

Ruimtelijke onderbouwning

| | |
|---------------|---|
| Project | <i>KAN Logistics Park te Bommel</i> |
| Status | <i>Definitief</i> |
| Projectnummer | <i>22120</i> |
| Kenmerk | <i>22120.RO</i> |
| Datum | <i>24 april 2026</i> |
| Auteur | <i>C. van Bochoven – Schuchhard LLB</i> |
| Controle | <i>drs. ing. E. Scheer</i> |



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|------|--|----|
| 1 | Inleiding | 5 |
| 2 | Projectbeschrijving | 6 |
| 2.1 | Projectlocatie | 6 |
| 2.2 | Projectplan | 7 |
| 2.3 | Geldend bestemmingsplan | 10 |
| 3 | Ruimtelijk beleid | 12 |
| 3.1 | Rijksbeleid | 12 |
| 3.2 | Provinciaal beleid | 16 |
| 3.3 | Regionaal beleid | 18 |
| 3.4 | Gemeentelijk beleid | 20 |
| 4 | Omgevingsaspecten | 29 |
| 4.1 | Archeologie | 29 |
| 4.2 | Cultuurhistorie | 32 |
| 4.3 | Bedrijven en milieuzonering | 32 |
| 4.4 | Bodem | 34 |
| 4.5 | Externe veiligheid | 36 |
| 4.6 | Geluid | 39 |
| 4.7 | Luchtkwaliteit | 40 |
| 4.9 | Natuur | 42 |
| 4.10 | Verkeer en parkeren | 45 |
| 4.11 | Water | 47 |
| 4.12 | (Vormvrije) m.e.r-beoordeling | 50 |
| 5 | Beschrijving uitvoerbaarheid | 52 |
| 5.1 | Economische uitvoerbaarheid | 52 |
| 5.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 52 |
| 6 | Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid | 53 |

Bijlagen

1. Verkennend en nader bodemonderzoek inclusief asbest en onderzoek puinlaag (rapportage van 26 september 2019)
2. Verkennend bodemonderzoek (rapportage van 7 april 2020)
3. Milieuhygiënisch bodemonderzoek (rapportage van 17 augustus 2020)
4. Watervergunning (rapportage van 4 februari 2021)
5. BREEAM Natuurrapportage (rapportage van 27 maart 2023)
6. Archeologisch vooronderzoek (rapportage van 30 november 2020)
7. Onderzoeksopzet archeologie
8. Ecosolver (2025) Passende beoordeling DC KAN te Huissen. 17 februari 2025.
9. Aanmeldnotitie (rapportage van 19 maart 2026)
10. BREEAM Creditlijst Very Good (rapportage van 6 september 2023)
11. Energieprestatie (BENG) kantoren (notitie van 2 mei 2023)
12. Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking (memo van 1 november 2023)

13. Terreintekening Hercuton (tekening van 23 april 2026)

1 INLEIDING

In opdracht van Hercuton Property XX B.V. heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van 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 omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is nog aangevraagd voor inwerkingtreden van de Omgevingswet. Om af te wijken van het geldende planologisch kader wordt een planologische procedure doorlopen op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Om af te wijken van het geldende planologisch kader is een uitgebreide motivering benodigd: de zogenoemde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). Voorliggende rapportage betreft de GRO, waarin het project aan de hand van zowel ruimtelijke als milieutechnische aspecten wordt gemotiveerd.

2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 PROJECTLOCATIE

De projectlocatie is gelegen op het voormalige veilingterrein op het bedrijventerrein 't Pannenhuis I, aan de Nijverheidstraat in Bemmel. 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 zuidenwesten van de projectlocatie.

Figuur 1. Luchtfoto projectlocatie (bron: QGIS, eigen bewerking)



2.2 PROJECTPLAN

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 doel is om een distributiecentrum te realiseren ter plaatse van 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 27.800 m² aan bruto vloeroppervlak. Het distributiecentrum is voorzien van een bouwhoogte van circa 15 meter.

De bebouwing bestaat uit twee bedrijfsunits met ieder een eigen kantoorunit.

Figuur 2. Overzichtsbeeld fase 1 en fase 2



Het voormalige veilingterrein is onderdeel van bedrijventerrein 't Pannenhuis I. Pannenhuis I heeft een netto omvang van 58 hectare. Het schaalverschil tussen het veilingterrein en de overige bedrijvigheid is kenmerkend. Pannenhuis heeft een zeer divers aanbod aan bedrijvigheid. De bedrijvigheid bestaat grotendeels uit industriële bedrijvigheid, transport-, opslag- en distributiebedrijven en groothandelsbedrijven en volumineuze detailhandel, waaronder diverse autobedrijven.

Dit komt met name tot uitdrukking doordat de bebouwing in tegenstelling tot de rest van het bedrijventerrein niet evenwijdig aan maar onder een hoek gedraaid op de weginfrastructuur is gesitueerd.

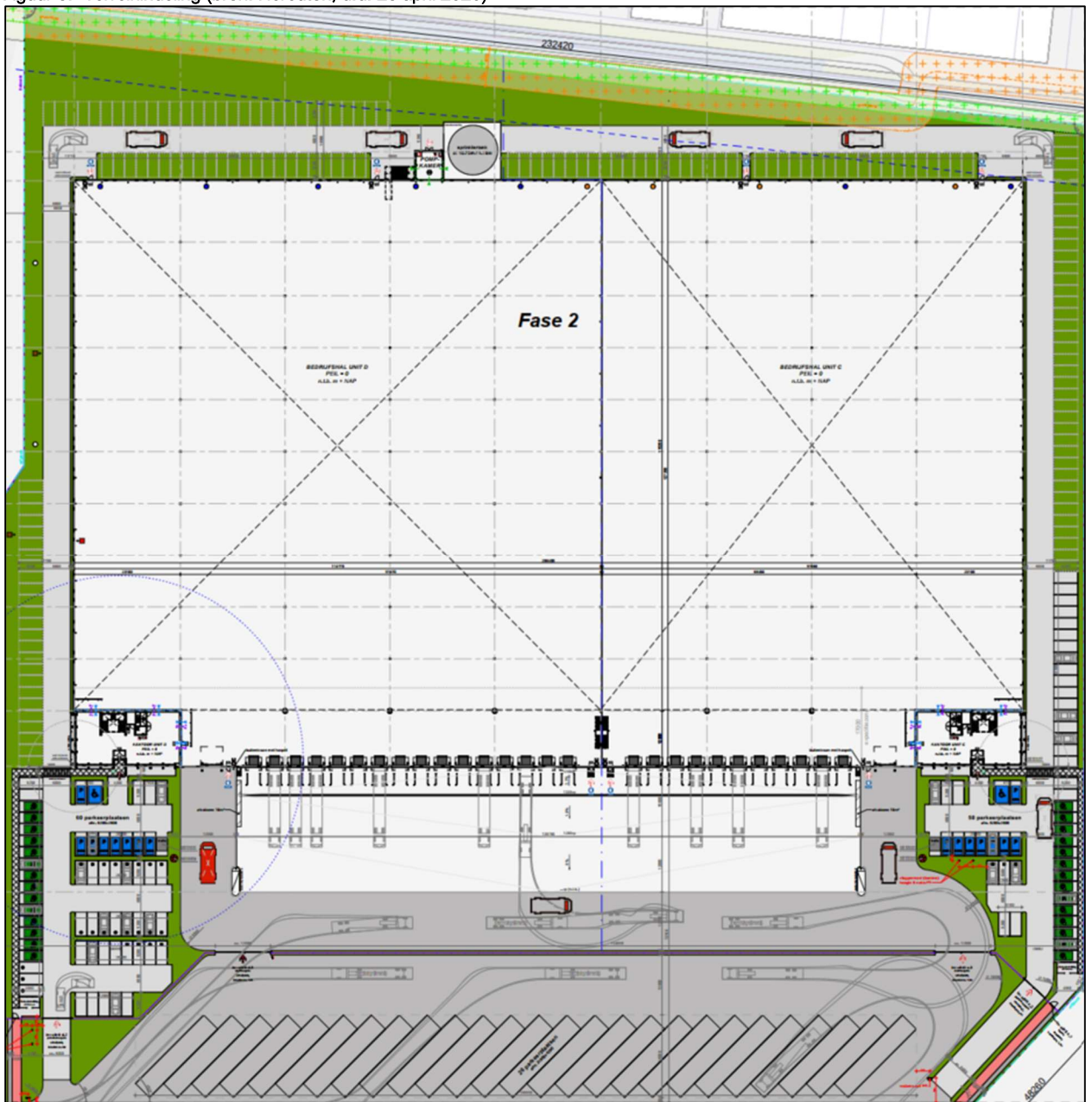
Het veilingterrein deed voornamelijk dienst als handelsdistributiecentrum en was onder meer in gebruik als handels-/opslag- en productieruimte van plantmateriaal, alsmede koeling van producten. Daarnaast werden gebouwen verhuurd en periodiek gebruikt voor activiteiten en evenementen. Ook verenigingen maakten met medewerking en toestemming (milieuvergunning) van de gemeente Lingewaard gebruik van de gebouwen.

Het complex draagt het karakter van een solitair (verouderd) bedrijventerrein. De keuze van de locatie, de inrichting van het terrein en de vormgeving van de bedrijfspanden zijn destijds gebaseerd op de toenmalige eisen van de veiling. Een aantal gebouwen heeft een beperkte ruimtelijke uitstraling en kwaliteit, omdat het in feite niet meer is dan overdekte buitenruimte. Het terrein is omheind en beveiligd.

Bij de totstandkoming van de ontwikkeling is ingezet op eenzijdige uitstraling, transparantie, daglicht en flexibiliteit. De toegangen van het terrein sluiten goed aan op de reeds aanwezige wegenstructuur. De materialisering van het gebouw kenmerkt zich door duurzame toekomstbestendige producten die een moderne, industriële uitstraling hebben.

Het doel is qua maatvoering van het beoogde bedrijfsgebouw aan te sluiten bij de bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt (zie ook paragraaf 2.3). De hoogte van het bedrijfsgebouw zal derhalve maximaal 15 meter bedragen. Naast de te realiseren bebouwing zal op eigen terrein voorzien worden in voldoende parkeerplaatsen. Daarnaast is aandacht voor een groene invulling van de projectlocatie.

Figuur 3. Terreinindeling (bron: Herculon, d.d. 23 april 2026)



2.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen Veegplan, Veilingterrein” (onherroepelijk, vastgesteld op 19 augustus 2018). Conform dit bestemmingsplan is de voornoemde locatie gelegen in de bestemming ‘Bedrijventerrein – Uit te werken’, ‘Bedrijventerrein’ en de bestemming ‘Groen’. Tevens is de locatie opgedeeld in de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’, ‘Waarde – Archeologie 6’ en de dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’.

De projectlocatie kent twee bouwvlakken. Voor een deel van de projectlocatie gelden de functieaanduidingen ‘bedrijf tot en met categorie 3.2’, ‘ontsluiting’, ‘specifieke vorm van bedrijf – logistieke bedrijven’ en ‘specifieke vorm van bedrijf – puinbreker uitgesloten’. Ook geldt voor een beperkt deel de maatvoering ‘maximum bebouwd oppervlak: 28.820 m²’ en ‘maximum bouwhoogte: 15 m’. Onderstaande figuur toont de verbeelding bij het geldende bestemmingsplan.

Figuur 4. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Bedrijventerreinen Veegplan, Veilingterrein” (bron: Qgis, eigen bewerking)



Door de bestemming ‘Bedrijventerrein – Uit te werken’, zijn de gronden bestemd voor: bedrijven, bedrijfsgebonden kantoren, aan de bestemming ondergeschikte bouwdelen zoals silo’s, kranen, liften en afzuiginstallaties, met de daarbij behorende: wegen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen en duikers (artikel 6, lid 6.1).

Door de bestemming ‘Bedrijventerrein’, zijn de gronden bestemd voor: (ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3.2’) bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ‘bedrijventerrein’, (ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – logistieke bedrijven’) logistieke bedrijven, (ter plaatse van de aanduiding ‘nutsvoorziening’) nutsvoorzieningen, (ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - puinbreker uitgesloten’) zijn puinbrekers niet toegestaan, bedrijfsgebonden kantoren, aan de bestemming ondergeschikte bouwdelen zoals silo’s, kranen, liften en afzuiginstallaties, met de daarbij behorende: wegen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, duikers, ter plaatse van de aanduiding ‘ontsluiting’: dient de ontsluiting van dit perceel via de Nijverheidstraat plaats te vinden (artikel 3, lid 3.1).

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, waterlopen en waterpartijen, duikers en water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie. In de bestemming 'Groen' vinden geen werkzaamheden plaats ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. De bestemming 'Groen' blijft hierdoor onaangetast, waardoor er geen strijdigheid ontstaat tussen de bestemming en de voorgenomen ontwikkeling.

De voor de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' aangewezen gronden, behalve voor de andere daarvoor voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor: de instandhouding van een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding in de bestaande druk en diameter en bijbehorende voorzieningen.

Toets aan bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het realiseren van een distributiecentrum. De ontwikkeling van een distributiecentrum is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De strijdigheden zijn gelegen in:

- Artikel 3, lid 3.2, onder a (bouwregels bij de bestemming 'Bedrijventerrein'). Gebouwen en overkappingen dienen door deze bepaling binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Het beoogde bouwvolume wordt (mogelijk) buiten het bestaande bouwvlak gerealiseerd;
- Ten aanzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 6' is een archeologisch onderzoek benodigd. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 4.1
- In de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' worden ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling parkeerplaatsen gerealiseerd. Parkeerplaatsen vallen niet onder gebouwen, bouwwerken of geen gebouwen zijnde. Echter vallen parkeerplaatsen onder artikel 7.4.1 sub b, ook wel onder het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen. Dit valt onder een omgevingsvergunningsplichtige activiteit.

Uitwerkingsregels bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Veegplan, Veilingterrein'

Het grootste deel van het plan (FASE 2) is gelegen in de bestemming 'Bedrijventerrein – uit te werken'. Het geeft de mogelijkheid om, indien aan de uitwerkingsregels voldaan wordt, gebruik te maken van de uitwerkingsbevoegdheid die hiertoe is opgenomen. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de uitwerkingsregels van artikel 6, lid 6.2, met uitzondering van artikel 6, lid 6.2, onder i. Op het onderdeel parkeren wordt nader ingegaan in paragraaf 4.10. Vooruitlopend wordt geconcludeerd dat in totaal 268 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte, conform de 'Nota Parkeernormen Lingewaard 2024'.

De beoogde ontwikkeling past niet geheel binnen de uitwerkingsregels van het geldend bestemmingsplan, waardoor een vergunningprocedure doorlopen wordt aan de hand van een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik' om het project planologisch mogelijk te maken.

3 RUIMTELIJK BELEID

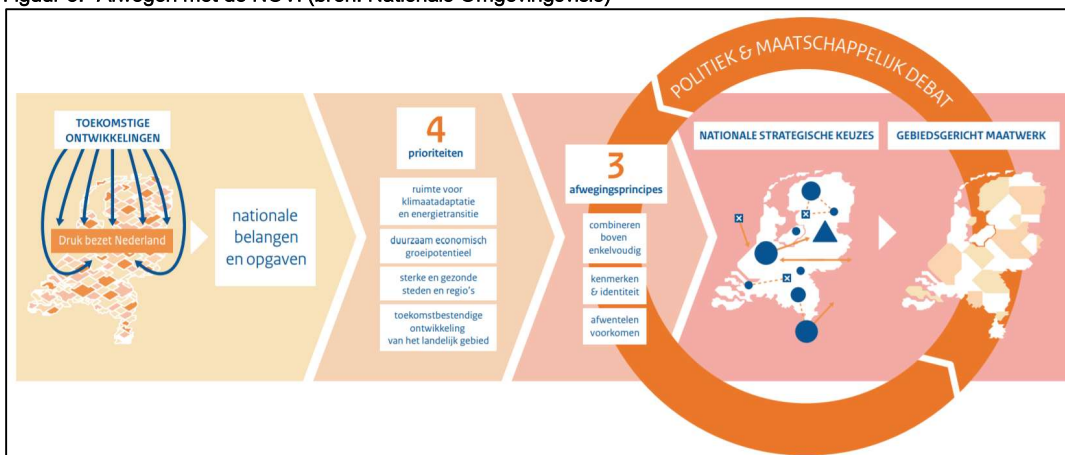
3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Figuur 5. Afwegen met de NOVI (bron: Nationale Omgevingsvisie)



De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. *Combineren boven enkelvoudig*
2. *Kenmerken & identiteit*
3. *Afwentelen voorkomen*

3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een distributiecentrum. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het beleid voor de ontwikkeling van deze locatie wordt daarom overgelaten aan de provincie en gemeente. De nationale belangen, de vier prioriteiten uit de Uitvoeringsagenda en de afwegingsprincipes staan niet in de weg aan de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling belemmert de nationale belangen, de vier prioriteiten uit de Uitvoeringsagenda en de afwegingsprincipes uit de NOVI niet. Beleid voor deze specifieke locatie dan wel ontwikkeling wordt daarom overgelaten aan de provincie en gemeente.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

3.1.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is niet gelegen op één van de zeventien kaarten van het Barro, op grond van de digitale viewer van ruimtelijke plannen. Conform de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is de projectlocatie gelegen in een 'radarverstoringgebied maximale hoogte 90 meter t.o.v. NAP'.

In artikel 2.6.9, lid 2 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is bepaald dat bestemmingen die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar niet zijn toegestaan.

Het beoogde distributiecentrum wordt voorzien van een bouwhoogte van circa 15 meter en raakt daarmee niet aan de hoogtebeperking uit het Barro.

3.1.2.2 Conclusie

De hoogterestricties die vanuit het Barro en de Rarro worden opgelegd vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: de Ladder) is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de Ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Lid 3: indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Lid 4: een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvrage of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (Stb. 2017, 182) gemotiveerd: "Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Tevens wordt de mogelijkheid geboden in het derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden."

3.1.3.1 Relatie tot ontwikkeling

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Alvorens de twee treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking uit te werken, dient allereerst de vraag beantwoord te worden of het voorgenomen bouwplan te beschouwen is als een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Op grond van jurisprudentie (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) kan voor bedrijventerreinen worden geconcludeerd dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling wanneer wordt voorzien in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 500 m² of een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m².

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie een distributiecentrum en voorziet in circa 27.800 m² aan bruto vloeroppervlak, waardoor sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking

Door Anteagroup is een Ladderonderzoek (Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking) opgesteld ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan de Veilingweg te Bommel. De rapportage van 1 november 2023 is als bijlage bij voorliggend document gevoegd.

Conclusie Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking

Uit de confrontatie van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte blijkt dat er ruimte is voor een distributiecentrum op de beoogde projectlocatie. De ontwikkelruimte voor XXL-logistiek, de categorie waarin de beoogde ontwikkeling valt, bedraagt 42 ha. De ontwikkeling van 5,2 ha biedt antwoord op die vraag.

Geconcludeerd kan worden dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte aan XXL-logistiek in de Gelderse Corridor en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee voldoet de beoogde ontwikkeling aan de Ladder. Ook is voldaan aan de randvoorwaarden die gesteld worden voor XXL-logistiek binnen de regio Arnhem-Nijmegen. Verder sluit de beoogde ontwikkeling goed aan op de bestaande structuur van het bedrijventerrein Pannenhuis I en is de projectlocatie in het ontwerp toekomstbestendig ingericht.

Bestaand stedelijk gebied (BSG)

Het plangebied maakt onderdeel uit van het BSG van Lingewaard en maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein 't Pannenhuis I.

In het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Veegplan, Veilingterrein" is beschreven hoe het bedrijventerrein Pannenhuis I gedeeltelijk is gerevitaliseerd en hoe een groot gedeelte van Pannenhuis I in gebruik was als bloemenveiling. Voorwaarde voor de herontwikkeling van dit terrein is dat de herontwikkeling in samenhang met het bedrijventerrein Pannenhuis I beschouwd wordt, zodat een toekomstvaste ruimtelijke structuur ontstaat. Daarbij wil de gemeente dat cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische kwaliteiten worden gerespecteerd en dat de waterhuishouding goed wordt geregeld. Verder streeft de gemeente naar een duurzame en veilige invulling die geen bedreiging voor interne of externe veiligheid vormt.

In Hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing wordt onder andere getoetst aan aspecten als cultuurhistorie, ecologie, water, duurzaamheid en externe veiligheid. Tevens komt hier de landschappelijke invulling van het voormalige veilingterrein aan bod.

3.1.3.2 Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking kan succesvol worden doorlopen.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Gelderse Omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De Omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en enkele andere structuurvisies.

De titel van de Gelderse Omgevingsvisie is Gaaf Gelderland. Gaaf kent twee betekenissen. Enerzijds gaat gaaf in op de schoonheid van het landschap en de historie. Anderzijds heeft gaaf betrekking op de vernieuwing binnen Gelderland. De ambitie van Gelderland is het in stand houden van het landschap en de cultuurhistorische waarde. In de Omgevingsvisie staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

Gezond en veilig. Dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van flora en fauna. Dat is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Schoon en welvarend. Dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En, dat is het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

3.2.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De Omgevingsvisie is voorzien van vijf themakaarten. Op Themakaart 2 is te zien dat de projectlocatie is gelegen in een 'Windenergie aandachtsgebied'. Het thema energie speelt hier de voornaamste rol, waarbij ter plaatse van de aangewezen gebieden de opwek van zonne- en windenergie mogelijk is. Zonne- en windenergie maakt geen onderdeel uit van de ontwikkeling die met de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Tevens is de projectlocatie op Themakaart 3 aangewezen als 'Intrekgebieden'. De thema's waterbescherming, water en waterkwaliteit spelen hier een rol. Op het aspect water wordt nader ingegaan in paragraaf 4.11 van de ruimtelijke onderbouwing.

Op de overige themakaarten is het plangebied niet aangewezen. Gezien de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling, past de ontwikkeling binnen de kaders van de Omgevingsvisie.

3.2.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling belemmert de thema's uit de Gelderlandse Omgevingsvisie niet.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

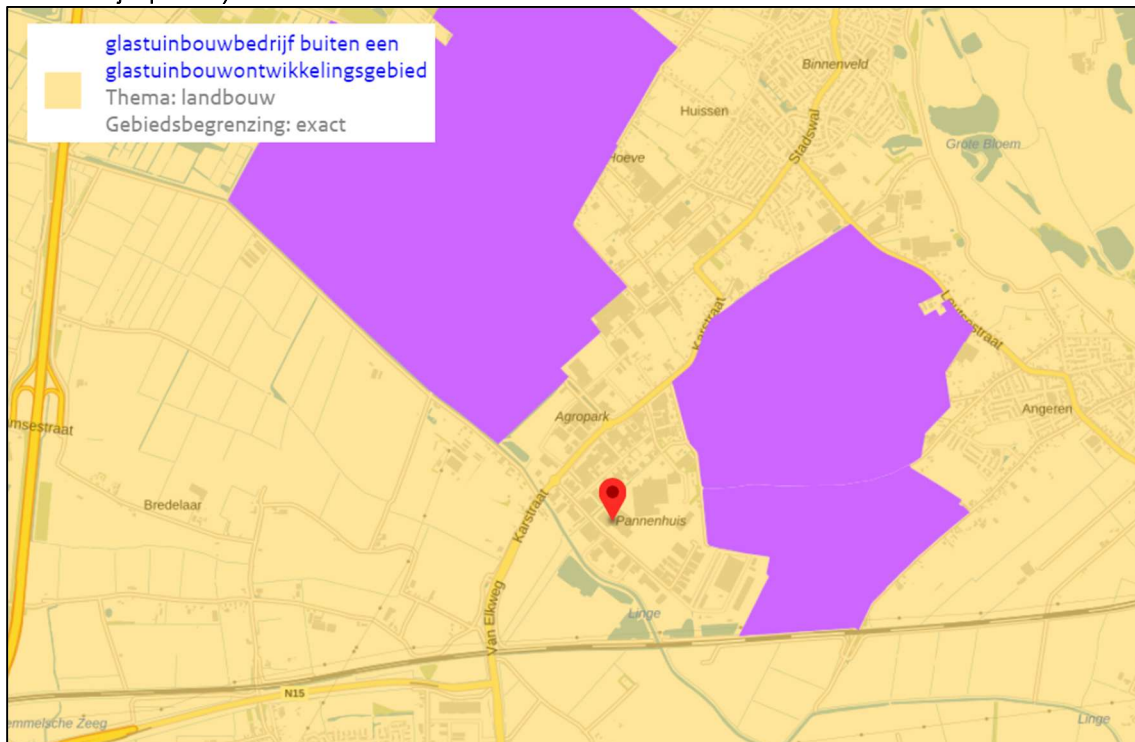
In de Omgevingsverordening Gelderland staan regels beschreven die ervoor zorgen dat de Omgevingsvisie Gelderland ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd. De Omgevingsverordening dient dan ook als een juridisch instrument en beperkt zich tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. Daarmee dient de Omgevingsverordening als een toetsingskader bij het opstellen van nieuwe ruimtelijke plannen zoals een bestemmingsplan of een uitgebreide afwijkingsprocedure in het kader van de omgevingsvergunning. De Omgevingsverordening Gelderland bestaat uit de volgende kaartlagen waaraan regels zijn verbonden: Windenergie, Landbouw, Glastuinbouw, Natuur, Landschap, Water en milieu, Erfgoed en Veilige Leefomgeving.

3.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Bij de Omgevingsverordening Gelderland hoort een digitale kaart, waarop gebieden binnen elf verschillende thema's zijn weergegeven. Ter plaatse van de projectlocatie zijn de thema's glastuinbouw, waterbescherming, water en waterkwaliteit relevant.

Voor het thema glastuinbouw gelden regels voor 'glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied', zoals is weergegeven in de navolgende afbeelding.

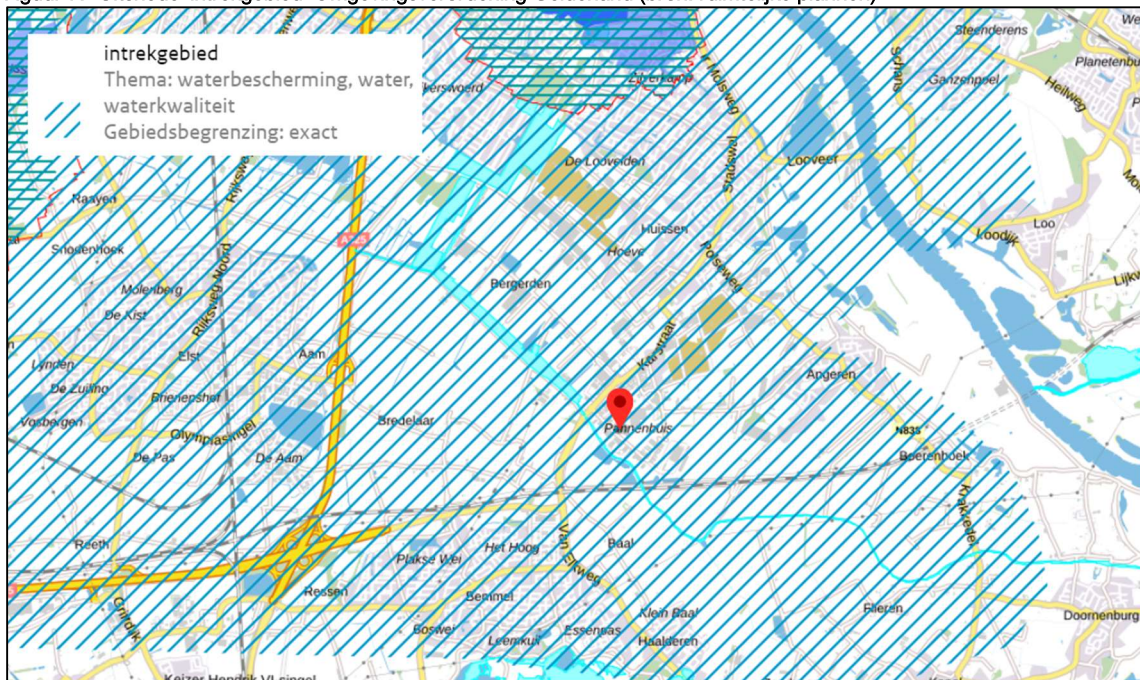
Figuur 6. Uitsnede 'glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied' Omgevingsverordening Gelderland (bron: ruimtelijke plannen)



De regels uit de verordening hebben betrekking op glastuinbouwbedrijven, waarvan met de beoogde ontwikkeling geen sprake is. Het initiatief heeft dus geen raakvlakken met deze regels.

Voor de thema's waterbescherming, water en waterkwaliteit gelden regels voor 'intrekgebied', zoals weergegeven in onderstaande figuur.

Figuur 7. Uitsnede 'intrekgebied' Omgevingsverordening Gelderland (bron: ruimtelijke plannen)



De regels binnen een Intrekgebied hebben betrekking op de winning van fossiele energie, waarvan met de beoogde ontwikkeling geen sprake is. Het initiatief heeft dus geen raakvlakken met deze regels.

3.2.2.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling belemmert de thema's uit de Omgevingsverordening niet.

3.3 REGIONAAL BELEID

3.3.1 Routekaart Energietransitie Regio Arnhem Nijmegen

De energietransitie in de regio Arnhem Nijmegen is in volle gang. Toch gaat het niet snel genoeg om het doel van een energieneutrale regio in 2050 te halen. In de afgelopen vijf jaar is het verbruik van fossiele energie weliswaar afgenomen, maar de productie van duurzame energie is ook verminderd. Energieneutraal in 2050 vergt daarom een versnelling. Die versnellingsopgave is fors en urgent: gemeenten en regio moeten daar nu mee starten. Het vergt een goede regionale samenwerking, duidelijke afspraken en een gezamenlijke marktbenadering. Om effectief te zijn én om de opgave van stedelijk en van landelijk gebied zowel ruimtelijk, economisch als maatschappelijk tijdig en voldoende het hoofd te kunnen bieden.

In 2013 heeft de Stadsregio Arnhem Nijmegen de Routekaart De Groene Kracht vastgesteld. De routekaart gaf aan hoe de regio uiterlijk in 2050 energieneutraal kon worden binnen haar eigen grenzen. Toen werd al snel duidelijk dat het om een opgave ging met een grote ruimtelijke en maatschappelijke impact.

Op basis van de enquête onder verantwoordelijke ambtenaren, de inbreng van de Icoongroep en de resultaten van de workshop op 6 november 2017 met wethouders en ambtenaren is een 10-punten plan opgesteld. Het betreft een eerste aanzet voor samenwerking tot 2023. De 10 maatregelen en punten voor regionale samenwerking zijn:

1. Besluit tot nieuwbouw aardgasloos, een harde randvoorwaarde bij bouwvergunningen;
2. Goede voorbeeld geven door energie audit / energie plan en duurzaam inkopen /fair trade;
3. Kom met een warmtetransitieplan bestaande bouw rond uitfaseren aardgas en alternatief;
4. Kom met een regionale aanpak inplannen windenergie en zonnenvelden in landschap;

5. Zorg voor een omgevingsdienst die bedrijven met wortel/stok aanzet tot besparen;
6. Zorg voor een planning, samen met energiedistributiebedrijf, voor E-infrastructuur auto's;
7. Zorg voor bewustwording, urgentie en handelingsperspectief voor inwoners en bedrijven;
8. Ga met mainstream doelgroepen onder inwoners en bedrijven aan de slag;
9. Sluit convenanten met bedrijven en organisaties over aanpak energietransitie;
10. Activeren en zet maatschappelijke organisaties (co-creatie) en bedrijven (platforms) in.

3.3.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Het distributiecentrum voldoet aan de normen van BREEAM VERY GOOD. BREEAM is een internationale standaard voor het classificeren van gebouwen op duurzaamheid en energie-efficiëntie. BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) kan worden toegepast op nieuwbouw en bestaande bouw. Met het classificeren van gebouwen zijn projecten met elkaar te vergelijken en krijgen klanten en gebruikers de zekerheid van een internationaal erkend kwaliteitsmerk.

3.3.1.2 Conclusie

Door het toepassen van het internationaal erkende kwaliteitsmerk BREEAM (VERY GOOD) wordt in het ontwerp rekening gehouden met duurzaamheid en energieverbruik.

3.3.2 (Nieuw) Regionaal Programma Werklocaties 2021-2024

Het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) 2025-2028 is aangeboden aan de provincie Gelderland. In dit programma maken zestien gemeenten gezamenlijke afspraken over de ontwikkeling van werklocaties zoals bedrijventerreinen, campussen, kantoren en detailhandelsgebieden. Het doel is voldoende en duurzame ruimte creëren voor economische groei, innovatie en brede welvaart binnen de regio.

Duurzaam en efficiënt ruimtegebruik centraal

Het nieuwe RPW markeert een koerswijziging ten opzichte van eerdere programma's. Waar voorheen de nadruk lag op uitbreiding, ligt de focus nu op het beter benutten van bestaande ruimte. Er komen in de regio 60.000 woningen bij, deze mensen moeten ook in de regio werk kunnen vinden. Daarvoor is meer ruimte voor economie nodig. De GMR staat voor een gezonde groene groei en daarom zoeken we de ruimte vooral door herstructurering, intensivering en verdichting van bestaande bedrijventerreinen.

Ruimte voor innovatie en circulaire economie

Bijzondere aandacht gaat uit naar de ontwikkeling van campussen en circulaire bedrijvigheid. Campussen zoals Noviotech Campus en Clean Tech Park Arnhem zijn cruciaal voor de economische topsectoren Health, Hightech en Energy. Daarnaast wordt ingezet op het behoud en beter benutten van locaties met hoge milieubelastingsruimte, essentieel voor circulaire productie en verwerking.

3.3.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een distributiecentrum op het voormalige veilingterrein aan de Nijverheidsstraat te Bommel, gelegen op het bedrijventerrein Pannenhuis binnen de gemeente Lingewaard. Hiermee is geen sprake van een nieuwe ontwikkellocatie voor bedrijventerreinen, maar van het behoud en efficiënter gebruik van bestaande bedrijventerreinen.

Middels een ladderonderbouwing (zie hiervoor paragraaf 3.1.3 van voorliggend document) is aangetoond de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte aan XXL-logistiek in de Gelderse Corridor. Om dit aan te tonen is het initiatief in de ladderonderbouwing onder andere getoetst aan het RPW. De Gelderse Corridor vormt een van de belangrijkste prioriteiten in het huidige coalitieakkoord van de provincie. Het hoofddoel is het verzekeren van een vlotte doorstroom van goederen op deze corridor.

Om voldoende hoogwaardige ruimte te bieden aan lokale en regionale bedrijven en daarmee de werkgelegenheid te behouden, is de ontwikkelruimte tot 2030 afgebakend. Als basisprincipe wordt gehanteerd dat nieuwe ontwikkelingen van bedrijventerreinen zich moeten vestigen op de meest geschikte locatie voor de betreffende bedrijfsactiviteit, daar waar het zinvol en passend is. De beoogde ontwikkeling valt

onder de definitie van XXL-logistiek volgens het RPW. Wat betreft die definitie geldt: XXL-logistiek: kavels > 4ha, opstal >25.000m². De beoogde ontwikkeling beslaat een bruto vloeroppervlak van circa 27.800m².

Het projectgebied is gelegen in het indicatief zoekgebied waar de ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen of nieuwe ontwikkeling van XXL-logistieke bedrijventerreinen wenselijk is.

3.3.2.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling van een distributiecentrum ter plaatse van het projectgebied past binnen de afspraken uit het RPW.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Omgevingsvisie Lingewaard

De Omgevingsvisie gaat over de vraag hoe de gemeente de gemeente Lingewaard ziet in 2035. De komende jaren komen er heel wat ontwikkelingen op Lingewaard af. De visie schetst een algemeen beeld van de gewenste fysieke leefomgeving. Dat betekent dat de gemeente op hoofdlijnen kijkt naar de gemeente als geheel waarbij verschillende onderwerpen en uitdagingen in samenhang worden bekeken. Zo geeft deze visie bij het beoordelen van nieuwe initiatieven die een plek moeten vinden in de fysieke leefomgeving, van klein tot groot, houvast aan inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en de gemeente zelf. Daarmee worden ontwikkelingen onderdeel van Lingewaard waar het fijn is om te wonen, werken en recreëren.

De omgevingsvisie vervangt de structuurvisie uit 2012. De omgevingsvisie is uitgebreider dan de structuurvisie. Met deze omgevingsvisie ligt er een strategische koers voor de lange termijn voor leefomgeving van Lingewaard. De ontwikkelingsrichtlijnen die zijn beschreven vormen een kader voor het handelen van de gemeente.

De omgevingsvisie is één van de kerninstrumenten van de nieuwe Omgevingswet. Deze wet gaat nog in werking treden. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de fysieke leefomgeving. Eén van de doelen van de wet is meer ruimte te geven aan maatschappelijk initiatief.

Bestaand beleid en bestaande visies van gemeente Lingewaard, de provincie Gelderland, de regio en het rijk zijn uitgangspunten geweest voor deze omgevingsvisie. De omgevingsvisie bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- Samen werken aan de toekomst van Lingewaard
- Lingewaard anno 2022
- Trends & ontwikkelingen
- Vergezichten: Lingewaard in 2025
- Werken met de visie

NEXTgarden en agrarische productie

In Lingewaard werken meer inwoners buiten de gemeentegrenzen dan dat er mensen werken in Lingewaard zelf. Toch is er veel economische bedrijvigheid en ook perspectief. De economische kracht wordt enerzijds gevoed door NEXTgarden (glastuingebied) en anderzijds door de ondernemerszin en het aantrekkelijk vestigingsklimaat in de kernen en het buitengebied. De ligging aan de (toekomstig doorgetrokken) A15 versterkt de regionale positie en biedt nog meer kansen voor het verstevigen van de bedrijvigheid in de gemeente.

De bestaande bedrijventerreinen, Gendt-Bemmel, Pannenhuis I en II, Houtakker I en II, Agropark I en II en Looveer en dan vooral die in de A15-zone, zijn goed bereikbaar en bieden mede daardoor een uitstekend vestigingsklimaat. Dit creëert samen met NEXTgarden een gebied voor innovatie en ontwikkeling. Hier is een groot deel van de werkgelegenheid van Lingewaard geconcentreerd.

De ligging van Lingewaard aan de (toekomstige) verlengde A15, een (inter)nationale verbinding, biedt kansen om de economische ontwikkeling van Lingewaard te versterken door uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen met een lokale en regionale functie. Dit ontwikkelt Lingewaard bij de bestaande bedrijventerreinen NEXTgarden en Pannenhuis en Houtakker/knooppunt A15. Lingewaard heeft daarnaast de ambitie bestaande bedrijventerreinen te verduurzamen om de doelstelling van energieneutraliteit in 2050 te behalen. De zoekrichting voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen aan de A15 combineert de gemeente met de opwek van duurzame energie en de groene omgeving.

Thema's binnen duurzaamheid zijn onder meer de energietransitie, klimaatadaptie, circulariteit, leefomgeving, duurzame mobiliteit en duurzaam wonen. De gemeente zet in op energiebesparing, duurzame opwek en warmtetransitie. Duurzame opwek vindt plaats volgens de zonneladder: zonnepanelen op dak waar kan.

3.4.1.1 Relatie tot ontwikkeling

In de gemeente bevinden zich verschillende bedrijventerreinen namelijk: Gendt/Bemmel, Pannenhuis I en II, Houtakker I en II, Agropark I en II, Lingewal, Polseweg en Looveer. De projectlocatie is gelegen op het bedrijventerrein Pannenhuis I. De beoogde ontwikkeling, versterkt de economische ontwikkeling van Lingewaard aangezien op het bestaande bedrijventerrein een grootschalige investering plaatsvindt waarbij modern distributiecentrum wordt gerealiseerd met een voornamelijk lokale regionale functie.

Daarnaast worden er veel duurzaamheidsmaatregelen getroffen voor de beoogde ontwikkeling. De bebouwing wordt volgens het internationaal erkende kwaliteitsmerk BREEAM VERY GOOD uitgevoerd. PV-panelen worden aangebracht op de bebouwing en het gebouw wordt voorzien van een luchtwarmtepomp (met een capaciteit van circa 70% warmteterugwinning). Verder wordt de bebouwing uitgerust met elektrische boilers en verlichting met aanwezigheidsschakelaars. De beoogde ontwikkeling draagt hiermee bij aan de ambitie om bestaande bedrijventerreinen te verduurzamen gericht op het behalen van de doelstelling energieneutraliteit in 2050.

3.4.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie Lingewaard en draagt bij aan de hierin opgenomen ambities.

3.4.2 Maatregelenprogramma GMP-plus Lingewaard en Mobiliteitsvisie Lingewaard

Maatregelenprogramma GMP-plus Lingewaard

Het is de verwachting dat het hoofd- en onderliggend wegennet in de regio Arnhem-Nijmegen in de nabije toekomst ernstig onder druk komt te staan. Dit komt onder meer door toenemend (vracht)verkeer, geplande ruimtelijke ontwikkelingen waaronder woningbouwplannen en de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio Arnhem-Nijmegen. Deze verwachting wordt versterkt door de prognoses uit de provinciale préverkenning voor de A325/N325 en de onlangs gesloten Woondeal tussen het Rijk en de regio Arnhem-Nijmegen.

De regionale ontwikkelingen hebben ook effect op de gemeente Lingewaard. Om de leefbaarheid in Lingewaard te waarborgen is een goede bereikbaarheid van groot belang. Door het toenemende aantal verkeersbewegingen kunnen verkeersknelpunten ontstaan. Investerings in de verkeersinfrastructuur zijn daarom nodig om Lingewaard nu en in de toekomst bereikbaar te houden en de verkeersveiligheid te waarborgen en te verbeteren.

Om de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid in Lingewaard te borgen, worden in 2021 twee mobiliteitsplannen opgesteld. Een plan is het Maatregelenprogramma GMP-plus. Dit plan betreft een actualisatie van het huidige Maatregelenprogramma van het GMP uit 2017, aangevuld met maatregelen voor de aanpak van actuele verkeersknelpunten. Dit plan is bedoeld voor de korte termijn (2023-2025) en maakt de actuele verkeersknelpunten inzichtelijk.

Parallel daaraan wordt een Mobiliteitsvisie voor Lingewaard opgesteld dat zicht geeft op de mobiliteitsontwikkeling op de lange termijn (2030 en verder) en Lingewaard neerzet in een regionale context. Deze visie sluit aan op het Maatregelenprogramma. Op basis van huidige kennis, beleid, diverse onderzoeken binnen de gemeenten en regionale ontwikkelingen wordt een visie op de mobiliteit voor de langere termijn opgesteld.

De groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen is stevig in ontwikkeling. Lingewaard ligt in het hart van deze regio. De gezamenlijke visie van de Groene Metropoolregio is vertaald in een regionale agenda met vijf centrale opgaven. Binnen de opgave Verbonden Regio zijn vijf speerpunten en meerdere actiepunten benoemd. Hiermee worden duurzame oplossingen voor een robuust wegennet, betrouwbaar spoor, (H)OV voor iedereen en een aantrekkelijk fietsnetwerk geboden.

In het Maatregelenprogramma GP-plus Lingewaard is een geprioriteerde maatregelenlijst opgesteld. De komende jaren (2023-2025) gaat de meeste aandacht uit naar de top 10 projecten van het Maatregelenprogramma GMP-plus:

1. Ronde Helmichstraat – Stadswal – Huismanstraat
2. Ronde Karsstaat – Nijverheidsstraat
3. Ronde stadswal – Van Voorstraat – Stadswal Noord – Langekerkstraat
4. Ronde van der Mondeweg – Van Elkweg – Van Nispenlaan – Baalsestraat
5. Herinrichting van de Bredestraat (noord)
6. Bochten Karstraat
7. Herinrichting van de Bredestraat (zuid)
8. Herinrichting Papenstraat
9. Onderzoek fietsinfrastructuur
10. Herinrichting van de Huismanstraat

In oktober 2022 heeft de raad € 11,2 miljoen beschikbaar gesteld voor de uitvoering van de infrastructurele maatregelen uit de top 10 van het Maatregelenprogramma GMP-plus. Binnen dit budget is € 2 miljoen gereserveerd voor de aanpak van de rotonde Karstraat–Nijverheidsstraat.

Mobiliteitsvisie Lingewaard

De wereld van mobiliteit is sterk in beweging. Lingewaard kent daarbij diverse samenhangende uitdagingen op het gebied van mobiliteit. Hierbij zijn zorgen over de verkeersveiligheid. De gemeente ziet lokale en regionale bereikbaarheid onder druk staan en willen meer aandacht voor leefbaarheid en duurzame mobiliteit. Om in te spelen op de toekomst is de mobiliteitsvisie opgesteld. Hierbij wordt gewerkt aan zes samenhangende strategische mobiliteitsopgaven, met als doel Lingewaard in een groeiende regio aantrekkelijk en bereikbaar te houden, waarbij verkeersveiligheid en leefbaarheid gewaarborgd zijn.

De mobiliteitsvisie is kader stellend en geeft de accenten op de inzet op lokale en regionale projecten en programma's. De mobiliteitsvisie vormt het uitwerkingskader voor de toekomst van nieuwe verkeersplannen, zoals de herijking van het Maatregelenprogramma GMP-plus. Tegelijkertijd biedt de mobiliteitsvisie input richting de Omgevingsvisie 2035 van Lingewaard.

Om de bereikbaarheid van Lingewaard te waarborgen en tegelijkertijd te voldoen aan de afspraken zoals onder andere gemaakt in de regionale Woondeal is voor de gemeente een robuust en toekomstbestendig mobiliteitsnetwerk noodzakelijk. Deze mobiliteitsvisie vormt de basis voor de inzet voor cofinanciering van de opgenomen ambities.

Trends en ontwikkelingen in de mobiliteit

- Opkomst E-bike, we fietsen vaker, verder en langer
- Doortrekking A15 biedt kansen voor Lingewaard
- Toenemend belang gezondheid en leefbaarheid
- Meer prioriteit voor klimaat en energietransitie en opkomst elektrische auto's
- Technologische ontwikkelingen en nieuwe mobiliteitsvormen

- Structurele effecten van corona op ons mobiliteitsgedrag

Uitdagingen in de mobiliteit voor Lingewaard

- Toenemende zorgen om verkeersonveiligheid
- Regionale bereikbaarheid staat onder druk
- Meer samenwerken in de groene metropoolregio
- Lokale bereikbaarheid van onze kernen
- Meer inzet op duurzame mobiliteit
- Sneller OV met betere overstapvoorzieningen (OV-haltes en P+R)

Strategische mobiliteitsopgaven

- Verkeersveiligheid heeft prioriteit
- Leefbaarheid voor de inwoners staat centraal
- Toekomstbestendige hoofdstructuur Lingewaard
- Meer inzet op de fiets (op korte en lange afstand)
- Snel en aantrekkelijk OV bereikbaar voor iedereen
- Inspelen op innovaties slimme mobiliteit en logistiek

3.4.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De rotonde Karstraat- Nijverheidsstraat is in de top 10 geprioriteerde projecten van het Maatregelenprogramma GP-plus Lingewaard opgenomen. Op 5 maart 2026 heeft de raad het college opdracht gegeven de rotonde Karstraat–Nijverheidsstraat om te bouwen tot een met verkeerslichten geregeld kruispunt. De voorbereiding en uitvoering hiervan zullen plaatsvinden in de periode 2026 tot en met 2028. Bij de aanpassing van de rotonde naar een kruispunt met verkeerslichten wordt rekening gehouden met de beoogde ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling vormt daarom geen belemmering voor de toekomstige situatie.

Een aandachtspunt bij de beoogde ontwikkeling is de hoeveelheid vrachtverkeer op de route door Huissen. Met de beoogde gebruiker DHL zijn echter in een convenant afspraken gemaakt om het aantal ritten met zwaar vrachtverkeer door Huissen zoveel mogelijk te beperken.

3.4.2.2 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen vormt voor de toekomstige verkeerssituatie. Met de toekomstige aanpassing van de rotonde naar het kruispunt met verkeerslichten wordt rekening gehouden met het voorgenomen plan. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt om zwaar vrachtverkeer door Huissen te beperken.

3.4.3 Welstandsnota

Het welstandsbeleid voor de gemeente Lingewaard is opgenomen in de Gids Ruimtelijke Kwaliteit. De Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving gezamenlijk willen behartigen. De Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit vormt een toetsingskader voor de kleinere plannen, maar is een stimulerend kader voor de grotere ruimtelijke opgaven. Dit vraagt ook om integratie met landschaps- en monumentenbeleid, waarmee de bestaande welstandsnota is getransformeerd naar een integrale 'Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit'. Daarbij is het uitgangspunt dat welstandstoezicht maatwerk is.

3.4.3.1 Relatie tot ontwikkeling

In de gemeente bevinden zich verschillende bedrijventerreinen namelijk Gendt-Bemmel, Pannenhuis I en II, Houtakker I en II, Agropark I en II, Lingewal, Polseweg en Looveer. De Karstraat ontsluit een aantal van deze bedrijventerreinen en vormt een belangrijke route voor vrachtverkeer richting hoofdinfrastructuur. De bedrijventerreinen Agropark en Pannenhuis zijn deels opgezet en ingericht voor bedrijven die goederen en diensten leveren aan land- en tuinbouwbedrijven. De overige bedrijventerreinen zijn bestemd voor lokale bedrijvigheid en gesegmenteerd naar aard, functie en type bedrijvigheid. De bedrijventerreinen zijn opgezet

met het doel om bedrijfsactiviteiten uit te oefenen. Ze worden gekenmerkt door een rationele verkaveling en individuele bedrijfsgebouwen met een wisselende schaal, een functioneel karakter en een sobere uitstraling. Het terrein is veelal verhard. Hekwerken, buitenopslag en reclameuitingen bepalen mede het beeld. Bebouwing op zichtlocaties hebben vaker een opvallende architectonische uitstraling met als doel de aandacht te trekken van de voorbijganger. Op overige bedrijfslocaties is de beeldkwaliteit vaak ondergeschikt aan de functionaliteit en bestaat de bebouwing uit eenvoudige hallen of loodsen met eventueel een klein kantoor-, kantinegedeelte of een woning aan de straatzijde. Er is over het algemeen weinig samenhang in materialisatie, detaillering en kleurgebruik tussen de bedrijven onderling. Voor een aantal oudere terreinen wordt revitalisering nagestreefd.

De waarde is vooral van economisch aard; bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de economie. Ze bieden ruimte voor een deel van de werkgelegenheid in de gemeente Lingewaard. De gebruikaspecten bepalen de omgeving en de beeldkwaliteit van de bebouwing is daardoor vaak ondergeschikt aan de functionaliteit.

Kernkwaliteiten

- De **stedenbouwkundige structuur** wordt bepaald door de functionele opzet en inrichting van de terreinen, de sober ingerichte openbare ruimte en het industriële en individuele karakter van de bedrijfsbebouwing. De relatief grootschalige bebouwing staat vrij op het kavel en op enige afstand van de ontsluitingswegen. De bedrijfsterreinen zijn overwegend verhard.
- **De openbare ruimte** is sober ingericht en wordt bepaald door het veelal brede profiel van de straat met de begeleidende grasbermen, bomen of hagen en verzorgde hekwerken. Buitenopslag bevindt zich zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg. Het onderscheid tussen openbaar- en privégebied is duidelijk aanwezig.
- **De typologie en architectuur van de bebouwing** is industrieel en individueel van karakter. Bebouwing is sterk functioneel vormgegeven en kent een grote mate van diversiteit in schaal, materialisering, detaillering en kleurgebruik. De bouwmassa's zijn eenvoudig van opzet, op zichzelf staand, plat afgedekt of voorzien van een zadeldak. De bebouwing varieert van bedrijfshallen en showrooms tot kantoren. Er is in massa en architectuur een onderscheid zichtbaar tussen de sober uitgevoerde bedrijfshal en het meer representatief vormgegeven kantoren /of kantinegedeelte. Moderne gebouwen op zichtlocaties hebben een representatief uiterlijk.
- **Gevelindeling, materiaal, detaillering en kleur** is gevarieerd en bepaald per bouwmassa. Het kantoorgedeelte onderscheidt zich van de bedrijfshal en is aan de straat gelegen. De kantoorbebouwing is veelal opgetrokken in baksteen. Voor de bedrijfsbebouwing geldt dat hooguit voor de plint, waarboven een opbouw van damwanden volgt. Showrooms bestaan hoofdzakelijk uit transparante puien. De detaillering van de bebouwing is in het algemeen zeer sober. Moderne gebouwen met een representatief uiterlijk kan een afwijkend kleur- en materiaalgebruik hebben.

Ambities

- Het is gewenst om met name langs de doorgaande wegen aandacht te besteden aan de architectonische uitstraling van, en de samenhang tussen, de panden.
- Er is aandacht voor een goede landschappelijk inpassing langs de randen.
- Bouwplannen voor herontwikkelingen op bestaande en verouderde bedrijfslocaties dragen bij aan de revitalisering van het betreffende bedrijventerrein.
- Er wordt gestreefd naar compact bouwen.
- Het bouwplan sluit in massa aan op de schaal van de omgeving of heeft een geleiding waardoor wordt aangesloten op de schaal van de omgeving.
- Er is een duidelijk onderscheid in bouwmassa en materialisatie tussen de hal en het kantoor- en/of kantinegedeelte.
- De representatieve gevel is naar de weg gekeerd.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de BREEAM "Very Good". De BREEAM 2020 Creditlijst Very Good is als bijlage bij voorliggend document gevoegd. Op het gebouw worden PV panelen aangebracht. Verder wordt het gebouw voorzien van een luchtwarmtepomp voor de opwekking van koude en warmte stromingen. Het gebouw wordt uitgerust met elektrische boilers en verlichting met aanwezigheidsschakelaars.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door moBius consult een notitie opgesteld ten behoeve van een BENG berekening. Uit deze berekening volgt dat als de voorzieningen, die zijn opgenomen in hoofdstuk 2.1 van de notitie BENG, op de juiste wijze in het bouwplan worden aangebracht, voldaan kan worden aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van de energietransitie.

Figuur 8. Rekenresultaten energieprestatie BENG (bron: notitie BENG moBius Consult)

| Tabel 3: Rekenresultaten | | | |
|--|----------------------------|---|---|
| | Eisen | Resultaten | |
| | | Kantoor Unit C | Kantoor Unit D |
| BENG 1 (energiebehoefte) | ≤ 90,03 kWh/m ² | 85,75 kWh/m ² | 86,12 kWh/m ² |
| BENG 2 (fossiel energiegebruik) | ≤ 40,00 kWh/m ² | 39,39 kWh/m ² | 39,36 kWh/m ² |
| BENG 3 (aandeel hernieuwbare energie) | ≥ 30,0 % | 67,7 % | 67,8 % |
| Aantal PV-panelen | | Noordoost: 28 panelen Zuidwest: 28 panelen (Totaal 21.280 Wp) | Noordoost: 28 panelen Zuidwest: 28 panelen (Totaal 21.280 Wp) |

De natuurrapportage van Econsultancy van 27 maart 2023, die als bijlage bij voorliggend document is gevoegd, bevat onder andere een inventarisatie van de ecologische en landschappelijke waarde van de projectlocatie voor aanvang van de werkzaamheden. Hierbij is een overzicht opgesteld van het potentieel voor plant- en diersoorten, gerelateerd aan de omgeving. Op basis hiervan zijn maatregelen ter simulatie van het duurzame medegebruik van flora en fauna op de projectlocatie voorgesteld.

Rondom het beoogde gebouw wordt een omvangrijk maatregelenpakket toegepast om biotoopwaarde en biodiversiteit te vergroten, zoals (nest)kasten voor zangvogels, en egel, insectenhôtels, een biodiverse aanplant met kruidenrijke bloemmengsels, hagen, laanbomen, takkenrillen en vast planten waaronder waardplant bruin-blauwtje.

Het beoogde plan wordt aan de Gids Ruimtelijke Kwaliteit getoetst op het moment van beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen. Voor de beoogde ontwikkeling is een adviesrapport omtrent welstand opgesteld. Uit dit rapport volgt een positief advies.

“Het bouwplan heeft een heldere opzet en is zorgvuldig uitgewerkt. Het bouwplan past goed in zijn omgeving qua bouwmassa, materiaal en kleurgebruik. Daarnaast voldoet het bouwplan aan de redelijke eisen van welstand.”

3.4.3.2 Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt aangesloten bij de Welstandsnota.

3.4.4 Gebiedsvisie NEXT-garden

De gebiedsvisie voor NEXTgarden van de gemeente Lingewaard vormt het ruimtelijk-strategisch kader voor de verdere ontwikkeling van het glastuinbouwgebied tussen Huissen en Bemmelen. In de visie wordt ingezet op het versterken van NEXTgarden als toekomstbestendig en innovatief tuinbouwcluster binnen de regionale agro- en logistieke corridor langs de A15. Het gebied omvat circa 735 hectare en huisvest reeds een groot aantal glastuinbouwbedrijven en aanverwante activiteiten. De visie richt zich op het faciliteren van schaalvergroting, clustering en modernisering van de glastuinbouwsector, gecombineerd met versterking van de economische positie van het gebied en de samenwerking tussen ondernemers, kennisinstellingen en overheden.

3.4.4.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een distributiecentrum op het voormalige veilingterrein aan de Nijverheidsstraat te Bommel, gelegen op het bedrijventerrein Pannenhuis binnen de gemeente Lingewaard.

De Leutensche Leigraaf (regionale watergang) vormt een belangrijke hoofdverbinding (primaire watergang) en is daarnaast een essentiële schakel tussen de Linge en de uiterwaarden van de Nederrijn. De gemeente Lingewaard streeft ernaar de ecologische en recreatieve waarde van de Leigraaf verder te ontwikkelen en te versterken. Vanuit landschappelijk en ecologisch perspectief wil de gemeente verdichting binnen deze zone zoveel mogelijk voorkomen.

Vanuit het ecologisch onderzoek zijn ecologisch versterkende maatregelen voorgesteld. Zoals reeds hiervoor benoemd bevat natuurrapportage van Econsultancy van 27 maart 2023, die als bijlage bij voorliggend document is gevoegd, onder andere een inventarisatie van de ecologische en landschappelijke waarde van de projectlocatie voor aanvang van de werkzaamheden. De projectlocatie ligt op bedrijventerrein Pannenhuis II, in de gemeente Lingewaard. De gemeente heeft een 'Lokale Adaptatiestrategie Lingewaard' met als doel een mooi, klimaatbestendig Lingewaard te realiseren dat optimaal is aangepast aan de gevolgen van klimaatverandering. Onderdeel van deze strategie is zo veel mogelijk groen realiseren. Hierdoor wordt tevens getracht om de biodiversiteit te vergroten. Op basis van het feit dat de projectlocatie is gedefinieerd als land met lage ecologische en landschappelijke waarde, kunnen maximaal twee punt worden behaald voor LE 02 'Bescherming van ecologische waarden', indien het ecologisch werkprotocol wordt gevolgd tijdens de bouwwerkzaamheden. Econsultancy heeft een overzicht gegeven van maatregelen die getroffen kunnen worden naar aanleiding van het ecologisch potentieel van de projectlocatie en omgeving. Middels overleg tussen betreffend ecooloog en projectontwikkelaar kan besloten worden om voor de volgende soortgroepen maatregelen te realiseren: zangvogels, vleermuizen, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, insecten (bijen en vlinder), schimmels en planten. In onderstaande tabel zijn de mogelijke maatregelen samengevat:

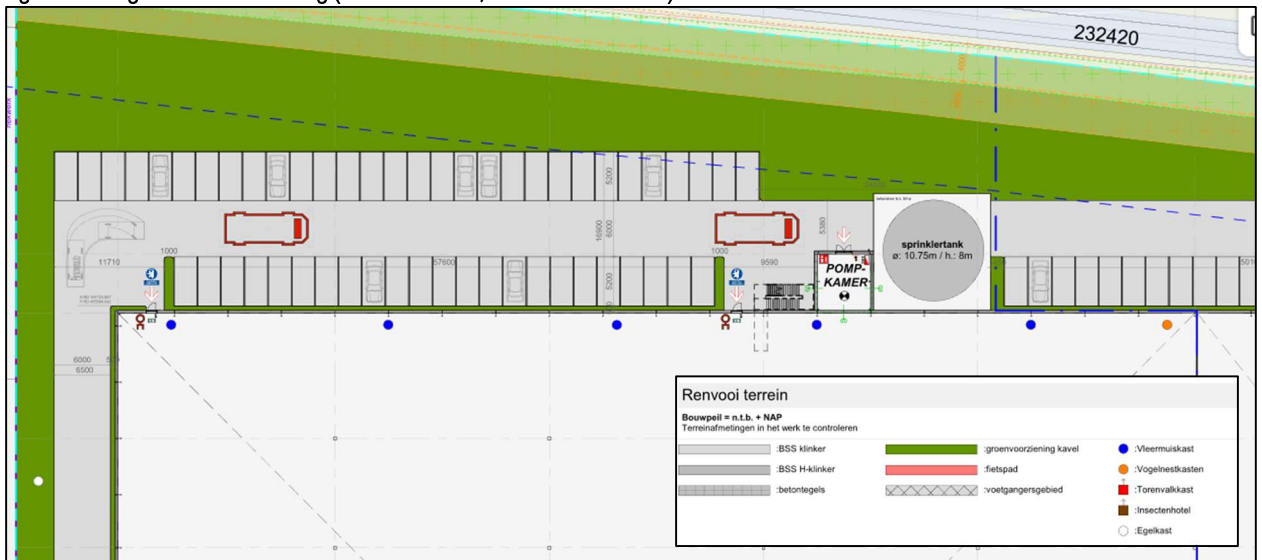
Tabel 1. Mogelijke maatregelen (bron: Econsultancy)

| levensvormen | faunamaatregel |
|--------------|--|
| 1a | Een mix van diverse zangvogelkasten, maar minimaal 10 |
| 1b | Plaatsen van een torenvalkkast, in combinatie met 5 zangvogelkasten |
| 2a | 6 vleermuiskasten voor gebouwbewonende vleermuizen (inbouw of aan gevel) |
| 2b | 2 vleermuispaalkasten |
| 2c | 3 egelkasten op beschutte plekken verspreid over het terrein |
| 3 | Takkenril nabij waterlichaam, minimaal 6 meter lang, 50cm breed en 1 meter hoog |
| 4a | Minimaal 4 m ² aan insectenhotel, nabij insectenaantrekkende beplanting |
| 4b | Aanplanten van waardplant voor Rode Lijstsoort bruin blauwtje, diverse geraniumsoorten. Minimaal 20 m ² |
| 4c | Mix van 4a en 4b |
| 5 | Aanleg van minimaal 150 meter lang pad met houtsnippers, afgebakend met kleine stammetjes. |
| 6 | Aanplant van minimaal 50 m ² moeraswolfsmelk langs oever van de sloot |

| Beplantingsmaatregelen | |
|------------------------|--|
| 1 | Minimaal 300 m ² insectenaantrekkende beplanting (vaste planten en/of mengsel), in ieder geval nabij insectenhôtels |
| 2 | Minimaal 100 m ² (gemengde) haag |
| 3 | Ecologisch waardevolle bomen aanplanten |
| 4 | Groen dak realiseren |

In onderstaande figuur is de terreintekening weergegeven. Op deze terreintekening is weergegeven op welke manier natuurinclusief bouwen is geïmplementeerd, zoals vleermuis-, vogelnest-, torenvalk-, egelkasten en insectenhôtels.

Figuur 9. Fragment terreintekening (bron: Hercuton, d.d. 12 maart 2026)



3.4.4.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de Gebiedsvisie NEXT-garden.

3.4.5 Beleidsregels huisvesting gemeente Lingewaard 2025

De Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten gemeente Lingewaard 2025 vormen het toetsingskader voor het college van burgemeester en wethouders van de Lingewaard bij aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten. Het beleid is opgesteld om te voorzien in voldoende en kwalitatief goede huisvesting voor tijdelijke internationale werknemers die in de gemeente werkzaam zijn, terwijl tegelijkertijd het woon- en leefklimaat voor omwonenden wordt beschermd.

In de beleidsregels wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende vormen van huisvesting, waaronder reguliere huisvesting (tot maximaal 40 personen), grootschalige huisvesting (meer dan 40 personen), seizoensgebonden huisvesting bij een agrarisch bedrijf en tijdelijke huisvesting bij een werkgever in het buitengebied. Voor alle vormen gelden algemene voorwaarden met betrekking tot kwaliteit, beheer en ruimtelijke inpassing. Zo moet huisvesting voldoen aan kwaliteitsnormen die zijn gebaseerd op de normen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF), waaronder een minimale gebruiksoppervlakte van 15 m² per persoon en een maximum van twee personen per slaapkamer. Daarnaast moet de exploitant beschikken over een beheerplan waarin toezicht, onderhoud en maatregelen ter voorkoming van overlast worden geregeld.

3.4.5.1 Relatie tot ontwikkeling

In de toekomstige situatie zijn arbeidsmigranten werkzaam op onderhavige locatie. De arbeidsmigranten worden niet ter plaatse gehuisvest en moeten elders op een geschikte locatie worden gehuisvest. Deze locatie zal moeten voldoen aan de normen van de Stichting Normering Flexwonen.

3.4.5.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in huisvesting voor arbeidsmigranten in het projectgebied zelf.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 ARCHEOLOGIE

4.1.1 Algemeen

Erfgoedwet

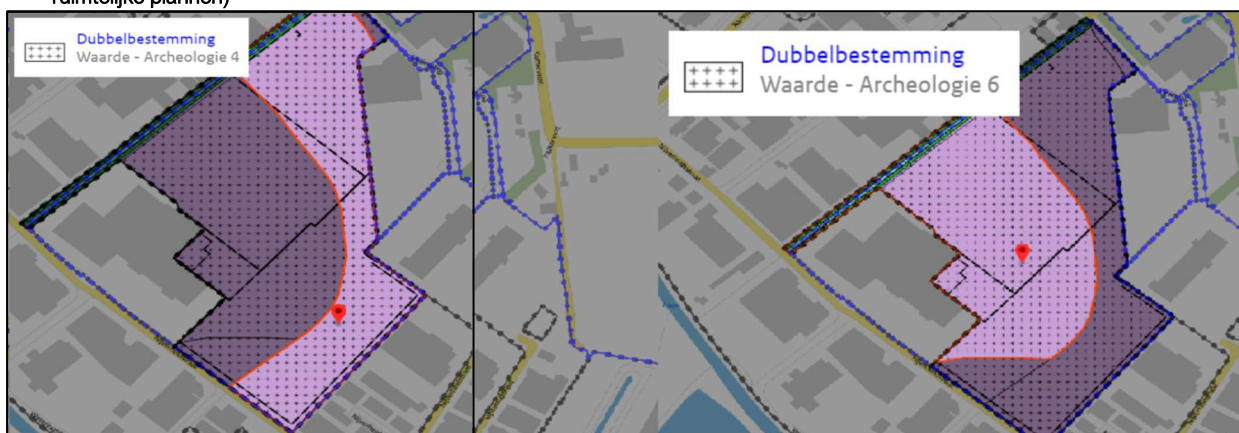
De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2023 in werking treedt.

4.1.2 Relatie tot ontwikkeling

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente. Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Het behoud en bescherming van te verwachten archeologische waarden ter plaatse van de projectlocatie worden beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (4 en 6)' zoals reeds aangewezen op de verbeelding bij het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Veegplan, Veilingterrein".

Figuur 10. Archeologische dubbelbestemmingen verbeelding bestemmingsplan "Bedrijventerrein Veegplan, Veilingterrein" (bron: ruimtelijke plannen)



Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 100 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden in voldoende mate zijn vastgesteld.

Waarde – Archeologie 6

De voor 'Waarde – Archeologie 6' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 2.500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden in voldoende mate zijn vastgesteld.

Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en inventariseren veldonderzoek (verkennend booronderzoek)

In november 2020 is een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek) uitgevoerd door RAAP ter plaatse van de Veilingweg 16 te Bemmel. Het onderzoek vond plaats in het kader van een voorgenomen eigendomsoverdracht. De rapportage van 30 november 2020 is in bijlage 6 bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

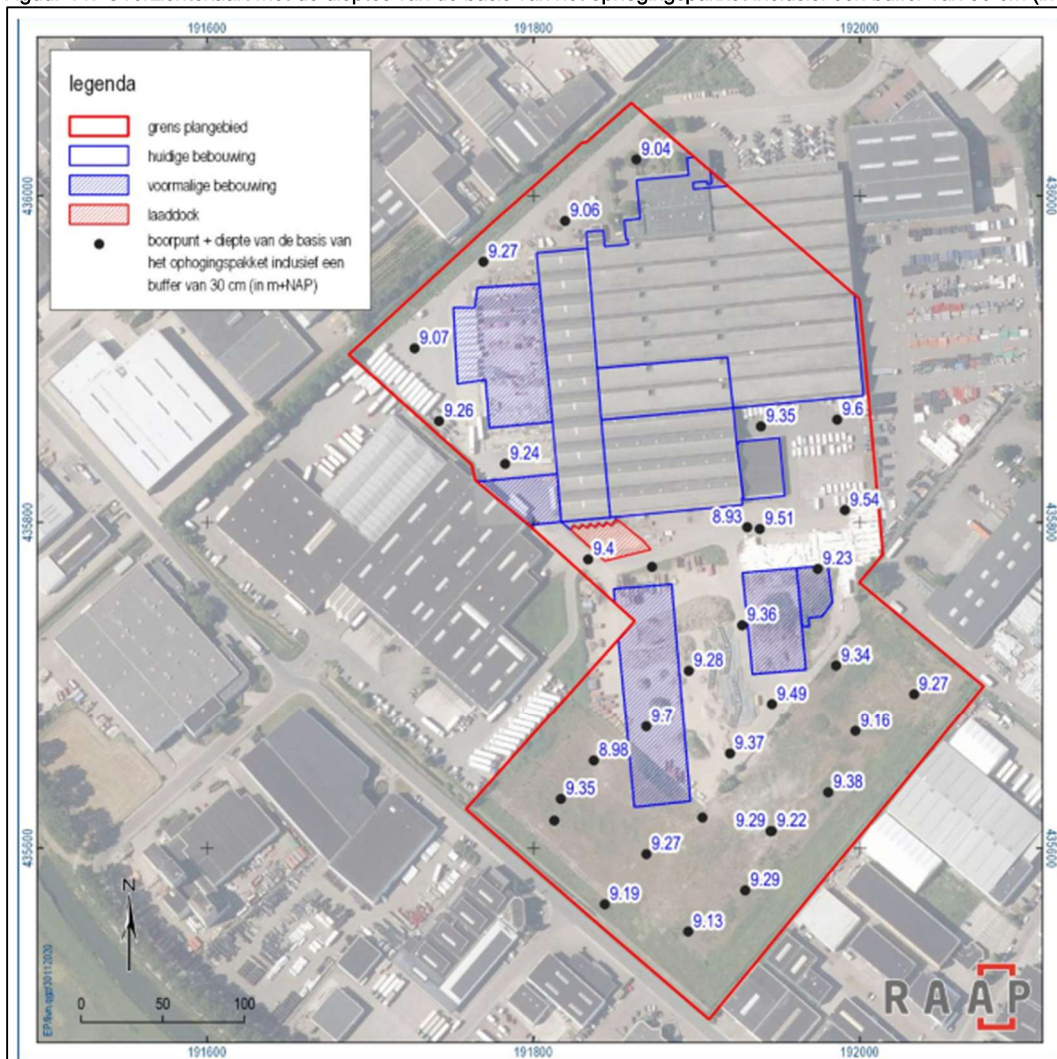
Op grond van de onderzoeksresultaten en onder verwijzing naar de doelstellingen, worden de volgende uitspraken gedaan in de rapportage van RAAP:

Binnen het plangebied zijn (zeer) stevige kom-, oever-, geul- en beddingafzettingen aanwezig van de stroomgordel van Walbeek (rivieractiviteit tussen 3000-2500 BP). Langs deze stroomgordel zijn in de directe nabijheid van het plangebied diverse archeologische vindplaatsen bekend met name uit de periode ijzertijd t/m de middeleeuwen. De stroomgordelafzettingen worden afgedekt door een ophogings- en/of puinpakket van 20 tot 125 cm dik. Op veel locaties is onder dit opgebrachte pakket nog een oude bouwvoor herkend. De bodem binnen het plangebied is (op enkele locaties na) nagenoeg intact, alhoewel de top vaak (licht) verstikt is.

In de boringen zijn in tegenstelling tot divers kaartmateriaal, geen Pleistocene afzettingen aangetroffen. In de komafzettingen zijn enkele (licht ontwikkelde) vegetatiehorizonten herkend in de noordelijke helft van het plangebied. Tevens zijn enkele archeologische indicatoren aangetroffen (een klein fragment aardewerk en enkele spikkels rood puin of roodleem in de stevige komafzettingen en enkele brokjes rood puin (vermoedelijk van een zacht baksel baksteen) en spikkels rood puin/rood leem in de kleiige komafzettingen direct onder de ophogingslaag (mogelijk te interpreteren als oude bouwvoor). De aanwezigheid van (een) archeologische vindplaats(en) kan op basis van onderhavig verkennend booronderzoek niet worden uitgesloten. Het gebied is in potentie kansrijk. De aan de kom- en Pleistocene afzettingen toegekende lage- en middelmatige archeologische verwachting kan op basis van onderhavig verkennend onderzoek naar boven toe worden bijgesteld.

Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat in het plangebied mogelijk archeologische resten bedreigd worden bij toekomstige bouwplannen, waartoe sloop van de bestaande bebouwing ook wordt gerekend. Indien de geplande bodemingrepen dieper reiken dan de dikte van de ophogingslaag inclusief een buffer van 30 cm (dit verschilt enigszins per locatie), wordt aanbevolen in het kader van de bestaande planvorming de onderstaande vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) te nemen. De dieptes inclusief de bufferzone staan weergegeven in onderstaande figuur.

Figuur 11. Overzichtskaart met de dieptes van de basis van het ophogingspakket inclusief een buffer van 30 cm (in m+NAP)



Om de gespecificeerde verwachting te toetsen wordt vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een karterende fase van een inventariserend veldonderzoek. Gezien de prospectiekenmerken van de te verwachten vindplaatsen uit de ijzertijd tot en met late middeleeuwen in de vorm van nederzettingsterreinen en/of grafvelden is proefsleuvenonderzoek de geëigende methode voor vervolgonderzoek. Aangezien grafvelden (uit ijzertijd/Romeinse tijd) zich kenmerken door de afwezigheid van een strooiing van vondstmateriaal wordt een karterend booronderzoek niet geschikt geacht als vervolgonderzoek.

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 toetsen 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.

Het projectgebied is vrijgegeven van de verplichting tot archeologisch onderzoek, waardoor er op het gebied van archeologie geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het initiatief.

4.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.2 CULTUURHISTORIE

4.2.1 Algemeen

Erfgoedwet

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. In de Erfgoedwet is onder andere opgenomen hoe de rijksbeschermd collecties worden beheerd, hoe rijksbeschermd erfgoed wordt aangewezen en hoe het wordt beschermd.

Het deel van de Monumentenwet dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

Het plangebied bevat geen monumenten met rijk- of gemeentelijke bescherming. Tevens maakt het plangebied geen onderdeel uit van een rijks- of gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Het onderdeel cultuurhistorie staat de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.3.1 Algemeen

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 2. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering.

| Milieucategorie | Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk | Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|---|---|
| 1 | 10 m | 0 m |
| 2 | 30 m | 10 m |
| 3.1 | 50 m | 30 m |
| 3.2 | 100 m | 50 m |
| 4.1 | 200 m | 100 m |
| 4.2 | 300 m | 200 m |
| 5.1 | 500 m | 300 m |
| 5.2 | 700 m | 500 m |
| 5.3 | 1.000 m | 700 m |
| 6 | 1.500 m | 1.000 m |

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie bevindt zich op het voormalig veilingterrein. Ter plaatse zijn jarenlang bedrijfsactiviteiten uitgeoefend (op- en overslag van goederen). De projectlocatie kent de bestemming 'Bedrijventerrein' en 'Bedrijventerrein – Uit te werken'. Omliggende bestemmingen betreffen overwegend 'Bedrijventerrein'. Verder gelegen zijn agrarische gronden aanwezig met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Oeverwallen' en 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Verdeeld zijn een aantal woonbestemmingen aanwezig. De meest nabijgelegen woonbestemming is gelegen aan de oostkant van de projectlocatie op een afstand van circa 112 meter. Gezien voorgaande is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

De projectlocatie staat binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' logistieke bedrijven toe door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – logistieke bedrijven'. Voor het overige deel (binnen de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' zijn bedrijven, bedrijfsgebonden kantoren en aan de bestemming ongeschikte bouwdelen zoals silo's, kranen, liften en afzuiginstallaties toegestaan. Distributiecentra, pak- en koelhuizen vallen in milieucategorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'. Bedrijvigheid in deze milieucategorie is reeds toegestaan ter plaatse van de projectlocatie, zowel binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – logistieke bedrijven' (bestemming 'Bedrijventerrein') als binnen de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken'.

Voor bedrijven in milieucategorie 3.1 wordt een richtafstand van 50 meter aangehouden in een rustige woonwijk. In gemengd gebied kan deze richtafstand worden verlaagd naar 30 meter. Gelet op de afstand tussen de meest nabijgelegen woning (112 meter) en de projectlocatie kan ruim aan de richtafstand van 30 meter worden voldaan.

4.3.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een distributiecentrum. De projectlocatie bevindt zich op voldoende afstand van gevoelige functies, waardoor zorg wordt gedragen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van gevoelige functies en de bestaande bedrijven niet in hun functioneren worden belemmerd.

4.4 BODEM

4.4.1 Algemeen

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

Op de projectlocatie zijn (meerdere) bodemonderzoeken uitgevoerd, waaronder een 'Verkennd en nader bodemonderzoek inclusief asbest en onderzoek puinlaag' (rapportage van 26 september 2019), een 'Verkennd bodemonderzoek' (rapportage van 7 april 2020) en een 'Milieuhygiënisch bodemonderzoek' (rapportage van 17 augustus 2020). In onderstaande paragraaf wordt een samenvatting van de onderzoeken gegeven om te bepalen of sprake is van een verontreinigde bodem. De rapportages zijn als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Verkennd en nader bodemonderzoek inclusief asbest en onderzoek puinlaag (2019)

Door BOOT organiserend ingenieursbureau B.V. is het verkennd bodemonderzoek inclusief asbest en een onderzoek puinlaag uitgevoerd in opdracht van Van Dalen Huissen B.V. aan de Veilingweg 16 te Bemmel. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie.

Figuur 12. Hypothese en resultaten (bron: Verkennd bodemonderzoek inclusief asbest en een onderzoek puinlaag)

| ONDERZOEKSLOCATIE/ DEELLOCATIE | STRATEGIE ¹ | RESULTATEN ² | |
|-----------------------------------|--|---|---|
| | | GROND | GRONDWATER |
| Gehele locatie | ONV-NL | Kobalt*, nikkel*, zink*, minerale olie*, PAK*, PCB* | Barium* |
| NO oliespot OBAS | NO | Minerale olie*** | Minerale olie***, barium* (geen drijfslag) |
| Gehele locatie asbest | VED-HE-AS | Asbest** | n.v.t. |
| NO asbest | NO-AS | Asbest 46,08 mg/kg ds | n.v.t. |
| Puinlaag (menggranulaat) | NEN5897 paragraaf 6.5.2 (+ analyse indicatief AP04 bouwstof) | Geen asbest aangetroffen Voldoet aan emissiewaarden Voldoet aan samenstellingswaarden | n.v.t. |

- 1)
 ONV-NL: onverdacht, niet lijnvormig, conform NEN 5740
 NO: nader bodemonderzoek, conform NTA 5755
 VED-HE-AS: verdacht, diffuus belast heterogeen verdeeld, asbest, conform NEN 5707
 NO-AS: nader bodemonderzoek asbest, conform NEN 5707

- 2)
 n.o.: niet onderzocht
 -: <= AW2000 grond of streefwaarde grondwater/detectiegrens
 *: > AW2000 grond of > streefwaarde grondwater
 **: > ½(AW2000 grond+I)-waarde of > 1/2(S grondwater+I)-waarde of voor asbest: > 1/2 I-waarde
 ***: > Interventiewaarde grond of grondwater
 n.v.t.: niet onderzocht vanwege een voorkomen van grondwater op een diepte van meer dan 5 meter beneden maaiveld.

Conclusies

- Ter plaatse van de OBAS is een sterke verontreiniging met minerale olie aanwezig in de grond en in het grondwater met een volume grond van ongeveer 40 m³ en een bodemvolume grondwater van ongeveer 30 m³. Uitgangspunt is dat de verontreiniging voor 1987 is ontstaan. Op basis van de gegevens is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.
- Er is geen drijfslag waargenomen ter plekke van de sterke verontreiniging met minerale olie.
- De overige licht verhoogde concentraties op het overige terreindeel geven vanuit de Wet bodembescherming geen noodzaak voor vervolg.
- Het puin is indicatief getoetst ten behoeve van hergebruik en voldoet indicatief aan de emissie- en samenstellingswaarden voor niet-vormgegeven bouwstof. Niet vormgegeven bouwstoffen, waaronder puin kunnen binnen eenzelfde werk worden hergebruikt.
- Ter plekke van sleuf P114 is lichte concentratie asbest aanwezig.
- Op het maaiveld is op een verhard terreindeel asbestverdacht materiaal aangetroffen. Omdat het materiaal op verhard terrein is gelegen, maakt deze geen deel uit van de bodem en is niet met onderhavig onderzoek onderzocht. Op het overige terrein is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.
- In het onderzochte puin is geen asbest aangetoond.

Aanbevelingen

- De sterke verontreiniging met minerale olie in de grond en het grondwater betreft een geval van ernstige bodemverontreiniging. Aanbevolen wordt om de sterke verontreinigingen met minerale olie in de grond en het grondwater te saneren. Ten behoeve van de sanering dient een saneringsplan te worden opgesteld waarop instemming dient te worden verkregen door het bevoegde gezag Wbb (provincie Gelderland). De sanering dient te worden uitgevoerd door een BRL 7000 gecertificeerde aannemer en te worden begeleid door een BRL 6000 gecertificeerd bureau.
- Bij eventuele grondroerende werkzaamheden in de toekomst dient rekening te worden gehouden met incidenteel voorkomende stukjes asbesthoudend plaatmateriaal. Op basis van het onderzoek zijn er geen aanwijzingen dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest.
- Indien het puin bij eventuele toekomstige werkzaamheden buiten het werk wordt toegepast dient deze te worden onderzocht conform de BRL SIKB 1000 protocol 1002.
- Indien bij de ontwikkeling van de locatie grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit uitgevoerd te worden. Mogelijk kan in overleg met de gemeente een toepassing worden gezocht in het kader van actief bodembeheer (bodembeheerplan en bodemkwaliteitskaart).

Reeds is opdracht gegeven om de verontreiniging ter plaatse van de OBAS te verwijderen.

Verkennd bodemonderzoek (2020)

Door BOOT organiserend ingenieursbureau B.V. is het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in opdracht van Van Dalen Huissen B.V. aan de Veilingweg 16 te Bemmelen. Doel van het onderzoek is na te gaan of de bodem (met betrekking tot milieuhygiënische kwaliteit van de bodem) geschikt is voor het huidige en/of toekomstige gebruik of dat mogelijk een bedreiging van de volksgezondheid kan optreden.

Conclusies en aanbevelingen

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er licht verhoogde waarden (> achtergrondwaarden) met kobalt en PCB in de bovengrond en nikkel in de ondergrond aanwezig zijn. Daarnaast zijn licht verhoogde waarden (>streefwaarden) met barium, zink en naftaleen in het grondwater gemeten. De aangetoonde concentraties vormen geen aanleiding voor een vervolg (onderzoek/ sanering).

Het licht verhoogd gehalte barium in het grondwater wordt vaker aangetroffen zonder dat sprake is van een duidelijk aanwijsbare bron. In deze gevallen wordt gesproken van een verhoogde waarden met een (semi) natuurlijke oorsprong. De oorzaak van de overige licht verhoogde waarden in de grond en het grondwater is onbekend.

Vanwege het gebruik van bestrijdingsmiddelen in de omgeving van de onderzoekslocatie is de (voormalige) bovengrond onderzocht op bestrijdingsmiddelen. Er zijn geen verhoogde waarden ten opzichte van de achtergrondwaarden aangetroffen.

In de bodem is onder andere baksteen, beton, puin, repac en menggranulaat aangetroffen. De aangetroffen bijmenging kan duiden op een mogelijke verontreiniging met asbest in de bodem. De betreffende bodemlagen zijn middels asbestinspectiegaten/ -boringen onderzocht op asbest (G202, G206, G222, G225, G226, G228 en G236). Hieruit is gebleken dat in de betreffende bodemlagen geen asbest aanwezig is. De bodem wordt als zijnde niet-asbestverdacht gekenmerkt.

De milieuhygiënische kwaliteit van de onderzochte bodem ter plaatse vormt voor wat betreft chemische parameters geen belemmering voor het huidige gebruik als bedrijventerrein en eventuele herontwikkeling dan wel herinrichting van het terrein ten behoeve van bedrijfsfuncties.

Indien bij eventueel uit te voeren werkzaamheden grond van de locatie dient te worden afgevoerd, dient mogelijk een partijkeuring conform de BRL SIKB 1000 protocol 1001 te worden uitgevoerd. Hierbij dient tevens PFAS te worden onderzocht. Mogelijk kan in overleg met de gemeente een toepassing worden gezocht in het kader van actief bodembeheer (bodembeheerplan en bodemkwaliteitskaart).

Op de locatie zijn een aantal (fundatie)lagen aangetroffen in de vorm van een slakken/betonmengsel (cementgebonden slakken), slakken en menggranulaat. De (fundatie)lagen betreffen geen bodem en zijn daarom niet onderzocht.

Milieuhygiënisch bodemonderzoek (2020)

Door Royal HaskoningDHV is een aanvullend bodemonderzoek en een indicatief onderzoek naar de teerhoudendheid van asfalt uitgevoerd in opdracht van Frasers Property aan de Veilingweg 16 te Bemmelen. Doel van het aanvullend onderzoek is:

1. Verificatie van de bovengrond ter plaatse van de niet verharde terreindelen met betrekking tot de aanwezigheid van PFAS;
2. Verificatie van teerhoudendheid van de aanwezige asfaltverharding.

Uit het onderzoek blijkt dat de aanwezige asfaltverharding niet teerhoudend is. Uit de onderzoeksresultaten blijkt verder dat geen verhoogde concentraties voor PFAS zijn vastgesteld in de bovenste bodemlaag.

Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn sterkte verontreinigingen met minerale olie in de grond en in het grondwater aangetroffen. Het projectgebied is reeds gesaneerd met een bus-melding. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het initiatief.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse

Onderzoek bestemmingsplan "Bedrijvenpark Lingewaard"

In het kader van het opgestelde bestemmingsplan "Bedrijvenpark Lingewaard" is onderzoek uitgevoerd naar het aspect externe veiligheid. In dit onderzoek is uitgegaan van zwaardere bedrijvigheid uit categorie 4.2, een puinbreker en o.a. evenementen. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt bedrijvigheid gerealiseerd uit maximaal milieucategorie 3.1 (Distributiecentra, pak- en koelhuizen).

De milieucategorie die ter plaatse van de projectlocatie is beoogd is lager dan de milieucategorie uit het onderzoek externe veiligheid. In het onderzoek is ingegaan op enkele risicobronnen in de directe omgeving van de projectlocatie. Het betreffen aardgastransportleidingen, vervoer van gevaarlijke stoffen over de Karstraat (N839) en de Betuweroute.

Karstraat

In het rapport 'Externe veiligheidsrisico's op provinciale wegen in Gelderland' uit januari 2011 is de N839 opgenomen als route gevaarlijke stoffen. Uit deze rapportage blijkt dat deze weg geen plaatsgebonden risicocontour 10-6 heeft (0 meter). Tevens blijkt dat er over de Karstraat alleen transport van brandbaar vloeistof plaats vindt (LF1 en LF2). Het invloedsgebied hiervan bedraagt 45 meter en is niet gelegen over de projectlocatie.

Betuweroute

De plaatsgebonden risicocontour 10-6 van de Betuweroute is gelegen op 30 meter van de buitenste spoorstaaf. Conform het basisnet geldt een toetsafstand van 200 meter voor ruimtelijke ontwikkelingen. Buiten deze 200 m hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik ter plaatse van het projectgebied. De projectlocatie ligt op een afstand van meer dan 200 meter van de Betuweroute (circa 400 meter).

Aardgastransportleidingen

Nabij het projectgebied liggen meerdere hogedruk aardgastransportleidingen. Uit informatie van de risicokaart blijkt dat het invloedsgebied van een zestal leidingen over het projectgebied ligt. Conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen dienen de externe veiligheidsrisico's hiervan kwantitatief te worden vastgesteld. Hiertoe is een kwantitatief onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour 10-6 geen knelpunt vorm voor de voorgenomen ontwikkeling. Uit berekeningen van het groepsrisico ten gevolge van de ondergrondse aardgastransportleidingen blijkt dat het groepsrisico ten aanzien van leiding N578-07 ruim onder de oriëntatiewaarde ligt (zelfs < 0,1 maal de oriëntatiewaarde). Voor een dergelijke situatie geldt dan een beperkte verantwoordingsplicht. Ten aanzien van de andere relevante aardgastransportleidingen is de letaliteit binnen het projectgebied lager dan 100%. In een dergelijke situatie geldt tevens een beperkte verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Bij deze beperkte verantwoording dienen de aspecten hulpverlening (bij een ramp of zwaar ongeval) en zelfredzaamheid nader beschouwd te worden.

Verantwoording groepsrisico

Door het groepsrisico voor een aantal aardgastransportleidingen lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of de hoogte van het groepsrisico niet meer dan 10% toeneemt, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording groepsrisico.

Het maatgevende scenario voor een aardgastransportleiding is een fakkelbrand als gevolg van een externe beschadiging van de leiding. Het projectgebied ligt binnen de 1% letaliteitsafstand van de fakkelbrand. De mogelijkheden voor de rampbestrijding worden onder andere bepaald door de mogelijkheden voor de hulpdiensten om het gebied te bereiken en de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen.

In de toelichting van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Veegplan, Veilingterrein" is beschreven dat het advies van de VGGM aangeeft dat niet de brandweer de lekkage kan verhelpen, maar alleen Gasunie. De inzet richt zich dan ook op de effectbestrijding van het incident. Door hittestraling ontstaan secundaire branden en op grotere afstand de dreiging hiervan.

Om secundaire branden te bestrijden is de basisbrandweezorg afdoende. Hiermee kunnen branden bestreden worden en kunnen waterschermen opgesteld worden om de dreiging hiervan te voorkomen. Door de VGGM is in een mail van 6 augustus 2014 aangegeven dat er voldoende bluswatercapaciteit aanwezig is in de omgeving. De bluswatercapaciteit bedraagt 60 tot 120 m³ per uur. Hiermee is de basisbrandweezorg gewaarborgd. Bij een brandmelding worden alle toegangshekken en -deuren automatisch ontsloten.

Voor het vermogen om zichzelf en/of anderen in veiligheid te brengen bij de dreiging van, of het bestaan van een gevaarlijke situatie wordt de term zelfredzaamheid gebruikt. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen onder andere de fysieke gesteldheid en zelfstandigheid van de aanwezigen, de alarmeringsmogelijkheden en vluchtmogelijkheden een rol.

Het advies van VGGM van 3 februari 2014 geeft aan dat, het hier een bedrijvenpark betreft, het in de verwachting ligt dat de aanwezige personen, mits tijdig gewaarschuwd, zichzelf zelfstandig in veiligheid kunnen brengen. Verder ligt het projectgebied binnen de dekkingscirkel van het sirenenetwerk. Ook is het mogelijk de aanwezige mensen gericht te waarschuwen middels NL-Alert.

In het advies van VGGM wordt verder aangegeven dat in geval van een incident, de aanwezige in het effectgebied de voorkeur geven om richting de (toekomstige) A15 te vluchten. Het lokale wegennet en de brug over de rivier de Linge vormen dan mogelijk een knelpunt, voor de bereikbaarheid van de hulpdiensten en het ontvluchten/ evacueren van het projectgebied en de omgeving. Gezien de grote van de ontwikkeling is de gemeente niet bij machte hier een verandering in mogelijk te maken.

Daarnaast is er nog een aantal organisatorische en bouwkundige maatregelen geadviseerd door de VGGM. De standaard brandveiligheidsvoorzieningen worden meegenomen conform bouwbesluit bij de realisatie van nieuwe gebouwen en bij functie wijziging. De overige geadviseerde maatregelen worden gezien de grootte van het risico, de grootte van de ontwikkeling en het feit dat het geen ruimtelijke relevantie heeft, niet nader overwogen.

Als laatste geldt dat binnen de aanduiding 'Leiding – Gas' geen verharding mag worden toegevoegd, zodat de leidingbeheerder bij calamiteiten onmiddellijk bij de leiding kan. Voor de hogedruk gastransportleiding (N-578-07) geldt dat een belemmeringsstrook van 4 meter wordt gehanteerd aan weerszijden van de hogedruktransportleiding, om een veilige en ongestoorde ligging van deze leiding te waarborgen. Binnen deze 4-meterzone zijn geen ontwikkelingen of bouwwerkzaamheden toegestaan zonder voorafgaande toestemming van Gasunie.

4.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 GELUID

4.6.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

4.6.2 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een distributiecentrum. De meest nabijgelegen woonbestemming is gelegen aan de oostkant van de projectlocatie op een afstand van circa 112 meter. Zoals reeds beschreven in paragraaf 4.3 Bedrijven en milieuzonering betreft de richtafstand van een bedrijfsmatige voorziening in milieucategorie 3.1, 50 meter (30 meter in gemengd gebied). De geluidgevoelige bestemmingen bevinden zich daarmee ruim buiten de richtafstand het beoogde distributiecentrum. Geluidshinder als gevolg van het beoogde initiatief is dan ook niet te verwachten.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.7 LUCHTKWALITEIT

4.7.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van een distributiecentrum. Op basis van de berekende verkeersgeneratie (zie paragraaf 4.10) is de NIBM-rekentool gebruikt. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat de bijdrage van het extra verkeer mogelijk in betekende mate is.

Figuur 14. NIBM-rekentool (geraadpleegd op 19 maart 2026)

| Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024 | |
|---|-------|
| Jaar van planrealisatie | 2027 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan | |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) | 679 |
| Aandeel vrachtverkeer | 17,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer | |
| NO ₂ in µg/m ³ | 1,20 |
| PM ₁₀ in µg/m ³ | 0,13 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³ | 1,2 |
| Conclusie | |
| De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk | |

In het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Veegplan, Veilingterrein" is echter al rekening gehouden met een toename van het aantal 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 zie figuur 12) past binnen de aantallen die zijn genoemd in het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Veegplan, Veilingterrein".

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.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de luchtk kaart van Atlas Leefomgeving kan worden beoordeeld wat de totale concentratie is ter plaatse van een specifiek rekenpunt. De totale concentratie bestaat uit de achtergrondconcentratie (op basis van de GCN-kaart) en de lokale bijdrage (van lokale bronnen, op basis van data over o.a. verkeersgegevens). Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze concentraties zijn: 40 µg/m³ voor stikstofdioxide NO₂, 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

Onderstaande tabel toont de totale concentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (geraadpleegd via Atlas Leefomgeving op 17 maart 2023) met bijbehorende grenswaarden.

Tabel 3. Totale concentraties van stikstofdioxide en fijnstof in nabijheid van de projectlocatie

| Jaar | Totale concentratie | | |
|--------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--|
| | NO ₂ (µg/m ³) | PM ₁₀ (µg/m ³) | PM _{2,5} (µg/m ³) |
| 2020 | 13,9 | 16,0 | 9,1 |
| Grenswaarden | 40 | 40 | 25 |

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden. De maximale bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is niet van zodanige omvang dat een overschrijding van de grenswaarden hierdoor te verwachten is.

4.8.1 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.9 NATUUR

4.9.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

Door Econsultancy is een BREEAM Natuurrapportage opgesteld ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan de Veilingweg te Bommel. De rapportage van 27 maart 2023 is in bijlage 5 bij de ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd. De natuurrapportage is opgesteld in het kader van de BREEAM-certificering Landgebruik en Ecologie en heeft tot doel om een overzicht te genereren ten aanzien van de credits LE 01, 02, LE 04, LE 05 en WAT 04 en aan te geven voor welke onderdelen punten behaald kunnen worden.

Uit de Natuurrapportage volgt dat de projectlocatie kan worden gedefinieerd als land met lage ecologische en landschappelijke waarde, waardoor maximaal twee punten worden behaald voor LE 02 'Bescherming van ecologische waarden', indien het ecologisch werkprotocol wordt gevolgd tijdens de bouwwerkzaamheden.

Het rapport bevat een inventarisatie van de ecologische en landschappelijke waarde van de projectlocatie voor aanvang van de werkzaamheden, een overzicht van het potentieel voor plant- en diersoorten, gerelateerd aan de omgeving, alsmede voorgestelde maatregelen ter stimulatie van het duurzame medegebruik van flora en fauna op de projectlocatie. Op 8 februari 2023 is daartoe de projectlocatie voor het eerst bezocht. Tijdens dit veldbezoek is de projectlocatie, alsmede de directe omgeving van de projectlocatie beoordeeld op de ecologische kwaliteit. Hieronder worden de aspecten soortenbescherming en gebiedsbescherming nader uitgewerkt.

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.

Figuur 15. Ecologisch werkprotocol (bron: Natuurrapportage Econsultancy)

| Type werkzaamheden | Maatregel |
|--|---|
| Start werkzaamheden en bouwrijp maken | 1. Bouwrijp maken en groenverwijdering dient buiten het broedseizoen plaats te vinden (buiten maart - half augustus) of er dient vooraf een controle plaats te vinden op afwezigheid van nesten door een ecooloog. Een inspectie door een ecooloog voorafgaand aan de start van de bouw is dan tevens nodig. |
| Algemene werkzaamheden | 1. Let bij werkzaamheden op algemene soorten zoogdieren als konijnen, diverse muizensoorten en incidenteel aanwezige amfibieën als gewone pad en bruine kikker. Geef soorten de tijd en ruimte om te vluchten, door één richting op te werken. Indien mogelijk deze dieren met de hand verplaatsen buiten de invloed van de ingreep. Verder dienen de werkzaamheden in één richting worden uitgevoerd. |
| Voorkomen van gronddepots tijdens werkzaamheden. | 1. Pioniersoorten als oeverwaluw die in de omgeving kan voorkomen, kunnen gedurende de werkzaamheden de onderzoekslocatie in korte tijd koloniseren. Oeverwaluwen kunnen in korte tijd nestholen graven in gronddepots. Voorkom dat tijdens het broedseizoen gronddepots ontstaan of indien niet mogelijk voorkom dat stijlwallen ontstaan. Indien de grondtaluds een hellingshoek van 45 graden of kleiner hebben is het risico dat oeverwaluw erin gaat broeden nihil. 2. Voorkom tevens het langdurig opslaan van stenenstapels en bouwmaterialen op het terrein, zodat er geen potentiële verblijfslocaties ontstaan voor marterachtigen. 3. Zoogdieren als konijnen en vossen kunnen holen graven in gronddepots. Dek gronddepots af of voorkom dat gronddepots gedurende lange periodes op de locaties aanwezig blijven. Geef bij het weghalen van de gronddepots de dieren de tijd om te vluchten. |
| Inrichting werkteerren | 1. Bij voorkeur overdag werken en, indien verlichting nodig is, zorg dat de verlichting niet uitstraalt naar de omgeving om verstoring van eventueel aanwezige vlieermuizen en andere nachttactieve dieren te voorkomen. |
| Algemeen | 1. Bij twijfel over aanwezigheid van beschermde soorten of bij onverwachte situaties bel met de ecologisch begeleider: Sebastiaan Slange 06-40747155 of 0485-581818 |

In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met broedvogels. Door de werkzaamheden buiten de broedperiode (maart – half augustus) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien tijdens het broedseizoen gestart wordt met de werkzaamheden dient actief broedvrij gehouden te worden én voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitgevoerd te worden door een erkend ecooloog.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

De dichtstbijzijnde Nederlandse Natura 2000-gebieden met voor stikstofgevoelige habitattypen betreft Rijntakken op een afstand van circa 2,4 kilometer van de inrichtingsgrens en Veluwe op een afstand van circa 8,9 kilometer van de inrichtingsgrens. De projectlocatie ligt ook binnen 25 km van Duitse Natura 2000-gebieden.

Bij de realisatie van ruimtelijke plannen dient te worden beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. Op 27 februari 2025 is een Omgevingsvergunning voor een Natura-2000 activiteit aangevraagd bij de Provincie Gelderland voor dit project. Hiermee is het bevoegd gezag formeel verschoven van de ODRA, met als adviseur Provincie Gelderland, naar de Provincie Gelderland als volledig bevoegd gezag. ODRA is geen toetsend orgaan voor deze vergunningaanvraag. Voorgesteld wordt om in de vergunningen waarvoor ODRA wél bevoegd gezag is, zoals de Omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit, een voorschrift te verbinden aan de noodzaak om de Omgevingsvergunning Natura-2000 activiteit van de Provincie Gelderland te verkrijgen.

Initiatiefnemer is niet voornemens de grondslag van haar lopende vergunningaanvraag voor de Natura-2000 activiteit te verlaten waarmee de juridische status daarvan ongewijzigd blijft. Overigens blijkt uit de uitgevoerde stikstofberekeningen dat sprake is van een depositietoename op Natura 2000- gebieden in zowel de aanlegfase als gebruiksfase. Voor het verkrijgen van een vergunning Natura 2000-activiteit is een passende beoordeling uitgevoerd door adviesbureau Ecosolver. De passende beoordeling is gebruikt voor het aanvragen van deze vergunning. Deze procedure is in behandeling.

De passende beoordeling laat zien dat de ontwikkeling niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en heeft geen nadelige invloed op de mogelijkheden om de instandhoudingsdoelstellingen te bereiken.

Natuurnetwerk Nederland

Het meest nabijgelegen gebied behorende tot Natuurnetwerk Nederland ligt op circa 170 meter ten noorden van de projectlocatie. De wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland zullen, gezien de voorgenomen plannen, niet worden aangetast.

Houtopstanden

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij gedeputeerde staten. Echter voldoen de aanwezige bomen niet aan de benodigde criteria waardoor overtreding van de Wet natuurbescherming ten opzichte van houtopstanden niet aan de orde is.

4.9.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.10 VERKEER EN PARKEREN

4.10.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

Parkeren

In het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Veegplan, Veilingterrein" is opgenomen dat de toetsing aan de geldende parkeernormen plaatsvindt bij het beoordelen van de omgevingsvergunning bouwen. Het parkeren dient in ieder geval plaats te vinden op eigen terrein.

Op het initiatief is de 'Nota Parkeernormen Lingewaard 2024' van toepassing.

De gemiddelde Omgevingsadressendichtheid (OAD) van de gemeente Lingewaard (2023) bedraagt 974 adressen per vierkante kilometer en wordt daarmee gecategoriseerd als weinig stedelijk gebied (500-1.000 adressen per km²). De CROW-parkeerkcijfers voor weinig stedelijk gebied zijn als uitgangspunt gehanteerd.

De hoogte van de parkeernorm is ook afhankelijk van de geografische ligging van een gebied. Als een gebied verder van een centrum af ligt neemt het aanbod en de kwaliteit van alternatieven voor auto (fietsen, lopen, openbaar vervoer) en de mogelijkheden van dubbelgebruik van de parkeervoorzieningen af en neemt de

behoefte aan parkeerplaatsen toe. Aangezien het distributiecentrum gelegen is op bedrijventerrein Pannenhuis 1 mag deze worden geclassificeerd als *rest bebouwde kom*.

Voor de berekening van de parkeerbehoefte van een distributiecentrum hanteert de gemeente Lingewaard het maximaal gelijktijdig aanwezige personeelsleden. In fase 2 zijn maximaal 50 á 75 personeelsleden gelijktijdig aanwezig.

In onderstaande tabel is op basis van bovengenoemde uitgangspunten getoetst aan de 'Nota Parkeernormen Lingewaard 2024'.

| Functie | Parkeernorm | Omvang | |
|-------------------------------|---|----------|----------------------------|
| Distributiecentrum | 0,9 per max. gelijktijdig aanwezige personeelsleden | 75 | 67,5 |
| Kantoor (zonder baliefunctie) | 2,55 per 100 m2 bvo | 1.096 m2 | 27,95 |
| Totaal | | | 95,45 (afgerond 96) |

Op basis van bovenstaande tabel bedraagt de totale parkeerbehoefte voor fase 2 afgerond 96 parkeerplaatsen. In totaal worden 110 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Verkeersgeneratie en ontsluiting

Ontsluiting

De ontsluiting van de projectlocatie vindt plaats via de zuidzijde, op de Nijverheidstraat. Deze weg vormt, samen met de noordelijker gelegen Veilingweg de belangrijkste ontsluitingsweg voor bedrijventerrein Pannenhuis van en naar de Karstraat. De provinciale weg N839 (Karstraat) leidt in zuidwestelijke richting naar de A15 en in noordelijke richting, via Huissen, naar de N325 bij Arnhem. Vanaf het bedrijventerrein bedraagt de afstand naar de regionale ontsluitingswegen en stroomwegen circa 2 kilometer (A15) tot 6 kilometer (N325). In overleg met de gemeente is een adviesrichting bepaald, waarbij de verkeersinrichting vanuit het Pannenhuis 2 enkel vanaf en naar de rijksweg A15 plaatsvindt. De route in de richting van het centrum is enkel bedoeld voor bestemmingsverkeer.

De Nijverheidstraat betreft een ontsluitingsweg op een bedrijventerrein met een maximumsnelheid van 50 km/h. Het kruispunt tussen de Nijverheidstraat en de Karstraat is vormgegeven als rotonde. De Karstraat (N839) is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg en kent voor de kern Huissen, de bedrijventerreinen Pannenhuis en Agropark en voor het glastuinbouwgebied Bergerden een belangrijke functie. De weg ligt deels binnen (vanaf rotonde in noordoostelijke richting) en deels buiten (ten zuiden van de rotonde) de bebouwde kom. Zoals vaak gebruikelijk op bedrijventerreinen wordt het langzaam verkeer gemengd afgewikkeld met het gemotoriseerd verkeer. Op 5 maart 2026 heeft de raad het college opdracht gegeven de rotonde Karstraat–Nijverheidsstraat om te bouwen tot een met verkeerslichten geregeld kruispunt. De voorbereiding en uitvoering hiervan zullen plaatsvinden in de periode 2026 tot en met 2028.

Voor de beoogde ontwikkeling is deze rotonde voor de verkeersafwikkeling van belang. Het ombouwen van de rotonde naar een met verkeerslichten geregeld kruispunt zal de verkeersafwikkeling verder optimaliseren.

Om de verkeersaantrekkende werking van de vrachtwagens te berekenen is DHL bevraagd op de voertuigbewegingen. DHL geeft aan dat 15 vrachtwagens per werkdag worden verwerkt, wat resulteert in 30 verkeersbewegingen per werkdag.

De voormalige bloemenveiling is een arbeidsintensiever gebruik dan de beoogde nieuwe functie. Het kent ook meer bezoekersaantallen dan deze nieuwe functie met zich mee zal brengen. Waardoor het licht verkeer in het nieuwe gebruik lager zal zijn. Het zwaar verkeer zal vergelijkbaar zijn met het oude gebruik. De verkeersgeneratie zal hierdoor in zijn totaliteit lager zijn dan de oude functie.

4.10.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.11 WATER

4.11.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 17 maart 2023 de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de gegeven antwoorden concludeert het waterschap dat zij belang heeft bij de plannen. Op basis daarvan is het plan per mail toegestuurd met een toelichting op de plannen. Op 20 maart 2023 heeft het waterschap gereageerd en aangegeven dat het waterbelang in onderstaande paragraaf voldoende wordt beschreven en terecht wordt verwezen naar de (reeds verleende) watervergunning. De waterparagraaf is na afstemming met het waterschap aangevuld met een paragraaf klimaatadaptatie.

Zoals reeds is beschreven is het doel om een distributiecentrum te realiseren ter plaatse van de huidige caravanstalling aan de Nijverheidstraat te Bemmelen. Het terrein is opgedeeld in twee delen, die staan voor twee fasen van ontwikkeling. Het beoogde distributiecentrum betreft fase 2 van ontwikkeling. Voor zowel fase 1 als fase 2 is watervergunning aangevraagd en reeds verleend voor het plaatsen van drie duikers en de aanleg van watercompensatie voor de toename van verharding. De (verleende) watervergunning voor fase 1 en fase 2 is in bijlage 4 bij de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

De beoogde ontwikkeling heeft geen (significant) negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van de projectlocatie

Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitloegbare materialen, zoals lood, koper en zink, niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Waterkwantiteit

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, kan aanleg van extra waterberging noodzakelijk zijn. Zo wordt het verlies van berging in de bodem gecompenseerd. Het is mogelijk dat u voor een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht in aanmerking komt. De eenmalige vrijstelling geldt bij een toename in verharding van minder dan 500 m² in stedelijk gebied en minder dan 1500 m² in landelijk gebied.

Voor dit onderdeel wordt verwezen naar de reeds verleende watervergunning in de bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing. In de watervergunning zijn voorschriften opgenomen die waarborgen dat de doelstellingen

van het waterbeheer voldoende worden beschermd. De waterberging die nodig is ten gevolge van dit project is reeds gerealiseerd door de verbreding van de Leutensche Leigraaf (belangrijke hoofverbinding/primaire watergang). De Leutensche Leigraaf is een belangrijke hoofdverbinding (primaire watergang) en vormt een belangrijke ecologische schakel tussen de Linge en de uiterwaarden van de Nederrijn. Op regionale schaal maakt deze watergang onderdeel uit van het groenblauw raamwerk. Op (het versterken van de ecologische en recreatieve waarde van de) Leutensche Leigraaf wordt nader ingegaan in paragraaf 3.4.4.

Beschermde gebieden

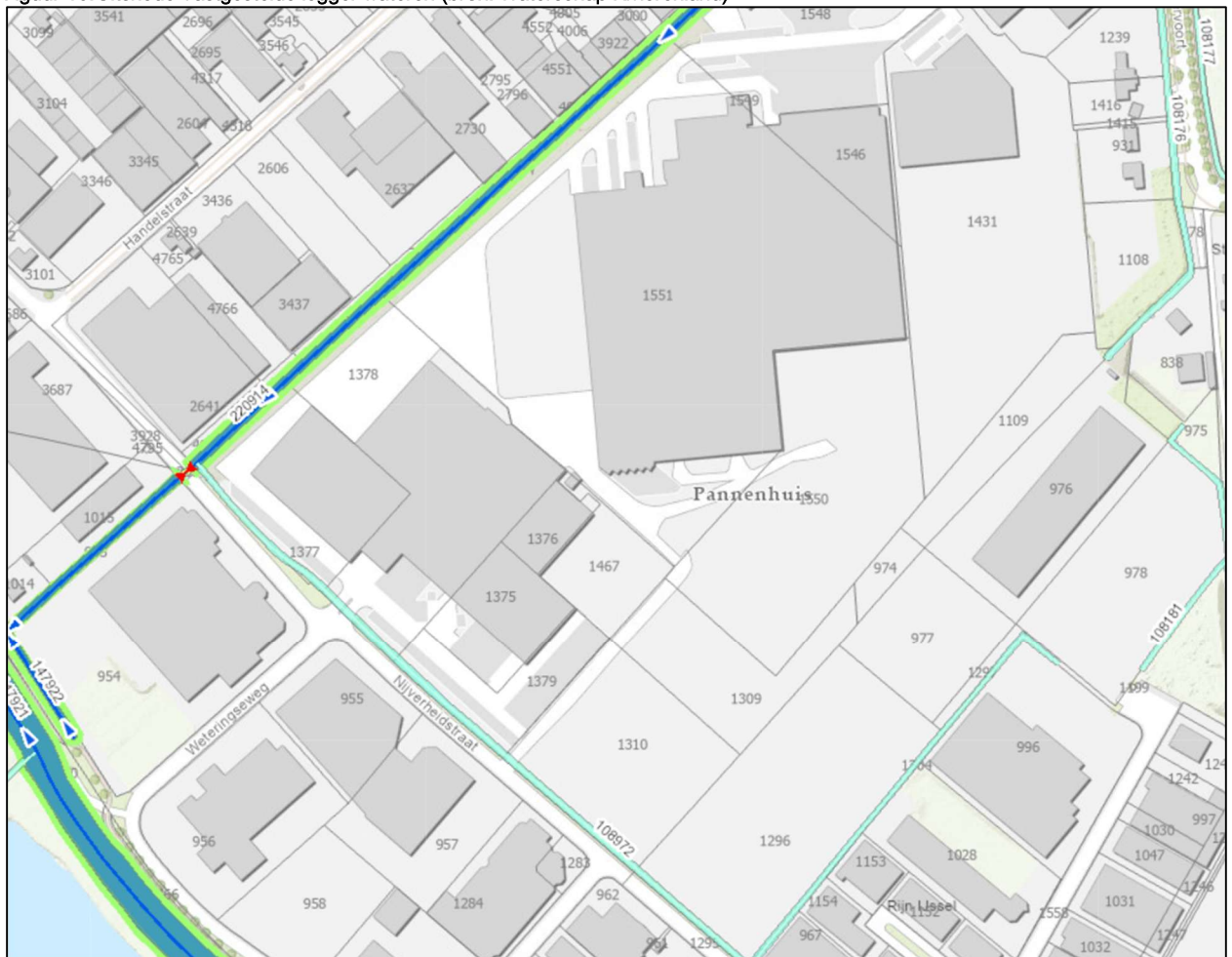
Ter plaatse van de projectlocatie ligt een (beschermingszone van een) A-watergang en een C-watergang. Bij aanleg of aanpassing van watergangen is het van belang rekening te houden met de bereikbaarheid voor onderhoud, in- en uitlaatplaatsen voor maaiboten en opslagmogelijkheden voor slootvuil en kroos. Om water van voldoende waterkwaliteit te houden (of krijgen), is ook het zelfreinigend vermogen van het watersysteem van belang.

Voor dit onderdeel wordt verwezen naar de reeds verleende watervergunning in de bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing. De aanvraag betreft het volgende:

- a. De toename verhard oppervlak en het ter compensatie verbreden van A-water;
- b. Het plaatsen van drie dammen met duikers in A-water.

De in de watervergunning opgenomen voorschriften waarborgen dat de doelstellingen van het waterbeheer voldoende worden beschermd. De beoogde (vergunde) werkzaamheden worden conform de voorschriften uit de watervergunning uitgevoerd. Het bestaande onderhoudspad (van 4 meter breed) kan niet benut worden voor waterberging en/of het planten van bomen, aangezien dit pad beschikbaar moet zijn voor onderhoud aan de watergang. Op dit onderhoudspad heeft het waterschap een zakelijk recht.

Figuur 16. Uitsnede Vastgestelde legger wateren (bron: Waterschap Rivierenland)



Riolering

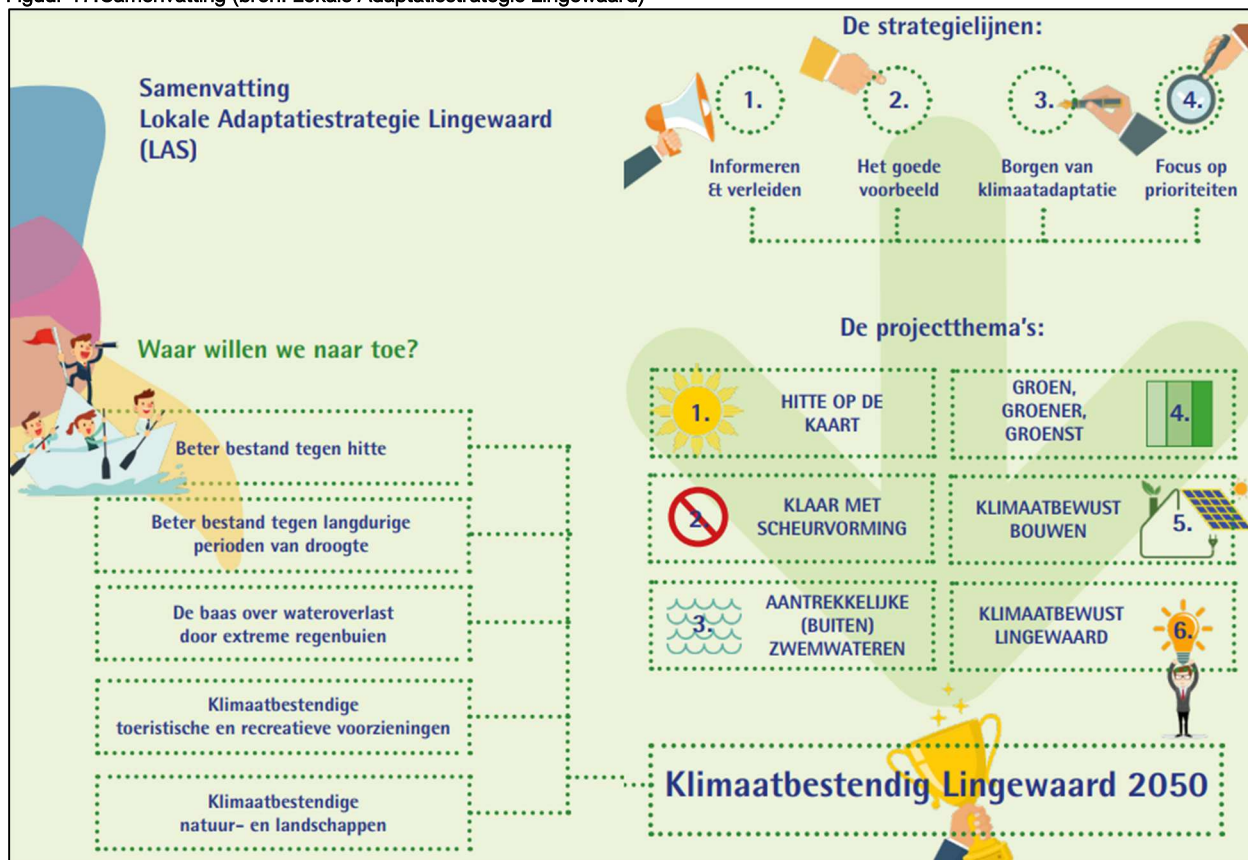
De huidige riolering op het veilingterrein blijft behouden. Hemelwater en afvalwater moeten zoveel mogelijk van elkaar gescheiden worden gehouden. Hemelwater moet geloosd worden op oppervlaktewater, mits dit kwalitatief aanvaardbaar is. Er zal een afweging gemaakt moeten worden tussen aanleg van een verbeterd gescheiden stelsel of aanvullende maatregelen bij de hemelwaterlozing. Voor de afvalwater- en hemelwaterlozingen van de bedrijven is het Activiteitenbesluit van toepassing.

Klimaatadaptatie

De gemeente Lingewaard heeft in februari 2022 de Lokale Adaptatiestrategie vastgesteld. Het doel van de strategie is om in 2050 een klimaatbestendige gemeente te zijn. Met de strategie bereidt de gemeente zich niet alleen voor op weersextremen, maar wordt ook gewerkt aan betere en koelere plekken voor ontspanning in de natuur.

Om klimaatbestendig te worden, heeft de gemeente vier strategielijnen en zes projectthema's bedacht. De projectthema's beschrijven waar de gemeente mee aan de slag gaat, en de strategielijnen beschrijven hoe de gemeente dat wil aanpakken.

Figuur 17. Samenvatting (bron: Lokale Adaptatiestrategie Lingewaard)



De te nemen maatregelen voor klimaatadaptatie worden als aandachtspunt meegenomen in de planuitwerking. De maatregelen voor klimaatadaptatie zijn weergegeven in paragraaf 3.4.3 Welstandnota.

4.11.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.12 (VORMVRIJE) M.E.R-BEOORDELING

4.12.1 Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

4.12.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van een distributiecentrum. Een dergelijke ontwikkeling kan worden getypeerd als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een stedelijk ontwikkelingsproject staat genoemd in bijlage D, onderdeel D11.2 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Onderhavige ontwikkeling valt daarmee ruim onder de drempelwaarden. Er geldt geen directe m.e.r.-beoordelingsplicht, een vormvrije m.e.r.-beoordeling is wel noodzakelijk. Indien hieruit blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, geldt alsnog een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Aanmeldnotitie

Ten behoeve van de ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld. De aanmeldnotitie met daarin opgenomen de vormvrije m.e.r.-beoordeling van 19 maart 2026 is toegevoegd aan de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Op basis van de aanmeldnotitie neemt het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit.

5 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twifelen.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Planologische procedure

Voor deze ontwikkeling wordt de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor eenieder mogelijk door middel van een inspraakreactie of zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

6 CONCLUSIE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE INPASBAARHEID

De initiatiefnemer heeft als doel een distributiecentrum ter plaatse van de Nijverheidstraat te Bommel te realiseren. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Middels voorliggende rapportage is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten.

Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.