

Bijlage 1 Motivering ETFAL

Onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) met betrekking tot Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) clubgebouw golfbaan Het Rijk van Sybrook Veendijk 100 Enschede

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanvraag en locatie BOPA-omgevingsvergunning

Er is een aanvraag BOPA-omgevingsvergunning ingediend door de Golfbaan Het Rijk van Sybrook. De aanvraag betreft een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit die voorziet in het gebruik van het clubgebouw en het daarbij behorende terras aan de Veendijk 100 te Enschede ten behoeve van horeca-activiteiten niet uitsluitend zijnde horeca-activiteiten ondergeschikt aan de golfsport.

Het Rijk van Sybrook wil ook graag niet-leden van de golfclub verwelkomen in haar clubgebouw. In het algemeen gaat het om passanten zoals fietsers of wandelaars, maar ook omwonenden.

Dit gebeurt ook op hun drie andere golfbanen elders in het land die zij in eigendom en exploitatie hebben. Dat zijn Het Rijk van Nijmegen, Het Rijk van Nunspeet en Het Rijk van Margaten. Voor de leefomgeving zal deze wijziging niet of nauwelijks gevolgen hebben, omdat de situatie feitelijk niet verandert ten opzichte van het huidige gebruik.

Het Rijk van Sybrook heeft aangegeven dat zij op 20 april 2024 hun wens om het gebruik van het clubgebouw uit te breiden al hebben besproken met de omwonenden. De omwonenden zijn eerder door het bestuur van de Golfbaan per brief van dit voornemen op de hoogte gebracht.

Het adres van de locatie is Veendijk 100. Het gebied ligt in het buitengebied van de gemeente Enschede in het stadsdeel Noord. De aanvraag ziet uitsluitend op het gebruik van het clubgebouw gelegen binnen het in geel omkaderde op de hieronder weergegeven situatie en luchtfoto.



1.2 Afwijken van het omgevingsplan

De huidige functie / bestemming van het perceel aan de Veendijk 100 is "Sport - Golfbaan". Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van de golfsport. Ook mag er een clubgebouw aanwezig zijn en mag er ondergeschikte detailhandel en horeca-activiteiten plaatsvinden.

De noemer "ondergeschikte" duidt erop dat het clubgebouw met zijn voorzieningen alleen gebruikt mag worden door leden van de golfclub. Dat is allang niet meer zo. Gaandeweg is het gebruik opener

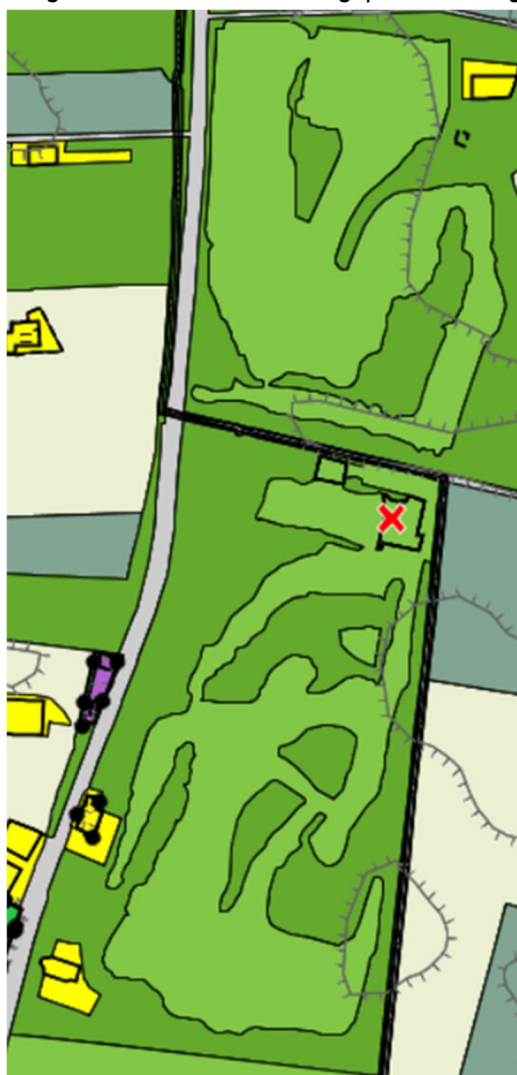
geworden. Steeds vaker komen passanten, fietsers en wandelaars, maar ook omwonenden hier voor een aangename pauze met gebruik van consumptie. Juist het gebruik door deze categorie bezoekers is in de huidige omgevingsvergunning en het omgevingsplan niet toegestaan.

Met de aanvraag om door middel van een Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (BOPA) af te wijken van de gebruiksregels van het bestemmingsplan, wil Het Rijk van Sybrook het clubgebouw openstellen voor een breder publiek.. Op die manier kunnen ook niet-leden gebruik maken van deze horecagelegenheid

1.3 Geldende juridische regelingen

De locatie Veendijk 100 valt onder het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Noordwest”, dat op 10 maart 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede. Op 1 augustus 2014 is het bestemmingsplan in werking getreden. De bestemming is “Sport – Golfbaan”. Het bestemmingsplan maakt sinds 1 januari 2024 onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Fragment uit het bestemmingsplan “Buitengebied Noordwest”





1.4 Participatie en vooroverleg

Participatie

De aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit als genoemd in de door de gemeenteraad vastgestelde Lijst Participatieplicht BOPA. Dat betekent dat de aanvrager de buurt bij het plan moet betrekken door deze te hierover te informeren.

Het Rijk van Sybrook heeft aangegeven op de volgende manier uitvoering te hebben gegeven aan de participatieplicht.

Met wie, wanneer en hoe heeft Het Rijk van Sybrook contact gehad?

Op 28 maart 2024 heeft de golfclub alle burens en omwonenden per brief uitgenodigd voor een informatieochtend op Het Rijk van Sybrook. Deze brief is persoonlijk door de general manager van de golfclub aan de buurtbewoners overhandigd. Als er op zo'n moment niemand thuis was, is de brief dezelfde dag nog per post verstuurd.

Wanneer en waar vond de informatiebijeenkomst plaats?

Op zaterdagochtend 20 april 2024 vond de informatiebijeenkomst plaats in de Library van het clubgebouw van Het Rijk van Sybrook aan de Veendijk 100 te Enschede.

Wat was het doel van het gesprek en waarover is er gesproken?

Het doel van het gesprek was om de omwonenden te informeren over het feit dat Het Rijk van Sybrook voornemens is om een aanvraag in te dienen om het gebruik van het clubgebouw uit te breiden. Momenteel mogen alleen golf-gerelateerde gasten gebruik maken van de horeca in het clubgebouw, terwijl passanten (fietsers, wandelaars, omwonenden) worden buitengesloten. Het is de bedoeling om met een uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden ook deze groep bezoekers toe te laten.

Van de 30 uitgenodigde omwonenden zijn er 24 personen komen opdagen. Let op; er waren soms meerdere personen per familie. Het kan zijn dat er zo'n 11 families van de 30 families aanwezig waren.

Er is hen een power-point presentatie getoond met het traject welke Het Rijk van Sybrook heeft doorlopen samen met de gemeente Enschede. Dit gaat van het eerste initiatief om het Omgevingsplan aan te passen tot aan de onderbouwing van het nieuwe (innovatieve) concept.

Welke informatie heeft u verzameld? Was er kritiek? Kreeg u tips of complimenten?

Het Rijk van Sybrook geeft aan dat alle benodigde informatie met de omwonenden is gedeeld. Alle vragen en suggesties zijn op constructieve wijze beantwoord. Er was geen kritiek. Er was zelfs applaus op het eind van de toedracht (voor de open beantwoording van alle vragen), zo wordt gesteld. De enige vraag die Het Rijk van Sybrook onbeantwoord moest laten, was de vraag of Het Rijk van Sybrook (hypothetisch gezien) een “zalencomplex” in de toekomst zou kunnen beginnen, indien het een uitgebreidere horecaverunning zou hebben.

Een zalencomplex is niet aan de orde. De aanvraag ziet niet op het beginnen van een zalencomplex en in een vergunde situatie is er slechts sprake van extensief gebruik.

Wat heeft Het Rijk van Sybrook met de opgehaalde informatie gedaan?

Alle omwonenden zijn nu geïnformeerd en Het Rijk van Sybrook zal zo snel mogelijk een aanvraag gaan doen bij de gemeente Enschede om de Omgevingsvergunning aan te passen.

Hoe heeft Het Rijk van Sybrook de uitkomsten van het initiatief gedeeld met de deelnemers?

Voor dit moment is iedereen naar hun oordeel voldoende geïnformeerd. Wel is alle omwonenden beloofd dat zij op de hoogte zouden worden gehouden van de ontwikkelingen. Dus zowel bij positief nieuws als bij negatief nieuws zullen zij per brief door Het Rijk van Sybrook worden geïnformeerd.

Vooroverleg

De aanvraag betreft geen ontwikkeling waarbij ruimtelijke belangen van andere gemeenten, het waterschap Vechtstromen, de provincie Overijssel of het Rijk in het geding zijn. Daarom is voor deze aanvraag afgezien van het plegen van vooroverleg.

Hoofdstuk 2 Procedure, adviezen en rechtsbescherming

2.1 Kostenverhaal, milieueffectrapport en adviezen

Kostenverhaal

De aanvraag heeft geen betrekking op de bouw van een of meer woningen of een of meer hoofdgebouwen. Ook niet op een functieverandering van een niet-woning naar een woning. Er is daarom geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, waarvoor een kostenverhaal wettelijk verplicht is.

Wel is met de aanvragende partij een nadeelcompensatieverhaalsovereenkomst gesloten.

Milieueffectrapport (MER)

Voor de aangevraagde activiteit is geen MER of een MER-beoordeling noodzakelijk. Het betreft hier het omzetten van ondergeschikte horeca in het clubgebouw van de golfbaan naar een horecagelegenheid waar ook niet-leden gebruik van mogen maken. Het Rijk van Sybrook heeft aangegeven geen gelegenheid te bieden aan feesten en partijen.

Advies gemeenteraad

Op grond van punt 11 van “de lijsten Adviesrecht en Participatieplicht Enschede 2022” moeten initiatieven die niet passen binnen de door de raad vastgestelde kaders voor het buitengebied, dan wel waarvoor geen eenduidige kaders zijn opgenomen, of niet genoemd zijn in de kaders ter consultatie voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

Deze aanvraag voor het ook open mogen stellen van het clubgebouw en de bestaande horeca van de golfbaan voor niet-leden is zodanig dat het advies behoeft van de gemeenteraad. De aanvraag heeft betrekking op een aangelegenheid in het buitengebied van Enschede. Vanwege de gevoeligheid van het buitengebied is het raadzaam om een dergelijke aanvraag extra zorgvuldig onder de loep te nemen. De aanvraag is voorafgaand aan de besluitvorming ter advisering aan de gemeenteraad voorgelegd.

Hoewel er in de praktijk al passanten die geen lid zijn van de golfbaan komen, wordt met de gevraagde omgevingsvergunning het huidige gebruik van het clubgebouw met terras gelegaliseerd.

2.2 Procedure

Reguliere voorbereidingsprocedure:

Reguliere voorbereidingsprocedure:

Op de aanvraag is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. Dat betekent dat burgemeester en wethouders binnen 8 weken na ontvangst van een volledige en ontvankelijke aanvraag moeten beslissen omtrent de vergunningverlening. Deze beslistermijn kan eenmaal met maximaal 6 weken worden verlengd. Bij overschrijding van de beslistermijn ontstaat geen vergunning van rechtswege.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving en uitvoerbaarheidstoets

3.1 De aanvraag

De aanvraag betreft een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit die voorziet in het gebruik van het clubgebouw en het daarbij behorende terras aan de Veendijk 100 te Enschede ten behoeve van horeca-activiteiten niet uitsluitend zijnde horeca-activiteiten ondergeschikt aan de golfsport.

3.2 Toetsing aan de instructieregels van het Rijk

In deze paragraaf wordt de aanvraag getoetst aan beleid en regelgeving van het Rijk, zoals benoemd in de instructieregels voor omgevingsplannen en BOPA-omgevingsvergunningen in hoofdstuk 5 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Onderstaand zijn de voor een BOPA-omgevingsvergunning relevante instructieregels van het Rijk benoemd.

De aanvraag wordt uitsluitend getoetst aan de instructieregels die van toepassing zijn voor de beoordeling van de aanvraag. Voor de overige instructieregels kan worden volstaan met "niet van toepassing". Aan deze instructieregels moet rechtstreeks worden getoetst zo lang de betreffende regels in het omgevingsplan nog niet in overeenstemming zijn gebracht met de instructieregels in het Bkl.

Art. 5.37, 1^e lid Bkl: Watertoets (weging van het waterbelang):

De aangevraagde activiteit heeft geen invloed op het waterbelang.

De aanvraag is gericht op het ook mogen ontvangen van niet-leden van de golfbaan. Aan bebouwing en verharding van grondoppervlakte verandert niets. Evenmin verandert er iets aan de aanwezige sloten, e.d.. Met andere woorden de aangevraagde activiteit heeft geen invloed op de waterbergings-infiltratie capaciteit.

Paragraaf 5.1.4.1 (art. 5.50 en verder) Bkl: Luchtkwaliteit (fijnstof en stikstofdioxide):

De aanvraagde activiteit leidt niet tot een significante toename van fijnstof en stikstofdioxide.

Paragraaf 5.1.4.2 (art. 5.55 en verder) Bkl: Geluid door milieubelastende activiteiten:

De aangevraagde activiteit leidt niet tot een significante geluidstoename.

Het gaat hier slechts om de toegankelijkheid voor passanten en andere gasten. De aanvraag ziet niet op het houden van feesten en partijen.

Paragraaf 5.1.4.2a (art. 5.78 en verder) Bkl: Geluid door industrieterreinen, wegverkeer en spoorwegen:

De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer neemt als gevolg van de aangevraagde activiteit niet significant toe.

Het clubgebouw op de locatie Veendijk 100 bevindt zich op meer dan 330 meter vanaf de Oldenzaalsestraat, een provinciale weg buiten de bebouwde kom van Enschede. De aangevraagde activiteit wijzigt hierin niets.

Geluidhinder door industrieterreinen en spoorwegen is niet aan de orde, aangezien er geen industrieterreinen en spoorwegen in de nabijheid van de locatie Veendijk 100 zijn.

Art. 5.129g Bkl: Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand):

De aangevraagde activiteit past in het kader van Duurzame Verstedelijking. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande accommodatie. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats. Door naast de leden van de golfclub ook niet-leden, zoals wandelaars, fietsers, passanten en omwonenden, te mogen ontvangen in het clubgebouw, betekent dit een toename van omzet en inkomsten voor de golfclub. Dit draagt bij aan het voortbestaan van de club.

Paragraaf 5.1.4.4 (art. 5.79 en verder) Bkl: Trillingen door milieubelastende activiteiten:

De aangevraagde activiteit veroorzaakt geen trillingen

Paragraaf 5.1.4.5 (art. 5.89g en verder) Bkl: Bodemkwaliteit:

De aangevraagde activiteit leidt niet tot verandering van de bodemkwaliteit ten opzichte van de huidige situatie.

Paragraaf 5.1.4.6 (art. 5.90 en verder) Bkl: Geurhinder door milieubelastende activiteiten:

De aangevraagde activiteit leidt niet tot een significante toename van geurhinder in relatie tot de huidige situatie.

Art. 5.130, Bkl: bescherming van monumenten, archeologische waarden en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, elementen en structuren:

De aangevraagde activiteit heeft geen invloed op hetgeen in dit artikel wordt beschermd.

Art. 5.150 t/m 5.155 Bkl: voorkomen van radarverstoring (nationale veiligheid):

Er is geen sprake van radarverstoring.

Er verandert niets aan de hoogte van de bestaande bebouwing. Bovendien ligt de locatie waarop de aanvraag ziet niet binnen het straalpad van een radarsysteem.

Art. 5.159 Bkl: waarborgen functionaliteit hoogspanningsverbinding 220 Kv (vitale rijksinfrastructuur):

De locatie waarop de aanvraag ziet ligt niet in de buurt van een hoogspanningsverbinding.

Art. 5.160/5.161 Bkl: voorkomen belemmeringen voor de scheepvaart op het Twentekanaal:

De locatie waarop de aanvraag ziet heeft qua ligging en activiteiten geen invloed op de scheepvaart op het Twentekanaal.

Art. 5.161c Bkl: aanwijzing woningbouwcategorieën voor het bouwen en instandhouden van sociale huur, sociale koop, middeldure huur en de realisatie van woningen in particulier opdrachtgeverschap:

De locatie waarop de aanvraag ziet betreft niet een locatie die is beoogd voor woningbouw in wat voor categorie dan ook.

Art. 5.162 Bkl: Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte:

De aangevraagde activiteit heeft geen invloed op de openbare buitenruimte.

Art. 5.163 Bkl: Voorkomen van belemmeringen van het gebruik en beheer van de hoofdspoorwegen (Hengelo – Enschede – Glanerbrug – Gronau en Hengelo – Oldenzaal) en de rijkswegen A35, N35 en N18.:

De aangevraagde activiteit heeft geen invloed op het gebruik en beheer van de hoofdspoorwegen en de rijkswegen in de directe en verre omgeving.

3.3 Toetsing aan de instructieregels van de provincie Overijssel

In deze paragraaf wordt de aanvraag getoetst aan beleid en regelgeving van de provincie Overijssel, zoals benoemd in de instructieregels voor omgevingsplannen en BOPA-omgevingsvergunningen in hoofdstuk 4 van de provinciale omgevingsverordening Overijssel 2024. Daarnaast moeten activiteiten op en rondom de voormalige vliegbasis Twente ook worden getoetst aan de regels beperkingengebiedactiviteiten in hoofdstuk 7 (luchthavenbesluit Airport Twente) van de provinciale omgevingsverordening Overijssel 2024.

Onderstaand zijn de voor een BOPA-omgevingsvergunning meest relevante instructieregels van de provincie benoemd.

De provinciale instructieregels voor grondwaterbeschermingsgebieden, agrarische activiteiten en bodembescherming zijn door de provincie uitgewerkt in het provinciaal voorbereidingsbesluit 'Grondwaterbescherming, Natuur en Bodem'. Aan de regels in dit provinciaal voorbereidingsbesluit moet worden getoetst tot die instructieregels door gemeente zijn uitgewerkt in het nieuwe omgevingsplan. Voor het overige bevatten de provinciale instructieregels vooral motiveringsplichten.

Afdeling 4.2: Overijsselse Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zorgvuldig ruimtegebruik):

De aangevraagde activiteit past in het kader van Duurzame Verstedelijking. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande accommodatie. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats. Door naast de leden van de golfclub ook niet-leden, zoals wandelaars, fietsers, passanten en omwonenden, te mogen ontvangen in het clubgebouw, betekent dit een toename van omzet en inkomsten voor de golfclub. Dat zal op zijn beurt bijdragen aan het voortbestaan van de club.

Afdeling 4.3: Ruimtelijke kwaliteit (kwaliteitskader groene omgeving en cultureel erfgoed):

Het terrein en de omgeving van het Rijk van Sybrook is één groene omgeving. De aangevraagde heeft geen invloed op de kwaliteit van deze waardevolle groene omgeving.

Afdeling 4.4: Sturen op water en bodem (behouden en versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem):

De aangevraagde heeft geen invloed op de hoedanigheid van het water- en bodemsysteem. Alles blijft ongewijzigd.

Afdeling 4.5: Wonen, werken en recreëren (nieuwe locaties voor woningbouw, kantoren, bedrijventerreinen en recreatiewoningen):

De golfclub is een club met een brede bekendheid. De uitoefening van de golfsport op het Rijk van Sybrook wordt hier al jarenlang gedaan. Deze vorm van recreatie en sport zal op deze locatie worden voortgezet. Hier is geen ruimte voor woningbouw, kantoren, recreatiewoningen of bedrijfsterreinen.

Afdeling 4.6: Agrarisch (o.a. verbod op nieuwvestiging en uitbreiding van geitenhouderijen, regels voor het mogelijk maken van nieuwe of het wijzigen van bestaande agrarische bouwpercelen en verbod op nieuwvestiging of uitbreiding van agrarische activiteiten in of nabij verzuringsgevoelige natuurgebieden):

De bestemming van de locatie Veendijk 100 is "Sport – Golfbaan". Hier op het golfterrein zijn geen agrarische bedrijven gevestigd. Evenmin worden hier nieuwe agrarische bedrijven op gevestigd.

Afdeling 4.7: Landschap en Natuur (initiatieven in NNN en bos buiten NNN):

De aangevraagde activiteit heeft geen effect op Landschap en Natuur.

Afdeling 4.8: Grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones (initiatieven en milieubelastende activiteiten):

De locatie Veendijk 100 ligt niet binnen grondwaterbeschermingsgebieden of boringvrije zones. Bovendien voorziet de aangevraagde activiteit niet in aantasting van de bodem.

Afdeling 4.10: Mobiliteit (transportroutes voor gevaarlijke stoffen):

De locatie Veendijk 100 ligt niet in de buurt van transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Afdeling 4.11: Energie en Afval (zonnevelden en windturbines):



Eén van de opstallen op het terrein van het Rijk van Sybrook is voorzien van zonnepanelen. Op deze manier wordt bijgedragen aan de energievoorziening en het fenomeen duurzaamheid.

Afdeling 4.12: Ondergrond (zout- en zandwinningslocaties en bodembescherming);

De aangevraagde activiteit heeft geen effect op zaken die de bodembescherming betreffen.

Paragraaf 7.1.3: Beperkingengebiedactiviteiten op grond van luchthavenbesluit Airport Twente (externe veiligheid, laserstralen, geluidbelasting, vogelaantrekkende werking, hoogtebeperking en grondgebruik):

De aangevraagde activiteit heeft geen effect op zaken die de luchthaven Twente aangaan.

3.4 Toetsing aan relevante gemeentelijke beleid en omgevingsaspecten

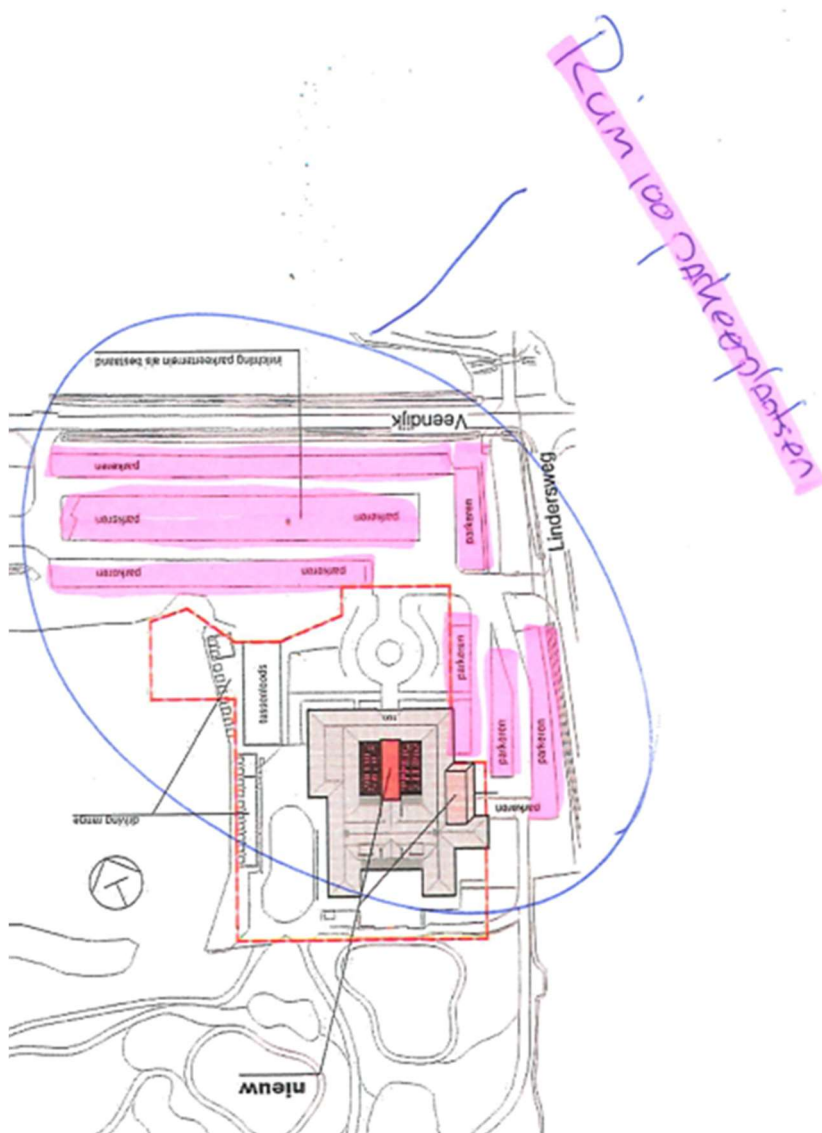
3.4.1 Stedenbouw en Ruimtelijke kwaliteit

De aangevraagde activiteit heeft geen invloed op stedenbouw en op de ruimtelijke kwaliteit.

3.4.2 Verkeer

De verkeersafwikkeling en doorstroming op kruispunten Veendijk / Linderesweg en Veendijk / Oldenzaalsestraat zal door de aangevraagde activiteit niet significant wijzigen. Verkeersveiligheid verandert met deze aangevraagde activiteit niet ten opzichte van de huidige situatie.

Wat betreft het parkeren voorziet het Rijk van Sybrook over ruim 100 parkeerplaatsen op eigen terrein en een ruime fietsenstalling. De aangevraagde activiteit zal niet leiden tot parkeeroverlast in de openbare ruimte.



3.4.3 Landschappelijke waarden

De aangevraagde activiteit leidt niet tot aantasting van de huidige landschappelijke waarden.

3.4.4 Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorische waarden, zoals monumenten, karakteristieke objecten, waardevolle structuren zijn niet aanwezig.

3.4.5 Archeologische waarden

Ter plaatse van het clubgebouw geldt voor de ondergrond de gebiedsaanduiding “Overig – Archeologisch onderzoeksgebied B”.

De aangevraagde activiteit, zal niet leiden tot bodemverstoring.

3.4.6 Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit zal niet anders zijn dan zoals die nu is. De aangevraagde activiteit ziet niet op activiteiten die de kwaliteit van de bodem kunnen verstoren.

3.4.7 Waterhuishouding en klimaatadaptatie

Op en om het golfterrein zijn reeds voldoende maatregelen getroffen en voorzieningen aanwezig voor een goede waterhuishouding.

3.4.8 Beschermde natuurgebieden (Natura 2000)

Het gebied bevindt zich niet in een beschermd Natura 2000 gebied.

3.4.9 Beschermde planten- en diersoorten

De aangevraagde activiteit heeft geen invloed op eventuele beschermde planten- en diersoorten.

3.4.10 Lichthinder

Van lichthinder is geen sprake. Er zijn geen lichtmasten aanwezig.

3.4.11 Energietransitie

Eén van de opstallen op het terrein van het Rijk van Sybrook is voorzien van zonnepanelen. Deze dragen op duurzame wijze bij aan de energievoorziening.



3.4.12 Luchtkwaliteit

Met de aangevraagde activiteit verandert de luchtkwaliteit niet ten opzichte van de huidige kwaliteit. Er vinden bijvoorbeeld geen bouwwerkzaamheden plaats. De uitoefening van de horeca-activiteiten in het clubgebouw wijzigt feitelijk niet.

3.4.13 Geluidhinder

Ook op het gebied van geluidhinder zal de situatie niet anders zijn dan nu het geval is. Er worden geen feesten en partijen gehouden in het clubgebouw. De omvang, inrichtingen de capaciteit van het clubgebouw verandert niet.

3.4.14 Trillinghinder

Op het gebied van trillinghinder valt te vermelden dat de aanvraag niet voorziet in bronnen die trilling kunnen veroorzaken.

3.4.15 Geurhinder

De aanvraag voorziet niet in zaken die normaliter geurhinder veroorzaken.

3.4.16 Externe veiligheid / Omgevingsveiligheid

(Gasleidingen, LPG tankstations, opslag van ontplofbare stoffen, vuurwerk etc...)

In de directe nabijheid van de locatie Veendijk 100 zijn geen gasleidingen, LPG tankstations, opslagen van ontplofbare stoffen, vuurwerk, etc. aanwezig. Ook ligt de locatie niet binnen de gevarenczone van Airport Twente.

3.4.17 Fysieke veiligheid

(Bereikbaarheid hulpdiensten, zelfredzaamheid, aanwezigheid blusvoorzieningen)

De locatie Veendijk 100 is via de Oldenzaalsestraat en eventueel de Linderesweg goed bereikbaar voor hulpdiensten. De bezoekers van de golfclub het Rijk van Sybrook zijn in het algemeen zelfredzaam. De accommodatie beschikt ook over blusvoorzieningen, zoals gebruikelijk in een clubgebouw of horecagelegenheid.

3.4.18 Sociale veiligheid

(Denk aan verlichting van donkere hoeken, fietstunnels, openbare veiligheid etc...)

Zolang de golfclub het Rijk van Sybrook ter plaatse actief is, hebben er zich geen incidenten voorgedaan uit oogpunt van sociale veiligheid.

3.4.19 Gezondheid

De golfclub beschikt over een aantal leden die met plezier de sport beoefenen. De uitoefening van deze sport houdt de mens gezond.

Het golfterrein wordt niet beïnvloed door straling van GSM-masten, straalpaden, hoogspanningsverbindingen, etc..

3.4.20 Beleidskader Retail

Het Rijk van Sybrook heeft overleg gehad met het Ondernemersloket van de gemeente Enschede. Het doel was onder andere om te bezien of het doel en de aanvraag van het Rijk van Sybrook past binnen het Beleidskader Retail van de gemeente Enschede.

De aanvraag sluit het meest aan bij hoofdstuk 4 van de Retailvisie "Ruimte geven aan bijzonder kwalitatieve concepten". In de visie staat beschreven dat de initiatiefnemer van een aanvraag in ieder geval dient te onderbouwen waarom de nieuwe ontwikkeling past binnen de genoemde criteria in Hoofdstuk 4. Wij toetsen het initiatief op minimaal 5 criteria.

Het Rijk van Sybrook heeft een aantal specifieke criteria uit Hoofdstuk 4.2 van de Retailvisie gehaald en daarbij de haalbaarheid / onderbouwing aangegeven.

Deze onderbouwing is schematisch weergegeven in het hierna volgende overzicht.

Criteria innovatief concept	Haalbaar, onderbouwing
Additionele bezoekers naar de gemeente	Twijfelachtig, we gaan de gasten in de regio meer bedienen (horeca)
Onderscheidend (omvang, inrichting, concept)	Twijfelachtig
Aantoonbare succesformule (regionaal, nationaal)	Ja, voorbeeldbedrijf in Golf-business (gastgerichtheid en duurzaamheid)
Ondernemer staat positief bekend tot buiten de regio	Ja, Sybrook is 30 jaar succesvol in de regio met een goede naam; Het Rijk Golfbanen al bijna 40 jaar (nationaal)
Concept met bijzondere combi (cultuur, ambacht, maatschappelijk)	Ja, speelt in op gezondheid en elkaar ontmoeten/sociaal (juist ook voor oudere doelgroepen)
Veelbelovend concept in media en vakliteratuur	Ja, diverse nationale publicaties
Speelt in op onderscheidende kwaliteiten van gebied of gemeente	Ja, het Twents coulisselandschap met vele waterpartijen
Specifieke kwaliteiten locatie	Ja, Landgoedstatus/openbaar
Positieve neven effecten en meerwaarde overige functies in de omgeving	Ja, Het Rijk van Sybrook heeft landelijke aantrekkingskracht. Golfers overnachten in hotels in de regio.
Voorbeeldfunctie MVO (duurzaamheid en sociaal maatschappelijk)	Ja, sinds 2017 GEO gecertificeerd, internationaal duurzaamheidskenmerk (2020 her-c)

Kortom : wij achten het haalbaar om onze aanvraag te onderbouwen met minimaal 5 criteria waaraan wij o.i. ruimschoots voldoen.

Het Rijk van Sybrook is van mening dat zij zeker aan minimaal 5 criteria uit Hoofdstuk 4 van de Retailvisie kan voldoen.

Hoofdstuk 4 Conclusie

4.1 Eindconclusie

Met deze onderbouwing tonen wij aan dat de aangevraagde omgevingsvergunning voor het legaliseren van het huidige gebruik van het clubgebouw van de golfclub Het Rijk van Sybrook een passende en wenselijke activiteit is op de huidige locatie Veendijk 100. De verlening van de omgevingsvergunning is overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) en de geldende beleids- en toetsingskaders van Rijk, provincie, waterschap en gemeente leveren geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van beoogde activiteit aan de Veendijk 100 te Enschede.