

MEESTER ADVOCATEN B.V.

Postadres
Postbus 15200
1001 ME Amsterdam

Bezoekadres
Foeliestraat 18
1011 TM Amsterdam

Tel: 020-4095555
Fax: 020-4095444

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van uitbreiding horeca-activiteiten in stadion De Vijverberg d.d. 16 december 2011

Inhoudsopgave	
1. Inleiding	p. 3
1.2. Aanleiding en doel	p. 3
1.3. Plangebied	p. 5
1.4. Geldend bestemmingsplan	p. 5
2. Planbeschrijving	p. 5
2.1. Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	p. 5
2.2. Functies	p. 6
2.3. Ontwikkelingen	p. 6
3. Beleidskader	p. 7
3.2. Rijksbeleid	p. 7
3.3. Provinciaal beleid	p. 8
3.4. Regionaal beleid	p. 9
3.5. Gemeentelijk beleid	p. 9
4. Haalbaarheid	p. 10
4.2. Milieuaspecten	p. 10
4.2.1. Bodem	p. 10
4.2.2. Akoestiek	p. 10
4.2.3. Luchtkwaliteit	p.10
4.2.4. Externe veiligheid	p. 10
4.2.5. Bedrijvigheid	p. 10

4.3. Overige aspecten	p. 11
4.3.1. Flora en fauna	p. 11
4.3.3. Water	p. 11
4.3.4. Verkeer en parkeren	p. 11
4.3.5. Economische uitvoerbaarheid	p. 12
4.3.6. Duurzaam bouwen	p. 13
4.3.7. Monument en archeologie	p. 13

Bijlagen

Bijlage 1: Plattegronden met daarop de ruimtes aangeduid.

Bijlage 2: Verklaring van horeca-adviesbureau Hopman & Kersten betreffende de regionale behoefte aan zalenverhuur accommodatie.

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek.

Bijlage 4: Aanvullend bodemonderzoek.

Bijlage 5: Indicatieve berekening geluid bij evenementen

Bijlage 6: Geluidsrapport en aanvullende verklaring

Inleiding

1.2 Aanleiding en doel

Het stadion De Vijverberg is gelegen in het bestemmingsplan Vijverberg/Rekhemseweg en heeft de bestemming recreatieve doeleinden met subbestemming stadiondoeleinden. Op grond van artikel 11, eerste lid van dit bestemmingsplan mag het stadion derhalve gebruikt worden voor de beoefening van sport en de bij de sportbeoefening behorende voorzieningen zoals voetbalvelden en de bijbehorende bouwwerken zoals een stadion, tribunes, kantooruimtes, clubruimtes voor een business supportersclub, kleed- en toiletruimtes, open terrein, parkeergelegenheid en groenvoorzieningen.

Wel is, ondermeer naar aanleiding van een verzoek tot handhaving van het Bureau Eerlijke Mededinging, een aantal vragen gerezen met betrekking tot de reikwijdte van de huidige bestemming. Deze vragen hadden met name betrekking op de horeca-activiteiten welke in de lounges van het stadion plaatsvinden. Deze horeca-activiteiten bestaan uit congressen, diners, presentaties en (bedrijfs)borrels. Met name ten aanzien van de frequentie en de omvang van deze activiteiten bestaan, zeker gezien het regime van de huidige milieuvergunning, twijfels aangaande de toelaatbaarheid.

Omdat dergelijke activiteiten voor het voortbestaan van Betaald Voetbal De Graafschap echter noodzakelijk zijn heeft De Graafschap een verzoek bij de gemeente Doetinchem neergelegd om te komen tot een verruiming van de huidige bestemming en een verruiming van de bestaande milieuvergunning.

De Graafschap stelt voor om een omgevingsvergunning te verlenen ten aanzien van het huidige stadion welk besluit daaruit dient te bestaan dat een dubbel bestemming horeca wordt toegekend aan de ruimtes Sponsor lounge en Business lounge en op de bijgevoegde kaart aangeduid met een blauwe arcering en een dubbelbestemming voor het gehele stadion wordt toegekend voor het houden van evenementen, zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a sub 2 Wabo juncto artikel 2.7 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 4 van Bijlage 2 Besluit omgevingsrecht.

Het verzoek om een omgevingsvergunning te verlenen vindt haar motivering in de wens de exploitatie van het stadion sluitend te houden, te voorzien in een groeiende behoefte aan faciliteiten ten behoeve van besloten evenementen en/of zalenverhuur binnen de gemeente Doetinchem, leden van zowel de businessclub als de supportersclub alsmede andere derden die De Graafschap een warm hart toedragen de mogelijkheid te bieden feesten, partijen, bruiloften en zakelijke bijeenkomsten te houden in het stadion van De Graafschap, het voorzieningenniveau binnen de gemeente Doetinchem uit te breiden door middel van het bieden van de mogelijkheid tot het houden van besloten evenementen op een hoogwaardige, originele en

professionele locatie en om een zo doelmatig mogelijk gebruik te maken van de mogelijkheden die het stadion biedt.

Wij wensen een ieder die De Graafschap een warm hart toedraagt in de gelegenheid te stellen het stadion te benutten, ook buiten wedstrijddagen. Wij denken dat door het toekennen van de dubbelbestemming horeca ten behoeve van deze ruimtes we een breed scala aan activiteiten binnen het stadion mogelijk kunnen maken, variërend van een eenvoudig verjaardagsfeestje van één van de supporters tot zakelijke bijeenkomsten van leden van onze businessclub tot, zij het incidenteel, feesten en partijen van personen die hun vieringen in het stadion wensen te laten plaatsvinden.

De oppervlaktes van de ruimten waarop het verzoek tot het toekennen van de bestemming Horeca betrekking heeft zijn de volgende:

- De Business lounge van in totaal 978 m².
- De Sponsor lounge van in totaal 850 m².

De precieze locatie van de onderhavige ruimtes wordt aangegeven in de plattegronden welke als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn gevoegd.

Tevens wordt verzocht door middel van de aangevraagde omgevingsvergunning een zogenaamde dubbelbestemming toe te kennen aan het stadion als geheel ten behoeve van het houden van evenementen zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a sub 2 Wabo juncto artikel 2.7 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 4 van Bijlage 2 Besluit omgevingsrecht. Op grond van dit samenstel van bepalingen is het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van 3 per jaar en een duur van ten hoogste 15 dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

De Graafschap wil met de onderhavige aanvraag omgevingsvergunning van deze mogelijkheid gebruik maken om in het stadion grotere evenementen te organiseren, waarbij gedacht kan worden aan (pop)concerten en/of andersoortige evenementen zoals grotere ruilbeurzen.

Bovenstaande verzoek dienen wij in teneinde zowel de exploitatie van het stadion sluitend te houden, te voorzien in een groeiende behoefte aan faciliteiten ten behoeve van besloten evenementen en/of zalenverhuur binnen de gemeente Doetinchem, leden van zowel de businessclub als de supportersclub alsmede andere derden die De Graafschap een warm hart toedragen de mogelijkheid te bieden hun feesten, partijen, bruiloften en zakelijke bijeenkomsten te houden in het stadion van de Graafschap, het voorzieningenniveau binnen de gemeente Doetinchem uit te breiden door middel van

het bieden van de mogelijkheid tot het houden van besloten evenementen op een hoogwaardige, originele en professionele locatie en om zo doelmatig mogelijk gebruik te maken van de mogelijkheden die het stadion biedt.

Als gevolg van de verdere professionalisering van het betaald voetbal in Nederland in het algemeen en De Graafschap in het bijzonder ontstaan steeds verdergaande verplichtingen ten aanzien van de manier waarop het stadion wordt geëxploiteerd. Er wordt van een BVO zoals De Graafschap verwacht dat er een goed onderhouden, kwalitatief, goed toegankelijk en aantrekkelijk stadion wordt aangeboden ten behoeve van de spelers, de bezoekende clubs, de leden van de businessclub alsmede – uiteraard – de supporters. Dit stelt allerlei eisen aan het onderhoud en de inrichting van het stadion. Tevens worden de eisen op het gebied van de milieuwetgeving, zoals inherent is aan het principe van de best beschikbare technieken en het alara-beginsel welke de grondslag vormen van de milieuwetgeving, steeds stringenter. Teneinde te bewerkstelligen dat het gebruik van het stadion zo milieuvriendelijk vorm wordt gegeven als mogelijk, dienen eveneens met enige regelmaat investeringen te worden gedaan. Deze omstandigheden brengen met zich mee dat exploitatie van het stadion er in de loop der jaren bepaald niet goedkoper op geworden is.

Vanzelfsprekend is het van groot belang dat het stadion c.q. de aanwezigheid van een BVO welke betaald voetbal speelt voor Doetinchem behouden blijft. Niet alleen voor de naamsbekendheid en uitstraling naar het gehele land, maar eveneens voor alle inwoners van de gemeente Doetinchem. Door de gebruiksmogelijkheden van het stadion te verruimen wordt een tweesnijdend zwaard gecreëerd. Aan de ene kant kan de exploitatie van het stadion hierdoor verbeterd worden c.q. levensvatbaar blijven, anderzijds kunnen derde partijen die al dan niet gerelateerd zijn aan De Graafschap gebruik maken van de beschikbare ruimtes van De Graafschap. Deze ruimtes zijn uitermate geschikt om gezelschappen te ontvangen en een goed verblijf te bieden. Het zou een verkwisting zijn van bestaande middelen om deze ruimtes niet zodanig te gebruiken dat ze niet alleen ten beschikking staan van de businessclub tijdens wedstrijddagen maar ook daarbuiten gebruikt kunnen worden om tegemoet te komen aan de groeiende vraag naar ruimtes voor bijeenkomsten en evenementen. In die zin is het dan ook het meest doelmatige gebruik van het stadion indien ook horeca wordt toegestaan in de genoemde ruimtes.

De gemeente streeft naar een uitbreiding van het voorzieningenniveau van de gemeente alsmede manieren om de gemeente Doetinchem nader op de kaart te plaatsen. Een van de manieren waarop aan deze ambitie vormgegeven zou kunnen worden zou zijn door middel van het organiseren van evenementen en het faciliteren

van bijvoorbeeld concerten in het stadion. Landelijk gezien worden voetbalstadions zeer regelmatig gebruikt ten behoeve van het organiseren van evenementen zoals popconcerten, dansfestijnen en dergelijke.

Door te kiezen voor het verzoeken een ontheffing te verlenen voor deze evenementen in plaats van deze eveneens te regelen in het verzoek tot het wijzigen van het bestemmingsplan ter plaatse, wordt beoogd te bewerkstelligen dat er voor omwonenden en andere betrokkenen voldoende garanties worden gegeven dat dergelijke evenementen als popconcerten slechts incidenteel voorkomen. De ontheffing – indien deze wordt verleend - staat immers slechts driemaal per jaar gedurende 15 dagen een gebruik van de gronden ten behoeve van dergelijke evenementen toe. Hiermee wordt voor alle betrokkenen duidelijk dat het slechts gaat om incidenteel gebruik, welke vooraf gelimiteerd is in duur en frequentie.

Wel is het organiseren van dergelijke grootschaligere evenementen voor het onderhavige verzoek van belang omdat daarmee de locatie op de kaart wordt gezet en grotere naamsbekendheid verkrijgt, hetgeen tevens een positieve reclame voor de gemeente Doetinchem met zich meebrengt.

Ten slotte is dat het verzoek geënt op de wens de beschikbare ruimtes te gebruiken ten behoeve van zalenverhuur, hetgeen mogelijk wordt door het toekennen van de bestemming horeca. Het gaat daarbij om besloten bijeenkomsten en niet om een voor iedereen, c.q. publiekelijk toegankelijk horecabedrijf. Omwonenden kunnen dan ook gerust zijn dat er geen continue af- en aanloop van bezoekers zal zijn, maar dat het zal gaan om besloten evenementen waarbij een groot gedeelte van deze evenementen van zakelijke aard zal zijn, zodat er geen sprake is van een regulier horecagebruik van de ruimtes.

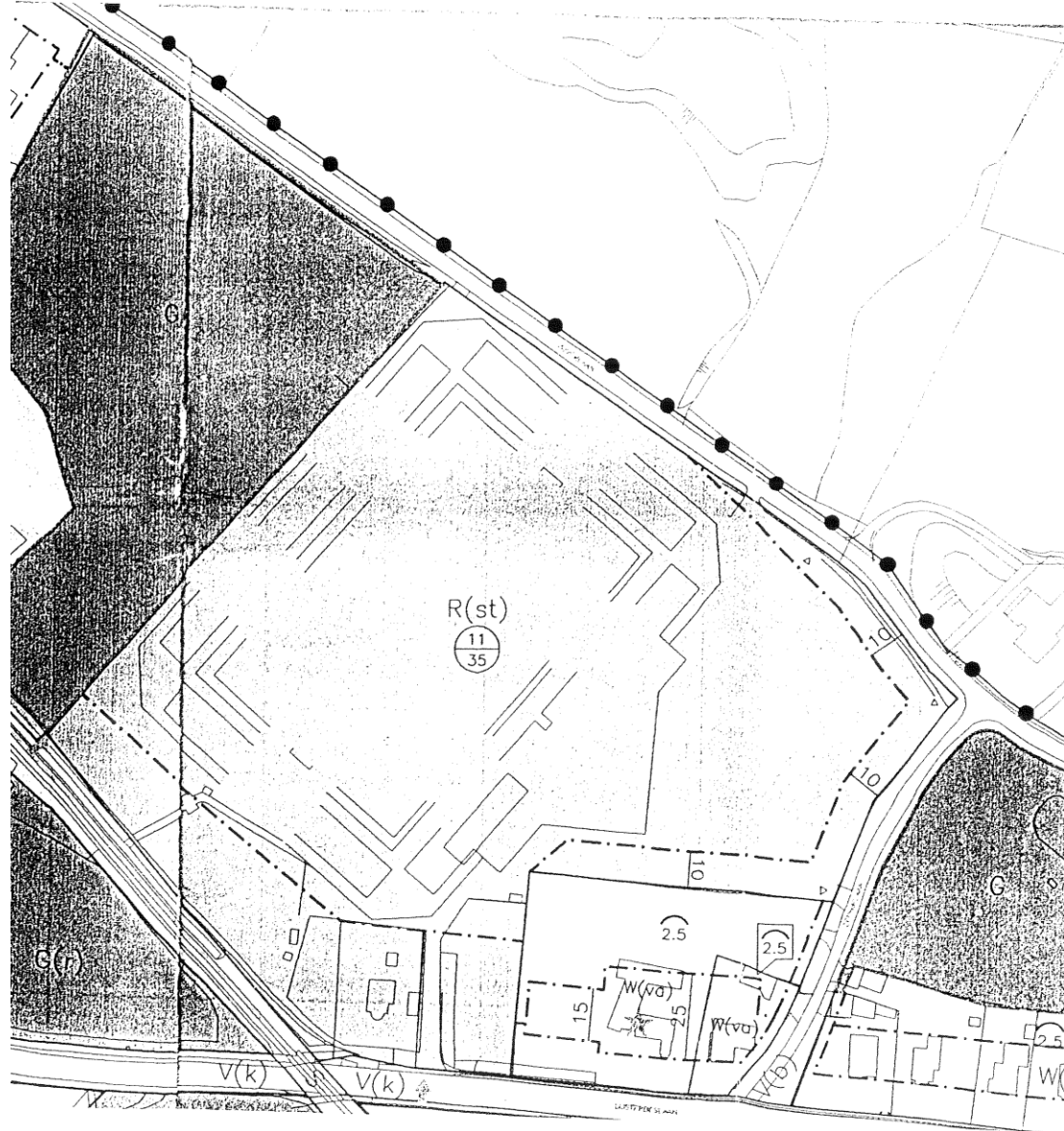
1.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Vijverberg/Rekhemseweg. Deze wijk ligt in het oosten van de stad Doetinchem en wordt globaal begrensd door de Terborgseweg, Dennenweg, de spoorlijn Doetinchem/Winterswijk, Rekhemseweg, Vijverlaan en de Van Ostadestraat. Het stadion zelf is gelegen aan de Lijsterbeslaan.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Vijverberg/Rekhemseweg, vastgesteld door de gemeenteraad van Doetinchem op 14 december 2006 en door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland goedgekeurd op 7 augustus 2007.

Het gedeelte van de vigerende bestemmingsplankaart waarop het stadion is aangeduid is hieronder aangegeven.



Planbeschrijving

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het gebied in de onmiddellijke omgeving kenmerkt zich door een ruime en groene opzet. In de wijk staan ook ruime en dure vrijesectorwoningen, villa's en bungalows. De bomen- en vogelsbuurt bestaat uit middeldure eengezinskoopwoningen.

Binnen het gebied bevinden zich een aantal maatschappelijke voorzieningen zoals het Tennispark De Vijverberg, sport- en cultureel centrum Oosseld en een aantal basisscholen, alsmede voetbalvereniging De Graafschap.

Aan de Rekhemseweg is voornamelijk lintbebouwing aanwezig. De bebouwing bestaat uit vrijstaande- en tweedoreenkapwoningen. Het deelgebied aan de Lijsterbeslaan/Dennenweg wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de spoorlijn. Het gebied heeft een zeer ruim en groen karakter. Het deelgebiedje tussen de spoorlijn en de Vijverlaan wordt gekarakteriseerd door een aaneenschakeling van weiland en bos. In dit deelgebied is het stadion van De Graafschap aanwezig.

De Graafschap stond in 1954 aan de wieg van het betaald voetbal in Nederland. Op 4 september 1954 waren zo'n 12.000 toeschouwers aanwezig bij de eerste wedstrijd van het betaald voetbal, De Graafschap – Fortuna '54 op De Vijverberg.

Sinds het begin van de oprichting staat het stadion van De Graafschap op dezelfde locatie. De Vijverberg dankt haar naam aan de vijvertjes, die vroeger in het gebied lagen. Deze vijvertjes werden één voor één dichtgegooid. Op een van die dichtgegooiden vijvertjes verrees een hotel met de naam Vijverberg. Het hotel is inmiddels verdwenen, maar het stadion, dat in 1999 volledig is gerenoveerd, staat er nog steeds.

Opvallend aan het stadion is de compactheid waarbij, naar Engels voorbeeld, het publiek dicht op het veld zit en de reservebank in de tribune is opgenomen. Het stadion van De Graafschap is uitgerust met twee grote en uitstekend uitgeruste businesslounges. Deze ruimten lenen zich ook buiten de wedstrijddagen om uitstekend voor diverse bijeenkomsten, met name ten aanzien van de zakelijke markt.

2.2 Functies

Het stadion wordt heden ten dagen niet alleen gebruikt voor voetbalwedstrijden maar ook voor (zakelijke)bijeenkomsten. Daarnaast is het stadion voorzien van zeer eigentijdse kantooraccommodaties, pers- en presentatieruimte, kleedkamers, medische voorzieningen en cateringfaciliteiten. Ook is in het stadion een ruimte opgenomen voor de supportersclub van De Graafschap.

Op het terrein van De Graafschap is voorts gelegenheid voor 245 parkeerplaatsen en bestaat de mogelijkheid circa 60 touringcars te ontvangen in verband met voetbalwedstrijden.

2.3 Ontwikkelingen

In 1995 is De Graafschap via de nacompetitie naar de eredivisie gepromoveerd. De Graafschap wist vanaf de promotie in 1995 maar liefst 8 jaar in de eredivisie te blijven en speelt ook thans weer in de eredivisie. Aan het eind van het seizoen 1995/1996 besloot De Graafschap het stadion De Vijverberg volledig te renoveren. Na drukke bouwwerkzaamheden staat er sinds 1999 een prachtig stadion met goede voorzieningen. Zo kent de vernieuwde Vijverberg geen hekken meer om het speelveld en is het stadion zo goed als elke thuiswedstrijd uitverkocht.

Als gevolg van de verdere professionalisering van het betaald voetbal in Nederland in het algemeen en De Graafschap in het bijzonder werden steeds verdergaande verplichtingen ten aanzien van de manier waarop het stadion werd geëxploiteerd op het bord van De Graafschap gelegd. Er wordt van een betaald voetbalorganisatie zoals De Graafschap verwacht dat er een goed onderhouden, kwalitatief, goed toegankelijk en aantrekkelijk stadion wordt aangeboden ten behoeve van de spelers, de bezoekende clubs, de leden van de businessclub alsmede – uiteraard – de supporters. Deze verwachtingen stellen allerlei eisen aan het onderhoud en de inrichting van het stadion.

Ten einde te bewerkstelligen dat het gebruik van het stadion zo milieuvriendelijk mogelijk vorm wordt gegeven dienen eveneens met enige regelmaat investeringen te worden gedaan. Deze omstandigheden brengen met zich mee dat de exploitatie van het stadion er in de loop der jaren bepaald niet goedkoper op is geworden. Om de exploitatie van het stadion rond te kunnen krijgen dienen dan ook de inkomsten vergroot te worden.

Deze ontwikkelingen geven aanleiding om de in het stadion bestaande lounges ter beschikking te willen stellen aan derden die deze ruimtes wensen te gebruiken voor het organiseren van feesten, bijeenkomsten, partijen, bruiloften, cursussen, congressen en andere zakelijke samenkomsten. Op deze wijze wordt een tweesnijdend zwaard gecreëerd. Aan de ene kant kan de exploitatie van het stadion hierdoor verbeterd worden c.q. levensvatbaar blijven, anderzijds kunnen derde partijen die al dan niet gerelateerd zijn aan De Graafschap gebruik maken van de beschikbare ruimtes. Deze ruimtes zijn uitermate geschikt om allerlei soorten gezelschappen te ontvangen en een goed verblijf te bieden. Zeker gezien de groeiende vraag naar ruimtes voor bijeenkomsten en evenementen, ook binnen de gemeente Doetinchem, vormt het een doelmatig gebruik van het stadion indien ook horeca zal worden toegestaan in de genoemde ruimtes.

Behoeft

De behoefte aan een zalenverhuurfaciliteit in de gemeente kan worden afgeleid uit de cijfers van het Bedrijfschap horeca.

Uit deze cijfers blijkt dat in de gemeente Doetinchem in totaal 44 bedrijven zijn gevestigd welke in de categorisering van het Bedrijfschap horeca vallen in de drankensector. Zalenverhuurbedrijven worden onder deze categorie gerangschikt. Van de 44 horecabedrijven in deze categorie zijn er 5 zalenverhuurbedrijven, die echter – zoals in het navolgende nog verduidelijkt zal worden – een aanzienlijk geringere capaciteit hebben dan de ruimtes in De Vijverberg.

In met Doetinchem vergelijkbare steden, zowel wat betreft bewonersaantal als wat betreft regionale functie, zijn deze cijfers als volgt: Alkmaar (93416 bewoners) kent 5 zalenverhuurbedrijven, Bergen op Zoom (65582 inwoners) kent 6 zalenverhuurbedrijven, Deventer (97892 inwoners) kent 12 zalenverhuurbedrijven, Hardenberg (58650 inwoners) kent 6 zalenverhuurbedrijven, in Oss (77097 inwoners) zijn 6 zalenverhuurbedrijven, in Utrechtse Heuvelrug (48893 inwoners) zijn 7 zalenverhuurbedrijven, in Woerden (48885 inwoners) zijn 6 zalenverhuurbedrijven, in Berkelland (54142 inwoners) zijn 6 zalenverhuurbedrijven.

Er blijkt dus ruimte te zijn voor aanvullende zalenverhuurbedrijven.

De ruimtes waarvoor de bestemmingswijziging wordt aangevraagd binnen het stadion bieden bovendien verschillende faciliteiten.

Zo kan de Sponsor lounge op de tweede etage benut worden voor zowel zakelijke bijeenkomsten als andersoortige bijeenkomsten.

De zaal heeft een uniek uitzicht over het stadion vanwege de glazen wand waardoor men op het voetbal veld kijkt in het stadion. De ruimte is voorzien van een eigen geluidsinstallatie, toiletgroepen en garderobe. De zaal is hierdoor uitermate geschikt voor het houden van presentaties. Door de indeling van de zaal kunnen er ook meerdere presentaties gehouden worden zonder dat men last heeft van elkaar. In de zaal is ook een aparte ruimte voor kleinere vergaderingen en bijeenkomsten aanwezig, men kan deze ruimte afsluiten door een geluidsdichte schuifwand.

De Business lounge op de eerste etage is geschikt voor grotere bijeenkomsten, vergaderingen, congressen, presentaties etc. De zaal beschikt over een eigen muziekinstallatie en een podium voor livemuziek of presentatiedoeleinden. Tevens is er een eigen garderobe en zijn er voldoende toiletgroepen en een invalidentoilet. In deze zaal is een aparte ruimte ingericht als “bruin café” voor kleinere bijeenkomsten en bedrijfsborrels.

De zaal is voorzien van diverse bars en er staat één mobiele bar. Het café is ingericht als een zeer sfeervolle bruine kroeg. Deze is uitermate geschikt voor een borrel na een vergadering of een presentatie. Tevens is de ruimte geschikt als kleine vergaderruimte voor maximaal 25 personen. In het café kunnen 120 personen voor een borrel of een

feestje of iets dergelijks aanwezig zijn. Het café beschikt over een eigen muziekinstallatie en er hangen twee ledschermen voor presentaties of het volgen van een voetbalwedstrijd.

De ruimtes beschikken over verplaatsbare beamers, schermen, geluidsapparatuur en voldoende tafels en stoelen. Er is een ruime parkeerplaats en alle zalen zijn voorzien van voldoende bars en toiletten. De zalen zijn ook apart te gebruiken waardoor er drie verschillende partijen tegelijk een bijeenkomst kunnen organiseren. Alle zalen zijn geschikt voor invaliden. In het gebouw is een roltrap en een lift aanwezig tevens zijn er drie kleedkamers aanwezig waardoor men er ook uitvoeringen en voorstellingen kan houden.

Uit het bovenstaande mag duidelijk blijken dat de verschillende zalen binnen het stadion van De Graafschap een ruim scala aan activiteiten mogelijk maken, waarbij met name de zakelijke markt goed bediend kan worden. Gezien faciliteiten als beamers, geluidsinstallaties, mogelijkheden tot gedeelde indeling en de aanwezigheid van tafels, stoelen, geluidsschermen, projectiewanden e.d. Dergelijke zakelijke bijeenkomsten kunnen eenvoudig omlijst worden door een bedrijfsborrel en/of diner zodat er een volledig aanbod geboden kan worden. Uiteraard kunnen de zalen ook benut worden ten behoeve van – bijvoorbeeld – huwelijksvieringen.

Een dergelijk afwisselend en flexibel aanbod aan zalenverhuur is nergens in Doetinchem beschikbaar. Waar het gaat om zalenverhuur met een beschikbare oppervlakte van meer dan 500 m² met voldoende parkeerplaatsen en een eventuele mogelijkheid tot livemuziek doen zich slechts een aantal potentiële kandidaten voor. Het betreft dan de Veldhoen. Bovendien is de beschikbare ruimte aanzienlijk minder. De Veldhoen beschikt over een grote zaal van 420 m², een kleine zaal van 200 á 300 m² en een café van 200 m². Een andere optie is de Kruisberg, een hotel dat onder andere bruiloftsfeesten verzorgt. Deze heeft een ruimte beschikbaar voor 350 tot 400 mensen.

Anders gezegd: de mogelijkheden en faciliteiten die worden gecreëerd door zalenverhuur mogelijk te maken in de verschillende ruimtes van het stadion De Vijverberg zijn nergens in de gemeente Doetinchem beschikbaar, terwijl daar wel de nodige vraag naar bestaat. De Graafschap ontvangt thans al gemiddeld zo'n drie tot vier aanvragen voor zalenverhuur per week waar op dit moment niet aan tegemoet gevonden kan komen. Dat er vraag bestaat naar de faciliteiten die De Graafschap wenst te bieden staat wat De Graafschap betreft buiten kijf.

De potentie die wordt gecreëerd door de mogelijkheid in het stadion een aantal keer per jaar een groter evenement te organiseren brengt met zich mee dat ook een nieuwe faciliteit wordt gecreëerd binnen de gemeente Doetinchem. Door middel van het toekennen van deze mogelijkheid kunnen immers ook wat grotere evenementen

binnen de gemeente worden georganiseerd, hetgeen een nieuwe publieke richting Doetinchem kan trekken en op deze wijze kan bijdragen aan de levendigheid en aantrekkingskracht van de stad en de regio.

Beleidskader

3.2 Rijksbeleid

De meest relevante beleidslijnen van het Rijk met betrekking tot de ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in de vijfde nota Ruimtelijke ordening. Deze nota bevat het nieuwe ruimtelijke beleid tot het jaar 2020 met een doorkijk naar 2030. Met betrekking tot Doetinchem in het algemeen en het stadion De Vijverberg in het bijzonder valt met betrekking tot de vijfde nota weinig concreets te melden.

Vanzelfsprekend zullen de horeca-activiteiten in het stadion moeten voldoen aan de landelijke wet- en regelgeving, waaronder het Activiteitenbesluit, het Gebruiksbesluit en de Wet Milieubeheer. Ten aanzien van de voorschriften en normen opgenomen in deze wet- en regelgeving wordt geen probleem verwacht. De horecabestemming wordt louter toegekend aan een aantal met name genoemde, specifiek omschreven ruimtes welke inpandig in het stadion liggen. De isolatie van het stadion is dusdanig dat geen geluidsoverlast te verwachten valt. Het parkeren zal volledig plaatsvinden op het al bestaande eigen parkeerterrein van De Graafschap.

3.3 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is neergelegd in het Streekplan Gelderland 2005.

Uit het Streekplan komt naar voren dat Doetinchem wordt beschouwd als regionaal centrum. Doetinchem is het regionale centrum voor de regio de Achterhoek.

De doelstellingen van het provinciaal beleid zijn ondermeer daarin gelegen dat sterke en goed bereikbare regionale centra worden ontwikkeld met de daarin aanwezige regionale voorzieningen. Uitgangspunt voor de regio de Achterhoek, zoals neergelegd in de regionale Structuurvisie Achterhoek van 2004, is om de Achterhoek verder te ontwikkelen als een economisch, sociaal en cultureel zelfstandige regio die zich naar buiten toe profileert met haar kleinschaligheid en landschappelijke kwaliteiten.

Met betrekking tot recreatie en toerisme wordt in het Streekplan opgemerkt dat als uitgangspunt voor multifunctioneel gebied geldt dat initiatieven voor intensieve vormen van recreatie en toerisme in beginsel mogelijk zijn. Het is daarbij van belang dat de gemeente de verkeersafwikkeling en de mate van (boven)lokale uitstraling op mens en milieu in ogenschouw nemen.

Uit het document Uitvoeringsprogramma vrijetijdseconomie 2009-2012 van april 2009 komt naar voren dat de zakelijke markt voor toerisme kansrijk is. De markt voor zakelijk toerisme vult de toeristische markt aan. De vraag naar zakelijke bijeenkomsten waarbij – naast goede zakelijke faciliteiten – een keuze kan worden gemaakt uit een aantrekkelijk leisueraanbod neemt toe.

Ook uit het stadscontract tussen de provincie Gelderland en de gemeente Doetinchem komt naar voren dat Doetinchem een centrumfunctie ten opzichte van omliggende gemeenten dient te vervullen.

3.4 Regionaal beleid

In de Regionaal Economische Structuurvisie voor de Achterhoek heeft de regio gekozen voor versterking van de sectoren industrie, bouwnijverheid, recreatie en toerisme en zorg. Een van de ambities die in de regionale structuurvisie voor de Achterhoek tevens rol heeft gespeeld is het bevorderen van een volwaardig voorzieningenpeil in de grotere kernen en het behoud van een minimaal noodzakelijk voorzieningenpeil in de kleinere kernen. Een andere pijler is het profileren van recreatie en toerisme als aanvulling op de woon- en leefmilieus van de nabijgelegen stedelijke netwerken. Recreatie en toerisme zijn aangewezen als belangrijke nieuwe economische dragers.

De regionale centrumfunctie van Doetinchem dient dan ook voortgezet en geïntensiveerd te worden. Doetinchem kan en mag zich profileren als een krachtige en aantrekkelijke stad op het gebied van wonen, werken en voorzieningen.

Doetinchem zit, samen met grotere kernen als Winterswijk en Groenlo, als een spin in het verkeersweb. In deze “spinnen” zijn voorzieningen en werkgelegenheid geconcentreerd. Ten aanzien van locatiebeleid wordt als uitgangspunt gehanteerd dat in stedelijke netwerken bij voorkeur de stedelijke functies van (inter)nationaal en (boven)regionaal niveau geaccommodeerd worden.

Het toestaan van zalenverhuur in het stadion sluit dan ook naadloos aan bij de gewenste ontwikkeling en uitstraling van Doetinchem, nu het zal bijdragen aan het voorzieningenniveau van de stad en de zakelijke toeristenmarkt verder zal ondersteunen en faciliteren.

3.5 Gemeentelijk beleid

In het coalitieakkoord Ruimte voor elkaar 2010/2014 is opgenomen dat gestreefd wordt naar een innovatieve en duurzame economische ontwikkeling voor Doetinchem en de regio. Tevens is aangegeven een belangrijke vestigingsplaats is voor bedrijven, hetgeen goed is voor de werkgelegenheid. Bij deze ambities past het faciliteren van de

zalenverhuurmogelijkheden die door middel van de af te geven omgevingsvergunning zullen worden gerealiseerd. Op deze wijze kan immers voorzien worden in de behoefte aan accommodaties voor verschillende soorten bijeenkomsten en wordt Doetinchem extra aantrekkelijk voor regionale bedrijven om hun bijeenkomsten en evenementen te organiseren.

Als bijlage 3 bij deze onderbouwing is een verklaring van horeca-adviesbureau Hopman & Kersten gevoegd waarin de (regionale) behoefte aan zalenverhuuraccommodaties zoals die waarin De Vijverberg zou kunnen voorzien wordt geschetst.

Haalbaarheid

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 bodem

Hoewel het omgevingsvergunning betrekking heeft op een functieverandering van meer dan 50 m² met verblijf van langer dan twee uur per dag betreft het hier een reeds bestaande functie waarbij op geen enkele wijze bebouwing verandert of een veranderend gebruik van de bodem ter plekke optreedt.

In 2007 is zowel een verkennend als een aanvullend bodemonderzoek verricht, waaruit geen verontrustende conclusies aangaande de bodemgesteldheid naar voren zijn gekomen. Beide onderzoeken worden als bijlagen 4 en 5 bij deze onderbouwing gevoegd.

Uit het verkennend bodemonderzoek (Ecopart d.d. 14 juni 2007, nr. 14442) en het nader bodemonderzoek (Ecopart d.d. 12 juni 2007, nr. 14441) wordt duidelijk dat de onderzoeks- en planlocatie historisch onverdacht is voor het voorkomen van bodemverontreinigingen. Tijdens het veldwerk werden zintuiglijk lokaal lichte tot ernstige bijmengingen met het puin in de bovengrond aangetroffen. Er zijn geen asbest verdachte materialen op of in de bodem aangetroffen. Uit analyses is gebleken dat de bovengrond lokaal licht is verontreinigd met koper en zink. De ondergrond is niet verontreinigd. Het freatisch grondwater is echter (lokaal) ernstig verontreinigd met arseen, nikkel en zink en licht verontreinigt met cadmium en chroom.

Voor deze grondwaterverontreinigingen valt geen lokale bron binnen het plangebied aan te wijzen. Verondersteld wordt dat de grondwaterverontreiniging met zware metalen instroom van elders is en/of is toe te schrijven aan verhoogde achtergrondniveaus, zoals deze vaker in de directe omgeving – vaak uitsluitend – in het grondwater wordt aangetroffen. Eén en ander is geen belemmering voor de herbestemming/gebruiksfuncties van het plan.

4.2.2 Akoestiek

Ten aanzien van de geluidsbelasting van de verzochte omgevingsvergunning wordt verwezen naar het rapport van Kupers & Niggebrugge. De conclusie van dit rapport luidt dat gebruik van de lounges ten behoeve van zalenverhuur plaats kan vinden zonder de wettelijke geluidnormen te overschrijden.

In de lounges kan ten minste 86 dB(A) worden geproduceerd zonder deze normen te overschrijden, hetgeen (ruim) voldoende is voor het gewenste gebruik.

Ten behoeve van de mogelijkheid van het houden van evenementen in het stadion is aan Bureau Kupers & Niggebrugge verzocht een aanvullende, indicatieve berekening te maken van de mogelijkheden van het produceren van geluid in het stadion bij grotere evenementen. Deze verklaring treft u bijgaand als bijlage 6 aan.

Uit deze berekening blijkt dat bij De Graafschap voor een evenement met liveoptredens een geluidniveau van 75 tot 85 dB(A) is vereist. Muziekgeluidniveau van 85 dB(A) is weliswaar relatief hoog maar niet ongebruikelijk bij vergelijkbare evenementen, zie het aangehaalde voorbeeld van het Museumplein. De geluidnormen worden toelaatbaar geacht omdat de evenementen waarvoor zij zijn bedoeld maar zeer beperkt optreden. Het aantal evenementen is hoe dan ook al beperkt tot door de wettelijke regelgeving waarop de aanvraag voor omgevingsvergunning is gebaseerd.

Gezien de huidige beperking in de vigerende milieuvergunning waarin is opgenomen dat maximaal 3 keer per jaar ontheffing kan worden verleend van de grenswaarden van het geluidniveau voor niet persoonsgebonden activiteiten die nauw verband houden met het spelen van betaald voetbalwedstrijden is eveneens in de aanvraag om revisie van de vigerende milieuvergunning verzocht deze bepaling aan te passen.

4.2.3 Luchtkwaliteit

De functieveranderingen zullen geen merkbare invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plekke. De enige merkbare verandering zal gelegen zijn in een toename van het verkeer van en naar het stadion. Deze toename is echter niet zo dusdanig dat zij een merkbare invloed op de luchtkwaliteit met zich mee zal brengen.

4.2.4 Externe veiligheid

De verzochte functieveranderingen zullen niet leiden tot enige verandering met betrekking tot de externe veiligheid van het plangebied.

4.2.5 Bedrijvigheid

Als gevolg van de functieveranderingen zal in het plangebied een toename plaatsvinden van congressen, bijeenkomsten en dergelijke. Dit zal bijdragen aan de economische vitaliteit van het gebied en een belangrijke faciliteit aanbieden in het kader van met name de zakelijke markt. Deze zakelijke markt neemt in belang toe en heeft duidelijk behoefte aan grotere ruimtes om te kunnen verblijven. Deze zijn in Doetinchem slechts weinig voorhanden, zodat een belangrijke voorziening wordt toegevoegd in zowel het plangebied als de gemeente Doetinchem als regionaal centrum.

Ten aanzien van in de omgeving gelegen bedrijven kan worden opgemerkt dat er in de (onmiddellijke) nabijheid van het stadion geen bedrijven zijn gelegen die invloed zouden kunnen ondervinden van de bestemmingswijziging. De bestemmingswijziging, welke het houden van besloten bijeenkomsten in een tweetal lounges van het stadion mogelijk maakt, brengt geen wijziging met zich mee ten aanzien van eventuele bedrijven in de omgeving. De enige merkbare wijziging zou gelegen kunnen zijn in het genereren van extra verkeer, welk verkeer volledig op eigen terrein opgevangen wordt.

4.3 Overige aspecten

4.3.1 Flora en fauna

De functieveranderingen zullen geen merkbare invloed hebben op de aanwezige flora en fauna.

4.3.3 Water

De functieveranderingen zullen geen noemenswaardige invloed hebben op de aanwezige waterhuishouding ter plaatse.

4.3.4 Verkeer en parkeren

Door De Graafschap is onderzoek gedaan naar de mate van verkeersaantrekkende werking en de extra behoefte aan parkeercapaciteit. Op het terrein is een capaciteit van 245 parkeerplaatsen mogelijk. Gebaseerd op de CROW-norm aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV) kan voorzien worden in een voldoende parkeerbehoefte met de bestaande 245 parkeerplaatsen op eigen terrein.

De parkeerbehoefte kan worden berekend volgens de CROW-norm 'aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV)'. Volgens deze norm geldt een parkeerbehoefte van 4 tot 6 parkeerplaatsen per 100 m² bruto-vloeroppervlak. De ruimten met de aangepaste bestemming 'horeca toegestaan'

kennen een gezamenlijke totale oppervlakte van 1.828 m². Indien daarop de CROW-norm wordt toegepast dienen maximaal 110 parkeerplaatsen aanwezig te zijn ($1.828/100 = 18,28 \times 6 = 110$). Deze zijn allen op het eigen terrein, binnen de hekken, aanwezig.

De geluidsbelasting afkomstig van de extra verkeers- en parkeerbewegingen van de bezoekers voor de zalenverhuur-activiteiten in het stadion kunnen opgevangen worden binnen de geldende wet- en regelgeving, zoals eveneens geconcludeerd wordt in het geluidsrapport van Kupers & Niggebrugge. Bij gebruik van parkeerterrein P1 met een capaciteit van 245 parkeerplaatsen wordt immers voldaan aan de geluidnormen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau ter plaatse van de woningen van derden.

Als uitgegaan wordt van een standaard geluidwering van 20 dB(A) van een kamergevel op grond van het Bouwbesluit wordt in toekomstige situatie voldaan aan de binnennorm van de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit van 35, 30 en 25 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode.

Het geluidsrapport wordt als bijlage 7 bijgevoegd.

Bij evenementen in het stadion zelf kan de volledige parkeercapaciteit op de gronden bij het stadion worden ingezet, en kunnen eveneens de bij voetbalwedstrijden gebruikelijke parkeermaatregelen worden getroffen.

4.3.5 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan voorziet niet in enige bouwwerkzaamheden. Wel voorziet het verzoek in het wijzigen c.q. uitbreiden van de thans bestaande bestemming van een beperkt gedeelte van het huidige stadion alsmede het mogelijk maken van een zeer beperkt aantal jaarlijkse evenementen in het stadion.

De huidige bestemming, die sportbeoefening toelaat alsmede het toeschouwen van sportwedstrijden, laat in verband met de bestaande capaciteit van het stadion met alle bijbehorende ruimten, thans al de mogelijkheid open dat het stadion alle dagen wordt benut voor een zeer groot – een aantal duizenden – bezoekers.

In het kader van eventuele planschade als gevolg van de bestemmingswijziging dient dit bij een oordeel omtrent planschade betrokken te worden. Bij planschadeverzoeken dienen immers zowel de planologische situatie voor het planologische besluit als wel de planologische bestemming na het besluit maximaal ‘uitgelegd’ te worden. Vanuit deze optiek bekeken is het niet waarschijnlijk dat de bestemmingswijziging zal leiden tot planschade bij omwonenden. Immers; het verzochte planologische besluit zal er niet toe leiden dat de facto meer bezoekers op het perceel aanwezig zullen mogen zijn, noch dat meer belastende activiteiten ondernomen zullen kunnen worden nu op de te ondernemen

activiteiten onverminderd de wettelijke geluidsregelgeving (welke voorziet in een beperkt aantal ontheffingen per jaar) van toepassing blijft.

Namens De Graafschap zou ik u dan ook willen verzoeken een korte analyse uit te voeren waaruit zal blijken of inderdaad van planschade naar aanleiding van het te nemen planologische besluit geen sprake zal zijn.

Voor zover u daar niet toe bereid bent dan wel de analyse anders zal uitwijzen merkt De Graafschap reeds het volgende op.

Het is, al wordt deze kans klein geacht, mogelijk dat als gevolg van het planologische besluit een derde partij schade lijdt of zal lijden in de vorm van een inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak, dit zoals bedoeld in artikel 6.1 tot en met 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze tegenpartij kan, mits aan de wettelijke voorwaarden en criteria wordt voldaan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade worden toegekend.

Indien het planologische besluit zou worden genomen door de gemeente Doetinchem om de bestemming van een aantal ruimtes in het stadion overeenkomstig het gedane verzoek te wijzigen, zou De Graafschap onder voorwaarden er mee in kunnen stemmen het totale bedrag te compenseren van het tegemoetkomen in die schade. Het betreft dan alleen schade als bedoeld in artikel 6.1 tot en met 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening, die onherroepelijk voor toekenning door de gemeente in aanmerking komt. De schade moet, met andere woorden, voortvloeien uit het bestemmingsplan/omgevingsvergunning/ontheffing zoals de gemeenteraad die naar aanleiding van het verzoek van De Graafschap zal vaststellen.

De Graafschap zal schriftelijk in kennis gesteld worden van een aanvraag om tegemoetkoming in bovengenoemde schade. Daarbij zal zij bij de afhandeling van een dergelijk verzoek als belanghebbende betrokken worden. De gemeente zal zich in een dergelijke procedure verweren.

4.3.6 Duurzaam bouwen

De functieveranderingen ten behoeve waarvan de omgevingsvergunning wordt aangevraagd voorzien niet in enige bouwkundige aanpassingen.

4.3.7 Monument en archeologie

De voorgenomen functieveranderingen hebben geen betrekking op een monument of de archeologische toestand.

