GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad D

Onderwerp	Advies aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplan activiteit clubgebouw het Rijk van Sybrook		
Portefeuillehouder	Arjan Kampman agendaletter (D)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	25 november 2024
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2400033763

Wij stellen u voor te besluiten om:

Het college te adviseren om de omgevingsvergunning met aanvraagnummer 0153Z202404300026, dat ziet op de gebruiksmogelijkheid van het clubgebouw van Het Rijk van Sybrook, te verlenen.

Inleiding en voorgeschiedenis
Er is door de Golfbaan Het Rijk van Sybrook een omgevingsvergunning aangevraagd.
Momenteel mogen, op grond van het omgevingsplan, 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. Om dit mogelijk te maken moet afgeweken worden van het omgevingsplan.

Uw gemeenteraad heeft “de lijsten Adviesrecht en Participatieplicht Enschede 2022” vastgesteld. Op grond van deze lijsten moet de aanvraag eerst aan de gemeenteraad worden voorgelegd voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

De aanvraag betreft dus een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) dat voorziet in de volgende activiteit:
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.

Publieksvriendelijke samenvatting
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 en omwonenden. Om dit te kunnen realiseren is een omgevingsvergunning nodig, die uitsluitend verleend kan worden wanneer de gemeenteraad positief op het initiatief adviseert.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Levert een bijdrage aan toerisme (voorziening in het buitengebied voor fietser en wandelaars) en plaatselijke economie.

Argumenten
In de praktijk maken passanten, die geen relatie hebben met de golfbaan, het clubgebouw en het terras al gebruik van de aanwezige horecavoorziening. Met de gevraagde omgevingsvergunning wil de Golfbaan Het Rijk van Sybrook het huidige gebruik van het clubgebouw met terras legaliseren.

De aangevraagde activiteit heeft geen invloed op:
- Stedenbouw, ruimtelijke kwaliteit en verkeer;
- de landschappelijke, archeologische en cultuurhistorische waarde;
- licht, lucht en geluid;
- de bodemkwaliteit, de waterhuishouding;
- energietransitie en klimaatadaptie;
- beschermde natuurgebieden en beschermde planten- en diersoorten;
- externe veiligheid/omgevingsveiligheid, fysieke veiligheid\sociale veiligheid; en
- gezondheid

Tot slot past de activiteit binnen de het beleidskader retail en leveren de geldende beleids- en toetsingskaders van Rijk, provincie, waterschap en gemeente geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van de beoogde activiteit. .

Gelet op het bovenstaande is de verlening van de omgevingsvergunning in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Risico's

Tegen het advies van de gemeenteraad staat geen rechtsbescherming open. Het advies maakt onderdeel uit van het besluit van het college op de aanvraag. Tegen het besluit van het college staat wel rechtsbescherming open.
Gelet op het feit dat in praktijk al overeenkomstig de aangevraagde activiteit gehandeld wordt, lijkt het niet aannemelijk dat een derde op een onaanvaardbare wijze in zijn of haar belangen getroffen wordt.

Met Golfbaan Het Rijk van Sybrook is een planschadeovereenkomst gesloten. Financiële risico's zijn in dit geval niet te verwachten.

Kosten en financiële dekking van het voorstel
Met Golfbaan Het Rijk van Sybrook is een planschadeovereenkomst gesloten.

Afweging en alternatieven
Uitsluitend het handhaven op het gebruik van het clubgebouw kan aangemerkt worden als alternatief.
Tot op heden is formeel niet handhavend opgetreden tegen het handelen in strijd met het omgevingsplan met betrekking tot het gebruik van het clubgebouw.
Een besluit tot handhavend optreden moet voorzien zijn van een goede motivering. Nu een concrete aanvraag voor dat gebruik is ingediend lijkt die motivering, gelet op hetgeen hierboven staat beschreven, te ontbreken.

Participatie
Op 28 maart 2024 heeft de golfclub alle buren en omwonenden per brief uitgenodigd voor een informatieochtend op Het Rijk van Sybrook. Op zaterdagochtend 20 april 2024 vond de informatiebijeenkomst plaats in het clubgebouw van Het Rijk van Sybrook. Het doel van de bijeenkomst was om de omwonenden te informeren over de aanvraag om de gebruiksmogelijkheden van het clubgebouw uit te breiden.
Van de 30 uitgenodigde omwonenden hebben 24 personen gebruik gemaakt van de uitnodiging.
Tijdens de bijeenkomst is de angst uitgesproken dat het clubgebouw een "zalencomplex" wordt.
Van een zalencomplex is echter geen sprake. De aanvraag ziet niet op een zalencomplex. De omgevingsvergunning zal zich beperken tot hetgeen is aangevraagd en voorziet slechts in extensief gebruik van het clubgebouw.

Vervolg
Zodra het advies van uw gemeenteraad is ontvangen zullen wij een besluit op de aanvraag nemen, waarvan het advies onderdeel uitmaakt, en deze op voorgeschreven wijze bekend maken.

Bijlagen
2023-05-16 aanvullende gegevens
2024-04-29 aanvraag
2024-04-29 Toelichting op tekening en aanvraag horeca
2024-06-24 Aanvullende informatie Golfbaan Het Rijk van Sybrook
2024-07-27 Planschadeovereenkomst
2024-04-20 Participatieverslag
2024-04-29 Tekeningen Horecavergunning

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____
de loco-Secretaris, **de Burgemeester,**

E.A. Smit R.W. Bleker