Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Bindend advies aanvraag omgevingsvergunning MFSA De Blauwenburcht
Portefeuillehouder	M.J.A. van den Bos/ A. Slob
Zaaknummer collegevoorstel	1386082

Beslispunten

1. Het college positief te adviseren op de aanvraag omgevingsvergunning (ruimtelijk deel van de bouwactiviteit) voor de nieuwbouw van MFSA De Blauwenburcht 1, Huissen.

Inleiding

Op 7 juli 2025 heeft de gemeente Lingewaard een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de nieuwbouw van MFSA De Blauwenburcht 1 in Huissen. De aanvraag past niet binnen de regels van het (tijdelijk) omgevingsplan en heeft betrekking op het ruimtelijk deel van de bouwactiviteit. De reguliere procedure wordt gevolgd.
Op grond van de Omgevingswet heeft de gemeenteraad bepaald in welke situaties bij aanvragen om een omgevingsvergunning een bindend advies van de raad nodig is voordat het college kan besluiten op de aanvraag. De raad heeft bij besluit van 11 mei 2023 de Lijst bindend advies en verplichte participatie voor een BOPA (‘de Lijst’) vastgesteld.
Dit adviesrecht van de gemeenteraad is een zogenaamd verzwaard bindend advies. Het college mag daar niet van afwijken. De raad mag alleen een gemotiveerd negatief advies geven binnen de juridische kaders (dus in het kader van een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (ETFAL), voorheen ‘een goede ruimtelijke ordening’). Er wordt getoetst of er sprake is van een balans tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.
Volgens de Lijst moet de raad bindend advies uitbrengen voor categorie C2 Maatschappelijke voorzieningen, ‘projecten voor grootschalige verbouw en nieuwbouw (hoofd- en/of bijgebouwen), met een te be- of verbouwen oppervlakte van meer dan 500 m2’.

De raad heeft in bovengenoemd besluit van 11 mei 2023 vastgelegd dat voor alle gevallen waarvoor een verplicht bindend advies geldt ook aan participatie moet worden gedaan (verplichte participatie). Volgens het Participatiebeleid Lingewaard en het Toetsingskader verplichte participatie voor initiatiefnemers moet de aanvrager bij de aanvraag een participatieverslag indienen.

Beoogd effect

Een positief bindend advies van de gemeenteraad, opdat de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van MFSA De Blauwenburcht kan worden verleend.

Argumenten

1.1 De aanvraag past niet binnen het geldende (tijdelijk) deel van het omgevingsplan

Het besluitgebied betreft een gedeelte van sportpark De Blauwenburcht en is gelegen aan de Blauwenburcht 1, binnen de bebouwde kom, aan de zuidwestzijde van Huissen. Het besluitgebied is kadastraal bekend als gemeente Huissen, sectie G, nummers 2865 (gedeeltelijk), 754, 755 en 756 en heeft een oppervlakte van circa 2,5 ha. Het plan betreft het realiseren van een multifunctionele sportaccommodatie (MFSA) en de sloop van de bestaande bouw. De nieuwe accommodatie biedt onderdak aan uiteenlopende sportdisciplines, waaronder voetbal, tafeltennis, schietsport, vechtsport en verschillende binnensporten. Naast de realisatie van de MFSA omvat het plan de herinrichting van een deel van de buitenruimte van het bestaande

sportpark. Daarbij is voorzien in de modernisering van bestaande voetbalvelden, de aanleg van nieuwe buitensportvoorzieningen zoals een multicourt en beachvolleybalveld, en de verbetering van de ruimtelijke inrichting, infrastructuur, toegankelijkheid en parkeervoorzieningen.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende (tijdelijk) deel van het omgevingsplan, waar het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard”, vastgesteld op 31 oktober 2013, sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 deel van uitmaakt. Het realiseren van MFSA De Blauwenburcht is in strijd met het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard”, omdat het plan niet past binnen de regels van de hoofdfunctie “Sport”. Binnen deze hoofdfunctie is het bouwen van hoofdgebouwen conform de bouwregels uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding ‘bouwvlak’. Ter plaatse van de gewenste MFSA is geen bouwvlak gesitueerd. De aanleg van de overige sportvoorzieningen met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding past wel binnen de bestaande sportbestemming.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, moet van het omgevingsplan worden afgeweken. Dit kan middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

1.2 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Onder de Omgevingswet worden afwijkingen van het omgevingsplan getoetst aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), onder het oude recht ‘een goede ruimtelijke ordening’. De afwijking van het omgevingsplan betreft de situering van de bebouwing buiten het bouwvlak. Op de betreffende locatie is in het omgevingsplan voorzien in een sportbestemming. Met voorliggend plan wijzigt dit niet.
De ontwikkeling vloeit voort uit de visie op het maatschappelijk vastgoed van Huissen (2021) en het accommodatieplan dat door de gemeente Lingewaard in samenwerking met sportverenigingen is opgesteld. De nieuwe MFSA bundelt diverse sportfuncties op één locatie en vervangt bestaande, verouderde voorzieningen. Hiermee wordt voorzien in een aantoonbare lokale en regionale behoefte aan toekomstbestendige, multifunctionele sportvoorzieningen. Het besluitgebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Huissen. De ontwikkeling vindt plaats op een bestaand sportpark waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en verstedelijking buiten bestaand gebied wordt voorkomen.
Uit de aangeleverde onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Kanttekeningen

1.1 Verkeers-, geluids- en ecologische maatregelen

In de ruimtelijke onderbouwing worden een aantal aanbevelingen gedaan met betrekking tot verkeer, geluid en ecologie.

Verkeer:
Er zijn verschillende onderzoeken gedaan ten behoeve van het mobiliteitsvraagstuk voor MFSA De Blauwenburcht. Als van een theoretische benadering wordt uitgegaan dan kan er op basis van de geldende parkeernormen ruimschoots worden voorzien in de benodigde parkeerplekken in de nieuwe situatie. Uit verricht onderzoek (Bijlagenboek Bijlage 7) is gebleken dat in het geval van evenementen en piekmomenten de verwachting is dat er meer gevraagd wordt aan parkeercapaciteit als zowel de pieken van het sportpark en die van de sporthal moeten worden opgevangen. Afstemming tussen verenigingen t.a.v. geplande activiteiten kan hieraan positief bijdragen en wanneer afstemming hierin niet mogelijk is kan bij deze incidentele situaties ook gebruik worden gemaakt van de bestaande overloopcapaciteit in de omgeving, zoals de parkeerplaatsen bij de tennisverenging. Daarnaast wordt aanbevolen om de bestaande parkeercapaciteit efficiënter te benutten door parkeervakken te markeren en het gebruik van de fiets of openbaar vervoer onder de leden en bezoekers te stimuleren. Deze aanbevelingen nemen we over.

Ook nemen we de aanbeveling over om het oostelijke gedeelte van de Hazenkamp (tussen Bredestraat en Blauwenburcht) te herinrichten met gebruik van elementverharding, een minimale rijbreedte van 4,8 meter en indien mogelijk het inpassen van een eenzijdig trottoir.

Geluid:
Er wordt geadviseerd te onderzoeken of luidsprekers met een lager bronvermogen dan 110 dB(A) kunnen worden toegepast. Indien dit niet haalbaar is, kan gemotiveerd worden dat wordt voldaan aan de geldende grenswaarden binnen geluidgevoelige ruimten. Wat betreft het gebruik van de scheidsrechterfluit, gezien de beperkte frequentie en afstand tot woningen, wordt geconcludeerd dat deze activiteit als aanvaardbaar kan worden beschouwd. Het betreft bovendien een bestaande situatie die ook in de toekomstige situatie voortduurt. Aan het bevoegd gezag wordt gevraagd om het maximale geluidniveau van het gebruik van de fluit als acceptabel te beschouwen.

Flora en fauna:
Aanvullend ecologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Op de onderzoekslocatie is een kraai- of eksternest aangetroffen dat mogelijk in gebruik is door een ransuil of boomvalk. Een vervolgonderzoek heeft aangetoond dat het nest geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan. Daarom hoeven er geen aanvullende ecologische maatregelen genomen worden.

Financiën
Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

Communicatie en participatie
Deze aanvraag valt onder de door de raad verplicht gestelde participatie. Participatie voor het gehele project heeft plaatsgevonden aan de hand van het Toetsingskader verplichte participatie Lingewaard (zie participatieplan in bijlage 2). Door aanvrager is een uitgebreid participatieverslag (bijlage 2) ingediend. Betrokkenen hebben de gelegenheid gekregen om mee te praten over het initiatief.

De sportverenigingen RKHVV, Handbalvereniging Huissen, Huissense Tafeltennisvereniging (Hutaf), Volleybalvereniging Setash, de Huissense Badminton Club, Judokwai en Schietvereniging Strijdlust en de scholen IKC ’t Holthuus, IKC Binnenstebuiten, IKC Het Drieluik en OBC Huissen zijn vanaf de eerste fase betrokken geweest bij de planvorming.
De eerste inloopavond voor omwonenden heeft op 19 september 2023 plaatsgevonden. Op 8 april 2024 is voor geïnteresseerden een tweede inloopavond georganiseerd over het thema mobiliteit. Op 6 mei 2024 is een informatieavond georganiseerd voor direct aanwonenden en op 18 juni 2025 heeft de laatste informatieavond plaatsgevonden.

Omwonenden en andere belanghebbenden konden reageren op het conceptplan. De gesprekken hebben er toe geleid dat het oorspronkelijke concept aangepast is. Bewoners gaven bijvoorbeeld aan dat ze graag meer groen wilden. Ook is besloten om het hoofdveld op de huidige plek te behouden en het nieuwe terras verder van de woningen af te plaatsen. Het aangepaste concept vormt de basis voor het schetsontwerp.

Volgens de Verordening commissie Ruimte kunnen inwoners, vertegenwoordigers van maatschappelijke organisaties, instellingen of bedrijven en andere betrokkenen ook tijdens de commissievergadering het spreekrecht uitoefenen. Betrokkenen worden hierover geïnformeerd.

Conclusie is dat ruim voldoende participatie heeft plaatsgevonden en dat het proces zorgvuldig is verlopen.

Voortgang
Nadat de gemeenteraad op 11 september 2025 een positief bindend advies heeft gegeven, kan uw college de vergunning verlenen. Op dat moment kan ook de aangevraagde omgevingsvergunning voor het technische deel van de bouwactiviteit worden verleend. Indien de raad gemotiveerd negatief adviseert, moet de aanvraag

omgevingsvergunning worden geweigerd. Tegen verlening of weigering van de omgevingsvergunning kan vervolgens bezwaar worden ingediend.

Duurzaamheid

Bij de nieuwbouw wordt aandacht besteed aan zowel klimaatadaptatiemaatregelen als duurzaamheidsinitiatieven om een ecologisch verantwoorde leefomgeving te creëren. De MFSA wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied, op een locatie die reeds in gebruik is als sportpark. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en klimaatadaptatie. Klimaatadaptatie en biodiversiteit zijn ook meegenomen in het ontwerp. Een voorbeeld is het toepassen van groene gevels.

Bijlagen

1. Ruimtelijke motivering
2. Bijlagenboek
    - Bijlage 1: Ontwerp bovenaanzicht
    - Bijlage 2: Ontwerp plattegrond begane grond
    - Bijlage 3: Ontwerp plattegrond eerste verdieping
    - Bijlage 4: Ontwerp gevels
    - Bijlage 5: Advies ruimtelijke kwaliteit Gelders Genootschap
    - Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek
    - Bijlage 7: Verkeersonderzoek
    - Bijlage 8: Onderzoek industrielawaai
    - Bijlage 9: Memo water en riool
    - Bijlage 10: Quickscan flora en fauna
    - Bijlage 11: Nader onderzoek vleermuizen
    - Bijlage 12: Stikstofrapportage
    - Bijlage 13: Archeologisch onderzoek
    - Bijlage 14: Vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten
    - Bijlage 15: Participatieplan en participatieverslag
3. Concept raadsbesluit

Bemmel, 26 augustus 2025

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. I.P. van der Valk	dr. P.T.A.M. Kalfs