Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Bindend advies aanvraag omgevingsvergunning MFA Notenboomstraat Haalderen
Portefeuillehouder	M.J.A. van den Bos/ A. Slob
Zaaknummer collegevoorstel	1392520

Beslispunten

1. Het college positief te adviseren op de aanvraag omgevingsvergunning (ruimtelijk deel van de bouwactiviteit) voor de nieuwbouw van MFA Notenboomstraat te Haalderen.

Inleiding

Op 11 juli 2025 heeft de gemeente Lingewaard een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de nieuwbouw van een multifunctionele accommodatie (MFA) aan de Notenboomstraat te Haalderen. 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 MFA Notenboomstraat te Haalderen kan worden verleend.

Argumenten

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

Het besluitgebied betreft het terrein van de voetbalvereniging RKVV HAVO aan de Notenboomstraat in Haalderen. Het sportterrein is gelegen binnen de bebouwde kom op de overgang van de kern Haalderen naar het buitengebied. De projectlocatie staat kadastraal bekend als gemeente Bemmel, sectie G, nummers 844, 1401, 1494 en 1528 (gedeeltelijk), met een oppervlakte van circa 50.000 m2.

In de huidige situatie is er op de locatie sprake van 3 voetbalvelden, een clubgebouw, een berging voor onderhoudsmateriaal en andere ruimte beschikbaar voor sport. In de nieuwe situatie zal op dit terrein een multifunctionele accommodatie (MFA) gerealiseerd worden waar functies op het gebied van cultuur, sport en welzijn bij elkaar worden gehuisvest. De bestaande bebouwing en voorzieningen op het terrein van voetbalvereniging RKVV HAVO worden gesloopt. De (maatschappelijke) activiteiten in Dorpshuis De Tichel (met onder andere een bibliotheek) worden verplaatst naar de MFA en aan de noordzijde van de accommodatie worden drie tennisbanen gerealiseerd. Het type kunstgras en de verlichting van de nieuwe tennisbanen zijn gelijk aan de tennisbanen in de huidige situatie.

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 de MFA is in strijd met het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard”, omdat het plan niet past binnen de regels van de hoofdfunctie “Sport”. In artikel 19.1.2 ‘Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving’ van de bestemmingsregels staat bij lid a enkel de bij de voorgenoemde functieaanduiding beschreven activiteit is toegestaan en uitsluitend met de bestaande bebouwde oppervlakte als maximum. Daarnaast staat in artikel 19.2.3 lid a dat bedrijfsgebouwen enkel binnen het bouwvlak zijn toegestaan. De MFA en een berging voor materialen zijn gesitueerd buiten het bestaande bouwvlak. Verder passen de maatschappelijke voorzieningen van de MFA niet in de sportbestemming. Sinds jaar en dag wordt ook op het terrein waar de MFA moet worden gerealiseerd de kindervakantieweek gehouden. De organisatie beschikt over de noodzakelijke evenementenvergunning. Het gebruik is alleen niet geborgd in het omgevingsplan.

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 afwijkingen van het omgevingsplan betreffen de situering van de bebouwing buiten het bouwvlak en de toevoeging van maatschappelijke activiteiten. Op de planlocatie is in het omgevingsplan al voorzien in een sportbestemming. Met voorliggend plan wijzigt dit niet.

De MFA is ontworpen met het oog op multifunctioneel gebruik, waarbij maatschappelijke activiteiten in één gebouw kunnen plaatsvinden. Door de clustering van verschillende sportfaciliteiten op het bestaande sportterrein wordt een optimale benutting van de ruimte gerealiseerd. De MFA biedt een breed scala aan sportmogelijkheden (w.o. voetbal en tennis). Daarnaast voldoet de MFA aan de eisen van de gemeente Lingewaard op het gebied van duurzaamheid. Het gebouw wordt energie-efficiënt ontworpen en zorgt ervoor dat de sportaccommodaties toekomstbestendig zijn. Het gebouw kent een compact ontwerp, waarbij het aantal toegangen tot een minimum is beperkt. Het gebouw functioneert als ontmoetingsplek voor verschillende groepen in de gemeenschap.

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

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

Communicatie en participatie

Participatie in het kader van de voorbereiding van de aanvraag van de omgevingsvergunning is verplicht en heeft plaatsgevonden aan de hand van het Toetsingskader verplichte participatie Lingewaard.
Daartoe is een Participatieplan opgesteld (bijlage 2) en is bij de aanvraag een participatieverslag toegevoegd (bijlage 2).

Geïnteresseerden hebben de gelegenheid gekregen om mee te praten over het initiatief, waaronder inwoners van de gemeente, direct omwonenden van het projectgebied, de toekomstige gebruikers van de MFA en bedrijven rondom het projectgebied.

Voor de start van het project is de eerste bijeenkomst voor de inwoners van Haalderen georganiseerd op 15 en 22 januari 2024. Voor de stuurgroep en klankbordgroep zijn verschillende bijeenkomsten georganiseerd. Daarna is een inloopavond georganiseerd op 18 juni 2025. Geïnteresseerden worden op de hoogte gehouden over de voortgang van het project middels de website van het project MFA Haalderen.

De gesprekken met toekomstige gebruikers en omwonenden hebben ertoe geleid dat het ontwerp geoptimaliseerd is. De bewoners gaven bijvoorbeeld aan dat ze liever het hoofdkunstgrasveld iets verder naar achter gepositioneerd zien, van de bebouwing af, dat de jeu-de-boules baan wordt verplaatst naar het terras en dat de entree van het MFA toegankelijk moet zijn om mensen met de auto voor de deur af te zetten. Ook zijn de ballenvangers van het voetbal hoger geworden dan de huidige situatie. En er is aandacht voor de bocht in de Notenboomstraat. Al deze punten zijn verwerkt in het ontwerp. Verder zijn de reacties over het algemeen positief. Er is een groot draagvlak voor het project onder de inwoners van Haalderen.

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 negatief adviseert, moet de aanvraag omgevingsvergunning gemotiveerd worden geweigerd. Tegen verlening of weigering van de omgevingsvergunning kan vervolgens bezwaar worden ingediend.

Duurzaamheid

In het streven naar duurzaamheid worden weloverwogen beslissingen genomen met betrekking tot zowel energie-efficiëntie als materiaalgebruik. Het gebouw is op een energie-efficiënte wijze ontworpen. Zo is het volume compact gehouden en zijn het aantal toegangen tot het gebouw beperkt. De kleedruimten zijn alleen via een centrale gang bereikbaar, wat onnodig warmteverlies en tocht voorkomt. Sanitaire voorzieningen zoals toiletten, doucheruimten en de keuken zijn zo centraal mogelijk geclusterd, waardoor het benodigde leidingwerk kort is en energieverlies wordt beperkt. Bij de materiaalkeuzes is gekozen voor een staalconstructie in plaats van dragende wanden. Hierdoor blijft het gebouw flexibel en eenvoudig herindeelbaar in de toekomst. De toepassing van geïntegreerde systeemwanden maakt het mogelijk om ruimten aan te passen aan verschillende activiteiten en groepsgroottes. Ook het gevelontwerp draagt bij aan duurzaamheid. Er is rekening gehouden met de zonoriëntatie om oververhitting in het gebouw te voorkomen. De gevels aan de noordzijde, die relatief weinig zon ontvangen, zijn voorzien van grote glasvlakken met hoogwaardig isolerend triple glas, wat fraai uitzicht op het voetbalveld mogelijk maakt. De zuid- en westgevels zijn juist meer gesloten en hebben kleinere ramen voorzien van buitenzonwering. Daarnaast zorgen grote overstekken voor extra zonbescherming. Voor de opwekking van duurzame energie is het gebouw uitgerust met een groot aantal zonnepanelen. Daarnaast wordt gebruikgemaakt van een warmteterugwinsysteem (WTW), dat zorgt voor optimale ventilatie met behoud van warmte, wat resulteert in zowel energiebesparing als een gezond binnenklimaat.

Bijlagen

1. Ruimtelijke motivering
2. Bijlagenboek Ruimtelijke motivering:
    - Plantekening
    - Verlichtingsplan
    - Rapport verkeersstudie Haalderen
    - Akoestisch onderzoek industrielawaai/ activiteiten MFA
    - Ecologische rapportages
    - Stikstofonderzoek
    - Verkennend bodemonderzoek
    - Weging van het waterbelang
    - Archeologische onderzoeken
    - 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