

Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vaststellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h, Nevelveld 2-4 Bommel
Portefeuillehouder	G. Rasing
Zaaknummer collegevoorstel	ZS- 1533983

Beslispunten

1. De reactienota zienswijzen vast te stellen;
2. het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22h, Nevelveld 2-4 Bommel gewijzigd vast te stellen (met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.336-VG01);
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op het perceel Nevelveld 4 te Bommel is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Deze locatie is aangeduid met de functie 'Agrarisch'. De eigenaren van dit perceel (de initiatiefnemers) hebben het voornemen om het glastuinbouwbedrijf te beëindigen en de bedrijfsbebouwing te slopen. Daarnaast bestaat het voornemen om de functie 'Agrarisch' te wijzigen naar 'Wonen'. Door de functiewijziging en sloop van de bedrijfsbebouwing worden er twee extra burgerwoningen beoogd op de locatie. Ten slotte wordt er beoogd om de twee bestaande bedrijfswoningen (op de Nevelveld 2 en 4a) om te zetten naar respectievelijk een plattelandswoning en een burgerwoning.

Het voorgenomen initiatief past niet rechtstreeks binnen het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan Lingewaard. De functie 'Agrarisch' staat namelijk geen nieuwe woningen toe. Wegens deze strijdigheid met het omgevingsplan wordt voorgesteld om het omgevingsplan te wijzigen. Het ontwerp TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22h, Nevelveld 2-4, Bommel' lag ter inzage van 31 december 2025 tot en met 11 februari 2026. Tijdens de inzagetermijn is er één zienswijze ingediend tegen het ontwerp TAM-Omgevingsplan.

De locatie ligt aan het Nevelveld 2, 4 en 4a te Bommel. Kadastraal staat het gebied bekend als:

- Gemeente Ressen, sectie C, nummers 56, 57, 58 en 59.

Het glastuinbouwbedrijf op de locatie bestaat uit een kassencomplex, bedrijfsgebouw en agrarische gronden. Het plangebied heeft een totale grootte van circa 19.865m². Daarnaast zijn er twee vrijstaande bedrijfswoningen en bijgebouwen aanwezig. Na beëindiging van het glastuinbouwbedrijf zal het kassencomplex en de bedrijfsbebouwing (circa 10.500 m²) worden gesloopt. Na deze sloop zal het perceel landschappelijk worden ingepast. Dit landschappelijk inpassingsplan is als bijlage 5 toegevoegd. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van het inpassingsplan weergegeven.



Landschappelijke inpassing Nevelveld 2-4

De twee nieuwe woningen zullen meer terug gesitueerd worden ten opzichte van de bestaande woningen, ter hoogte van de gevelrooilijn van de huidige agrarische bebouwing. Deze twee nieuwe woningen zijn gericht op de weg en maken onderdeel uit van het bebouwingslint het Nevelveld.

De initiatiefnemers verplichten zich tot het betalen van bijdragen in de kosten op grond van de afdelingen 13.6 en 13.7 Omgevingswet door het aangaan van een (anterieure) kostenverhaalsovereenkomst (bijlage 15). Daarnaast wordt er met de initiatiefnemers een schadevergoedingsovereenkomst gesloten in verband met mogelijke nadeelcompensatie (bijlage 16). Hiermee is de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

Beoogd effect

De beëindiging van het glastuinbouwbedrijf en daarbij de sloop van de bedrijfsbebouwing, met het toekennen van een functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Ter compensatie wordt het realiseren van twee extra burgerwoningen toegestaan. Daarnaast wordt beoogd huisnummer 4 om te zetten naar een burgerwoning en om huisnummer 2 de functie plattelandswoning te geven.

Argumenten

1.1 In de Reactienota zienswijze is beargumenteerd aangegeven hoe met de ingekomen zienswijze om te gaan.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft voor eenieder ter inzage gelegen van 31 december 2025 tot en met 11 februari 2026. Tijdens deze terinzagelegging is er één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is behandeld in de Reactienota zienswijzen.

2.1 Een functiewijziging naar 'Wonen' verbetert de ruimtelijke kwaliteit.

De sloop van de bedrijfsbebouwing zorgt voor een ruimtelijke verbetering en een verbetering van de doorzichten. De percelen zullen landschappelijk worden ingepast met inheemse beplanting. De sloop van de bebouwing en de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing is geborgd in de regels.

2.2 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Onder de Omgevingswet worden wijzigingen van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan getoetst aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). In de toekomstige situatie wordt het glastuinbouwbedrijf beëindigd waarbij de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De functie 'Agrarisch' wordt omgezet naar 'Wonen' waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Uit de aangeleverde onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.3 Er zijn aanpassingen nodig om het plan te verbeteren.

De zienswijze geeft aanleiding het plan te wijzigen. Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen nodig om het plan te verbeteren. Zo wordt er een spuitzone toegevoegd op de gronden van de initiatiefnemer en waar nodig ook – in goed overleg – op grond van derden om een goed woon- en leefklimaat te borgen.

3.1 Met het sluiten van de kostenverhaalsovereenkomst is het kostenverhaal verzekerd.

De beoogde ontwikkeling maakt dat in het TAM-omgevingsplan kostenverhaalsregels moeten worden opgenomen voor het kostenverhaal in verband met de economische uitvoerbaarheid van het plan. Dit kan achterwege blijven als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daartoe wordt in dit geval een kostenverhaalsovereenkomst opgesteld. Door het aangaan van deze overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd. Aangezien dit ontwerp TAM-omgevingsplan vóór 31 december 2025 ter inzage gelegd dient te worden, is het gezien de tijdsplanning wenselijk om het ontwerp TAM-omgevingsplan alvast in procedure te brengen.

3.2 Met het sluiten van de schadevergoedingsovereenkomst is het risico op het moeten uitkeren van nadeelcompensatie afgedekt.

Door de beoogde ontwikkeling kunnen omwonenden nadeelcompensatie (voorheen 'planschade' genaamd) vragen. Het beleid van de gemeente is dat de kosten voor nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemers komen. Hiervoor is een schadevergoedingsovereenkomst opgesteld. De initiatiefnemers hebben ingestemd met het aangaan van deze overeenkomst. Door het aangaan van deze overeenkomst kan eventuele nadeelcompensatie op de initiatiefnemers worden verhaald. De initiatiefnemers hebben ingestemd met de overeenkomsten en zullen deze op korte termijn ondertekenen.

Kanttekeningen

2.1 Jurisprudentie omtrent gewasbeschermingsmiddelen is onderhavig aan ontwikkeling

De regelgeving inzake spuitzonering is nog in ontwikkeling en kent interpretatieverschillen. Dit kan van invloed zijn op de juridische houdbaarheid van dit voorstel.

Financiën

Het project wordt voor rekening en risico van de initiatiefnemers gerealiseerd. Met het opstellen en sluiten van de overeenkomsten is het kostenverhaal verzekerd en is de financieel-economische uitvoerbaarheid aangetoond.

Communicatie en participatie

Het ontwerp TAM-omgevingsplan lag voor eenieder gedurende een periode van zes weken ter inzage. Daarnaast was er sprake van participatie. De wet schrijft niet voor hoe participatie exact vormgegeven moet worden, waardoor er ruimte is voor maatwerk. Dit betekent dat de inrichting van het participatieproces kan variëren afhankelijk van de locatie, het soort besluit, de omgeving en de betrokkenen. In de praktijk betekent dit dat er een breed scala aan participatiemethoden en -instrumenten beschikbaar zijn.

De omwonenden zijn betrokken bij de planvorming, waarbij de omwonenden positief zijn over het voorliggende plan. Op basis van het Verslag omgevingsdialoog (bijlage 4) werd geconcludeerd dat er draagvlak is in de omgeving voor het plan. Toch heeft dit geleid tot een zienswijze. De indiener van de

zienswijze is benaderd door de initiatiefnemer en samen zijn ze tot het plan gekomen. De eigenaren van de percelen waarop tevens een spuitvrije zone wordt opgenomen zijn geïnformeerd en akkoord met deze aanpassing.

Het definitieve TAM-Omgevingsplan zal ook voor een ieder ter inzage worden gelegd. Bekendmaking hiervan vindt wederom plaats in Het Gemeentenieuws en op de gemeentelijke website. De vastgestelde versie van het TAM-Omgevingsplan wordt via dezelfde wegen bekendgemaakt en beschikbaar gesteld, waarna belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Degene die een zienswijze hebben ingediend worden per brief geïnformeerd.

Voortgang

Na de vaststelling ligt het TAM-Omgevingsplan zes weken ter inzage met de beroepsmogelijkheden zoals hierboven beschreven. Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het TAM-Omgevingsplan een dag na het aflopen van de beroepstermijn onherroepelijk.

Bijlagen

1. Bijlage 1 – Motivering ontwerp TAM-omgevingsplan Nevelveld 2-4, Bemmeler
2. Bijlage 2 – Verbeelding ontwerp TAM-omgevingsplan Nevelveld 2-4, Bemmeler
3. Bijlage 3 – Regels ontwerp Nevelveld 2-4, Bemmeler
4. Bijlage 4 – Verslag omgevingsdialoog
5. Bijlage 5 – Landschappelijke inpassing
6. Bijlage 6 – Quicksan flora en fauna
7. Bijlage 7 – Stikstofdepositieberekening
8. Bijlage 8 – Stikstofberekening realisatiefase
9. Bijlage 9 – Stikstofberekening gebruiksfase
10. Bijlage 10 – Wateradvies
11. Bijlage 11 – Verkennend bodemonderzoek
12. Bijlage 12 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaier
13. Bijlage 13 – Staat van bedrijfsactiviteiten
14. Bijlage 14 – Te slopen bedrijfsbebouwing
15. Bijlage 15 – Kostenverhaalsovereenkomst
16. Bijlage 16 – Schadevergoedingsovereenkomst
17. Bijlage 17 – Zienswijze
18. Bijlage 18 – Reactienota zienswijze

Bemmel, 23 juni 2026

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,
de secretaris, de burgemeester,

drs. I.P. van der Valk

dr. P.T.A.M. Kalfs