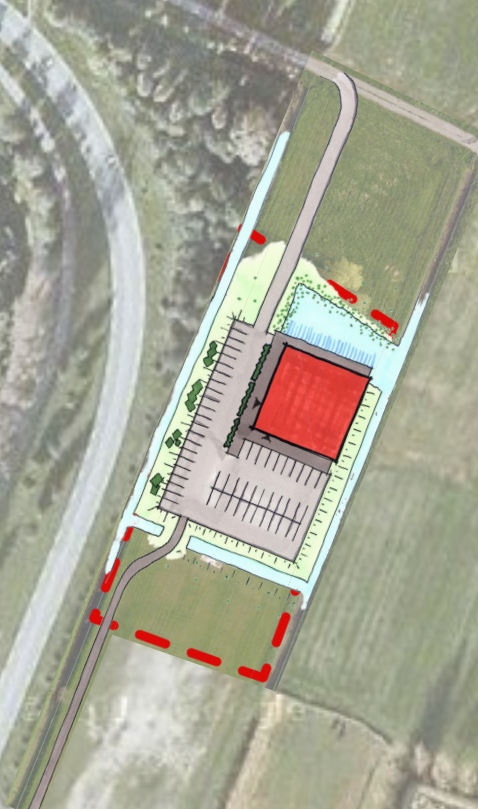


MOSKEE NOORDZIJDE

Bestemmingsplan

gemeente Bodegraven, 30 september 2010



COLOFON

opdrachtgever

Gemeente Bodegraven

contactpersoon

John van den Berg

ontwerp

HKB Stedenbouwkundigen

Zuiderpark 21

9724 AH Groningen

050-3183100

contactpersoon

Martin Elfrink

project

Bestemmingsplan Moskee Noordzijde

plancode

NL.IMRO.0497.MoskeeBO10-BP80

datum

30 september 2010

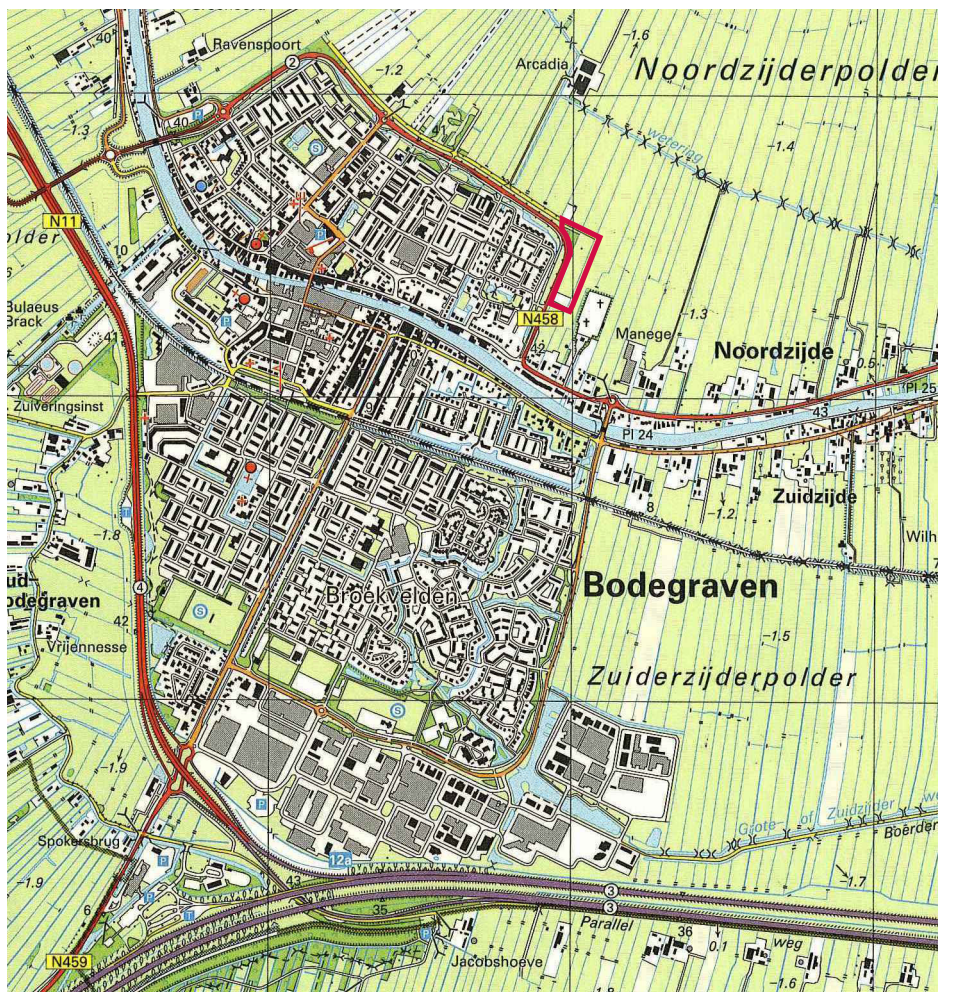
Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting

blz.

1.	Inleiding	7
	1.1. Aanleiding	7
	1.2. Situering	7
	1.3. Vigerende bestemmingsplannen	7
2.	Beschrijving plan	8
	2.1. Historische context	8
	2.2. Ruimtelijke kwaliteit	9
	2.3. Beschrijving planvoornemen	9
3.	Beleidsaspecten	13
	3.1. Nationaal beleid	13
	3.2. Provinciaal beleid	13
	3.3. Gemeentelijk beleid	14
4.	Planologische randvoorwaarden	16
	4.1. Archeologie	16
	4.2. Ecologie	16
	4.3. Water	17
	4.4. Bodem	18
	4.5. Geluid	18
	4.6. Luchtkwaliteit	19
	4.7. Externe veiligheid	20
	4.8. Kabels en leidingen	21
	4.9. Milieuzonering	21
5.	Juridische toelichting	22
	5.1. Algemeen	22
	5.2. Beschrijving bestemmingen	22
6.	Uitvoerbaarheid	24
	6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
	6.2. Financiële uitvoerbaarheid	24
7.	Procedure	26
	7.1. Overleg	26
	7.2. Inspraak	27



plangebied

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Sinds 1981 wordt al gezocht naar een nieuwe locatie voor de vestiging van een permanente moskee/islamitisch cultureel centrum. Het gaat om een gebouw van 625 m² met daarin een gebedsruimte, maar ook ruimte voor activiteiten zoals huiswerkbegeleiding, koranlezingen en ruimte voor het houden van een uitvaartdienst. In 2007 is vervolgens een locatieonderzoek uitgevoerd, waaruit een zoekgebied met een oppervlakte van circa 5.000 m² langs de huidige Burgemeester Kremerweg als meest geschikt naar voren kwam. Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad van Bodegraven de Structuurvisie Noordzijde vastgesteld waarin het zoekgebied verder is gespecificeerd tot het noordelijke deel. De Structuurvisie houdt met maximaal 2.500 m² aan oppervlakte voor deze functie rekening (inclusief ruimte voor het parkeren). Het gebied ligt aan de hoofdontsluiting van Bodegraven en is eigendom van de gemeente.

1.2. Situering

De locatie voor de nieuwe Moskee bevindt zich in het gebied 'Noordzijde', de in de toekomst te ontwikkelen afronding van de wijk Noord. Het plangebied is gelegen direct ten oosten van de huidige Burgemeester Kremerweg en direct noordelijk van het bestaande evenemententerrein.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan "Buitengebied", zoals vastgesteld op 16 december 2004 door de Gemeenteraad van Bodegraven, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 5 juli 2005 en gedeeltelijk goedgekeurd door de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van 20 september 2006;
- bestemmingsplan "Reparatieherziening Buitengebied", zoals vastgesteld door de Gemeenteraad van Bodegraven op 1 oktober 2009.

Op basis van bovengenoemde bestemmingsplannen zijn de gronden voorzien van de bestemming "Agrarische doeleinden, met de nadere aanwijzing "evenementen toegestaan".

2. Beschrijving plan

2.1. Historische context

Bodegraven is op te delen in een aantal ruimtelijk samenhangende deelgebieden, die chronologisch in de tijd zijn ontstaan. Dit zijn het lint langs de Oude Rijn, de dorpskern en de uitbreidingen daaromheen.

lint Bodegraven is ontstaan op de stroomruggen langs de Oude Rijn. Het dorp is lineair gebouwd, met de rivier als ruggengraat. De rivier is tevens de basis van waaruit het omliggende veengebied is ontgonnen, in slagverkaveling loodrecht op de dijk. De ligging, op het raakvlak van rivier en polder, is bepalend voor de identiteit van Bodegraven. Deze ligging bracht ook een belangrijke bron van inkomsten met zich mee, namelijk de opslag en overslag van landbouwgoederen. Ten noorden van de Oude Rijn en het oude dorp is in de loop van de vorige eeuw woningbouw gerealiseerd. De dorpskern kwam te liggen rondom de brug over de rivier.

kern De kern Bodegraven is gesitueerd ten noorden van de A12 en ten oosten van de N11, met als zwaartepunt het gemengde centrumgebied en de dichter bebouwde delen langs de Oude Rijn. Bodegraven kent een goede ontsluiting. Door de N11 richting Leiden wordt de centrale ligging in het Groene Hart door een betere bereikbaarheid verder benut. Ook is een NS-station aanwezig dat samen met de spoorlijn een scheiding vormt tussen het oudere deel van de kern rondom de Oude Rijn en de projectmatig ontwikkelde woonbuurten ten zuiden ervan. Bij aankomst in de kern ontstaat richting het centrumgebied –dat zich enigszins asymmetrisch ten opzichte van de woongebieden bevindt– zicht op de watertoren, de molen en de kerktoren. Deze vormen herkenbare elementen (landmarks) die verwijzen naar het oorspronkelijke gebied rondom de Oude Rijn. Het centrumgebied kent een verspreide ligging, met diverse winkelfuncties in het oudere zuidelijke deel en de nieuwe ontwikkelingen in het noordelijke deel. De aanwezigheid van het water is uitsluitend merkbaar ter plaatse van de bruggen. De gevelwanden van de straten in het centrumgebied zijn op veel plekken onderbroken, waardoor ruimtelijk een versnipperd gebied is ontstaan. De beeldkwaliteit van het oudere centrum is laag. De overgang tussen de oorspronkelijke lintbebouwing en de latere uitbreidingsgebieden is ruimtelijk en functioneel niet helder. Met andere woorden: de hoofdstructuur en de daarmee samenhangende afbakening van verschillende gebieden is niet ervaarbaar. Het betreft hier met name het deel van Bodegraven ten noorden van de spoorlijn. Dit is bijvoorbeeld te merken in het winkelgebied. Wél is een aantal oorspronkelijke landschappelijke lijnen herkenbaar, zoals het oude lint langs beide zijden van de Oude Rijn, die een goede basis vormen voor het realiseren van een sterkere ruimtelijke hoofdstructuur. In het gebied tussen het spoor en de Oude Rijn is buiten de kern de slagenstructuur bijvoorbeeld nog ten dele herkenbaar. Deze van oorsprong landschappelijke structuren zijn samen met de historische bebouwing cultuurhistorisch waardevol.

dorpsuitbreidingen Grenzend aan het dorp op de noordoever vonden de eerste geplande uitbreidingen van noordelijk Bodegraven plaats. Vervolgens werd de wijk Noord in verschillende fasen verder ontwikkeld. Dicht bij het oude dorp liggen derhalve de oudste delen van de wijk, in het noorden en oosten de jongere uitbreidingen.

Het oudere deel van Bodegraven langs de Oude Rijn kenmerkt zich door diversiteit van gebouwen en concentreert zich langs lange straten en het water, terwijl het ten zuiden van het spoor gesitueerde woongebied van de kern projectmatig is ontwikkeld en is opgebouwd uit middellange woonblokken met eengezinswoningen in een strakke (grid) opzet. In Broekvelden is het oostelijke deel meer organisch opgebouwd, door geknikte richtingen in de woonblokken en een slingerend verloop van de straten, waardoor een meer introvert karakter is ontstaan dan in het grid.

2.2. Ruimtelijke kwaliteit

ondergrond Het plangebied ligt op de rand van de oeverwal van de Oude Rijn en is gelegen op de rand van het weidelandschap van het Groene Hart. De ondergrond bestaat uit kleigrond en gaat ten noorden van het plangebied over in klei op veen.

omgeving De landschappelijke dragers in de directe omgeving van de locatie zijn de oeverwallen van de Oude Rijn en het karakteristieke slagenlandschap met een ontginningsrichting loodrecht op deze rivier. De slagen beginnen op de achterzijde van de kavels aan het lint en ten noorden van de begraafplaats en verdwijnen uiteindelijk aan de horizon.

Ten zuidoosten van de locatie ligt de begraafplaats van Bodegraven. Verheven boven zijn omgeving ligt deze als een eiland via een statige oprijlaan vanaf Noordzijde in het open weidelandschap. De begraafplaats heeft een karakteristieke omkadering met hoge populieren, dat tevens zorgt voor een in zichzelf gekeerde oriëntatie, met de kapel als ankerpunt. Door de hogere ligging ten opzichte van het omringende landschap vormt het een baken in het landschap.

2.3. Beschrijving planvoornemen

locatiekeuze Sinds 1981 wordt al gezocht naar een nieuwe locatie voor de vestiging van een permanente moskee/islamitisch cultureel centrum. Het gaat om een gebouw van ca. 600 m² met daarin een gebedsruimte, maar ook ruimte voor activiteiten zoals huiswerkbegeleiding, koranlezingen en ruimte voor het houden van een uitvaartdienst. Bij het beschreven gebouwde programma is een normatieve parkeerbehoefte berekend van ca. 30 à 60 parkeerplaatsen. Deze kan of op eigen terrein opgelost worden, of bij openbare parkeerplaatsen ook inzetbaar worden voor andere functies in het gebied. In 2007 is een locatieonderzoek uitgevoerd met het doel de beste locatie aan te wijzen om op korte termijn een nieuwe moskee/islamitisch cultureel centrum te bouwen. In dit locatieonderzoek zijn diverse locaties in Bodegraven onderzocht, die mogelijk in aanmerking zouden kunnen komen voor het vestigen van de moskee/het islamitisch cultureel centrum. Criteria bij dit onderzoek waren onder andere voldoende ruimte voor een gebouw dat ruimte biedt aan het groeiende aantal leden van de moslimgemeenschap, voldoende ruimte om aan de parkeerbehoefte te voldoen, een goede bereikbaarheid van de locatie en tot slot de mogelijkheid om op korte termijn met de bouw van de moskee te kunnen beginnen. De locatie aan de Burgemeester Kremerweg is uit deze analyse als beste mogelijkheid naar voren gekomen. Het gebied ligt aan de hoofdontsluiting van Bodegraven, is in eigendom van de gemeente, de omvang van het gebied kan nog bepaald worden, waardoor genoeg ruimte gereserveerd kan worden voor parkeren.

Na verdere afweging en overleg met omwonenden is besloten om het noordelijke deel van het zoekgebied aan te wijzen als definitieve locatie. Het aanwijzen van het zuidelijke deel zou de toekomstige ontwikkeling van het gebied Noordzijde meer belemmeren dan de noordelijke locatie. Bovendien zal de zuidelijke locatie tot hogere kosten ten behoeve van de ontsluiting leiden. Tenslotte is door omwonenden aangegeven dat de noordelijke variant de voorkeur geniet boven de zuidelijke. Derhalve is er voor gekozen om de nieuwe moskee in het meest noordelijke deel van de zoeklocatie te realiseren.

inrichtingsschets

In samenspraak met het moskeebestuur, omwonenden en de Stichting Vakantiespelen is een inrichtingsschets opgesteld. De inrichtingsschets houdt in dat het noordelijke deel van de zoeklocatie wordt ingericht voor de moskee en de daarbij behorende voorzieningen. De locatie sluit aan op het in de Structuurvisie Noordzijde gereserveerde tracé voor de omlegging van de N458. Er wordt aan de zuidzijde van dit tracé, in de lijn van het overige beeld van Bodegraven-Noord, rekening gehouden met de mogelijke toekomstige aanleg van een groen/blauwe zone waarin een fietspad en een wandelpad aangelegd kunnen worden. Het realiseren van een waterpartij is tevens ingegeven vanwege het feit dat het mogelijk is om de te verleggen randweg op deze waterpartij af te laten wateren. Met deze waterpartij wordt tevens voorzien in de voor de bouw van de moskee en voor de daarbij behorende infrastructuur benodigde watercompensatie. Ten slotte wordt met een dergelijke waterpartij een goede overgang bewerkstelligd naar het open polderlandschap ten noorden van de locatie.

Om de moskeelocatie op een ruimtelijk verantwoorde wijze af te scheiden van het evenemententerrein, zal aan de zuidzijde van de moskeelocatie een sloot worden aangelegd. Op deze manier is het niet noodzakelijk om het terrein van de moskee met een hekwerk te omheinen en wordt het open zicht niet verstoord.

Evenemententerrein

De inrichtingsschets houdt rekening met een uitbreiding van het bestaande evenemententerrein. Uitbreiding van het evenemententerrein is gewenst om het verlies aan ruimte op het evenemententerrein als gevolg van de bouw van de moskee te compenseren. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet echter niet in deze compensatie. Te zijner tijd zullen ten behoeve van de compensatie nadere keuzes worden gemaakt. Hiervoor zal een aparte ruimtelijke procedure worden gevolgd.

landschappelijke inpassing

Het landschap waar de moskee in komt te staan kenmerkt zich voornamelijk door openheid (weilanden), begrenzing en daarmee verkaveling middels lange, rechte watergangen en sporadisch de aanwezigheid van de zgn. geriefbosjes (kleine groepjes beplanting van voornamelijk els en es). Deze elementen zijn gebruikt om de moskee op een passende wijze landschappelijk in te passen. Concreet houdt dit in dat de locatie wordt begrensd door water. Verder zal geen hoge beplanting op de parkeerplaats wordt toegepast. Omdat er het grootste deel van het jaar sprake is van open ruimte, zullen bomen een obstakel in het open landschap vormen. Lage beplanting middels hagen is wel gewenst. Aan de westzijde van de locatie zal een begeleidende, transparante rechte rij met elzenstoelen worden toegepast. Middels dit landschappelijke element worden de rechte lijnen van het landschap benadrukt en krijgt de moskee meer landschappelijk houvast in zijn omgeving. Met de aanplant van deze elzenstoelen wordt tegelijkertijd voorzien in de herplantingsplicht die wordt verbonden aan de later te verlenen kapvergunning voor de bestaande bomen op de locatie.

positionering gebouw	<p>Op de locatie wordt ruimte geboden voor een moskee met een bebouwd oppervlak van maximaal 625 m². Het bestemmingsplan geeft de vrijheid geven om het gebouw een rechthoekige of vierkante vorm te geven. Tevens biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid, indien gewenst, het gebouw zodanig op het perceel te situeren, dat de deelnemers van de samenkomsten in de moskee in de richting van Mekka kunnen bidden. Verder wordt de mogelijkheid geboden om het gebouw in de aan te leggen waterpartij te bouwen. Met een dergelijke positionering van het gebouw kan gebruik gemaakt worden van de ruimtelijke kwaliteiten van de locatie.</p>
ontsluiting	<p>De Burgemeester Kremerweg is een gebiedsontsluitingsweg, waarvan de provincie Zuid-Holland de beheerder is. De Provincie Zuid-Holland vindt nieuwe aansluitingen op deze weg niet gewenst, omdat dit te veel negatieve effecten heeft op de verkeersdoorstroming en de verkeersveiligheid. Nieuwe aansluitingen zijn volgens de Provincie enkel en alleen bespreekbaar indien het gaat om volwaardige aansluitingen. In dit geval zou dit betekenen dat ter plaatse van de bestaande aansluiting van de Wetering op de Burgemeester Kremerweg een rotonde moet worden aangelegd en dat de ontsluiting van het evenemententerrein en de moskee op deze rotonde moet plaatsvinden.</p> <p>Met de aanleg van een dergelijke rotonde zijn hoge kosten gemoeid, reden waarom een rotonde niet gewenst is. Daarnaast is in de Structuurvisie Noordzijde voorzien in een toekomstige omlegging van de Burgemeester Kremerweg, waardoor dit deel van de weg verdwijnt. Het doen van een forse investering voor de aanleg van een rotonde in dit wegvak is daarom niet verantwoord.</p> <p>Om bovenstaande redenen is gekozen voor ontsluiting van de locatie voor de moskee via de de bestaande parallelweg langs de Burgemeester Kremerweg aan de noordzijde van de locatie. Op deze manier ontstaat geen nieuwe of andere aansluiting op de Burgemeester Kremerweg,</p> <p>Bij een eventuele toekomstige omlegging van de Burgemeester Kremerweg is het niet mogelijk om de nu geplande ontsluiting van het moskeeterrein te handhaven. Wanneer de Burgemeester Kremerweg daadwerkelijk wordt omgelegd, zal de moskeelocatie via een nieuw te ontwerpen en aan te leggen ontsluiting worden ontsloten op de om te leggen weg.</p> <p>Voor langzaam verkeer wordt een route naar de moskeelocatie aangelegd vanaf de oversteekplaats bij de toegang van het evenemententerrein. Deze verbinding zal zodanig breed en zwaar worden aangelegd dat zij ook begaanbaar is voor hulpdiensten. De locatie van de moskee zal dan vanaf twee zijden benaderbaar zijn voor hulpdiensten.</p>
verkeersbewegingen	<p>Voor een reële inschatting van het aantal verkeersbewegingen kan worden uitgegaan van circa 240 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit aantal verkeersbewegingen is gebaseerd op:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de maximale parkeernorm die volgens de CROW-richtlijnen van toepassing is op religieuze gebouwen in relatie tot het verwachte aantal bidplaatsen in de moskee (0,2 parkeerplaats x 300 bidplaatsen); ▪ gemiddeld 2 bijeenkomsten in de moskee per dag.

Dit verkeer wordt, over de noordelijke parallelweg, afgewikkeld via de Burgemeester Kremmerweg (N458). Deze gebiedsontsluitingsweg heeft nog ruim voldoende restcapaciteit voor het afwikkelen van deze extra verkeersbewegingen. Het aantal extra verkeersbewegingen dat de moskee op de beoogde locatie genereert, levert dan ook geen knelpunten op voor het bestaande wegennet.

parkeerbehoefte

Voor de berekening van de parkeerbehoefte van de moskee zijn de Richtlijnen parkeren bij ruimtelijke (her)ontwikkeling in de gemeente Bodegraven (vastgesteld door het college op 31 augustus 2004) van toepassing. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is als uitgangspunt gehanteerd dat het gebouw de opgegeven 300 bidplaatsen heeft, waarvoor een parkeernorm geldt van tussen 0,1 tot 0,2 parkeerplaats per bidplaats. Maximale invulling van de norm zou tot gevolg hebben dat 60 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig moeten zijn. De minimale invulling leidt tot 30 parkeerplaatsen.

Gezien de ligging aan de rand van de bebouwde kom van Bodegraven, is het de verwachting dat bezoekers veelal met de auto komen, in plaats van te voet of op de fiets. Daarnaast zijn in de omgeving van de locatie geen andere parkeerplaatsen beschikbaar waarvan tijdens drukke momenten gebruik gemaakt kan worden. Daarom is bij het opstellen van de inrichtingsschets het uitgangspunt gehanteerd dat de parkeerbehoefte die de moskee genereert, zoveel mogelijk op de locatie zelf moet worden opgevangen. Een norm die hoger ligt dan de minimale parkeernorm ligt daarom in de rede.

Op basis van bovenstaande overwegingen dienen op het eigen terrein van de moskee minimaal 45 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Dit betekent dat een norm wordt gehanteerd van 0,15 parkeerplaats per bidplaats.

beeldkwaliteit

De gemeenteraad zal ten behoeve van de bouw van de moskee welstandscriteria vaststellen. Deze criteria hebben betrekking op het uiterlijk van het uiteindelijke moskeegebouw en vinden hun juridische grondslag in de artikelen 12 en 12a van de Woningwet. Op basis van de door de gemeenteraad vast te stellen criteria zullen burgemeester en wethouders (op advies van de gemeentelijke welstandscommissie) moeten beoordelen of een toekomstig bouwplan voor de moskee voldoet aan redelijke eisen van welstand.

3. Beleidsaspecten

3.1. Nationaal beleid

Nota ruimte

De gemeente Bodegraven is midden in het nationale landschap het ‘Groene Hart’ gelegen, waarbinnen het uitgangspunt ‘behoud door ontwikkeling’ geldt. In algemene zin geldt hiervoor dat ruimtelijke ontwikkelingen alleen mogelijk zijn mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt (‘ja, mits’-regime). Binnen nationale landschappen is woningbouw slechts toegestaan voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). De Oude Rijnzone is één van de transformatiegebieden in het Groene Hart waar beoogd wordt om de bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten zoveel mogelijk te waarborgen.

Eén van de speerpunten binnen De Oude Rijnzone betreft “Het Venster Bodegraven – Woerden”. Het venster is een van de weinige open gebieden in het Groene Hart met een duidelijke verbinding tussen waardevolle polderlandschappen. Het venster voorziet in een gevarieerd beeld, waarin zowel het karakteristieke landschap als wonen, werken en recreëren, passend bij de schaal en maat van het gebied, thuishoren. Behoud van deze open ruimte en de verbetering van de kwaliteit daarvan staan hierbij voorop. Het verbeteren van de huidige stadsrand van Bodegraven-Oost (inclusief de Noordzijde) is hierbij een belangrijk onderdeel.

Samen met de toekomstige ontwikkelingen in het gebied wordt bij de realisatie van de moskee daarom aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing.

3.2. Provinciaal beleid

streekplan

De Transformatiezone Oude Rijn is door de Provincie Zuid-Holland overgenomen in haar Streekplan. Hierin is beschreven dat de transformatieopgave vooral gaat over noord-zuid gerichte versterking van ecologische, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten. West-oost gericht gaat het daarbij om revitalisering en herstel van cultuurhistorische waarden van de oevers van de Oude Rijn en om het versterken van het samenhangende stedelijke netwerk van infrastructuur en verstedelijking. Voor het deelgebied Bodegraven-Oost – Nieuwerbrug is de belangrijkste opgave de verbetering en het behoud van de landschappelijke kwaliteiten.

Om aan de beleidsintenties met betrekking tot het Groene Hart tegemoet te kunnen komen is het Streekplan in 2007 op onderdelen herzien. Specifiek voor de Noordzijde betekent dit een verlegging van de rode contour naar het oosten, waarmee het plangebied binnen deze contour is komen te liggen.

Transformatievisie
Focus Oude Rijn

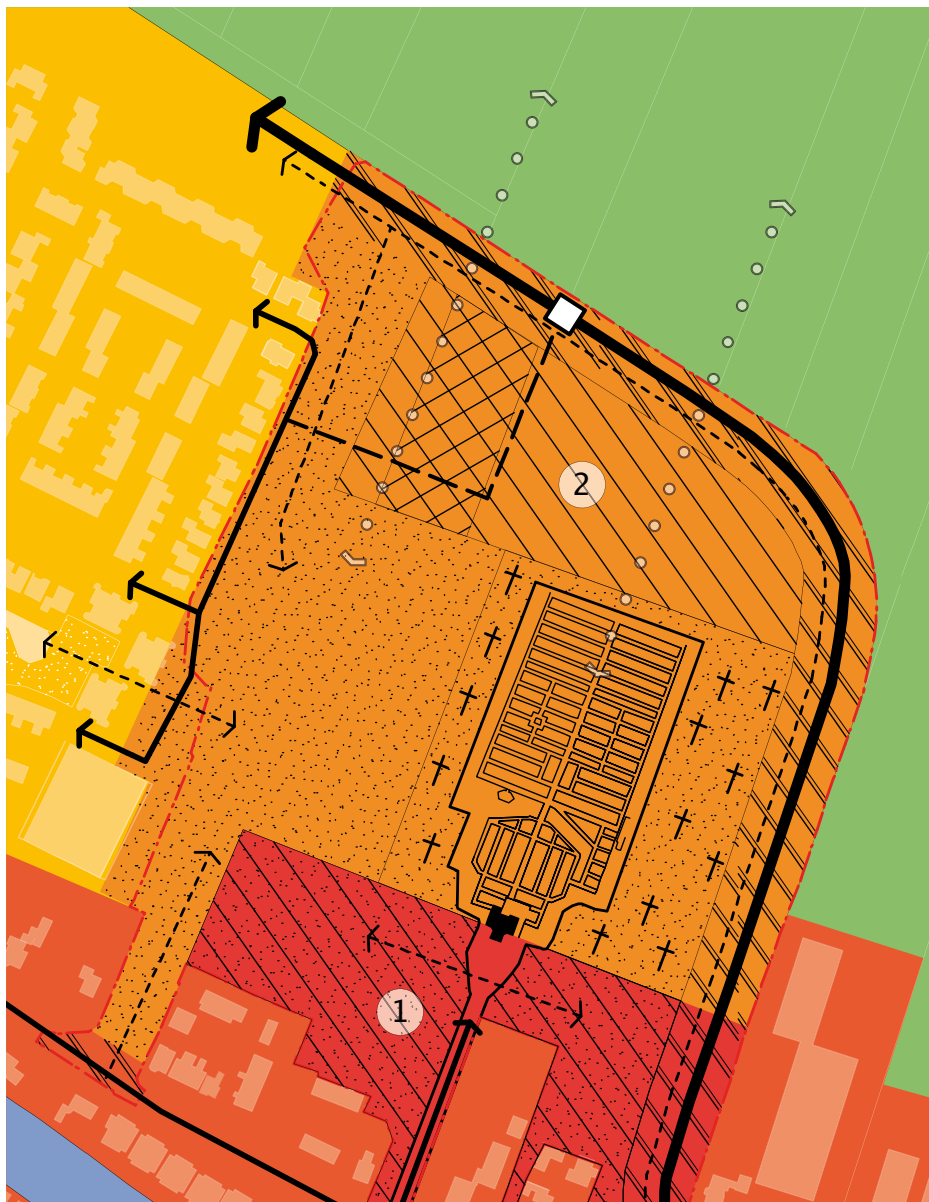
In de Transformatievisie Oude Rijnzone (2007) is het gewenste ruimtelijke ontwikkelingsperspectief voor de langere termijn weergegeven. Voor het deelgebied Bodegraven-Oost - Nieuwerbrug is een gebiedsvisie opgesteld. Als belangrijkste opgave voor dit gebied geldt verbetering en behoud van de landschappelijke kwaliteiten, als onderdeel van het ‘Venster Bodegraven – Woerden’.

Uitgangspunten daarbij zijn 'openheid', 'zichtlijnen' en 'karakteristieke elementen'. Voor Bodegraven wordt ingezet op binnenstedelijke inbreiding met kleine uitbreidingsmogelijkheden, onder meer rond de begraafplaats. De realisatie van de moskee valt derhalve binnen dit beleidskader.

3.3. Gemeentelijk beleid

structuurvisie Noordzijde

Het belangrijkste beleidskader voor de vestiging van de moskee wordt gevormd door de Structuurvisie 'Noordzijde', vastgesteld op 17 december 2009. De Structuurvisie is opgesteld om de rand van Bodegraven op een duurzame manier vorm te geven richting het Groene Hart. Daarnaast dient de visie om een goede koppeling tot stand te brengen tussen het bestaande dorp en het nieuw te ontwikkelen gebied. Binnen deze Structuurvisie is in het noordelijke deel een locatie opgenomen voor realisatie op korte termijn van een maatschappelijke functie in de vorm van een moskee/islamitisch cultureel centrum. Deze voorziening heeft volgens de Structuurvisie een bebouwd oppervlak van circa 600 m² en 30-60 parkeerplaatsen. In de Structuurvisie wordt rekening gehouden met maximaal 2.500 m² aan oppervlakte voor deze functie.



Structuurvisie Noordzijde -
Bodegraven

Ten aanzien van de ontsluiting geeft de Structuurvisie tevens indicatief aan dat deze aan de zuidzijde van het perceel zal plaatsvinden om elders op de doorgetrokken Burgemeester Kremerweg aan te sluiten.

Naast de bouw van de moskee, heeft de Structuurvisie als doel om in de toekomst de provinciale weg N458 om te leggen, in het betreffende gebied woningbouw mogelijk te maken, de begraafplaats uit te kunnen breiden en een park aan te leggen. Het is daarom van belang dat met de inrichting van de moskeelocatie de overige geplande ontwikkelingen in het gebied niet belemmerd worden.

In de Structuurvisie is voor het evenemententerrein een centrale plaats ingeruimd in het nieuwe park. De verschuiving van het evenemententerrein richting het zuiden betreft dan ook een tijdelijke situatie.

4. Planologische randvoorwaarden

4.1. Archeologie

Op basis van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) is er de verplichting om bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

De Oude Rijn was ooit de noordelijke grens van het Romeinse Rijk. De Romeinse aanwezigheid in Bodegraven blijkt duidelijk uit de aanwezigheid van een castellum nabij de Oud Bodegraafseweg. De Limesweg (noordelijk Romeinse grensweg) liep aan de zuidkant van de Oude Rijn.

Door archeologisch adviesbureau RAAP is er archeologisch onderzoek uitgevoerd met als doel inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingen. De resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in de rapportage d.d. 18 juni 2010 met nummer 3490 van het genoemde adviesbureau. Deze rapportage is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Tijdens het veldonderzoek is gebleken dat het plangebied ligt op de overgang van de oevers van de Oude Rijn naar het komgebied. In het zuidelijke deel van het plangebied zijn onder de bouwvoor oeverafzettingen van de Oude Rijn aangetroffen. In de oeverafzettingen van de Oude Rijn zijn geen laklagen aangetroffen die kunnen duiden op vindplaatsen in het plangebied. In het overige deel van het plangebied zijn komafzettingen onder de bouwvoor aangetroffen. In het noordoostelijke deel van het plangebied zijn onder de komafzettingen verlandingsafzettingen overgaand in geulafzettingen van een crevasse aangetroffen. De overgang van de crevasse-afzettingen naar de erboven liggende komafzettingen is geleidelijk en deze afzettingen zijn dan ook niet bewoonbaar geweest. Er zijn geen archeologische indicatoren in de top van de crevasse-afzettingen aangetroffen.

Aangezien er geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van vindplaatsen in het plangebied zijn aangetroffen, hoeft er geen vervolgonderzoek plaats te vinden.

4.2. Ecologie

De natuurwaarden worden op twee wijzen beschermd: middels de soortenbescherming (Flora- en faunawet) en middels de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998). De beschermde gebieden bestaan uit de Ecologische Hoofdstructuur en de Natura 2000-gebieden.

Ecologisch adviesbureau Watersnip Advies heeft een quickscan Flora- en Fauna uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde dier- en plantensoorten. Uit de quickscan kwam naar voren dat er in het plangebied geen beschermde soorten voorkomen. De quickscan is als bijlage 2 bijgevoegd.

Het onderzoek (Flora- en Faunatoets; Nieuwbouw Moskee Bodegraven Noord; Watersnip Advies; projectnummer 10A009; mei 2010) heeft uitgewezen dat het plan niet in strijd is met de Flora- en faunawet en aldus uitvoerbaar kan worden geacht. Tevens wordt in dit onderzoek geconcludeerd dat het plangebied geen directe relatie heeft met beschermde gebieden (Natura 2000, beschermde natuurmonumenten, (P)EHS-gebieden) of ecologische verbindingzones. De geplande werkzaamheden hebben geen effecten op beschermde gebieden.

4.3. Water

waterkwantiteit	<p>Het gebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Uitgangspunt is dat toevoeging van verhard oppervlak wordt gecompenseerd met minimaal 15% wateroppervlak ten behoeve van de extra benodigde berging. Als gevolg van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling wordt bijna 2.700 m² aan nieuwe verharding aangelegd. Uitgaande van de compensatienorm van het Hoogheemraadschap dient in dat geval 405 m² nieuw water te worden aangelegd.</p> <p>De om esthetische en landschappelijke inrichtingskwaliteit gewenste hoeveelheid water is groter dan de benodigde compensatie. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de aanleg van 615 m² water. Dit is in ieder geval voldoende om te voldoen aan de compensatie-eisen.</p> <p>Daar het nieuwe wateroppervlak aansluit bij de toekomstige inrichtingsplannen en waterhuishouding volgens de Structuurvisie Noordzijde, is geen aanvullende watercompensatie nodig. Wel zal in overleg met het Hoogheemraadschap bekeken worden of de aanwezige stuw naast het moskeeperceel iets verplaatst kan worden.</p>
ophoging en drooglegging	<p>Voor het plangebied wordt uitgegaan van een minimale drooglegging van 1 meter. Tevens wordt er van uitgegaan dat met voldoende dekking een vrij-vervalrioolstelsel wordt aangelegd. Dit ten behoeve van de toekomstige woningbouw volgens de Structuurvisie Noordzijde. Dit betekent deels ophogen en deels verlagen van het huidige maaiveld. Bij de verdere uitwerking van de ontwikkeling zal hier de nodige aandacht aan worden gegeven.</p>
waterkwaliteit	<p>Het hemelwater van dakvlak en overige verharding wordt rechtstreeks op open water afgevoerd, gedeeltelijk middels bermassage. De droogweer afvoer vindt plaats met een persleiding naar het al aanwezige gemengde rioolstelsel in de naastgelegen woonwijk. Het is mogelijk om bij de uitwerking van de Structuurvisie Noordzijde de moskee middels een vrij-vervalleiding aan te sluiten op het rioolstelsel in de naastgelegen woonwijk.</p> <p>Bij toepassing van een gescheiden rioolstelsel dient er op gelet te worden dat de kwaliteit van het oppervlaktewater niet negatief wordt beïnvloed. Vermeden dient te worden dat hemelwater in aanraking komt met materialen die milieubelastende stoffen uitlogen. Deze materialen kunnen bodem en water(bodem) belasten. Zware metalen (bijvoorbeeld koper, zink, lood), mineralen, olie (teer, bitumen) of uitlogende verduurzamingsmiddelen kunnen hieronder worden begrepen. Het is daarom noodzakelijk om eventuele verontreinigingen met behulp van bronmaatregelen aan te pakken om te voorkomen dat de verontreinigingen zich in het milieu verspreiden.</p>

De gebruiksintensiteit van het parkeerterrein is relatief laag. Om deze reden kan het water dat van deze verharding afkomt als schoon worden beschouwd. Het is daarom acceptabel dat dit water direct op het oppervlaktewater wordt afgevoerd. Daarnaast is het in dit geval mogelijk om een groot deel van de verharding via een bermassage naar het water af te voeren.

watertoets

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. In de van het Hoogheemraadschap ontvangen reactie wordt een aantal handvatten geboden voor de invulling van de waterparagraaf in het bestemmingsplan. Mede aan de hand van deze handvatten is voorliggende paragraaf ingevuld.

Het ontwerp-bestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening toegezonden aan het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft bij brief van 5 juli 2010 een positief wateradvies over het bestemmingsplan uitgebracht. Daarmee is het proces van de watertoets met goed gevolg afgerond. Het wateradvies is als bijlage 8 bij de toelichting toegevoegd.

4.4. Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient een bodemonderzoek te worden verricht met het oog op de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging. Een dergelijk onderzoek is eveneens vereist in het kader van de Wet milieubeheer en de Woningwet. In het plangebied zijn door het bodemadviesbureau Geofox-Lexmond enkele bodemonderzoeken uitgevoerd.

De uitgevoerde onderzoeken zijn beoordeeld door de Milieudienst Midden-Holland. Deze beoordeling is opgenomen in het Milieukundig Advies d.d.18 juni 2010 en in de brief van de Milieudienst Midden-Holland d.d. 26 juli 2010. Het advies en de brief van de milieudienst zijn respectievelijk als bijlage 3 en 10 bij deze toelichting gevoegd.

Uit de beoordeling van de uitgevoerde bodemonderzoeken is gebleken dat voor wat betreft de locatie van de moskee de (boven)grond licht verontreinigd is met kwik en lood. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Eén en ander vormt echter geen belemmering voor de ontwikkeling van de locatie. Uit het bodemonderzoek blijkt tevens dat ten zuiden van het bestaande evenemententerrein waarschijnlijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Echter, deze locatie ligt echter buiten het plangebied. Ten noorden van de locatie voor de moskee is gebleken dat de locatie op grond van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt is voor het beoogde doel.

De bodemonderzoeken zijn als bijlagen 4, 5, 6 en 11 bijgevoegd.

4.5. Geluid

wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen binnen de op grond van de Wet geluidhinder voor de Burgemeester Kremerweg van toepassing zijnde geluidszone.

De moskee is echter op grond van de Wet geluidhinder niet aan te merken als een geluidsgevoelig object. Derhalve heeft deze geluidszone geen gevolgen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Omdat de parallelweg, die ten noorden van de Burgemeester Kremeweg ligt, door de aanwezigheid van de moskee zal worden doorgetrokken, ontstaat er op grond van de Wet geluidhinder een onderzoeksverplichting. Daarom heeft de Milieudienst Midden-Holland een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage 3 (Milieukundig Advies Moskee). Uit dit onderzoek is gebleken dat als gevolg van de doortrekking van de parallelweg dat de geluidsbelasting op de gevels van de woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen maximaal 48 dB bedraagt en daarmee gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Het treffen van maatregelen of het vaststellen van hogere waarden is daarom niet aan de orde

indirecte hinder

De moskee valt onder de werking van het Activiteitenbesluit (type A). Aan dit besluit zijn normen verbonden onder andere om geluidsoverlast voor derden te voorkomen. Indirecte hinder, welke niet rechtstreeks voortvloeit uit de inrichting, maar wel kan worden toegeschreven aan de aanwezigheid van de inrichting, is hier wel aan de orde. In de geluidsparagraaf van het Activiteitenbesluit is niets geregeld over indirecte geluidshinder ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

Echter, omdat verkeersaantrekkende werking nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu en hier niets over geregeld is, is de zorgplicht (artikel 2.1 lid 3 Activiteitenbesluit) van toepassing. De Milieudienst Midden-Holland heeft daarom de geluidsbelasting ten gevolge van verkeersaantrekkende werking getoetst aan de circulaire "Geluidshinder 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. Voor de resultaten wordt verwezen naar bijlage 3

Uit het onderzoek van de Milieudienst kan geconcludeerd worden dat de verkeersbewegingen niet leiden tot een toename van de geluidsbelasting op de gevels van omliggende woningen.

4.6. Luchtkwaliteit

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) stelt grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide NO_2 en fijn stof (PM10). De Wet luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien:

1. de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;

2. de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO² en PM10 in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% verstaan;
3. de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
4. gevoelige bestemmingen (waaronder scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd (of indien binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).

De Milieudienst Midden-Holland heeft berekeningen uitgevoerd. Voor dit onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3. Uit dit onderzoek blijkt dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht. Daarnaast is er geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden in het plangebied. Aldus wordt realisatie van het bouwplan conform Titel 5.2 van de Wet milieubeheer toelaatbaar geacht.

4.7. Externe veiligheid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) en Zoning langs hogedruk aardgastransportleidingen (1984) vormen op dit moment het wettelijke kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen en afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

De Milieudienst Midden-Holland heeft een onderzoek uitgevoerd. Voor de resultaten wordt verwezen naar bijlage 3. Uit het onderzoek van de Milieudienst wordt geconcludeerd dat in de directe nabijheid van het plangebied geen spoor-, vaarwegen, buisleidingen of inrichtingen zijn gelegen die in het kader van externe veiligheid een beperking vormen.

In de directe nabijheid van het plangebied is de N458 (Burg. Kremerweg) gelegen. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De ontwikkeling van de moskee zal gezien de beperkte omvang in termen van personendichtheden en het beperkt aantal transporten gevaarlijke stoffen niet leiden tot een significante toename van het groepsrisico. Wel is er de verplichting om een verantwoording groepsrisico in het ontwerp-bestemmingsplan op te nemen.

Over de verantwoording van het groepsrisico heeft de Regionale Brandweer Hollands-Midden advies uitgebracht. Uit het advies d.d. 16 juni 2010 blijkt dat het groepsrisico laag is en dat er sprake is van een lichte toename. De regionale brandweer adviseert om bluswatervoorziening en bereikbaarheid zoals deze door de regio zijn vastgesteld, mee te nemen bij de bouw van de moskee. Het advies van de regionale brandweer is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

verantwoording groepsrisico

Het ontwerp voorziet in een tweetal vluchtmogelijkheden in het geval een calamiteit als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op de N458 zich voordoet. Het betreft hier de noordelijke ontsluiting en de aan te leggen langzaam-verkeersontsluiting aan de zuidzijde richting het evenemententerrein.

Deze laatste zal tevens geschikt worden gemaakt voor voertuigen van hulpdiensten zodat er ook twee aanrijroutes beschikbaar zijn. Binnen het plangebied zullen in overleg met de brandweer brandwaterkranen worden gerealiseerd (primaire bluswatervoorziening). Daarnaast bevindt zich binnen het plangebied in de toekomstige situatie voldoende open water welk als secundaire bluswatervoorziening kan worden aangewend. In overleg met het moskeebestuur zal tenslotte een calamiteitenplan worden opgesteld.

Bovenstaande maatregelen vormen voldoende basis om een lichte toename in het groepsrisico te aanvaarden.

4.8. Kabels en leidingen

In het plangebied bevindt zich een hoofdtransportleiding van het waterbedrijf Oasen. De ontsluitingsweg aan de noordzijde van de locatie voor de moskee kruist deze hoofdtransportleiding. Om de belangen van deze leiding te waarborgen, is voor deze leiding in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen. Deze dubbelbestemming heeft tot gevolg dat, voordat ter plaatse van deze leiding werkzaamheden worden uitgevoerd, overleg dient plaats te vinden met de beheerder van deze waterleiding. Daarom wordt in overleg met waterbedrijf Oasen bezien op welke wijze de nieuw aan te leggen weg rekening moet houden met de waterleiding en of technische maatregelen nodig zijn.

4.9. Milieuzonering

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hinder. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

De Milieudienst Midden-Holland heeft geïnventariseerd welke bedrijven nabij het plangebied zijn gevestigd. Een moskee heeft zowel een milieugevoelige als een milieubelastende functie. Beide aspecten zijn nader bekeken. Voor de resultaten wordt verwezen naar bijlage 3.

Uit de inventarisatie kan geconcludeerd worden dat er geen relevante bedrijfsactiviteiten in de nabijheid van het plangebied zijn. De moskee zelf valt volgens de uitgave Bedrijven en Milieuzonering onder categorie 2, waarbij geluid bepalend is. Voor het aspect geluid wordt verwezen naar de paragraaf 'geluid'.

5. Juridische toelichting

5.1. Algemeen

Het is belangrijk, dat nieuwe bestemmingsplannen op dezelfde basis worden ontwikkeld. Mede hierdoor ontstaat binnen de gemeente voor burgers een grote mate van rechtsgelijkheid. Door het hanteren van dezelfde methodiek worden gelijke gevallen gelijk behandeld. De regels ten aanzien van het bouwen in Bodegraven zijn dan ook in principe hetzelfde. Ook voor de gemeente vereenvoudigt deze standaardisering het begeleiden van de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in de kernen. In beginsel is qua systematiek dan ook zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het onlangs opgestelde bestemmingsplan Bodegraven kern.

opzet Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding tezamen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in een digitale verbeelding en een analoge verbeelding. Sinds 1 januari 2010 is de digitale verbeelding juridisch bindend. De basis voor de verbeelding, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

De regels zijn als volgt opgebouwd.
Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald. Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen. Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen, waaronder algemene ontheffings- en gebruiksregels.
Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsbepalingen en de titel van het bestemmingsplan.

5.2. Beschrijving bestemmingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen en regelingen –voor zover noodzakelijk en niet eerder besproken– afzonderlijk toegelicht. Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

Maatschappelijk Deze bestemming richt zich op de binnen het plangebied gelegen locatie voor de moskee. Deze bestemming voorziet in de vestiging van een moskee c.q. islamitisch cultureel centrum. Het is mogelijk om daarbij behorende ondersteunende functies uit te oefenen. Er kan gedacht worden aan activiteiten als huiswerkbegeleiding, koranlezingen en ruimte voor het houden van uitvaartdiensten. Ofwel, de bestemming staat niet alleen een gebedsruimte toe, maar ook andere functies die gerelateerd zijn aan en samenhangen met een religieuze functie.

Gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Middels de bouwregels is bepaald dat het nieuwe gebouw een maximale goothoogte mag krijgen van 9 meter. Ten behoeve van een koepel of een andersoortige dakconstructie is de maximale bouwhoogte bepaald op 11 meter. De maximale oppervlakte van de te bouwen moskee is gesteld op 625 m². Van belang hierbij is dat bij de realisatie van het hoofdgebouw binnen de bestemming 'Maatschappelijk' voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd (minimaal 45 parkeerplaatsen). Middels lid 5.1.2 is deze onderlinge relatie benadrukt.

- Groen De bestemming Groen heeft betrekking op de bosschage die zich in de bocht van de Burgemeester Kremmerweg bevindt. Deze bestemming staat daarom beplanting toe en andere voorzieningen die normaliter in een groene ruimte terug te vinden zijn.
- Verkeer De bestemming Verkeer richt zich op de noordelijke ontsluiting welke zal worden ingericht voor gemotoriseerd verkeer ten behoeve van de moskeegangers. De bestemming is globaal geformuleerd waarbinnen onder andere verkeers- en verblijfsdoeleinden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen zijn toegestaan. Een dergelijke wijze van bestemmen maakt het mogelijk om de ontsluitingsroute met enige vrijheid in te richten, zonder dat een bestemmingsplan daarvoor onwenselijke barrières oproept.
- Water Zichtbaar water en toekomstig aan te leggen open water in het kader van de watercompensatie is als 'Water' bestemd. Binnen deze bestemming is ook beplanting toegestaan. Het is namelijk de bedoeling dat in de taluds van de watergangen beplanting wordt aangebracht die dient voor een goede landschappelijke inpassing van de locatie van de moskee.
- Agrarisch Momenteel hebben de gronden binnen het plangebied een agrarische bestemming ten behoeve van grondgebonden veehouderij. Een zuidelijk deel hiervan is mede bestemd voor het houden evenementen. De gronden die na realisatie van de moskee in gebruik blijven als weidegrond zijn voorzien van een bestemming Agrarisch. De huidige regeling ten behoeve van het evenemententerrein is overeenkomstig gecontinueerd. Tevens maakt de bestemming Agrarisch het mogelijk dat aan de zuidzijde van de moskeelocatie een voet- en fietspad wordt aangelegd naar de toegang van het evenemententerrein.
- Leiding - Water Ter bescherming van de hoofdtransportleiding van het Waterschap is een strook van 5 meter aan weerszijden van deze leiding voorzien van een dubbelbestemming Leiding-Water. Ter plaatse mogen geen bouwwerken worden opgericht en geldt tevens een aanlegvergunning voor het afgraven en/of ophogen van grond. Ontheffing hiervan is mogelijk nadat overleg is gevoerd met de leidingbeheerder.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Structuurvisie
Noordzijde-Bodegraven

De gemeenteraad heeft op 17 december 2009 de Structuurvisie Noordzijde-Bodegraven vastgesteld. Deze Structuurvisie wijst concreet een zoekgebied aan waar de ontwikkeling van een moskee kan plaatsvinden. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de vastgestelde Structuurvisie. Voordat de Structuurvisie werd vastgesteld, was het mogelijk om over het ontwerp van de visie zienswijzen in te dienen. De Gemeenteraad heeft met inachtneming van de ingediende zienswijzen een besluit over de Structuurvisie genomen.

atelieravonden
inrichtingsschets

Voordat onderhavig bestemmingsplan is opgesteld en in procedure is gebracht, is een inrichtingsschets opgesteld en vastgesteld door de Gemeenteraad. Het doel van deze inrichtingsschets is het maken van keuzes over de uiteindelijke inrichting van de zoeklocatie van de moskee. De keuzes die in deze inrichtingsschets zijn gemaakt, zijn in het bestemmingsplan juridisch vertaald.

Ter voorbereiding van de vaststelling van de inrichtingsschets hebben in de maanden februari en maart 2010 twee atelieravonden plaatsgevonden. Tijdens deze avonden is in overleg met het moskeebestuur, direct omwonenden en de Stichting Vakantiespelen bezien of het mogelijk is tot een inrichtingsschets te komen, waarvoor een bepaalde mate van draagvlak bestaat. Tijdens de atelieravonden is gesproken over de concrete inrichting van de beoogde locatie voor de moskee; de locatiekeuze van de raad stond tijdens deze avonden niet meer ter discussie. Onderwerp van gesprek tijdens de atelieravonden was de invulling van de door de Gemeenteraad bepaalde zoeklocatie.

De resultaten van de atelieravonden zijn belangrijke bouwstenen geweest voor de inrichtingsschets. Daarom is waar mogelijk en wenselijk rekening gehouden met de tijdens de atelieravonden naar voren gebrachte wensen en suggesties.

discussieavond beeldkwaliteit

Op 23 juni 2010 heeft een bijeenkomst plaatsgevonden over de beeldkwaliteit c.q. welstandscriteria van de te bouwen moskee. Tijdens deze bijeenkomst is met het moskeebestuur en de omwonenden opiniërend gesproken over de uiterlijke verschijningsvorm van het te realiseren gebouw.

6.2. Financiële uitvoerbaarheid

De gronden waarop de moskee wordt gebouwd, zijn eigendom van de gemeente. Deze gronden worden na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan verkocht aan de islamitische vereniging.

Bij locaties met voorzieningen voor het algemeen belang (niet-commercieel) wordt uitgegaan van een vaste vierkante meterprijs. De prijs is niet gebaseerd op een marktwaarde. Een marktsituatie voor dit soort voorzieningen zoals bij kerken en verenigingsgebouwen ontbreekt.

De vast te stellen prijs per vierkante meter moet worden gezien als een redelijke vergoeding voor de gemaakte kosten, inclusief een reële waarde van de grond, die jaarlijks wordt geïndexeerd.

“In het kader van de locatiekeuze voor de te bouwen moskee, is een quickscan planschade uitgevoerd. Uit deze quick-scan (Quickscan planschade, Metrum, 3 december 2009) blijkt dat, wanneer de moskee op de nu geplande locatie wordt gerealiseerd, de kans op de verwezenlijking van voor tegemoetkoming ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening in aanmerking komende schade nihil wordt geacht. Een uittreksel van de genoemde quickscan is als bijlage 10 bij deze toelichting gevoegd”

Tegelijkertijd met het nemen van een besluit over de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan zal de Gemeenteraad een besluit nemen over de verantwoording van de financiële gevolgen voor de gemeente van deze ontwikkeling.

Door de gronduitgifte en de gemeentelijke financiële dekking van een eventuele tekort, is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het gelet op artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen.

7. Procedure

7.1. Overleg

In het kader van het op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verplichte vooroverleg is het concept van de inrichtingschets en het daarbij behorende raadsvoorstel toegestuurd aan de volgende instanties:

- Provincie Zuid-Holland;
- VROM-inspectie Zuid-West;
- Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden;
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
- Gasunie;
- Eneco;
- Oasen;
- Koninklijke KPN;
- Milieuraad Bodegraven;
- Wijkteam Noord.

Van de mogelijkheid om een vooroverlegreactie te geven hebben de Provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden, de Gasunie en de Koninklijke KPN gebruik gemaakt. Op deze reactie wordt hierna verder ingegaan.

Provincie Zuid-Holland

Het plan is volgens de Provincie ruimtelijk gezien akkoord. De locatie ligt binnen de rode contour en op dat punt zal de Provincie geen zienswijzen indienen. Dit neemt niet weg dat de Provincie nog meerdere zaken zal moeten afwegen bij het ontwerp-bestemmingsplan, zoals aspecten met betrekking tot milieu, water, cultuur, etc. In het kader van het op te stellen bestemmingsplan zal hiernaar nader onderzoek moeten plaatsvinden.

Reactie gemeente:

De opmerking dat de locatie binnen de rode contour ligt, wordt voor kennisgeving aangenomen. Ter voorbereiding op het ontwerp-bestemmingsplan worden alle noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd. Het ontwerp-bestemmingsplan doet verslag van de resultaten van de diverse onderzoeken. Op basis hiervan kan de provincie een verdere beoordeling van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling maken.

Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

Het Hoogheemraadschap draagt aandachtspunten aan die bij de verdere uitwerking van de inrichtingsschets aandacht verdienen. Het betreft de volgende aandachtspunten. Concreet vraagt het Hoogheemraadschap aandacht voor de relatie met andere plannen, de compensatie van verhard oppervlak, de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en het bouwen in het water.

Reactie gemeente:

Mede aan de hand van de door het Hoogheemraadschap aangereikte aandachtspunten is de waterparagraaf opgesteld. Deze waterparagraaf is opgenomen in paragraaf 4.3 van deze plandoelichting.

N.V. Nederlandse Gasunie

Het plan voor de bouw van de moskee is door de N.V. Nederlandse Gasunie getoetst aan het toekomstige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van VROM voor aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting in 2011 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984 zal dan komen te vervallen. Op grond van deze toetsing komt de N.V. Nederlandse Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen gasleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente:

De reactie van de N.V. Nederlandse Gasunie wordt voor kennisgeving aangenomen.

KPN b.v.

De KPN bespreekt graag met de gemeente de nadere uitwerking van het plan. Daarbij dient aan de orde te komen op welke wijze in het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt omgegaan met de leidingen en andere voorzieningen van de KPN.

Reactie gemeente:

Bij de verdere civieltechnische voorbereidingen van het bouwrijp maken van de betreffende gronden wordt in overleg getreden met de KPN. De afspraken die nodig zijn voor de voorzieningen van de KPN zijn niet relevant voor de inhoud van het bestemmingsplan.

7.2. Inspraak

Aangezien ten behoeve van de vaststelling van de Structuurvisie uitgebreid de mogelijkheid tot inspraak is geboden (welke tevens tot aanpassing van de Structuurvisie heeft geleid) is voor onderhavig bestemmingsplan afgezien van verdere inspraak. Voor het houden van inspraak bestaat geen wettelijke verplichting. Wel wordt een ieder, conform de Wet ruimtelijke ordening, in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan bij de Gemeenteraad kenbaar te maken.