

Geachte leden van de raad,

Aanleiding

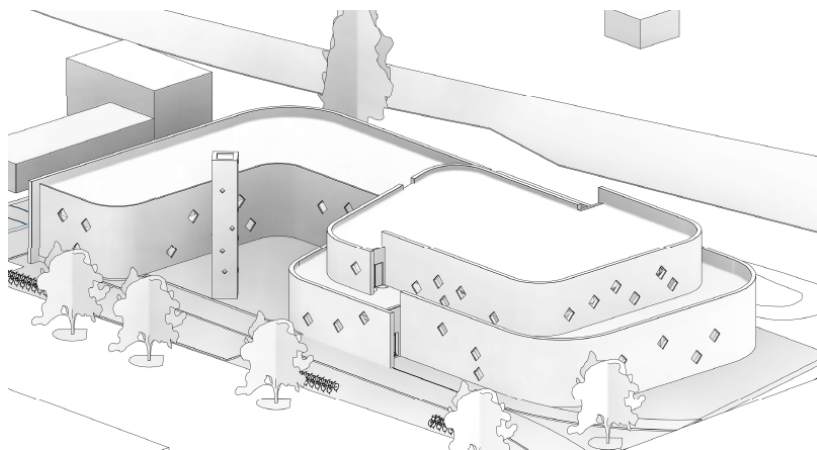
De vereniging Taqwa Culemborg (hierna: vereniging) is momenteel met haar verenigingsgebouw gevestigd aan de Ridderstraat 19 te Culemborg, in de nabijheid van het centrum van Culemborg. Dit verenigingsgebouw is te klein en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Derhalve bestaat de wens bij de vereniging om een nieuw verenigingsgebouw te realiseren. In overleg met het college van de gemeente Culemborg is de locatie van het voormalige zwembad op de hoek Rijksweg/Multatulilaan als geschikte locatie aangemerkt. Eerst was het plan om het verenigingsgebouw in het oude zwembad te herbestemmen. Na de brand in 2016 is het plan gekomen om een nieuw verenigingsgebouw te realiseren. Momenteel is de vereniging een bouwplan voor het verenigingsgebouw Taqwa verder aan het uitwerken.

Planvoornemen

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van het verenigingsgebouw Taqwa op de locatie van het voormalige zwembad. De situering en bebouwingscontour komt nagenoeg overeen met die van het voormalige zwembad. Ook de oriëntatie van het gebouw, met name gericht op de Multatulilaan en het Louis Paul Boonpad, is in lijn met die van het voormalige zwembad.

Het verenigingsgebouw bestaat uit 2 bouwlagen (begane grond en 1e verdieping) en krijgt een plat dak. De bouwhoogte varieert tussen 5,7 en 11 meter. Tevens wordt voorzien in een vrijstaande minaret met een hoogte van 15 meter ter plaatse van de buitenruimte. De begane grond bestaat uit: een hoofdentree (vanaf de buitenruimte) met centrale hal/receptie, een gebedsruimte met bijbehorende, ondergeschikte en daaraan gerelateerde functies, zoals wasruimten, één ambtswoning, verkoop van religieuze artikelen, leslokalen en een ontmoetingsruimte. Tevens wordt voorzien in een aparte entree voor de 1e verdieping met hal/receptie en een entree voor de westvleugel. De 1e verdieping bestaat uit: een hal, een gebedsruimte, een kantine, diverse lokalen, een studieruimte, een kantoor, een wassingsruimte, toiletten en de ambtswoning.

Het verenigingsgebouw sluit qua bouwmassa en architectuur aan bij de omgeving. De bebouwing in de omgeving (overzijde Multatulilaan en Louis Paul Boonpad) bestaat uit 3 bouwlagen met een bouwhoogte variërend van 12 meter tot 15 meter. Ook het wooncomplex aan de achterzijde van het plangebied is van dezelfde maat en schaal. Door de gekozen architectuur krijgt het verenigingsgebouw Taqwa een eigen identiteit in relatie tot de overige bebouwing in de omgeving. Tevens vormt het een belangrijk herkenningspunt op de hoek Rijksweg Multatulilaan, als entree tot Culemborg en de wijk Lanxmeer. De welstandscommissie heeft positief geadviseerd over het bouwplan.



Planologische procedure

Op basis van de vigerende bestemming 'Sport - Zwembad' met bijbehorend bouwvlak en maatvoering (goothoogte 6 meter, bouwhoogte 9 meter) is de realisatie van het verenigingsgebouw, qua bouw- en gebruiksmogelijkheden planologisch-juridisch niet mogelijk.

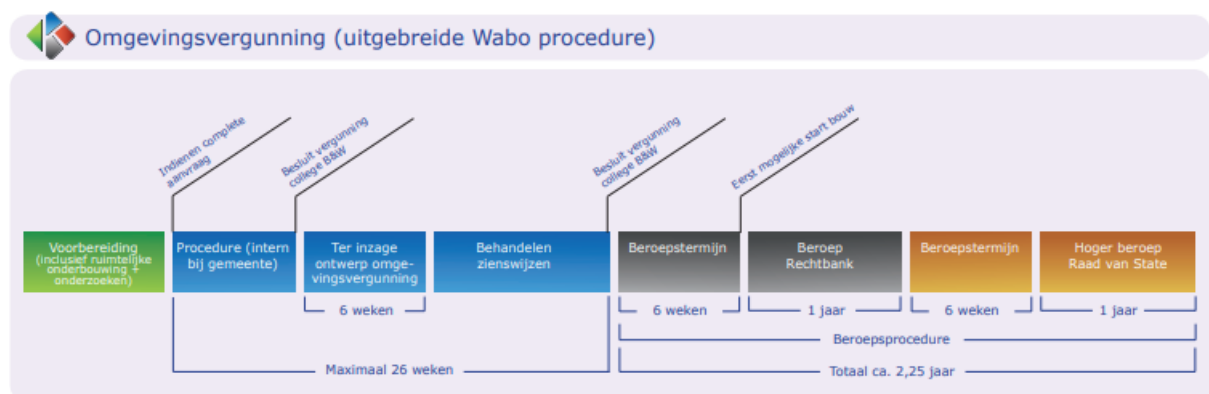
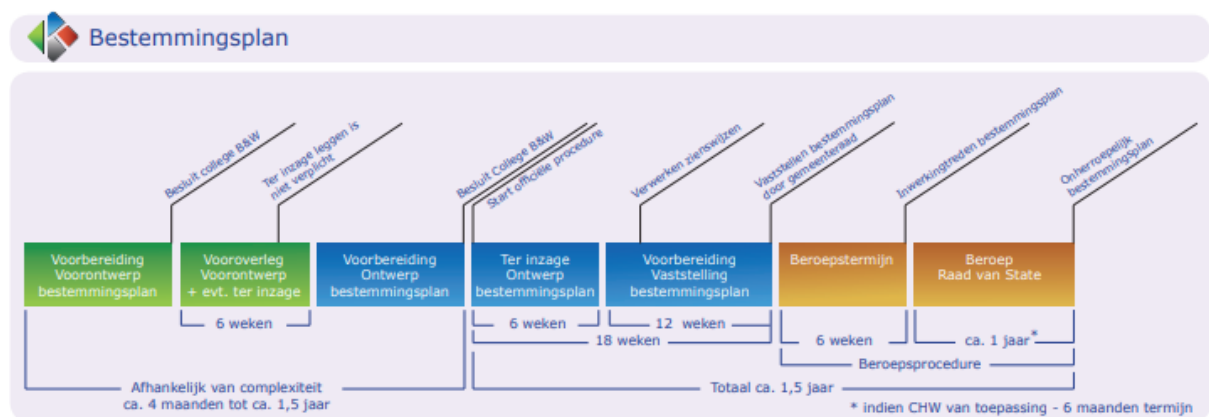
Om het verenigingsgebouw Taqwa met bijbehorende voorziening planologisch-juridisch mogelijk te maken, kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, zoals door uw raad is vastgesteld in het bestemmingsplan 'Lanxmeer' op 23 september 2010. Het vigerende bestemmingsplan geeft aan dat binnen de gestelde voorwaarden het college de sport- c.q. zwembadbestemming kan wijzigen in een gemengde bestemming waarbinnen een maatschappelijke voorziening, zoals het verenigingsgebouw met bijbehorende, ondergeschikte en daaraan gerelateerde functies, is toegestaan. Daarnaast moet het bouwvlak en de maatvoering afgestemd worden op het beoogde bouwplan voor het verenigingsgebouw Taqwa. De beoogde footprint van het gebouw en de maximale bouwhoogten passen binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid.

Door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid wordt de realisatie van het verenigingsgebouw op de locatie van het voormalige zwembad planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

Reguliere ruimtelijke procedure met omgevingsvergunning

Het (voor)ontwerp wijzigingsplan is gereed voor procedure en wordt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Er kunnen gedurende deze termijn inspraakreactie worden ingediend bij het college. Tijdens het voorontwerp wijzigingsplan kunnen mensen een inspraakreactie indienen. Op basis van die inspraakreacties kunnen de plannen eventueel worden aangepast. Daarna gaat het ontwerp wijzigingsplan ter inzage en kunnen mensen een zienswijze indienen. Op basis van een zienswijze kan later, in geval van een gecoördineerde procedure, beroep worden ingesteld tegen de plannen. Na afloop van de termijnen zullen de eventuele zienswijzen tegen het ontwerpplan nader beoordeeld en behandeld worden voordat een voorstel over het al dan niet vaststellen van het wijzigingsplan aan het college wordt aangeboden. Het is aan het college om uiteindelijk een besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan. Naast een wijziging van het bestemmingsplan is een omgevingsvergunning (bouwen) noodzakelijk om de realisatie van het verenigingsgebouw mogelijk te maken.

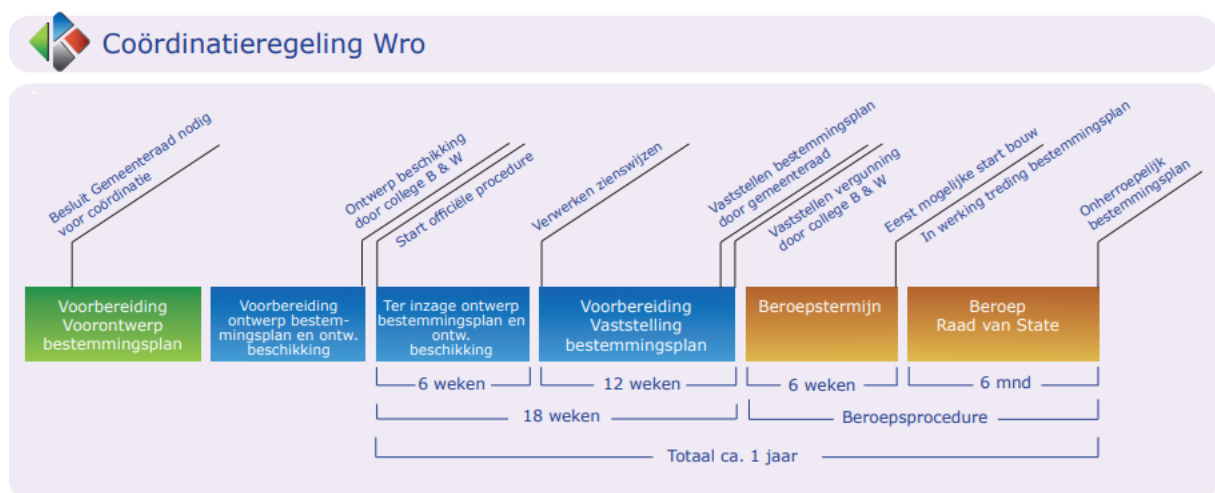
Hieronder vindt u de doorlooptijden van de betreffende procedures (tabel geeft de doorlooptijden van een bestemmingsplan weer. In dit geval gaat het om een wijzigingsplan. Het plan wordt daarom vastgesteld door het college:



Coördinatieregeling

Standaard bestaat de procedure uit het doorlopen van de wijzigingsprocedure. Vervolgens is een omgevingsvergunning noodzakelijk. Dit is hierboven geschetst. Het college is bevoegd om te besluiten over het wijzigingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning (bouwen). De Omgevingsdienst verleent de omgevingsvergunning als uitvoerende instantie, onder mandaat van het college. Het moskeebestuur heeft eind 2020 de aanvraag om omgevingsvergunning ingediend en daarbij verzocht beide procedures (wijzigingsplan en omgevingsvergunning) te coördineren.

We willen uw gemeenteraad voorstellen om de voorbereiding en bekendmaking van alle procedures rondom het initiatief het verenigingsgebouw te coördineren op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening. Hieronder volgt een schema. Op de plaats van de benaming 'het bestemmingsplan' kunt u 'het wijzigingsplan' lezen.



Zoals u kunt zien heeft de coördinatieregeling het voordeel dat er veel tijdswinst ontstaat bij de beroepsprocedure. De doorlooptijden van de beroepsprocedure heeft de gemeente niet in de hand. De praktijk leert dat binnen de reguliere procedure de termijn voor de uitspraak al vaak langer duurt dan 1 jaar.

Hieronder vindt u een aantal voor- en nadelen op een rijtje:

Voordelen:

- De vergunning(en) en het wijzigingsplan worden gelijktijdig vastgesteld en ter inzage gelegd. Het is voor een ieder duidelijk wat de uitwerking van het bouwplan precies inhoudt;
- Er wordt praktisch één gecoördineerd besluit genomen over een ruimtelijk project. Het is voor belanghebbenden duidelijker zichtbaar hoe de procedure zal verlopen, wat er precies besloten wordt en welke rechtsmiddelen hiertegen open staan;
- Één procedure in plaats van meerdere levert efficiency voordelen op. Tevens is de termijn bij de Raad van State aanzienlijk korter. De Raad van State moet binnen een halfjaar uitspraak doen, in plaats van één jaar. Bij het doorlopen van 2 aparte procedures voor het wijzigingsplan en de omgevingsvergunning komt hierbij ook nog de bezwaar- en beroepstermijn in het kader van de omgevingsvergunning bij. Dit kan uitlopen tot 1,5 jaar extra bezwaar- en beroepstermijn.

Nadelen:

- Indien de Raad van State één van de besluiten vernietigt, kan het hele plan geen doorgang vinden;
- Tegen de omgevingsvergunning is alleen, indien een zienswijze is ingediend, rechtstreeks beroep mogelijk bij de Raad van State, omdat de procedure van het wijzigingsplan dient te worden gevolgd. Er is dus geen sprake van bezwaar en beroep, enkel rechtstreeks beroep;
- Tegen het besluit tot toepassing van de coördinatieregeling ex artikel 3.30 Wro staat geen bezwaar of beroep open en treedt pas in werking de dag nadat het coördinatiebesluit is gepubliceerd.

Het communiceren tijdens de procedure gecoördineerde besluiten is erg belangrijk.

De gemeente zal hier, naast dat het moskeebestuur veel aandacht besteedt aan een goede communicatie, extra op inzetten.

Het gevolg van het doorlopen van een gecoördineerde besluit is dat er in de regel één publicatiemoment vóór besluitvorming overblijft. De vraag is of dit bijdraagt aan een zorgvuldige ruimtelijke procedure en goed overwogen besluitvorming. Enkel het ontwerpbesluit publiceren vergroot de mogelijkheid dat belanghebbenden de publicatie missen en hun kans hierop te reageren mislopen.

Immers, als een belanghebbende dit moment mist, is er geen ander moment meer bij het college. De volgende stap is de gang naar de rechter en in de regel mag beroep ingesteld worden door belanghebbenden die ook een zienswijze hebben ingediend. Het is dan ook beter om, niet direct het ontwerpwijzigingsplan met ontwerp omgevingsvergunning om te bouwen te inzage te leggen, maar eerst het voorontwerp van de documenten ter inzage te leggen. Er kunnen inspraakreacties ingediend worden die vóór het ter inzage leggen van de ontwerpbesluiten nog afgewogen kunnen worden en eventueel kunnen leiden tot een aanpassing van het plan.

In de planning hieronder wordt uitgegaan van een gecoördineerde, wel uitgebreidere ruimtelijke procedure, om een zorgvuldige procedure te waarborgen.

Planning

Gecoördineerde procedure met start voorontwerpplan:

De gemeenteraad kan begin juni over de coördinatieregeling besluiten. Dat coördinatiebesluit moet om in werking te kunnen treden bekend worden gemaakt. Direct daarna kan het college besluiten het voorontwerp wijzigingsplan met omgevingsvergunning ter inzage te leggen. Dit kan direct na het bekendmaken van het raadsbesluit, medio/eind juni 2021. Eind juli eindigt de ter inzage legging en kunnen de maanden augustus en september gebruikt worden om de inspraakreacties te beantwoorden.

Week	Datum	Actie
20	18-mei	Commissievergadering coördinatiebesluit
22	3-jun	Raadsvergadering coördinatiebesluit
23-24	9 of 16 jun	Ter inzage legging coördinatiebesluit
24-25	15 of 22-jun	Besluit college voorontwerp wijzigingsplan
25-26	23 of 30-jun	Publicatie voorontwerp wijzigingsplan
26 t/m 32	2 of 9 juli	Ter inzage legging voorontwerp wijzigingsplan
32 t/m 38		Inspraakreacties verwerken op het wijzigingsplan
39	29-sep	Aanleveren ontwerp wijzigingsplan en ontwerp omgevingsvergunning voor het college
40	5-okt	Besluit college over ontwerp wijzigingsplan en ontwerp omgevingsvergunning
41	13-okt	Publicatie ontwerp wijzigingsplan en ontwerp omgevingsvergunning
41 t/m 47	25-nov	Einde ter inzage legging
48 t/m 52		Verwerken zienswijzen
Half/ eind januari		Vaststelling college wijzigingsplan en verlenen omgevingsvergunning gecoördineerd
februari/maart		Beroepsperiode

Eind september kan het college besluiten om de ontwerpbesluiten ter inzage te leggen. Dat moet in elk geval voor 1 januari 2022 hebben plaatsgevonden, zodat de huidige wetgeving daarop van toepassing blijft. In de maanden december/januari kan de beantwoording plaatsvinden van de zienswijzen en kan het college in januari/februari 2022 het wijzigingsplan vaststellen en de omgevingsvergunning verlenen. In maart 2022 kan er sprake zijn van een onherroepelijke omgevingsvergunning en kan de bouw starten, wanneer er geen voorlopige voorziening is ingediend.

Communicatie

Door initiatiefnemer is een uitgebreid communicatieplan opgesteld. Dit plan is onderdeel van de anterieure overeenkomst. De initiatiefnemer geeft uitvoering aan het communicatieplan, zowel voor als tijdens de ruimtelijke procedure en tijdens de bouw.

De bijeenkomsten die het moskeebestuur heeft georganiseerd en nog gaat organiseren, zijn steeds conform de dan geldende Covid-19 richtlijnen. In juni 2020 heeft het moskeebestuur zicht voorgesteld aan de directe omwonenden. Door middel van het persoonlijk (zoveel mogelijk) overhandigen van de uitnodigingen zijn de omwonenden uitgenodigd in het huidige verenigingsgebouw aan de Ridderstraat. Deze bijeenkomst bestond voornamelijk uit het kennismaken met elkaar en een doorkijk geven naar de bouwmassa op het perceel. Dit werd positief ontvangen.

Op 11 december 2020 is op de Havo locatie van Lek & Linge aan de direct omwonenden het bouwplan gepresenteerd. Er waren positieve reacties, maar ook een aantal kritische opmerkingen en vragen. Deze gingen met name over de verkeersafwikkeling en het parkeren in de omgeving.

Naar aanleiding van deze vragen, zijn de betreffende mensen uitgenodigd om één op één de vragen te beantwoorden. Hierbij waren de betreffende omwonenden aanwezig, een tweetal leden van het moskeebestuur en 2 medewerkers vanuit de gemeente (Verkeer en projectleider). Er zijn twee overleggen geweest.

Op 20 maart 2021 is een breed uitgezette uitnodiging uitgedaan door het moskeebestuur aan iedere geïnteresseerde inwoner van Culemborg om de bouwplannen te komen bekijken. Dit was wederom in de Lek & Linge, waarbij een aantal stands gemaakt waren waar geïnteresseerden hun vragen konden stellen en de plannen konden bekijken.

Op 9 april 2021 waren raads- en collegeleden uitgenodigd om de plannen van de Taqwa vereniging te bekijken en vragen te stellen in het huidige verenigingsgebouw aan de Ridderstraat.

Gaandeweg het proces zullen gesprekken gevoerd blijven worden met omwonenden en andere geïnteresseerden. Ook tijdens de bouw worden omwonenden op de hoogte gehouden van wat er speelt. Overigens zullen omwonenden als het gebouw in gebruik wordt genomen op de hoogte gehouden worden als er zich bijzondere gebeurtenissen en vieringen gaan voordoen.

Rol gemeente

Naast communicatie over de plannen conform het communicatieplan van het moskeebestuur zelf pakt de gemeente de verplichte wettelijke communicatie op. Dit gaat om de volgende momenten:

- het (raads)besluit voor het uitvoeren van de coördinatieregeling;
- het moment waarop het voorontwerpwijzigingsplan ter inzage gaat;
- het moment waarop het ontwerp wijzigingsplan en het ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gaat;
- het moment van vaststelling van de gecoördineerde besluiten;
- het moment van inwerkingtreding en onherroepelijk worden van de gecoördineerde besluiten

Er wordt voor al deze momenten gepubliceerd in de Staatscourant, de Culemborgse courant en op ruimtelijkeplannen.nl conform de geldende wettelijke vereisten.

Daarnaast zal indien nodig en gewenst extra communicatie worden ingezet. Dit gebeurt in goed overleg met het moskeebestuur. Hiervoor kan social media ingezet worden.

Conclusie

Tijdens het communicatietraject was veelal sprake van positieve reacties en draagvlak voor het bouwplan. Gezien de door het moskeebestuur zorgvuldige voorbereiding en het uitgebreide communicatietraject met de uitkomsten hiervan, kan medewerking verleend worden aan het coördineren van de betreffende besluiten, zodat de doorlooptijden beperkt blijven en snel overgaan kan worden tot de bouw van het verenigingsgebouw. Dit mag niet ten koste gaan van een zorgvuldige ruimtelijke procedure, zodat de stukken als voorontwerp en vervolgens als ontwerp ter inzage gelegd worden.