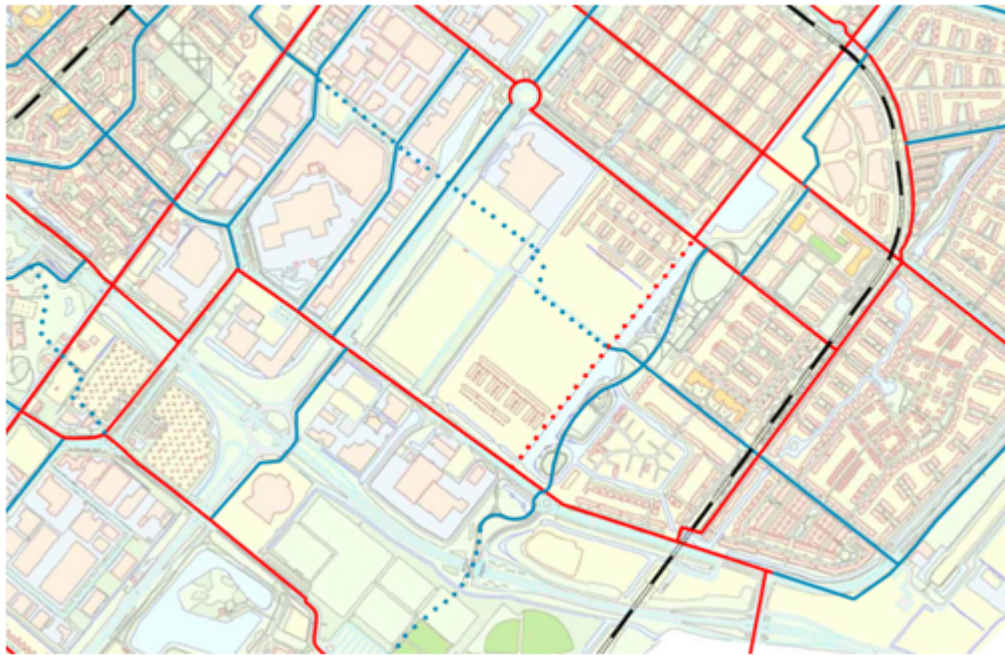
Erftoegangswegen hebben een functie ter ontsluiting van aangelegen percelen richting de gebiedsontsluitingswegen en kennen meestal een intensiteit die lager is dan 6.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Veelal is de snelheid lager dan 50 km/uur en bedraagt deze 30 km/uur. Hiertoe behoren de interne ontsluitingswegen van het bedrijventerrein Oosterhage.

Het plangebied wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten vanaf de Olof Palmelaan (even ten zuiden van de rotonde Olof Palmelaan – Franklinstraat, dit betreft de erftoegangsweg met 30 km/u regime). Via de Olof Palmelaan (gebiedsontsluitingsweg 50 km/u) kan de Franklinstraat en vervolgens de Oostweg bereikt worden in westelijke richting. Ook kan via de Olof Palmelaan de Heemlaan en vervolgens de Verlengde Australiëweg bereikt worden in oostelijke richting. De Oostweg en Verlengde Australiëweg vormen onderdeel van de Zoetermeerse hoofdwegenstructuur, waardoor de locatie vanuit alle wijken van Zoetermeer goed bereikbaar is. Verder geven de Verlengde Australiëweg (via de N209) en de Oostweg aansluiting op de rijksweg A12, zodat ook voor extern verkeer het plangebied goed ontsloten is voor gemotoriseerd verkeer.

3.4.2 Fietsverkeer

Het plangebied is goed bereikbaar voor fietsers door de centrale ligging aan het Hoofdnet Fiets van Zoetermeer. Langs de Olof Palmelaan is een vrijliggend fietspad aanwezig dat onderdeel uitmaakt van het Hoofdnet Fiets. Zoetermeer beschikt over een fijnmazig en kwalitatief goed vormgegeven Hoofdnet Fiets en een verbindend fietsnetwerk, dat is vastgelegd in het Actieplan Fiets 2014. Hierdoor kan vanaf het Hoofdnet Fiets de gehele gemeente snel en direct bereikt worden per fiets (zie figuur 4.1). Het plangebied is dan ook gunstig gelegen voor het bevorderen van het fietsgebruik onder bezoekers.

Figuur 3.2: Hoofdnetfietsnetwerk en verbindend fietsnetwerk Zoetermeer (Actieplan Fiets 2014)



Legenda

	Hoofd fietsnetwerk aanwezig
	Verbindend fietsnetwerk aanwezig
	Verbindend fietsnetwerk selectief toegankelijk *
	Hoofd fietsnetwerk gewenst
	Verbindend fietsnetwerk gewenst

3.4.3 Openbaar vervoer

RandstadRail en bus

Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van RandstadRailhalte Javalaan en de bushalte aan de Franklinstraat. De loopafstand naar de RandstadRailhalte Javalaan bedraagt circa 1.000 meter. De loopafstand naar de bushalte aan de Franklinstraat bedraagt circa 300 meter. De RandstadRailhalte geeft via lijn 3 en 4 verbinding met alle wijken van Zoetermeer en met de regio Den Haag. Het treinstation Zoetermeer-Oost en het eind 2018 te openen treinstation Lansingerland-Zoetermeer op de lijn Den Haag-Utrecht zijn op fietsafstand vanuit het plangebied bereikbaar.

Deeltaxi vervoer

Het regiotali vervoer verzorgt het vervoer van deur tot deur van en naar iedere bestemming in Haaglanden. De regiotali komt daar waar het gewone openbaar vervoer niet komt, waardoor met de regiotali het plangebied wordt ontsloten.

De treintaxi verzorgt het vervoer van en naar NS-station Zoetermeer op de spoorlijn Den Haag-Utrecht.

3.4.4 Parkeren

In de huidige situatie ligt de grond binnen het plangebied braak en zijn er geen parkeervoorzieningen op het terrein aanwezig. Bij nieuwe ontwikkelingen dient het parkeren in beginsel op eigen terrein plaats te vinden. De Integrale Kaderstellende Beleidsnotitie Parkeren Zoetermeer en de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels (2012) bieden hiervoor het kader. In paragraaf 4.3.1 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren in relatie tot de voorgenomen planontwikkeling.

3.5 Groen en water

Het plangebied ligt momenteel braak. Direct aan de oostzijde van het plangebied ligt een watergang die de scheiding vormt tussen het plangebied en de naastgelegen brandweerkazerne.

Het bedrijventerrein Oosterhage is voor een groot deel voorzien van een forse groene omzoming. Deze groene rand aan de zuidzijde van het bedrijventerrein heeft een belangrijke functie voor de inpassing van het bedrijventerrein in zijn omgeving. Het bedrijventerrein vormt immers een belangrijke entree van de gemeente Zoetermeer. De Olof Palmelaan die direct aan de noordkant van het plangebied is gelegen, is een brede laan die voorzien is van een groene (tussen)berm met een bomenrij. De Olof Palmelaan wordt in het noorden begeleid door een watergang met groene oevers.

Hoofdstuk 4 Beschrijving plan

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan voorziet enerzijds in het conserveren van de huidige mogelijkheid om een bedrijf te vestigen en maakt anderszijds nieuwe ontwikkelingen daarbinnen mogelijk. Het conserverende karakter heeft betrekking op het behoud van de bestaande mogelijkheden voor bedrijfsdoeleinden tot en met milieucategorie 3.1. De nieuwe ontwikkeling heeft betrekking op de mogelijkheid die geboden wordt voor het ontwikkelen van een nieuwe voorziening, in de vorm van een islamitisch cultureel centrum met gebedsruimte.

4.2 Beschrijving plan

De stichting Islamitisch Centrum Zoetermeer, hierna afgekort met ICZ, heeft het voornemen om binnen Zoetermeer een islamitisch cultureel centrum met een gebedsruimte te realiseren. Hiermee kan tegemoet worden gekomen aan de behoefte voor een multifunctionele ruimte, waarin verschillende activiteiten onder één dak kunnen worden samengebracht voor moslims en niet-moslims.

Naast de reeds bestaande moskee in Meerzicht is er behoefte aan meer capaciteit op een locatie die ook goed is gelegen voor inwoners uit het noorden en oosten van Zoetermeer, zoals uit de wijken Oosterheem, Seghwaert, Noordhove en Palenstein.

Door de stichting ICZ is een businessplan opgesteld, waarin onder meer het beoogde gebruik van het centrum, het programma, en het verwachte aantal bezoekers nader is toegelicht. Het businessplan vormt de basis voor dit bestemmingsplan.

4.2.1 Aanbod activiteiten

De realisatie van het islamitisch cultureel centrum is gericht op het bieden van faciliteiten voor het verrichten van gebedsdiensten, het opdoen van kennis en diverse overige (sociale/culturele) activiteiten zoals;

- huiswerkbegeleiding;
- bijeenkomsten, informatie- en voorlichtingsavonden voor diverse doelgroepen;
- cursussen en educatieve activiteiten;
- sociale activiteiten;
- culturele uitwisselingsactiviteiten
- rouwdiensten/uitvaarten

Het brede aanbod aan activiteiten richt zich daarmee ook op het bevorderen van ontmoeting, contacten en dialoog tussen moslims en niet-moslims, welke kunnen bijdragen aan het bevorderen van de integratie en sociale samenhang binnen de Zoetermeerse samenleving.

4.2.2 Verwachte bezoekersaantallen

De verwachte bezoekersaantallen variëren gedurende de dag en zijn afhankelijk van de soort activiteit. Tijdens regulier gebruik van het islamitisch cultureel centrum zullen naar verwachting gemiddeld 30 bezoekers tegelijkertijd aanwezig zijn. Het reguliere gebruik omvat de ochtend-, middag- en avondgebeden en de overige activiteiten zoals genoemd in paragraaf 4.2.1.

Op vrijdagen zullen tijdens het vrijdaggebed naar verwachting gemiddeld 80 bezoekers aanwezig zijn.

Op feestdagen (zoals tijdens de Ramadan) worden maximaal 200 bezoekers verwacht. Dit is tegelijkertijd de maximale capaciteit aan bezoekers die in het pand aanwezig kunnen zijn.

4.2.3 Ontwerp gebouw

De jami'

In de architectuurtraditie van moskeeën zijn er sinds oudsher twee moskee-typologieën te onderscheiden: de masjid en de jami'. Het woord masjid komt van de Arabische wortel sajada, dat 'neerknielen' betekent en verwijst naar de plek waar het dagelijkse gebed van moslims plaatsvindt. Dit type moskee kenmerkt zich dan ook door een enkelzijdig gebruik van het gebouw voor het dagelijks gebed, voor rust en bezinning of studie. Het gebouw bestaat daardoor enkel uit een grote gebedsruimte met de daarbij behorende wassingsruimte.

De jami' daarentegen kent een veel breder gebruik. Het woord jami' komt van de Arabische wortel jama'a, dat vertaald kan worden als 'samenbrengen' of 'verenigen'. Ook het woord jumu'a, 'vrijdag', kunnen we terugleiden tot dezelfde wortel. De jami' is zo te begrijpen als de moskee waarin de moslimgemeenschap samenkomt voor het gezamenlijke vrijdaggebed, feestgebeden en voor nevenactiviteiten. Traditioneel is de jami' de belangrijkste moskee van een stad of dorp en historisch gezien vormde deze een centrum met zeer uiteenlopende maatschappelijke functies.

Open visie

Om recht te doen aan de visie van het bestuur van ICZ heeft de architect het ontwerp gebaseerd op het traditionele concept van de jami'. Een gebouw met een openbaar karakter dat toegankelijk is voor de samenleving, transparant in zijn gebruik en vooruitstrevend in zijn activiteiten. Kortom, een plaats van ontmoeting en ontwikkeling. Het gebouw bergt naast de gebedsruimte diverse ruimtes geschikt voor educatie, cultuur en andersoortige maatschappelijke doeleinden.

Afbeelding 4.1: Impressie Islamitisch Cultureel Centrum



Creatief gebruik

Als moskee dient het gebouw hoofdzakelijk voor gezamenlijk gebed. De gebedsruimte heeft een centrale plaats in het gebouw. Bij elke gebedsruimte horen ruimtes voor de rituele wassing die voorafgaand aan het gebed plaatsvindt. Een deel van het gebouw is gereserveerd voor educatief gebruik. Tevens zijn er multifunctionele ruimtes die zich lenen voor workshops of getransformeerd kunnen worden tot diner- en/of ruimtes voor speciale gelegenheden. Zo heeft de architect getracht de creativiteit van de moslimgemeenschap in Zoetermeer letterlijk en figuurlijk de ruimte te geven.

Gedurfde uitstraling

Historisch gezien is de jami' altijd een ankerpunt geweest voor haar omgeving. Dat komt niet alleen door de vaak grote omvang en de uiteenlopende functies van het gebouw, maar ook door de opvallende hoge en versierde minaretten. De minaret heeft door de geschiedenis heen de oorspronkelijke functie verloren en is daardoor steeds meer een symbolische rol gaan vervullen. De oproep tot het gebed werd verricht vanuit de top van de minaret om een groot publiek te bereiken. Moderne versterkte speakers hebben vervolgens beklimming van de minaret overbodig gemaakt. De minaret heeft zich door de eeuwen heen echter zo sterk vereenzelvigd met de moskee dat deze in moslimlanden nauwelijks is weg te denken. Ook in Nederland komt het nog veel voor dat een moskee met minaret wordt gebouwd om het islamitische karakter te duiden. Omdat de minaret niet alleen een heel islamitisch karakter maar vooral ook een heel Oosterse sfeer creëert, hebben de architect en ICZ voor hun gebouw ervoor gekozen de herkenbaarheid als moskee te zoeken in een wijze die meer aansluit bij haar Nederlandse context.

Afbeelding 4.2: Impressie Islamitisch Cultureel Centrum



Als wordt ingezoomd op het gebouw zijn zware stenen wanden te zien die massief uit de grond lijken te rijzen. Deze creëren een monumentale sfeer die symbool staat voor dat traditionele ankerpunt. De hoogteverschillen in de wanden creëren tegelijk een dynamiek, een grijpen naar de hemel zoals de moslim in gebed de verbinding zoekt met het Hogere. Als een stap teruggenomen wordt, is te zien dat de basis tussen en boven de wanden volledig met glas ingevuld is. Daar waar de massiviteit zorgt voor een gevoel van bescherming en geborgenheid, benadrukken de glazen stroken het openbare en toegankelijke karakter van het gebouw. Middels een geometrisch patroon in het glas wordt een verwijzing gedaan naar de rijke geometrische versieringen die in oude klassieke islamitische gebedshuizen te vinden zijn, en daarmee bijdragen aan de herkenbaarheid van het gebouw als islamitisch gebedshuis. De groene kleur staat voor duurzaamheid, want dit gebouw is gemaakt voor een mooie duurzame toekomst.

Bron: toelichting van de architect op het gebouw

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Parkeren motorvoertuigen

Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels 2012.

Op alle nieuwe ontwikkelingen binnen Zoetermeer is de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2012 van toepassing. In deze Nota zijn de te realiseren parkeernormen opgenomen welke minimaal en maximaal gehanteerd dienen te worden voor ontwikkelingen. In deze Nota is een parkeernorm voor religiegebouwen opgenomen. Deze parkeernorm dient te worden gehanteerd voor een te realiseren kerk, kapel, synagoge, tempel of moskee in Zoetermeer en bedraagt 0,1 tot 0,3 parkeerplaats per gebedsplaats. Deze parkeernorm komt overeen met de landelijke aanbevelingen op basis van de CROW parkeerkencijfers. Het binnen het plangebied voorziene islamitisch cultureel centrum omvat een moskee met maximaal 200 gebedsplaatsen en een aantal ruimten voor culturele activiteiten. Aangezien tijdens gebedsdiensten in het islamitisch cultureel centrum geen andere activiteiten plaatsvinden, kan volstaan worden met de parkeernorm op basis van het maximale aantal gebedsplaatsen.

De bandbreedte van de parkeernorm van 0,1 tot 0,3 parkeerplaats per gebedsplaats, is opgenomen om maatwerk te kunnen bieden. Dit is afhankelijk van de bereikbaarheid van de locatie met andere modaliteiten zoals fiets en openbaar vervoer en de specifieke kenmerken van de religieuze voorziening. Gezien de ligging van de locatie aan de rand van de kern op enige afstand van de RandstadRail-haltes wordt voor de parkeerbehoefteberekeningen uitgegaan van de maximum parkeernorm binnen de bandbreedte van 0,3 parkeerplaats per gebedsplaats.

Burgemeester en wethouders kunnen gemotiveerd afwijken van gestelde normen en beleidsregels. Gezien het wijkoverschrijdend karakter van het voorziene Islamitisch Cultureel Centrum, het naar verwachting relatief lage fiets- en openbaar vervoergebruik en de relatief grote loopafstand ten opzichte van een RandstadRail-halte, ligt het hanteren van een lagere parkeernorm dan 0,3 parkeerplaats per gebedsplaats niet voor de hand. Voor de ontwikkeling wordt dus uitgegaan van de maximumnorm van 0,3 parkeerplaats per gebedsplaats.

Uitgaande van een gebedsruimte voor maximaal 200 personen zijn dan 60 parkeerplaatsen vereist (0,3 parkeerplaats x 200 gebedsplaatsen). Conform de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2012 moet gestreefd worden naar zoveel mogelijk parkeerplaatsen op de eigen ontwikkelkavel. Wanneer het niet mogelijk is om alle parkeerplaatsen op de eigen ontwikkelkavel te realiseren, kan voor het resterende deel gebruik worden gemaakt van beschikbare openbare parkeerplaatsen in de omgeving. Daarbij geldt wel dat de parkeerdruk op deze openbare parkeerplaatsen minder dan 85% moet blijven na planontwikkeling en dat de maximale loopafstand tot de openbare parkeerplaatsen, waarop aanspraak wordt gemaakt, niet meer dan 300 meter bedraagt.

Parkeerbehoefte regulier

Door de initiatiefnemer is aangegeven dat op de vrijdagen tijdens het vrijdaggebed circa 80 bezoekers aanwezig zullen zijn en op een reguliere doordeweekse dag circa 30 bezoekers. Op islamitische feestdagen en tijdens de Ramadanmaand kunnen maximaal 200 bezoekers aanwezig zijn, waardoor ook de parkeerbehoefte hoger zal zijn. Dit betekent dat op reguliere werkdagen en de vrijdagen (buiten de Ramadan en feestdagen) respectievelijk 9 en 24 parkeerplaatsen benodigd zijn (0,3 x 30 en 0,3 x 80 bezoekers). Aangezien op eigen terrein (voorterrein inclusief het veld voor het Stedingebouw(t)je) 25 parkeerplaatsen worden aangelegd, zijn er voor de opvang van de reguliere parkeerbehoefte voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig.

Parkeerbehoefte bij volledige bezetting

Indien, tijdens feestdagen en de Ramadan, de maximale capaciteit van het gebouw benut wordt (200 bezoekers/gebedsplaatsen), zijn er 60 parkeerplaatsen nodig (0,3 x 200 bezoekers). In dat geval is er een tekort van 35 parkeerplaatsen (60 – 25 eigen terrein parkeerplaatsen). Hiervoor kan conform de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels, onder voorwaarden, worden uitgeweken naar openbare parkeerplaatsen binnen 300 meter loopafstand, indien de parkeerdruk hier minder dan 85% bedraagt.

Uit onderzoek naar de beschikbaarheid van openbare parkeerplaatsen binnen een loopafstand van 300 meter blijkt dat in de omgeving de parkeerdruk meer dan 85% bedraagt in het openbaar gebied. Dit betekent dat er onvoldoende parkeerruimte is in de omgeving en de parkeergelegenheid in het openbare gebied dient te worden vergroot met minimaal 35 parkeerplaatsen binnen een loopafstand van 300 meter. Het onderhavige plan voorziet dan ook in de aanleg van minimaal 35 overloopparkerplaatsen op grasbetontegels (uitgevoerd als grasparkeerplaatsen vanwege het tijdelijke incidentele gebruik) aan de Olof Palmelaan ten behoeve van bezoekers. Rekening houdend met voldoende uit- en instapruimte tussen de voertuigen, is er in ieder geval voldoende ruimte voor de benodigde 35 auto's.

Dat is voldoende om het tekort aan parkeerplaatsen tijdens feestdagen en de Ramadan te kunnen opvangen. Parkeren op andere locaties binnen 300 meter loopafstand is niet mogelijk doordat parkeervoorzieningen niet openbaar zijn of reeds zijn toebedeeld aan de functie wonen en de bezettingsgraad reeds momenteel hoger dan 85% is. Dit is bijvoorbeeld het geval in de woonwijk Waterzicht waarvan een deel binnen de 300 meter loopafstand ligt. Aangezien het ook niet nodig zal zijn om in deze woonwijk te parkeren gezien de parkeervoorzieningen op eigen terrein en het feit dat de meeste parkeerplaatsen hier reeds bezet zullen zijn, wordt niet verwacht dat in de woonwijk geparkeerd zal worden door bezoekers van het islamitisch cultureel centrum. Tevens liggen de overloopparkerplaatsen aan de Olof Palmelaan in het verlengde en de rijrichting van het eigen parkeerterrein van het Islamitisch Cultureel Centrum waardoor deze de eerstvolgende parkeermogelijkheid zijn als het eigen terrein vol is. Door aanvullende actieve sturing vanuit het islamitisch cultureel centrum (opname in het bezoekersreglement en de inzet van verkeersregelaars op drukke tijdstippen die verwijzen naar de overloopcapaciteit) kan dit verder voorkomen worden. Met ICZ zijn afspraken gemaakt dat zij zich inspannen om de parkeeroverlast in de omgeving zoveel mogelijk te beperken. Mocht hiervan alsnog sprake zijn dan kan de gemeente aanvullende regulerende parkeermaatregelen overwegen. Er worden hier, met het ruime aanbod van parkeermogelijkheden elders en de actieve sturing met o.a. verkeersregelaars vanuit het ICZ, echter geen knelpunten verwacht.

Conclusie

Door de realisatie van 25 parkeerplaatsen op eigen terrein tezamen met de aanvullende opvangcapaciteit in de lus van de Olof Palmelaan (toevoeging van minimaal 35 overloopparkerplaatsen) kan in voldoende mate worden voorzien in de reguliere parkeerbehoefte (9-24 parkeerplaatsen) alsmede de parkeerbehoefte tijdens piekmomenten (60 parkeerplaatsen).

4.3.2 Stallen van fietsen

In de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels zijn naast parkeernormen voor gemotoriseerd verkeer ook fietsparkeerkencijfers opgenomen. Voor een kerk, kapel, synagoge, tempel of moskee is hierin een fietsparkeerkencijfer opgenomen van 5 tot 15 fietsstallingsplaatsen per 100 bezoekers. Uitgaande van maximaal 200 gebedsplaatsen en het maximale fietsparkeerkencijfer, dient op de locatie te worden voorzien in minimaal 30 fietsstallingsplaatsen.

Om het fietsgebruik onder de bezoekers te bevorderen en daarmee onnodig autogebruik en benodigde parkeerruimte te besparen wordt het realiseren van bij voorkeur minimaal 45 fietsstallingsplaatsen (toename 50% conform Actieplan Fiets 2014) voorgestaan. Deze fietsstallingsplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd en te voldoen aan het

keurmerk fietsparkeur. Stichting ICZ is voornemens om 47 fietsstallingsplaatsen te realiseren.

Conclusie

Door de realisatie van 47 fietsstallingsplaatsen op eigen terrein wordt ruim voldaan aan de fietsparkeerkcijfers uit de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels.

4.3.3 Openbaar vervoer

De loopafstand naar de RandstadRailhalte "Javalaan" bedraagt circa 1.000 meter. De loopafstand naar de bushalte aan de Franklinstraat bedraagt circa 300 meter. Gelet op deze relatief grote loopafstanden is de verwachting dat slechts ongeveer 5 tot 10% van het aantal bezoekers van het islamitisch cultureel centrum van het openbaar vervoer gebruik zal maken (oftewel 10 tot 20 bezoekers tijdens feestdagen en de Ramadan).

4.3.4 Verkeersgeneratie, verkeersintensiteiten en noodzakelijke infrastructurele maatregelen.

De verwachte vervoerwijzeverdeling van maximaal 200 bezoekers ziet er als volgt uit:

- 10 tot 20 openbaar vervoer reizigers;
- 30 fietsende bezoekers;
- 150 tot 160 autobezoekers (in maximaal 60 auto's met een gemiddelde bezettingsgraad van 2,5 tot 2,7 personen per auto).

De verkeersintensiteiten op de ontsluitingswegen zullen als gevolg van de ontwikkeling van het islamitisch cultureel centrum aan de Olof Palmelaan toenemen. De verkeersgeneratie (aantal motorvoertuigenbewegingen per etmaal, hierna mvt/etmaal) als gevolg van de ontwikkeling zal op een gemiddelde weekdag maximaal 80 mvt/etmaal bedragen (48 motorvoertuigbewegingen van bezoekers per auto heen en terug + 32 motorvoertuigbewegingen van aan- en afleverende diensten) en op drukke dagen met volledige bezetting maximaal 200 mvt/etmaal (120 motorvoertuigenbewegingen van bezoekers per auto heen en terug + 80 extra motorvoertuigbewegingen van aan- en afleverende diensten). In de berekeningen is er van uit gegaan dat de bezoekers per auto allemaal 1 keer heen en 1 terug rijden en de verkeersgeneratie verhoogd wordt met de factor 1,65 als gevolg van aan- en afleverde diensten gedurende de dag op andere dagdelen. Vervolgens is de verkeersgeneratie naar boven afgerond. De voertuigbewegingen verdelen zich in verschillende richtingen over het wegennet. De hoofdstroom 70% (56-140 mvt/etmaal) manifesteert zich naar verwachting op de route Franklinstraat-Oostweg en een kleinere verkeersstroom van 30% (24-60 mvt/etmaal) op de route Olof Palmelaan-Heemlaan.

In het huidige verkeersmodel is op de locatie waar de ontwikkeling is voorzien, rekening gehouden met de vestiging van een bedrijf met een omvang van 1.400 m² bvo. Een bedrijf met een dergelijke omvang is verantwoordelijk voor een verkeersgeneratie van 71 mvt/etmaal. Deze verkeersgeneratie is reeds opgenomen in het huidige verkeersmodel. De voorziene ontwikkeling van een islamitisch cultureel centrum brengt een hogere verkeersgeneratie met zich mee. De extra verkeersgeneratie ten opzichte van de prognoses in het verkeersmodel zal bij maximaal 200 gebedsplaatsen 9 tot 129 mvt/etmaal bedragen (80 tot 200 mvt/etmaal minus 71 mvt/etmaal). Deze verkeersstroom verdeelt zich naar verwachting in een verhouding van 70-30% in de richtingen zoals bovenstaand genoemd (6 tot 90 mvt/etmaal via route Franklinstraat-Oostweg en 3 tot 39 mvt/etmaal op de route Olof Palmelaan-Heemlaan).

Dit resulteert in de volgende verkeersintensiteiten in mvt/etmaal op de omringende wegen zonder en met ontwikkeling (afgerond op 50-tallen):

Wegvak	2022 (zonder ontwikkeling)	2022 (met ontwikkeling maximaal scenario)
---------------	-----------------------------------	--

Franklinstraat (tussen Olof Palmelaan en Oostweg) <small>cap. 18.000-20.000 mvt/etm</small>	8.400 - 14.300	8.500 - 14.400
Oostweg (tussen Franklinstraat en Maximaplein) <small>cap. 36.000-40.000 mvt/etm</small>	32.000 - 32.600	32.100 - 32.700
Olof Palmelaan (tussen Franklinstraat en Heemlaan) <small>cap. 18.000-20.000 mvt/etm</small>	5.500 - 6.100	5.550 - 6.150
Heemlaan (tussen Olof Palmelaan en Verlengde Australiëweg) <small>cap. 18.000-20.000 mvt/etm</small>	1.100 - 1.500	1.150 - 1550
Verlengde Australiëweg (tussen Heemlaan en Maximaplein) <small>cap. 60.000-70.000 mvt/etm</small>	29.500 - 30.000	29.550 - 30.050

Tabel 4.1: Verkeersintensiteiten in 2022 in mvt/etmaal (weekdag) zonder en met ontwikkeling.

De toename van de verkeersintensiteiten op de omringende wegen is relatief gering. De weggcapaciteiten van de genoemde wegen (zie cap. in tabel) zijn voldoende om de geprognosticeerde verkeersintensiteiten inclusief de voorgestane ontwikkeling (bij een maximaal scenario) te kunnen afwikkelen. De relatief beperkte toename in verkeersintensiteiten geeft dan ook geen aanleiding tot capaciteitsverruimende maatregelen of infrastructurele ingrepen op het omringende wegennet.

4.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de 'nieuwe' Ladder voor duurzame verstedelijking ' in werking getreden. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is deze motiveringsplicht opgenomen. Deze zogenaamde Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De eerste vraag die moet worden beantwoord is of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de beantwoording van deze vraag is relevant of de voorziene ontwikkeling voor het eerst planologisch gezien mogelijk wordt gemaakt of dat sprake is van een continuering van een bestaande planologische situatie. Daarbij is eveneens relevant in hoeverre nieuwe bouw mogelijkheden ontstaan buiten de al bestemde bouwcontouren.

Dit plan maakt de realisering van een islamitisch cultureel centrum van ca. 1.600 m² bvo mogelijk met een gebedsruimte van ca. 240 m² bvo. De vraag of hierbij sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan echter niet eenduidig worden beantwoord. Omdat het gebouw is ontworpen voor multifunctioneel gebruik, de gebedsruimte is berekend op een maximum van 200 gebedsplaatsen, en dat er tevens sprake is van een nieuwe planologische ontwikkeling (functieverruiming) die niet eerder op deze locatie mogelijk was, kan als uitgangspunt worden gehanteerd dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Maar omdat het islamitisch cultureel centrum geheel binnen de bouwregels van het geldende

bestemmingsplan past, kan daarentegen ook worden beargumenteerd dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Omdat niet geheel duidelijk is of er wel of niet sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is er vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid voor gekozen de vestiging van het islamitisch cultureel centrum te beoordelen als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het islamitisch cultureel centrum krijgt een omvang van ca. 1.600 m², en zal plaats bieden aan maximaal 200 gebruikers. Het kan daarmee worden getypeerd als een kleinschalige, nieuwe ontwikkeling.

Beschrijving van de behoefte

Gezien de omvang en capaciteit zal het islamitisch cultureel centrum zich primair richten op inwoners van Zoetermeer. Het verzorgingsgebied van deze voorziening is daarmee voornamelijk lokaal en wordt grotendeels gevormd door de gemeente Zoetermeer. Gezien de ligging aan de oostkant van Zoetermeer en de aanwezigheid van andere gebedshuizen in Zoetermeer zal het islamitisch cultureel centrum zelfs voornamelijk gericht zijn op de wijken aan de oostkant van de stad zoals Oosterheem en Seghwaert. Dit komt overeen met de huidige (tijdelijke) gehuurde locatie aan de Hodenpijlstraat in de wijk Oosterheem. Omdat de bezoekers voor het overgrote deel uit Zoetermeer zullen komen is het in beeld brengen van de regionale behoefte niet nodig. Zoals hieronder beschreven, is de lokale behoefte voldoende voor de oprichting van het islamitisch cultureel centrum. Eventuele bezoekers van buiten Zoetermeer kunnen worden gezien als een extra aanvulling op de al voldoende lokale behoefte.

Om de lokale behoefte in beeld te brengen is uitgegaan van informatie die de stichting ICZ heeft aangeleverd over aantallen bezoekers en van de meest recente CBS cijfers over het aantal inwoners in Zoetermeer met een islamitische achtergrond (peildatum 2015, publicatie december 2016). De informatie die stichting ICZ heeft aangeleverd, is gebaseerd op hun ledenaantal en ervaringen met aantallen bezoekers en hun herkomst binnen Zoetermeer. De CBS-gegevens dienen om een beeld te geven van de grootte van het potentieel bezoekersaantal op basis van statistische gegevens.

Naast de gegevens over aantallen (potentiële) bezoekers is voor het bepalen van de behoefte relevant in hoeverre andere gebedsruimten in Zoetermeer een deel van de behoefte opvangen.

Verwacht aantal bezoekers

Stichting ICZ heeft aangegeven welke bezoekersaantallen zij verwachten. Er is vanuit de inwoners met een islamitische achtergrond behoefte aan meer ruimte voor gebed, spiritualiteit en maatschappelijke activiteiten. Naast de reeds bestaande moskee in Meerzicht, is er behoefte aan meer capaciteit op een locatie die ook goed is gelegen voor inwoners van wijken als Oosterheem, Palenstein, Seghwaert en Noordhove waar veel inwoners met een islamitische achtergrond woonachtig zijn.

De verwachte bezoekersaantallen variëren gedurende de dag en zijn afhankelijk van het soort activiteit. Tijdens regulier gebruik van het islamitisch cultureel centrum zullen naar verwachting gemiddeld 30 bezoekers tegelijkertijd aanwezig zijn. Het regulier gebruik omvat de ochtend-, middag- en avondgebeden en de overige activiteiten zoals genoemd in paragraaf 4.2.1.

Op vrijdagen zullen tijdens het vrijdaggebed naar verwachting gemiddeld 80 bezoekers aanwezig zijn.

Op feestdagen (zoals tijdens de Ramadan) worden maximaal 200 bezoekers verwacht. Dit is tegelijkertijd de maximale capaciteit aan bezoekers die in het pand aanwezig kunnen zijn.

De huidige tijdelijke en gehuurde locatie aan de Hodenpijlstraat in Oosterheem is te klein voor deze door ICZ ingeschatte bezoekersaantallen.

Cijfers CBS

Uit de CBS-cijfers blijkt dat in Zoetermeer 4,6% van de inwoners de islam als religieuze gezindte heeft. Uitgaande van een inwonertal op 1 januari 2018 van 124.710 betekent dit dat er ruim 5.700 inwoners van Zoetermeer de islam als religieuze gezindte hebben.

Gemiddeld bezoekt 27,5% van de moslims minstens één keer per week een religieuze dienst, bezoekt 5,9% twee tot drie keer per maand een religieuze dienst en bezoekt 5,8% minstens één keer per maand een religieuze dienst.

Wanneer deze percentages op de situatie in Zoetermeer worden toegepast, betekent dit dat ruim 1.560 inwoners minstens één keer per week een religieuze islamitische dienst bezoeken, dat ruim 335 inwoners dat twee tot drie keer per maand doen en dat ca. 330 inwoners dat minstens één keer per maand doen. Het totaal aantal inwoners van Zoetermeer dat minstens één keer per maand een religieuze islamitische dienst bezoekt, bedraagt volgens deze berekening ca. **2.225**. Eén keer per maand een dienst bezoeken wordt door het CBS gezien als 'regelmatig bezoek'.

Hoewel voorgaande berekening, die op basis van specifieke informatie over inwoners met islam als religieuze gezindte is gemaakt, de meest voor de hand liggende is, kan ook een berekening worden gemaakt op basis van het percentage bezoekers van religieuze diensten per gemeente (ongeacht welke religie). Voor Zoetermeer geldt dat 13,2 % van de inwoners regelmatig religieuze diensten bezoekt (minsten één keer per maand). Wanneer dit percentage wordt gehanteerd in combinatie met de 5.700 inwoners met de islam als religieuze gezindte, betreft het aantal regelmatige bezoekers ca. **750**.

Op basis van bovenstaande cijfers zal de behoefte, het aantal regelmatige bezoekers minimaal 750 bedragen en maximaal 2.225. Bovendien vindt met de uitvoering van de Woningbouwagenda en de Woningbouwprogrammering (zie paragraaf 2.4.12) de komende jaren nog een substantiële toename plaats van het aantal inwoners in Zoetermeer. Het is aannemelijk dat daarmee ook het aantal inwoners dat actief religieuze diensten bezoekt, waaronder het deel dat de islam als godsdienst belijdt, verder zal toenemen.

Andere gebedsruimten

In de wijk Meerzicht is momenteel een moskee gevestigd, die voornamelijk is gericht op de westkant van Zoetermeer. Deze biedt plaats aan ongeveer 200 personen. Daarnaast is een moskee gevestigd aan de Schoolstraat met eveneens 200 gebedsplaatsen en bevindt zich een islamitische gebedsruimte voor maximaal 45 bezoekers aan de Wattstraat.

Gezien het huidige aanbod aan gebedsplaatsen in de stad en de geografische spreiding daarvan in relatie tot het aanwezige potentieel aan bezoekers bestaat er voldoende ruimte voor de toevoeging van een islamitisch cultureel centrum met gebedsruimte aan de Olof Palmelaan.

Op grond van de informatie die door ICZ is aangeleverd en de CBS-cijfers wordt geconcludeerd dat er voldoende behoefte bestaat voor de ontwikkeling van een islamitisch cultureel centrum.

Opvang behoefte binnen bestaand stedelijk gebied

De vraag die hierbij beantwoord moet worden is of (een deel van) de behoefte kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied. Het begrip bestaand stedelijk gebied is als volgt gedefinieerd:

"bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur"

De nieuwe ontwikkeling is voorzien op een braakliggend perceel binnen een bestaand bedrijventerrein met reeds aanwezige bedrijfsbebouwing en grenst aan de noordzijde aan een bestaande woonwijk. Het perceel ligt dus in bestaand stedelijk gebied en er hoeft daarom geen motivering te worden opgenomen waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in deze behoefte kan worden voorzien.

Hoofdstuk 5 Milieu en leefkwaliteit

5.1 Geluidhinder

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder en het hierop gebaseerde Besluit geluidhinder, bevatten normen en regels ter voorkoming of beperking van geluidhinder tengevolge van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï afkomstig van een gezoneerd industrieterrein. Aangegeven wordt welke objecten bescherming genieten tegen geluid. Naast woningen gaat het onder meer om onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en psychiatrische inrichtingen. Woonwagenstandplaatsen en ligplaatsen voor woonschepen worden aangemerkt als geluidsgevoelig terrein. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient een akoestisch onderzoek te worden verricht, wanneer er nieuwe of reeds geprojecteerde geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt dan wel wanneer er nieuwe infrastructuur wordt aangelegd of infrastructuur wordt gewijzigd.

Akoestisch onderzoek

Er zijn in het plangebied geen woningen of andere (geluidgevoelige) objecten opgenomen die nog niet zijn gerealiseerd (geprojecteerd). Ook is er niet voorzien in de wijziging van een weg of raillijn dan wel in de aanleg van een nieuwe weg of raillijn, of de vestiging of wijziging van een relevante geluidsbron (industrielawaaï). Een cultureel centrum met gebedsruimte is geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Gelet hierop is een akoestisch onderzoek niet nodig. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is wel een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn verderop in deze paragraaf beschreven.

Activiteitenbesluit

Een cultureel centrum valt onder de werking van het Activiteitenbesluit (type A). Aan dit besluit zijn normen verbonden onder andere om geluidsoverlast voor derden te voorkomen. Dit besluit zondert het geluid ten behoeve van het oproepen tot het belijden van godsdienst of levensovertuiging of het bijwonen van godsdienstige of levensbeschouwelijke bijeenkomsten en lijkplechtigheden, alsmede geluid in verband met het houden van deze bijeenkomsten, uit van de geluidnormering. De basis hiervoor is artikel 10 van de Wet openbare manifestaties. Overigens kiest stichting ICZ ervoor om geen oproep tot gebed plaats te laten vinden. Dit is niet nodig met de moderne communicatiemiddelen, zoals de website en speciaal ontwikkelde apps. Bovendien zou de oproep tot gebed niet alle bezoekers van de moskee kunnen bereiken vanwege de woon/werkafstand van bezoekers t.o.v. de moskee. De oproep tot gebed via speakers zou dan ook weinig tot geen effect hebben.

Type A bedrijven uit het Activiteitenbesluit hebben geen meldingsplicht. Daarnaast bestaat er voor deze bedrijven op basis van het Activiteitenbesluit geen verplichting tot een akoestisch onderzoek.

Directe hinder

Verkeer van personen en goederen van en naar de inrichting (het cultureel centrum) kan ook indirecte hinder met zich meebrengen. Het gaat hierbij om geluidhinder die niet wordt veroorzaakt door activiteiten of installaties binnen de inrichting, maar die wel aan de inrichting is toe te rekenen. In (de geluidparagraaf van) het Activiteitenbesluit is de term 'indirecte hinder' niet terug te vinden. Ook is daarin niets geregeld over indirecte geluidhinder ten gevolge van verkeersaantrekkende werking. Daarom is de zorgplicht van toepassing op verkeersaantrekkende werking van een inrichting die nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

De indirecte hinder als gevolg van het wegverkeer van en naar de inrichting wordt getoetst aan de circulaire 'Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting';

beoordeling in het kader van de vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer' van 29 februari 1996. Volgens de Circulaire kan de beoordeling van de indirecte hinder als gevolg van het aan- en afrijden van gemotoriseerd verkeer achterwege worden gelaten indien het verkeer van en naar de inrichting niet is te onderscheiden van het heersende verkeersbeeld zonder de aanwezigheid van de inrichting. Al het inrichtingsgebonden verkeer zal ter hoogte van relevante woningen in het heersend verkeersbeeld zijn opgenomen. De geluidbelasting ten gevolge van de indirecte hinder is daarom niet verder onderzocht.

Goede ruimtelijke ordening

Een goede ruimtelijke ordening (GRO) beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is er gekeken naar de geluiduitstraling van de naast het islamitisch cultureel centrum gelegen brandweerkazerne. De geluidbelasting ter plaatse van het islamitisch cultureel centrum ten gevolge van de brandweerkazerne is in beeld gebracht.

De realisatie van een islamitisch cultureel centrum heeft een extra verkeersgeneratie tot gevolg (zie hiervoor paragraaf 4.3.4). De extra verkeersbewegingen die het islamitisch cultureel centrum genereert zijn ingeschat op maximaal 200 mvt/etmaal (weekdag) op drukke dagen in het geval van een volledige bezetting (worst case). De voertuigbewegingen zullen zich in verschillende richtingen verdelen over het wegennet. De hoofdstroom zal zich naar verwachting voor 70% (140 mvt/etmaal) manifesteren op de route Franklinstraat – Oostweg en een kleinere verkeersstroom van 30% (60 mvt/etmaal) op de route Olof Palmelaan – Heemlaan.

In het verkeersmodel is op de locatie waar de realisatie van het islamitisch cultureel centrum is voorzien, al rekening gehouden met de vestiging van een bedrijf met een omvang van ca. 1.400 m² bvo. Een bedrijf met een dergelijke omvang is verantwoordelijk voor een verkeersgeneratie van 71 mvt/etmaal. Voor de beoordeling van het aspect geluid is hiervoor geen correctie uitgevoerd en is uitgegaan van de verkeersbewegingen die een Islamitisch Cultureel Centrum genereert (200 mvt/etmaal).

Op de Franklinstraat (tussen de Olof Palmelaan en de Oostweg) zijn er zonder de planontwikkeling 8.400 – 14.300 mvt/etmaal, op de Olof Palmelaan (tussen de Franklinstraat en de Heemlaan) 5.500 – 6.100 mvt/etmaal en op de Heemlaan 1.100 – 1.500 mvt/etmaal. De bijdrage van het extra verkeer op deze wegvakken is maximaal 0,2 dB. Dit geldt voor het wegvak van de Heemlaan, dit is het wegvak met de laagste intensiteit waardoor de toename hier het grootst is.

Het islamitisch cultureel centrum is formeel geen geluidsgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder. Daarom gelden de geluidsgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit niet voor dit gebouw. In het gebouw gaan ook gebedsactiviteiten plaatsvinden, waarbij verstoring door harde geluiden, afkomstig van in de directe omgeving gelegen inrichtingen en bedrijven, niet wenselijk is. Om te bekijken of het treffen van maatregelen tegen geluidhinder wenselijk is en welke maatregelen kunnen worden geadviseerd om geluidhinder te beperken, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek "Geluid in de omgeving ten gevolge van de Brandweer Oosterheem te Zoetermeer" is te vinden in Bijlage 2.

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. Als mogelijke maatregelen om geluidhinder te beperken, worden genoemd het beperken van het glasoppervlak in de zuidoostgevel tot maximaal 30% of het toepassen van beglazing met een verbeterde geluidsisolatie (glasopbouw 6-20-10 mm of akoestisch gelijkwaardig). De sirenes van de brandweerwagens zullen (kortstondig) duidelijk waarneembaar zijn in het islamitisch cultureel centrum .

Conclusie

Het aspect geluid staat de realisatie van een islamitisch cultureel centrum niet in de weg.

Hierbij wordt opgemerkt dat er bij de beoordeling van is uitgegaan dat er geen (versterkte) oproepen tot gebed plaatsvinden. Er is door de initiatiefnemer bewust gekozen voor een gebouw waarbij geen (versterkte) oproep tot gebed zal plaatsvinden, om zodoende mogelijke geluidsoverlast voor de buurt te voorkomen.

5.2 Luchtkwaliteit

5.2.1 Luchtkwaliteitseisen

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in titel 5.2 (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Deze wijziging van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

De wijziging houdt in dat de in Nederland toegepaste koppeling tussen ruimtelijke ordening en luchtkwaliteit voor een deel wordt ontkoppeld. Dit maakt het mogelijk om niet voor elk ruimtelijk plan te hoeven toetsen aan de normen. Hierbij is met name het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) van belang. Sinds de verlening van derogatie door de Europese Unie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM een bijdrage van niet meer dan 3% aan de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ van zowel PM₁₀ als NO₂.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Het NSL bevat zowel alle ruimtelijke ontwikkelingen die 'in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als een bundeling van alle maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Deze (gebiedsgerichte) maatregelen, zowel rijks- als lokale maatregelen, moeten leiden tot een verbetering van de luchtkwaliteit waardoor de 'in betekenende mate' ontwikkelingen alsnog doorgang kunnen vinden.

Op basis van het bovenstaande volgt dat bestuursorganen een ruimtelijk plan kunnen vaststellen als:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden, of
- een plan (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, of
- een plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt, of
- een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van een ontwikkeling wordt gecompenseerd met een verbetering door een als gevolg van dat plan optredend effect of een met het besluit samenhangende maatregel (saldering zoals bedoeld in art. 5.16 lid 1 onder b Wet milieubeheer), of
- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL.

5.2.2 Luchtkwaliteitsonderzoek

In het plan zijn geen lucht gevoelige functies / objecten opgenomen. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk, een luchtkwaliteitsonderzoek is niet nodig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn opgenomen in tabel 5.1.

Tabel 5.1: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Stof	Type norm	Grenswaarde	Grenswaarde geldig
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde conc.	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uursgemiddelde conc.	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde conc.	40 µg/m ³	Vanaf 1-1-2015
	Uurgemiddelde conc.	Max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m ³	Vanaf 1-1-2015

De Monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM is geraadpleegd (monitoringsronde 2018). De Monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) nabij het plangebied voor het jaar 2017 en de prognosejaren 2020 en 2030.

De monitoringstool geeft aan dat ter plaatse van de ontwikkellocatie voor het jaar 2017 de jaargemiddelde concentratie aan fijnstof PM₁₀ 19,1 µg/m³ en PM_{2,5} 11,3 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde concentratie voor het jaar 2017 aan stikstofdioxide bedraagt 27,2 µg/m³ ter plaatse van de ontwikkellocatie. Het betreft een rekenpunt aan de Franklinstraat met ID nr. 207926.

De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de peiljaren 2017, 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreinigende stoffen is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

De realisatie van een islamitisch cultureel centrum heeft een extra verkeersgeneratie tot gevolg (zie hiervoor paragraaf 4.3.4).

De extra verkeersbewegingen die het islamitisch cultureel centrum genereert zijn ingeschat op maximaal 200 mvt/etmaal (weekdag) op drukke dagen met een volledige bezetting (worst case benadering). Invoer van dit gegeven in de NIBM rekentool laat zien dat het extra verkeer als gevolg van het plan een 'niet in betekenende mate' bijdrage heeft op de luchtkwaliteit (zie tabel 5.2).

Wanneer deze bijdrage wordt opgeteld bij de jaargemiddelde concentraties, dan levert dit geen overschrijding op van de normen die voor de luchtkwaliteit gelden.

Tabel 5.2: Invoergegevens en rekenresultaten NIBM rekentool 2019 (uitgaande van worst case benadering)

Extra verkeer als gevolg van het bestemmingsplan Islamitisch Cultureel Centrum	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	200
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,18
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03

Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³	1,2
--	-----

Conclusie

De realisatie van het islamitisch cultureel centrum draagt in "niet in betekende mate" bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.3 Bodemkwaliteit

Mede ter beoordeling van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is inzicht vereist in de kwaliteit van de bodem. Omdat de bodemkwaliteit medebepalend is voor de vraag welke nieuwe functies in een gebied realiseerbaar zijn, is onderzoek naar eventuele beperkingen aan het bodemgebruik noodzakelijk. Hiertoe dient bodemonderzoek te worden verricht.

5.3.1 Bodemonderzoek

Historie en achtergrondkwaliteit

Het plangebied heeft in het verleden een agrarische functie gehad. Volgens de bodemzoneringkaart van de gemeente Zoetermeer is het grootste deel van de wijk ingedeeld in de zone Wonen na 1960. De Olof Palmelaan is ingedeeld in de zone Bedrijven na 1975. Voor deze zone houdt dit in dat de bodem over het algemeen niet tot plaatselijk licht verontreinigd is.

Bodemonderzoeken

Voorafgaand aan de nieuwbouwactiviteiten in de wijk Oosterheem (vanaf 1993) zijn diverse grootschalige bodemonderzoeken uitgevoerd. Naar aanleiding van de onderzoeken zijn enkele aanvullende onderzoeken en soms bodemsaneringen uitgevoerd.

Uit die onderzoeken is naar voren gekomen dat op een aantal locaties bij herontwikkeling of bestemmingswijziging nog aanvullend onderzoek of sanering zal moeten plaatsvinden. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van deze locaties. Omdat voor het plangebied geen recent bodemonderzoek aanwezig is, heeft Ingenieursbureau Mol in opdracht van de gemeente een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden. Het bodemonderzoek is bijgevoegd als Bijlage 3

Conclusie

Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De bovengrond is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters;
- De ondergrond is licht verontreinigd met kobalt en nikkel;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en kwik.

De hypothese onverdacht voor bodemverontreiniging dient te worden verworpen, aangezien in de grond en het grondwater licht verhoogde gehalten van enkele stoffen zijn aangetoond. Echter, de onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het instellen van verder onderzoek. De resultaten benaderen geenszins de toetswaarde voor nader onderzoek. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt worden geen bezwaren verwacht voor het verstrekken van een omgevingsvergunning en voortzetten van het huidige gebruik. Opgemerkt wordt dat indien bijvoorbeeld bij herinrichtingswerkzaamheden grond vrijkomt die niet ter plaatse kan worden hergebruikt er restricties gelden ten aanzien van het hergebruik.

Op basis van voorgaande wordt gesteld dat de grond geschikt is voor het voorgenomen

gebruik voor een islamitisch cultureel centrum .

5.4 Water

Het plangebied ligt in de waterstaatkundige eenheid de Binnenwegse Polder. Het gebied valt binnen de beheersgrenzen van het hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard. Het hoogheemraadschap is kwantiteits- en kwaliteitsbeheerder.

Het bedrijventerrein Oosterhage, waartoe ook het plangebied behoort ligt in het peilvak GPG-69. Het waterpeil in dit peilvak is - 6.00 m ten opzichte van NAP met peilfluctuatiesopzet +0,10 m en in de zomer mag het uitzakken met -0,10 m. Het water in het gebied wordt op peil gehouden door het poldergemaal aan de Rotte. Het deel van het bedrijventerrein Dwarstocht dat ligt in het plangebied ligt in peilvak GPG-70. Het waterpeil in dit peilvak is -5,70 m ten opzichte van NAP.

Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Wel grenst het plangebied direct aan één van de watergangen in het bedrijventerrein Oosterhage. Deze watergang is in het bestemmingsplan Oosterhage - Businesspark Oosterheem bestemd als 'Water'. Op het water en de waterkering is de keur van het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard van toepassing. In deze keur is een vergunningstelsel opgenomen waarmee de waterstaatkundige aspecten van de waterkeringen worden gewaarborgd. Bij ontwikkelingen op gronden waar een keur van toepassing is, wordt in overleg met de waterbeheerders gestreefd naar coördinatie tussen vergunningverlening en beheersaspecten.

Het beheer en onderhoud van de meeste watergangen in Oosterhage wordt uitgevoerd door het Hoogheemraadschap. Ten aanzien van de watergang die direct grenst aan het plangebied is tussen de gemeente Zoetermeer en het Hoogheemraadschap afgesproken dat het beheer uitgevoerd wordt door de Gemeente Zoetermeer. Dit gebeurt door middel van varend onderhoud, waardoor langs deze watergang geen onderhoudstrook noodzakelijk is.

Rioleringsstelsel

Het reeds bebouwde deel van het bedrijventerrein Oosterhage is voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel. Een gescheiden rioolstelsel wil zeggen dat het regenwater van verharde oppervlakken via het schoonwaterriool afgevoerd wordt naar het oppervlaktewater, terwijl het afvalwater via het vuilwaterriool afgevoerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Nieuwe verharde oppervlakken wateren af op het schoonwaterriool en zijn dus afgekoppeld. Hierbij wordt rekening gehouden met het landelijk beleid en het beleid van de waterkwaliteitsbeheerder hierover. Voor Oosterheem geldt dat het huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater wordt afgevoerd naar het hoofdrioolgemaal in Meerzicht en dat de neerslag via regenwaterriolen naar de singels wordt gevoerd.

Voor de op te richten bebouwing geldt dat er geen uitlogbare materialen mogen worden toegepast.

5.4.1 Ontwikkelingen in het plan in relatie tot water

Watercompensatie

Voor de ontwikkeling van Oosterheem is door het Hoogheemraadschap van Schieland bij besluit van 14 april 2003 een raamvergunning verleend (zie Bijlage 4 van deze plantoelichting). Als compensatie voor de toename van de verharding door de ontwikkeling van de woonwijk en het bedrijventerrein Oosterhage is 13 ha oppervlaktewater aangelegd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de watercompensatie opgave voor de wijk Oosterheem. Er is sprake van een positieve waterbalans.

Dit bestemmingsplan voorziet in een planologische wijziging voor het gedeelte dat betrekking heeft op het bedrijventerrein Oosterhage. Deze planologische wijziging heeft voor de kavel waarop het gebouw komt en voor de kavel met het eigen parkeerterrein geen toename van verharding tot gevolg ten opzichte van wat reeds was voorzien in het geldende

bestemmingsplan en waarvoor de hiervoor genoemde raamvergunning geldt.

Ten aanzien van de overloopparkerplaatsen aan de Olof Palmelaan geldt dat deze strook nu is begroeid met gras. Het toevoegen van parkeerplaatsen betekent dat het aantal m²'s verharding toeneemt. HHSK hanteert als uitgangspunt dat vanaf een toename van 500 m² verharding moet worden gecompenseerd. Omdat deze parkeerplaatsen worden aangelegd in halfverharding (grasbetontegels) geldt hiervoor dat 75% van de toename van de verharding boven de 500 m² dient te worden gecompenseerd.

Omdat de concrete uitwerking van de parkeerplaatsen nog moet plaatsvinden, wordt uitgegaan van een maximale oppervlakte en wordt een strook gehanteerd van 720 m². Dat betekent dat voor maximaal 165 m² (220 * 75%) verharding gecompenseerd dient te worden. Het percentage compensatie bedraagt 5% zodat in totaal 8,25 m² dient te worden gecompenseerd. Indien deze oppervlakte ook bij de verdere uitwerking niet meer verandert, zal maximaal 8,25 m² watercompensatie ten laste van het positieve saldo in de waterbalans Oosterheem worden gebracht. Hiervoor wordt te zijner tijd een watervergunning aangevraagd.

Conclusie

Op grond van het voorgaande kan gesteld worden dat het bestemmingsplan geen nadelige gevolgen heeft voor de waterhuishouding en dat voor de uitvoering ervan geen (extra) watercompensatie hoeft plaats te vinden. Voor deze ontwikkeling wordt maximaal 8,25 m² watercompensatie ten laste van het positieve saldo in de waterbalans Oosterheem gebracht.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

5.5.1 Begrip milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Deze milieuzonering dient aldus twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

5.5.2 VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Uitgave Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde uitgave Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Scheiding van functies versus functiemenging

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zonder meer noodzakelijk. Een

vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding binnen een gemengd gebied niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat strikt noodzakelijk is.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-uitgave. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-uitgave zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-uitgave gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied (zie tabel 5.3).

Tabel 5.3

Milieu-categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m

5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Milieuzonering in het plan

In de VNG-uitgave wordt aangegeven dat een gemengd gebied een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. Het bedrijventerrein Oosterhage, waar het plangebied toe behoort, kenmerkt zich als een gemengd gebied. Er is sprake van een reeds aanwezige functiemenging (o.a. reguliere bedrijvigheid, horeca, een bouwmarkt, een tuincentrum en een brandweerkazerne).

In onderstaande tabel 5.4 is het omgevingstype voor het plangebied aangegeven:

Tabel 5.4

Gemengd gebied:	Het gehele plangebied
-----------------	-----------------------

Type bedrijvigheid en activiteiten in het plangebied

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De weg Olof Palmelaan behoort tot de hoofdinfrastructuur van Zoetermeer. De bestaande en geprojecteerde woningen van Oosterheem die grenzen aan het bedrijventerrein Oosterhage zijn in het geldende bestemmingsplan dan ook getypeerd als gemengd gebied. De woningen liggen ook in de invloedssfeer van de Verlengde Australieweg, N209 en de HSL.

Op het deel van het bedrijventerrein Oosterhage waartoe het plangebied behoort mogen op grond van het geldende bestemmingsplan bij recht bedrijven gevestigd worden die behoren tot milieucategorieën 1 tot en met 3.1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Deze Lijst van Bedrijfsactiviteiten is als bijlage bij de Regels toegevoegd. De maximale milieucategorie 3.1 is in het voorliggende bestemmingsplan wederom overgenomen. Voor uitvoering van milieubelastende activiteiten binnen het plangebied geldt dat:

- de afstand tot de woningen die grenzen aan de Olof Palmelaan (eerste lijns bebouwing en omgevingstype gemengd gebied) minimaal 30 meter bedraagt;
- de afstand tot de woningen die behoren tot het omgevingstype rustige woonwijk (tweede lijns bebouwing), minimaal 50 meter bedraagt.

De afstand tot de dichtstbijzijnde bestaande woningen, alsmede de geprojecteerde nieuwe woningen cq. woonbestemming(en) bedraagt ruim 75 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure die gelden voor zowel een rustige woonwijk als een gemengd gebied.

Hiermee wordt het goede woon- en leefklimaat in de woonwijk Oosterheem voldoende gewaarborgd.

Nieuwe ontwikkeling binnen plangebied

Het beoogde islamitisch cultureel centrum is een gebouw dat onder meer gebruikt zal worden om gezamenlijk het geloof te belijden, cursussen te geven en bijeenkomsten te houden. Het is overigens geen school of onderwijsvoorziening. Op grond van de VNG-publicatie valt een cultureel centrum onder milieucategorie 2: kerkgebouwen e.d. (SBI-code 9491). De richtafstand voor een dergelijke voorziening is 30 meter (het aspect geluid is hierin bepalend) ten opzichte van een rustige woonwijk en 10 meter ten opzichte van een gemengd gebied. Zoals bovenstaand is aangegeven valt de eerste lijns woonbebouwing langs de Olof Palmelaan, vanwege de relatief hoge verkeersintensiteit op die weg en omdat het grenst aan

een bedrijventerrein, onder het omgevingstype 'gemengd gebied'. De richtafstand is hierdoor 10 meter.

Er is geïnventariseerd welke (geprojecteerde) geluidgevoelige objecten rondom het plangebied zijn gelegen. Uit deze inventarisatie blijkt dat de dichtstbijzijnde (geprojecteerde) woningen op ruim 75 meter ten noorden van het plangebied zijn gelegen. Hiermee wordt ruimschoots aan de richtafstanden voldaan.

Bestaande bedrijvigheid in de directe omgeving

Een islamitisch cultureel centrum is geen geluidgevoelige functie. Dit laat onverlet dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken moet worden naar de afstemming en relatie met de omliggende bedrijfsactiviteiten.

In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende bedrijven gesitueerd. Direct ten oosten van het plangebied is een brandweerkazerne gevestigd. De brandweerkazerne beschikt aan de achterzijde over een oefenterrein, waarop met enige regelmaat bedrijfs- en technische hulpverleningsoefeningen plaatsvinden. Deze activiteiten zullen deels samenvallen met de gebruikstijden van het islamitisch cultureel centrum.

Het betreft hoofdzakelijk oefeningen voor het vrijwillige brandweerpersoneel, waarbij een pompwagen water uit de sloot pompt voor blusoefeningen, het gebruik van motorkettingzagen, het oefenen met pneumatisch gereedschap om beknelde passagiers uit voertuigen te bevrijden, het oefenen met de brandweerkraan (takelmaschine) en het opensnijden van auto's met een snijmaschine.

Deze werkzaamheden/oefeningen gaan gepaard met geluid. De meeste oefeningen zijn in de naastgelegen kazerne niet of nauwelijks hoorbaar, zoals het geluid afkomstig van de pompwagen, het pneumatisch gereedschap of de brandweerkraan. Een enkele oefening is wel binnen in de kazerne hoorbaar, zoals het geluid afkomstig van de snijmaschine of een motorkettingzaag. De werkzaamheden van de brandweer op het oefenterrein vallen onder een vergunning.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te bekijken of het treffen van maatregelen tegen geluid wenselijk is en welke maatregelen kunnen worden geadviseerd. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 5.1.

Op het bedrijfsperceel ten westen van het plangebied is op dit moment het transportbedrijf Van Zijp Logistics gevestigd. De activiteiten van dit bedrijf bestaan uit transport- en koeriersdiensten en opslag van goederen. Daarnaast heeft het bedrijf Van Zijp Logistics B.V. een tentoonstellings- en conferentieservice. In opdracht van klanten plaatst Van Zijp Logistics B.V. op locatie van de klanten (modulaire) tentoonstellingspanelen en aanverwante artikelen voor het creëren van kleinere ruimtes in grote oppervlaktes, spreekruimtes, posterpresentaties en kleine (modulaire) bedrijfspresentaties. Dit komt er hoofdzakelijk op neer dat deze producten door Van Zijp op locatie worden geleverd.

De ontsluiting van dat bedrijfsperceel van Van Zijp is geregeld via de Kelvinsstraat. Aangezien de bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf hoofdzakelijk in pandig plaatsvinden en de transportbewegingen zich primair concentreren aan de Kelvinstraat zullen deze niet conflicteren met de activiteiten die in het islamitisch cultureel centrum zijn voorzien. Het bedrijfsperceel ligt bovendien op een afstand van ca. 50 meter tot de grens van het plangebied. Het geldende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor verdere uitbreiding van dit bedrijf in de richting van het plangebied. De vestiging van een islamitisch cultureel centrum zal dan ook geen beperkende werking hebben op de uitvoering van werkzaamheden op dit bedrijfsperceel of op de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf.

Eveneens ten westen van het plangebied, en ten zuiden van het perceel van transportbedrijf Van Zijp Logistics, is het Dierentehuis Zoetermeer gevestigd. De activiteiten van het Dierentehuis bestaan uit het bieden van pension en asiel voor honden en katten en dagopvang

voor honden. Tussen de Olof Palmelaan en het perceel van het Dierentehuis is een sloot gelegen en een strook die wordt gebruikt voor een zendmast van telecommunicatie. De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de Kelvinstraat.

Eventuele overlast van dierenasiels en -pensions kan bestaan uit het geluid van aanwezige dieren en in mindere mate van geur. Het perceel van het Dierentehuis is gelegen op ca. 50 meter van het plangebied. Volgens de VNG-brochure gelden in gemengde gebieden richtafstanden van 50 meter voor geluid en 10 meter voor geur. Vanuit de systematiek van de VNG-brochure geredeneerd is de afstand tussen de activiteiten en het plangebied voldoende. In het kader van mogelijke geluidhinder is daarnaast relevant dat de zuidgevel van het islamitisch cultureel centrum aan de zijde van het Dierentehuis is gepositioneerd. Aan de zuidgevel zijn onder andere een kantoor en drie leslokalen gepositioneerd. De gebedsruimtes zijn gepositioneerd aan de van het Dierentehuis afgekeerde zijde.

In het bestemmingsplan is nog enige ruimte voor uitbreiding van het Dierentehuis richting het plangebied, maar in de feitelijke situatie, gezien de aanwezigheid van een zendmast voor telecommunicatie, is uitbreiding van het Dierentehuis richting het plangebied niet waarschijnlijk. De vestiging van een islamitisch cultureel centrum zal dan ook geen beperkende werking hebben op de uitvoering van activiteiten van het Dierentehuis of op de uitbreidingsmogelijkheden ervan. De activiteiten in het islamitisch cultureel centrum zullen naar verwachting geen noemenswaardige hinder ondervinden van de aanwezigheid van het Dierentehuis.

Ten zuiden van het plangebied is de Praxis (bouwmarkt en tuincentrum) gelegen. Bouwmarkten en tuincentra zijn geen bedrijven, maar vallen onder grootschalige detailhandel. Deze vallen onder milieucategorie 2. Dat betekent dat zij een beperkt effect op de omgeving hebben. Het geluid van laden en lossen en parkeren is bepalend. Zowel het laden/lossen als parkeren vindt aan de andere zijde van het pand plaats, op aanzienlijke afstand van het ICC. De vestiging van een ICC zal geen invloed hebben op de bedrijfsvoering van de Praxis. Daarnaast is voor de Praxis relevant dat in voldoende parkeergelegenheid voor het ICC wordt voorzien. In paragraaf 4.3 is toegelicht dat dit het geval is.

Afwijken van de gebruiksregels

De milieuzonering zoals deze hierboven is beschreven, betekent niet dat de uitoefening van (bedrijfs)activiteiten uit een hogere categorie in alle gevallen onaanvaardbaar is. De Lijst van Bedrijfsactiviteiten geeft namelijk een vrij grove indeling van de hinderlijkheid van bedrijven. De situatie bij een specifiek bedrijf kan daarvan afwijken. Met name komt het voor dat een bedrijf als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze, minder hinder veroorzaakt dan in de Lijst van bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In dat geval kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de algemene toelaatbare milieucategorie. Op die manier kan een dergelijk bedrijf voor de desbetreffende activiteit worden toegelaten. Dit geldt alleen voor bedrijven die maximaal twee afstandsstappen afwijken van de richtafstanden van de op grond van de milieuzonering toegelaten categorie. Dit houdt in dat indien bedrijven uit maximaal categorie 3.1 zijn toegestaan, kan worden afgeweken van de gebruiksregels voor bedrijven uit maximaal categorie 4.1.

5.5.4 Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuzonering de vaststelling van het plan niet in de weg staat. Door het toepassen van een milieuzonering wordt een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

5.6 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag, en vervoer van gevaarlijke stoffen (zoals vuurwerk, lpg, en munitie) over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Op grond van het Bevi zijn in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) voor dergelijke bedrijven vaste veiligheidsafstanden opgenomen. Het aspect Volksgezondheid is bij deze ontwikkeling niet aan de orde.

5.6.1 Risicovolle inrichtingen en locaties

Het beoogde islamitisch cultureel centrum is aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar object. In het plangebied bevinden zich echter geen inrichtingen die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen. Ook vallen er geen risicocontouren van Bevi-inrichtingen buiten het plangebied binnen het plangebied.

5.6.2 Transport gevaarlijke stoffen

Alle rijkswegen en de meeste provinciale wegen zijn aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. Gemeenten mogen voor de zogenaamde routeplichtige stoffen gemeentelijke wegen binnen hun grenzen aanwijzen waarover deze gevaarlijke stoffen mogen worden vervoerd. De gemeente Zoetermeer heeft een dergelijke route gevaarlijke stoffen niet vastgesteld wat tot gevolg heeft dat het vervoer van gevaarlijke stoffen in principe altijd via de snelste weg moet plaatsvinden.

Gezien de ligging van het plangebied en de afstand van het beoogde islamitisch cultureel centrum tot de Verlengde Australiëweg en Oostweg zal het vervoer van gevaarlijke stoffen geen planologische consequenties hebben.

5.6.3 Buisleidingen

In en nabij het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen met een druk hoger dan 16 bar.

5.6.4 Vuurwerkopslag

Nabij het plangebied bevindt zich één locatie met opslag van consumentenvuurwerk van meer dan 10.000 kg. Dit betreft tuincentrum Praxis aan de Olof Palmelaan 15. Het bedrijf heeft een provinciale milieuvergunning op grond waarvan de opslag van maximaal 30.000 kg consumentenvuurwerk is toegestaan. Ten aanzien van de risicocontour van de huidige opslag locatie (bunker) geldt dat deze gelegen is binnen de inrichting.

Het plangebied ligt op ruim 225 meter afstand van de locatie met opslag van consumentenvuurwerk en bevindt zich derhalve buiten de voor de vuurwerkopslagplaatsen geldende veiligheidsafstanden van maximaal 50 meter. In de huidige situatie wordt daarmee aan de veiligheidsafstand voldaan.

5.6.5 Conclusie

Voor het plangebied zijn er geen planologische consequenties als het gaat om buisleidingen en risicovolle inrichtingen. PR- als GR- berekening zijn dan ook niet aan de orde.

5.7 Natuurwaarden

5.7.1 Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet 1998

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet biedt een integraal wettelijk kader voor de bescherming van dier- en plantensoorten. Met deze wet is het soorten beschermingsbeleid van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving verwerkt. De Flora- en faunawet kent geen formele koppeling met het ruimtelijke ordeningsbeleid. Dat doet niet af aan het feit dat bezien moet worden of de Flora- en faunawet de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn aangewezen worden in het kader van Natura 2000. Deze gebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn ook de reeds bestaande Natuurmonumenten opgenomen. Er geldt een verbod om handelingen te verrichten of projecten te realiseren die, gelet op instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van deze richtlijngebieden kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten die in dit gebied leven.

Bij nieuwe ontwikkeling in het plangebied moet in principe altijd gekeken worden naar de ecologische aspecten. Er moet worden getoetst of er sprake is van mogelijke negatieve effecten op beschermde soorten zoals de Flora- en Faunawet die geeft. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Voorts moet bekeken worden of er effecten zijn op aangewezen gebieden zoals in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn.

5.7.2 Natuurwaardenonderzoek T-strook / Oosterhage 2010

In het kader van het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosterhage en Businesspark Oosterheem' is in 2010 een natuurwaardenonderzoek verricht door bureau Stadsnatuur Rotterdam- bSR). De resultaten daarvan zijn neergelegd in het rapport "Quick scan T-strook/Oosterhage" van 14 juni 2010. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 5 van de plandoellichting.

Voor het deelgebied Oosterhage, waar het plangebied toe behoort, is uit het onderzoek naar voren gekomen dat in het talud van de Australiëweg ter hoogte van de op- en afrit van het wijkpark Oosterheem de Oeverwal is aangetroffen. Op deze locatie is namelijk een speciaal voor deze soort geconstrueerde nestwand gerealiseerd.

Voor het plangebied zijn uit het onderzoek geen bijzonderheden naar voren gekomen. Wel zal vanwege de aanwezigheid in sloten van de Kleine Modderkruiper, en in het algemeen belang van onderwaterflora en -fauna bij eventuele werkzaamheden aan de naastgelegen watergang bij voorkeur gewerkt dienen te worden volgens een goedgekeurde gedragscode. De gemeente Zoetermeer beschikt over een dergelijke gedragscode.

5.7.3 Aanvullend overzicht beschermde natuurwaarden 2014

In aanvulling op het natuurwaardenonderzoek uit 2010 heeft Bureau Stadsnatuur in opdracht van de gemeente Zoetermeer begin 2014 een aanvullende quick-scan uitgevoerd ten behoeve van beschermde flora en fauna. Deze aanvullende quick-scan is vervolgens geactualiseerd in 2017. De aanvullende quick-scan is opgenomen in Bijlage 6 van de plandoellichting. In mei 2019 is de quick-scan nogmaals geactualiseerd, waarbij ook de percelen voor de parkeerplaatsen zijn betrokken. Deze actualisatie is opgenomen als Bijlage 7 van de plandoellichting. Ook uit deze actualisatie is gebleken dat er vanuit ecologie geen belemmeringen zijn voor de beoogde bestemmingen.

5.7.3.1 Conclusies aanvullende quick-scan

- Strikt beschermde soorten zijn niet in het plangebied aanwezig.
- Er dient voorkomen te worden dat bij werkzaamheden water op het terrein blijft staan in

bijvoorbeeld wielsporen, omdat dit aanwezigheid van Rugstreeppad in de hand kan werken.

- Een mogelijke vliegroute van vleermuizen bevindt zich op de grens van het plangebied. Wanneer deze watergang wordt beschenen door felle lampen, (deels) wordt gedempt, of anderszins wordt aangetast, moet onderzoek naar het daadwerkelijke gebruik van deze watergang door vleermuizen worden verricht. *UPDATE 2017: Nader onderzoek naar de functionaliteit voor vleermuizen van de sloot in kwestie wordt echter niet nodig geacht omdat, gelet op de huidige inrichting van het gebied, de kans op een voor een vleermuispopulatie essentiële functie, op voorhand nihil wordt geacht.*
- Wanneer in het kader van de werkzaamheden watergangen worden gedempt of afgedamd en vissen verstoord kunnen worden, dient onderzocht te worden of de beschermde Bittervoorn en Kleine modderkruiper voorkomen en dienen mitigerende maatregelen te worden genomen. *UPDATE 2017: nader onderzoek naar Bittervoorn en Kleine modderkruiper is onder de Wnb niet meer noodzakelijk. Algemeen geldende mitigerende maatregelen om vissterfte te voorkomen volstaan.*
- Verstoring van broedende vogels, hun in gebruik zijnde nesten, eieren of nog niet vliegvlugge jongen is wettelijk verboden. Om dit te voorkomen wordt bij voorkeur buiten het broedseizoen gewerkt. Het broedseizoen loopt globaal van maart tot september. Wanneer dit niet mogelijk is moet het terrein ongeschikt gemaakt worden voor broedende vogels door de oevervegetatie te verwijderen vóórdat zich vogels hebben gevestigd.

5.7.3.2 Aanbevelingen

- Met het oog op aanwezige vleermuizen is het altijd raadzaam om te voorkomen dat licht onnodig uitstraalt naar de omgeving.
- Voer, in geval van werkzaamheden in de periode maart t/m augustus voor aanvang van werkzaamheden aan de oever een inspectie uit om er zeker van te zijn dat er geen broedende vogels meer aanwezig zijn.
- Volg bij het dempen van (delen van) de watergang de vigerende gedragscode flora & fauna van de Gemeente Zoetermeer; zie:
https://www.zoetermeer.nl/bestuur/beleid-openbareruimte_47252/item/flora-en-faunawet_24931.html/

5.7.4 Groencompensatie

De strook groen waar de overloopparkeerplaatsen worden aangelegd, is opgenomen in de groenkaart. In de groenkaart zijn regels opgenomen t.b.v. de ruimtelijke ordening van het groen in de gemeente. De locatie is daarin aangeduid als 'stadsgroen, laag dynamisch'. De aanleg van de parkeerplaatsen is alleen mogelijk als ter plaatse het groen wordt versterkt (lokale compensatie). Met het inrichtingsvoorstel met bosschages c.q. bomen en struiken wordt de functie van verbinden en het groen versterkt. Hiertoe is een beplantingsplan opgesteld dat als Bijlage 8 bij de plantoelichting is gevoegd. Met deze maatregelen wordt voldaan aan de groenkaart en daarmee aan de gewenste ruimtelijke ordening van het groen in de gemeente.

5.8 Vormvrije mer-beoordeling

In de Europese Richtlijn 2001/42/EG van 27 juni 2001 wordt - onder meer - aangegeven dat bij de voorbereiding van en besluitvorming over bepaalde plannen en programma's een milieubeoordeling moet worden uitgevoerd. Deze Richtlijn (met bijlagen) is geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving, door middel van een aanpassing van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage 1994.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een afwijking van de oorspronkelijk bedoelde ontwikkeling mogelijk. De nieuwe ontwikkelingen is echter niet als activiteit genoemd in onderdeel C van de bijlage behorende bij het Besluit-mer, zodat niet direct sprake is van een MER-plicht.

Er is bezien of de ontwikkeling onder onderdeel D 11.2 van de bijlage behorende bij het Besluit-mer vallen. Onderdeel D 11.2. richt zich op de activiteiten "aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". Er is sprake van een mer - plichtige activiteit indien de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkeling van een islamitisch cultureel centrum van circa 1.600 m² bvo blijft ver onder de hierboven genoemde drempelwaarden waardoor geconcludeerd kan worden dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgemaakt.

Dat neemt echter niet weg dat als de activiteiten onder de drempelwaarden blijven er toch aan de hand van de selectiecriteria van bijlage III behorende bij de Europese richtlijn 85/337/EEG bezien moet worden of er alsnog een milieueffectrapport moet worden opgemaakt. Het betreft dan met name de kenmerken en de locatie van het gebied.

In dit hoofdstuk is weergegeven hoe het plan zich verhoudt tot de diverse relevante milieukaders (zoals geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodem, archeologie, ecologie en water). De conclusie luidt dat de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling haalbaar en uitvoerbaar is. Het te bebouwen gebied heeft geen bijzondere ecologische functie. Ook ten aanzien van overige (milieu-)aspecten (geluid, verkeer, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water) zijn geen nadelige gevolgen te verwachten.

Voorts kan gesteld worden dat het bestemmingsplan betrekking heeft op bestaand stedelijk gebied en liggen er geen kwetsbare gebieden in of in de nabijheid van het plangebied.

Geconstateerd kan worden dat niet is gebleken van feiten en omstandigheden (waarbij onder meer rekening is gehouden met de criteria in bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (richtlijn 85/337/EEG) die maken dat de uitvoering van dit plan kan leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen die het verrichten van vervolgmilieuonderzoek (eventueel in de vorm van een milieueffectrapportage) noodzakelijk maken.

Conclusie

Hieruit volgt dat voor dit plan geen milieueffectbeoordeling dan wel een milieueffectrapport opgesteld hoeft te worden. Er is geen sprake van een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan dient de gemeente een mer-beoordelingsbesluit te nemen.

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

Dit bestemmingsplan maakt de realisering van een islamitisch cultureel centrum mogelijk op een kavel aan de Olof Palmelaan, naast de brandweerkazerne.

In dit bestemmingsplan Islamitisch Cultureel Centrum is gebruikgemaakt van de landelijke richtlijn Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Hierin zijn verplichtingen opgenomen ten aanzien van de opbouw en presentatie van het bestemmingsplan.

6.1 Inleidende regels

6.1.1 Begrippen

In artikel 1 worden de begrippen die in de regels worden gebruikt omschreven.

6.1.2 Wijze van meten

In artikel 2 wordt onder andere aangegeven hoe de in de regels opgenomen maten voor dakhelling, goothoogte, bouwhoogte, inhoud of oppervlakte van een bouwwerk moeten worden gemeten. Ook wordt aangegeven welke bouwdelen buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

6.2 Bestemmingsregels

6.2.1 Flexibiliteitsregels

In het bestemmingsplan is in sommige gevallen een bevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van de regels voor kleine afwijkingen of overschrijdingen. De ontheffing is bedoeld om in concrete situaties een beperkte afwijking van de regels toe te kunnen staan. Hierdoor mag geen ruimtelijk ongewenste situatie ontstaan.

Voordat ontheffing wordt verleend wordt een nadere planologische afweging gemaakt. Deze afweging vindt plaats aan de hand van de volgende ruimtelijk relevante aspecten:

Straat- en bebouwingsbeeld.

Bepaalde buurten en straten ontlenen hun kwaliteit aan het ruimtelijk beeld, een ruimtelijke samenhang, bijvoorbeeld verspringende rooilijnen, dwarskappen. Nieuwe bebouwing en uitbreiding van bestaande bebouwing mag geen aantasting vormen van dit karakteristieke straat- en bebouwingsbeeld, maar moet daarin passen.

Sociale veiligheid.

Het betreft hier het voorkomen van sociaal onveilige plekken, zoals smalle onoverzichtelijke plekken in het (semi) openbaar gebied. Ook het voorkomen van bijvoorbeeld situaties waarbij de (semi) openbare ruimte aan beide zijden wordt begrensd c.q. begeleid door lange blinde gevels of muren.

Verkeersveiligheid

Gedacht wordt hier bijvoorbeeld aan de noodzaak tot het vrijhouden van zichthoeken.

Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken
Het gaat hier om het criterium dat uitbreiding van bebouwing geen onevenredige aantasting mag vormen voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen en bouwwerken. Hier spelen bijvoorbeeld aspecten als uitzicht, lichttoetreding en bezonning van tuinen een rol.

6.2.2 Bedrijventerrein

De grond in dit bestemmingsplan heeft de hoofdbestemming “Bedrijventerrein”.

Op de gronden met deze bestemming zijn bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1 zoals opgenomen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (bij de regels).

De bestemming Bedrijventerrein wordt op deze locatie voorzien van een functieaanduiding 'maatschappelijk (m)'.

Zodoende zijn, naast de gebruikelijke bedrijfsfuncties tot maximaal milieucategorie 3.1, ook sociale, culturele en religieuze instellingen toegestaan. Overige maatschappelijke instellingen zoals educatieve instellingen (scholen), zorginstellingen (ziekenhuizen) of overheidsinstellingen zijn in de begripsomschrijving van 'maatschappelijk' uitgesloten.

Het maximale bebouwingspercentage (60 % van het bestemmingsvlak) en de maximaal toegestane bouwhoogte (25 mt) blijven ongewijzigd ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan.

Tevens wordt een zuidelijk van het hierboven genoemde kavel gelegen perceel grond, nabij het transformatorgebouw van Stedin, verkocht aan ICZ ten behoeve van parkeren. Dit perceel krijgt eveneens de bestemming 'Bedrijventerrein' met de functieaanduidingen 'maatschappelijk' (m) en 'parkeren' (p). Op dit perceel mag uitsluitend geparkeerd worden ten behoeve van de toegelaten functies.

Een stuk grond dat is gelegen tussen de Olof Palmelaan en de grond die bestemd wordt voor realisering van het Cultureel Centrum, is te klein om nog uit te geven en wordt daarom definitief ingericht ten behoeve van groen. Dit perceel krijgt een Groenbestemming.

Conform de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland zijn bedrijfsgebonden kantoren toegestaan tot maximaal 3.000 m² bvo per vestiging en maximaal 50 % van de totale oppervlakte.

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

De vestiging van zelfstandige kantoren is eveneens uitgesloten.

Het is mogelijk af te wijken van de doeleindenomschrijving en onder voorwaarden bedrijven te vestigen uit milieucategorie 4.1. Dit is alleen mogelijk als deze bedrijven een naar aard en uitstraling gelijke milieubelasting hebben als de rechtstreeks toegestane bedrijven uit milieucategorie 3.1. Om te bepalen of hier al dan niet sprake van is, wordt gebruik gemaakt van de methodiek zoals opgenomen in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering.

Aangezien bijlage 1 van de regels, de Staat van Bedrijfsactiviteiten, niet uitputtend is, is het ook mogelijk af te wijken van de regels en bedrijven te vestigen die niet zijn opgenomen in bijlage 1, maar wel een naar aard en uitstraling gelijke milieubelasting hebben als de rechtstreeks toegestane bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1.

De parkeerbehoefte van de bedrijven of instellingen dient in principe volledig op het eigen terrein, niet zijnde openbaar gebied, opgelost te worden. Het is mogelijk om hiervan op grond van de gemeentelijke Nota Parkeren af te wijken. Zie ook paragraaf 6.3.3.

6.2.3 Groen

De bestemming Groen is bedoeld voor groenvoorzieningen, langzaamverkeersroutes, sport- en speelvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen. Daarnaast is beweiding door middel van dieren toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn parkeerplaatsen toegestaan. Dit betreft de overloopparkerplaatsen aan de Olof Palmelaan.

Gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van een nutsgebouwtje. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die verband houden met de doeleindenomschrijving zijn wel toegestaan.

6.3 Algemene regels

6.3.1 Antidubbelregel

De antidubbelregel uit artikel 5 strekt er toe dat gronden die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning zijn meegenomen, niet nogmaals als zodanig kunnen worden gebruikt. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn als (onderdelen van) één bouwvlak van verschillende eigenaars is, of wanneer gronden zijn doorverkocht.

6.3.2 Algemene afwijkingsregels

Artikel 6.1 bevat de algemeen gebruikelijke afwijkingsmogelijkheden. Het betreft mogelijkheden voor beperkte afwijkingen van de regels van het bestemmingsplan die gelden voor het gehele plangebied.

Artikel 6.2 is opgenomen, om nadere eisen te kunnen stellen die moeten voorkomen dat een teveel aan GSM-masten en installaties een stedenbouwkundig onwenselijke situatie oplevert. Daarnaast spelen op de achtergrond (in planologisch opzicht niet relevant) klachten op het gebied van de volksgezondheid. Hoewel de meetbare straling voldoende in kaart is gebracht en aan voldoende objectieve normen kan worden getoetst, lijken (nog) niet alle aspecten op het gebied van gezondheid glashelder in beeld te zijn. Vooralsnog heeft de gemeente Zoetermeer besloten vast te houden aan de thans beschikbare wetenschappelijke kennis en het rijksstandpunt. Het beleid voor telecommunicatie is hierop gebaseerd. De afwijkingsregels houden in dat het - onder voorwaarden - mogelijk is om een omgevingsvergunning te verlenen voor het plaatsen van een antennemast met een maximum hoogte van 40 m;

De genoemde omgevingsvergunningen kunnen alleen worden verleend na een belangenafweging zoals opgenomen in artikel 6.3.

6.3.3 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014, is de parkeerbepaling uit de Bouwverordening vervallen.

Er is daarom in artikel 7.1 en 7.2 een voorwaardelijke verplichting en afwijkingsmogelijkheid opgenomen waardoor een ontwikkeling alleen is toegestaan indien de parkeerbehoefte van die ontwikkeling afdoende is geregeld, conform de normen uit de geldende beleidsregels met betrekking tot parkeren.

In artikel 7.5 is een uniforme bepaling opgenomen met betrekking tot het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige objecten.

6.4 Overgangs- en slotregels

6.4.1 Overgangsrecht

Deze artikelen 8 en 9 regelen de bebouwing en het gebruik van gronden en opstallen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan in strijd zijn met de bouwregels, gebruiksregels of beide.

6.4.2 Slotregel

In artikel 10 wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

7.1.1 Grondexploitatie (artikel 6.12 Wro)

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het onderhavige bestemmingsplan is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorzien (de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen).

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening bepaalt lid 2 van dit artikel dat de gemeenteraad kan besluiten bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte, een anterieure overeenkomst over grondexploitatie);
2. het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie, dan wel een fasering in de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen vast te stellen;
3. het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, dan wel het stellen van regels omtrent het uitvoeren van die werkzaamheden, dan wel een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid niet nodig is.

Voor onderhavige locatie waarop in het onderhavige bestemmingsplan een bouwplan, als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, is voorgenomen, geldt dat deze in eigendom is bij de gemeente. Het verhaal van kosten van grondexploitatie is voor deze locatie anderszins verzekerd via de gronduitgifte. Indien er een noodzaak bestaat om (nadere) locatie-eisen of een fasering vast te stellen, dan zal dit eveneens worden gedaan via de gronduitgifte, die deel uitmaakt van de grondexploitatie Oosterheem.

Gezien het voorgaande is de vaststelling van een exploitatieplan bij dit bestemmingsplan niet vereist.

7.1.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een bestemmingsplan waarin een ontwikkellocatie voor een cultureel centrum is opgenomen. De gemeenteraad heeft met het besluit 2014-000186 van 30 juni 2014 de financiële gevolgen van de vestiging van een Islamitisch Cultureel Centrum aan de Olof Palmelaan vastgesteld.

Deze zijn onder andere verwerkt in de grondexploitatie Oosterheem. Zodoende is het plan voor de gemeente economisch uitvoerbaar.

7.2 Planschaderisico

Voor de locatie is in opdracht van de gemeente Zoetermeer een risicoanalyse planschade uitgevoerd door bureau BRO, d.d. 2 mei 2014. Daarbij is de voorheen geldende planologische regeling vergeleken met de regeling in het nieuwe bestemmingsplan. Voor beide situaties wordt uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden.

De conclusie luidt dat er geen reële kans is op planschade. Na uitvoering van de risicoanalyse is het bestemmingsplan nog op ondergeschikte onderdelen gewijzigd. De parkeerplaatsen op eigen terrein zijn anders gesitueerd en de overloopparkeerplaatsen worden aan de Olof Palmelaan gesitueerd in plaats van aan de Galvanistraat. Deze wijzigingen leiden naar verwachting niet tot een andere conclusie t.a.v. het planschaderisico.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 9 van de plantoelichting.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het besluit uit 2014 over de realisatie van het islamitisch cultureel centrum aan de Olof Palmelaan is opgenomen dat de gemeente alle omwonenden van de Olof Palmelaan en andere belanghebbenden actief informeert over de bestemmingsplanprocedure en momenten van inspraak. Daarnaast zijn de gemeente en ICZ overeengekomen dat de Stichting 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 gemeenten heeft in 2014 (de toen bekende) belanghebbenden en de ontwikkelende partijen per brief geïnformeerd over het voornemen om 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 12 april 2018 hebben de gemeente en ICZ een informatiebijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst heeft de architect het ontwerp gepresenteerd en heeft de gemeente de stappen van de ruimtelijke procedure toegelicht.

Op 13 december 2018 heeft de aankondiging plaatsgehad van de verplichte kennisgeving ex artikel 1.3.1. Bro.

Op 4 december 2018 is op grond van de Samenspraakverordening besloten om samenspraak te houden op het bestemmingsplan. Dit besluit is gepubliceerd op 13 december 2018 op de gemeentelijke website en in het Streekblad.

Op 4 december 2018 is besloten om het voorontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.1.1. Bro te zenden aan de overleginstanties.

De resultaten van het overleg en inspraak zijn opgenomen in de Nota van Beantwoording Vooroverleg- en Samenspraakreacties. Tevens zijn in deze Nota enkele ambtelijke aanpassingen opgenomen. De Nota is bijgevoegd in Bijlage 10.

Op 14 januari 2019 is het voorontwerp bestemmingsplan behandeld in de raadscommissie Stad. De raadscommissie Stad kan aandachtspunten meegeven die vervolgens worden betrokken bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. De aandachtspunten en vragen vanuit de commissie zijn opgenomen en beantwoord in een memo d.d. 12 juni 2019. De toelichting en regels van het bestemmingsplan zijn op een aantal onderdelen aangepast.

Op 11 juni 2019 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken vastgesteld. Het B&W-besluit is bijgevoegd in Bijlage 11 van de toelichting.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens op gepubliceerd en heeft vanafgedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Er zijn zienswijzen ingediend ingediend.

Opheeft de gemeenteraad een besluit over de ingediende zienswijzen genomen en het bestemmingsplan vastgesteld. Het raadsbesluit is bijgevoegd in

De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de Nota Zienswijzen bestemmingsplan

Deze Nota is bijgevoegd in.....

Hoofdstuk 8 Handhaving

Gemeentelijke handhavingsbeleid is gebaseerd op een prioritering. Daarbij zijn weegfactoren benoemd op basis waarvan de onderwerpen die het belangrijkste worden gevonden, het zwaarst worden gewogen. Fysieke veiligheid geldt als belangrijkste weegfactor. Natuur en duurzaamheid is de minst zware weegfactor. Vervolgens zijn voor de handhaving per taakveld bouwen, milieu en openbare ruimte prioriteiten gesteld. De handhaving van bestemmingsplannen valt onder het taakveld bouwen. Bij elk taakveld is een rangschikking ontstaan van zeer grote risico's naar zaken die nauwelijks risico's in zich herbergen. De prioritering wordt vervolgens in jaarlijkse handhavingsuitvoeringsprogramma's vertaald naar aandachtsgebieden, bijvoorbeeld extra aandacht voor illegale dakopbouwen, dakkapellen of illegaal gebruik.

Handhaving kan plaatsvinden via de publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Het college van Burgemeester en Wethouders is bevoegd om met bestuursrechtelijke sancties op te treden tegen overtredingen van regels van bestemmingsplannen. De bestuursrechtelijke sancties bestaan uit de bestuursdwang en het opleggen van last onder dwangsom. Door middel van het privaatrecht kan de gemeente op indirecte wijze het bestemmingsplan handhaven. Dat kan door gebruikmaking van haar bevoegdheden als eigenaar of van contractuele bevoegdheden.

De strafrechtelijke vervolging is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. Overtredingen op grond van bestemmingsplanregels vallen onder de Wet op de economische delicten. Strafrechtelijk optreden is gewenst bij overtredingen waarvan de gevolgen niet meer ongedaan gemaakt kunnen worden. De Wet op de economisch delicten biedt verder de mogelijkheid bij het opleggen van de straf rekening te houden met het economisch voordeel dat de overtreder heeft behaald. Ook biedt de wet de mogelijkheid de verplichting op te leggen om op eigen kosten de gevolgen van het delict goed te maken.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aanbouw

een gebouw(deel) dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw(deel) onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.2 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar bepaalde regels gelden ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.3 aan huis verbonden beroep of bedrijf

een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten tot en met milieucategorie 1 van de staat van bedrijfsactiviteiten voor zover deze betrekking hebben op:

- administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en zorggebied (waaronder gastouderschap tot zes kinderen) of hiermee gelijk te stellen gebied;
- het houden van een webshop of een bed en breakfast;
- ambachtelijke bedrijvigheid,

waarbij geldt dat deze activiteiten door hun beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend, met uitzondering van groepspraktijken, detailhandel en horeca.

1.4 afhaalcentrum

het bedrijfsmatig leveren van goederen aan personen die deze goederen aanwenden voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, zonder uitstalling ten verkoop.

1.5 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf waarin, geheel of overwegend, door middel van handwerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, hersteld en/of geïnstalleerd, waaronder mede worden begrepen het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht, zoals een fietsenmaker, kledingreparatiebedrijf, lijstenmakerij, naai-atelier, sleutelmakerij, schoenreparatiebedrijf en klompenmakerij.

1.6 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.7 antennedrager

een antennemast of andere constructie, bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.8 archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 bebouwingspercentage

een percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak, bouwvlak respectievelijk (gedeelte van een) bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.11 bedrijf

onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, verhandelen en opslag van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop en/of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.12 bedrijfsgebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het bedrijfsproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie tot maximaal 5% van de vloeroppervlakte met een maximum van 50 m².

1.13 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.14 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo)

de totale (bruto) vloeroppervlakte van de ruimten die worden gebruikt voor een (aan huis verbonden) beroep of bedrijf, winkel of dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten, kantine, toiletruimten, lift- en trappenhuizen en dergelijke.

1.15 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is.

1.16 bed en breakfast

een aan huis verbonden beroep of bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van nachtverblijf van maximaal vier slaappleatsen en waarbij het verstrekken van consumpties ondergeschikt is.

1.17 begane grond

bouwlaag, waarvan de vloer op gelijke of bij benadering gelijke hoogte ligt als peil.

1.18 beperkt kwetsbaar object

- a. verspreid liggende woningen, woonwagens en woonschepen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonwagens of woonschepen per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. kantoorgebouwen, hotels, restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet onder de definitie van kwetsbaar object, onder c, vallen;
- c. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- d. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet onder de definitie van kwetsbaar object, onder d, vallen;

- e. objecten die met de onder a tot en met c genoemde functies gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- f. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.19 bestaand

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van de desbetreffende regel.

1.20 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0637.BP00046.

1.22 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.24 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.26 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.27 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.29 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.30 cateringsbedrijf

een bedrijf waar voedsel en/of dranken worden bereid, die door of vanuit het bedrijf naar de eindgebruiker worden gebracht.

1.31 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.32 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.33 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen aanwenden voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.34 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reisbureaus, kapsalons, banken, belwinkels en internetcafés, zulks met uitzondering van horeca.

1.35 eerste verdieping

tweede bouwlaag van een woning of een gebouw, gerekend vanaf peil.

1.36 fte

fulltime equivalent: de rekeneenheid waarmee de omvang van een functie of personeelssterkte wordt uitgedrukt. Een fte is een volledige werkweek van 38 uur.

1.37 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.38 geluidsgevoelige voorzieningen

gebouwen zoals genoemd onder 'andere geluidsgevoelige gebouwen' in artikel 1 van de Wet Geluidhinder.

1.39 geometrische plaatsbepaling

locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem.

1.40 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfs- of beroepsactiviteit.

1.41 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.42 horeca

het bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken, bereiden voor directe consumptie van voedsel en/of dranken, exploiteren van zaalaccommodatie en het bieden van logies. De verschillende vormen van horeca zijn opgesomd in de Staat van horeca-activiteiten;

1.43 kampeermiddel

- a. een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor een bouwvergunning of omgevingsvergunning is vereist, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.44 kantine

een ondergeschikte vorm van niet-zelfstandige horeca ten dienste van de sportbeoefenaars en eventuele toeschouwers.

1.45 kantoor

een ruimte die door haar indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden met geen of slechts een ondergeschikte baliefunctie. Ondergeschikte cursusvoorzieningen en congres- en vergaderaccommodaties behoren hier ook toe.

1.46 kunstwerk

een bouwwerk geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, dam, duiker, tunnel, sluis, via- of aquaduct, voorziening ter voorkoming of beperking van vervuiling van de waterhuishouding, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.47 kwetsbaar object

- a. woningen, woonwagens en woonschepen, niet zijnde woningen, woonwagens en woonschepen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder a;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen;
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;

- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.48 maatschappelijke voorzieningen

Levensbeschouwelijke voorzieningen zoals bijvoorbeeld gebedsruimtes met daarbij behorende sociale en culturele voorzieningen ten behoeve van bijvoorbeeld verenigingsleven en huiswerkbegeleiding alsmede ondergeschikte vormen van niet-zelfstandige detailhandel en/of niet-zelfstandige horeca ten dienste van de gebruikers van deze voorzieningen.

1.49 nutsvoorziening

voorziening voor elektriciteit, gas, water, energie, telecommunicatie, (gescheiden) inzameling van (huishoudelijke) afvalstoffen, opslag en transport van afvalwater, openbare veiligheid, volksgezondheid en een daarmee gelijk te stellen voorziening van algemeen nut.

1.50 onderbouw of souterrain

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen.

1.51 ontsluitingsweg

een weg, pad of doorgang die toegang verschaft tot een perceel.

1.52 operators / providers

aanbieders van een mobiel netwerk.

1.53 peil

- a. voor een hoofdgebouw en daarbij behorende aan- en uitbouwen op een perceel waarvan de hoofdtoegang tot het perceel onmiddellijk grenst aan een weg, langzaam verkeersroute of voetpad: de hoogte van de weg, langzaam verkeersroute of voetpad ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bijgebouw: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse;
- c. in overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse.

1.54 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.55 risicovolle inrichting

1. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
2. een Amvb-inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet Milieubeheer regels gelden met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden bij de opslag en/ of het gebruik van gevaarlijke stoffen.

1.56 roaming

het gebruik maken van (delen van het) mobiele netwerk van andere operators / providers.

1.57 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.58 site sharing

het gezamenlijk door twee of meer operators / providers delen van antenne-opstelpunten, zoals bedoeld in artikel 3.11, lid 1 Telecommunicatiewet;

1.59 stacaravan

een caravan, die als een gebouw valt aan te merken.

1.60 terras

een buiten de besloten ruimte van de inrichting liggend deel van het horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

1.61 tuincentrum

een detailhandelsbedrijf waar boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen en kamerplanten en attributen voor de verfraaiing en het onderhoud van tuinen en de daarbij nodige hulpmaterialen en tuinmeubilair te koop worden aangeboden.

1.62 uitbouw

een gebouw (deel) dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.63 volumineuze detailhandel

detailhandel volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van meubels, woninginrichtingsartikelen, tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, meubelen.

1.64 voorgevelrooilijn

de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die, zoveel mogelijk aansluit bij de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing langs die weg. Een hoekwoning heeft slechts 1 voorgevelrooilijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels worden de maten van bouwwerken als volgt gemeten:

2.1 bouwhoogte

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 goothoogte

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 inhoud

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 oppervlakte

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 vloeroppervlakte

binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden aangemerkt als bedrijfsvloeroppervlakte (bvo).

2.7 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot en met milieucategorie 3.1 van de in de bijlage bij deze regels opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- b. bedrijfsgebonden detailhandel;
- c. bedrijfsgebonden kantoren met een bvo dat minder bedraagt dan 50% van het totale bvo van het bedrijf en minder is dan 3.000 m² bvo;
- d. ondergeschikte horeca, met een bvo dat minder bedraagt dan 5% van het totale bvo van een bedrijf, met een maximum van 150 m² bvo;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', tevens maatschappelijke voorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend een parkeerterrein ten behoeve van de toegelaten functie;

met daaraan ondergeschikt:

- g. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. objecten van beeldende kunst;
- k. kunstwerken;
- l. speelvoorzieningen;
- m. reclamevoorzieningen;
- n. vlaggenmasten en lichtmasten;
- o. parkeervoorzieningen;
- p. water;
- q. wegen en paden;

met de daarbij behorende bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 60 % van het bestemmingsvlak;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 25 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn geen gebouwen toegestaan;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van een erfafscheiding mag maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen, licht- en vlaggenmasten mag maximaal 10 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag maximaal 15 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder a, voor het bouwen van een erfafscheiding met een hoogte van maximaal 3 m, indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, waaronder begrepen de beveiliging, en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een geluidzoneringsplichtige inrichting als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van de opslag van consumentenvuurwerk;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van horeca.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken van milieucategorie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder a, voor een gebruik ten behoeve van bedrijven tot ten hoogste milieucategorie 4.1, en voor een gebruik door bedrijven die niet zijn genoemd in de bijlage bij deze regels opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

3.5.2 Voorwaarden voor afwijken milieucategorie

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.5.1, indien deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot milieucategorie 3.1 en indien de kwaliteit van de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water;
- c. langzaam verkeersroutes, waaronder begrepen de daarvoor benodigde voorzieningen zoals taluds en overige kunstwerken;
- d. faunavoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens parkeervoorzieningen.

met daaraan ondergeschikt:

- f. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
- g. bouwborden;
- h. extensieve beweiding;
- i. kunstwerken;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. objecten van beeldende kunst;
- l. objecten voor reclamedoeleinden;
- m. onverharde speelvelden;
- n. speelvoorzieningen;
- o. vlaggenmasten en lichtmasten;
- p. paden;

met de daarbij behorende bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van het volgende:

- a. per bestemmingsvlak is een nutsgebouw toegestaan, waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen en de oppervlakte maximaal 25 m².

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- b. de bouwhoogte van bouwborden, kunstwerken, speelvoorzieningen, faunavoorzieningen, vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag maximaal 15 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- b. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

6.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10 %;
- b. het bouwen van luifels, erkers, balkons, bordessen, pergola's en andere ondergeschikte bouwdelen, mits deze het bouwvlak of bestemmingsvlak met niet meer dan 2 m overschrijden;
- c. het bouwen van technische ruimten, lift- en/of trappenhuizen mits:
 1. de oppervlakte van de overschrijding, per technische ruimte, lift- en trappenhuis, niet meer bedraagt dan 20 m²;
 2. de bouwhoogte van een technische ruimte, lift- of trappenhuis niet meer bedraagt dan 3 m boven de, voor het desbetreffende bouwvlak geldende, maximale bouwhoogte;
- d. het bouwen van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 5 m en een oppervlakte van maximaal 60 m²
- e. het plaatsen van sirenemasten met een bouwhoogte van maximaal 40 m.

6.2 Voorzieningen voor telecommunicatie

6.2.1 Plaatsen van antenne-installatie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor het plaatsen van een antenne-installatie voor telecommunicatie, waarvan de bouwhoogte gemeten vanaf de voet van de antenne - of indien de antenne geplaatst is op een antennedragers, gemeten vanaf de voet van de antennedragers- maximaal 40 m mag bedragen en mits:

- a. de antenne-installatie niet op een gebouw wordt geplaatst;
- b. de antenne-installatie niet bij bouwkundige monumenten wordt geplaatst;
- c. de antenne-installatie op een afstand van minimaal 100 m van woonbebouwing wordt geplaatst;
- d. de antenne-installatie zoveel mogelijk wordt geplaatst in de directe nabijheid van bestaande bebouwing, niet zijnde woonbebouwing, vanwege de gewenste landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing ervan.

6.2.2 Site sharing of roaming

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning, als bedoeld in 6.2.1 slechts verlenen indien en nadat door de aanvrager voldoende gemotiveerd is aangetoond dat het technisch niet mogelijk is of in redelijkheid niet kan worden verlangd dat, door toepassing van de beginselen van site sharing en/of roaming, gebruik kan worden gemaakt van een antenne-installatie in de omgeving.

6.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.1 en 6.2 kan alleen worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 7 Overige regels

7.1 Parkeren

Ter plaats van de gebiedsaanduiding 'overige zone - parkeren en geluidsgevoelige objecten' kan het bevoegd gezag pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

- a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien voldaan wordt aan de normen en eisen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;

7.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1, indien wordt voldaan aan de regels en voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in artikel 7.1, indien dit noodzakelijk is voor de verkeersveiligheid en/of om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

7.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken waarbij in afwijking van een verleende omgevingsvergunning niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

7.5 Nieuwe geluidsgevoelige objecten

Ter plaats van de gebiedsaanduiding 'overige zone - parkeren en geluidsgevoelige objecten' is bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder de realisatie van geluidsgevoelige objecten voor zover gelegen binnen een geluidszone, alleen mogelijk indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder dan wel aan het besluit hogere waarden geluid dat bij dit ruimtelijke plan is gevoegd, met inbegrip van de in dat besluit opgenomen voorwaarden en maatregelen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 9 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Islamitisch Cultureel Centrum.

