Gemeente Enschede

# Ruimtelijke Onderbouwing

**Omgevingsvergunning**

**Clubhuis Diekman Oost**

**Status: Ontwerp**

enschede.nl

# Clubhuis Diekman Oost

# Inhoudsopgave


**Ruimtelijke Onderbouwing** **3**

**Hoofdstuk 1 Inleiding** **3**
1.1 Aanleiding tot maken van de ruimtelijke onderbouwing 3
1.2 Ligging en locatie van het project 3
1.3 Wettelijk kader 4
1.4 Juridische situatie 4

**Hoofdstuk 2 Beschrijving van het project** **7**

**Hoofdstuk 3 Toetsing aan het ruimtelijk beleid van het Rijk, provincie en gemeente** **9**
3.1 Beleid en regels van het Rijk 9
3.2 Beleid en regels van de provincie Overijssel 11
3.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant beleid 11

**Hoofdstuk 4 Toetsing aan de relevante omgevingsaspecten** **13**
4.1 Welstand en beeldkwaliteit 13
4.2 Cultuurhistorie en archeologie 13
4.3 Externe veiligheid 14
4.4 Luchtkwaliteit 15
4.5 Verkeer en parkeren 16
4.6 Milieuhinder van bedrijven en inrichtigen 16
4.7 Bodem 17
4.8 Geluidshinder 18
4.9 Natuur 18
4.10 Waterhuishouding 19

**Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid** **21**

**Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid** **22**
6.1 Vooroverleg 22
6.2 Procedure 22

**Hoofdstuk 7 Conclusies** **23**

# Ruimtelijke Onderbouwing

## Hoofdstuk 1 Inleiding

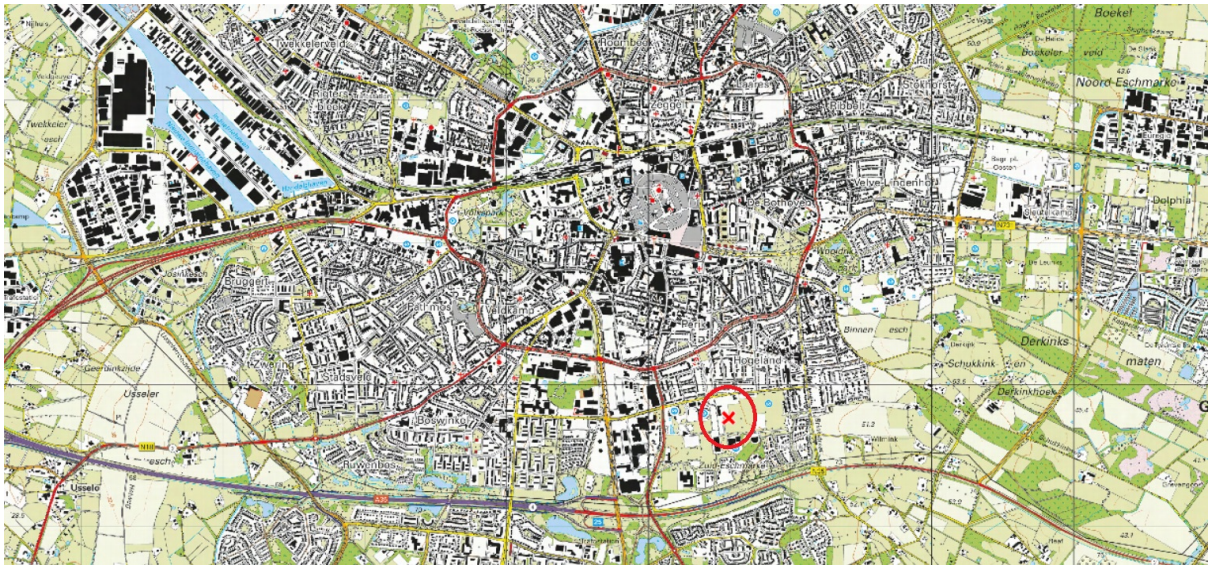
### 1.1 Aanleiding tot maken van de ruimtelijke onderbouwing

De gemeente is voornemens samen met enkele sportverenigingen en Sportaal om een nieuw clubgebouw met daarin een kantine, kleedkamers met opslagruimte te realiseren. Afgelopen jaren is ingezet om sportverenigingen op het sportpark Diekman Oost te clusteren. De clustering is nagenoeg afgerond, echter is een behoefte ontstaan voor een nieuw clubhuis. Het clubgebouw zal in eigendom van de rugbyclub ERC'69 worden gerealiseerd, waarbij de kleedkamers met meerdere verenigingen (ERC'69, ENC'95, De Broncos, EHC, Vips Bardot, Rugby Touch vereniging Enschede, Twente Beach) worden gedeeld.

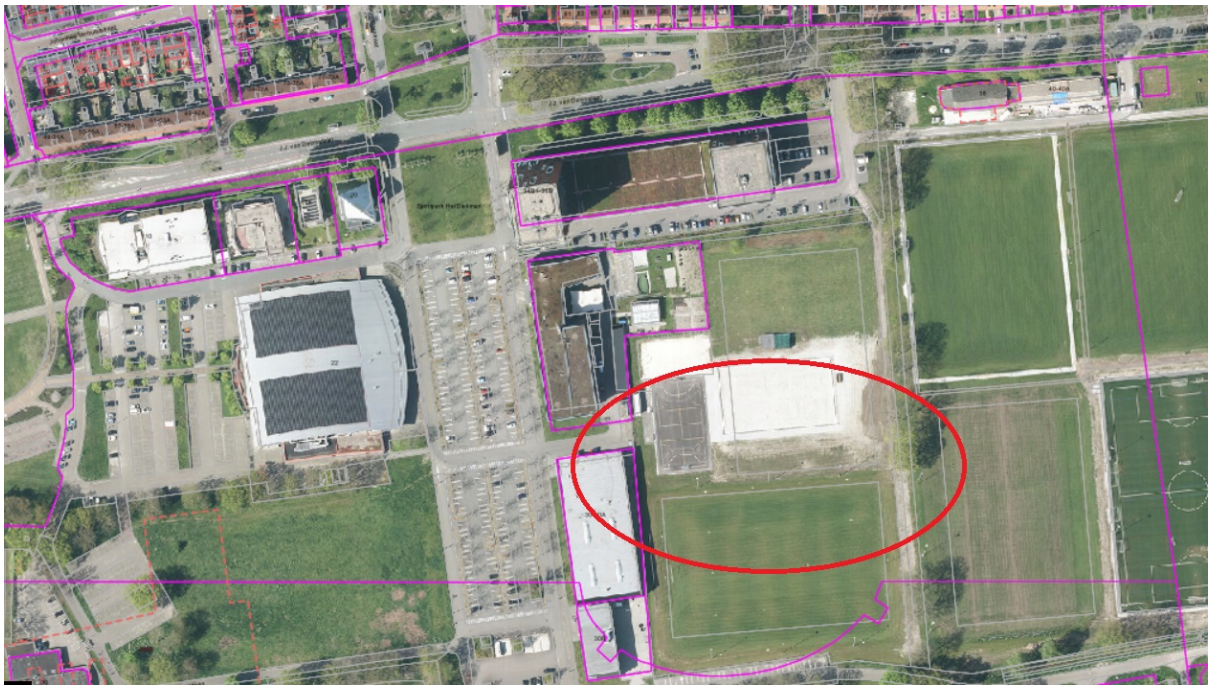
Het planvoornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om het clubgebouw mogelijk te maken is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld ter motivering van de goede ruimtelijke ordening behorende bij een buitenplanse afwijking. De ruimtelijke onderbouwing zal worden gebruikt ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van het clubgebouw en opslagruimte. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het planvoornemen nader gemotiveerd.

### 1.2 Ligging en locatie van het project

De ontwikkelingslocatie ligt op het Sportpark Diekman Oost, achter de middelbare school Het Stedelijk Diekman op het perceel J.J. Van Deinselaan 32 en ten zuiden van Huisartsenpraktijk Moeken op perceel J.J. Van Deinselaan 34F te Enschede.




*Figuur 1.1 Globale ligging plangebied*



*Figuur 1.2 Luchtfoto globale ligging plangebied*

## 1.3 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor de omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit is artikel 2.12, 1e lid onder a 3º van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in combinatie met de artikelen 5.20 en 6.14 van het Besluit omgevingsrecht (afgekort Bor). Op grond van artikel 2.12, 1e lid onder a 3º van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (afgekort Wabo) kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan, mits die activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Op grond van artikel 5.20 van het Bor zijn op een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit tevens enkele artikelen uit het Bor van toepassing. Het gaat daarbij om artikelen die betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan en de daarbij behorende toelichting. De inhoud van deze artikelen geldt daarmee ook voor een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit. Op grond van artikel 6.14 van het Bor moet een verleende omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit overeenkomstig de Ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening worden gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

## 1.4 Juridische situatie

**Het bestemmingsplan Hogeland zuid, Varvik en Diekman**

Het projectgebied valt onder het bestemmingsplan "Hogeland zuid, Varvik en Diekman". Dit bestemmingsplan is op 24 juni 2013 door de gemeenteraad van Enschede vastgesteld. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven. Het projectgebied heeft de bestemming Sport met gebiedsaanduiding "archeologisch onderzoeksgebied b". Een bouwvlak ter plaatse van het projectgebied ontbreekt.

Binnen de bestemming Sport zijn (gebouwde en ongebouwde) sportvoorzieningen, niet zelfstandige horeca toegestaan. Het plan voor het realiseren van een nieuw clubgebouw met containers is niet toegestaan op basis van de bouwmogelijkheden die gelden voor de genoemde bestemming. Een afwijking van het bestemmingsplan is noodzakelijk om het plan mogelijk te maken.

De gebiedsaanduiding "archeologisch onderzoeksgebied b" strekt tot behoud van de archeologische verwachtingswaarde. De aanduiding betekent dat bij een bodemverstoring > 2500 m2 met een diepte > 50cm archeologisch onderzoek verplicht is.



*Figuur 1.3 Uitsnede bestemmingsplan "Hogeland zuid, Varvik en Diekman".*

**Overige bestemmingsplannen**

Naast het bestemmingsplan "Hogeland zuid, Varvik en Diekman" gelden er voor dit gebied een aantal zgn. 'paraplu-bestemmingsplannen'. Dit is een bestemmingsplan met een specifieke thema die als een 'paraplu' over andere, reeds bestaande bestemmingsplannen heen hangt. Met deze geldende parapluplannen is voor zo ver deze voor de voorgenomen ontwikkeling relevant zijn, rekening mee gehouden. Op het plangebied zijn de volgende 'paraplu-bestemmingsplannen' van kracht.

Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)

Dit bestemmingsplan, door de Raad vastgesteld op 18 november 2014, geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede en stelt regels ten aanzien van detailhandel en groothandel in consumentenvuurwerk, alsmede regels ten aanzien van risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen. Dit bestemmingsplan is in voorliggend geval niet van toepassing, het heeft geen doorwerking op voorliggend project.

Cultuurhistorie

Dit plan is vastgesteld op 6 februari 2017. Het plan geldt als een aanvulling op alle geldende bestemmingsplannen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Cultuurhistorie". Ten aanzien van het plangebied zijn er geen relevante onderdelen uit het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" waarmee rekening dient te worden gehouden c.q. die moeten worden vertaald in dit projectafwijkingsbesluit. Dit bestemmingsplan is in voorliggend geval niet van toepassing. Er wordt niet gebouwd ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek', zodat het bepaalde in artikel 51 van dit paraplu-bestemmingsplan niet van toepassing is.

Onzelfstandige Bewoning Enschede

Het parapluplan "Onzelfstandige bewoning Enschede" richt zich op de regulering van onzelfstandige bewoning. Het aandeel onzelfstandige bewoning kan van invloed zijn op de leefbaarheid van de buurt of de wijk. In combinatie met andere factoren, zoals een zwakke sociaal-economische structuur of de aanwezigheid van veel kwetsbare groepen of een diversiteit aan leefstijlen, komt het woon- en leefklimaat in bepaalde buurten en wijken in Enschede onder

druk te staan.
Regulering vindt plaats om concentratie van onzelfstandige bewoning tegen te gaan. Hiermee wordt voorkomen dat de druk op het woon- en leefklimaat en daarmee de druk op de leefbaarheid verder toeneemt voor zover de factoren een relatie hebben met onzelfstandige bewoning.

De relevante regels zijn doorvertaald in voorliggend plan. In de regels is een koppeling gemaakt met de beleidsregel, wat als toetsingskader dient voor aanvragen die betrekking hebben op onzelfstandige bewoning.

Parkeren Enschede

Dit bestemmingsplan is op 11 maart 2019 door de Raad vastgesteld. Dit plan voorziet in het stellen van normen voor het parkeren of stallen van auto's en fietsen, het laden of lossen van goederen en het realiseren van parkeervoorzieningen voor invaliden. Dit bestemmingsplan is in voorliggend geval wel van toepassing. Parkeren moet in de basis op eigen terrein plaatsvinden.

Kwalitatief sturen op appartementen

Het paraplu-bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" heeft als doel dat de juiste appartementen voor de juiste doelgroepen op de juiste locaties worden gerealiseerd. Het realiseren van kwalitatief goede appartementen is nodig om belangrijke doelgroepen vast te kunnen houden in Enschede. Daarnaast willen we verder gaan met het versterken van Enschede vanuit het hart. Enschede heeft deze verstedelijking nodig voor het versterken van de agglomeratiekracht en het vestigingsklimaat.

Voor het overgrote deel van het plangebied ligt de gebiedsaanduiding wetgevingszone - afwijkingsgebied 1. Onder voorwaarden zijn appartementen voor de middenhuur toegestaan, waarbij in afwijkingsgebied 1 woningen in de middenhuur met minimale gebruikersoppervlakte van 50 m² zijn toegestaan.

Reparatie bouwregels bijbehorende bouwwerken in bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan beoogt een herstel in toepassen van een eenduidige terminologie in de planregels.

Aanpassing binnenplanse afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden voor Omgevingswet

De bestemmingsplannen die sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 onderdeel uitmaken van het (tijdelijke) omgevingsplan, bevatten diverse binnenplanse afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Daarmee kan worden afgeweken van de harde normen in het bestemmingsplan. Echter onder de Omgevingswet is er deels geen mogelijkheid meer om toepassing te geven aan een binnenplanse afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden. Als gevolg verwijdert dit parapluplan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheden die niet geschikt (te maken) zijn om te worden omgezet naar een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) en wijzigingsbevoegdheden die geen bouwtitel bevatten uit de geldende bestemmingsplannen.

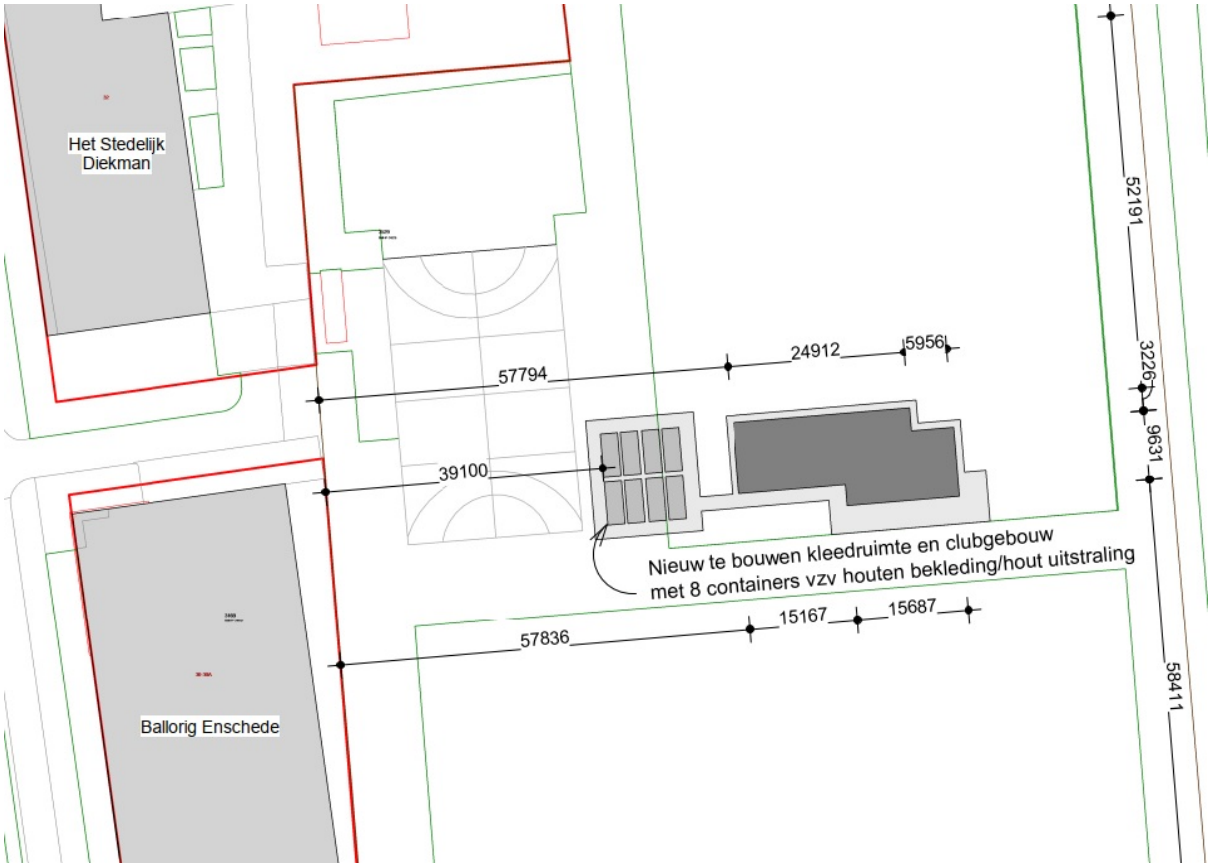
# Hoofdstuk 2 Beschrijving van het project

**Bestaande situatie projectlocatie**

De projectlocatie is gesitueerd op onbebouwde gronden op het sportpark Diekman Oost. Ten noorden, op een afstand van circa 105 meter ligt een medisch centrum met wonen. Aan de zuid- en oostzijde zijn de sportvelden met aan de randen van de velden, begeleidend opgaand groen. Aan de westzijde zijn gebouwen met gemengde functies aanwezig. Zo is op een afstand van ca. 40 meter van de projectlocatie de middelbare school 'het Stedelijke Diekman' aanwezig. Ten zuidwesten ligt een sportschool en een locatie voor vermaak/indoor speelgelegenheid.

**Beoogde situatie projectgebied**

Het project 'Clubhuis Diekman Oost' voorziet in de realisatie van een clubgebouw met kleedruimte en kantine. Naast het clubgebouw komen ten behoeve van opslagruimte 8 containers voor de sportverenigingen en beheer en onderhoud van de sportvelden. De containers worden ingepast door deze met houten bekleding af te werken. Zie figuur 2.1 voor de situering van de gebouwen en opslagruimte ten opzichte van de sportvelden.




*Figuur 2.1 Tekening situering clubgebouw*



*Figuur 2.2 Impressie bouwplan clubgebouw*

# Hoofdstuk 3 Toetsing aan het ruimtelijk beleid van het Rijk, provincie en gemeente

## 3.1 Beleid en regels van het Rijk

### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als structuurvisie. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland is:

- Een klimaatbestendige delta, waarbij Nederland beschermd is tegen de negatieve gevolgen van klimaatverandering, waterveiligheid (ook voor de laaggelegen gebieden in het westen) gegarandeerd is en voldoende zoetwater beschikbaar is van goede kwaliteit;
- Duurzaam, concurrerend en circulair: een toekomstbestendige en volledig circulaire economie zonder vervuilende manieren van produceren en consumeren, met een uitstekend vestigingsklimaat en een hoge quality of life, met een zo goed mogelijke inpassing van duurzame energie in onze leefomgeving en slimme combinaties van functies zonder de risico's en milieunadelen te vergroten. Een economie die veel maatschappelijke winst oplevert in termen van banen, innovatie en nieuwe bedrijvigheid en exportmogelijkheden;
- Kwaliteit van leven in stad en dorp: met een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een goede verbondenheid van stad en land. De ontwikkelingen zijn gericht op kwaliteit, met gecontroleerde en doordachte groei waar dat nodig is, waardoor diversiteit in wonen, een stedelijk netwerk, prettige woonmilieus, met rust en ruimte maar ook vitale en leefbare regio's ontstaan.
- Nabijheid en betrouwbare verbindingen: een uitstekende bereikbaarheid wordt met een goede en betrouwbare infrastructuur gegarandeerd, waarbij wordt ingespeeld op locatiekeuzes voor wonen en werken (nabijheid). De infrastructuur is onderdeel van een mobiliteitssysteem dat een meer divers patroon van mobiliteit veilig, robuust en duurzaam afhandelt. Luchthavens blijven belangrijk voor een sterk internationaal netwerk voor de lange afstanden. De uitdaging is om het vliegverkeer net als het goederenvervoer op een zo veilige, efficiënte en duurzame manier vorm te geven.
- Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk: een veilig en gezond leven voor iedereen staat voorop. De leefomgeving nodigt uit om te bewegen, elkaar te ontmoeten en te ontspannen. Daarbij horen een goede milieukwaliteit, robuuste natuur, klimaatbestendigheid en voor iedereen goede toegang tot wonen, werken en voorzieningen.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een ruimte voor klimaat adaptatie en energietransitie;
2. Naar een duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Naar sterke en gezonde steden en regio's;
4. Naar een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied;

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening

De juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het Barro is in werking sinds 2011 en bevat onderwerpen die van rijksbelang zijn, zoals defensie, de ecologische hoofdstructuur, ruimte voor de rivier, kustverdediging de elektriciteitsvoorziening en toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet. Per onderwerp bevat het Barro regels waaraan bestemmingsplannen en

omgevingsvergunningen met projectafwijkingsbesluiten moeten voldoen.

**Ladder duurzame verstedelijking**

Artikel 3.1.6, 2e lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een stedelijke ontwikkeling die met een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit wordt mogelijk gemaakt moet worden aangetoond dat er sprake is van een actuele regionale behoefte. Gelet op de totstandkomingsgeschiedenis van het wetsartikel 3.1.6, 2e lid Bro moet bij iedere 'stedelijke ontwikkeling', waaronder iedere ontwikkeling van detailhandelsvloeroppervlak, inzichtelijk worden gemaakt of er, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand. Dit wordt de 'Ladder Duurzame Verstedelijking' genoemd.

Ingevolge de Ladder duurzame verstedelijking moeten nieuwe stedelijke ontwikkelingen gemotiveerd worden met behulp van drie opeenvolgende stappen:

I. beschrijven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
II. indien blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, beschrijven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien, door benutting van beschikbare gronden doorherstructurering, transformatie of anderszins, en;
III. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig wordt ontwikkeld.

'stedelijke ontwikkeling'

Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt in het Bro (art. 1.1.1, 1e lid onder i) verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of in een bestemmingsplan sprake is van een of meer stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het Bro is niet altijd even duidelijk. Dit dient per plan te worden getoetst en gemotiveerd. In de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie uitspraken 201310814/1/R1 en 201311211/1/R3, is inmiddels de lijn te ontdekken dat wanneer er sprake is van bestaande bebouwing en geen toename van het ruimtebeslag, er in dat geval geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Ook bij nieuwbouw hoeft volgens de jurisprudentie, zie uitspraak 201310222/1/R6, niet altijd sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Dit geldt bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een feitelijke capaciteitsafname doordat er minder commercieel vloeroppervlak wordt teruggebouwd dan er is afgebroken. Ook een op grond van het voorgaande plan reeds mogelijke, maar nog niet gerealiseerde ontwikkeling, hoeft niet altijd een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro te zijn. Dit is onder meer het geval wanneer er geen sprake is van toename, maar wel van concentratie van de bebouwingsmogelijkheden.

'Stedelijke ontwikkeling' en het project "Clubhuis Diekman Oost"

Het realiseren van een clubgebouw en opslag op de projectlocatie aan de J.J. Deinselaan is geen nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro.

In de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie de overzichtsuitspraak van de Afdeling over de Ladder, ECLI:NL:RVS:2017:1724. Daarin wordt aangegeven wanneer wel of geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Als de nieuwe ontwikkeling , die vallen onder 'andere stedelijke voorzieningen' kleiner is dan 500 $m^2$, dan is het niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

De ontwikkeling beslaat een bebouwd oppervlakte (footprint) van circa 335 $m^2$. Het ruimtebeslag is kleiner dan de in de jurisprudentie aangegeven grens van 500 $m^2$, zodat dit ruimtebeslag niet is aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling'.

### 3.1.3 Toetsing project aan regels en beleid van het Rijk

De ontwikkeling stuit niet op nationale doelen die in de Novi worden gesteld. En in lijn met de jurisprudentie kan gesteld worden dat voorliggend plan niet wordt gezien als een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject en dat de behoefte van voorliggend plan niet hoeft te worden gemotiveerd.

## 3.2 Beleid en regels van de provincie Overijssel

**Omgevingsvisie Overijssel**

Het ruimtelijk relevant beleid en de daarbij behorende regels van de provincie Overijssel zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel en Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsvisie Overijssel 2009 is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De hoofdambitie van de visie is, net als in de oorspronkelijke omgevingsvisie van 2009, een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat heeft men vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze benadert zij vanuit de drie overkoepelende 'rode draden': duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

**Omgevingsverordening Overijssel**

De hoofdlijnen van de Omgevingsvisie zijn juridisch geborgd in de Omgevingsverordening. Het gaat daarbij om de onderwerpen uit de Omgevingsvisie die de provincie zo belangrijk vindt dat deze dwingend worden opgelegd.

In de Omgevingsverordening staan algemene regels op het gebied van de ruimtelijke ordening, mobiliteit, milieu, water en bodem. De verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen, is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening geeft regels aan gemeenten die bij het maken van bestemmingsplannen en uitgebreide omgevingsvergunningen in acht genomen moeten worden.

**Toetsing project "Clubhuis Diekman Oost" aan regels en beleid van de provincie**

De op de projectlocatie beoogde realisatie van een clubgebouw en opslag is zodanig kleinschalig en in aard en omvang passend in een stedelijke omgeving dat het niet nodig is om nader in te gaan op de generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken die volgens de Omgevingsvisie van toepassing zijn op het projectgebied.

## 3.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant beleid

Het ruimtelijk relevant beleid van de gemeente Enschede is vastgelegd in de Structuurvisie Enschede, de diverse sectorale structuurvisies en in Stedelijke Koers.

**Structuurvisie Enschede**

In de Structuurvisie Enschede gaat het om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de toekomst op het gebied van wonen, groen, economie, verkeer, milieu en gebiedsontwikkeling. Het doel van de Structuurvisie is het in samenhang presenteren van de hoofdlijnen van sectoraal of gebiedsgericht beleid. Het gaat om de hoofdlijnen van ruimtelijk beleid op de lange termijn, zodat er op projectniveau voldoende flexibiliteit is om in te kunnen spelen op veranderingen. De Structuurvisie is continu in ontwikkeling. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen en nieuw stedelijk beleid wordt de Structuurvisie aangevuld of nader uitgewerkt, zodat het een actueel strategisch en integraal kader vormt.

**Woonvisie**

De Woonvisie vormt een sectorale nadere uitwerking van de Structuurvisie, specifiek toegespitst op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van het wonen.

**Detailhandelsstructuurvisie**

In de Detailhandelsstructuurvisie staan de hoofdlijnen van het gemeentelijk detailhandelsbeleid voor de komende vier jaar.

**Watervisie**

De Watervisie richt zich op het samen met partners in de waterketen aanpakken van waterknelpunten in Enschede op het gebied van hemelwateroverlast, grondwateroverlast, grondwaterverontreiniging en waterkwaliteit.

**Structuurvisie Cultuurhistorie**

In de Structuurvisie Cultuurhistorie wordt geregeld op welke wijze bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen moet worden omgegaan met het aanwezige cultuurhistorisch erfgoed. Daarbij wordt onder cultuurhistorisch erfgoed verstaan: alle cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, objecten en structuren in de gemeente Enschede, met uitzondering van gemeentelijke monumenten, rijksmonumenten en archeologische waarden. Voor monumenten en archeologische waarden is reeds in afzonderlijke gemeentelijke beleidskaders vastgelegd hoe daarmee dient te worden omgegaan in het kader van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen.

**Structuurvisie Externe Veiligheid**

In de Structuurvisie Externe Veiligheid staat het gemeentelijk beleid met betrekking tot het beheersen van risico's die mensen lopen door de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarbij is vastgelegd wat in Enschede nog als een toelaatbaar risico wordt beschouwd en hoe ongewenste situaties zoveel mogelijk kunnen worden voorkomen of beperkt. In deze structuurvisie is tevens het beleid voor opslagplaatsen en verkooppunten van consumentenvuurwerk vastgelegd.

**Stedelijke Koers**

Onder de noemer “Stedelijke Koers” heeft de gemeenteraad op 24 september 2012 ingestemd met een andere koers voor Enschede. Dat was nodig omdat vraag en aanbod in de vastgoedmarkt op het gebied van wonen, bedrijventerreinen en kantoren flink uit balans zijn. De maatschappij is veranderd. Het aantal projecten, de ambities en de plannen in Enschede die werden voorbereid en uitgevoerd pasten niet meer bij de huidige en toekomstige vraag. Om dit terug te brengen naar een realistisch aanbod heeft de gemeenteraad gekozen voor de plannen en projecten die het meest waardevol zijn voor de toekomst van Enschede en die de economie van Enschede en de regio zoveel mogelijk stimuleren. De financiële uitwerking hiervan vond plaats tijdens de behandeling van de Programmabegroting op 12 november 2012. In Enschede zullen niet alleen minder woningen worden gebouwd, maar ook andere soorten: minder appartementen en meer woningen met een tuin. De prognose voor de verkoop van grond voor bedrijventerreinen wordt naar beneden bijgesteld. Voor de kantorensector wordt naast verlagen van het aantal te bouwen kantoren ook gekeken naar hergebruik van bestaande kantoren, omdat er sprake is van leegstand.

**Toetsing project "Clubhuis Diekman Oost" aan het gemeentelijk ruimtelijk relevant beleid**

De ontwikkeling betreft de realisatie van een clubgebouw en opslag ten behoeve van de sportverenigingen op een bestaand sportterrein en in stedelijk gebied. De gewenste ontwikkeling is een stedelijke functie en als gevolg passend in een stedelijke omgeving. Met de ontwikkeling worden geen koerswijziging ten aanzien van toegestane functies doorgevoerd, maar betreft het een bestendiging van het al toegestane gebruik. De structuurvisie met betrekking op wonen en detailhandel hebben geen relatie met de ontwikkeling.

De bebouwing raakt geen cultuurhistorische waarden. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan.

De bebouwing kent ook geen belemmering vanuit aspect externe veiligheid. Zie een nadere onderbouwing in paragraaf 4.3.

De gemeenteraad heeft als uitwerking op de Watervisie op 25 oktober 2021 het Water- en Klimaatadaptatieplan 2022-2026 aangenomen. Dit beleidsplan beschrijft hoe Enschede toewerkt naar een waterrobuuste, klimaatbestendige en biodiverse gemeente in 2050. Enschede wordt nog ‘groener’ en ‘blauwer’ om goed voorbereid te zijn op een nattere, hetere en drogere toekomst. Water de ruimte geven en stenen vervangen door planten en bomen gaan wateroverlast, hittestress en verdroging tegen. Zo werkt Enschede verder aan een aantrekkelijke ‘duurzame en groene stad’ waar mensen graag wonen, leven en werken! Nu en in de toekomst.
In het plan zijn nieuwe waterbergingsnormen opgenomen. Het bouwplan dient te voldoen aan de nieuwe waterbergingsnorm. In paragraaf 4.10 wordt dit toegelicht.

# Hoofdstuk 4 Toetsing aan de relevante omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt kort en bondig ingegaan op de diverse omgevingsaspecten waarmee voor wat betreft de uitvoerbaarheid van het project rekening dient te worden gehouden.

## 4.1 Welstand en beeldkwaliteit

In de Welstandsnota 'Bouwen aan identiteit' is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen. Ter plaatse van de projectlocatie geldt de welstandsidentiteit 'Buitenplaatsen en landgoederen'. Voor gebouwen in gebieden met de identiteit 'Buitenplaatsen en landgoederen' geldt in zijn algemeenheid dat de gebouwen landgoedwaardig moeten zijn. Generieke nieuwbouwwijktypen, flats en andere stedelijke bouwvormen zijn niet toegestaan. Bebouwing moet aan alle zijden voldoen aan de hoogste esthetische kwaliteit met een buitengewone aandacht voor architectuur, materialen en detaillering.

Het op de projectlocatie beoogde bouwplan voor een clubgebouw voldoet aan de randvoorwaarden die gelden voor de welstandsidentiteit 'Buitenplaatsen en landgoederen'. Het plan is bovendien akkoord bevonden door de Stadsbouwmeester.

## 4.2 Cultuurhistorie en archeologie

**Historie en ontstaansgeschiedenis plangebied**

Het sportpark werd in 1953 aangelegd als onderdeel van het verbeteren van de sportfaciliteiten in de stad Enschede. Het sportpark kreeg de beschikking over enkele voetbalvelden (waaronder een volledig stadion, namelijk Stadion Het Diekman). Met de herindeling van verschillende sportparken over heel Enschede, wordt ingezet op een meer efficiënte wijze van grondgebruik door concentratie van de verschillende sportverenigingen.

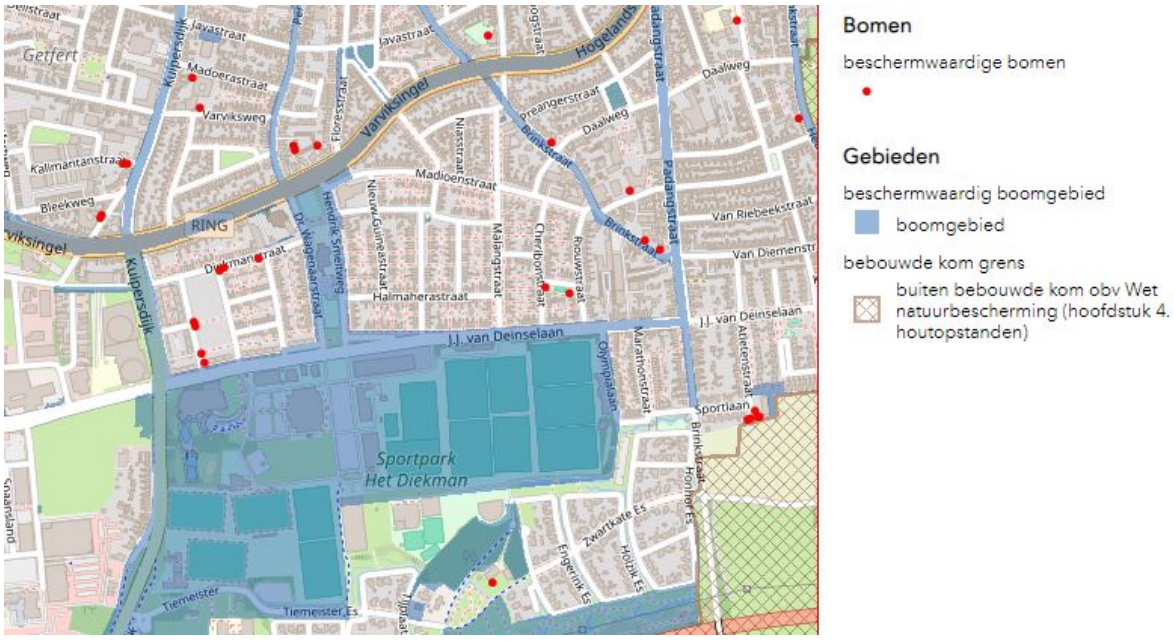
**Monumenten in het plangebied**

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aanwezig. Het rijksmonument 'Bakhuis', perceel Engerinksweg 125 ligt op een afstand van meer dan 300 meter. Gezien de ruime afstand en vooral omdat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van het ensemble van de rijksmonumentale status vormt de aanwezigheid van het rijksmonument niet als een belemmering in de uitvoering van het planvoornemen.

**Bijzondere bomen en overige cultuurhistorisch waardevolle elementen**

Rondom het plangebied zijn diverse bomen aanwezig. De bescherming van bomen is geregeld in de Verordening kwaliteit leefomgeving (Vkl). Op het bij de Vkl behorende bomenoverzicht zijn de beschermde bomen en boomgroepen weergegeven, voor het vellen waarvan in ieder geval een omgevingsvergunning (kapvergunning) op grond van de Vkl is vereist.

Op het bomenoverzicht zijn niet alle beschermde bomen weergegeven. Ook de gemeentelijke bomen die niet op het bomenoverzicht zijn weergegeven zijn beschermd op grond van de Vkl. Het bij de Vkl behorende bomenoverzicht is een interactieve bomenkaart die is te raadplegen op de website van de gemeente Enschede (zie figuur 4.1).




*Figuur 4.1 Uitsende interactieve bomenkaart gemeente Enschede*

Op basis van deze interactieve kaart is het plangebied en omgeving aangemerkt als 'boomgebied'. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprojecten wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezige beschermwaardige bomen door bouwgrenzen en infrastructurele werken, voor zover dit redelijkerwijs mogelijk is, zodanig te situeren dat daardoor de maximale kroonprojectie van de bomen niet of zo min mogelijk wordt beperkt. De posities en vormgeving van de gewenste bebouwing is dusdanig bepaald, dat er geen (beschermwaardige) bomen gekapt hoeven te worden.

**Archeologisch erfgoed**

In het plangebied, en de directe omgeving van het plangebied, komen geen archeologische vindplaatsen en monumenten voor. Uit de Archeologische Verwachtingskaart van de gemeente Enschede blijkt dat het plangebied deels is gelegen in onderzoeksgebied B. De gebiedsaanduiding "archeologisch onderzoeksgebied b" strekt tot behoud van de archeologische verwachtingswaarde. De aanduiding betekent dat bij een bodemverstoring > 2500 $m^2$ met een diepte > 50cm archeologisch onderzoek verplicht is. Het gebied is echter kleiner dan 2500 $m^2$ en is gedeeltelijk verstoord door de aanleg en sloop van het Stadion Diekman dat tot 1998 aanwezig was. Het ontwikkelgebied is vrijgesteld van verplicht archeologisch onderzoek. Op grond van de Erfgoedwet geldt de meldplicht voor toevalsvondsten.

Als tijdens het uitvoeren van graafwerkzaamheden een archeologische vondst wordt gedaan, geldt volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet, een meldingsplicht bij het bevoegd gezag.

## 4.3 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. De risico's waar burgers aan worden blootgesteld door de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen in hun leefomgeving dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daarom heeft de overheid regels opgesteld voor inrichtingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen die onaanvaardbaar grote risico's opleveren voor personen die zich bevinden in woningen, scholen en bejaardencentra die in de directe omgeving hiervan liggen. Kort samengevat heeft dit tot gevolg dat er veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden tussen risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten zoals woningen en dergelijke.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan een kans van 1 op 1 miljoen (ofwel $10^{-6}$).

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. De contour is daarom niet bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen een bepaalde afstand (effectafstand) van een risicovolle activiteit ophoudt. Voor het groepsrisico geldt dat de actuele hoogte van

het groepsrisico en de bijdrage aan het groepsrisico van ruimtelijke ontwikkelingen verantwoord moeten worden.

De wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid kan grofweg in twee categorieën worden ingedeeld: regelgeving met betrekking tot risicovolle activiteiten bij inrichtingen en regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen.

**Risicovolle activiteiten bij inrichtingen**

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) zijn het wettelijk kader voor risicovolle activiteiten bij inrichtingen. Binnen het plangebied of in de directe nabijheid daarvan zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig waarop het Bevi en/of het BRZO van toepassing is.

**Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen**

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het wettelijk kader. Binnen het plangebied of in de directe nabijheid daarvan zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is. Het plangebied is gelegen buiten de aandachtsgebieden van de buisleidingen die gelegen zijn nabij de A35.

**Transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water**

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, per spoor of over het water zijn de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de Circulaire Vervoer Gevaarlijke Stoffen het wettelijk kader. Momenteel is nieuwe wet- en regelgeving in voorbereiding voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water. De basis van die nieuwe regelgeving wordt gevormd door het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet kent 3 vervoersmodaliteiten: Basisnet Water, Basisnet Spoor en Basisnet Weg.

Basisnet Weg

Binnen het plangebied of in de directe nabijheid daarvan zijn geen wegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg.

Basisnet Water

Binnen het plangebied of in de directe nabijheid daarvan zijn geen waterwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over water.

Basisnet Spoor

Binnen het plangebied of in de directe nabijheid daarvan is geen spoorweg aanwezig die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over het spoor.

**Conclusie externe veiligheid**

Op basis van het bovenstaande en het gegeven dat het plan geen (nieuwe) kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maakt binnen risicocontouren kan worden geconcludeerd dat de externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het project.

## 4.4 Luchtkwaliteit

Het wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen is geregeld in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) en onderliggende algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

a. er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
b. een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
d. een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

**Besluit niet in betekenende mate**

In het besluit 'Niet in betekenende mate' is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO2 en PM10 (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m2 bij één ontsluitingsweg en 200.000 m2 bij twee ontsluitingswegen.

Met dit projectafwijkingsbesluit wordt een clubgebouw en containers gerealiseerd. Dit initiatief heeft geen aanvullende verkeersaantrekkende werking dan een toename als gevolg van minimaal 1.500 woningen of 100.000 $m^2$ aan kantoorfunctie.

In de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) zijn gegevens opgenomen met betrekking tot de huidige en toekomstige luchtkwaliteit in Nederland. Uit de monitoringstool 2021 blijkt dat op het plangebied in alle zichtjaren (2020 en 2030) aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

**Conclusie**

Het initiatief heeft niet in betekenende mate verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

## 4.5 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

**Parkeren**

Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein hanteert de gemeente de parkeernormen conform de Nota parkeernormen Enschede 2017. Uitgangspunt in deze is dat een sportveld al aanwezig is. Met de verwezenlijking van het sportveld is destijds al voorzien in de benodigde parkeerplaatsen. De realisatie van een clubgebouw faciliteert het gebruik van de sportveld. Om de parkeerbehoefte door het mogelijk maken van een clubgebouw ten opzichte van een sportveld te duiden, wordt aansluiting gezocht bij een verenigingsgebouw. In de Nota Parkeernormen Enschede 2017 is voor een verenigingsgebouw een parkeernorm opgenomen van 2,0 parkeerplaatsen.

Voor de Diekmanhal, een van de grootste sporthallen in het oosten van Nederland, ligt een ruime parkeervoorziening. Deze parkeerplaatsen hebben voldoende overcapaciteit om de benodigde 2 parkeerplaatsen als gevolg van de realisatie van een clubgebouw op te vangen. Gezien de ruime parkeergelegenheid aan de J.J. van Deinselaan, wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte en is aanvullend parkeeronderzoek niet nodig.

**Verkeer**

De realisatie van een nieuw clubgebouw heeft geen gevolgen voor de wegstructuur ter plaatse. De J.J. van Deinselaan wijzigt niet als gevolg van de ontwikkeling. De sportvelden zijn prima bereikbaar voor zowel gemotoriseerd en langzaam verkeer met vier ontsluitingswegen op de J.J. van Deinselaan als ook met de bus. Het aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van de bouw van een permanent clubgebouw is zodanig laag dat dit geen nadelige gevolgen zal hebben voor de verkeersafwikkeling op de wegen in en rondom het sportpark.

**Conclusie**

Het aspect verkeer staat een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van het clubhuis niet in de weg.

## 4.6 Milieuhinder van bedrijven en inrichtigen

**Algemeen**

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies zoals wonen anderzijds.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven.

**Toetsing ontwikkeling aan aspect milieuhinder**

De gewenste ontwikkeling bestaat uit de realisering van een clubgebouw met daarin een kantine en kleedkamers. Voor een clubgebouw met kantine dient op grond van de VNG Publicatie een afstand van 30 m voor het aspect geluid te worden aangehouden. Binnen deze genoemde richtafstanden bevinden zich geen milieugevoelige functies.

**Conclusie**

De gewenste ontwikkeling is daarmee vanuit het aspect milieuzonering aanvaardbaar. Verder onderzoek is niet noodzakelijk.

## 4.7 Bodem

De nadruk op het bodembeleid in Nederland ligt op de mogelijkheden die de bodem en ondergrond biedt om een locatie te gebruiken. Daaronder vallen ook eventuele bodemverontreinigingen. Drie aspecten om te komen tot een veilig en gezond gebruik van de bodem en ondergrond staan daarbij centraal:

- Het voorkomen van een nieuwe bodemverontreiniging of aantasting van de bodem en ondergrond.
- Het beheren en/of functiegericht saneren van een bodemverontreiniging bij het wijzigen of toekennen van een functie.
- Het beheren van overige bodemverontreinigingen. Dit geldt met name voor locaties waar de functie en/of bestemming niet wijzigt, maar waar door vroegere activiteiten een bodemverontreiniging is ontstaan.

Bij functiewijzigingen en nieuwe ontwikkelingen dient daarom te worden bekeken of de bodemkwaliteit past binnen het toekomstige gebruik van de bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

**Uitgevoerde bodemonderzoeken**

Bodemonderzoek is uitgevoerd waarin is bekeken of de bodemkwaliteit past bij het beoogde gebruik. Het volgende onderzoek is uitgevoerd:

- Rapport Verkennend Bodemonderzoek conform NEN5740 J.J. Van Deinselaan Eschede, van januari 2024 door Kruse Groep (zie bijlage 2)

Uit het onderzoek blijkt dat in het grondwater licht tot matig verhoogde gehalten zijn gemeten. Het gaat daarbij om barium, kobalt, nikkel en zink. Het licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater zijn waarschijnlijk te wijten aan plaatselijk (natuurlijk) verhoogde achtergrondwaarden. In de boven- en ondergrond zijn oerhoudende lagen waargenomen, wat duidt op de natuurlijke aanwezigheid van metalen in de bodem. En door de aangetroffen relatief lage pH gaan zware metalen eerder in oplossing. Tevens zijn in eerdere bodemonderzoeken op en nabij de huidige onderzoekslocatie eveneens (licht) verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. Gesteld wordt dat de licht tot matig verhoogde gehalten door natuurlijke omstandigheden veroorzaakt worden.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouw, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (recreatie, clubgebouw).

**Conclusie**

De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik en vormt dus geen belemmering voor het project.

## 4.8 Geluidshinder

In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of afwijking, wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidgevoelige inrichtingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen.

Het initiatief voorziet in de aanleg van een clubgebouw. Dit initiatief is niet aangemerkt als een gevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai kan achterwege blijven.

**Conclusie**

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor het initiatief.

## 4.9 Natuur

### 4.9.1 Gebiedsbescherming

**Natura 2000-gebieden**

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of de beoogde activiteiten mogelijk significant negatieve gevolgen kunnen hebben voor de aangewezen natuurlijke habitats en habitats van soorten in een Natura 2000 gebied. Indien dat op voorhand niet met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten dient een passende beoordeling te worden uitgevoerd en een plan-milieu effect rapportage (plan-MER) te worden opgesteld. Wanneer ook op basis van een uitgevoerde passende beoordeling significant negatieve gevolgen niet met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen worden uitgesloten kunnen de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen alleen mogelijk worden gemaakt indien er redelijkerwijs geen alternatieven aanwezig zijn, er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang en de negatieve gevolgen in voldoende mate worden gecompenseerd.

Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen dan wel in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of bijzonder nationaal natuurgebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden “Aamsveen”, "Buurserzand en Haaksbergerveen" en "Dinkelland" zijn op respectievelijk ca. 3,4 kilometer ten oosten, 7,6 kilometer ten zuidwesten en 5,6 kilometer ten noordoosten van het plangebied gelegen.

Hierdoor kan stikstofdepositie in de verschillende fases van de ontwikkeling (sloop-, bouw- en gebruiksfase) aan de orde zijn. Hiertoe is een berekening van de stikstofdepositie gemaakt (zie bijlage 1). Daarbij is onderscheid gemaakt tussen stikstofdepositie in de aanlegfase (tijdelijke depositie) en de gebruiksfase (permanente depositie) van de ontwikkeling. Beide fasen voldoen aan de maximale depositie van 0,00 mol/ha/jr. Significante negatieve effecten zijn dus op voorhand uit te sluiten.

**Natuurnetwerk Nederland**

Het projectgebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland.

De locatie is gelegen in de bebouwde kom van Enschede op relatief korte afstand van het centrum. Binnen deze stedelijke omgeving van de ontwikkellocatie zijn geen natuurgebieden waar verder rekening mee gehouden behoeft te worden.

### 4.9.2 Soortenbescherming

Het plangebied bestaat uit een intensief gebruikt bestaand sportveld op een grootschalig sportcomplex. In of direct rondom het plangebied is geen bebouwing, opgaand groen of oppervlaktewater aanwezig. In de Nationale Databank Flora en Fauna zijn geen waarnemingen aanwezig van beschermde soorten in het plangebied of de directe omgeving daarvan. Er kan daarom op voorhand worden uitgesloten dat het plangebied een functie heeft als vaste verblijf- of voortplantingsplaats of anderszins essentieel functioneel leefgebied voor beschermde soorten.

## 4.10 Waterhuishouding

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening in combinatie met het bepaalde in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht moet bij een project worden aangegeven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de waterhuishouding.

**Hemelwater**

Uitgangspunt in het beleid van zowel gemeente als waterschap is het voorkomen van wateroverlast, ook bij hevige buiten. In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) is als beleidsuitgangspunt vastgelegd dat in bestaand stedelijk gebied hemelwater zo min mogelijk wordt afgevoerd via de riolering en in het buitengebied hemelwater niet wordt afgevoerd via de riolering. Bij een toename van verhard oppervlak komt meer hemelwater versneld tot afvoer, hierop is het oppervlaktewatersysteem niet berekend. Het extra afstromend hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit aantoonbaar niet op doelmatige wijze mogelijk is, mag het hemelwater vertraagd worden afgevoerd naar een aanwezige greppel, oppervlaktewater of ander afwateringssysteem in de nabije omgeving. Hiervoor is het nodig het hemelwater tijdelijk op eigen terrein te bergen, zodat het vertraagd kan worden afgevoerd naar voorzieningen in de openbare ruimte. De tijdelijke bergingsopgave bedraagt in het bestaand stedelijk gebied tenminste 20 millimeter, oftewel 20 liter per vierkante meter verhard oppervlak. In het buitengebied en bij uitbreiding van bebouwd oppervlak in bestaand stedelijk gebied bedraagt de tijdelijke bergingsopgave tenminste 40 millimeter, oftewel 40 liter per vierkante meter verhard oppervlak. Om een goede en doelmatige afvoer naar voorzieningen in de openbare ruimte te kunnen garanderen hanteert het waterschap Vechtstromen een maximum norm van 2,4 liter per seconde per hectare. Alleen wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om op eigen terrein op doelmatige wijze hemelwater te bergen kan dit (deels) in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Vervuiling van hemelwater dient zoveel mogelijk voorkomen te worden door geen uitlogende bouwmaterialen te gebruiken.

Meerdere (onverharde) sportvelden rondom het te realiseren clubgebouw bieden voldoende ruimte om hemelwater in de bodem te infiltreren.

**Afvalwater**

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat het ontstaan van afvalwater wordt beperkt. In nieuwe situaties (nieuwbouw, herontwikkeling) wordt afvalwater gescheiden van het hemelwater aangeboden en afgevoerd. De gemeente zorgt er voor dat het afvalwater vanaf de perceelsgrens wordt getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Vechtstromen. In het buitengebied is niet overal in de openbare ruimte een systeem aanwezig voor de afvoer van afvalwater. In dat geval moet op eigen terrein een individuele behandeling van afvalwater (IBA), al dan niet met een helofytenfilter, worden ingericht.

Er dient aangesloten te worden op het gescheiden stelsel. Op locatie zijn een hemelwaterstelsel en een gemengd stelsel aanwezig. Het hemelwater wordt op het hemelwater aangesloten en vuilwater op het gemengde stelsel.

**Oppervlaktewater**

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is dat bestaand oppervlaktewater (sloten en vijvers) gehandhaafd blijft. Bij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeelden en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Vechtstromen en de gemeente Enschede leidend. Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefd kan worden en goed te beheren is. Eventueel nieuw oppervlaktewater mag geen permanente verlaging van de grondwaterstand veroorzaken, tenzij dit oppervlaktewater mede als doel heeft grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken. De aanleghoogte van nieuw oppervlaktewater dient zodanig te zijn dat de overstromingskans vanuit oppervlaktewater beperkt wordt tot eens per 100 jaar (T=100). Bij ontwikkelingen nabij watergangen geeft het waterschap Vechtstromen een aanleghoogte advies.

Op de projectlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig en wordt geen nieuw oppervlaktewater gerealiseerd.

**Grondwater en ontwatering**

In de Waterwet is vastgelegd dat perceeleigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor het grondwater op hun perceel. De ontwatering van een perceel is afhankelijk van het gebruik van de grond. Onder ontwatering wordt verstaan: het verschil tussen het peil van de weg of van de bebouwing en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Om ongewenste effecten van hoge grondwaterstanden te voorkomen wordt geadviseerd de in onderstaande tabel genoemde ontwateringshoogtes aan te houden:

| Grondgebruik | Ontwatering (m – GHG) |
|---|---|

| | |
|---|---|
| Primaire wegen | 0,7 |
| Secundaire wegen en erfontsluitingswegen | 0,5 |
| Bouwwerken met kruipruimten | 0,7 |
| Bouwwerken zonder kruipruimten | 0,5 |
| Groen | 0,5 |

De gemeente zorgt in voorkomende gevallen in de openbare ruimte voor passende en doelmatige maatregelen indien er in een gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen door de grondwaterstand en de te treffen maatregelen niet tot de zorg van de provincie of het waterschap behoren.

**Afwatering**

Om op perceelsniveau te kunnen voorkomen dat afstromend regenwater problemen veroorzaakt gelden de volgende advieswaarden voor peilhoogtes:

- Het vloerpeil minimaal 0,20 m boven straatpeil (kruin van de weg t.o.v. toegang ter plaatse);
- Het perceel vlak of richting de weg af laten lopen;
- De maaiveldpeilen en vloerpeilen van de verschillende percelen op elkaar afstemmen.

# Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeenteraad voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgenomen een exploitatieplan vast te stellen.

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Bro betreft:

a. de bouw van een of meer woningen;
b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het realiseren van een clubgebouw is passend binnen het bepaalde van "de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen" een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan door de gemeenteraad worden afgezien indien het gemeentelijk kostenverhaal van de grondexploitatie over de in de omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit begrepen gronden anderszins is verzekerd. Van 'anderzins verzekerd' is sprake indien de gemeente hierover bijvoorbeeld overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaar van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden. Dit laatste is van toepassing op het voorliggende project. De gemeente is en zal eigenaar van de gronden blijven. Nadere toetsing aan het aspect kostenverhaal is derhalve niet aan de orde.

De gemeente heeft in haar begroting een bedrag die met de ontwikkeling zijn gemoeid gereserveerd. Gelet op het voorgaande is de economische uitvoerbaarheid van de te verlenen omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit voor het realiseren van een clubgebouw op de projectlocatie aan de J.J. Deinselaan voldoende aangetoond.

# Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

## 6.1 Vooroverleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven (artikel 3.1.1) dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het in procedure brengen van bestemmingsplan, wijziging en/of afwijking daarvan, overleg moeten plegen met de besturen van eventueel betrokken andere gemeenten, het waterschap, de provincie en met die diensten van het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Van het wettelijke vooroverleg met Rijk en provincie kan in de praktijk in veel gevallen worden afgezien. De provincie Overijssel en het Rijk hebben beleid vastgesteld, waarin is bepaald dat zij een nieuw bestemmingsplan alleen nog voor vooroverleg willen ontvangen, indien daarmee ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die raken aan bepaalde ruimtelijke belangen van de provincie of het Rijk. In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is bepaald dat artikel 3.1.1 Bro ook van toepassing is op te verlenen omgevingsvergunningen met projectafwijkingsbesluit.

Met het mogelijk maken van één clubgebouw van ca. 335 m2, in bestaand stedelijk gebied zijn geen ruimtelijke belangen van andere gemeenten, het waterschap Vechtstromen, de provincie Overijssel of het Rijk in het geding. Daarom is voor deze te verlenen omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit afgezien van het plegen van vooroverleg.

## 6.2 Procedure

**Terinzagelegging ontwerpbeschikking**

De ontwerpbeschikking met de daarbij behorende stukken ligt gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders. De terinzagelegging en de mogelijkheid om tijdens die periode zienswijzen naar voren te brengen dient te worden aangekondigd in de Huis aan Huis en online via de website van Gemeenteblad of officiële bekendmakingen.

De aankondiging van de terinzagelegging van de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit is gepubliceerd in "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede en op de website www.officielebekendmakingen.nl.

**Verklaring van geen bedenkingen**

Voordat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit kunnen verlenen kan het wettelijk verplicht zijn dat een ander bevoegd gezag (gemeenteraad, provincie of Rijk) eerst een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven voor een of meer onderdelen van de te verlenen omgevingsvergunning.

In lid 3 van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de mogelijkheid geboden aan de Raad om een lijst van categorieën vast te stellen waarbij een dergelijke verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. De Gemeenteraad van Enschede heeft hiervan gebruik gemaakt van deze bevoegdheid. Initiatieven passend binnen het *'het realiseren van projecten voor lokale of regionale voorzieningen met een brutovloeroppervlakte van maximaal 3.000 m2'* hoeven niet voorgelegd te worden aan de raad voor een verklaring van geen bedenkingen. Echter in de toelichting op deze parameter is aangegeven dat bij ondergeschikte horeca met een oppervlak van meer dan 30 m2 een verklaring nodig is. De keuken met kantine overschrijdt de oppervlakte van 30m2. Aan de raad zal het project voorgelegd worden om een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

**Rechtsbescherming**

Na verlening van de omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit staat voor belanghebbenden de mogelijkheid open om bij de Rechtbank Overijssel beroep in te stellen tegen de verleende omgevingsvergunning. Aansluitend kunnen belanghebbenden nog hoger beroep instellen tegen de uitspraak van de rechtbank bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

# Hoofdstuk 7 Conclusies

Op basis van het gestelde in deze ruimtelijke onderbouwing kan voor het realiseren van een clubgebouw een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, 1e lid onder a 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden verleend. Het project is getoetst aan vigerende wet- en regelgeving, ruimtelijk relevante en stedenbouwkundige beleidskaders en diverse relevante omgevingsaspecten. Uit deze toetsing is gebleken dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoerbaarheid van dit project.

## Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Juni 2024, gemeente Enschede

enschede.nl