



Omgevingsdienst Regio Arnhem

Retouradres: Postbus 3066, 6802 DB Arnhem

Hercuton Property XX B.V.
De heer M.R. Bakker
Postbus 67
5250 AB Vlijmen

Onderwerp: Ontwerpbesluit

Geachte heer Bakker,

Op 1 mei 2023 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning. Het betreft de aanvraag voor het bouwen van een distributiecentrum en het plaatsen van erfafscheidingen en vlaggenmasten gelegen aan Nijverheidstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Bemmel, sectie: C, nummer: 1550. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer ODRA23AB0812.

Beoordeling

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld. We zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen voor de voorgelegde activiteiten. Wij vermelden het concrete ontwerpbesluit hieronder.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens te besluiten, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning **met voorschriften te verlenen**.

De omgevingsvergunning zal worden verleend voor de volgende activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk.
- Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.
- dat daartoe geen milieueffectrapportage noodzakelijk is zoals blijkt uit de aangeleverde mer-aanmeldnotitie over het wet bouwen van bedrijfshallen voor een distributiecentrum.

De omgevingsvergunning wordt verleend op basis van de toegevoegde documenten, die deel uitmaken van het besluit. Deze digitale documenten ontvangt u separaat.

Omgevingsdienst Groen Metropool is een samenwerkingsverband van de gemeenten Arnhem, Doesburg, Duiven, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Westervoort en Zevenaar en provincie Gelderland.

Datum
27 mei 2026

Pagina
1 van 22

Zaaknummer
ODRA23AB0812

Behandeld door
J.M. Elbrecht

Omgevingsdienst Groen Metropool

Eusebiusbuitensingel 75
6828 HZ ARNHEM
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

026 377 16 00
postbus@odra.nl
www.odregioarnhem.nl

KvK 57137528

Vergunningsvrije activiteit 'Het op of aan een onroerende zaak maken of voeren van handelsreclame'.

De activiteit 'het op of aan een onroerende zaak maken of voeren van handelsreclame' is niet aangestuurd vanuit de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Lingewaard en daarom is deze activiteit niet vergunningsplichtig.

Ter inzagelegging ontwerpbeschikking

Uw aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van **28 mei 2026** tot en met **9 juli 2026** ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt door ons gepubliceerd op www.overheid.nl. U kunt tijdens de periode van terinzagelegging eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen. Ook andere belanghebbenden worden hiertoe in de gelegenheid gesteld.

Toelichting

De gevolgde procedure, voorschriften, aandachtspunten, overwegingen en rechtsmiddelen leest u in de bijlagen.

De omgevingsvergunning zal worden verleend onder in de bijlagen opgenomen voorschriften. Als u niet aan de gestelde voorschriften voldoet kunt u geen gebruik maken van deze omgevingsvergunning.

Heeft u vragen?

Dan kunt u contact opnemen met mevrouw J.M. Elbrecht. Zij is bereikbaar op telefoonnummer: 06-10143898 of per e-mail via postbus@odra.nl.

Wilt u documenten zoveel mogelijk digitaal opsturen? Dit is milieuvriendelijker en efficiënter. Dit kan via postbus@odra.nl. Vermeld dan wel uw zaaknummer. Zo kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,

A.M. Prent
Adjunct-directeur
Omgevingsdienst Groene Metropool

Deze brief is automatisch verstuurd en daarom niet ondertekend.,

Bijlage(n):

- Procedure
- MER - beoordeling
- Voorschriften en aandachtspunten
- Overwegingen

Datum
27 mei 2026

Pagina
2 van 22

Zaaknummer
ODRA23AB0812

Bijlage: Procedure

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is voor de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' getoetst aan artikel 2.10 en voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit' getoetst aan artikel 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 31 maart 2011 heeft de gemeenteraad van Lingewaard op basis van van artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 Bor besloten enkele categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

De realisatie van het distributiecentrum aan de Nijverheidsstraat ongenummerd in Bemmelen valt onder categorie 'Bedrijven op bedrijventerreinen' van het besluit van 31 maart 2011. Een verklaring van geen bedenkingen is daarom niet aan de orde.

Datum
27 mei 2026

Pagina
3 van 22

Zaaknummer
ODRA23AB0812

Bijlage: Mer-beoordeling

Inleiding

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). De vormvrije mer besluit is een voorbereidingsbesluit dat niet zelfstandig vatbaar is voor bezwaar en beroep.

Gegevens aanvrager

Wij hebben op 25 april 2023 een aanmeldnotitie vormvrije mer beoordeling ontvangen van Mees Ruimte & Milieu. De notitie betreft het bouwen van een bedrijfshal ten behoeve van een distributiecentrum op het voormalig veilingterrein in Huissen, hier zullen meerdere huurders/ bedrijven zich vestigen.

Projectbeschrijving

De gewenste ontwikkeling is een distributiecentrum ter plaatse van de Nijverheidstraat te Bommel. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'.

Wijziging procedurevereisten

Per 1 januari 2021 is de Verzamelwet IenW 2019 ingevoerd. Met de verzamelwet zijn de procedurevereisten van de vormvrije m.e.r.-beoordeling gewijzigd. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit hoeft voor de activiteiten die onder de hiervoor genoemde D-drempel blijven niet al bij de aanvraag te worden aangeleverd.

In het Omgevingsbesluit bijlage 5 wordt bepaald of er een In het Omgevingsbesluit bijlage 5 wordt bepaald of er een milieueffectrapportage (M.e.r.) beoordelingsplicht geldt.

Vergunde situatie (milieu)

Het gaat om een nieuw bedrijf op deze locatie. Er zijn nog geen omgevingsvergunningen (milieu) verleend of eerdere meldingen ingediend.

Wij hebben op grond van artikel 11.11 van het Omgevingsbesluit beoordeeld of, vanwege de mogelijke belangrijke nadelige gevolgen die het voorgenomen project voor het milieu kan hebben, het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijke is, ter voorbereiding op een aangevraagde omgevingsvergunning bouwen en strijdig gebruik. Wij hebben besloten dat voor de voorgenomen activiteit geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld. Dit besluit is genomen aan de hand van de inzichten in:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten van het project.

Datum
27 mei 2026

Pagina
4 van 22

Zaaknummer
ODRA23AB0812

Vormvrije Mer

Overeenkomstig artikel 11.11 van het Omgevingsbesluit en paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet hebben wij getoetst of de voorgenomen activiteiten, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kunnen hebben, een milieu-effectrapport moet worden gemaakt.

M.e.r.-beoordeling

Het voorgenomen project valt onder categorie J10 (industriegebied) of J11 (stedelijke ontwikkelingsproject) van bijlage V, kolom 3, van het Omgevingsbesluit (Ob). Omdat er sprake is van aanleg, wijziging of uitbreiding zoals genoemd in de bijlage V, kolom 3, van het Ob geldt er een m.e.r.-beoordelingsplicht. Gelijktijdig met de aanvraag is een aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordelingsplicht ontvangen.

Bij de aanmeldingsnotitie is een beschrijving (kenmerken en geplande maatregelen) gevoegd om aanzienlijke milieueffecten te vermijden of te voorkomen.

Wij hebben hierbij rekening gehouden met de in bijlage III bij de EU-richtlijn milieueffectbeoordeling aangegeven criteria. Deze criteria hebben betrekking op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect. De toetsing is hieronder uitgewerkt.

Wij overwegen het volgende.

1. De kenmerken van het project

Bij de kenmerken van het project hebben wij de volgende criteria in ogenschouw genomen:

- de omvang van het project;
- cumulatie met andere projecten;
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- de productie van afvalstoffen;
- verontreiniging en hinder;
- risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering;
- risico's voor de menselijke gezondheid.

De omvang van het project

De projectlocatie is gelegen op het voormalige veilingterrein op het bedrijventerrein 't Pannenhuis I, aan de Nijverheidstraat in Bemmeler. Kadastraal is de locatie bekend als perceelnummers: 1550 (deel), 1551, sectie C van de kadastrale gemeente Angeren (gemeentecode: AGR00).

De Nijverheidstraat is de belangrijkste ontsluitingsroute van de projectlocatie in de richting van de Karstraat. De Nijverheidstraat bevindt zich ten zuidwesten van de projectlocatie.

Het doel is om een distributiecentrum te realiseren ter plaatse van het voormalige veilingterrein aan de Nijverheidstraat te Bemmeler. Het beoogde initiatief geeft daarmee invulling aan het terrein van circa 13,4 ha. Het terrein is opgedeeld in twee delen, die staan voor twee fasen van ontwikkeling. Het beoogde distributiecentrum betreft fase 2 van ontwikkeling en beslaat circa 29.695 m² (bvo) aan bouwmogelijkheden.

Datum
27 mei 2026

Pagina
5 van 22

Zaaknummer
ODRA23AB0812

Het distributiecentrum is voorzien van een bouwhoogte van circa 15 meter.

Op basis van het 'Definitief ontwerp terreinindeling (Hercuton d.d. 23 april 2026)' worden twee bedrijfsunits gerealiseerd met ieder een eigen kantoorunit.

Cumulatie met andere projecten

De ontwikkeling is beoogd op het voormalige veilingterrein aan de Nijverheidstraat te Bommel. Het beoogde initiatief geeft daarmee invulling aan het terrein van circa 13,4 ha. Het terrein is opgedeeld in twee delen, die staan voor twee fasen van ontwikkeling. Het beoogde distributiecentrum betreft fase 2 van ontwikkeling en beslaat circa 29.695 m² (bvo) aan bouwmogelijkheden.

Vooralsnog zijn er geen andere projecten in de omgeving bekend, die dermate concreet zijn dat cumulatie van effecten te verwachten is.

Tussen Huissen en Bommel ligt aan de zuidzijde van de N839 het bedrijventerrein Pannenhuis met centraal daarin het voormalige veilingterrein. De bebouwing op het voormalig veilingterrein bestaat uit bedrijfshallen en kantoorruimte. Daarnaast is een groot deel van het terrein in gebruik als parkeerterrein voor vrachtwagens en personenauto's.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Voor de realisatie van het project worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal, zoals beton, hout, staal en grond. Een andere locatie zal niet leiden tot minder gebruik van natuurlijke hulpbronnen. Bij de beoogde ontwikkeling is geen sprake van productieprocessen.

Energie

De nieuwe hallen zullen volgens de nieuwste technieken voorzien worden van energiebesparende maatregelen. Natuurlijk licht zal binnenvallen door lichtstraten, aanvullend zal er LED verlichting op bewegingsmelders worden geplaatst.

Water

Hemelwater zal worden afgekoppeld en worden afgevoerd naar het hemelwaterriool/ opgevangen worden voor hergebruik. Procesafvalwater zal niet vrijkomen bij een functie als distributiecentrum. Het enige afvalwater is sanitair afvalwater.

De productie van afvalstoffen

Ter plaatse van de projectlocatie is een distributiecentrum voorzien, waarbij sprake kan zijn van het produceren van bedrijfsafval. Het bedrijfsafval (of de bedrijfsafvalstoffen) zullen worden gescheiden en ook gescheiden worden afgevoerd. De huidige riolering op het veilingterrein blijft behouden. Hemelwater en afvalwater moeten zoveel mogelijk van elkaar gescheiden worden gehouden. Hemelwater moet geloosd worden op oppervlaktewater, mits dit kwalitatief aanvaardbaar is. Er zal een afweging gemaakt moeten worden tussen

Datum
27 mei 2026

Pagina
6 van 22

Zaaknummer
ODRA23AB0812

aanleg van een verbeterd gescheiden stelsel of aanvullende maatregelen bij de hemelwaterlozing. Voor de afvalwater- en hemelwaterlozingen van de bedrijven is het Activiteitenbesluit (nu Bal of Omgevingsplan) van toepassing.

Verontreiniging en hinder

Bodem

Er is een nulsituatieonderzoek worden uitgevoerd. Indien er sprake is van extra bijzondere bodembedreigende activiteiten zal er aanvullend onderzoek moeten worden uitgevoerd naar de desbetreffende stoffen. Bij een distributiecentrum zonder opslag van gevaarlijke stoffen kan worden volstaan met een standaardpakket van de NEN 5740 voor het nulsituatieonderzoek.

Afvalwater

Zie onder natuurlijke hulpbronnen. Er ontstaat geen ander afvalwater dan sanitair afvalwater en hemelwaterafvoer van het dak. Er is geen sprake van procesafvalwater.

Geluid

Geluid (wegverkeerslawaai) is reeds meegenomen in de vormvrije mer beoordeling ten behoeve van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veegplan, Veilingterrein'. Qua industrielawaai vindt er geen wijziging plaats, er mag zich geen (voorheen grote lawaaimaker) vestigen op het perceel omdat het geen geluidgezoneerd industrieterrein betreft.

Afweging

Ten aanzien van de relevante milieuaspecten menen wij dat er om deze reden geen bijzondere omstandigheden zijn te verwachten die noodzaken tot het maken van een milieueffectrapport ten behoeve van een omgevingsvergunning.

Het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering

De risico's voor zware ongevallen en/of rampen nemen niet evenredig toe door de vestiging van een distributiebedrijf/ opslag van goederen. Er zal geen sprake zijn van een Seveso inrichting. Er vinden geen luchtmissies plaats anders dan verwarming van een kantoorgedeelte en de uitstoot van vracht- en personenverkeer.

Risico's voor de menselijke gezondheid

De risico's voor de menselijke gezondheid zijn al meegenomen in het bestemmingsplan Veegplan bedrijventerrein Pannenhuis. De grootste wijziging is namelijk de vervoersbewegingen en deze zijn ingecalculeerd in het bestemmingsplan. De luchtkwaliteit voldoet ruimschoots aan de grenswaarde van de norm in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

2. De plaats van het project

Bij de plaats van het project wordt het volgende in overweging genomen:

- het bestaande grondgebruik;
- de relatieve rijkdom aan alsmede de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;

Datum
27 mei 2026

Pagina
7 van 22

Zaaknummer
ODRA23AB0812

- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, waar in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:
 - a. wetlands;
 - b. kustgebieden;
 - c. berg- en bosgebieden;
 - d. reservaten en natuurparken;
 - e. gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen krachtens de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn
 - f. gebieden waarbij de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden;
 - g. gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid;
 - h. landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

Afweging

De gevolgen van de activiteiten op de plaats van het project leiden niet tot zodanige (significante) effecten op de genoemde gebieden. Het opstellen van een milieueffectrapport is daarom niet noodzakelijk.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Bij de kenmerken van het potentiële effect moet, ingevolge de Richtlijn 97/11, in het bijzonder het volgende in overweging genomen worden:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- het grensoverschrijdend karakter van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

Deze moeten in samenhang met de criteria uit de hoofdstukken 1 en 2 van het besluit in het bijzonder in overweging worden genomen.

Verkeersgeneratie en ontsluiting

Ten behoeve van het stikstofonderzoek (kenmerk: 0484694.100 24042023.Memo stikstofdepositie Aanleg en gebruiksfase DC KAN, 26 april 2023, bijlage 4 bij de aanmeldnotitie) zijn het aantal motorvoertuigbewegingen voor de beoogde ontwikkeling bepaald. In de projectberekening is bepaald dat circa 850 (280 zwaar verkeer) verkeersbewegingen van zowel licht verkeer als zwaar verkeer per etmaal ten gevolge van de beoogde ontwikkeling worden gegenereerd. De verkeersgeneratie valt hierdoor binnen de verkeersgeneratie die is berekend ten behoeve van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Veegplan, Veilingterrein". Er zijn geen negatieve effecten op de verkeersafwikkeling ter plaatse en dit onderdeel geen MER rechtvaardigt.

Luchtkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van de gronden behorende bij de projectlocatie. In onderhavig geval is sprake van een distributiecentrum. Op basis van de berekende verkeersgeneratie is de NIBM-rekentool gebruikt. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat de bijdrage van het extra verkeer mogelijk in betekende mate is. In het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Veegplan, Veilingterrein" is echter al rekening gehouden met een toename van het aantal

Datum
27 mei 2026

Pagina
8 van 22

Zaaknummer
ODRA23AB0812

verkeersbewegingen ter plaatse van de projectlocatie, ten behoeve van de vestiging van logistieke bedrijvigheid. De toename ten gevolge van de beoogde ontwikkeling (zoals ingevoerd in de NIBM-rekentool) past binnen de aantallen die zijn genoemd in het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Veegplan, Veilingterrein".

Datum
27 mei 2026

Pagina
9 van 22

Zaaknummer
ODRA23AB0812

Om te bepalen in hoeverre de ontwikkelingen die met het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Veegplan, Veilingterrein" planologisch zijn toegestaan al dan niet 'in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, is nader onderzoek uitgevoerd door Peutz (Peutz B.V., Luchtkwaliteitsonderzoek bestemmingsplan Bedrijvenpark Lingewaard ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging van het voormalige bloemenveilingterrein aan de Veilingweg 16 te Bommel, FA 17201-8-RA-002, Mook, 20 mei 2014). Op basis van dit onderzoek en de bijbehorende toekomstige verkeersgeneratie kan worden geconcludeerd dat:

- voor stikstofdioxide (NO₂) de in de artikelen 5.50 tot en met 5.54 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)(luchtkwaliteitseisen) gestelde grenswaarden niet worden overschreden;
- voor zwevende deeltjes (PM₁₀) de in de artikelen 5.50 tot en met 5.54 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) (luchtkwaliteitseisen) gestelde jaargemiddelde grenswaarden niet worden overschreden.

In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig. Hierbij komt dat de bestaande achtergrondconcentraties erg laag zijn en de grenswaarden voor deze achtergrondconcentraties niet worden overschreden. Hierdoor kan er zonder meer worden aangenomen dat ook na realisatie van het plan de achtergrondconcentraties nog steeds laag zijn en in ieder geval nog steeds ver onder de wettelijke grenswaarden liggen. Wat betreft het aspect 'luchtkwaliteit' is dus geen sprake van negatieve milieueffecten.

Ecologie

Gebiedsbescherming

De locatie is gelegen 2 km van het Natura 2000 gebied 'De Rijntakken'.

Zie figuur hieronder.



Datum
27 mei 2026

Pagina
10 van 22

Zaaknummer
ODRA23AB0812

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd door Antea Group Nederland. De rapportage (kenmerk: 0484694.100 24042023.Memo stikstofdepositie Aanleg- en gebruiksfase DC KAN, 26 april 2023) is als bijlage bij de aanmeldnotitiegevoegd. Het aspect gebiedsbescherming (stikstofdepositie) vormt geen belemmering en er is geen vergunning voor stikstofdepositie ingevolge de Wet natuurbescherming benodigd. Dit onderdeel rechtvaardigt derhalve geen MER. Er is 1 januari 2025 een aanvraag Wet natuurbescherming ingediend bij de Provincie Gelderland naar aanleiding van de Raad van State uitspraak over intern salderen van stikstof van 18 december 2024.

Soortenbescherming

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is in september 2022 door Faunaconsult een quickscan natuurwetgeving opgesteld. Ter plaatse van de projectlocatie en de directe omgeving komen beschermde soorten van de Wnb voor. Het gaat om: algemene broedvogels, foerageergebied voor vleermuizen en algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën. Mogelijk effecten treden uitsluitend op, op algemene broedvogels en algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën. Wanneer het werkprotocol zoals hieronder weergegeven wordt gevolgd is geen aanvullend onderzoek of een ontheffing noodzakelijk. Voor vogels, zoogdieren en amfibieën geldt de zorgplicht van de Wet natuurbescherming. Broedende vogels, onafhankelijk van soort, zijn altijd beschermd volgens de Wet natuurbescherming.

Archeologie

Gezien de resultaten uit het verkennend booronderzoek is een onderzoeksopzet bepaald voor een inventariserend veldonderzoek. Het inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) heeft tot doel de archeologische verwachting voor het gebied te toetsten door de geo(morfo)logische en/of bodemkundige opbouw en eventuele bodemverstoringen in kaart te brengen. Deze onderzoeksfase is onderdeel van het traject van archeologisch vooronderzoek dat als einddoel heeft de archeologische waarde van het terrein, dan wel de

archeologische vindplaats vast te stellen. De onderzoeksopzet is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Gezondheid

Gezondheid wordt bepaald door verschillende factoren. Te denken valt aan geluid, luchtkwaliteit, groen, bewegen en sociale aspecten. Zoals hiervoor reeds is beschreven, zijn negatieve effecten als gevolg van geluid en luchtkwaliteit niet te verwachten. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een negatief (milieu)effect ten aanzien van het aspect gezondheid.

Het bereik van het effect

Het bereik van de effecten blijft beperkt tot de directe omgeving van het bedrijf. Dit hebben wij al uitgewerkt in paragraaf 1 en 2 van deze bijlage. Het bereik is voldoende inzichtelijk. Het is daarom niet nodig dat dit verder wordt onderzocht door een milieueffectrapport.

Het grensoverschrijdend karakter van het effect

Gezien de afstand van afstand in 10 km van het bedrijf tot de dichtstbijzijnde grens (met Duitsland), verwachten wij geen grensoverschrijdende effecten als gevolg van de voorgenomen activiteit.

De waarschijnlijkheid van het effect

De beschreven effecten zullen optreden bij het verrichten van de activiteiten. Het bedrijf moet voldoen aan het Activiteitenbesluit en daarmee wordt eventuele optredende hinder tot een aanvaardbaar niveau beperkt.

De duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

De eerdergenoemde milieueffecten zijn omkeerbaar in die zin dat het effect verdwijnt zodra de activiteit ophoudt. De effecten kunnen afdoende worden beperkt door het treffen van maatregelen en voorzieningen op grond van het Activiteitenbesluit. Voor onomkeerbare gevolgen die blijvend van invloed zijn op het milieu hoeft dan ook niet te worden gevreesd.

Afweging

Er is geen sprake van mogelijke aanzienlijke effecten door de voorgenomen activiteit. In dit kader hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

Conclusie m.e.r.-beoordelingsbesluit

Wij menen dat de uitvoering van de voorgenomen activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben. De kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van het potentiële effect zijn voldoende inzichtelijk. Het opstellen van een milieueffectrapport is daarom niet nodig. Aan de Omgevingsvergunning worden daarom op grond van artikel 11.11 Omgevingsbesluit (Ob) geen voorschriften verbonden.

Datum
27 mei 2026

Pagina
11 van 22

Zaaknummer
ODRA23AB0812

Bijlage: Voorschriften en aandachtspunten

Voor het (ver)bouwen van een bouwwerk geldt het volgende:

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Aanleveren aanvullende gegevens

Dat tenminste 3 weken voordat met de desbetreffende handeling wordt gestart, de onderstaande gegevens en bescheiden ter beoordeling en goedkeuring zijn ontvangen:

Constructieve tekeningen en berekeningen

- Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.

Hieronder is begrepen:

- Geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:
 - resultaten van het grondonderzoek, bestaande uit voldoende sonderingen en/of boringen om de uitgangspunten voor de fundering te controleren;
 - advies aangaande het type fundering;
 - berekening van de grondmechanische draagkracht van de ondergrond voor een fundering op staal of op palen (trek en/of druk);
- Gewichtsberekening, waarin opgenomen:
 - overzicht van toegepaste belastingen, belastingfactoren en belastingcombinaties;
 - belastingen op alle onderdelen van de bouwconstructie;
 - belastingen op de fundering.
- Stabiliteitsberekening (bij aan- of uitbouwen van het bestaande en het nieuwe bouwdeel)
- Palenplan, waarop aangegeven:
 - rapportnummer geotechnisch rapport;
 - plaats van de sondeerpunten;
 - gemaatvoerde paallocaties;
 - de rekenwaarden van de paalbelastingen;
 - paalpuntniveaus en het bouwpeil in m+NAP;
 - type en afmetingen van funderingspalen;
 - paalkopdetail met aansluiting op de fundering.
- Kalenderstaten of resultaten met conclusies van akoestische doormetingen van palen (afhankelijk van het type palen);
- Specificaties funderingspalen (leverancier);
- Verwerking in tekening en berekening van eventuele paalmisstanden;
- Overzichtstekening van de fundering;
- Wapeningsberekeningen en-tekeningen van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken en -poeren;

Datum
27 mei 2026

Pagina
12 van 22

Zaaknummer
ODRA23AB0812

- Wapeningsberekeningen en – tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (bijvoorbeeld vloeren, kolommen, wanden en lateien);
- Hoofdberekeningen en overzichtstekeningen met principedetails van beton-, staal-, en glasconstructies (bijvoorbeeld onderslagbalken, liggers en kolommen);
- Berekeningen en –tekeningen van stalen dak- en wandplaten;
- Detailberekeningen en –tekeningen van verbindingen en verankeringen van beton-, staal-, constructies;
- Berekening van de brandwerendheid van beton-, staal-, steen-, hout- en glasconstructies.

Datum
27 mei 2026

Pagina
13 van 22

Zaaknummer
ODRA23AB0812

Bouwveiligheidsplan

- (Nadere uitwerking van het) bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats waarin maatregelen ten behoeve van de veiligheid van de weg, de in de weg gelegen werken, de weggebruikers, de naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers nader worden uitgewerkt. Het plan moet één of meerdere tekeningen bevatten waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt:
 - de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen, bouwwerken e.d.; de situering van het bouwwerk;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen.
 - Gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden.

Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten zijn van toepassing:

Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten zijn van toepassing:

Nader te overleggen gegevens

- De in de voorschriften genoemde gegevens en bescheiden moeten uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling ter goedkeuring aan Omgevingsdienst Groene Metropool worden overlegd;
- Wij verzoeken u de documenten zoveel mogelijk digitaal in te dienen. Dit kan via het Omgevingsloket of via postbus@odra.nl. Vermeld in het laatste geval uw zaaknummer. Zo kunnen wij u sneller helpen.

Informeren start bouw

- Het bevoegd gezag moet uiterlijk twee werkdagen voor de start van de (bouw)werkzaamheden worden geïnformeerd. Hieronder wordt tevens verstaan:
 - de aanvang van de werkzaamheden, waaronder ontgravingswerkzaamheden;
 - de aanvang van de grondverbetering werkzaamheden.
- De bovenstaande informatieplicht kan via het Omgevingsloket worden ingediend of, onder vermelding van het zaaknummer bij het onderwerp, worden gestuurd naar postbus@odra.nl.

Informeren start storten beton

- Het bevoegd gezag moet uiterlijk één werkdag voor het storten van het beton worden geïnformeerd via postbus@odra.nl onder vermelding van het zaaknummer bij het onderwerp.

Informeren einde bouw

- Het bevoegd gezag moet ten minste op de werkdag van beëindiging van de werkzaamheden waarvoor een vergunning is verleend door de houder van de vergunning worden geïnformeerd.
- De bovenstaande informatieplicht kan via het Omgevingsloket worden ingediend of, onder vermelding van het zaaknummer bij het onderwerp, worden gestuurd naar postbus@odra.nl.

Gebruiksmelding

- U moet minstens vier weken voordat het bouwwerk in gebruik genomen wordt een gebruiksmelding indienen.

Uitwerking constructieve gegevens

Aan de constructie voorwaarden is voldaan, tenminste aangaande de onderlinge samenhang tussen de diverse documenten, wanneer:

- De nader uit te werken constructieve berekeningen en tekeningen gecontroleerd en gewaarmerkt door de coördinerend constructeur per mail worden ingediend, via postbus@odra.nl onder vermelding van het zaaknummer.
- De volgende gegevens op alle documenten vermeld staan:
 - a. Projectomschrijving.
 - b. Projectadres en/of vergunningregistratienummer.
 - c. Auteur van het document (naam van het constructiebureau of constructeur).
 - d. Onderwerp van het document (berekening of tekening met omschrijving van titel of onderdeel).
 - e. Documentnummer en -versie.
 - f. Documentdatum (creatiedatum of wijzigingsdatum).
- Berekeningen en tekeningen van een zelfde onderdeel of samenhangende onderdelen gelijktijdig worden ingediend.
- Documentnamen moeten logisch en herkenbaar zijn (uit de documentnaam moet duidelijk blijken wat het document betreft).
- Berekeningen zijn voorzien van een beschrijving van uitgangspunten en een inhoudsopgave.
- Bij wijzigingen de aard van de wijzigingen ten opzichte van een eerdere versie duidelijk op tekening is aangegeven.

Datum
27 mei 2026

Pagina
14 van 22

Zaaknummer
ODRA23AB0812

Bouw- en sloopveiligheid

Bij de uitvoering van uw project zijn er mogelijk risico's voor de directe omgeving. U bent zelf verantwoordelijk om alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om dat gevaar te voorkomen of niet te laten voortduren. Onder gevaar voor de gezondheid of veiligheid in de directe omgeving wordt ook verstaan beschadiging of belemmering van:

- wegen, van in de weg gelegen werken en van andere roerende of onroerende zaken op een aangrenzend perceel of
- op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen, die tot dat gevaar kan leiden.

Wanneer u twijfelt over de te nemen maatregelen of de risico's kunt u vrijblijvend contact opnemen met ons via postbus@odra.nl of via 026 377 1600.

Riolering

- In dit gebied ligt een gescheiden rioolstelsel. Het huishoudelijke afvalwater dient op het gemeentelijke vuilwaterstelsel worden geloosd.
- Op grond van het gemeentelijke beleid dient het hemelwater van het dak oppervlakkig te worden afgevoerd naar de naastgelegen sloot.
- Op grond van het gemeentelijke beleid dient het hemelwater van het terrein via het gemeentelijke hemelwaterstelsel te worden geloosd.
- Dat voor het aansluiten van de benodigde (tijdelijke) rioolaansluiting(en) op het gemeenteriool minimaal drie weken tevoren een melding dient te worden ingediend bij de gemeente.

Bodem

- Als bij de grondwerkzaamheden duidelijk afwijkend (bodem)materiaal en/of verontreinigingen waargenomen wordt, moeten de volgende acties genomen worden:
 - het bevoegde gezag (de handhavers van Omgevingsdienst Groene Metropool) direct in kennis stellen (026 377 16 00 of via postbus@odra.nl);
 - het werk op de betreffende plaats stilleggen;
 - het afwijkende bodemmateriaal apart houden en dit laten onderzoeken. Op grond hiervan kan de verwerking/verwijdering bepaald worden.
 - De aanwijzingen van de toezichthouder moeten opgevolgd worden.

Als de werkzaamheden in of op de bodem onder de Omgevingswet vallen, dient een melding voor een milieubelastende activiteit (MBA) te worden ingediend via het Omgevingsloket. Afhankelijk van de soort melding moet u rekening houden met een maximale proceduretijd van 4 weken. Voor werkzaamheden in de grond is het mogelijk dat meerdere MBA's van toepassing zijn voor hetzelfde werk (bijvoorbeeld bij saneren van de bodem kunnen de milieubelastende activiteiten graven in de bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde, graven in de bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde, het toepassen van grond en/of het opslaan van grond van toepassing zijn).

Datum
27 mei 2026

Pagina
15 van 22

Zaaknummer
ODRA23AB0812

Met opmerkingen [HdH1]: of moet dit ook in de sloot? denk het niet met olie en diesel enzo. zal wel een opvangbak moeten komen.

Om te beoordelen welke verschillende MBA's voor het uit te voeren werk van relevant zijn, kan de vergunningcheck worden uitgevoerd.

[Vergunningcheck - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#)

Archeologie

- Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (artikel 5.10) een meldingsplicht en moet de Omgevingsdienst Groene Metropool (ODGM) direct in kennis worden gesteld via 026 377 1600 of via postbus@odra.nl.

Werkzaamheden nabij hogedruk gastransportleiding

Dat er met de vermelde werkzaamheden ingestemd kan worden, mits met het volgende rekening wordt gehouden:

- Minimaal drie werkdagen voor de uitvoering van de werkzaamheden dient door de aannemer een GRAAFMELDING (www.kadaster.nl/klic) gedaan te worden, waarna door de grondroerder een afspraak gemaakt dient te worden via ons Digitale Gasunie Omgevingsloket <http://www.gasunie.nl/omgevingsloket> om de hogedruk gastransportleiding te markeren met piketten of borden en/of toezicht te houden.
- De geplaatste piketten dienen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden gehandhaafd en zichtbaar te blijven. Voor het herplaatsen van eventueel verdwenen piketten of borden dient de grondroerder contact op te nemen met onze toezichthouder. Deze zal de hogedruk gastransportleiding dan opnieuw markeren.
- De Algemene VELIN voorwaarden voor grondroer- en overige activiteiten zoals opgemaakt door de Vereniging van Leidingeigenaren In Nederland (VELIN) zijn van toepassing, zie hierna de link. http://www.velin.nl/cms/public/files/2019-09/1569415230_velin-graafvoorwaarden-april-2017-rev-sep-2019.pdf
- Ten aanzien van het te plaatsen hekwerk dient nader overleg plaats te vinden over de uitvoeringswijze en het toe te passen materiaal (waaronder de lengte van de palen in relatie tot de afstand tot de leiding) binnen de belemmeringenstrook.
- De belemmeringenstrook dient vrij te blijven van obstakels, waaronder beplanting. Het aanplanten van bomen binnen deze strook is derhalve niet toegestaan.

Datum
27 mei 2026

Pagina
16 van 22

Zaaknummer
ODRA23AB0812

Voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald, geldt het volgende:

Voorschriften

Er zijn geen voorschriften van toepassing.

Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten zijn van toepassing:

Archeologie

- Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (artikel 5.10) een meldingsplicht en moet de Omgevingsdienst Groene Metropool (ODGM) direct in kennis worden gesteld via 026 377 1600 of via postbus@odra.nl.

Voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit geldt het volgende:

Voorschriften

Er zijn geen voorschriften van toepassing.

Aandachtspunten

Er zijn geen aandachtspunten van toepassing.

Datum
27 mei 2026

Pagina
17 van 22

Zaaknummer
ODRA23AB0812

Bijlage: Overwegingen

Voor het (ver)bouwen van een bouwwerk geldt het volgende:

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

Bestemmingsplan

- Dat gebleken is dat het project (op onderdelen) in strijd is met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan (deel van het tijdelijke omgevingsplan) 'Bedrijventerreinen Veegplan, Veilingterrein';
- Dat de strijdigheid kan worden opgeheven indien medewerking kan worden verleend aan de planologische afwijking die voor de realisering van dit project noodzakelijk is;
- Dat voor de verleende medewerking aan de planologische afwijking naar de hieronder opgenomen deeltoestemming wordt verwezen.

Welstand

- Dat de Commissie ruimtelijke kwaliteit op 12 juli 2023 het volgende advies heeft uitgebracht:

Het plan voor fase 2 is qua beeldtaal en uitvoering vergelijkbaar met de reeds vergunde fase 1. Hiermee ontstaat een samenhangend en evenwichtig geheel waarmee de commissie uit het oogpunt van welstand kan instemmen. Het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

- Dat ons college zich conformeert aan het uitgebrachte welstandsadvies.

Bouwbesluit 2012

- Dat uit de aanvraag is gebleken dat het aannemelijk is dat het project voldoet aan het Bouwbesluit 2012 met het gebruik maken van een gelijkwaardigheid zoals hier onder is omschreven.

Gelijkwaardigheid Bouwbesluit 2012

- Dat overeenkomstig artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 niet aan de volgende afdelingen van het Bouwbesluit 2012 hoeft te worden voldaan aangezien en voorzover anders dan door toepassing van dat voorschrift het bouwwerk of het betrokken gedeelte daarvan ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt, als is beoogd met het betrokken voorschrift:
 - Afdeling 2.9 en 2.10 voor wat betreft de beperking van de ontwikkeling van brand en rook en de uitbreiding van brand.
 - Afdeling 6.7, bestrijding van brand.
 - Afdeling 2.12, vluchten bij brand.
 - Afdeling 2.2, de constructieve sterkte bij brand.
- De automatische sprinklerinstallatie wordt ten behoeve van bovenstaande afdelingen als gelijkwaardigheid ingezet zoals uitgewerkt is in rapport Brandbeveiligingsconcept, documentnummer 12078-1/BBC, d.d. 16 februari 2026, revisie D.

Datum
27 mei 2026

Pagina
18 van 22

Zaaknummer
ODRA23AB0812

Bodem

- Dat het voor de betreffende locatie een verkennend bodemonderzoek de volgende bodemonderzoeken zijn uitgevoerd:
 - Verkennend en nader bodemonderzoek, P19-0011-007 (d.d. 26 september 2019) Ingenieursbureau Boot;
 - Verkennend bodemonderzoek, P19-0011-019 (d.d. 7 april 2019, Ingenieursbureau Boot;
 - Verkennend bodemonderzoek, BH3262-100-101 (d.d. 17 augustus 2020) RHDHV;
 - Samenvatting verkennend bodemonderzoek, P21-097 (d.d. 22 december 2021), Ingenieursbureau Boot;
 - Bestuitsinstemming Evaluatie BUS-mobiel, ODRA23MA2151 (d.d. 26 juni 2023), ODRA.
- Conclusie:
De bodemonderzoeken en het besluit zijn beoordeeld voor de aanvraag van een Wabo-vergunning aspect bouwen voor de realisatie van een distributiecentrum. De bodemonderzoeken en het besluit zijn beoordeeld voor de aanvraag van een Wabo-vergunning aspect bouwen voor de realisatie van een distributiecentrum.

Voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald, geldt het volgende:

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) niet voldoet aan de in artikel 2.11 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Het project voldoet aan het gestelde toetsingskader, hieronder treft u de beoordeling.

Op grond van de plankaart van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Veegplan, Veilingterrein' zijn de volgende aangevraagde werkzaamheden vergunningplichtig gesteld:

- grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- het aanleggen van ondergrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

Het bestemmingsplan stelt dat de vergunning alleen kan worden verleend indien de werken of werkzaamheden verband houden met de doeleinden die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend.

Datum
27 mei 2026

Pagina
19 van 22

Zaaknummer
ODRA23AB0812

Ook mogen de werkzaamheden en de te verwachten gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de de archeologische waarden van het gebied hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

Om na te gaan of de genoemde waarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast hebben wij het volgende overwogen.

In opdracht van Armaex b.v. heeft Hamaland Advies in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het plangebied Veilingweg 16 te Bommel een karterend booronderzoek uitgevoerd. Het plangebied heeft een omvang van ca. 52.500 m². In het plangebied heeft een voormalige bloemenveiling gestaan, die in 2023 gesloopt is. Het terrein zal door Anthevast B.V. bouwrijp worden gemaakt, waarna het aan een externe partij zal worden overgedragen voor de toekomstige ontwikkeling van bedrijfsbebouwing. De exacte omvang en verstoringsdiepte van de toekomstige ontwikkelingen zijn nog niet bekend.

Het door Hamaland Advies uitgevoerde onderzoek bestaat uit een KNA 4.2-conform karterend booronderzoek conform BRL SIKB protocol 4003.

Resultaten van het onderzoek

Tijdens het karterend booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een of meerdere archeologische vindplaatsen. Ook zijn tijdens het booronderzoek geen (potentiële) archeologische lagen waargenomen. De komafzettingen in het plangebied zijn vanwege de natte bodemomstandigheden ongunstig geweest voor bewoning. In tegenstelling tot de verkennende booronderzoeken door RAAP in 2020 en 2023 zijn in de komafzettingen geen vegetatiehorizonten waargenomen. De kans op de aanwezigheid van archeologische resten in de komafzettingen wordt daarom laag ingeschat. De oeverafzettingen vertonen geen tekenen van bodemvorming (rijping) en zijn niet ontkalkt en de aangetroffen vegetatiehorizonten aan de basis van de oeverafzettingen en in de geulafzettingen zijn (zeer) zwak ontwikkeld. Dit zijn aanwijzingen dat de oeverafzettingen en vegetatiehorizonten slechts kort aan oppervlakte hebben gelegen en daardoor minder archeologisch kansrijk zijn dan wanneer op deze niveaus wel bodemvorming en ontkalking had plaatsgevonden en de niveaus dus langdurig aan het maaiveld hadden gelegen. Vanwege het ontbreken van archeologische indicatoren en (potentiële) archeologische niveaus wordt de kans op de aanwezigheid van archeologische resten in de oeverafzettingen eveneens laag ingeschat.

Advies Hamaland

De kans dat bij de beoogde bodemingrepen archeologische vindplaatsen verstoord worden, wordt op basis van de resultaten

Datum
27 mei 2026

Pagina
20 van 22

Zaaknummer
ODRA23AB0812

van het karterend booronderzoek laag ingeschat. Hamaland Advies adviseert het plangebied vrij te geven.

Advies regioarcheoloog

Het advies van Hamaland kan worden overgenomen. Vanwege het ontbreken van archeologische indicatoren wordt de kans op het aantreffen van archeologie klein geacht. Het plangebied kan ten aanzien van het aspect archeologie worden vrijgegeven voor de toekomstige ontwikkeling.

Het rapport kan als definitief worden beschouwd.

Conclusie

Dat ten aanzien van deze werkzaamheden geen redenen zijn om de omgevingsvergunning te weigeren.

Voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit geldt het volgende:

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen: De vergunning is aangevraagd voor inwerking treden van de Omgevingswet. Het plan wordt gerealiseerd met een projectbesluit op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo.

Goede ruimtelijke onderbouwing

- Dat in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Veegplan, Veilingterrein' aan het onderhavige perceel de bestemming 'Bedrijventerrein - uit te werken' en 'Bedrijventerrein' is toegekend.
- Dat op grond van artikel 6.3 er voor deze locatie een voorlopig bouwverbod geldt zolang en voor zover de in artikel 6.2 bedoelde uitwerking geen rechtskracht heeft.
- Het betreft hier het realiseren van een distributiecentrum en dat het project derhalve in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan.
- Dat ingevolge artikel 6.2 van de regels behorende bij het bestemmingsplan op deze locatie de volgende uitwerkingsregels van toepassing zijn:
 - a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd. Het bouwvlak dient op ten minste 15 m van de bestemming 'Water' (de Leutensche Leigraaf) te liggen;
 - b. de maximale bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 15 m;
 - c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 26.487 m² met dien verstande dat indien ter plaatse van de bestemming 'Bedrijventerrein' minder bebouwing wordt opgericht dan 28.820 m² het mindere ter plaatse van de bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken' gerealiseerd mag worden;
 - d. bij de uitwerking dient een op de functies afgestemde parkeernorm te worden gehanteerd;

Datum
27 mei 2026

Pagina
21 van 22

Zaaknummer
ODRA23AB0812

Met opmerkingen [BL2]: omdat? wellicht benoemen dat met deze aanvraag een distributiecentrum wordt gebouwd

- e. op de voet van artikel 3.1.6 lid 3 Bro wordt de laddertoets doorgeschoven. Dat betekent dat bij vaststelling van het uitwerkingsplan moet worden verantwoord dat wordt voldaan aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro;
 - f. bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' zijn toegestaan;
 - g. logistieke bedrijven zijn toegestaan;
 - h. puinbrekers zijn niet toegestaan;
 - i. bij toepassing van de uitwerkingsverplichting is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht opgenomen procedure van toepassing;
 - j. de ontsluiting van dit perceel dient via de Nijverheidstraat plaats te vinden.
- Als voorwaarde geldt dat de voorliggende ontwikkeling voldoet aan de uitwerkingsregels uit het vigerende bestemmingsplan, met uitzondering van artikel 6.2 onder d en i. Voor de overige regels geldt dat eraan voldaan moet worden.
 - Dat het initiatief voldoet aan bovengenoemde uitwerkingsregels.
 - Dat door middel van de ruimtelijke onderbouwing voldoende inzichtelijk is gemaakt dat het initiatief voldoet een aan goede ruimtelijke ordening.
 - Dat het ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar wordt geacht om de omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan te verlenen op basis van de ruimtelijke onderbouwing.

Datum
27 mei 2026

Pagina
22 van 22

Zaaknummer
ODRA23AB0812