



Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

INGEKOMEN - 2 SEP. 2019

Arnhem, 29 augustus 2019
betreft: principeverzoek bestemmingsplanwijziging Fluvium Zuid Arnhem

Geachte College,

Hierbij willen wij, de Islamitische Unie, een verzoek aan u richten inzake een te volgen juridisch-planologische procedure voor het onbebouwde perceel aan de noordwest zijde van Fluvium Zuid te Arnhem. Het betreft het perceel op de hoek van de Westervoortsedijk en de Stokerstraat, welke onderdeel uitmaakt van het bedrijventerrein Fluvium Zuid. De Islamitische Unie is reeds 18 jaar op zoek naar een nieuwe locatie voor een Islamitisch gemeenschapscentrum, aangezien de huidige locatie aan de Sonsbeeksingel 110 niet (meer) voldoet aan de wensen en eisen van de Islamitische Unie. De Islamitische Unie vraagt met het principeverzoek of de kavel mag worden aangekocht en of er in principe medewerking verleend wordt aan het wijzigen van de bestemming ter plaatse. De gewenste oprichting van een nieuw Islamitisch gemeenschapscentrum aan de Westervoortsedijk/Stokerstraat betreft nadrukkelijk een verhuizing van de functie.

Ter plaatse van de beoogde locatie geldt de bestemming 'bedrijventerrein', waardoor de oprichting van een Islamitisch gemeenschapscentrum niet past binnen de bestemmingsregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Fluvium Midden - Westervoortsedijk West'.

Inhoud van het plan

Het gemeenschapscentrum zal in de beoogde situatie uit verschillende voorzieningen bestaan, zoals gebedsruimtes, een ontmoetingsruimte, verenigingen, leslokalen en een (kleinschalige) winkel. Naast het gemeenschapscentrum zelf zal de rest van het perceel gebruikt worden om te voorzien in de benodigde (fiets)parkeervoorzieningen. Voor een uitgebreide motivering van de haalbaarheid en wenselijkheid van de verplaatsing van de functie Islamitisch Gemeenschapscentrum van de Sonsbeeksingel 110 naar Fluvium Zuid wordt graag verwezen naar het bijgevoegde principeverzoek en de ruimtelijke verkenning.

Arnhem, 29 augustus 2019
pagina: 2 van 2

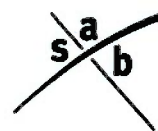
Islamitische Unie

De Islamitische Unie wordt gekenmerkt door een uitgesproken maatschappelijke functie, waarbij een verbinding met de wijk hoog in het vaandel staat. De Unie heeft in het verleden vele evenementen, samenwerkingen en initiatieven georganiseerd waaruit dit duidelijk naar voren komt. De maatschappelijke betrokkenheid is in de huidige situatie veelal wijkgericht, om hiermee ook een verbinding met de wijk te waarborgen. De Islamitische Unie is voornemens om in de beoogde situatie, op de beoogde locatie in Fluvium Zuid, onverminderd de aansluiting te zoeken met de omgeving, met ook extra aandacht voor de omliggende bedrijvigheid. Specifiek wordt gedacht aan samenwerking met bedrijven inzake beroepskeuze en financiële bewustwording.

Met het bijgevoegde principeverzoek en de ruimtelijke verkenning vragen wij concreet of u in principe positief staat tegenover dit plan en bereid bent medewerking te verlenen aan het opstarten van een juridisch-planologische procedure voor dit plan. In het principeverzoek en de verkenning wordt gemotiveerd aangegeven waarom de planontwikkeling ruimtelijk en functioneel aanvaardbaar c.q. gewenst is.

Met vriendelijke groet,

Voorzitter Islamitische Unie



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Onderbouwing principeverzoek

Islamitisch gemeenschapscentrum Fluvium Zuid

Islamitische Unie

Datum: 29 augustus 2019

Projectnummer: 190248

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Begrenzing locatie	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Alternatieve locaties	8
2.3	Verkenning initiatief	9
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	11
4	Milieu- en omgevingsaspecten	14
4.1	Bodem	14
4.2	Geluid	14
4.3	Luchtkwaliteit	14
4.4	Externe veiligheid	15
4.5	Bedrijven en milieuzonering	15
4.6	Flora en fauna	15
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	15
4.8	Water	16
4.9	Verkeer en parkeren	16
4.10	Milieueffectrapportage	17
5	Conclusie	18

1 Inleiding

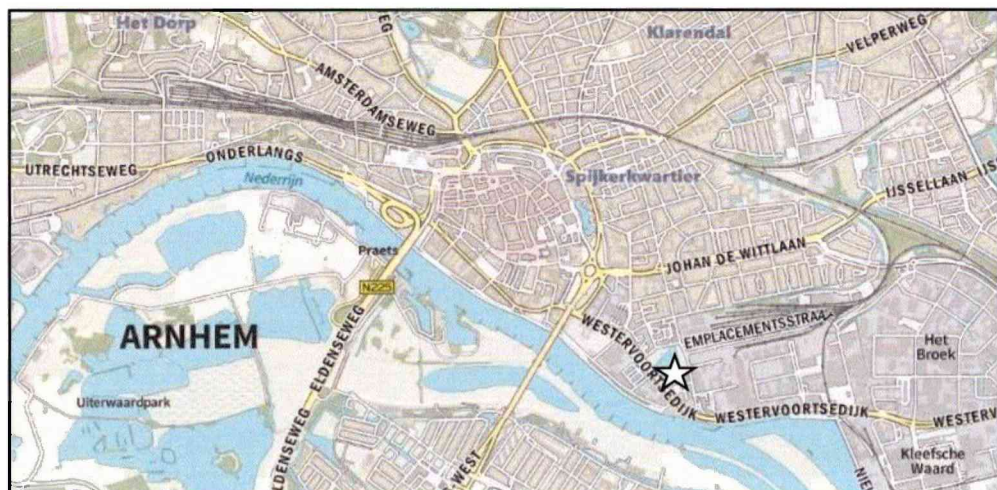
1.1 Aanleiding

De Islamitische Unie is momenteel gevestigd aan de Sonsbeeksingel 110 te Arnhem. Deze locatie voldoet echter niet aan de eisen en wensen die gesteld worden aan een dergelijke functie, waarmee de Islamitische Unie voornemens is om op het zuidelijk deel van het voormalige gasfabriekterrein aan de Westervoortsedijk (Fluvium Zuid) een Islamitisch gemeenschapscentrum te realiseren, ter vervanging van het huidige Islamitisch gemeenschapscentrum aan de Sonsbeeksingel. Het voornemen houdt daarmee nadrukkelijk een verhuizing van de functie in. Ter plaatse van de beoogde locatie geldt de bestemming 'bedrijventerrein', waardoor de oprichting van een Islamitisch gemeenschapscentrum niet aansluit op de gestelde gebruiksregels binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Fluvium Midden - Westervoortsedijk West'.

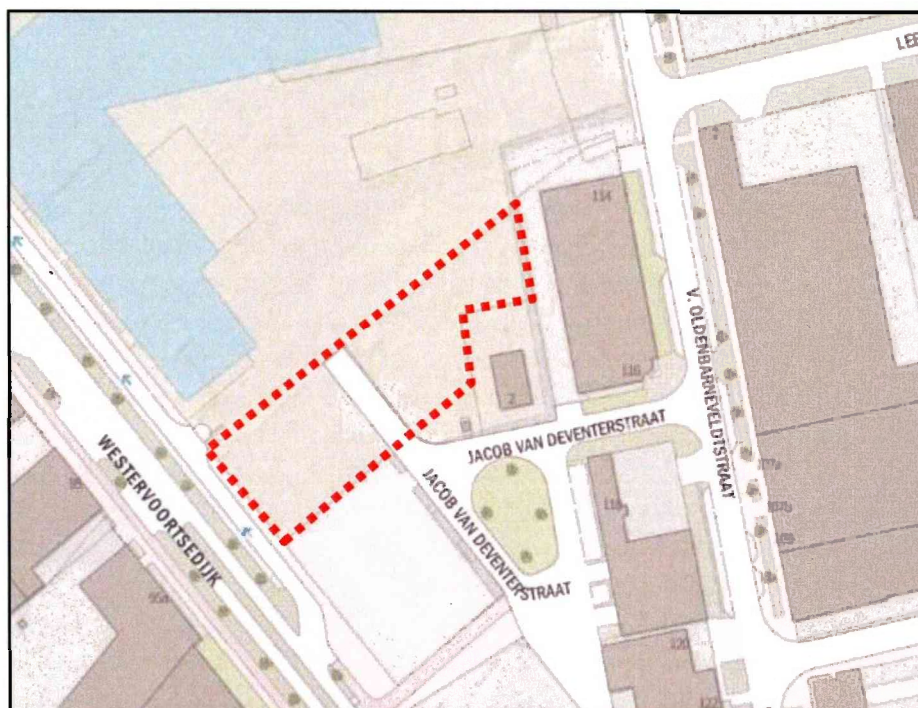
Met dit principeverzoek vraagt de initiatiefnemer concreet of u in principe positief staat tegenover dit plan (de verhuizingsopgave van het Islamitisch gemeenschapscentrum van de Sonsbeeksingel naar Fluvium Zuid) en bereid bent medewerking te verlenen aan het opstarten van een juridisch-planologische procedure voor dit plan. In dit principeverzoek wordt gemotiveerd aangegeven waarom de planontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar c.q. gewenst is. Dit wordt gedaan door achtereenvolgens de huidige situatie van het plangebied, het ter plaatse geldende bestemmingsplan en de beoogde ontwikkeling te beschrijven. Vervolgens wordt strijdigheid met het bestemmingsplan aangegeven, een toets gedaan aan het geldende gemeentelijk beleid en wordt een visie gegeven op de te volgen juridisch-planologische procedure.

1.2 Begrenzing locatie

De beoogde locatie ligt tussen de Westervoortsedijk, de Jacob van Deventerstraat en de Stokerstraat. In de directe omgeving hebben zich diverse bedrijven gevestigd, waaronder een copyshop, een autoverhuurbedrijf, een softwarebedrijf en een loodgieter. Op de navolgende afbeeldingen is globaal de ligging en de begrenzing van de locatie weergegeven



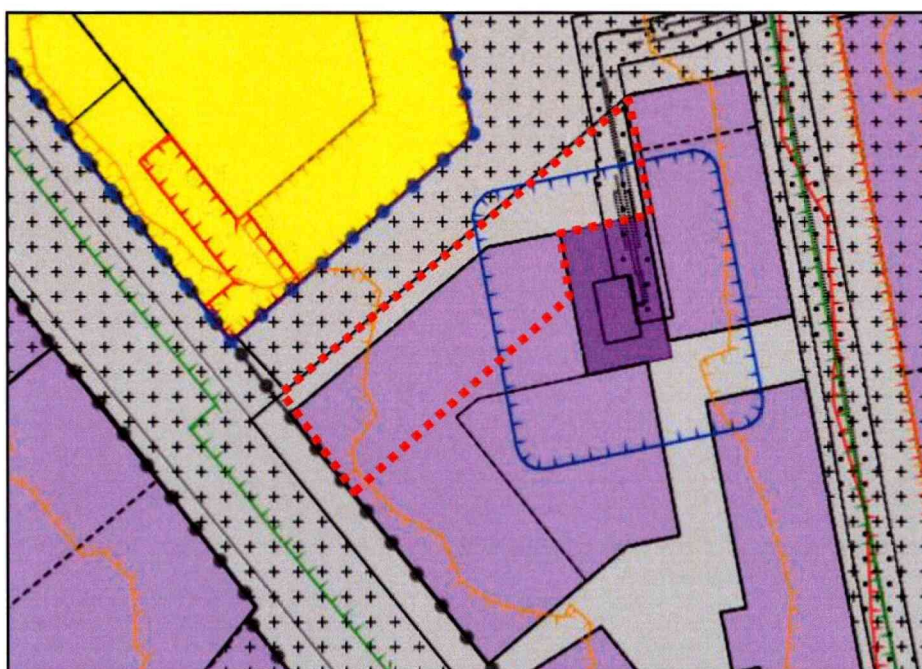
Globale ligging plangebied met aanduiding locatie (ster) bron:pdokviewer.pdok.nl



Globale begrenzing plangebied met aanduiding locatie (rood kader) bron: pdokviewer.pdok.nl

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Fluvium Midden - Westervoortsedijk West'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 5 maart 2018 door de gemeenteraad van Arnhem. De locatie heeft daarbinnen de enkelbestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van dit bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede bestemmingsplan 'Fluvium Midden - Westervoortsedijk West' met aanduiding plangebied (rood kader) bron: ruimtelijkeplannen.nl

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn de gronden bestemd voor bedrijven. Door de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' zijn enkel bedrijven toegestaan die voorkomen in categorie 1 en 2 van de Bedrijvenlijst. Binnen deze bestemming is het tevens mogelijk wegen, fiets- en wandelpaden, trottoirs en parkeervoorzieningen te realiseren. Er geldt een maximum bouwhoogte van 20 meter. Een bijbehorende parkeernorm schrijft voor dat er minimaal één parkeerplaats nodig is per 125 m² bvo.

Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn de gronden bestemd voor (woon)straten, buurtwegen, pleinen en trottoirs met een inrichting hoofdzakelijk gericht op bestemmingsverkeer en verblijfsfuncties, parkeervoorzieningen, groen- en watervoorzieningen, wandelgebieden, nutsvoorzieningen en onderdoorgangen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals entrees tot parkeergarages en straatmeubilair, mag ten hoogste 5 meter bedragen.

De dubbelbestemming 'Leiding - Gas' bestemd de aangewezen gronden, behalve voor de daar aanwezige bestemming(en), mede voor een ondergrondse leiding voor het transport van gas met een diameter van ten hoogste 12 inch en een druk van ten hoogste 40 bar, met de daarbij behorende belemmeringenstrook. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'.

De voor het gehele plangebied geldende gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' bestemd de gronden mede voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting op nieuwe geluidsgevoelige bebouwing als gevolg van het industrielawaai. Ter plaatse van deze aanduiding mogen geen nieuwe geluidsgevoelige functies worden gebouwd. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken.

De voor de westzijde van het plangebied geldende gebiedsaanduiding 'geluidzone - weg' bestemd de aangewezen gronden mede voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van de weg. Ter plaatse van deze aanduiding mogen geen geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken.

De voor het gehele plangebied geldende gebiedsaanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied-1' bestemd de gronden mede voor het behoud en de bescherming van de aanwezige afschermingslaag. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- Het wijzigen van het maaiveldniveau;
- Het verrichten van graafwerkzaamheden;
- Het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- Het dieper dan 1 meter beneden peil indrijven van voorwerpen in de grond.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de beoogde maatschappelijke functie niet toegestaan. Het voorgenomen initiatief past niet binnen de bestemmingsregels

van het geldende bestemmingsplan. Het doorlopen van een juridisch-planologische procedure is noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

Deze onderbouwing is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de beschrijving van het initiatief. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het project moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat een verkennende toetsing aan de milieu- en haalbaarheidsaspecten van het plan. Hoofdstuk 5 sluit ten slotte af met een korte conclusie.

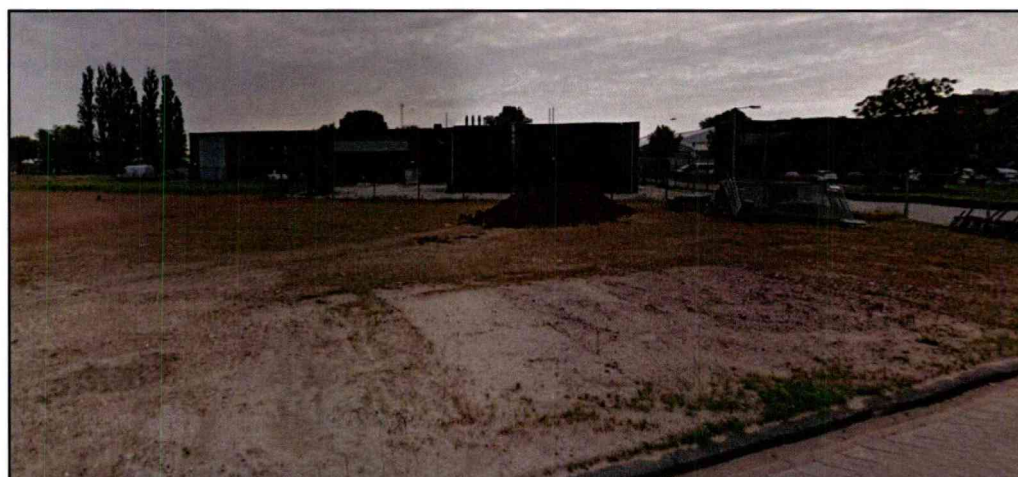
2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in de noordwestelijke hoek van het bedrijventerrein Fluvium Zuid, is momenteel onbebouwd en bestaat, naast het braakliggend terrein, uit de uitloop van de Jacob van Deventerstraat. De totale oppervlakte van het perceel is maximaal 2.600 m². De exacte kavelbegrenzing en de daarmee gepaard gaande oppervlakte wordt in een later stadium overlegd. De ontwikkellocatie wordt begrensd door een tijdelijke parkeerplaats (ten zuiden), een gasontvangststation (ten oosten), de Westervoortse-dijk (ten westen) en de Stokerstraat, waarachter de nieuwe woonwijk 'Nieuwe Kade-kwartier' gepland staat (ten noorden). Op de volgende afbeeldingen is een impressie van de huidige situatie weergegeven.



Impressie huidige situatie westzijde (beoogde locatie moskee) bron: Google Maps



Impressie huidige situatie oostzijde (beoogde locatie parkeerplaats) bron: Google Maps

2.2 Alternatieve locaties

Huidige locatie

De Islamitische Unie is op dit moment gevestigd aan de Sonsbeeksingel 110 in Arnhem. Deze locatie voldoet niet aan de huidige eisen en wensen van de Unie. Het is een oud en gebruiksonvriendelijk gebouw. De locatie is niet goed bereikbaar per auto, tevens te klein en er zijn geen parkeervoorzieningen op eigen terrein. De parkeerdruk in de wijk is de laatste jaren bovendien toegenomen, doordat in het centrum betaald parkeren is ingevoerd, waardoor de parkeerdruk werd verplaatst naar de wijk. Ook zijn er in de directe omgeving diverse ontwikkelingen geweest, zoals de komst van een restaurant, een hotel en het Modekwartier, waardoor de parkeerdruk nog verder is toegenomen. Hierdoor is ook de verkeersveiligheid in het geding. Om deze redenen is men al ruim 18 jaar op zoek naar een nieuwe locatie binnen Arnhem.

Overige locaties

De Islamitische Unie heeft diverse locaties bekeken. Het betreffen locaties die door de gemeente Arnhem zijn aangedragen en locaties die te koop zijn aangeboden via bijvoorbeeld Funda. De locaties bleken om diverse redenen niet haalbaar/realistisch. Het gaat om de navolgende locaties. Hierbij geven we ook aan om welke reden de betreffende locatie als ongeschikt wordt beschouwd.

Locatie	Redenen ongeschiktheid locatie
Hommelseweg/Agnietenstraat (PEBREM gebouw)	Het betreft een monument, waardoor geen ingrepen mogen worden gedaan aan de gevels. Ook lag de komst van een moskee in de wijk gevoelig.
Rosendaalsestraat 373 (Sint Jansschool)	Het plan is gelegen in een woonwijk, buurtbewoners waren tegen.
Kavel Hemonylaan	Dit locatie leek lange tijd kansrijk, ook omdat de gemeente er positief instond. Uiteindelijk is er een woonzorgcentrum gerealiseerd door de eigenaar.
Kavels Van Oldenbarneveldtstraat	Deze locatie is uiteindelijk verkocht aan een projectontwikkelaar, die andere plannen had met de locatie.
Rotterdamsingel 103 (Thuiszorg)	De locatie ligt in Arnhem-Zuid, waardoor het voor de doelgroep (te) ver is. Bovendien was de locatie te klein.
Oude Velperweg 56 (Willibrordkerk)	Het was niet toegestaan om aanpassingen te doen aan de buitenzijde van het pand. Inpandig mochten geen ingrepen worden gedaan.
Leeuwensteinplein 1 (Theater de Leeuw)	De locatie had niet genoeg parkeerruimte.
Thomas à Kempislaan 12	De locatie was te groot en daardoor te duur.
Bethaniëstraat 242	De locatie was te klein.
Simon Stevinweg 20	Het ingediende principeverzoek is afgewezen door de gemeente Arnhem.

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, zijn de locaties vanwege verschillende redenen ongeschikt bevonden.

Uiteindelijk is gekozen voor de locatie Fluvium Zuid. Deze locatie is goed bereikbaar, voldoet aan de grootte, is gelegen richting het zuidoosten en voorziet in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein. Tevens heeft er overleg plaatsgevonden met volkshuisvesting over deze locatie, waaruit geen bezwaren naar voren zijn gekomen. Daarmee wordt deze locatie als geschikt gezien.

2.3 Verkenning initiatief

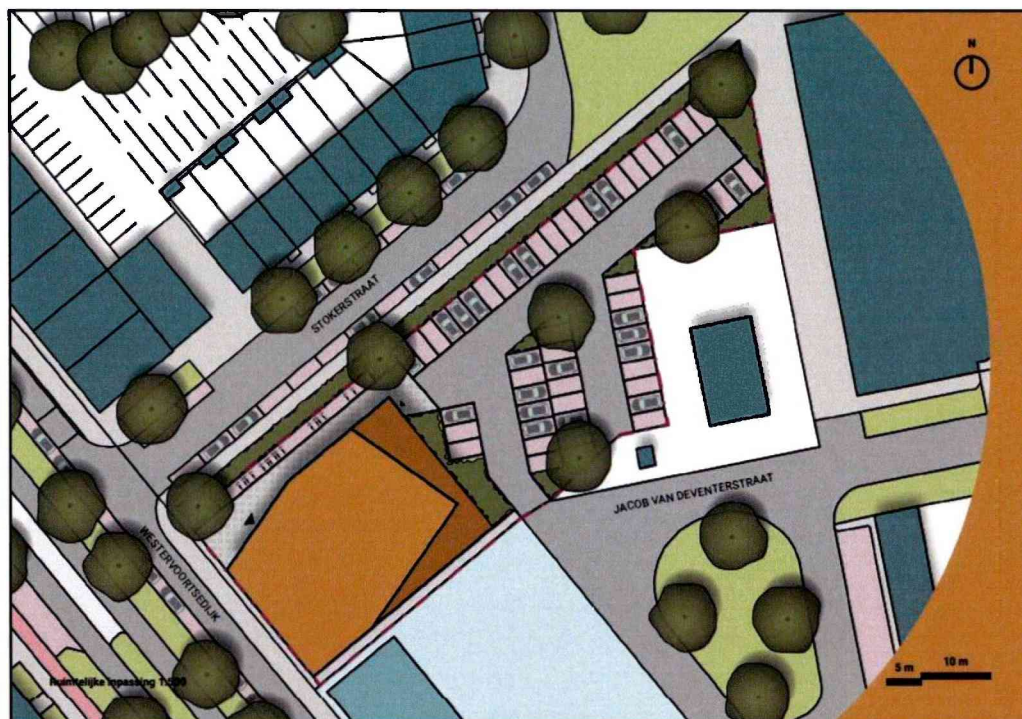
2.3.1 Ruimtelijke verkenning

In een separate rapportage, bijgevoegd bij dit principeverzoek, is een ruimtelijke verkenning opgesteld. Hierin is een schets opgenomen waarin wordt aangegeven hoe het voornemen van het Islamitisch gemeenschapscentrum, met bijbehorende voorzieningen, ruimtelijk zou kunnen worden ingepast. Tevens is hierin een inkijk gegeven in hoe het programma van eisen zou kunnen worden ingepast in het te ontwerpen gebouw. Het programma van eisen bestaat uit het volgende:

- Gebedsruimtes;
- Wasruimtes;
- Algemene ontmoetingsruimte;
- Vrouwenvereniging;
- Jongerenverenigingen;
- Leslokalen;
- Keukens;
- Bibliotheek;
- Bestuurskamer/kantoor;
- Kapper;
- Winkel voor halal producten;
- Overige voorzieningen, zoals een berging, toiletten, entree, lift etc.

Het aantal beoogde bezoekers van het Islamitisch gemeenschapscentrum is nog nader te bepalen. Als maximum is voor de ruimtelijke verkenning, alsmede dit principeverzoek, uitgegaan van 300 tot 350 bezoekers. Incidenteel (met 2 feestdagen) wordt de locatie bezocht door 450 tot 500 bezoekers. De huidige locatie biedt slechts ruimte aan 225 bezoekers. Er is daarmee sprake van een uitbreiding qua aantal bezoekers.

Navolgende afbeelding geeft een impressie van de voorgestelde ruimtelijke inpassing. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de bijgevoegde rapportage.



Impressie schets initiatief (bron: ruimtelijke verkenning, SAB)

2.3.2 Functionele verkenning

De Islamitische Unie wordt gekenmerkt door een uitgesproken maatschappelijke functie, waarbij een verbinding met de wijk hoog in het vaandel staat. De Unie heeft in het verleden vele evenementen, samenwerkingen en initiatieven georganiseerd waaruit dit duidelijk naar voren komt. Qua evenementen kan gedacht worden aan open dagen, lezingen, themamiddagen, een stand op de Amhemse kermis, gezamenlijk dineren en een bazaar. De Unie onderhoudt op de huidige locatie goede contacten met de wijkagent, het wijkcentrum, de wijkkrant en maakt deel uit van een bewonersoverleg. Ten slotte maakt de Islamitische Unie actief deel uit van c.q. levert zij een bijdrage aan vele maatschappelijk betrokken initiatieven, zoals het kransleggen tijdens dodenherdenking, de Modenacht, de Raad van Kerken, samenwerking met de wereldvrouw en stichting Edubridge (als schakel tussen scholen en ouders).

De maatschappelijke betrokkenheid is in de huidige situatie veelal wijkgericht, om hiermee ook een verbinding met de wijk te waarborgen. De Islamitische Unie is voornemens om in de beoogde situatie, op de beoogde locatie in Fluvium Zuid, onverminderd de aansluiting te zoeken met de omgeving, met ook extra aandacht voor de omliggende bedrijvigheid. Specifiek wordt gedacht aan samenwerking met bedrijven inzake beroepskeuze en financiële bewustwording. Wat betreft de toekomstige woonwijk is openheid het uitgangspunt, waarbij het actief uitnodigen van de omwonenden voor bezoek/activiteiten als belangrijkste strategie geldt.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hier-voor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte pro-grammering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten na-gestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Bij elk project dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder van toepassing is. Dit is gedefinieerd als 'een ruimte-lijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detail-handel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie¹ is gebleken dat een moskee dient te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

Hiernaast dient te worden beoordeeld of het project ook gezien zijn schaal en aard moet worden getoetst aan de Ladder. Uit jurisprudentie is gebleken dat bij kleinschali-ge projecten, zoals de bouw van enkele woningen, geen toetsing vereist wordt. Ge-zien de schaal en aard van voorliggende ontwikkeling en vanuit een goede ruimtelijk ontwikkeling dient te worden verantwoord dat er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling. Er dient een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking te wor-den opgesteld.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 *Structuurvisie Arnhem 2020*

Het gebruik van de ruimte in een stad verandert voortdurend. De gemeentelijke struc-tuurvisie is een belangrijk kader voor het beoordelen en entameren van ruimtelijke ini-tiatieven en plannen in de stad. In december 2012 is de Structuurvisie Arnhem 2020 met doorkijk 2040 vastgesteld door de gemeenteraad.

¹ Zie hiervoor uitspraak AbRvS 15 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:381

De structuurvisie benoemt de belangrijkste principes voor het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief van de stad en geeft een uitwerking van dit perspectief zowel naar een aantal thema's als naar gebieden in de stad, de zogenaamde 'koersgebieden'.

Toetsing

Door de ontwikkeling van een gemeenschapsruimte wordt invulling gegeven aan een specifieke behoefte die invulling geeft aan het motto 'heterogene wijken en homogene buurten'. Het karakteristieke 'DNA' van Arnhem met een diversiteit aan landschappen en stedelijke milieus biedt een brede waaier. Het ontwikkelen van een stedelijke voorziening als het gemeenschapscentrum past binnen dit breed 'ruimtelijk DNA'.

3.2.2 Visie op transformatie

De tijd dat er grootschalige nieuwe woningen, bedrijvenlocaties en winkelcentra werden gebouwd, is (op dit moment en misschien wel permanent) voorbij. De aandacht ligt meer op het benutten van lege ruimte en panden in bestaande gebouwde gebieden. Er komt om uiteenlopende redenen vooral veel kantoor- en winkelruimte vrij, maar dat geldt steeds vaker ook voor maatschappelijk vastgoed zoals scholen en kerkgebouwen. De omvang van deze leegstand is nog niet exact duidelijk. Leegstand heeft vaak een negatieve invloed op de omgeving, maar biedt tegelijk mogelijkheden om nieuwe vitaliteit in gebieden te brengen en met verrassende concepten te komen. De rol van gebouweigenaren, huurders, de gemeente en andere betrokkenen verandert. De nota beschrijft welke rol de gemeente bij het bestrijden van leegstand kan en wil spelen.

De rol van de gemeente in het transformatieproces hangt af of de locatie is gelegen binnen of buiten een prioriteitsgebied. Binnen een prioriteitsgebied voelt de gemeente zich medeverantwoordelijk voor het tegengaan van leegstand en wordt er volop ruimte en ondersteuning geboden voor initiatieven. Buiten prioriteitsgebieden staat behoud van kwaliteit voorop. De bestemming wordt alleen gewijzigd indien er sprake is van een kwaliteitsverbetering.

Naast dat moet worden voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, heeft de gemeente Arnhem een aantal eigen voorwaarden geformuleerd. Deze zijn:

- 1 Er is een aangetoonde regionale behoefte aan de nieuwe functie;
- 2 De nieuwe functie conflicteert qua aard en omvang niet (onacceptabel) met bestaande functies in bestaand stedelijk gebied;
- 3 Er zijn geen alternatieve locaties beschikbaar in bestaand stedelijk gebied.
Daarbij gaat het om locaties die direct voorhanden zijn, die door bijvoorbeeld een verbouwing of herinrichting geschikt te maken zijn, of die door een wijziging van het bestemmingsplan beschikbaar kunnen komen;
- 4 Locaties die met diverse vormen van vervoer bereikbaar zijn.

Toetsing

De Visie op Transformatie is afgeschaft sinds 3 juli jongstleden. Tevens is er geen sprake van transformatie met onderhavig voornemen, daar het planvoornemen voorziet in het ontwikkelen van een nieuw Islamitisch gemeenschapscentrum in het gebied Fluvium Zuid. De voorwaarden die worden genoemd in de Visie op Transformatie dra-

gen echter wel bij aan een onderbouwing ten aanzien van de wenselijkheid van het initiatief. (Behoud van) kwaliteit staat voorop. De bestemming wordt alleen gewijzigd indien er sprake is van een kwaliteitsverbetering. In paragraaf 3.1.1 is reeds de Ladder voor duurzame verstedelijking behandeld. Hieronder wordt getoetst aan de aanvullende gemeentelijke voorwaarden:

- 1 De bezoekers van het gemeenschapscentrum zijn hoofdzakelijk afkomstig uit Arnhem, meer specifiek uit Arnhem Noord. Hierdoor is voor dit type functie geen sprake van een regionale behoefte, maar een lokale behoefte. Het planvoornemen betreft een verplaatsing van een bestaande gebedsruimte, hiermee is het bestaansrecht van de functie reeds bewezen. In de omgeving van is reeds één andere gebedsruimte aanwezig, aan de Van Oldenbarneveldtstraat. De Islamitische Unie wenst te verhuizen, aangezien de huidige locatie niet voldoet aan haar eisen en wensen. Zo is er onder andere sprake van een slecht bereikbare locatie en zijn er nauwelijks parkeervoorzieningen.
- 2 De nieuwe functie conflicteert niet met de bestaande functies in de omgeving. Er is in de directe omgeving geen woningbouw aanwezig. In de omgeving bevinden zich in de huidige situatie enkel bedrijven. Een gebedsruimte is geen gevoelige functie, waardoor de omliggende bedrijvigheid geen hinder veroorzaakt voor de voorgenomen ontwikkeling. Vanzelfsprekend geldt dit andersom hetzelfde. De voorgenomen woningbouwontwikkeling ten noorden van onderhavig plangebied ligt buiten de richtafstanden behorende bij onderhavige functie. Ditzelfde geldt voor geplande woningbouw ten noordwesten van het plangebied. Dit werpt derhalve geen belemmeringen op. Volledigheidshalve wordt in de te volgen ruimtelijke procedure voorzien in een akoestisch onderzoek industrielawaai ten opzichte van de woningbouwplannen ten noorden van onderhavig plangebied.
- 3 De huidige locatie van de Islamitische Unie is de Sonsbeeksingel 110 in Arnhem. Zoals aangegeven voldoet deze locatie niet aan de eisen en wensen. In paragraaf 2.2 is nader ingegaan op de alternatieve locaties voor het voorgenomen initiatief.
- 4 De locatie in Fluvium Zuid is met diverse vormen van vervoer bereikbaar. De locatie ligt aan de Westervoortsedijk, een hoofdontsluiting aan deze zijde van Arnhem, inclusief busstation met bussen naar o.a. het Centraal Station en treinstation Westervoort.

Conclusie

Door het onbebouwde perceel in ontwikkeling te brengen in het kader van een Islamitisch gemeenschapscentrum wordt een kwaliteitsimpuls aan het gebied gegeven. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Visie op transformatie.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bodem

In het verleden is ter plaatse van het plangebied bodemverontreiniging aangetroffen. De gronden hebben naar aanleiding hiervan de aanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied-1' toegewezen gekregen. Tussen de grondlagen en de verontreinigde bodem is een beschermend afdekfolie c.q. -doek aangebracht. Met deze voorziening dient in de te belopen ruimtelijke procedure rekening gehouden te worden.

4.2 Geluid

Een Islamitisch gemeenschapscentrum wordt conform de Wet geluidshinder niet aangemerkt als een geluidgevoelige functie. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek en het doorlopen van een procedure voor een hogere grenswaarde zijn daarom niet noodzakelijk. Wel dient dit te worden nagegaan voor de leslokalen die zijn beoogd in het gemeenschapscentrum. Deze functie wordt gezien als een geluidgevoelige functie. In het kader van de hierna te doorlopen juridisch-planologische procedure zal een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï worden uitgevoerd. Voorliggend initiatief als geluidveroorzaker komt aan de orde in paragraaf 4.5: 'bedrijven en milieuzonering'.

4.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit.

Om te kunnen bepalen of het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt, dient inzicht te worden verkregen in de hoeveelheid voertuigbewegingen. In het kader van de te doorlopen juridisch-planologische procedure zal hier nader op in worden gegaan door middel van de NIBM-tool. Gezien de aard en schaal van het initiatief worden geen nadelige gevolgen verwacht.

Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2017, 2020 en 2030 in het studiegebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld, ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

4.4 Externe veiligheid

In de omgeving van de ontwikkellocatie liggen verschillende risicobronnen, namelijk twee buisleidingen (90 meter), de Westervoortse Dijk (450 meter) en de spoorlijn 62P.2 (1.200 meter). Het gemeenschapscentrum betreft in dit kader een beperkt kwetsbaar object; de leslokalen betreffen kwetsbare objecten. Gezien de nabijheid van de buisleidingen en de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' over het oostelijk deel van het plangebied, zal in het kader van de te volgen ruimtelijke procedure een kwantitatieve risicoanalyse worden opgesteld. Aangezien het toekomstige bouwvlak niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van een van de risicobronnen is gesitueerd is de te verwachte uitkomst van deze analyse dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmeringen opwerpt voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Een Islamitisch gemeenschapscentrum valt onder de categorie 'kerkgebouwen e.d.'. voor deze functie geldt milieucategorie 2. Voor functies binnen deze categorie geldt in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter, vanwege het aspect geluid. Binnen 10 meter van de ontwikkellocatie bevinden zich geen (toekomstige) woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen. Indien de initiatiefnemer wenst om eenmaal per week op te roepen tot gebed, zal met een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat (goede ruimtelijke ordening). Hierin wordt voorzien door de initiatiefnemer in de te volgen ruimtelijke procedure.

Gezien het feit dat de leslokalen milieuhindergevoelige functies zijn zal tevens worden getoetst aan de hinder die de omgeving heeft op onderhavig plangebied. Dit zal worden meegenomen in het akoestisch onderzoek industrielawaai.

4.6 Flora en fauna

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden nagegaan of als gevolg van de ontwikkeling sprake is van overtreding van de geldende natuurwet- en regelgeving. Hierbij moet worden aangetoond dat van een negatief effect op beschermde natuurgebieden en -soorten geen sprake is of dat daarvoor een vergunning of ontheffing kan worden verkregen. Met onderhavige ontwikkeling kan niet op voorhand worden uitgesloten dat een negatief effect op beschermde natuurwaarden (zowel beschermde soorten als beschermde gebieden) wordt veroorzaakt. In de te volgen ruimtelijke procedure zal worden voorzien in een voortoets Wet Natuurbescherming.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

De ontwikkellocatie kent, in tegenstelling tot omliggende gronden, geen archeologische dubbelbestemming. Hiermee verwachten wij dat in een eerdere bestemmingsprocedure is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn in de grond van de ontwikkellocatie. Tevens zijn er in de omgeving van het plangebied c.q. het plangebied zelf geen monumenten en/of cultuurhistorisch waardevolle ge-

bouwen aanwezig. De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen daarmee geen rol in de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Water

De voorgenomen ontwikkeling brengt een toename van verharding met zich mee. In de te volgen ruimtelijke procedure zal in dit kader de digitale watertoets worden geraadpleegd. In eventuele vervolgacties/overleg met het bevoegd gezag wordt te zijner tijd voorzien.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Verkeer

De locatie ligt tussen de Westervoortsedijk en de Stokerstraat. Dit zijn gebiedsontsluitingswegen direct langs het plangebied. Via de Westervoortsedijk is de provinciale weg N325 richting Nijmegen te bereiken. Ook zijn via het knooppunt Velperbroek de A12 en de A50 gemakkelijk te bereiken. Tot slot is ook het centrum van Arnhem goed bereikbaar via zowel de Westervoortsedijk als de Johan de Wittlaan. Op 5 minuten loopafstand bevindt zich ten slotte een bushalte.

De doelgroep van de gebedsruimte woont voornamelijk in Arnhem-Noord en meer specifiek in de wijken Klarendal, Sint Marten, Geitenkamp en het centrum. Voor een deel komen de bezoekers ook uit Presikhaaf, Arnhem-Zuid en Westervoort. De verwachting is gerechtvaardigd dat het merendeel van de bezoekers voornamelijk met de auto komt. De beoogde planlocatie speelt hierop in.

4.9.2 Parkeren

Voor het onderdeel parkeren gelden beleidsregels en Arnhemse parkeernormen. Deze zijn opgenomen in de Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003'. De parkeernorm voor een kerk, moskee of religiegebouw is 0,15 per zitplaats. Als maximum wordt in de berekening uitgegaan van 350 bezoekers. Incidenteel (twee keer per jaar) wordt de locatie bezocht door 500 bezoekers. Voor het berekenen van het benodigd aantal parkeerplaatsen heeft de gemeente reeds aangegeven dat uit mag worden gegaan van maximaal 350 bezoekers. Dit komt neer op een parkeerbehoefte van 53 parkeerplaatsen.

Voor autobezoekers geldt dat ze voor het parkeren van de auto gebruik kunnen maken van de beschikbare parkeervoorziening op het eigen afgesloten terrein. Er zijn voldoende parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein.

Naast het parkeren voor auto's dient ook rekening gehouden te worden met fietsparkeerplaatsen. Het CROW heeft kencijfers voor het aantal fietsparkeerplaatsen. Voor de functie 'kerk/moskee' volgt een kencijfer van 40 fietsparkeerplaatsen per 100 zitplaatsen. Met maximaal 350 beoogde zitplaatsen betekent dit een behoefte aan 140 fietsparkeerplaatsen. Bij deze kencijfers wordt echter aangegeven dat de functie 'moskee' het minste aantal fietsparkeerplaatsen nodig heeft (ten opzichte van kathol-

lieke c.q. protestantse kerken). Het minst aantal aangegeven fietsparkeerplaatsen is 22 per 100 zitplaatsen. Dit betekent een behoefte aan 77 fietsparkeerplaatsen in de beoogde situatie. Er is voldoende ruimte op het eigen terrein om te voorzien in 77 fietsparkeerplaatsen.

4.10 Milieueffectrapportage

Voor de ontwikkeling bestaat geen directe m.e.r.-(beoordelings)plicht op basis van het Besluit m.e.r.. Sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 bestaat er echter ook de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wij zijn van mening dat in dit geval sprake is van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r. en dat, gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, een dergelijke vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld in het kader van de te volgen juridisch-planologische procedure. Er zal worden voorzien in een memo die tevens door het bevoegd gezag kan worden gebruikt als aanmeldnotitie m.e.r..

5 Conclusie

Het initiatief is verkennend getoetst aan het beleid en milieu- en overige haalbaarheidsaspecten. In algemene zin blijkt hieruit dat het plan uitvoerbaar is en dat zich op voorhand geen aspecten verzetten tegen de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. In het kader van de te doorlopen juridisch-planologische procedure bestaat het voornemen om een aantal onderzoeken uit voeren. Het betreft een voortoets Wet Natuurbescherming, een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, een akoestisch onderzoek industrielawaai, een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, een vormvrije m.e.r.-beoordeling en een kwantitatieve risicoanalyse.

Met het uitvoeren van deze onderzoeken zal mede gemotiveerd en aangetoond worden dat de ontwikkeling voorziet in een goede ruimtelijke ordening, onder andere door aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woonlocatie ten noorden van het plangebied, en dat omliggende bedrijven niet onevenredig in haar ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad.

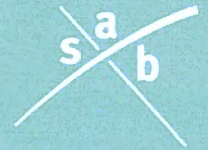
ISLAMITISCH GEMEENSCHAPSCENTRUM

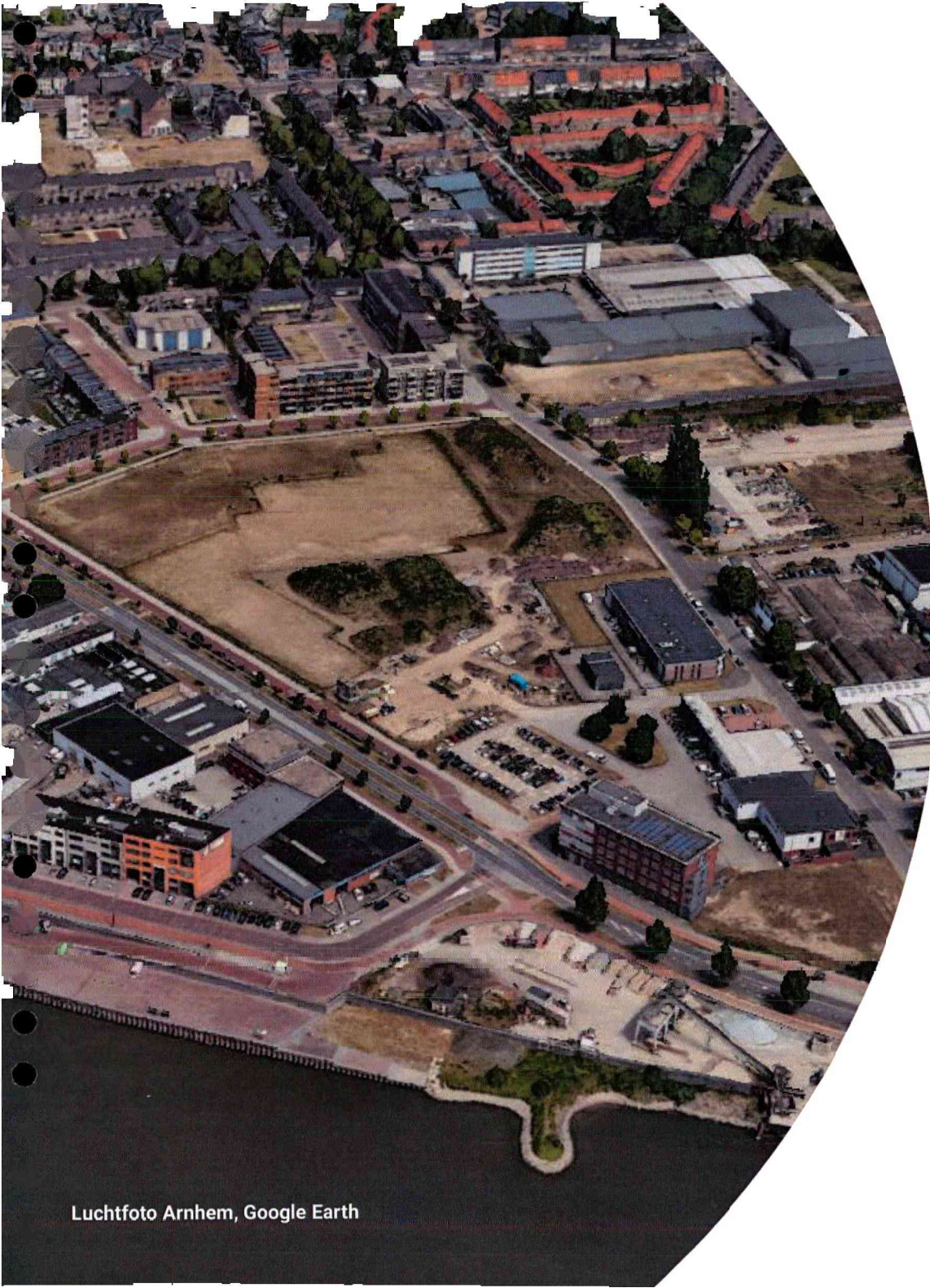
FLUVIUM ZUID, ARNHEM

RUIMTELIJKE VERKENNING

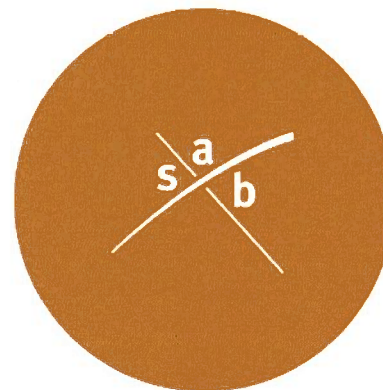


2019-10209617





Luchtfoto Arnhem, Google Earth



Projectnummer // 190248

Datum // 29 augustus 2019

Opdrachtgever // Stichting Islamitische Unie

Correspondentie SAB

Postbus 479
6800 AL Arnhem
T // 026 357 69 11
E // info@sab.nl
www.sab.nl

Bezoekadres Arnhem

Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

Bezoekadres Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam

INLEIDING

AANLEIDING

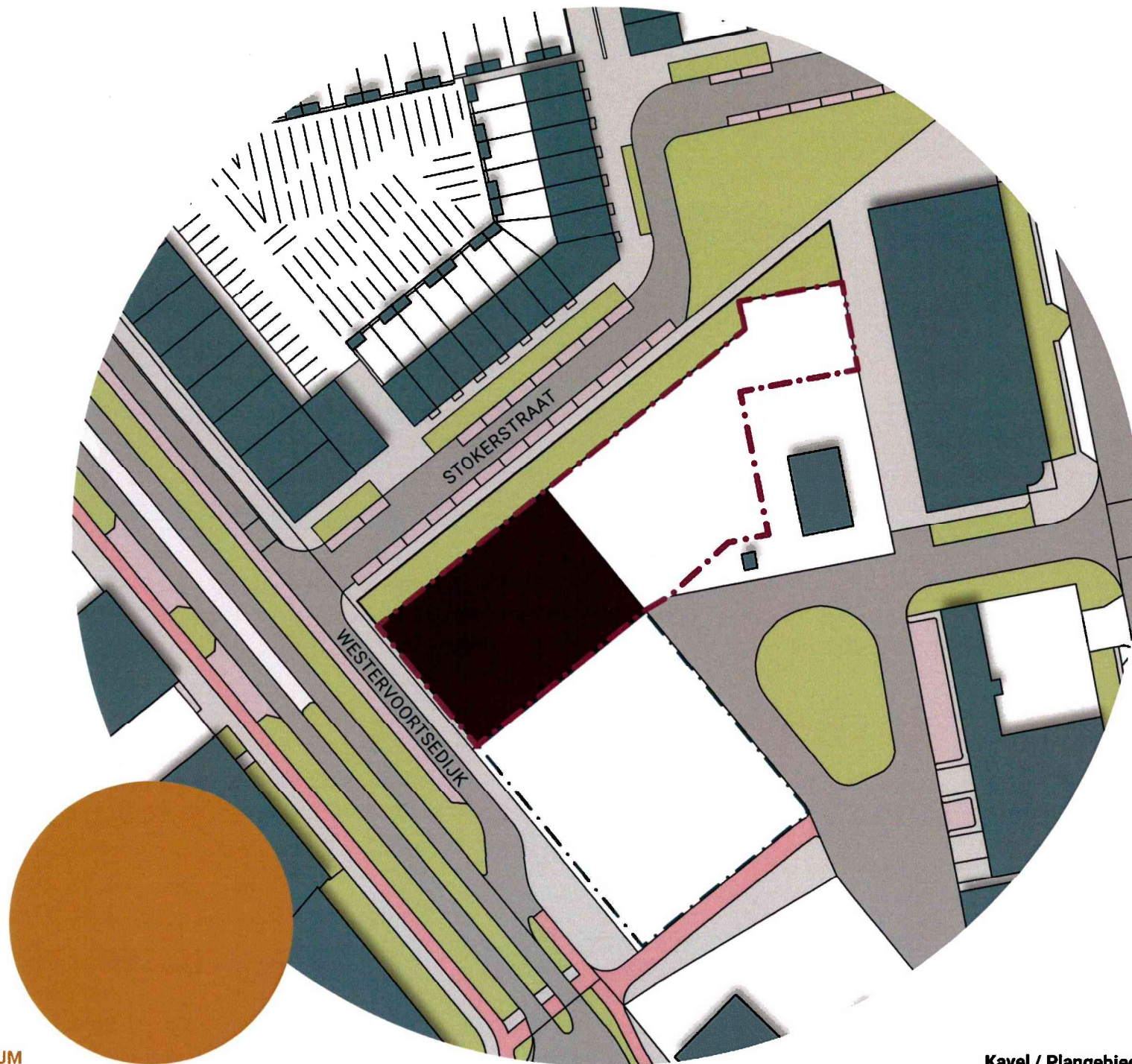
De Stichting Islamitische Unie is inmiddels ruim achttien jaar op zoek naar een alternatieve locatie om naar toe te verhuizen met hun gemeenschapscentrum. De Stichting is voornemens om in het gebied 'Fluvium Zuid' een Islamitisch Gemeenschapscentrum te realiseren. De beoogde locatie, gelegen aan de Westervoortsedijk te Arnhem, heeft in het ter plaatse geldende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein'.

OPGAVE

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien of dient van het geldende bestemmingsplan te worden afgeweken. Om goedkeuring te ontvangen van de gemeente Arnhem voor het doorlopen van een dergelijke procedure, dient een principeverzoek opgesteld te worden. Ter aanvulling hierop heeft de gemeente verzocht een schets op te laten stellen met nadere informatie inzake het programma van eisen voor het gemeenschapscentrum. Het gaat om een nadere ruimtelijke verkenning waarbij duidelijk wordt hoe het beoogde programma op de kavel kan worden ingepast.

LEESWIJZER

Voorliggend document geeft inzicht in deze ruimtelijke verkenning. Allereerst beschrijven we het beoogde plangebied en relevante ontwikkelingen rondom het plangebied. Vervolgens komt het programma van eisen en andere wensen van de Islamitische Unie aan bod. Daarna laten we zien hoe dit programma binnen het plangebied gerealiseerd kan worden middels een stedenbouwkundig schetsontwerp.



ONTWIKKELINGEN IN DE OMGEVING

Binnen de gemeente Arnhem, in de omgeving van het plangebied, vindt een herontwikkeling plaats. Palmhout Urban Landscapes heeft in april 2012 het stedenbouwkundig plan voor de gebiedsontwikkeling Fluvium en Rijnwijk in Centrum Oost ontworpen.

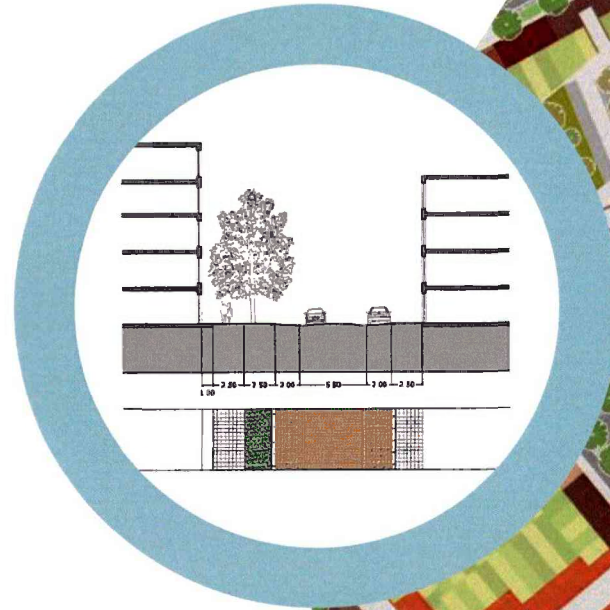
De kavel, die de gemeente Arnhem aan de Islamitische Unie in overweging heeft gegeven om een Islamitisch gemeenschapscentrum te realiseren, bevindt zich in het overgangsgebied 'Fluvium Zuid'. Het ligt op de grens van het bedrijventerrein Rijnpark, met kleinschalige industrie, detailhandel en dienstverlening en de nieuwe woonbuurt Fluvium Noord.

Op de inrichtingsschets van de gemeente Arnhem zijn twee kavels zichtbaar, kavel A van 2300 m² en kavel B met een oppervlakte van 1750 m². De stichting is voornemens kavel A te verwerven voor een nieuw gemeenschapscentrum. De plannen voor kavel B zijn nog in ontwikkeling.

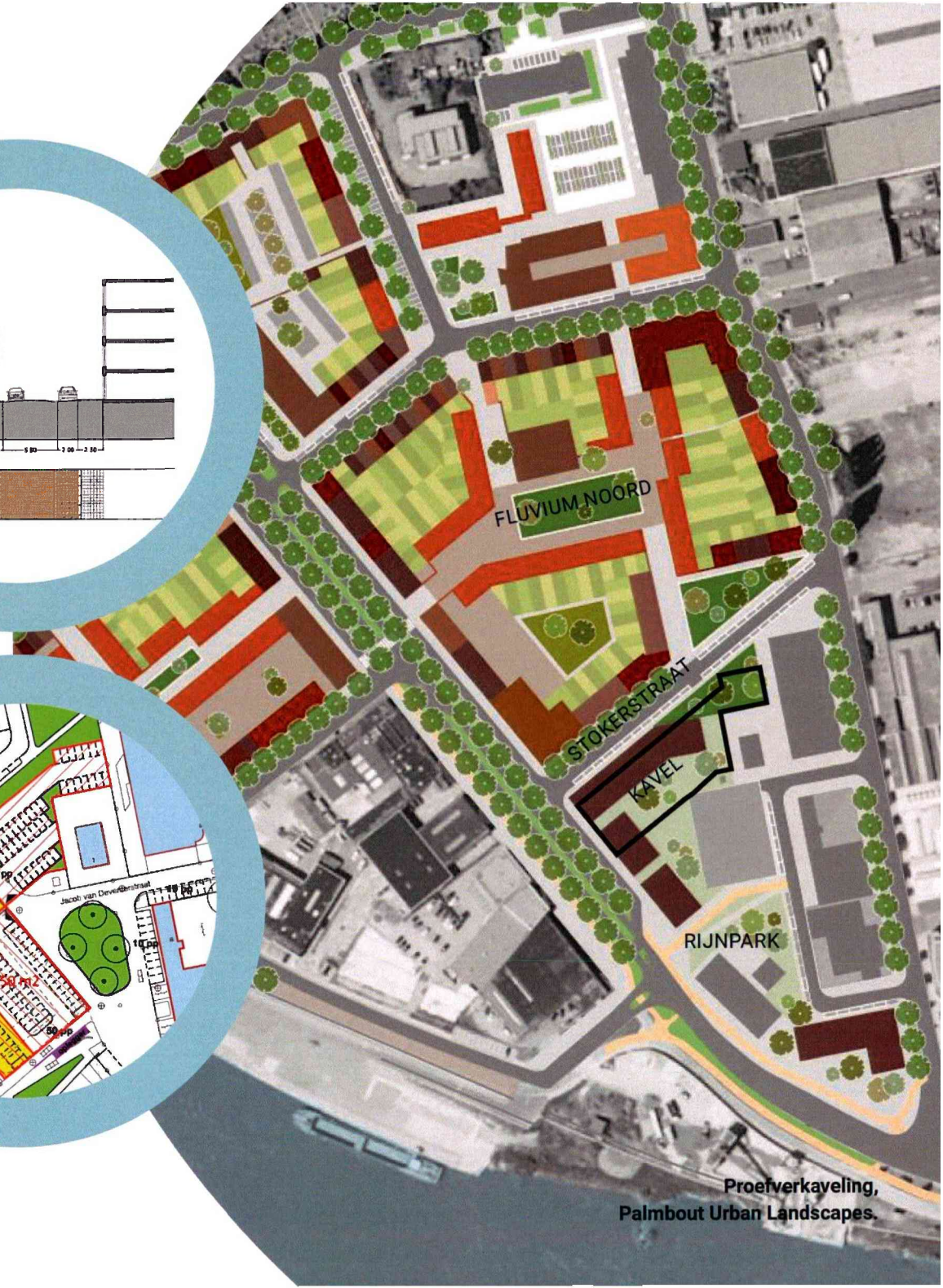
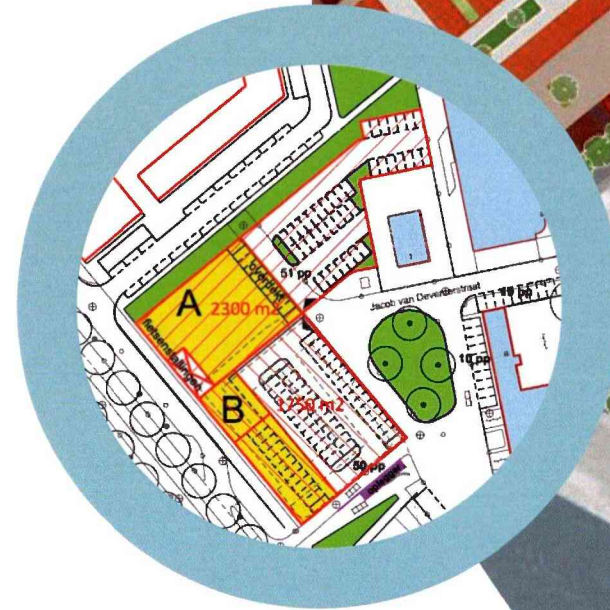
Op de schets is tussen de Stokerstraat en kavel A een groenstrook van 5,40 meter breed ingetekend. In het oorspronkelijke plan van Palmhout is, zowel in de proefverkaveling als in het straatprofiel, echter geen sprake van een groenstrook aan weerszijden van het profiel. De Stokerstraat heeft aan de noordzijde een groenstrook met bomenrij. Gekeken naar andere profielen in het plan is over het algemeen aan één zijde van de straten een groenstrook ontworpen, met uitzondering van de hoofdonthutingsroutes. De groenstrook aan de zuidzijde van de Stokerstraat is een latere toevoeging, die wel in het geldende bestemmingsplan is geborgd in de vorm van de bestemming verkeer.

De gemeente vindt de fysieke en groene afscheiding wenselijk ten behoeve van de scheiding van het woongebied en het bedrijventerrein en daarnaast het afschermen van het parkeerterrein van de Moskee.

Profiel (14) Stokerstraat,
Palmhout Urban Landscapes.



Inrichtingsschets,
Gemeente Arnhem



Proefverkaveling,
Palmhout Urban Landscapes.

UITGANGSPUNTEN RUIMTELIJKE INPASSING

Om inzichtelijk te krijgen of de wensen van de Islamitische Unie kunnen worden gerealiseerd is er een studie gedaan naar de mogelijkheden. Daarbij vormen het door de Islamitische Unie opgestelde programma van eisen, de door de gemeente Arnhem aangeleverde inrichtingsschets (weergegeven op de vorige pagina) en eisen het vertrekpunt.

GEBEDSRUIMTES

De Islamitische Unie wil een nieuw gemeenschapscentrum realiseren, omdat de huidige locatie onvoldoende mogelijkheden biedt. De belangrijkste functie in het gebouw zijn de gebedsruimtes voor mannen en vrouwen. Het gebouw krijgt dan ook een levensbeschouwelijke hoofdfunctie, waarbij ondermeer ceremonies rondom rouw en trouw kunnen plaatsvinden. De exacte grootte van de ruimtes en het aantal bezoekers dient bij de nadere uitwerking worden bepaald. Vooralsnog wordt uitgegaan van maximaal 300-350 bezoekers op reguliere dagen. Incidenteel (2x per jaar bij het einde van Ramadan en het offerfeest) zal het aantal bezoekers circa 450-500 bedragen.

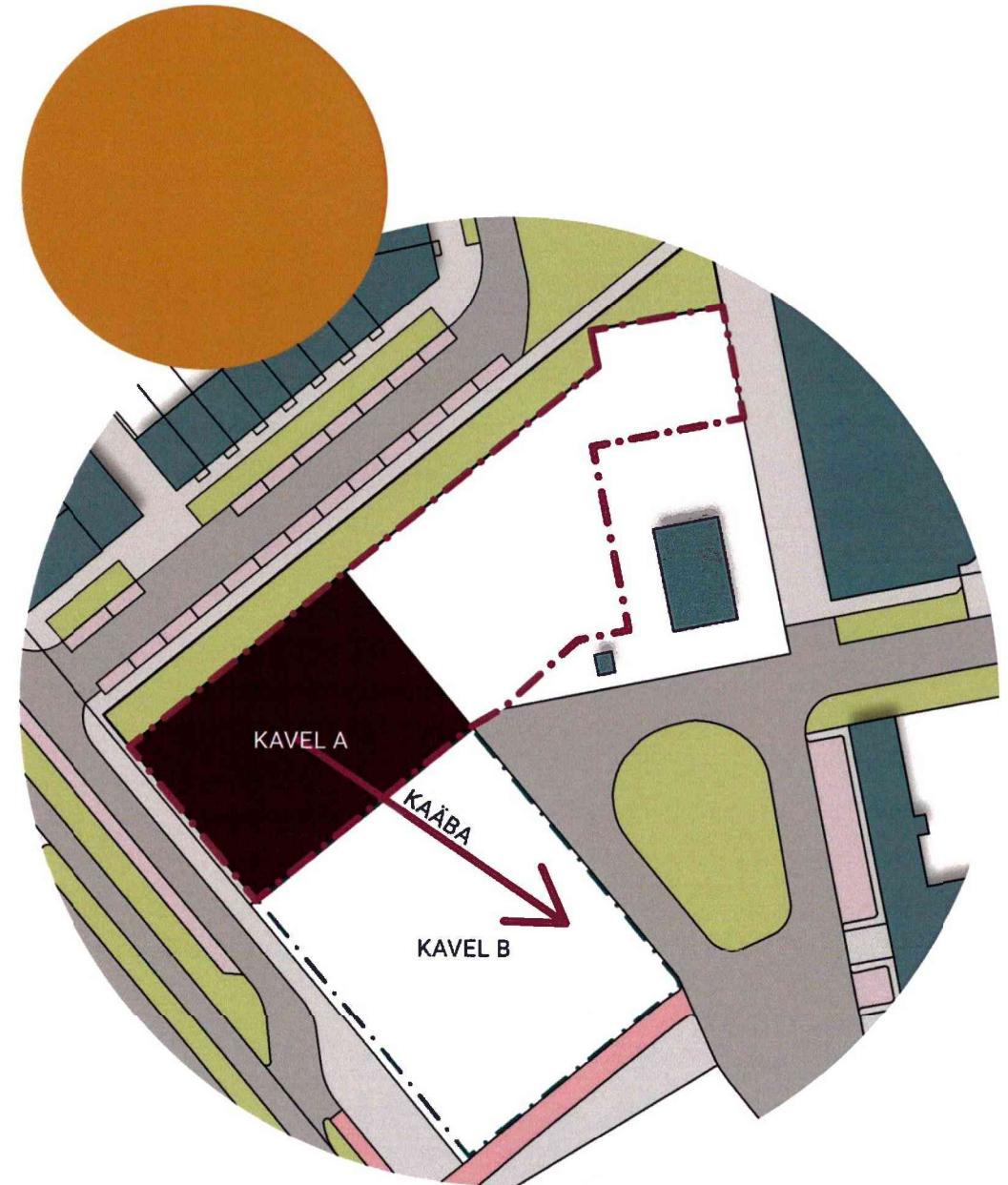
ALGEMENE ONTMOETINGSRUIMTE & MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID

Daarnaast heeft de Islamitische Unie de wens om diverse andere ruimtes in het gebouw te realiseren, waarvan de algemene ontmoetingsruimte het grootste is. Deze ruimte zal onder meer gebruikt worden voor ledenvergadering (3x per jaar), het organiseren van lezingen, het suikerfeest en het offerfeest.

De Islamitische Unie vindt het vervullen van een maatschappelijke functie en het maken van verbindingen met de wijk van groot belang. Op de huidige locatie aan de Sonsbeeksingel dragen zij daartoe bij aan diverse activiteiten. Een greep uit deze activiteiten laat de maatschappelijke betrokkenheid zien: open dagen, informatie avonden, lezingen, Kermis, Bazaar, Thema middagen, iftar maaltijd. Daarnaast onderhouden zij goede contacten met de wijkagent, Wijk Centrum, Bewoners overleg, wijkkrant Klarendal en zijn zij betrokken bij 4 Mei dodenherdenking, kransleggen, Mode nacht, Raad van Kerken in Arnhem, Wereldvrouwen Arnhem en nemen zij actief deel in stichting Edubridge. De Islamitische Unie is voornemens deze activiteiten voort te zetten bij een vestiging op Fluvium Zuid en daarbij activiteiten uit te breiden specifiek gericht op bedrijven in de omgeving.

LESLOKALEN

Ook omvat het programma van eisen 6 leslokalen. In de huidige situatie aan de Sonsbeeksingel kent het gemeenschapscentrum reeds 5 klassen. Het betreft dus een geringe uitbreiding. De lokalen zullen worden ingezet voor de weekendschool op zaterdag en zondag tussen 11.00 - 14.00 uur waarbij kinderen tussen 4-16 jaar in groepen van maximaal 20 kinderen onderwijs zullen krijgen. De kinderen worden om 11.00 uur gebracht en om 14.00 uur opgehaald en zullen veelal met de fiets komen. Pauzes brengen de kinderen hoofdzakelijk door in de algemene ontmoetingsruimte.



PROGRAMMA VAN EISEN ISLAMITISCHE UNIE

Het programma van het gemeenschapscentrum kent enkele eisen waaraan moet worden voldaan en flexibele 'wensen' die nader kunnen worden uitgewerkt.

Programma van eisen Islamitische Unie:

- Gebedsruimte mannen - 350 tot 450 m² - oriëntatie op kaäba, mag op 1 of 2e verdieping, minimaal 4,5 meter hoog
- Gebedsruimte vrouwen - 150 tot 200 m² - oriëntatie op kaäba, meestal boven gebedsruimte mannen, minimaal 4,5 meter hoog
- Wasruimte voor mannen - 30 m² - liefst dichtbij gebedsruimte mannen
- Wasruimte voor vrouwen - 30 m² - pal naast gebedsruimte vrouwen
- Algemene ontmoetingsruimte - 250 tot 350 m² - begane grond
- Vrouwenvereniging - 100 m² - bij gebedsruimte vrouwen
- Jongerenvereniging - 100 m² - begane grond
- Jongemeiden vereniging - 100 m² bij gebedsruimte vrouwen
- 6 leslokalen (x 30 m²) - 180 tot 210 m²
- Keuken algemeen - 20 tot 30 m² - bij ontmoetingsruimte
- Keuken vrouwen - 20 tot 30 m² - bij gebedsruimte vrouwen
- Bibliotheek - 40 tot 50 m²
- Bestuurskamer - 40 tot 50 m² - voorkeur begane grond
- Verblijfsruimte (kantoor) Imam - 80 tot 100 m² - op 1e of 2e verdieping
- Kapper - 15 tot 20 m²
- Berging - 40 tot 50 m²
- Winkel voor halal producten - 50 tot 75 m² - begane grond
- CV-ketel etc. - 10 m²
- Entree, hal, trap en lift - 50 m² per bouwlaag

Nader in te vullen wensen:

- Minaret; architectonische opgave voor architect. Bouwhoogte nader te bepalen, nadrukkelijk hoger dan het gebouw, maar met een maximum van 20m.
- Geluidsinstallatie t.b.v. oproep tot gebed; via de geluidsinstallatie zullen gelovigen in directe nabijheid van het centrum (dat wil zeggen op de parkeerplaats en nabij de entree) eenmaal per week opgeroepen worden voor het vrijdag middaggebed. Dit is nadrukkelijk een wens en geen harde eis.
- Mortuarium - 15 m² - begane grond; aangezien hiervoor de wet op de lijkbezorging van toepassing is, is nog onduidelijk of het inpassen van een mortuarium mogelijk is. Het realiseren van een mortuarium binnen het gemeenschapscentrum is nadrukkelijk een wens en geen harde eis.

UITGANGSPUNTEN GEMEENTE ARNHEM

- Entree van het gebouw aan de Westervoortsedijk
- Bouwen binnen de rooilijnen
- Parkeren van auto's en fietsen op eigen terrein, met ontsluiting (auto) via de Jacob van Deventerstraat
- Een groenstrook van 5,40 breed tussen kavel A en de Stokerstraat
- Maximale bouwhoogte van 20 meter

PARKEREN

Voor het Islamitisch gemeenschapscentrum zullen voldoende parkeerplaatsen voor fietsers en auto's gerealiseerd moeten worden. Het aantal benodigde parkeerplaatsen volgt uit de maximale reguliere bezetting van de gebedsruimtes. Vooralsnog is voor het parkeren uitgegaan van 350 bezoekers.

De parkeernorm van de gemeente Arnhem voor religiegebouwen zoals kerken en moskeeën bedraagt 0,15 parkeerplaats per zitplaats. Bij 350 zitplaatsen betekent dit 53 parkeerplaatsen.

Voor fietsparkeren zijn geen normen van de gemeente Arnhem bekend. Daarom is vooralsnog uitgegaan van CROW publicatie 317. Deze geeft een spreiding van 22-62 fietsparkeerplaatsen per 100 zitplaatsen (kengetal 40) voor kerken en moskeeën, waarbij wordt aangeduid dat moslims over het algemeen minder met de fiets komen dan katholieken of protestanten. Wanneer wordt uitgegaan van 22 fietsparkeerplaatsen per 100 zitplaatsen is het totaal benodigd aantal fietsparkeerplaatsen bij 350 bezoekers 77. Wanneer echter wordt uitgegaan van het kengetal van 40 fietsparkeerplaatsen per 100 bezoekers, dan zijn er 140 fietsparkeerplaatsen benodigd.

Het exacte aantal benodigde auto- en fietsparkeerplaatsen zal in een later stadium met de gemeente Arnhem moeten worden afgestemd. Voor voorliggende ruimtelijke verkenning is uitgegaan van 53 parkeervakken en 77 fietsparkeerplaatsen.

PROGRAMMATISCHE VERKENNING

Aan de hand van het programma van eisen van de Islamitische Unie en met de eisen van de gemeente in gedachten zijn twee mogelijke varianten met oppervlakten en bouwlagen opgesteld.

Variant A heeft drie bouwlagen met gelijke vloeroppervlakten van minimaal 590 m² en maximaal 750 m². In variant B telt de begane grond meer vierkante meters dan de eerste en tweede verdieping. Hierdoor is het mogelijk de twee verdiepingen, met gebedsruimten voor mannen en vrouwen, op kaäba richting het oosten te oriënteren t.o.v de begane grond die de rooilijnen van de kavel volgt.

Met variant B kunnen de verdiepingen qua indeling en oppervlakten optimaal worden benut door de oriëntatie richting Kaäba. Op de volgende pagina's is variant B ingepast en uitgewerkt tot een stedenbouwkundig ontwerp.

A**A: BEGANE GROND****MIN. M² MAX M²**

Algemene ontmoetingsruimte	250	350
Jongerenvereniging	100	100
Keuken algemeen	20	30
Kapper	15	20
Berging	40	50
Winkel voor halal producten*	50	75
Mortuarium	15	15
Overige ruimte (entree, hal, trap, lift)	50	50
Bestuurskamer	40	50
CV-ketel etc.	10	10

TOTAAL	590	750
--------	-----	-----

A: 1E VERDIEPING**MIN. M² MAX M²**

Gebedsruimte mannen	350	450
Wasruimte mannen	30	30
Overige ruimte (entree, hal, trap, lift)	50	50
Bibliotheek	40	50
4 leslokalen (x 30 m²)	120	140

TOTAAL	590	720
--------	-----	-----

A: 2E VERDIEPING**MIN. M² MAX M²**

Gebedsruimte vrouwen	150	200
Wasruimte vrouwen	30	30
Vrouwenvereniging	100	100
Jonge meiden vereniging	100	100
Keuken vrouwen	20	30
Overige ruimte (entree, hal, trap, lift)	50	50
Verblijfsruimte/kantoor Imam	80	100
2 leslokalen (x 30 m²)	60	70

TOTAAL	590	680
--------	-----	-----

B**B: BEGANE GROND****MIN. M² MAX M²**

Algemene ontmoetingsruimte	250	350
Jongerenvereniging	100	100
Keuken algemeen	20	30
Kapper	15	20
Berging	40	50
Winkel voor halal producten*	50	75
Mortuarium	15	15
Overige ruimte (entree, hal, trap, lift)	50	50
Bestuurskamer	40	50
4 leslokalen	120	140
CV-ketel etc.	10	10

TOTAAL	710	890
--------	-----	-----

B: 1E VERDIEPING**MIN. M² MAX M²**

Gebedsruimte mannen	350	450
Wasruimte mannen	30	30
Overige ruimte (entree, hal, trap, lift)	50	50
Bibliotheek	40	50
Verblijfsruimte/kantoor Imam (1/2)	40	50

TOTAAL	510	630
--------	-----	-----

B: 2E VERDIEPING**MIN. M² MAX M²**

Gebedsruimte vrouwen	150	200
Wasruimte vrouwen	30	30
Vrouwenvereniging	100	100
Jonge meiden vereniging	100	100
Keuken vrouwen	20	30
Overige ruimte (entree, hal, trap, lift)	50	50
Verblijfsruimte/kantoor Imam (1/2)	40	50
2 leslokalen	60	70

TOTAAL	550	630
--------	-----	-----

* Winkel voor Halalproducten:

- alleen voor leden van de Islamitische Unie

- de winkel wordt 1 à 2 keer per week via een
bestelbusje bevoorrad

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

In het ontwerp is het gemeenschapscentrum met als uitgangspunt de bouwlagen en oppervlakten van variant B, het parkeerterrein en de fietsenstalling ingepast. Er is hierbij uitgegaan van maximaal 350 reguliere bezoekers van de gebedsruimtes en overwegend de maximale oppervlaktes van de verschillende functies. Bij nadere uitwerking zal het bezoekersaantal, de exacte grootte van de ruimtes en de daarbijbehorende parkeervoorzieningen moeten worden bepaald.

Het gebouw is duidelijk georiënteerd op de Westervoortsedijk en volgt de rooilijnen van de bestaande bebouwing aan de Westervoortsedijk. Op de hoek Westervoortsedijk- Stokerstraat ligt de hoofdentree met hiervoor een klein entreepleintje. Vanaf de hoofdentree is het parkeerterrein via een brede stoep bereikbaar. Hier zijn tevens de fietsparkeerplaatsen, omgeven door een groene haag, gesitueerd. Hier is ruimte voor 77 fietsparkeerplaatsen. Indien aanvullende fietsparkeerplaatsen noodzakelijk zijn, kunnen deze in een inpandige fietsenstalling binnen het gebouw gerealiseerd worden.

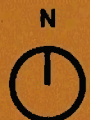
Op de eerste en tweede bouwlaag heeft het gebouw een kleiner volume. Hiermee wordt niet alleen de oriëntatie op de Kaäba benadrukt, maar ook ontstaat zo een markant hoekgebouw, dat de overgang van woongebied naar bedrijventerrein markeert. Het gebouw heeft een hoogte van circa 13,5 meter (drie bouwlagen van ca. 4,5 m). Het gebouw houdt 1,5 meter afstand tot de zij-erfgrens naar Kavel B. De minaret vormt een architectonische opgave die duidelijk mee ontworpen moet worden met het gebouw (deze is niet weergegeven in het stedenbouwkundig ontwerp).

Op het parkeerterrein zijn 53 parkeerplaatsen op een goed toegankelijk en overzichtelijk parkeerterrein ingepast. Groene hagen en bomen omzomen het parkeerterrein en zorgen voor een groen karakter. Vanaf het parkeerterrein is een secundaire entree naar het Islamitisch gemeenschapscentrum mogelijk. Laden en lossen van de winkel (bestelbusje) gebeurt ook vanaf dit parkeerterrein.

In het voorstel staat de bebouwing op dezelfde rooilijn als in de inrichtingsschets van de gemeente Arnhem. De groenstrook heeft echter deels een functionele invulling gekregen door hier de fietsparkeerplaatsen en autoparkeerplaatsen te situeren. Door deze met groen te omzomen zal de uitstraling van het gebied niet wezenlijk veranderen, terwijl dit wel tot een optimale inpassing van alle programma onderdelen zorgt. De kavel voor het Islamitisch gemeenschapscentrum is in deze uitwerking ca. 2600 m². Zoals hierboven vermeld zal bij de nadere uitwerking de exacte kavelomvang (en alle programmaonderdelen) nader worden afgestemd met de gemeente Arnhem.

DUURZAAMHEID

De Islamitische Unie heeft de ambitie om een duurzaam gemeenschapscentrum te realiseren. Deze ambitie zal bij de nadere uitwerking en in overleg met de gemeente Arnhem verder gestalte moeten krijgen. Dit schetsontwerp geeft in elk geval blijk van een compact drie laags gebouw en een efficiënte terreininrichting, beiden belangrijk in het kader van duurzaam ruimtegebruik. Ook is de locatie goed bereikbaar per openbaar vervoer (bus) en voor fietsers. Uiteraard zal er ook nader invulling gegeven moeten worden aan het energieconcept voor het gebouw (in elk geval gasloos), de keuze voor duurzame bouwmaterialen en een klimaatadaptieve kavelinrichting. De toepassing van groen en bomen op het terrein zijn een eerste aanzet hiertoe, die mogelijkheden bieden in het kader van klimaatadaptatie en het versterken van biodiversiteit.



5 m 10 m

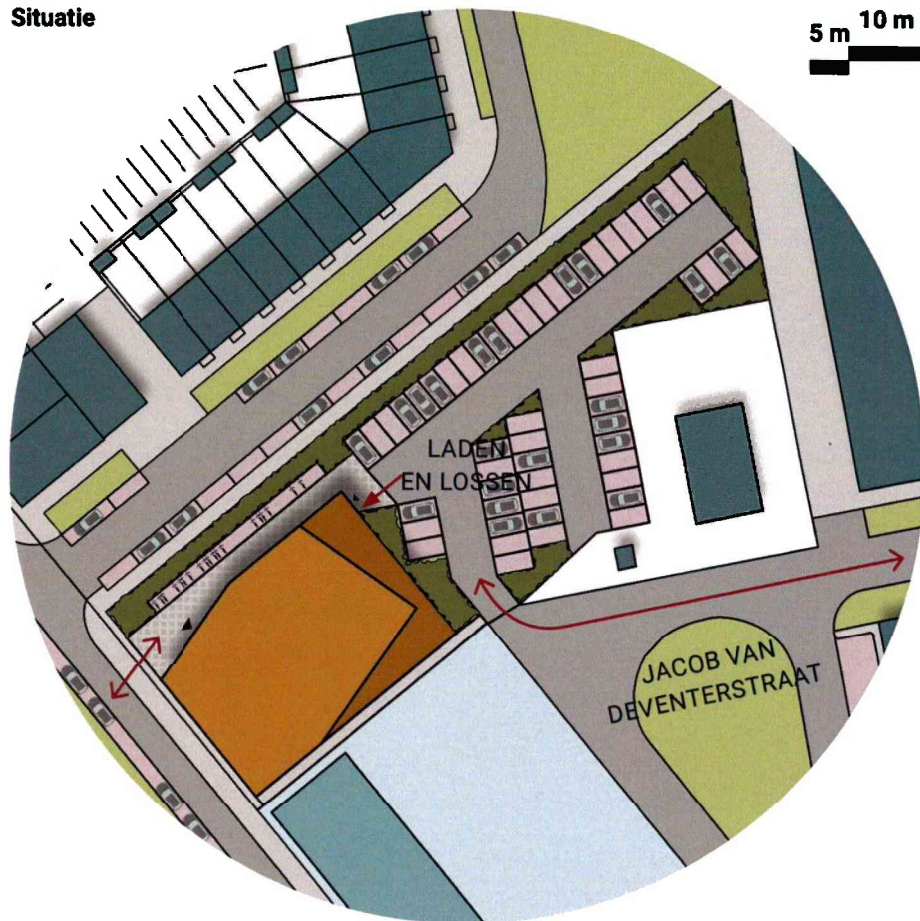
STOKERSTRAAT

JACOB VAN DEVENTERSTRAAT

WESTERVOORTSEDIJK

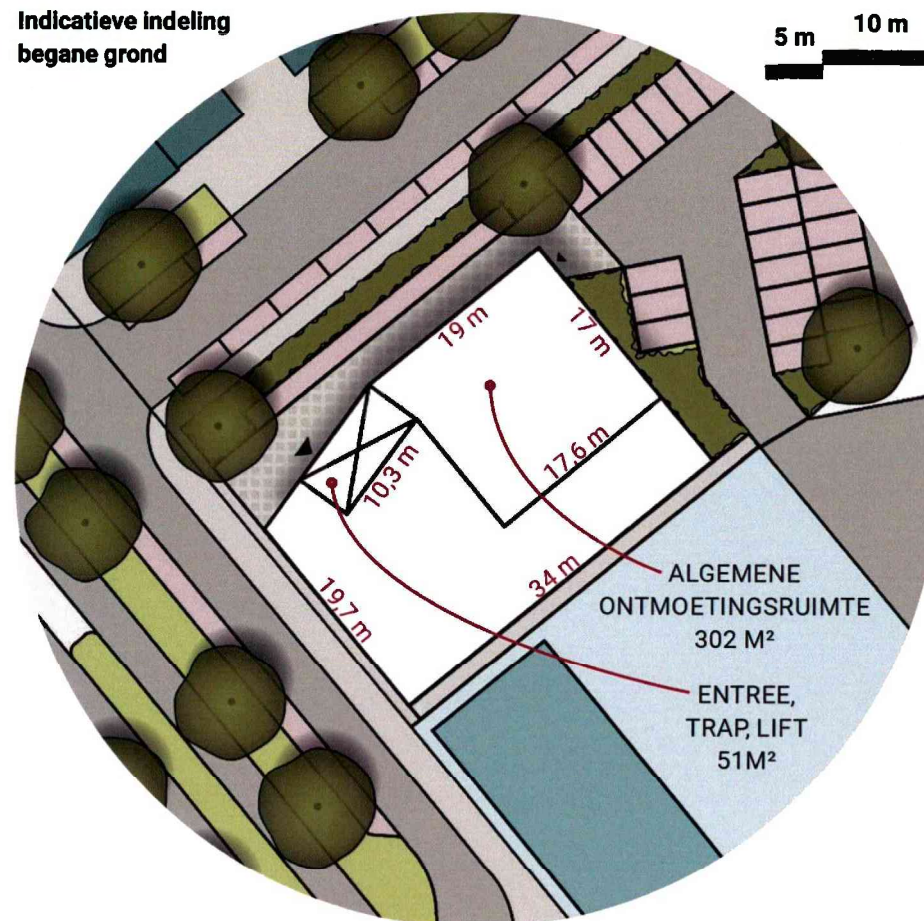
Intellijke lnpas

Situatie



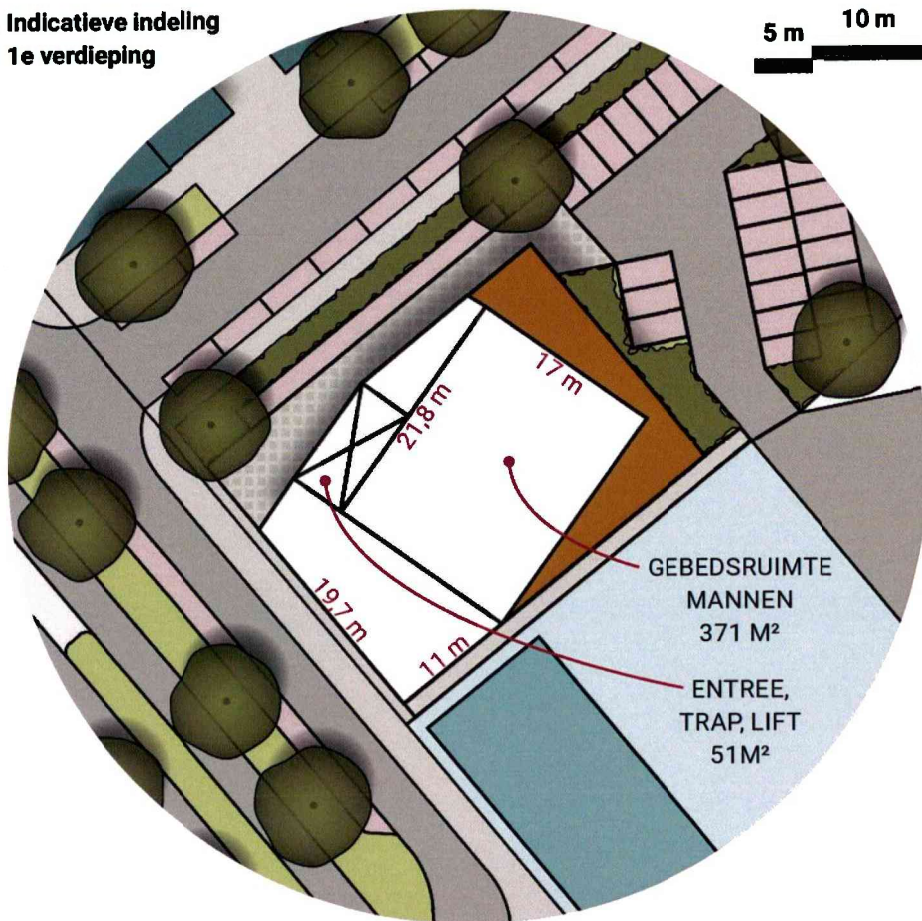
Op het parkeerterrein zijn 53 parkeervakken voor auto's ingepast. Het parkeerterrein is ontsloten via de Jacob van Deventerstraat aan de zuidzijde van de kavel. Ook laden en lossen van de winkel (door bestelbusjes) zal vanaf deze zijde plaatsvinden. Daarnaast is er een fietsenstalling voor 77 fietsen, omzoomd door een haag. Deze fietsenstalling is gemakkelijk te bereiken vanaf de parallelweg langs de Westervoortsedijk (de hooftroute voor fietsers). Zowel de hoofdentree als de entree aan de achterzijde van het gemeenschapscentrum zijn gemakkelijk te bereiken vanaf het parkeerterrein en de fietsenstalling.

Indicatieve indeling begane grond



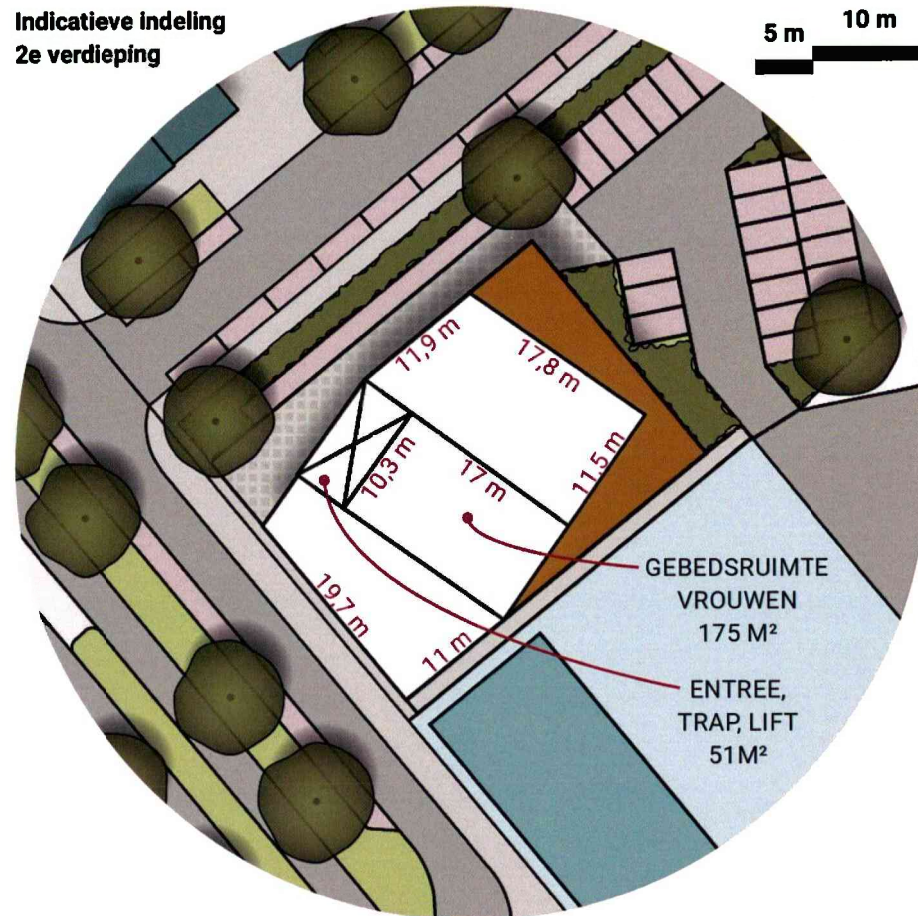
De begane grond telt 783 m², waarvan 302 m² de algemene ontmoetingsruimte is en 51 m² bestemd is voor de entree, trap en lift. De andere ruimten kunnen in de overige 430 m². De kapper en winkel voor halal producten kunnen aan de voorkant van het gebouw (aan de Westervoortsedijk) gesitueerd worden voor de zichtbaarheid van buitenaf. Aan de achterzijde van het gemeenschapscentrum is ruimte voor de berging. De jongerenvereniging, keuken algemeen, mortuarium, bestuurskamer, vier leslokalen en de CV-ketel etc zijn ook gesitueerd op de begane grond, de indeling is nader te bepalen. Indien noodzakelijk kan een aanvullende inpandige fietsenstalling worden gerealiseerd op de begane grond van het gebouw.

Indicatieve indeling
1e verdieping



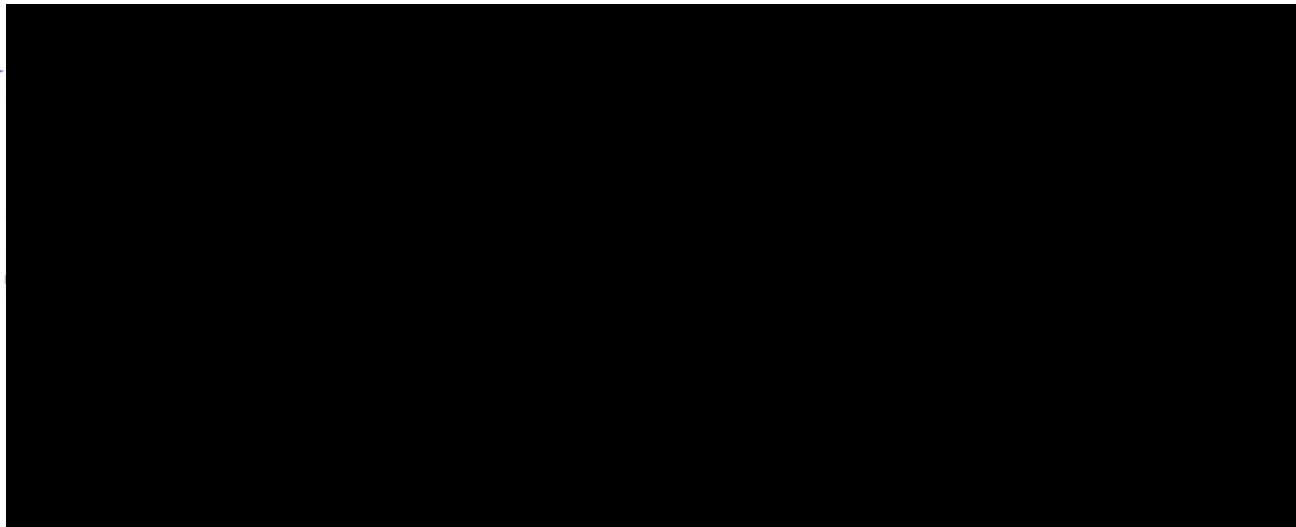
De eerste verdieping volgt gedeeltelijk de bouwlijn van de begane grond en is deels gericht op de Kaäba. Deze verdieping heeft een totale oppervlakte van 628 m². De gebedsruimte voor mannen is 371 m² en 51 m² is bestemd voor de entree, trap en lift. De wasruimte voor mannen, de bibliotheek en het kantoor van de Imam (1/2) kunnen in de overige 206 m².

Indicatieve indeling
2e verdieping



De tweede verdieping is gelijk aan de eerste verdieping en telt 628 m², waarvan 175 m² de gebedsruimte voor vrouwen is en 51 m² bestemd is voor de entree, trap en lift. De andere ruimten kunnen in de overige 402 m², dit zijn de wasruimte voor vrouwen, vrouwenvereniging, jonge meiden vereniging, keuken vrouwen, kantoor van de Imam (1/2) en twee leslokalen.

Afzender

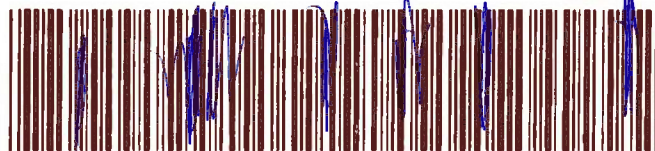


R AANGETEKENDE BRIEF NL
NL Frankering betaald €8.45
263 gr.

211933

D
PostNL
02-09-2019 13:27

NL



3SRPKS445222358

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders
Van de Gemeente Arnhem

Postbus 9029

6800 EL

ARNHEM

VERZONDEN 01 OKT. 2019

Stichting Islamitische Unie
De heer
Sonsbeeksingel 110
6822 BJ ARNHEM

Datum : 30 september 2019
Uw kenmerk :
Zaaknummer :
Contactpersoon :
Telefoonnummer :

Onderwerp: ontvangstbevestiging

Geachte heer

Uw brief gericht aan het college van Arnhem en gedateerd op 29 augustus 2019 is bij ons binnengekomen op 2 september 2019. Uw verzoek voor het wijzigen van de bestemming en de aankoop van een kavel ten behoeve van het realiseren van een moskee aan de Westervoortsedijk/Stokerstraat te Arnhem, is in behandeling genomen door projectmanager

Het college is inmiddels geïnformeerd over de inhoud van uw brief. De inhoudelijke afhandeling van de brief zal door de projectmanager met u worden besproken.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
namens het college,

Projectmanager

Memo

Datum : 26 februari 2018

Aan : College van B&W

Kopie aan :

Van : Geert Ritsema

Betreft : Vestiging islamitisch cultureel/religieus centrum "Fluvium-Midden"

1. Inleiding

Op 5 december 2017 heb ik het verzoek van de Islamitische Unie/Kulturele Stichting Arnhem (IU) om het pand Simon Stevinweg 20 te gaan gebruiken voor een gebedsruimte, onderwijsvoorzieningen, naschoolse opvang, huiswerkbegeleiding, etc. aan het college voorgelegd. De IU had als toekomstig koper/huurder bij de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) daartoe een verzoek "vooroverleg" ingediend.

Mijn voornemen was in te stemmen met dit verzoek, maar hierover eerst van gedachten te willen wisselen in het college en mijn argumenten hiervoor toe te lichten. Ambtelijk is geadviseerd om niet in te stemmen. Het college heeft toen geen standpunt ingenomen maar gevraagd alternatieve locaties te zoeken. Het resultaat hiervan wordt nu aan u voorgelegd.

1. Resultaat zoektocht alternatieve locaties

Ik heb een verkenning gedaan naar mogelijke alternatieve locaties. Dit waren allen thans (braakliggende) locaties in eigendom van de gemeente Arnhem. In ons eigen vastgoedbestand zijn op dit moment geen geschikte panden beschikbaar. De meeste locaties, en met name die in Arnhem Zuid, zijn in overleg met de IU afgevalen. De reden hiervoor was dat deze te ver weg liggen van hun achterban en doelgroep.

In mijn overleg met de IU op 5 februari jl. is één locatie naar voren gekomen die bespreekbaar is voor de IU en waarvan gezamenlijk geconstateerd is dat deze locatie een alternatief zou kunnen zijn voor de Simon Stevinweg 20. Het betreft een locatie in het gebied "Fluvium-Midden" langs de Westervoortsedijk die in eigendom is van de gemeente Arnhem. Op deze locatie zijn op dit moment tijdelijke parkeerplaatsen gesitueerd. Deze locatie maakt onderdeel uit van het project "Fluvium Midden" de projectwethouder en betrokken ambtenaren zijn hierover geïnformeerd. De mogelijkheden en mogelijke belemmeringen voor deze locatie moeten nog nader onderzocht worden. Het zelfde geldt voor het bepalen van een grondprijs voor deze locatie. Er zit een verschil in de grondprijs voor de functie van een moskee en die van de beoogde bedrijven.

In de bij deze memo gevoegde conceptbrief wordt de IU in overweging gegeven om met de gemeente in gesprek te gaan over de alternatieve locatie op "Fluvium- Midden" maar het initiatief daarvoor bij de IU te laten. Graag instemming voor deze brief aan de IU.

Op 13 februari jl. is de IU door de ODRA schriftelijk geïnformeerd over het feit dat er voor de vestiging van en islamitisch centrum op Simon Stevinweg 20 bestuurlijk en ambtelijk **geen** draagvlak is. De IU is hierbij overigens vrij in haar afweging om voor de Simon Stevinweg 20 alsnog een omgevingsvergunning aan te vragen.

Islamitische Unie/Kulturele Stichting Arnhem

Sonsbeeksingel 110
6822 BJ ARNHEM

Datum : 27 februari 2018
Uw kenmerk :
Zaaknummer :
Contactpersoon :
Telefoonnummer :

Onderwerp: Alternatieve locatie m.b.t. Simon Stevinweg 20

Geachte heer ,

De wens van de Islamitische Unie voor een islamitisch cultureel centrum in Arnhem wordt door ons college onderkend. In dit verband hebben wij een verkenning gedaan naar mogelijke alternatieve locaties. Deze locaties zijn met u besproken. Een aantal daarvan, met name die in Arnhem Zuid, zijn op uw aangeven afgevallen. De reden hiervoor was dat deze te ver weg liggen van uw achterban en doelgroep. In mijn overleg met u op 5 februari jl. is één locatie naar voren gekomen waarvan wij gezamenlijk geconstateerd hebben dat dit een goed alternatief zou kunnen zijn voor de Simon Stevinweg 20. De locatie ligt in het gebied "Fluvium-Midden" langs de Westervoortsedijk en is in eigendom is van de gemeente Arnhem.

Graag gaan wij met u in overleg over deze locatie. De mogelijkheden en mogelijke belemmeringen voor de locatie in "Fluvium-Midden" moeten nog nader onderzocht worden en met u besproken worden. Wij zullen u daarvoor in contact brengen met de betrokken ambtelijk projectleider.

De locatie ligt in het geldende bestemmingsplan "Fluvium Midden Westervoortsedijk West" en heeft de bestemming "Bedrijventerrein". Net als bij de Simon Stevinweg 20 geldt ook voor deze locatie dat een centrum voor culturele, sociale en religieuze activiteiten niet in deze bestemming past. Voor deze locatie moet eveneens een planologische procedure (met inspraak mogelijkheden voor omwonenden/omliggende bedrijven) gevoerd worden om uw plan gerealiseerd te krijgen. Tevens zullen in dit verband de gebruikelijke en benodigde milieu- onderzoeken (geluid, hinder etc.) uitgevoerd moeten worden. Naast dit traject zult u met de gemeente in overleg moeten over de aankoop van de grond.

Naast de hierboven genoemde procedurele en financiële aspecten zullen wij eerst met u in gesprek gaan over het zo vroeg mogelijk informeren van direct betrokkenen, omwonenden en omliggende bedrijven (incl. de eigenaren) over uw plannen op deze locatie. Het "Team Leefomgeving Centrum,



Datum: 27 februari 2018
Zaaknummer:
Pagina: 2

Spijkerkwartier, Arnhems Broek" (csa@leefomgevingarnhem.nl) kan u hierin adviseren. Het in beeld brengen van de reacties uit de omgeving en de belangen die daarbij spelen is een belangrijk aandachtspunt voor het vervolg van uw initiatief.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
namens het college,

[Redacted signature]

Wethouder G. Ritsema

Van:
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 10:15
Aan:
CC:
Onderwerp: FW: Programma van eisen islamitische gemeenschapscentrum
Bijlagen:

Onderwerp: Programma van eisen islamitische gemeenschapscentrum

Beste ,

naar aanleiding van jouw vraag om specifiek te zijn betreft de nodige vierkante meters willen wij het volgende zeggen,

de islamitische unie is nu ruim 18 jaar opzoek naar een alternatief plek om te verhuizen. Hieronder geven wij een indicatie betreft de verschillende functies in het gemeenschapscentrum, deze indicatie is gebaseerd op eerdere tekeningen;

1= In totaal is er rond 2000 m⁴ bouwoppervlakte nodig. dit kan in twee max drie lagen worden gerealiseerd denkend aan 1000 m⁴ oppervlakte grond.

2= naast de 1000 m⁴ grond is nog eens gemiddeld 1000 m² oppervlakte grond nodig voor parkeerterrein / groen / speelplaats.

3= binnen de 2000 m⁴ oppervlakte die wij nodig hebben is o.a. de volgende indeling nodig

- Gebedsruimte mannen: 350 tot 450 m⁴
- gebedsruimte vrouwen: 150 tot 200 m⁴
- was ruimte mannen: 30 m⁴
- was ruimte vrouwen: 30 m⁴
- Algemene ontmoetingsruimte 250 tot 350 m⁴
- Vrouwenvereniging: 100m⁴
- jongerenvereniging: 100 m⁴
- jongmeiden vereniging: 100 m⁴
- 6 leslokalen x 30 m (35): 180 tot 210
- keuken algemeen: 20 tot 30
- keuken vrouwen: 20 tot 30
- bibliotheek: 40 m tot 50m
- bestuurskamer: 40 m tot 50 m
- Verblijfsruimte Imam: 80 m⁴ tot 100 m⁴
- kapper 15 m tot 20 m
- berging: 40 tot 50 m⁴
- winkel voor halal producten: 50 m⁴ tot 75 m⁴
- cv / ketel / etc. : 10 m⁴
- overige ruimte - hal - entre - trap: 50 m⁴

Min: 1655

Max: 2045

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: donderdag 20 december 2018 17:16
Aan:
CC:
Onderwerp: FW: Informatie over de nieuwbouw Moskee.
Bijlagen: Algemene Verkoopvoorwaarden 2013 van de gemeente Arnhem.pdf

Geachte

Met enige vertraging willen wij u hierbij graag informeren over het traject dat wij voor ogen hebben inzake de verkoop van het kavel en de bouw van een nieuwe moskee.

Wij moeten u melden dat onderstaand traject én eventuele toezeggingen t.a.v. de verkoop en ontwikkeling onder voorbehoud instemming B&W zijn of worden gedaan.

De belangrijkste kosten en voorwaarden;

- De grondprijs bedraagt € per m2 (prijspeil 2018 en 2019) ex BTW en kk (kosten koper). We gaan nu uit van circa 2220 m2 (dat zal nog nader worden bepaald) en dan kom ik op € ex BTW kk prijspeil 2018 - 2019). We gaan uit van een hoofdfunctie moskee met een aantal nader vast te stellen onderschikte nevenfuncties inclusief parkeren op eigen terrein;
- Op de verkoop van het kavel is BTW van toepassing;
- De bestemming zal moeten worden aangepast op kosten van kandidaat-koper. Dit kan met een "buitenplanse, grote planologische afwijking", dit is uitgebreide procedure en duurt ca. 26 weken;
- De omgevings (bouw)vergunning dient aangevraagd te worden om het bouwwerk te kunnen realiseren;
- Er zal een reserveringsvergoeding worden gevraagd van 10% van de koopsom, dus circa € . Deze reserveringsvergoeding wordt gezien als een aanbetaling en wordt in mindering gebracht op de grondprijs bij de levering van de grond. Indien geen onherroepelijke bestemming kan worden verkregen en dat niet door toedoen van de kandidaat-koper is veroorzaakt, zal de reserveringsvergoeding worden terugbetaald en eindigt de reserveringsovereenkomst. Indien wel een onherroepelijke bestemmingswijziging is verkregen maar geen onherroepelijke omgevings (bouw)vergunning, zal de koopovereenkomst worden ontbonden maar wordt de reserveringsvergoeding niet terugbetaald;
- Er wordt 2% rentevergoeding over de koopsom op jaarbasis gevraagd (per maand te voldoen) vanaf het moment van ondertekening van de Reserveringsovereenkomst en deze wordt verhoogd naar 4% vanaf het moment dat de bestemming is gewijzigd. Deze rentevergoeding wordt niet verrekend met de koopsom en ook niet gerestitueerd indien de koop niet doorgaat;
- Het kavel is bouwrijp, geschikt voor beoogd gebruik en er gelden beperkingen t.a.v. bouwen i.v.m. geotextiel en verontreinigde grond (hiervoor zal een bodemrapport en voorwaarden worden aangeleverd);
- Op de verkoop zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden 2013 van toepassing (zie bijlage);
- Iedere nieuwbouw in Arnhem mag niet meer op aardgas aangesloten worden;

Hoe ziet het proces eruit:

1. Besluit B&W dat bedrijfskavel omgekat mag worden naar de functie maatschappelijk te behoeve van de verkoop aan een moskee. Dit maakt onderdeel uit van het totale plan voor Fluvium-zuid inclusief ruimtelijke en financiële kaders. Besluitvorming januari-februari 2019.
2. Reserveringsovereenkomst sluiten en reserveringsvergoeding betalen;
 - afspraken maken wie, wat doet in deze periode;
 - reserveringsvergoeding over de grondprijs van 10% éénmalig als aanbetaling, 2% per jaar tot bestemmingswijziging en 4% per jaar na bestemmingswijziging, per maand te betalen;
 - voorlopige uitgiftetekening;

- ruimtelijke/programmatische randvoorwaarden, locatie- eisen en beeldkwaliteit- en duurzaamheidseisen, op te stellen door gemeente;
 - doorlooptijd maximaal 12 maanden, na deze periode eindigt de reserveringsovereenkomst;
 - kandidaat- koper geniet exclusiviteit en heeft de tijd financiering te regelen (o.a. verkoop eigen vastgoed);
 - afspraken maken over de mogelijkheid dat verkoop en ontwikkeling niet doorgaan;
3. Ruimtelijke procedure en planuitwerking;
- kandidaat- koper dient de bestemming te laten wijzigen, voor eigen rekening en risico, waarbij de randvoorwaarden zoals opgesteld onder 2. gebruikt kunnen worden;
 - gemeente stelt koopovereenkomst op waarin o.a. het moment van leveren en betalen wordt afgesproken en de privaatrechtelijke randvoorwaarden zijn opgenomen;
 - koper maakt bouwplan in samenspraak met gemeente;
 - toets herkomst financiering/Bibob;
4. Koopovereenkomst sluiten na onherroepelijke bestemmingswijziging en op basis van DO bouwplan.
5. Levering grond bij onherroepelijke omgevings (bouw)vergunning, de rentevergoeding van 4% per jaar eindigt (artikel 6.1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2013 van de gemeente Arnhem is dan niet van toepassing).
6. Conform de Algemene Verkoopvoorwaarden 2013 van de gemeente Arnhem dient binnen 12 maanden na de levering gestart te zijn met de bouw, zie artikel 6.2 e.v.

Het lijkt me goed om bovenstaande nog een keer mondeling te bespreken en eventuele aanvullende vragen te beantwoorden. Ik stel voor om hiervoor in januari een nieuwe afspraak te plannen. Wij komen dan graag een keer bij u in de Moskee aan de Sonsbeeksingel.

Wij wensen u en de uwen fijne feestdagen en gezond 2019.

Met vriendelijke groet,



Cluster Gebiedsrealisatie & Vastgoed

Postadres:

Postbus 99, 6800 AB Arnhem

Bezoekadres:

[Eusebiusbuitensingel 53](#)

6828 HZ Arnhem

- internet Arnhem:
www.arnhem.nl

Van:

Verzonden: vrijdag 7 december 2018 19:07

Aan: _____

Onderwerp: Informatie over de nieuwbouw Moskee.

Een prettige avond,

Beste _____ ,

Wij hadden jl 08-11-2018 bij elkaar gekomen bij de gemeente .

Het is inmiddels 1 maand geleden.

Toen hadden wij x- aantal vragen gesteld.

Bij voorbeeld; grond kosten met BTW of zonder BTW ?

Is er een uitzondering voor stichtingen en of verenigingen ?

Bestemming wijzigen hoe gaan wij doen grond blijft bij de gemeente !

Of moeten wij perse kopen of beter Gemeente bestemming wijzigen indien wij als Moskee zoveel mogelijk nodige informatie te leveren !!

Plan van aanpak (eisen van de programma) door een externe bureau te regelen !

Er was zulke vragen bij het gesprek.

Is er iets meer duidelijkheid ?

Zo nodig wij kunnen weer bij elkaar zitten. Deze keer nodig ik u met _____ bij ons Moskee.

Met vriendelijke groet,

Datum : donderdag 14 maart 2019

Aan : College van B&W

Van : Cathelijne Bouwkamp

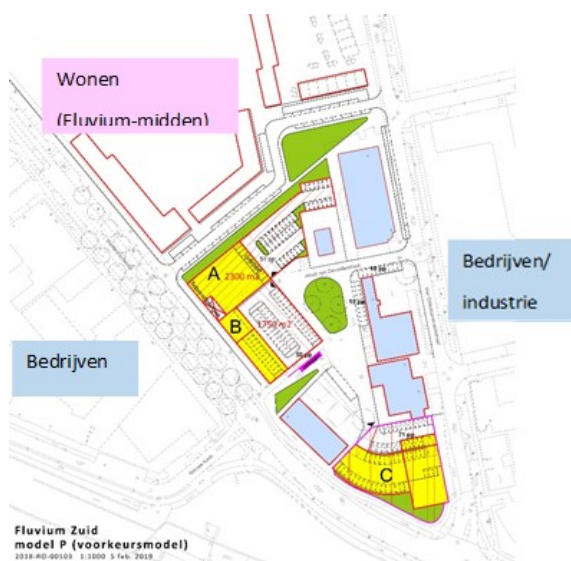
Betreft : Voornemen tot vestiging van moskee in Fluvium-zuid

Inleiding

De Islamitische Unie is al jaren op zoek naar een geschiktere locatie voor de Ayasofya moskee. Hun huidige vestiging aan de Sonsbeeksingel voldoet niet meer aan de eisen van de organisatie: te krap, onvoldoende parkeerplaatsen, geen goede oriëntatie en geen uitstraling. De wens van de Islamitische Unie voor een nieuw islamitisch cultureel centrum in Arnhem wordt al geruime tijd onderkend door het college van B&W. In overleg met de Islamitische Unie zijn er verschillende verkenningen geweest van potentiële locaties binnen de gemeente. Dit waren onder meer braakliggende terreinen in eigendom van de gemeente of te transformeren panden. Ook vestiging op bestaande bedrijventerreinen is in overweging genomen. Door een combinatie van ruimtelijke mogelijkheden en beperkingen, het programma van eisen voor de functie en ligging ten opzichte van de doelgroep is uit deze verkenningen slechts één locatie als geschikt naar voren gekomen, die ook bespreekbaar is voor de Islamitische Unie: het gebied Fluvium-zuid. Het college heeft de Islamitische Unie in een brief d.d. 27 februari 2018 aangeboden over de mogelijkheid van vestiging op deze locatie in gesprek te gaan.

Inpassing in Fluvium

Fluvium-zuid vormt de overgang tussen het bestaande Industrierterrein aan de Westervoortsedijk en het nog te ontwikkelen woongebied Fluvium Midden. Fluvium-zuid is een gemengd bedrijventerrein waar al een aantal bedrijven en een kantoor zijn gevestigd. Er zijn nog 3 kavels die ontwikkeld kunnen worden tot kantoren of bedrijven. Voor de moskee is kavel A de meest geschikte.



Een moskee is een maatschappelijke functie die goed past bij het nog te ontwikkelen woningbouwgebied (Fluvium-midden). Kavel A is geschikt voor de moskee: voldoende ruimte, een goede oriëntatie en er kunnen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Met nieuwbouw heeft de Islamitische Unie meer mogelijkheden om een eigen identiteit neer te zetten. Vanuit de gemeente zullen beeldkwaliteitseisen worden opgesteld voor de nog te ontwikkelen kavels A, B en C zodat de nieuwbouw past in de totale ontwikkeling van Fluvium.

Bestemmingswijziging

Om een moskee te kunnen realiseren zal de bestemming moeten worden aangepast. Gekozen zal worden voor een verruiming van de bestemming van bedrijven naar bedrijven/maatschappelijk zodat de kavel eventueel ook altijd nog als bedrijfskavel kan worden ingevuld mocht de moskee onverhoopt niet door gaan.

Met de keuze om op kavel A een moskee te laten vestigen, wordt een bedrijfskavel ingeleverd. Arnhem heeft niet veel bedrijfskavels meer beschikbaar terwijl de vraag is toegenomen de laatste periode.

In Klarendal zal de huidige locatie vrij komen. Het bestuur van de moskee heeft aangegeven het pand te willen verkopen. Alhoewel dit publiekrechtelijk niet te voorkomen is, is het niet wenselijk dat zich daar weer een functie gaat vestigen die een grote verkeersaantrekkende werking heeft. Onderzocht wordt of de gemeente hier in positieve zin op kan sturen.

Grondverkoop in relatie tot RO-procedure

Fluvium-zuid valt binnen de gemeentelijke grondexploitatie voor Fluvium en binnen het bestemmingsplan Fluvium Midden - Westervoortsedijk West, dat op 5 maart 2018 is vastgesteld. De transformatie van een bedrijfskavel naar maatschappelijke doeleinden heeft geen effect op de grondopbrengsten.

Voorafgaand aan de ruimtelijke procedure zullen gemeente en Islamitische Unie een Grondreserveringsovereenkomst afsluiten waarin afspraken over de ontwikkeling, de planologische procedure, communicatie en de voorwaarden voor verkoop van de kavel staan opgenomen. De gemeente zal daarbij de financiering van de moskee onderzoeken. Naar verwachting zal de reserveringsovereenkomst voor de zomer zijn ondertekend.

Daarna volgt de procedure van de bestemmingswijziging waarvoor een raadsbesluit nodig is. Pas als de bestemming definitief is wordt de grondreserveringsovereenkomst omgezet in een koopovereenkomst en het ontwerpproces opgestart. Zodra een onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen zal de grond geleverd worden.

Communicatie

De Islamitische Unie is zich bewust van het risico op weerstand tegen de vestiging van een moskee en daarom is goede communicatie en het betrekken van belanghebbenden een belangrijk aandachtspunt. Samen met het bestuur van de moskee kijkt de gemeente hoe de communicatie zo goed mogelijk kan worden ingezet.

Het eerste moment van communiceren zal zijn na de ondertekening van de grondreserveringsovereenkomst en vooraf aan het starten van de bestemmingsplanprocedure. Hiervoor zal een raadsbrief worden opgesteld en ter goedkeuring aan B&W worden voorgelegd.

Tegelijk met het informeren van de raad zullen de leden van de moskee, de nabijgelegen bedrijven en andere direct-belanghebbenden op de hoogte worden gesteld d.m.v. een brief en eventueel een informatieavond. Daarna zal er een communicatietraject volgen voor een grotere groep. Een deel van de direct belanghebbenden, is al (vertrouwelijk) op de hoogte gebracht van dit voornemen.

Memo vertrouwelijk

Datum : 17 oktober 2019

Aan : College van B&W

Van : Cathelijne Bouwkamp

Betreft : Inzetten instrument integriteitsonderzoek Wet Bibob t.b.v. verkoop kavel voor moskee Islamitische Unie

Aanleiding

Per brief van 29 augustus jl heeft de Islamitische Unie een principeverzoek ingediend bij de gemeente voor de ontwikkeling van een moskee op kavel A in Fluvium Zuid. De Islamitische Unie heeft concreet gevraagd of de kavel mag worden aangekocht en of er medewerking kan worden verleend aan het wijzigen van de bestemming.

Contractpartij en financiering

Voorafgaande aan een eventuele bestemmingswijziging en uiteindelijke verkoop zal een reserveringsovereenkomst worden gesloten. Hierin worden verschillende afspraken over het proces en de verkoop vastgelegd en zal de Unie bij ondertekening een reserveringsvergoeding betalen. De Islamitische Unie heeft bij de gemeente aangegeven dat de organisatie EMUG, gevestigd te Keulen, de contractpartner en toekomstige eigenaar van de grond en de moskee zal zijn. De EMUG heeft veel moskeeën in Nederland en andere Europese landen in haar bezit. De Islamitische Unie heeft aangegeven wel zelf grotendeels verantwoordelijk te zijn voor de financiering van de ontwikkeling. De Unie wil de financiering bij elkaar krijgen d.m.v. verkoop van het huidige pand aan de Sonsbeeksingel en nog een ander pand en d.m.v. benefietacties en schenkingen.

Integriteitsonderzoek Wet Bibob

Bij vastgoedtransacties kan de gemeente een integriteitsonderzoek op grond van de Wet Bibob inzetten. Hiermee wordt een toets gedaan naar het handelen van de wederpartij en de herkomst van de financiering. In het geval van de ontwikkeling van de moskee zijn er twee redenen om dit onderzoek te laten doen. Allereerst is de EMUG bij ons geen bekende partij en zijn zij gezeteld in het buitenland. Ten tweede is de herkomst van financiering uit crowdfunding of schenkingen voor de gemeente (nog) niet helder. We anticiperen met dit onderzoek op een voorstel voor aankomend beleid dat eind dit jaar of begin volgend jaar aan uw college zal worden aangeboden. De routing die voorgesteld wordt is een interne toets aan de hand van een door de Unie ingevuld vragenformulier. We kunnen hierbij het Riec (Regionale Informatie en Expertise Centrum) inschakelen. De vervolgstap kan zijn een integriteitsonderzoek door het Landelijk Bureau Bibob. Het college zal voor deze vervolgstap de resultaten van het onderzoek tot dan toe krijgen, zodat hij op basis van deze resultaten kan besluiten naar het Landelijk Bureau Bibob te gaan. Bij een 'GO' zal verdere uitvoering worden gegeven aan de reserveringsovereenkomst en bestemmingsplanwijziging.

Het voorstel om te besluiten het instrument integriteitsonderzoek Wet Bibob in te zetten in deze zaak is via de rondvraag ingebracht (en niet via besluitvorming) vanwege de vertrouwelijkheid van het project in deze fase.

Voorstel

Inzet van het instrument integriteitsonderzoek Wet Bibob in deze zaak.