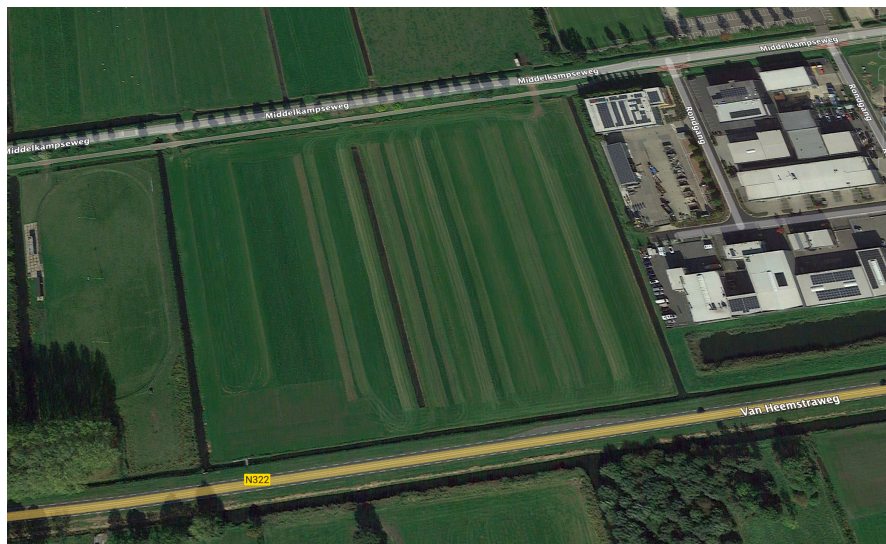


Bestemmingsplan

‘Gameren, Bedrijventerrein Rondgang II’



Plannaam : 'Gameren, Bedrijventerrein Rondgang II'

Plantype : Bestemmingsplan

Documentstatus : Ontwerp

IMRO-code : NL.IMRO.0297.BGBBP20230007-VS01

Projectnummer : 230255/1

Auteur : mr. A.G. van Keulen

Inhoudsopgave

1	AANLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED	5
1.3	PLANOLOGISCH REGIME	6
1.4	PLANGRENS	6
1.5	LEESWIJZER	7
2	BELEIDSKADER	8
2.1	RIJKSBELEID	8
2.1.1	NATIONALE OMGEVINGSVISIE	8
2.1.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	9
2.2	PROVINCIAAL BELEID	11
2.2.2	Omgevingsvisie Gelderland	11
2.2.3	Omgevingsverordening Gelderland	13
2.3	REGIONAAL BELEID	14
2.3.1	Regionaal Programma Werklocaties 2019 - 2024	14
2.4	WATERSCHAP	15
2.5	GEMEENTELIJK BELEID	15
2.5.1	Omgevingsvisie Bommelerwaard	15
2.6	CONCLUSIE RUIMTELIJK BELEID	18
3	RUIMTELIJKE INPASSING	19
3.1	BESTAANDE SITUATIE	19
3.1.1	HISTORIE	19
3.1.2	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK	19
3.2	NIEUWE ONTWIKKELING	20
3.2.1	PLAN	20
4.	VERKEER EN PARKEREN	25
4.1	ONTSLUITING	25
4.2	PARKEREN	25
4.3	VERKEER	25
5.	HAALBAARHEID	26
5.1	WATER	26
5.1.1	WATERTOETS	26
5.1.2	BELEID EN REGELGEVING	26
5.1.3	WATERKERINGEN & WATERVEILIGHEID	29
5.1.4	GRONDWATER EN BODEMDALING	30
5.1.5	OPPERVLAKTEWATER EN WATERBERGING	31
5.1.6	AFVALWATER EN RIOLERING	35
5.1.7	WATERKWALITEIT, ECOLOGIE EN ONDERHOUD	36

5.1.8	KLIMAATADAPTATIE.....	36
5.1.9	CONCLUSIE	37
5.2	LEIDINGEN.....	37
5.3	BEDRIJVEN EN ZONERING	38
5.3.1	ALGEMEEN	38
5.3.2	TOETSING.....	38
5.3.3	CONCLUSIE	40
5.4	BODEM.....	40
5.4.1	ALGEMEEN	40
5.4.2	ONDERZOEK.....	41
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	41
5.6	GELUID	42
5.7	LUCHTKWALITEIT.....	43
5.8	FLORA EN FAUNA	44
5.8.1	INLEIDING.....	44
5.8.2	NATUURTOETS	45
5.8.3	ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE	46
5.9	EXPLOSIEVEN	47
5.10	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	48
5.10.1	INLEIDING.....	48
5.10.2	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	49
5.11	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	50
5.11.1	ARCHEOLOGIE	50
5.11.2	CULTUURHISTORIE.....	51
6	JURIDISCHE PLANOPZET	53
6.1	ALGEMEEN	53
6.2	METHODIEK.....	53
6.2.1	VERBEELDING.....	53
6.2.2	REGELS	53
6.3	BESTEMMINGEN	54
7	UITVOERBAARHEID	56
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	56
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	56
7.2.1	VOOROVERLEG	56
7.2.2	ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN TER INZAGE	57
7.2.3	BURGERPARTICIPATIE	57
	OVERZICHT BIJLAGEN.....	57

1 AANLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een locatie aan de Middelkampseweg te Gameren bestaat het plan om deze te ontwikkelen naar een bedrijventerrein. Het betreft in wezen de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein, de Rondgang I, dat in 2009 is ontwikkeld. Op dit bedrijventerrein zijn nu verschillende middelgrote bedrijfskavels gevestigd, allen georiënteerd op de Rondgang.

Vanuit lokale ondernemers is er een grote lokale vraag aan middelgrote bedrijfskavels. Dit plan draagt derhalve in belangrijke mate bij aan de ruimtelijke behoefte van bedrijfskavels in de gemeente Zaltbommel.

De realisatie van het bedrijventerrein past niet binnen het ter plaatse geldende planologische regime. Om die reden dient voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden. De gemeente Zaltbommel heeft besloten om medewerking te verlenen aan het bouwplan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Middelkampseweg, ongenummerd, te Gameren. Het perceel, kadastraal bekend gemeente Kerkwijk, sectie P, nummer 1592, is gelegen aan de zuid-westzijde van Gameren.

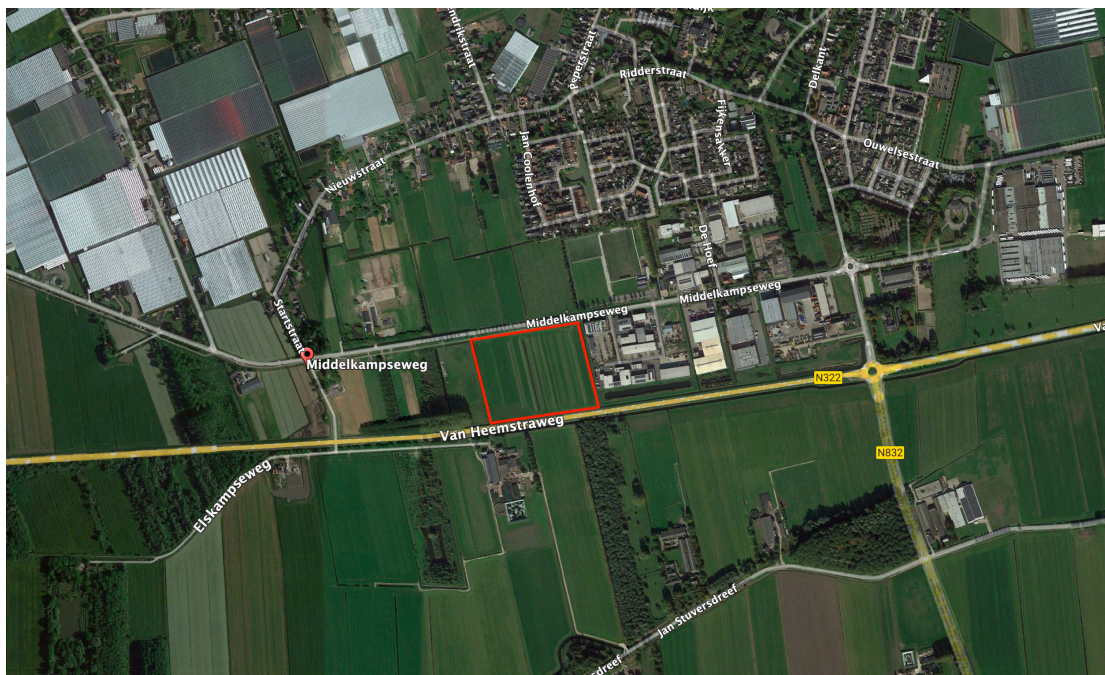


Fig. 1.1 Projectlocatie aan de Middelkampseweg te Gameren

Bron: Google Earth

1.3 Planologisch regime

Op het betreffende perceel geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Zaltbommel', vastgesteld 17 september 2014. Ingevolge dit bestemmingsplan rust op de ontwikkellocatie de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Tevens gelden voor de ontwikkellocatie nog de volgende bestemmingsplannen:

- *Beheersverordening Verkamering woningen*
- *Paraplubestemmingsplan kleinschalige opwekking windenergie*
- *Zuilichem, Mertstraat Transformatorstation*
- *Parapluplan Parkeren*

Binnen deze bestemmingsplannen is de ontwikkeling van een bedrijventerrein niet mogelijk.

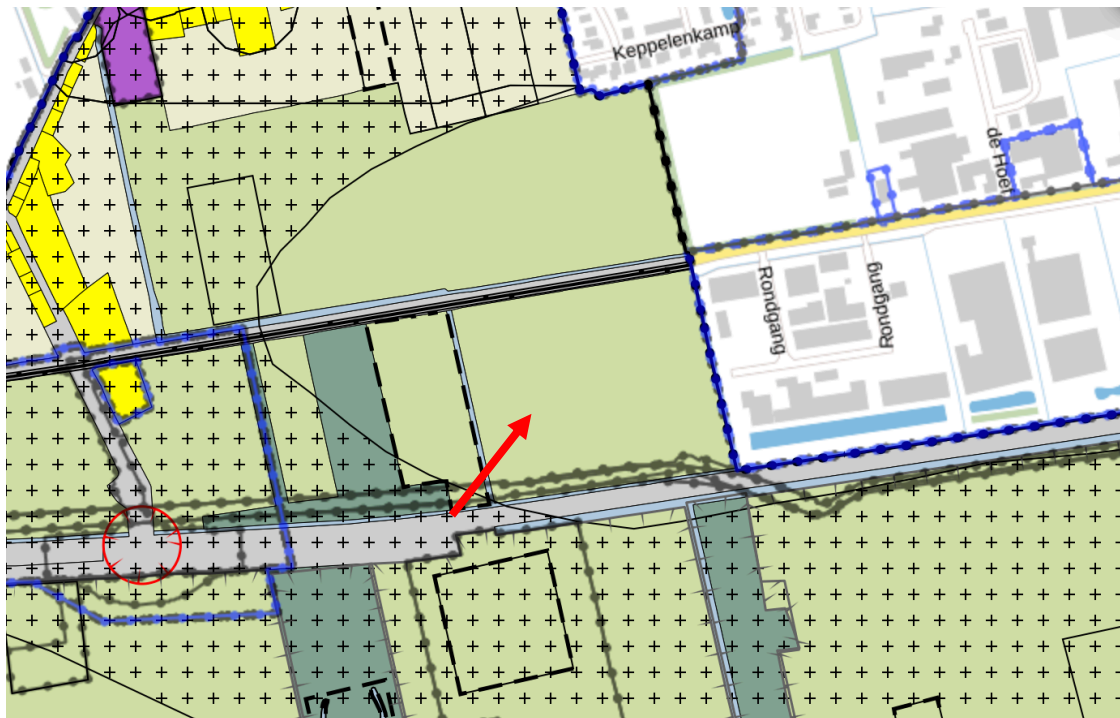


Fig. 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Zaltbommel' (projectlocatie: rode pijl)

Omdat het nieuwbouwplan niet past binnen het van toepassing zijnde planologische regime, wordt voor deze locatie het bestemmingsplan herzien.

1.4 Plangrens

Het plangebied is circa 50.000 m² groot en ligt ten zuiden van de Middelkampseweg te Gameren (zie figuur 1.1 en 1.3). Het terrein grenst aan de oostzijde aan het bestaande bedrijventerrein Rondgang I. Aan de westzijde van het terrein ligt de ijsbaan. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Van Heemstraweg (provinciale weg).

Op het plangebied is geen bebouwing aanwezig. Het betreft agrarische gronden, welke ook als zodanig in gebruik zijn geweest.



Fig. 1.3 Planbegrenzing Rondgang II te Gameren

bron: Google Earth

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen voor deze locatie. Hoofdstuk 3 gaat in op de inhoud van het plan. In hoofdstuk 4 komen diverse milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarbij gaat het om bodem, geluid, externe veiligheid, bedrijven, water et cetera. Hoofdstuk 5 volgt met een juridische planbeschrijving. Ten slotte vermeldt hoofdstuk 6 één en ander over de economische uitvoerbaarheid en over de resultaten uit inspraak en overleg.

2 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft het actuele algemene ruimtelijke (beleids)kader voor het betreffende plangebied. Zowel het nationaal, provinciaal, regionaal als het gemeentelijk beleid komen aan de orde. Tevens wordt stilgestaan bij het relevante beleid vanuit het Waterschap.

2.1 Rijksbeleid

Vanuit het nationaal beleid zijn relevant de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit ruimtelijke ordening.

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld (NOVI). De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

- *Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie*
- *De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden*
- *Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken*
- *Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen*

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Bij de realisatie van dit plan zijn er geen nationale belangen in het geding.

Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de rijksbelangen die zijn opgenomen in de NOVI. Het initiatief past dan ook binnen het beleidskader van de NOVI.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten genomen waarmee dat mogelijk is. Het gaat hier om het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie afzonderlijke paragraaf) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Rijk stelt in het Bro de juridische kaders aan processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij overheden met als doel een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

'De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' immers de volgende definitie:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

In dit geval is sprake van de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein van circa 5 hectare op voormalige agrarische gronden. De bebouwingsmogelijkheden nemen toe en er wordt een bedrijventerreinbestemming toegekend aan de gronden waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan (enkelbestemming 'agrarisch met waarden') niet mogelijk is. Dat betekent dat hier sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' en dus dat het plan ladderplichtig is.

Laddertoets

De laddertoets vraagt om een beschrijving van de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied (marktregio) van de beoogde ontwikkeling.

Bovendien is hier sprake van een nieuwe ontwikkeling die buiten het bestaande stedelijke gebied valt. Dat betekent dat een extra afweging van alternatieve locaties binnen het stedelijk gebied daarom noodzakelijk is.

De Stec Groep heeft een laddertoets uitgevoerd (Ladderonderbouwing bedrijventerrein Rondgang II, d.d. 28 januari 2022, zie bijlage I).

Wat betreft de behoefte constateert de Stec Groep het volgende:

- *Binnen de marktregio (het ruimtelijk verzorgingsgebied bestaande uit de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel, samen de regio Bommelerwaard) is een totale vraag van circa 7,0 tot 9,8 hectare aan kleinschalige bedrijfskavels (tot 5.000 m²) in de periode 2022 tot en met 2031.*
- *Het relevante planaanbod in de marktregio is circa 5,3 hectare. Het volledige relevante planaanbod in de marktregio is onder optie.*
- *Op basis van de vraag-aanbod confrontatie lijkt er een tekort aan kleinschalige bedrijfskavels (tot 5.000 m²) binnen de Bommelerwaard van circa 1,7 tot 4,5 hectare te zijn de komende 10 jaar. De Stec Groep concludeert dat vraag en aanbod niet in evenwicht zijn. Om in de ruimtevraag van bedrijven te kunnen voorzien is de ontwikkeling van Rondgang II – met circa 3,1 hectare netto uitgeefbare grond bestemd voor kleinschalige bedrijfskavels tot 5.000 m² – aangetoond.*

Daarbij heeft de Stec Groep nog het volgende geconstateerd:

- *De bedrijventerreinontwikkeling Rondgang II past binnen de vraag-aanbodverhoudingen in de bedrijfsruimtemarkt van de marktregio (ruimtelijk verzorgingsgebied). Het plan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.*
- *De bedrijfsruimtemarkt binnen de marktregio functioneert goed (er is zelfs sprake van een leegstand onder een gezond frictieniveau) en er is geen passend (alternatief) planaanbod of alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied in de marktregio geschikt en beschikbaar.*
- *Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied zijn zeer sporadisch aanwezig. In totaal worden slechts zeven bedrijfspanden aangeboden die qua omvang overeenkomen met de kavels op de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein Gameren.*
- *De Stec Groep concludeert daarom dat de realisatie van de beoogde uitbreiding niet zal leiden tot overaanbod van bedrijventerreinen en/of zal leiden tot onaanvaardbare leegstand van bedrijfsruimte in de marktregio (ruimtelijk verzorgingsgebied). Naar verwachting zullen er zich geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten voordoen.*

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er in het ruimtelijk verzorgingsgebied de komende 10 jaar een behoefte is aan kleinschalige bedrijventerreinen van 1,7 tot 4,5 hectare, aantoonbare nut en noodzaak ontwikkeling Rondgang II.

Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied zijn zeer sporadisch aanwezig. In totaal worden slechts zeven bedrijfspanden aangeboden die qua omvang overeenkomen met de kavels op de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein Gameren.

Op basis van het onderzoek van de Stec Groep wordt daarom geconcludeerd dat de realisatie van de beoogde uitbreiding niet zal leiden tot overaanbod van bedrijventerreinen en/of zal leiden tot onaanvaardbare leegstand van bedrijfsruimte in de marktregio (ruimtelijk verzorgingsgebied). Naar verwachting zullen er zich geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten voordoen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.2 Omgevingsvisie Gelderland

Provinciale Staten hebben op woensdag 19 december 2018 de nieuwe 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. De kern van deze Omgevingsvisie is dat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland voorop staat. Om dit te behouden en te bereiken worden in de omgevingsvisie drie uitgangspunten centraal gesteld: een Duurzaam, Economisch krachtig en een Verbonden Gelderland.

Duurzaam

Gelderland beschikt over talrijke initiatieven en kansrijke aanknopingspunten op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit. Gelderland maakt ruimte voor forse schaa sprongen ten behoeve van een duurzame omgeving, samenleving en economie.

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- **Energietransitie:** In 2050 is Gelderland energieneutraal. Dat bereiken we door grootschalig besparen, opwekken uit duurzame energiebronnen en innoveren. Als tussendoel realiseren we 49% CO2 reductie in 2030.
- **Klimaatadaptatie:** In 2050 is Gelderland ingericht op het veranderde klimaat.
- **Circulaire economie:** In 2050 is Gelderland een afvalloze provincie. Met als tussenstap 50% reductie van het gebruik van grondstoffen in 2030. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden.
- **Biodiversiteit:** Vanaf 2019 denkt en werkt Gelderland natuur-inclusief. Biodiversiteit gaat verder dan de bekende natuurgebieden. Ook daarbuiten, in woonwijken, op werklocaties en bij infrastructuur wordt van biodiversiteit een kernkwaliteit gemaakt.

Een krachtige economie

De 'oude' economie van ongelimiteerde groei verandert in een economie die in balans is met haar sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving. Nieuwe verdienmodellen en nieuwe technologieën doen hun intrede. De maakindustrie beleeft in Nederland een her- en opwaardering. Vestigingsklimaat, arbeidsmarkt, vakmanschap en kennisinfrastructuur worden steeds belangrijker. De woningmarkt in Nederland kampt enerzijds met schaarste en anderzijds met krimp. Daarnaast is

er een grote opgave om bestaande bouw te verduurzamen. Gelderland heeft sterke troeven voor een internationaal onderscheidende en uiterst potentiële positie – clustering van economische activiteit, maakindustrie, logistieke kracht, sociaal ondernemen, natuur, kennis en onderwijs, ruimte, cultuur en sport en een strategische ligging.

Op woongebied heeft Gelderland eveneens een uitzonderlijke positie. Door zowel te investeren in een bruisende en levendige stad en in een vitaal platteland ontstaat een symbiose waarbij beide elkaar versterken. Hierdoor gaat van Gelderland aantrekkingskracht uit. De Gelderse economie is krachtig. Deze situatie is niet vanzelfsprekend. Duurzame werkgelegenheid en bedrijvigheid zijn cruciaal voor de economische kracht van de Gelderse regio's. Daarnaast vraagt een goed vestigingsklimaat om hoogwaardige culturele voorzieningen.

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Het uitnuttigen de strategische ligging van Gelderland. De Gelderse economie kan zich verder ontwikkelen binnen de natuur- en landschapswaarden en dragen duurzaam bij.
- Het positioneren Gelderland als hét vestigingsgebied voor de nieuwe generatie ondernemers. Ondernemers die duurzaam ondernemen in balans met de sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving hoog in het vaandel hebben;
- Een sociaal evenwichtig vestigingsklimaat in Gelderland. Het versterken de positie van Gelderland op het gebied van food, health en energy en andere topsectoren en stimuleren kleinschalig ondernemerschap en innovatie, ook met oog voor ontwikkeling van lokale arbeidsmarkten.
- Het verduurzamen van de bestaande gebouwde woonomgeving. Dit is noodzakelijk om steden toekomstbestendig en economisch aantrekkelijk te maken. En we zoeken actief naar interessante transformaties, zoals bijvoorbeeld de functiemenging op bedrijventerreinen en het omzetten van kantoren in woningen.

Blijvend verbonden

Het is van belang dat mensen andere mensen kunnen ontmoeten. Dat geldt voor mensen in steden, wijken en voor het platteland. Of het nu gaat om werk of sociale contacten, de samenleving moet voor flexibele netwerken zorgen die voor iedereen open staan en beschikbaar zijn. Naast traditionele voorzieningen als auto en OV doen nieuwe spelers en technologieën op het gebied van verbindingen en netwerken hun intrede, zoals smart mobility, zelfrijdende auto's en deelauto's. Ook het belang van snelle en betrouwbare data-uitwisseling neemt toe en is hier onderdeel van. De ontwikkelingen volgen elkaar snel op en zijn soms onstuimig. Het is van belang dat de relatief goede bereikbaarheid een toekomstvast waarde voor Gelderland is. Systemen moeten meebewegen met nieuweontwikkelingen en deze ook faciliteren. Mobiliteit moet verder verduurzaamd worden.

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Een optimale bereikbaarheid van Gelderland door onderlinge aansluiting van vervoersmogelijkheden en verplaatsingen te faciliteren. In 2050 dient de mobiliteit in Gelderland volledig duurzaam te zijn in termen van energie, klimaat, circulair en biodiversiteit.
- Het creëren van slimme en duurzame oplossingen voor het verbinden van mensen, goederen en data. Daaronder wordt ook begrepen het beter benutten van bestaande infrastructuur en gedragsverandering. De opties tussen weg, rail en water worden zorgvuldig en duurzaam afgewogen.
- Het stimuleren en faciliteren van nieuwe vormen van vervoer en verplaatsing. Dit kan bijvoorbeeld door autonoom rijden.

Planspecifiek

De provincie Gelderland heeft er in haar Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' voor gekozen om aandacht te geven aan een duurzaam, economisch krachtig en verbonden Gelderland. Een economisch krachtig Gelderland vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat betekent een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden.

Met het nieuwe bedrijventerrein de Rondgang II worden er nieuwe vestigingsmogelijkheden gecreëerd voor ondernemers uit het midden- en kleinbedrijf. Bovendien betreft dit een bedrijventerrein die wat betreft ontsluiting zeer gunstig is gelegen (6 autominuten vanaf de snelweg A2).

Voorts wordt dit plan voorzien van een zeer zorgvuldige landschappelijk inpassing, als overgang naar het open landschap (conform het Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein De Rondgang II). Daarnaast wordt er aandacht besteed aan de hedendaagse duurzaamheidseisen en waterberging zodat het bedrijventerrein klimaatbestendig ingericht wordt (zie ook het beeldkwaliteitsplan).

Conclusie

De ontwikkeling in het plangebied sluit derhalve aan bij bestaand stedelijk gebied en infrastructuur en past derhalve ook binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

2.2.3 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de (gewijzigde) Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. De regels en overige voorwaarden uit de verordening hebben onder meer betrekking op (nieuwe) woningbouwlocaties, (nieuwe) bedrijventerreinen, detailhandel, recreatieterreinen, land- en tuinbouw, natuur en landschap (Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszones, Waardevol Open Gebied en Nieuwe Hollandse Waterlinie), waterwingebieden en duurzame energie.

Actualisatie Omgevingsverordening Gelderland

Op 5 juli 2022 is ook het Actualisatieplan 9 Omgevingsverordening vastgesteld. Inmiddels is de Omgevingsverordening op 21 december 2022 geconsolideerd vastgesteld.

Planspecifiek

Artikel 2.10 (nieuw bedrijventerrein en uitbreiding van bestaand bedrijventerrein) van de Omgevingsverordening Gelderland bepaalt over nieuwe bedrijventerreinen of uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen het volgende:

1. *Een bestemmingsplan maakt een nieuw bedrijventerrein of een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein alleen mogelijk voor zover deze ontwikkeling past binnen het vigerende Regionaal programma werklocaties.*
2. *Als een ontwikkeling niet past binnen het vigerende Regionaal programma werklocaties, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie een nieuw bedrijventerrein of de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:*
 - a. *er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;*
 - b. *er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en*
 - c. *Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.*
3. *Bij het maken van regionale afspraken over nieuwe bedrijventerreinen of uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen houden de gemeentebesturen rekening met artikel 2.11.*

Rondgang II is opgenomen in het Regionaal Programma Werklocaties 2019-2024 (hierna: RPW) van regio Rivierenland (zie verder paragraaf 2.3.1).

Conclusie

Dit bestemmingsplan met de daarbij behorende planologische mogelijkheden om een bedrijventerrein te ontwikkelen levert geen strijd op met de omgevingsverordening van de provincie Gelderland. Zo bezien kan dit planvoornemen voor dit onderdeel als uitvoerbaar worden geacht.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionaal Programma Werklocaties 2019 - 2024

De gemeenten van Regio Rivierenland hebben in juni 2016 het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) Regio Rivierenland 2016-2020 vastgesteld. De regio is vervolgens aan de slag gegaan met een nieuw RPB, het Regionaal Programma Werklocaties Rivierenland 2019-2024 (afgekort RPW).

Het nieuwe programma heeft een bijgesteld doel in vergelijking tot het RPB 2016: voldoende aanbod van bedrijventerreinen van de juiste kwaliteit hebben, waarbij de toekomstige marktbehoefte (volgens model WLO II) het uitgangspunt is. Provincie Gelderland heeft verder verzocht om de naam van het programma te wijzigen van Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) in Regionaal Programma Werklocaties (RPW), in lijn met de aangepaste provinciale omgevingsverordening.

Regio Rivierenland wil met het RPW 2019 nu en in de komende jaren kunnen voldoen aan de te verwachten (kwantitatieve en kwalitatieve) marktvraag, overaanbod voorkomen maar ook flexibiliteit hebben om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen in een dynamische markt. Het RPW 2019 biedt het kader voor concrete werk- en projectafspraken tussen de regiogemeenten en provincie Gelderland. Het RPW is:

- Het regionale afsprakenkader voor planning en programmering van bedrijventerreinen tussen Regio Rivierenland en provincie Gelderland.

- De vertaling en uitwerking van de gemeentelijke, regionale en provinciale doelstellingen op het gebied van toekomstbestendige bedrijventerreinen, economische ontwikkeling en ruimtelijk beleid.
- Het toetsingskader voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio. Dit is in lijn met de provinciale verordening (december 2018, artikel 1.2): nieuwe planontwikkeling wordt slechts toegestaan wanneer regionale afspraken zijn vastgesteld in de regionale programmering.

Conclusie

In het Regionaal Programma is de Rondgang II opgenomen. De Rondgang I is volledig uitgegeven en er heeft een behoeftetoets plaatsgevonden. Rondgang II moet de ontwikkeling van de uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk maken met een lokaal profiel. Dit houdt in dat het bedrijventerrein vooral kleinere tot middelgroot van schaal is en waar geen ruimte is voor XXL-locaties.

2.4 Waterschap

Voor wat betreft het beleid vanuit het Waterschap Rivierenland wordt verwezen naar de waterparagraaf (zie paragraaf 5.1).

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Omgevingsvisie Bommelerwaard

Op 20 oktober 2022 stelde de gemeenteraad van Zaltbommel de omgevingsvisie Bommelerwaard vast. De omgevingsvisie gaat over de vraag: Hoe ziet de Bommelerwaard er in de toekomst uit? In de visie beschrijven we hoe we kijken naar de ontwikkeling van de gemeenten. Welke kansen én uitdagingen zijn er? Hoe willen we daarmee omgaan? Het gaat over thema's als wonen, werken, landbouw, voorzieningen, klimaat, gezondheid en cultureel erfgoed. Kortom alles wat te maken heeft met de woon- en leefomgeving komt voorbij. De gemeente Zaltbommel heeft de visie samen met de gemeente Maasdriel en eveneens met inwoners, ondernemers en organisaties uit de Bommelerwaard opgesteld. De visie is gebaseerd op bestaand beleid en aangevuld met nieuwe thema's en de Bommelerwaardse waarden. Het beschrijft de belangrijkste opgaven en ruimtelijke keuzes voor de Bommelerwaard, en voor Zaltbommel in het bijzonder, en hoe hieraan uitvoering gegeven wordt. De omgevingsvisie is opgebouwd uit 3 hoofdonderdelen:

- De Bommelerwaarden
- De Kernopgaven
- Visie en gebiedsopgaven

Zaltbommel over 20 jaar

De gemeente Zaltbommel kenmerkt zich over 20 jaar door een sterk agrarisch karakter (grondgebonden veehouderij in de open kommen en tuinbouw op de oeverwallen) en vitale en duurzame lokale bedrijvigheid. We kennen enkele aantrekkelijke cultuurhistorische en diverse toeristische parels (zoals Slot Loevestein en de binnenstad Zaltbommel). Onze kernen zijn sociaal sterk, initiatiefrijk en voorzien in een bij de schaal passend aanbod van voorzieningen. Geleidelijke

groeit Er is ruimte voor kleinschalige ondernemingen en voldoende woningbouw om in de lokale behoefte te voorzien. In de kernen is het goed wonen, met ruimte voor sport, spel, ontmoeten, ontspanning en recreëren. De gemeente Zaltbommel kent een groei die 'organisch' (geleidelijk) verloopt als 'jaarringen van een boom'. In de stad Zaltbommel concentreren zich de culturele en andere stedelijke voorzieningen en de stad heeft een regionale aantrekkingskracht, ook op het vlak van woningbouw. Zaltbommel is een landelijk gebied dat zich kenmerkt door: natuur, openheid, landschappelijke kwaliteiten (rivieren, uiterwaarden) ruimte en rust. Unieke kwaliteiten waar al onze (nieuwe) bezoekers, inwoners en ondernemers nog meer van genieten.

Bommelerwaarden

De Bommelerwaard kent verschillende waarden en kwaliteiten. Eigenlijk heeft bijna alles in de Bommelerwaard te maken met de rivieren; de ligging van de dorpen en de stad, de diverse kastelen, de vruchtbare landbouwgrond en de gezichtsbepalende dijken. Ook de cultuurhistorische elementen zijn ontstaan vanuit de ligging aan het water. Deze willen we behouden en versterken. De belangrijkste laten we zien in de Bommelerwaardenkaart.

Kernopgaven Bommelerwaard

Naast de waarden die de Bommelerwaard kent zijn ook de opgaven bepaald die in de Bommelerwaard spelen. In kernopgaven geeft de gemeente Zaltbommel aan wat zij wil bereiken, hoe ze dat wil doen en waar dat moet gebeuren. De kernopgave zijn te verdelen over vier hoofdthema's.

- Klimaat, duurzaamheid en landschap.
- Landbouw, economie, toerisme en cultuurhistorie.
- Wonen, welzijn en voorzieningen.
- Milieu, gezondheid en leefbaarheid

Zaltbommelse visie

De ruimtelijke vertaling van de kernopgaven is op hoofdlijnen terug te vinden op de visiekaart. Deze kaart verbeeldt wat de belangrijkste opgaven in elk deelgebied zijn. De deelgebieden zijn:

- Buitendijks land: het buitendijkse rivierengebied met ruimte voor de rivieren, natuur en agrarisch gebruik van de uiterwaarden.
- Droge land: de oeverwallen en zones rondom de kernen. De nadruk ligt hier op een mix aan functies (zoals landbouw en nevenactiviteiten, recreatieve voorzieningen, groen en cultuurhistorie).
- Groen-blauwe verbinding: het ontwikkelen van een ecologische verbinding om natuurgebieden onderling te verbinden.
- A2- en spoorzone: economische kansen vanwege de strategische ligging langs de A2 en het spoor.
- Open kom: hier ligt de nadruk op ruimte voor ontwikkeling van de grondgebonden landbouw, het behouden en versterken van de landschappelijke kwaliteiten (openheid) en ruimte voor recreatieve verbindingen en routes.
- Stad/dorp: voldoende woningen voor alle doelgroepen en een goede verdeling van voorzieningen over de kernen.
- Bedrijventerrein: ruime voor toekomstbestendige bedrijvigheid en verduurzaming.

- Intensieve tuinbouw: de herstructurering en intensivering van de glastuinbouw en paddenstoelenteelt. Per deelgebied beschrijven we vervolgens de gewenste toekomstige situatie en waar – op basis van de kernopgaven en waarden – specifieke gebiedskeuzes zijn gemaakt.

Planspecifiek

Het initiatief ligt in het plangebied van de Omgevingsvisie. In de bij de Omgevingsvisie behorende BommelerVisiekaart wordt ter plaatse van het bestaande bedrijventerrein De Rondgang I voorzien in een aanduiding *Onderzoeksrichting uitbreiding bedrijventerrein (indicatief)*, zie figuur 2.1. Dat betekent dat de Omgevingsvisie in beginsel dus ruimte biedt voor de uitbreiding van het bedrijventerrein.

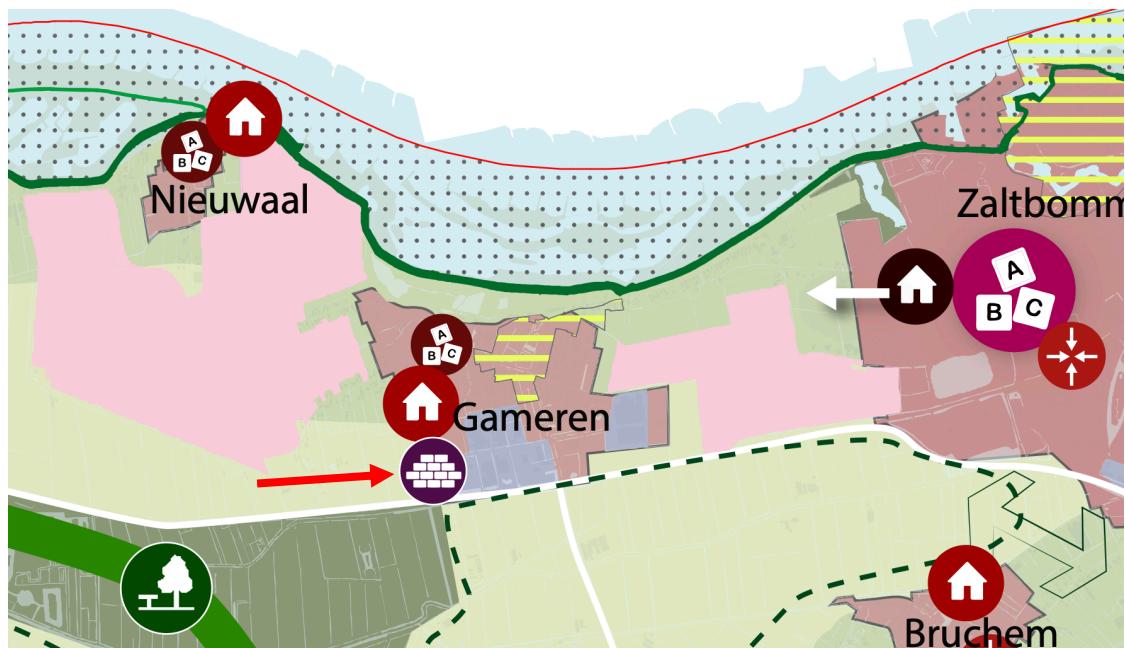


Fig. 2.1 Uitsnede BommelerVisiekaart (projectlocatie: rode pijl)

Voor bedrijventerreinen hanteert de Omgevingsvisie de volgende uitgangspunten:

- Ruimte voor kennisintensieve en innovatieve bedrijvigheid.
- Duurzame en toekomstbestendige bedrijvigheid.
- Ruimte voor duurzame energieopwekking in combinatie met andere functies, zoals zon op dak.
- Stimulering van efficiënt ruimtegebruik op bedrijventerreinen.
- Inzetten verbeteren kwaliteit bedrijventerreinen gericht op meer groen, verbetering van de veiligheid en het creëren van een gezonde werkomgeving.
- Inzet op een goede landschappelijk ingepaste overgang van bedrijventerreinen naar landschap.
- Natuurinclusief bouwen.
- Relatie/clustering met de agribusiness-sector goed in beeld houden.
- Juiste bedrijvigheid op de juiste plek.

De locatie voor de uitbreiding van bedrijventerrein de Rondgang wordt uit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit als geschikt beoordeeld. De locatie ligt immers ingeklemd tussen de Middelkampseweg (ten noorden) en de Van Heemstraweg (ten zuiden), en ten oosten het bestaande bedrijventerrein. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de ijsbaan.

Dat betekent dat het bedrijventerrein past binnen de bestaande ruimtelijke structuren.

Om tot een zorgvuldige inpassing te komen wordt extra aandacht gegeven aan de landschappelijke inpassing en groen. De ontwikkeling dient te voldoen aan het als bijlage II bijgevoegde beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan schetst het gewenste beeld en verschijningsvorm voor de nieuwbouw en de bijbehorende openbare ruimte en landschappelijke inpassing op de grens van het open landschap.

Daarnaast wordt er bij dit plan veel aandacht besteed aan de hedendaagse duurzaamheidseisen en waterberging zodat het bedrijventerrein klimaatbestendig ingericht wordt.

Conclusie

Het initiatief past binnen bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

2.6 Conclusie ruimtelijk beleid

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de uitbreiding van bedrijventerrein de Rondgang past binnen het ruimtelijke beleid van de diverse overheden. Daarbij wordt opgemerkt dat er ook regionale afstemming heeft plaatsgevonden en bovendien de provincie akkoord is gegaan met het plan.

3 RUIMTELIJKE INPASSING

3.1 Bestaande situatie

3.1.1 Historie

Gameren is gelegen aan de Waalbandijk. Het historische karakter van de oude dorpskern is in belangrijke mate bewaard en herkenbaar gebleven. De historische dorpskern heeft nog een aantrekkelijke dorps sfeer dankzij de relatief open structuur met daarbinnen vele historische dorpspanden. Het historische deel bestaat uit de bebouwing langs de doorgaande oostwest georiënteerde structuren Waalbandijk, Nieuwstraat, Ridderstraat en Ouwelsestraat. De naoorlogse uitbreiding van het dorp heeft vooral in zuidelijke richting plaatsgevonden en wijkt af van de lintvormige structuur die het dorp van oudsher bepaald heeft.

Een deel van de historische dorpskern van Gameren is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De Grote Del met de omringende bebouwing is het meest beeldbepalend. Het dorp heeft een groen en open karakter. Naast het vele groen van de grote Del wordt het groene karakter van Gameren mede bepaald door de agrarische nederzettingen die door de uitbreiding van het dorp binnen de bebouwde kom zijn komen te liggen.

Het bedrijventerrein aan de Rondgang I is gelegen buiten de kern van het dorp Gameren en was oorspronkelijk onbebouwd terrein.

3.1.2 Ruimtelijke karakteristiek

Het bedrijventerrein Rondgang I is inmiddels gerealiseerd. Dit bestaande bedrijventerrein aan de Middelkampseweg is een lokaal bedrijventerrein dat wordt ontsloten via twee interlokale wegen (de Middelkampseweg en de Prins Willem Alexanderstraat) en één provinciale weg (de Van Heemstraweg).

Bij de inrichting van de westzijde van het bestaande bedrijventerrein is uitgegaan van een ontsluitingslus die op twee plaatsen aansluit op de Middelkampseweg. Door middel van deze lus, waarvan het profiel ruim is opgezet, wordt het gehele terrein ontsloten.

De bedrijven die gesitueerd zijn langs de Middelkampseweg, hebben eveneens hun ontsluiting aan de ontsluitingslus.

De locatie voor Rondgang II ligt ingeklemd tussen de Middelkampseweg (ten noorden) en de Van Heemstraweg (ten zuiden), en ten oosten het bestaande bedrijventerrein. Aan de westzijde bevindt zich de ijsbaan.

Het bedrijventerrein Rondgang II is gelegen op de overgang van het dorp en het open polderlandschap en vraagt daarom extra aandacht voor zowel de verschijningsvorm en uitstraling van het bedrijventerrein als de landschappelijke inpassing aan de randen.

De huidige waterberging langs de Van Heemstraweg zal verder ontwikkeld worden en uitgebreid in oostelijke (tussen Rondgang I en II).

Het bedrijventerrein Rondgang II vormt de afronding en beëindiging van het bestaande bedrijventerrein Rondgang I aan de Middelkampseweg.

De planlocatie is altijd in gebruik geweest als agrarische gronden.



Fig. 3.1 Projectlocatie Rondgang II Gameren

3.2 Nieuwe ontwikkeling

3.2.1 Plan

Algemeen

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de planologische inpassing mogelijk gemaakt van bedrijven. Hieronder wordt nader ingegaan op een aantal specifieke thema's en eveneens de (stedenbouwkundige) randvoorwaarden.

Beeldkwaliteit

Voor de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein ligt er de uitdaging in het voorkomen van de zichtbaarheid van gesloten gevelbeelden, een minder aantrekkelijke distributie-ingang, containers, et cetera. Het doel is een aangename werkomgeving te scheppen die uiteindelijk afstraalt op de marketing van het terrein. De wens om zichtbaar te zijn kan goed gecombineerd worden met een mooi aangeklede buitenkant. Door aan te sluiten op het landschap in de directe omgeving, gecombineerd met een eigentijdse vormgeving van signalering, straatmeubilair, verlichting en verdere inkleding, biedt kansen voor een hoogwaardige en duurzame landschappelijke inpassing. Enkele beeldkwaliteitsaspecten hebben betrekking op onderdelen die niet juridisch toetsbaar zijn, maar in het kader van de welstandstoets worden afgewogen. Het gaat daarbij om criteria ten aanzien van gevelopbouw, detaillering, materialisering en kleurstelling. Hiervoor dient het beeldkwaliteitplan als onderdeel van de welstandsnota te worden vastgesteld.

Programma

De ruimtelijke vraag naar bedrijfskavels is groot in de gemeente Zaltbommel. Dan gaat het over nieuwe bedrijven of bestaande lokale bedrijven die te groot worden en op zoek zijn naar een nieuwe locatie. Door de diverse vraag (kavels van 1.000 tot 5.000 m²) is er een structuur bedacht die zowel de flexibiliteit heeft om aan te sluiten op de vraag alsmede een visitekaartje moet zijn langs de Van Heemstraweg West en de Middelkampseweg.

Door de lusstructuur en het aansluiten op het bestaande Rondgang, worden er drie bouwvelden gecreëerd. In de structuurkaart van het beeldkwaliteitsplan zijn de maximale rooilijnen - oriëntaties en de uitstraling van de voorterreinen aangegeven.

Milieucategorie

Voor wat betreft de aard en omvang van de op het bedrijventerrein Rondgang II te vestigen bedrijven, wordt aangesloten bij de mogelijkheden van het bestaande bedrijventerrein, Rondgang I. Dat betekent dat uitsluitend bedrijven zijn toegestaan in de categorie 1 tot en met 3.2 zoals opgenomen in de bij de regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein. Ingevolge de VNG Brochure Bedrijven en milieuzonering geldt voor deze categorie bedrijven een richtafstand van 100 meter. In het kader van het thema 'Bedrijven en milieuzonering' zal hier nader op worden ingegaan.

Hoofdontsluiting

Voor wat betreft de ontsluiting van het bedrijventerrein is gekozen voor een zogenaamde lusstructuur (zie figuur 3.2). Dat betekent dat er twee ontsluitingen worden gecreëerd aan de Middelkampseweg. Daarnaast wordt een verkeersverbinding gelegd met het bestaande bedrijventerrein Rondgang I.

De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein Rondgang II is ingesteld op gemotoriseerd (vracht)verkeer, met bijbehorende afmetingen en draaicirkels. Door de lusstructuur ontstaat er een goede doorstroming op het gehele bedrijventerrein en worden gevaarlijke situaties als keerbewegingen voorkomen. Het basisprofiel is opgebouwd uit twee groenstroken van 2,5 meter aan weerszijden van de rijweg die 7 meter breed wordt uitgevoerd. In de groenzone die direct aansluit op de kavels worden de kabels en leidingen gesitueerd (2 meter) + haag (0,5 meter).

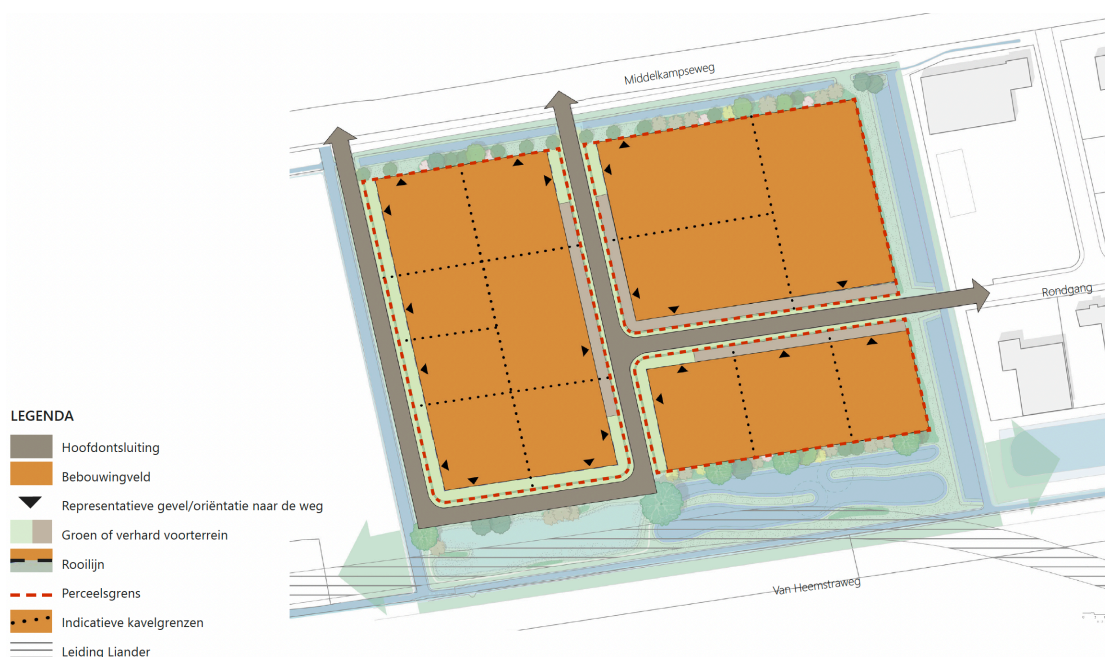


Fig. 3.2 Opzet bedrijventerrein Rondgang II

Bouwvelden

Door de nieuwe lusstructuur en het aansluiten op het bestaande Rondgang, worden er drie bouwvelden gecreëerd. In de structuurkaart van het beeldkwaliteitsplan zijn de maximale rooilijnen - oriëntaties en de uitstraling van de voorterreinen aangegeven. De bedrijfspanden die zich oriënteren richting de Rondgang en de nieuwe aansluiting op de Middelkampseweg dienen een representatieve uitstraling te krijgen. Op hoekkavels is een dubbele oriëntatie gewenst. Tevens is er ook extra aandacht voor de uitstraling van de voorterreinen, waarbij het uitgangspunt is dat het 'landschap' tot tegen de bedrijfspanden loopt. De bedrijfspanden die oriënteren naar het binnengebied zijn meer intern gelegen en hebben daardoor meer vrijheid in opbouw en verschijningsvorm en parkeren voor de gebouwen op het voorterrein.

Bebouwing

Het is van belang dat het bedrijventerrein Rondgang II het visitekaartje wordt aan de zuidzijde van Gameren, gelegen langs de Van Heemstraweg en de Middelkampseweg. Een representatieve afronding van het bedrijventerrein met hoogwaardige uitstraling en extra aandacht voor de verschijningsvorm en landschappelijke inpassing.

In het beeldkwaliteitsplan worden eisen gesteld ten aanzien van voornoemde aspecten. Het beeldkwaliteitsplan is opgebouwd uit een reguliere bebouwing en bebouwing waar een vooruitgeschoven deel vereist is, waarbij diverse criteria belangrijk zijn om de hierboven omschreven kwaliteiten te waarborgen.

In dit kader wordt nog opgemerkt dat wordt uitgegaan van een maximale bouw- en goothoogte van 10 meter.

Groen en water

Het voorterrein van de bedrijven zijn zeer bepalend voor de sfeer van het gehele gebied. Het moet een representatieve en veilige zone zijn. Het voorterrein beslaat het gebied tussen de kavelgrens en

de rooilijn. In deze zone is er plek voor een groene aankleding van het bedrijf, parkeren, ontsluiting, de entree naar het bedrijf. De zijgevels van hoek kavels worden ook als voorterrein beschouwd. Het voorterrein is de representatieve zone (5 meter) langs de Rondgang. De landelijke/landschappelijke sfeer wordt in het voorterrein doorgezet tot tegen de bebouwing en tevens de ruimte biedt voor opvang van waterberging op eigen terrein en voor parkeren.

Het parkeren dient te geschieden achter de haag op het voorterrein, in combinatie met groene uitstraling (combinatie wateropvang). Tevens dient er een groenzone te worden aangelegd aan de zijde van de Van Heemstraweg. Aan deze zijde zijn geen parkeervakken toegestaan.

Ook hier worden in het beeldkwaliteitsplan nadere eisen aan gesteld (zie ook figuur 3.3).

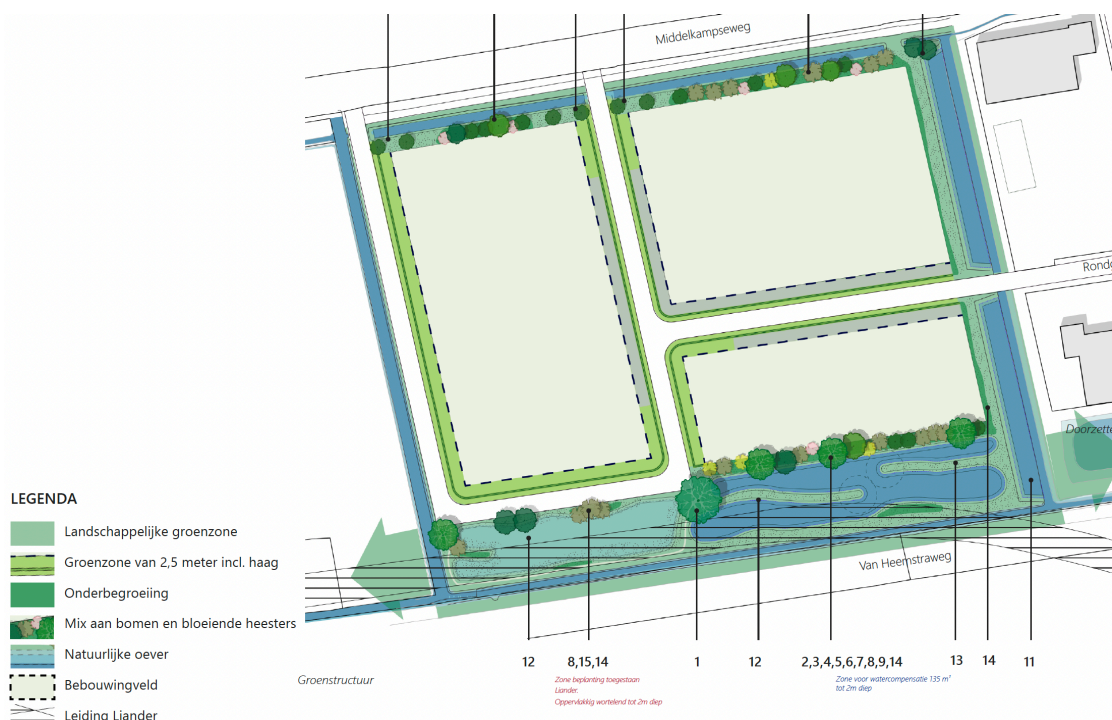


Fig. 3.3 Landschappelijke inpassing

Duurzaamheid

Bij duurzame bedrijventerreinen wordt gedacht aan enerzijds aan (collectieve) duurzame energie opwekking op de daken van nieuwe bedrijven. Anderzijds zullen de bedrijventerreinen worden aangepast aan de klimaatverandering. Op structuurniveau moet gedacht worden aan efficiënt ruimtegebruik en ruimte bieden in groenstructuren voor infiltratie hemelwater, groene inrichting. Benodigde waterberging wordt zoveel mogelijk opgelost in openbaar gebied. De bedrijven liggen 250 mm boven de kruin van de weg om de weg van de regendruppel zoveel mogelijk te vertragen en vasthouden waar deze valt.

Voor bedrijventerrein de Rondgang II worden de volgende duurzaamheidsmaatregelen genomen:

- Het bedrijventerrein is volledig gasloos.
- Dakconstructies worden plat uitgevoerd en voorzien van een groen dak (om hittestress

tegen te gaan, waterberging te bevorderen en biodiversiteit binnen bebouwde omgeving te stimuleren) eventueel in combinatie met zonnepanelen.

- Dakconstructies moeten sterk genoeg zijn om duurzaamheidsmaatregelen op het dak te kunnen faciliteren (zoals bijvoorbeeld sedumdaken en zonnepanelen).
- Waterberging wordt opgelost op eigen terrein.
- Natuurinclusief bouwen: voorzieningen nestkasten op kavels. In openbare ruimte algemene voorzieningen voor bijvoorbeeld insectenhotel.

Overige voorwaarden

- Het bedrijventerrein is uitsluitend bestemd voor lokale initiatieven en voor verplaatsing en uitbreiding van in de gemeente Zaltbommel aanwezige bedrijven;
- Er worden geen bedrijfswoningen toegestaan;
- Uitgifte van bedrijfskavels c.q. bedrijfsvestiging is beperkt tot maximaal 5.000 m² grondoppervlak,
- Zelfstandige kantoorvestiging is niet mogelijk;
- Bedrijfsverzamelgebouwen zijn mogelijk;
- Detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit van gevestigde of te vestigen bedrijven;

Parkeren

Parkeren voor vrachtverkeer en bezoekers dient opgelost te worden op de bedrijfskavels, achter de voorgevelrooilijn. In de openbare ruimte worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd. Zoals opgemerkt dient parkeren te geschieden achter de haag op het voorterrein, in combinatie met groene uitstraling.

Belangen omwonenden

Naast de beleving van de openbare ruimte en de kwaliteit van de uitbreiding van bedrijventerrein De Rondgang, is er ook gekeken of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden. Hierover het volgende.

De afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing is zodanig groot dat het woon- en leefklimaat van omwonenden niet op onaanvaardbare wijze wordt aangetast (afstand is 100 meter of meer), zie ook paragraaf 5.3 over milieuzonering.

Voorts wordt opgemerkt dat bij de realisatie van dit bouwplan de regels uit het (privaatrechtelijke) burendrecht zullen en ook kunnen worden gerespecteerd.

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op bestaande bebouwing en daarmee in een kwalitatief-ruimtelijke aanvaardbaar plan voor dit gedeelte van Gameren.

4. VERKEER EN PARKEREN

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de voor dit project relevante aspecten met betrekking tot het parkeren en met betrekking tot de ontsluiting van het gebied.

4.1 Ontsluiting

De hoofdontsluiting van De Rondgang II ligt aan de Middelkampseweg (twee ontsluitingen). Bovendien wordt het bedrijventerrein Rondgang II verbonden met Rondgang I. Daardoor ontstaat een zogenaamde lus-structuur.

Ook op dit bedrijventerrein is veiligheid en bereikbaarheid van fietsers en voetgangers van belang en daar zal in het stedenbouwkundig ontwerp en de wegprofielen rekening mee gehouden worden.

4.2 Parkeren

Het parkeren voor zowel bezoekers als personeel dient plaats te vinden op eigen terrein. Het aantal benodigde parkeerplaatsen en de maatvoering wordt bepaald op basis van de Parkeernota Zaltbommel 2018 of diens rechtsopvolger.

4.3 Verkeer

Door Goudappel is onderzocht in hoeverre de bestaande infrastructuur berekend is op de komst van het nieuwe bedrijventerrein (Verkeersonderzoek Gameren, d.d. 13 november 2023, zie bijlage III). Uit dit onderzoek blijkt de volgende verkeersgeneratie per weekdag: 490 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Per werkdag gaat het om 652 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Goudappel geeft aan dat de Middelkampseweg en de Prins Willem Alexanderstraat voldoende restcapaciteit hebben om het extra verkeer op een verkeersveilige wijze te verwerken.

5. HAALBAARHEID

5.1 Water

Van belang is eveneens te onderzoeken in hoeverre het project gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Hierbij dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

5.1.1 Watertoets

Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat ruimtelijke plannen en besluiten een watertoets wordt uitgevoerd. De watertoets verplicht bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die invloed hebben op de waterhuishouding, te toetsen in hoeverre bij de planvorming rekening wordt gehouden met water. In de plannen dient rekening gehouden te worden met:

- het reserveren van voldoende ruimte voor water (door berging, infiltratie, aan- en afvoer);
- aandacht voor effecten op de waterkwaliteit (lozingen, uitlogende bouwmaterialen etc.);
- aandacht voor veiligheid tegen overstroming (waterkeringen, bouwen in uiterwaarden etc.);
- aandacht voor het grondwater (zowel kwaliteit als kwantiteit).

De 'watertoets' is het proces waarbij een initiatiefnemer in een vroeg stadium overlegt met de waterbeheerder over een beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Het doel is de ontwikkeling zo goed mogelijk in te passen in de waterhuishouding. Bevoegd gezag voor de watertoets op deze locatie is Waterschap Rivierenland.

In oktober 2022 is over dit plan overleg gevoerd, op basis van een stedenbouwkundige schets. De conceptwaterparagraaf is in mei 2023 voor informeel wateradvies voorgelegd aan Waterschap Rivierenland. De reactie van het Waterschap is in onderstaande paragraaf verwerkt.

5.1.2 Beleid en regelgeving

Europese Kaderrichtlijn Water

Het doel van de KRW (Kaderrichtlijn Water) is dat uiterlijk in 2027 al het water in Europa schoon en gezond is. Het gaat om duurzame bescherming van aquatische ecosystemen en watervoorraden (zoals voor de drinkwatervoorziening). De richtlijn is sinds 2000 van kracht. Maatregelen hiervoor leggen overheden vast in Stroomgebiedbeheer-programma's. Op basis hiervan mag de waterkwaliteit in ieder geval niet verslechteren (stand still).

Regionaal Waterprogramma 2021–2027

In dit programma schrijft Provincie Gelderland hoe ze wil samenwerken aan het watersysteem van de toekomst. Water stuurt, ook in andere opgaven. Water moet meer worden vastgehouden in de bodem om in tijden van droogte langer water beschikbaar te hebben. Specifiek voor stedelijk gebied verwacht de provincie van gemeenten dat ruimtelijke ontwikkelingen passen bij het bodem- en watersysteem. De provincie bevordert waterinclusief en toekomstbestendig bouwen. Dan gaat het bijvoorbeeld om verminderen van hittestress, meer vergroenen en ontsteden, beperken van wateroverlast, kruipruimte vrij bouwen en zetting tegengaan.

In de Waterverordening Waterschap Rivierenland hebben de provincies bepaald waaraan het oppervlaktewatersysteem minimaal moet voldoen; een beschermingsniveau tegen overstroming van water vanuit de betreffende watergang als gevolg van extreme neerslag. Binnen de bebouwde kom bestemd voor bebouwing en hoofdinfrastructuur mag de gemiddelde overstromingskans 1/100 per jaar zijn, voor grasland bijvoorbeeld 1/10 per jaar.

De Omgevingsverordening vraagt van een bestemmingsplan die een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, een toelichting met beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Daarbij worden de aspecten waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte betrokken.

Ook de grondwaterbeschermingsgebieden voor de drinkwaterwinning legt de provincie vast in de Omgevingsverordening. Plangebied Rondgang II ligt niet in zo'n gebied.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het waterbeheerprogramma geeft Waterschap Rivierenland de kaders en opgaven aan voor het waterbeheer, met koers en keuzen voor de planperiode. De missie "Waterschap Rivierenland zorgt voor veilige dijken en een evenwichtig watersysteem" is vertrekpunt voor alle activiteiten en projecten. Principes uit de strategische Watervisie 2050 helpen bij belangenafweging, prioriteren van opgaven en maken van beleidskeuzen. Het gaat om:

1. De natuurlijke kenmerken van de ondergrond vormen het uitgangspunt voor ons werk
2. Water is bepalend voor de inrichting van het gebied
3. We zijn zuinig op water en grondstoffen
4. Bescherming van het gebied tegen overstromingen is onze focus
5. We pakken uitdagingen op binnen deze generatie en wentelen niet af
6. Waterbeheer van de toekomst: we maken maatschappelijk verantwoorde keuzes
7. Met elkaar zorgen we voor een toekomstbestendig rivierengebied

Gezien de dynamische omgeving wil het waterschap samenwerken met andere overheden, deskundig en gebiedsgericht, met ruimte voor initiatieven en lokaal maatwerk.

Keur en Regels Waterschap Rivierenland

De Keur stelt ge- en verboden ter bescherming van waterstaatswerken en om beheer en onderhoud goed te kunnen uitvoeren. Werkzaamheden in een waterstaatswerk (waterloop of -kering met beschermingszone) vallen onder de Keurbescherming, Algemene Regels en Beleidsregels regelen wat onder voorwaarden is toegestaan en waarvoor vergunning nodig is. Zo zijn vergravingen en dempingen van wateren vergunningplichtig en de versnelde afvoer van neerslag van meer dan 500 m² (stedelijk gebied) of 1500 m² (landelijk gebied) nieuw verhard oppervlak. Ook de onttrekking van grondwater zoals voor bronningen valt onder het vergunningstelsel. Op de Leggers zijn de waterstaatswerken aangegeven.

Rivierengebied Klimaatbestendig, Samen aan de slag! Regionale Adaptatiestrategie (vastgesteld in Raad Zaltbommel juni 2021)

Met deze strategie maken gemeenten, waterschap, provincie en andere stakeholders in het Rivierengebied op regionaal niveau inzichtelijk of en zo ja waar extra inzet nodig is om vanaf 2020 klimaatadaptief te handelen en in 2050 te zijn. Het gaat om wateroverlast, droogte, hitte en risico

op overstromingen, waarvoor Rivierenland gevoelig tot zeer gevoelig is. De strategische lijnen zijn het vergroten van bewustwording en kennis, op een andere manier (durven) denken en samenwerken, eerst de urgente opgaven aanpakken en koppelen aan andere opgaven en verbinden van verschillende schaalniveaus. De volgende ambities voor 2050 zijn gesteld:

- Leefbare kernen, aantrekkelijke groene en leefbaar waar het goed wonen, werken en recreëren is.
- Duurzame logistiek en bedrijvigheid, met groen en water als bouwstenen. Voorbereid zijn op situaties waar infra tijdelijk kan uitvallen.
- Vitale en toekomstbestendige land- en tuinbouw, bestand tegen klimaatverandering.
- Robuust en aantrekkelijk rivierenlandschap.

Lokaal adaptatieprogramma. Gemeente Zaltbommel. Gemeente Zaltbommel (vastgesteld september 2021)

Dit document bevat beleidsuitgangspunten, ambities en prioriteiten voor het lokale traject voor klimaatadaptatie. In 2020 is een stresstest uitgevoerd met modelberekeningen en analyses voor droogte en hitte. Voor wateroverlast volgt nog een verdiepende stresstest. Zaltbommel geeft de voorkeur aan stimuleren in plaats van reguleren. Bij nieuwbouw wordt wel gereguleerd om problemen in de toekomst voor te zijn. Beleidskeuzen hiervoor moeten worden belegd in Omgevingsvisies en –plannen. Gestreefd wordt bijvoorbeeld voor beleid voor:

- groen dak op een plat dak bij nieuwbouw, eventueel in combinatie met zonnepanelen.
- bestaande groenstructuren als uitgangspunt inpassen in nieuwe ontwikkelingen. Zo wordt waardevol groot/robuust groen behouden;
- ontwikkelen van een handreiking klimaatinclusief bouwen in 2023, samen met de regio.
- hanteren van een groennorm per nieuwbouwwoning en maximaal verhardingspercentage van een perceel nieuwbouw binnen de bebouwde kom.

Omgevingsvisie Bommelerwaard (vastgesteld oktober 2022)

In de Omgevingsvisie geven de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel de kaders aan voor toekomstige veranderingen en ontwikkelprojecten. Uitgangspunt daarbij is “ja, mits” en participatie van de omgeving. Het gaat immers om een fijne leefomgeving voor iedereen. De gemeenten vinden het belangrijk dat initiatieven aansluiten bij de waarden en kernkwaliteiten, aangegeven op de BommelerWaardenkaart. Voor het plangebied Rondgang II is dit “open komen”. Dit zijn de lager gelegen rivierkomvlakten. Gemeente Zaltbommel ziet deze open komen in haar visie vooral geschikt voor de grondgebonden veehouderij. Op de BommelerVisiekaart staat plangebied Rondgang II wel als “Onderzoeksrichting uitbreiding bedrijventerrein”.

Water en Rioleringsplan Bommelerwaard 2017-2021. Gemeente Zaltbommel en Gemeente Maasdriel, maart 2017

Dit plan verwoordt de ambities voor water en riolering voor de gemeenten, een uitvoeringsplan dat hieruit voortvloeit en de kostendekking. Voor nieuwbouw eisen de gemeenten in lijn met wet- en regelgeving een gescheiden inzameling van vuil water en hemelwater voor. Om foutaansluitingen te voorkomen legt de gemeente bij een nieuwe huisaansluiting op het gescheiden stelsel twee onstoppingsputten aan en controleert ze de aansluiting. Het omgaan met afvalwater vanaf bedrijven is verder geregeld in het Activiteitenbesluit.

In gebieden met een hoge grondwaterstand moeten passende maatregelen worden getroffen om grondwateroverlast te voorkomen. Permanent afvoeren van grondwater mag niet. Voor nieuwbouw hanteren de gemeenten de volgende ontwateringseisen:

- 1 m bij bebouwing met kruipruimte en ontsluitingswegen
- 0,3 m bij bebouwing zonder kruipruimte
- 0,7 m bij erftoegangswegen
- 0,4 m bij tuinen en groenvoorzieningen

Samen door één Buis, vertrekpunt voor samen werken aan riolering en stedelijk water. Waterschap Rivierenland, januari 2019.

Met deze nota beoogt het waterschap samen met de gemeenten lozingen van afvalwater en hemelwater zodanig te beheersen dat watersysteendoelen op doelmatige wijze (blijven) worden bereikt. De nota is ook door (praktisch) alle gemeenten ondertekend. Voor een nieuwbouwontwikkeling kan het door het adviesbureau worden gebruikt bij het opstellen van een rioleringsplan.

5.1.3 Waterkeringen & waterveiligheid

Huidige situatie

De primaire waterkering langs de Waal met haar beschermingszones ligt ruim buiten het plangebied Rondgang II, op meer dan 1 km afstand.



Fig. 5.1 Ligging plangebied, geheel perceel 1592 tussen de ijsbaan en bedrijven aan de Rondgang.

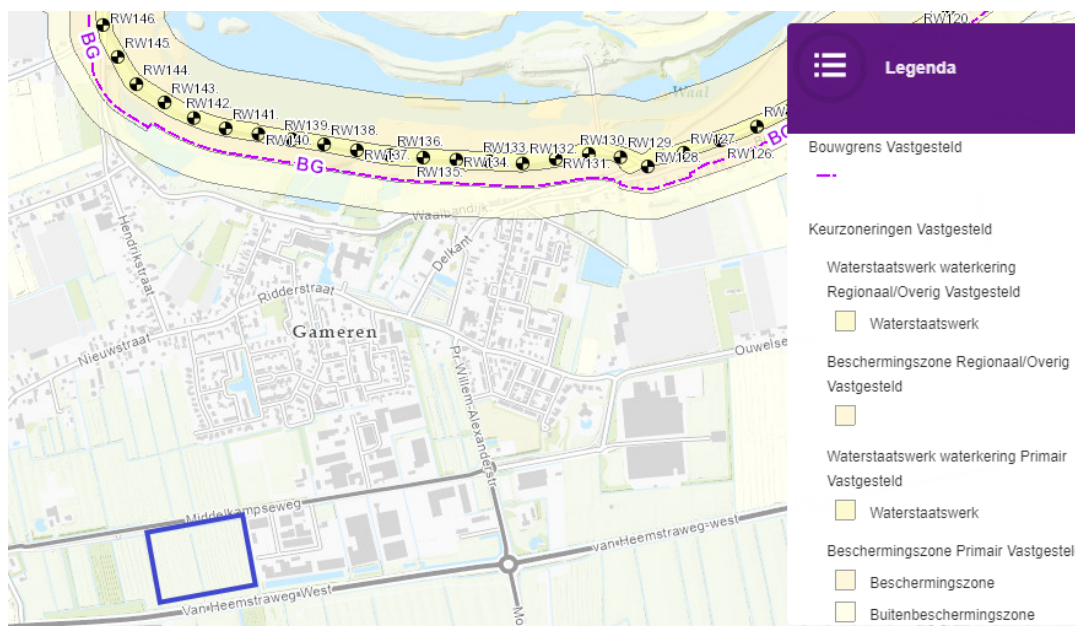


Fig. 5.2 Legger Waterkeringen, blauwe vlak is plangebied

Het plangebied ligt in de Bommelerwaard, een poldergebied tussen Maas en Waal. Op de Atlas voor de Leefomgeving geeft de Rijksoverheid aan wat de maximale waterdiepte is bij overstromingen. Dan gaat het om een doorbraak van primaire waterkeringen, zoals langs de Waal. De kans is weliswaar klein (gemiddelde kans van voorkomen ca 1/1.000 per jaar), maar Rondgang Gameren moet rekening houden met een waterdiepte van ruim 5,5 meter (zie ook overstroomik.nl of basisinformatie-overstromingen.nl). Droge verdiepingen zijn er zeer beperkt in de buurt. Al is dat voor bedrijfsbebouwing ook minder noodzakelijk dan voor woongebied.

Toekomstige situatie

De planontwikkeling heeft geen invloed op de waterkering. Het plangebied ligt op in de rivierkomvlakte, dus relatief laag. Bij een overstroming met kleine kans maakt dat echter weinig verschil met andere delen van de Bommelerwaard, gezien de grote maximale waterdiepte. In geval van overstromingen kan geëvacueerd worden naar verder weg gelegen hogeren gronden.

5.1.4 Grondwater en bodemdaling

Huidige situatie

Het maaiveldniveau in het plangebied varieert van NAP+1,25 tot +1,6 m. Het zomerpolderpeil in peilvak BOM320 bedraagt NAP+0,80 m (met marge van +20 cm). Volgens een kaart uit de klimaatatlas op de website van het waterschap is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) zeer hoog, namelijk 0,2 m tot 0 minus het huidige maaiveld. In het plangebied komt lichte kwel voor.



Fig. 5.3 Gemiddeld hoogste grondwaterstand

Volgens de modelinformatie in het Bro-loket bestaat de ondergrond uit een ca 5 meter dikke laag klei (Holocene afzettingen), met daaronder vooral zand (grof, matig fijn en fijn, Formatie van Kreftenheye, mogelijk een klein deel grindig van Formatie van Beegden), tot zeker 25 meter minus maaiveld. Daaronder fijn en kleiig zand van de formatie van Sterksel.

Vooraf veen en klei zijn gevoelig voor bodemdaling. Volgens de Atlas van de Leefomgeving is het plangebied in geringe mate gevoelig voor bodemdaling (ca 1 mm/jr).

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied (bron Omgevingsverordening Gelderland).

Toekomstige situatie

Voor een klimaatrobuuste ontwikkeling van het plangebied is ophoging noodzakelijk. Bij voorkeur wordt gewerkt met een gesloten grondbalans. Nagegaan wordt nog of de vrijkomende grond (klei) bij het graven van extra oppervlaktater, kan worden verwerkt in de ophoging (o.a. afhankelijk van funderingswijze). Naar verwachting is nog extra aanvoer van ophogingsmateriaal nodig. De in het Water- en Rioleringsplan aangegeven ontwateringsdiepten worden gehanteerd. In het plan zijn geen kelders voorzien. Bij opstellen van dit bestemmingsplan is de verwachting dat het plangebied circa 60 cm wordt opgehoogd tot ca NAP+2,0 m voor wegen en parkeren. Voerpeil van bebouwing komt dan op minimaal NAP+2,2 m.

5.1.5 Oppervlaktewater en waterberging

Huidige situatie

Het plangebied ligt in de polder Bommelerwaard, in peilgebied BOM320. Het zomerpeil is NAP+0,80 m, het winterpeil wat lager met NAP+0,60 m. Voor het peilbeheer wordt een marge van 20 cm zowel naar boven als beneden aangehouden om te kunnen inspelen op weersveranderingen. De afvoer uit

dit peilgebied is naar het westen, naar peilgebied BOM300. De watergang op de westgrens van het plangebied ligt in peilgebied BOM300. Het peil is daar 20 cm lager met Zomerpeil NAP+0,60 m en winterpeil NAP+0,40 m en de marges naar boven en beneden zijn 25 cm. In droge perioden kan water worden ingelaten.

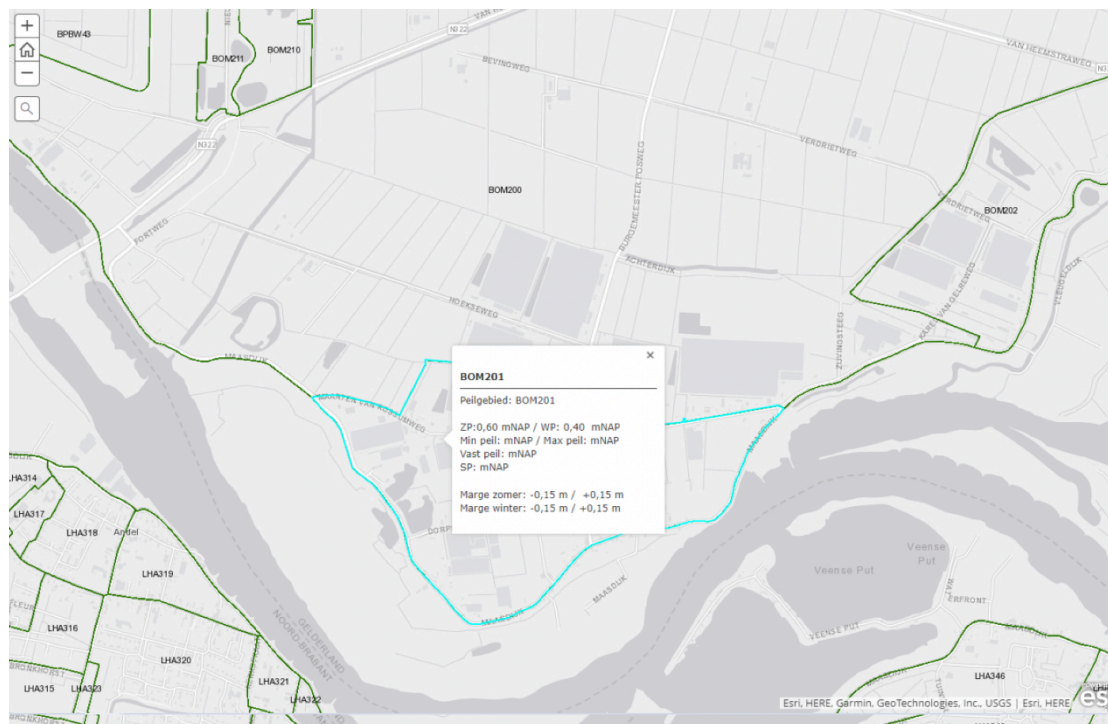


Fig. 5.4 Kaart waterstanden peilgebieden polder Bommelerwaard

Het plangebied wordt omgeven door water. Aan de westzijde ligt A/Primair-water 007804, aan de zuidzijde A-water 130313, aan de oostzijde B/Secundair-water 033792, B-water 033797 deelt het plangebied in tweeën en aan de noordzijde ligt C/Tertiair-water 085335.



Fig. 5.5 Legger Wateren Waterschap Rivierenland. Groene vlakken langs wateren zijn beschermingszones

Op leggerwateren is de Keur van toepassing, met bijbehorende regels. A-wateren worden door het waterschap onderhouden. Aanliggende perceeleigenaren zijn verantwoordelijk voor onderhoud van b-wateren, zoals verwijderen van waterplanten of verstoppingen van duikers. Het waterschap controleert dit jaarlijks. De beschermingszones zijn nodig om nu en in de toekomst goed onderhoud te kunnen uitvoeren. De Keur legt daarom voor deze zones beperkingen op (obstakelvrije zone).

De klimaateffectatlas Regio Rivierenland geeft een indicatie van wateroverlast bij verschillende pieksituaties. Met de huidige maaiveldhoogtes is het plangebied gevoelig voor wateroverlast. De hoge grondwaterstanden en de vele greppels (noordzuid-richting) in het plangebied wijzen hier ook al op.

Versnelde afvoer van neerslag van nieuw verhard oppervlak moet worden gecompenseerd, zodat de kans op overstroming vanuit oppervlaktewater niet toeneemt. Met de omvorming van grasland naar bedrijventerrein (stedelijk gebied) krijgt het gebied een hoger beschermingsniveau en is het

gebied niet meer beschikbaar voor waterberging bij extremen ($>T_{10}$), ter bescherming van het bestaande stedelijk gebied. Het waterschap hanteert hiervoor de volgende vuistregels:

- Bij compensatie in open water (leggerwateren) is de waterbergingsopgave $436 \text{ m}^3/\text{ha}$. De toelaatbare peilstijging waarmee gerekend mag worden bedraagt hier 0,3 m.
- Bij compensatie in wadi's is de waterbergingsopgave $664 \text{ m}^3/\text{ha}$. Berging telt alleen mee boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand, tot aan maaiveld, met een maximum diepte van 40 cm. De Beleidsregels maken onderscheid naar wadi's met lediging via infiltratie (bodem minimaal 50 cm boven GHG) en met alleen waterberging (geknepen afvoer van $1,5 \text{ l/s/ha}$ met een ledigingstijd van 96 uur, ledigingstijd is leidend). Recent heeft afdeling Hydrologie bij het waterschap echter een nieuwe richtlijn gegeven voor wadi's. In alle gevallen moet grondverbetering worden toegepast (meestal 20 cm mengsel tunnelcompost en drainagezand, 20 cm drainage zand) en daaronder een afvoerende drain met knijpconstructie en een ledigingstijd van maximaal 96 uur (liever 48 uur).
- Dempen van wateren moet 1 op 1 worden gecompenseerd.

Toekomstige situatie

In de bijlage Waterbalans (d.d. 11 aug. 2023, zie bijlage IV) staat de cijfermatige onderbouwing voor de toename van verhardingen en de waterbergingscompensatie. De oppervlakteveranderingen door de planontwikkeling staan in onderstaande tabel. Voor de berekening van de watercompensatie is ervan uitgegaan dat het uitgeefbaar bedrijventerrein en de wegen 100% verhard zijn.

Oppervlakteverdeling	Huidige situatie m^2	Toekomstig m^2
Uitgeefbaar bedrijven	0	30.702
Wegen	0	4.635
Onverhard (groen)	48.855	7.258
Wadi	0	2.250
Water te dempen/graven	700	2.310
Waterberging		2.400
Water behouden (oostgrens)	350	350
Totaal	49.905	49.905

Met een te graven oppervlak open water van $2310 + 2400 = 4.710 \text{ m}^2$ (bergende schijf 30 cm) en wadi met een totaal oppervlak van 2.250 m^2 (bergende schijf 25 cm) voldoet het plangebied aan de wateropgave bij de beoogde verhardingstoename in het plan. Ook de demping van de B-watergang in het plangebied wordt hiermee gecompenseerd.

Het zuidelijk deel van het plangebied is primair voor waterberging aangewezen. Dit ligt in het verlengde van de waterberging bij het bestaande bedrijventerrein. Helaas kan dit gebied niet geheel als permanent open water worden ingericht, omdat hier recent een ondergrondse hoogspanningsleiding is aangelegd (zie bestemmingsplan Zuilichem, Mertstraat transformatorstation, vastgesteld 11 november 2021). De leidingbeheerder heeft voorwaarden meegegeven voor de zakelijk rechtstrook. Waar de leiding de N322 kruist, ligt de leiding diep en mag gegraven worden (tot 135m vanaf de oostelijke perceelsgrens). Verder westelijk mag niet gegraven

worden. Een wadi kan daar wel, aangezien het plangebied wordt opgehoogd en de bodem van de wadi boven het huidige maaiveld komt.

De B-watergang op de oostgrens van het plan wordt verbreed naar 16 m. Ook de C-watergang aan de noordzijde wordt verbreed. De duikers in de C-watergang worden vervangen door grotere duikers rond 470mm. De verbindingen tussen de huidige c-watergang (noordzijde plangebied) naar het westen en het oosten worden verbroken. Overal wordt rekening gehouden met ruimte voor onderhoud van 4 m breed uit de insteek.

Om het water optimaal vast te houden is het voorstel om een V-stuw aan te leggen tussen de B-watergang en de A-watergang in de zuidoosthoek van het plangebied. De wadi watert af naar de waterberging en ook tussen de nieuwe waterberging in het zuiden en de B-watergang wordt een knijpconstructie aangelegd. De knijpconstructies wordt nader gedetailleerd in het kader van de aanvraag watervergunning, gericht op opstuwing tot 30 cm in het plangebied in een T10-situatie. Randvoorwaarde is dat geen ontoelaatbare peilstijgingen buiten het plangebied optreden. Een negatieve invloed op de waterhuishouding in Rondgang I wordt niet verwacht. Het hemelwater van Rondgang I gaat immers naar een eigen waterberging, die via een knijpconstructie afvoert op de A-watergang. De A-watergang verandert niet.

De wadi wordt voorzien van een noodoverlaat (slokop of drempel) op circa 10 cm onder maaiveldniveau, met afvoer naar de open-water berging. De wadi ledigt via een grondverbetering (40 cm) en een drain onder de bodem van de wadi ook richting open waterberging. Het water wordt in eerste instantie zoveel mogelijk richting wadi afgevoerd.

5.1.6 Afvalwater en riolering

Huidige situatie

Het plangebied is nu nog agrarisch gebied en niet aangesloten op riool.

Toekomstige situatie

Conform het beleid wordt het plangebied voorzien van een verbeterd gescheiden rioolstelsel voor inzameling van vuilwater en schoon hemelwater. Dit pas bij de beoogde milieucategorie 3 bedrijven voor het nieuwe bedrijventerrein. Vuilwater en de eerste millimeters regenwater van verhardingen worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid vrijkomend afvalwater wordt in dit stadium geschat. Naar verwachting komen er geen bedrijven met een groot waterge- of verbruik. Stichting RioNed geeft aan dat voor bedrijfsafvalwater geen defaultwaarden (kentallen) beschikbaar zijn. Ook Gemeente Zaltbommel heeft hiervoor geen kentallen. Volgens RioNed is $0,5\text{m}^3/\text{u}/\text{ha}$ bruto oppervlak wel een gebruikelijke norm voor bedrijven zonder speciaal watergebruik. Dat maakt de prognose $1,6\text{ m}^3/\text{u}$ ($0,5\text{m}^3/\text{u}/\text{ha} \cdot 3,07\text{ ha}$). Volgens Gemeente Zaltbommel kan de uitbreiding Rondgang II afvoeren op het gemaaltje bij het huidige bedrijventerrein, dat staat aan de kant van de nieuwe uitbreiding. Dat gemaaltje heeft nog overcapaciteit. Dat gemaaltje voert af naar de kern Gameren. Kern Gameren voert via waterschapsgemaal Gameren naar RWZI Zaltbommel. De RWZI kan de extra DWA-belasting aan. Op

basis van beleid Samen door een Buis vereist het waterschap wel dat de gemeente het extra aanbod compenseert door elders in het gebied verhard oppervlak af te koppelen van het riool.

Schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de wadi, waterberging en/of het oppervlaktewater in en om het plangebied.

Riolering, hemelwaterstelsel, wadi, ontwatering en watersysteem met knijpconstructies worden nader uitgewerkt in een nog op te stellen Waterhuishoudings- en rioleringsplan, in overleg met de gemeente en het waterschap.

In principe worden geen uitlogende materialen toegepast waar ze in aanraking kunnen komen met afstromend hemelwater. Daar waar dit wel het geval worden deze voorzien van een coating (zoals zink voor een dakgoot). Op die manier wordt verontreiniging van bodem en water voorkomen.

5.1.7 Waterkwaliteit, ecologie en onderhoud

Huidige situatie

De waterkwaliteit en ecologie van de huidige sloten zijn niet bekend. Wel zijn scores van de KRW-waterlichamen beschikbaar voor nabijgelegen wateren. Over het algemeen zijn de scores voor biologie en ecologie 'ontoereikend'. De onderdelen vis en macrofauna scoren wel goed. De oevers van de sloten rond het plangebied hebben een natuurlijk talud, geen natuurvriendelijke oevers.

Toekomstige situatie

Nieuw open water dat wordt gegraven voor het plan, en de verbreding van bestaande wateren worden allemaal voorzien van oever met taludhelling van 1:2. Onderhoud wordt uitgevoerd vanaf de kant. Bij een goede uitvoering van het verbeterd gescheiden rioolstelsel en bewust gebruik, zal de waterkwaliteit en ecologie van de wateren niet veranderen. Bedrijven moeten werken en inrichten volgens de regels van het Activiteitenbesluit. Het type inrichting/bedrijf bepaalt de benodigde extra maatregelen. Een voorbeeld is een olieafscheider voor een garagebedrijf.

De nieuw te graven waterberging aan de zuidzijde van het plangebied krijgt zoveel mogelijk organische vormen, zodat veel oeverlengte ontstaat met voor de biodiversiteit interessante overgangen tussen land en water. Bij het ontwerp is er mee rekening gehouden dat het water overal vanaf de kant kan worden onderhouden (en met draaicirkels).

De nieuwe waterberging en de wadi worden als B-water toegevoegd op de Legger Wateren van Waterschap Rivierenland. Onderhoud van alle nieuw te graven wateren (B- en C) komt bij de gemeente, als toekomstig eigenaar van het openbaar gebied.

5.1.8 Klimaatadaptatie

Huidige situatie

Klimaatverandering vraagt voorbereiding en aanpassing. Klimaatverandering leidt tot meer kans op hitte, langduriger droogte, maar ook extremere (zomer) piekbuien en grotere kans op overstromingen (zowel lokaal als regionaal). Overstroming, wateroverlast en bodemdaling zijn in de voorgaande paragrafen al aan de orde gekomen. Wat betreft hitte ligt de planlocatie nu op een relatief koele plek. Gezien het landelijke karakter is er nauwelijks sprake van hitte-eiland effect.

Hitte(eiland)vorming wordt beperkt door (de verdamping bij) groen, bomen en water, terwijl meer verstening juist voor meer hitte zorgt. Binnen bebouwd gebied kunnen bomen, schaduwplekken en goede luchtstroming /wind in de buitenruimte ervoor zorgen dat hitte minder wordt ervaren.

Volgens de klimaateffectatlas is het plangebied niet of nauwelijks droogtegevoelig.

Toekomstige situatie

Het verhard oppervlak neemt in het plangebied toe en dus leidt het plan in theorie tot een hogere hittekans. Het wateroppervlak neemt ook toe, wat de hogere hittekans door verstening wat tempert. De omgeving blijft verder landelijk, waardoor van hitte-eiland effect nauwelijks sprake is.

5.1.9 Conclusie

Met het bestemmingsplan wordt 3,1 ha uitgeefbaar bedrijventerrein ontwikkeld. In deze waterparagraaf is beschreven dat het ontwerp rekening houdt en wordt aangepast aan de bodem- en waterhuishoudkundige omstandigheden (ophoging maaiveld, waterberging toevoegen). Uit de waterparagraaf blijkt dat geen negatieve effecten te verwachten zijn op de omgeving, onder andere door graven van voldoende open water en aanleg van een wadi.

Voor verschillende activiteiten is een watervergunning nodig, zoals voor het dempen en graven van water en de aanleg van meer dan 500 m² nieuw verhard oppervlak.

Waterhuishouding en riolering in het plangebied worden nader gedetailleerd in een nog op te stellen plan, in overleg met de gemeente en waterschap. Daarin wordt ook de te realiseren knijpconstructie in het plangebied gedetailleerd. De Keur van Waterschap Rivierenland met de bijbehorende regels dient als toetsingskader voor de verdere uitwerking en realisering van het plan.

5.2 Leidingen

Zoals in de waterparagraaf aangegeven, ligt in het zuidelijk deel van het plangebied een ondergrondse hoogspanningsleiding (zie bestemmingsplan Zuilichem, Mertstraat transformatorstation, vastgesteld 11 november 2021). De leidingbeheerder heeft voorwaarden meegegeven voor de zakelijk rechtstrook. Waar de leiding de N322 kruist, ligt de leiding diep en mag gegraven worden (tot 135 m vanaf de oostelijke perceelsgrens). Verder westelijk mag niet gegraven worden. Een wadi kan daar wel, aangezien het plangebied wordt opgehoogd en de bodem van de wadi boven het huidige maaiveld komt.

Uit een voor deze locatie uitgevoerde klic-melding blijkt dat binnen het plangebied geen overige bijzondere leidingen aanwezig zijn welke een belemmering zouden kunnen vormen voor realisatie van het project. Bij het verrichten van graafwerkzaamheden zal met de aanwezige leidingen rekening worden gehouden. Verder is het perceel niet gelegen binnen een straalpadzone.

Conclusie

Er zijn geen leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor dit plan.

5.3 Bedrijven en zonering

5.3.1 Algemeen

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure ('Bedrijven en Zonering').

5.3.2 Toetsing

Voor de projectlocatie is onderzocht met welke milieugevoelige objecten rekening moet worden gehouden. Hierover het volgende.

Middels dit bestemmingsplan wordt een bedrijventerrein mogelijk gemaakt waarbinnen bedrijven mogelijk zijn met (maximaal) milieucategorie 3.2. De VNG-brochure geeft voor bedrijven uit milieucategorie 3.2 een richtafstand van 100 meter tussen milieugevoelige en milieubelastende functies.



Fig. 5.6 Overzicht milieugevoelige objecten

In figuur 5.6 zijn de relevante objecten aangeduid:

a. Woonwijk Jan Coolenhof (rode pijl)

De afstand van de Rondgang II tot deze woonwijk bedraagt meer dan 200 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

b. Woning Middelkampseweg 28 (groene pijl)

De afstand van de Rondgang II tot deze woning bedraagt eveneens meer dan 200 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

c. Woningen Elskampseweg 4 en 6 (oranje pijl)

Figuur 5.7 bevat een kaartje met daarin de kortste afstand vanaf het bouwvlak van het bedrijfsperceel aan de Elskampseweg 6 tot aan het bouwvlak van het nieuwe bedrijventerrein (nummer 6 ligt iets dichterbij de Rondgang II dan nummer 4). Daaruit blijkt dat deze afstand 100 meter bedraagt. Ook deze afstand is voldoende, waarbij het volgende wordt overwogen.

De VNG-brochure geeft voor bedrijven uit milieucategorie 3.2 een richtafstand van 100 meter. Dan gaat het over de (geadviseerde, dus geen harde norm) afstand van de bestemming 'Bedrijf' tot aan de gevel van nabijgelegen woningen. En dan wordt er ook nog uitgegaan van de gebiedscategorie 'rustige woonwijk'. Het is de vraag of de bedrijfswoningen aan de Elskampseweg 4 en 6 in een gebied ligt dat als 'rustige woonwijk' kan worden aangemerkt. Eerder zou onderbouwd kunnen worden dat het hier om 'gemengd gebied' gaat, omdat er een provinciale weg naast ligt, en omdat er sprake is van buitengebied, met agrarische functie(s). Bij 'gemengd gebied' moet namelijk uitgegaan worden van een richtafstand van 50 meter (in plaats van 100 meter). Maar ingeval toch van een 'rustige woonwijk' wordt uitgegaan, dan nog wordt voldaan aan de richtafstand van de VNG-brochure.

Kortom: de komst van het bedrijventerrein zal het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aan de Elskampseweg 4 en 6 niet aantasten.

Voorts is het van belang dat het agrarische bedrijf aan de Elskampseweg 6 niet in de bedrijfsvoering / - milieuruimte mag worden beperkt door de komst van het bedrijventerrein. Dat betekent dat er getoetst moet worden aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), en eveneens aan de gemeentelijke geurverordening. In de gemeentelijke geurverordening zijn voor een aantal specifieke gebieden afwijkende geurnormen opgenomen. Voor het gebied waarin de locatie is gelegen gelden echter dezelfde normen als uit de Wgv.

Wel zijn de vaste afstanden uit de Wgv middels de gemeentelijke geurverordening voor wat betreft de afstand tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de gevel van een gevoelig object gehalveerd. Dat houdt in dat de afstand tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de gevel van een gevoelig object minimaal 50 meter moet bedragen als het gevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen en minimaal 25 meter als het gevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. De minimale afstanden tussen de gevel van een dierenverblijf en de gevel van een gevoelig object zijn echter niet gewijzigd. Hieronder in een overzicht:

	Minimale afstand	Wettelijke afstand	Maximale afstand
Bebouwde kom	50 meter	100 meter	100 meter
Buitengebied	25 meter	50 meter	50 meter

De Rondgang II en het perceel aan de Elskampseweg 6 ligt buiten de bebouwde kom. Dat betekent dat er een wettelijke afstand geldt van 50 meter. Daar wordt ruimschoots aan voldaan, zo blijkt uit figuur 5.7 (hieronder).

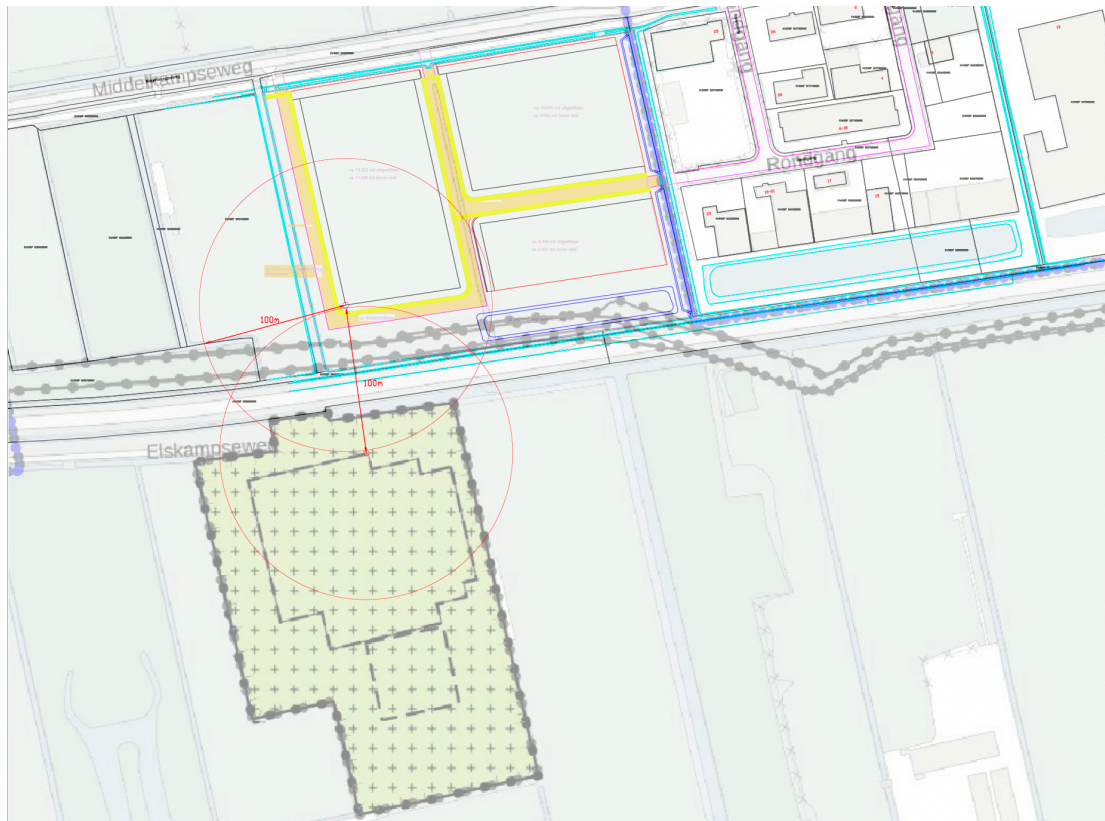


Fig. 5.7 Overzicht afstand Elskampseweg 6 tot toekomstige bedrijventerrein

5.3.3 Conclusie

Gelet op al het voorgaande kan worden geconcludeerd dat met de komst van het bedrijventerrein de Rondgang II in Gameren het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten niet in onaanvaardbare mate wordt aangetast.

Tevens wordt het agrarische bedrijf aan de Elskampseweg 6 te Gameren met de komst van het bedrijventerrein Rondgang II niet in haar bedrijfsvoering belemmerd.

Uit het oogpunt van milieuzonering bestaan er dus geen belemmeringen.

5.4 Bodem

5.4.1 Algemeen

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook

geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

5.4.2 Onderzoek

Voor de locatie is een onderzoek uitgevoerd door Verhoeven Milieutechniek BV (Diverse verkennende (bodem)onderzoeken, Middelkampseweg (perceel P 1592) te Gameren, d.d. 8 september 2022, zie bijlage V). Het onderzoek bestaat uit een verkennend bodemonderzoek en een verkennend waterbodemonderzoek, inclusief historische onderzoeken, ter plaatse van de Middelkampseweg ong. (perceel P1592) te Gameren. Verhoeven Milieutechniek BV komt tot de volgende conclusies.

- *Met de uitgevoerde onderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de (water)bodem ter plaatse van de Middelkampseweg (perceel P1592) ong. te Gameren in voldoende mate onderzocht.*
- *Zintuiglijk en analytisch zijn geen verontreinigingen (NEN, OCB en PFAS) aangetroffen als gevolg van de voormalige watergangen en voormalige boomgaard. Daarnaast is het slib in de watergang verspreidbaar op aangrenzend perceel en toepasbaar elders.*
- *Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen onroerend goed transactie en toekomstige herontwikkeling.*
- *Bij eventuele civieltechnische graafwerkzaamheden in de grond is geen veiligheidsklasse van toepassing volgens de CROW400.*
- *Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat rekening moet worden gehouden met de resultaten van voorliggende onderzoeken en dienen bij ontgraven, afvoeren en toepassen elders altijd de regels van de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit van toepassing zijn en mogelijk aanvullende keuringen en onderzoeken worden verlangd. Daarnaast kunnen gebiedsspecifiek zowel strengere als minder strenge eisen gelden.*

Conclusie

Gelet op de uitgevoerde onderzoeken is de grond uit oogpunt van milieuhygiëne geschikt voor de realisatie van de uitbreiding van het bedrijventerrein de Rondgang II.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Bij de realisatie van (bepert) kwetsbare objecten zoals onder meer woningen, dient de invloed van deze aspecten in beeld te worden gebracht.



Fig. 5.8 Uitsnede Risicokaart Nederland (projectlocatie: zie rode pijl)

Planspecifiek

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen risicobronnen aanwezig. Het plan voorziet ook niet in de vestiging van nieuwe Bevi-bedrijven of daarmee vergelijkbare risicobedrijven. Het aspect externe veiligheid is niet van toepassing voor deze locatie.

Conclusie

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

5.6 Geluid

Wat betreft het onderwerp geluid is het van belang om na te gaan in hoeverre de uitbreiding van het bedrijventerrein gevolgen heeft voor wegverkeerslawaai dat effecten kan hebben op geluidgevoelige functies in de directe omgeving. Tevens is het van belang om de geluidsemissie te onderzoeken van de nieuwe bedrijfsactiviteiten. Van Kooten Akoestisch Advies heeft hier onderzoek naar gedaan (*Notitie Akoestisch Onderzoek*, d.d. 14 november 2023, zie bijlage VI). Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

Ter plaatse van de woningen die langs de Middelkampseweg liggen bedraagt het verschil in geluidsbelasting tussen de situatie met planontwikkeling De Rondgang II en autonome ontwikkeling 0,97 dB tot 1,80 dB. De hoogst voorkomende geluidsbelasting bedraagt afgerond 57 dB.

Voordat deze waarde wordt vergeleken met de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder dient de aftrek van artikel 110g van de Wet geluidhinder te worden toegepast. Voor de Middelkampseweg (50 km/uur weg) bedraagt genoemde aftrek 5 dB. De geluidsbelasting na aftrek bedraagt derhalve te hoogste 52 dB.

Langs de Prins Willem Alexanderstraat is de toename met 0,13 dB tot 0,46 dB geringer. De toename van het verkeerslawaai is hier verwaarloosbaar te noemen.

Alleen voor de woning De Hoef 7 is er zowel sprake van een toename van de geluidsbelasting van meer dan 1,5 dB als een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB van de Wet geluidhinder.

In beginsel kan de geluidsbelasting vanwege de Middelkampseweg met circa 3 dB worden gereduceerd door de aanleg van een stiller wegdektype.

Het is echter de verwachting dat de wegbeheerder deze maatregel in deze situatie niet zal treffen. De maatregel zou namelijk bedoeld zijn voor slechts 1 woning, waarvan de geluidbelasting in betrekkelijk geringe mate (maximaal 3 dB) boven de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder uitkomt. In stedelijk gebied komen dergelijke (en nog aanzienlijk hogere) geluidsbelastingen vaak voor.

Bij geluidsbelastingen van 56 á 57 dB zijn binnenniveaus in woningen over het algemeen nog zeer gematigd, waardoor er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Gezien bovenstaande zal de gemeente Zaltbommel de eindsituatie aanvaardbaar achten. Het is dan ook niet nodig om maatregelen te treffen die de geluidsbelasting langs de Middelkampseweg reduceren.

Conclusie

Van Kooten Akoestisch Advies concludeert dat het onderzochte plan voor de realisatie van het bedrijventerrein Rondgang II in de omgeving geen onaanvaardbare toename van het verkeerslawaaï tot gevolg heeft.

Dit is onderzocht door voor de peiljaren 2025 en 2035 de situatie met planontwikkeling te vergelijken met de geluidsbelasting in de autonome ontwikkeling. De effecten van het plan kunnen aanvaardbaar worden geacht.

5.7 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit. In artikel 5.16 is bepaald dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c. het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is een toets aan de grenswaarden niet nodig. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Planspecifiek

Voor dit plan is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd door Van Kooten Akoestisch Advies (Notitie Onderzoek Luchtkwaliteit, d.d. 3 juni 2023, zie bijlage VII).

Het luchtkwaliteitsonderzoek is uitgevoerd door de bestaande stofconcentraties van NO₂ en PM₁₀ en de worst-case effecten van het plan op de luchtkwaliteit in de omgeving inzichtelijk te maken. Gebleken is dat met realisatie van het plan overal met ruime marges wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het onderzochte plan voor de realisatie van het bedrijventerrein Rondgang II ontmoet geen bezwaren vanuit de gestelde luchtkwaliteitseisen.

Conclusie

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit bestaat er gelet op het voorgaande geen belemmering.

5.8 Flora en fauna

5.8.1 Inleiding

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de

bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

5.8.2 Natuurtoets

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Blom Ecologie (*Quickscan Wet Natuurbescherming, Rondgang ong. te Gameren*, d.d. 1 april 2022, zie bijlage VIII). In deze Quickscan wordt het volgende geconcludeerd:

- *De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Om negatieve effecten omtrent gebiedsbescherming uit te sluiten, dient vooraf een berekening door middel van de AERIUS-Calculator uitgevoerd te worden.*
- *Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te dempen watergang een relevante functie heeft voor de grote modderkruiper (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Wegens het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.*

Conclusie

Uit de quick-scan ecologie bleek dat voor de beoogde ruimtelijke ingreep aanvullend onderzoek naar de grote modderkruiper dient te worden uitgevoerd worden. Inmiddels zijn er vervolgonderzoeken uitgevoerd.

Allereerst het *Aanvullend onderzoek Rondgang ong. te Gameren, Aanvullend onderzoek naar grote modderkruiper middels e-DNA in het kader van de Wet natuurbescherming* (d.d. 16 mei 2022, zie bijlage IX). Uit dit onderzoek bleek dat de er DNA van de grote modderkruiper in de watergang aanwezig was waardoor de aanwezigheid van deze soort niet uitgesloten kan worden. Echter wegens het ontbreken van habitatkenmerken is het mogelijk dat het aanwezige DNA in de watergang resultaat is van één of enkele passerende individuen. Derhalve adviseert Blom Ecologie de watergang nogmaals te bemonsteren middels een schepnet en elektrisch visapparaat, om vast te stellen welke functie de watergang heeft voor de grote modderkruiper. Mogelijk kan naar aanleiding hiervan negatieve effecten, alsmede overtreding Wet natuurbescherming, voorkomen worden door het treffen van maatregelen.

Dat betekent dat voorafgaande aan het dempen van de watergang, deze bemonsterd dient te worden middels een schepnet en een elektrisch visapparaat. Hiermee dient vastgesteld te worden welke functie de watergang heeft voor de grote modderkruiper.

Dit onderzoek heeft ook plaatsgevonden (*Aanvullend onderzoek grote modderkruiper, Rondgang ong. te Gameren*, Blom Ecologie, d.d. 30 juni 2022, zie bijlage X).

Tijdens dit onderzoek zijn geen individuen aangetroffen van de grote modderkruiper. Uit de resultaten van het aanvullend onderzoek blijkt dat de te dempen sloot binnen de planlocatie geen functie heeft voor de grote modderkruiper. Het dempen en sterk vergraven van de watergangen zal derhalve niet leiden tot negatieve effecten op de soort, mits de Algemene zorgplicht in acht wordt genomen. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is daardoor niet noodzakelijk.

Het onderzoek beperkte zich in beginsel tot de grote modderkruiper. Tijdens het onderzoek van juni 2023 is tevens gelet op individuen, nesten en/of verblijflocaties van andere soorten in de planlocatie. Er is één (oud) nest van de meerkoet aangetroffen binnen de planlocatie. Gezien het veldbezoek binnen het broedseizoen heeft plaatsgevonden, kan uitgesloten worden dat het nest dit jaar door de soort gebruikt kan worden.

Zoals beschreven staat in de Vogelrichtlijn zijn alle vogels in Nederland beschermd tijdens het broedseizoen. Indicatief betreft het broedseizoen de periode 15 maart t/m 15 juli. Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen dienen werkzaamheden die mogelijk leiden tot verstoring of aantasting van nesten buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden.

Tijdens de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de Algemene zorgplicht. Voorafgaand de werkzaamheden dient, om het doden van individuen te voorkomen, de te dempen watergang afgevisd te worden door een ecologisch deskundige.

Conclusie

Voor de uitvoering van de ingreep is geen ontheffing Wnb nodig (tabel 4.1). Er gelden in het kader van de Wnb geen verdere vervolgstappen

5.8.3 Onderzoek stikstofdepositie

Om daadwerkelijk uit te kunnen sluiten dat er negatieve effecten zijn op Natura2000-gebieden heeft Walraven Advies een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd (*Stikstofdepositie-onderzoek (aanlegfase en gebruiksfase)*, d.d. 28 april 2023, geactualiseerd d.d. 9 november 2023, zie bijlage XI). In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

- *Uit de projectberekeningen 'Aerius projectberekening Rondgang II(aanlegfase)' & 'Aerius projectberekening Rondgang II(gebruiksfase)' voor de aanleg- en gebruiksfase, uitgevoerd met Aerius-Calculator, blijkt dat de activiteiten voor de aanlegfase en gebruiksfase niet leiden tot een andere of hogere stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol N per hectare per jaar stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden.*
- *De aanlegfase geeft een hoogste bijdrage van 0,03 mol/ha/jr over het rekenjaar 2024. Omdat er gesaldeerd kan worden (rekenjaar 2023) met de huidige stikstofdepositie welke*

een hoogste bijdrage kent van 0,05 mol/ha/jr is er een grootste afname van 0,02 mol/ha/jr in de aanlegfase. Hiervoor is de berekening voor de aanlegfase met referentiesituatie ook uitgevoerd met een verschilberekening.

- *De gebruiksfase geeft een hoogste bijdrage van 0,01 mol/ha/jr over het rekenjaar 2025. Omdat er gesaldeerd kan worden (rekenjaar 2023) met de huidige stikstofdepositie welke een hoogste bijdrage kent van 0,05 mol/ha/jr is er een grootste afname van 0,03 mol/ha/jr in de gebruiksfase. Hiervoor is de berekening voor de gebruiksfase met referentiesituatie ook uitgevoerd met een verschilberekening.*
- *De gebruiksfase vindt aansluitend aan de aanlegfase plaats. Daardoor kan er ook gesaldeerd worden met de referentiesituatie.*

Conclusie

Gelet op het bovenstaande geldt er geen vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming en kunnen significant negatieve effecten op Natura 2000- gebieden worden uitgesloten.

5.9 Explosieven

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks niet-gesprongen conventionele explosieven gevonden. Ook in en boven de Bommelerwaard hebben tijdens de Tweede Wereldoorlog allerlei oorlogshandelingen plaatsgevonden waarbij niet tot ontploffing gekomen explosieven en munitie is achtergebleven. Onder Conventionele Explosieven (CE) wordt verstaan: elk explosief dat niet als geïmproviseerd, nucleair, biologisch of chemisch kan worden aangemerkt. CE worden ook wel aangeduid als Niet-Gesprongen Explosieven (NGE). Volgens een mondiale, militaire inschatting is van al het materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) verschoten of afgeworpen is, ondergronds 10% en onder water 15% niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de werknemers en de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen. Werkgevers zijn volgens ARBO-wetgeving verantwoordelijk voor het veilig kunnen uitvoeren van werkzaamheden door werknemers binnen onze gemeente. Daarom zijn zij verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen historisch vooronderzoek te doen om de kans op de aanwezigheid van niet gesprongen CE met zekerheid te kunnen uitsluiten. In 2016 heeft de gemeente Zaltbommel een historisch vooronderzoek en explosievenkansenkaart voor de gehele gemeente laten opstellen. Op deze kaart zijn alle risicogebieden of wel 'verdachte' gebieden op het gebied van niet gesprongen CE aangegeven.

Planspecifiek

Op basis van de Explosievenkansenkaart Bommelerwaard van 10 juni 2016 bevindt de projectlocatie zich in 'verdacht' gebied op basis van geschutsmunitie (verschoten) en afwerpmunitie.

Den Ouden Bodac BV heeft een explosievenonderzoek uitgevoerd op de locatie (*Detectierapportage, Passieve non realtime oppervlakedetectie Rondgang II te Gameren*, d.d. 18 juni 2022, zie bijlage XII).

Uit dit onderzoek bleek dat bij (grondroerende)werkzaamheden men rekening dient te houden met de mogelijkheid dat niet ontplofte explosieven kunnen worden aangetroffen. Gezien het bovenstaande werd aanbevolen om ter plaatse van waar daadwerkelijk de grond geroerd zal gaan worden de significante objecten te benaderen, identificeren en veiligstellen / verwijderen.

Den Ouden Bodac BV heeft eveneens een vervolgonderzoek uitgevoerd (Proces-verbaal van oplevering Opsporen Ontplobbare Oorlogsresten Rondgang II te Gameren, d.d. 3 maart 2023, zie bijlage XIII).

Het advies van Den Ouden Bodac BV luidt dat binnen de in de revisietekening vrijgegeven dimensies grondroerende werkzaamheden zonder aanvullende maatregelen, in relatie tot ontplofbare oorlogsresten, kunnen worden uitgevoerd (binnen de groen gearceerde gebieden op de revisietekening). De in de revisietekening van het onderzoek in oranje weergegeven gebieden zijn niet nader door Den Ouden Bodac B.V. onderzocht. Dit betrof de destijds de zogenaamde C- en D-gebieden uit de eerder uitgevoerde passieve non realtime oppervlakedetectie.

Wanneer hier grondroerende werkzaamheden worden gepland dan adviseert Den Ouden Bodac BV de partij die deze werkzaamheden gaat uitvoeren het protocol toevalstreffer te laten hanteren voor dit gebied. Dit protocol is als bijlage 3 toegevoegd aan het proces-verbaal van oplevering, welke als bijlage XI is bijgevoegd bij deze toelichting.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat wat betreft de kans op de aanwezigheid van explosieven er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het project.

5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.10.1 Inleiding

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EU-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

5.10.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage is niet aan de orde voor dit plan. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet benodigd om tot deze conclusie te komen. Bij onderhavig plan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling slechts noodzakelijk als deze een 'stedelijk ontwikkelingsproject' vertegenwoordigt als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Aangezien de omvang van het project ruimschoots onder de drempelwaarden van activiteit D.11.2 blijft, kan er worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De voorgeschreven procedure is dat de vormvrije m.e.r.-beoordeling middels een m.e.r.-aanmeldnotitie (artikel 7.16 Wm) aangeboden te worden aan het bevoegd gezag, op basis waarvan zij een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet nemen. Hierover het volgende.

Deze paragraaf, alsmede de inhoud van de toelichting (vooral voor zover betrekking hebbend op milieuaspecten), kan worden beschouwd als zogenaamde 'm.e.r.-aanmeldnotitie'. Deze 'm.e.r.-aanmeldnotitie' beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu en geeft een conclusie over de noodzaak tot een m.e.r.-procedure. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling betekent, dat er géén MER wordt opgesteld, tenzij er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het uitgangspunt is dus: 'Nee, tenzij...!'

De 'belangrijke nadelige gevolgen' moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG en latere wijzigingen). Bijlage III noemt drie hoofdthema's:

1. de kenmerken van de activiteit (waaronder omvang, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen);
2. de plaats van de activiteit (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu);
3. de kenmerken van het potentiële effect (waaronder het bereik, de orde van grootte en waarschijnlijkheid van het effect).

Ad. 1 De kenmerken van de activiteit

Het bouwplan voor de Rondgang II te Gameren bestaat uit het uitbreiden van een bestaand bedrijventerrein Rondgang I. In paragraaf 3.2 van deze toelichting is het plan nader beschreven. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten.

De ontwikkeling van de voorziene activiteiten legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen. Tijdens de bouwwerkzaamheden is grondverzet nodig. Tijdens de gebruiksfase zal gas, elektriciteit en water nodig zijn.

Tijdens de realisatiefase en gebruiksfase vindt er geen productie van stoffen plaats die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende (afval)stoffen. Bij zowel de aanleg als bij de ingebruikname van de woningen, zijn ten aanzien van de productie van afvalstoffen voornamelijk de aspecten bodem, geluid en luchtkwaliteit van belang. Deze aspecten zijn nader beschreven in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de Middelkampseweg. De vergroting van het bedrijventerrein zal een aanvaardbare toename met zich meebrengen wat betreft het aantal motorvoertuigbewegingen. Zowel tijdens de bouw als daarna zijn de aspecten waterhuishouding, bodem, verkeer, geluid, ecologie, archeologie en luchtkwaliteit van belang. Deze aspecten zijn hierboven nader beschreven.

Het beoogde plan zorgt niet voor een toename van risico's voor de omgeving. Er worden naar huidig inzicht geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd. Op de planlocatie neemt de bebouwde oppervlakte iets toe. De huidige brandweervoorzieningen in het gebied zijn voldoende voor de bestrijding ingeval van calamiteiten. In paragraaf 5.5 van deze toelichting wordt nader ingegaan op aspecten omtrent externe veiligheid.

Ad 2. De plaats van het project

Voor wat betreft de plaats van het project wordt verwezen naar paragraaf 1.2 van deze toelichting.

Ad 3. De kenmerken van het potentiële effect

Dit hoofdstuk van de toelichting bevat tevens een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor het bouwplan Rondgang II relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben.

Conclusie

Uit deze vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van onderhavig plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse.

Voor de aan de orde zijnde milieuaspecten geldt dat er geen nadelige effecten optreden, dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen worden beperkt, zodat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving.

Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5.11 Archeologie en cultuurhistorie

5.11.1 Archeologie

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waardevolle vindplaatsen. De gemeenteraad van

Zaltbommel heeft in zijn vergadering van 7 juli 2011 beleid vastgesteld hoe het aan die wettelijke verplichtingen invulling wenst te geven. Daarvoor zijn onder andere verschillende archeologische (beleids)kaarten vastgesteld. Daarnaast zijn vrijstellingsgrenzen vastgesteld die aangeven of in een specifiek geval (aanvullend) archeologisch onderzoek noodzakelijk is als de bodem bij een bepaalde (bouw)activiteit wordt verstoord.

Op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaart (zie afbeelding hierna) geldt voor de projectlocatie voor het grootste gedeelte dat er geen archeologische waarden zijn. Voor slechts een heel klein gedeelte (zie figuur 5.9, de punt van de blauwe pijl), geldt 'Waarde Archeologie – 4', wat betekent dat er een vrijstellingsgrens geldt van 2.500 m² en een diepte van 150 cm.

Dit betekent dat er geen archeologisch onderzoek nodig is. Voor het gedeelte met 'Waarde Archeologie – 4' is een dubbelbestemming in de planregels opgenomen.

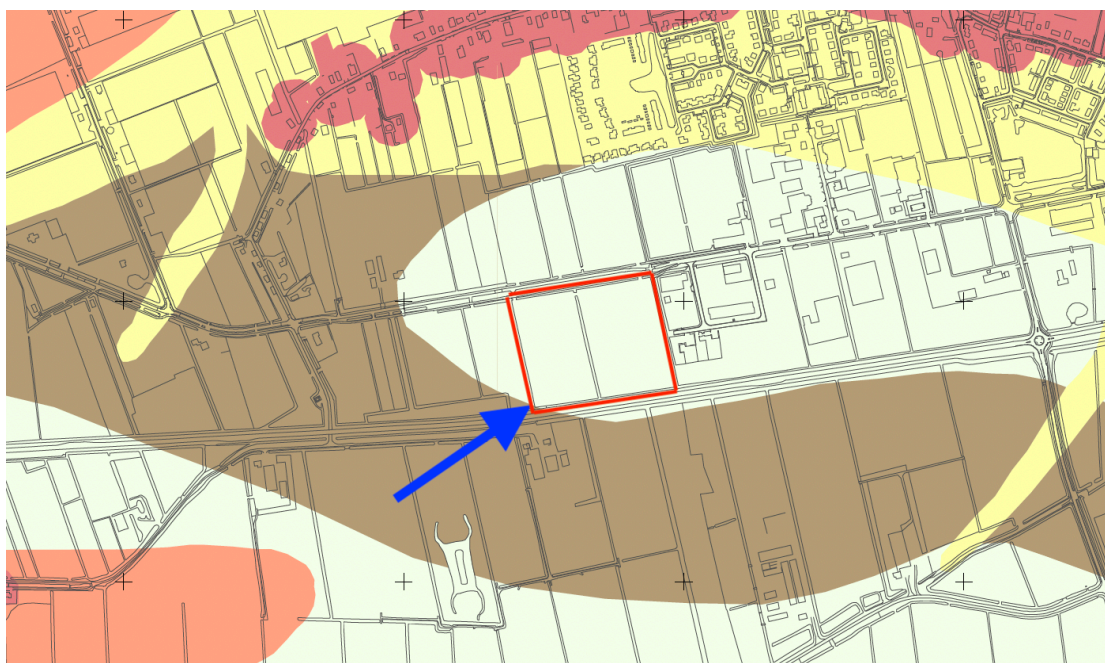


Fig. 5.9 Uitsnede Archeologische beleidskaart (projectlocatie: rode pijl)

Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt archeologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Gemeente Zaltbommel verplicht.

5.11.2 Cultuurhistorie

Menselijke ingrepen hebben voor kenmerkende en waardevolle cultuurhistorische waarden gezorgd. In de gemeente Zaltbommel zijn waardevolle elementen aanwezig die een natuurlijke geschiedenis hebben en die een door de mens gevormde geschiedenis hebben. De gemeente Zaltbommel heeft een cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd naar zowel waardevolle structuren, gebieden en dorpsgezichten als afzonderlijke elementen. Dat heeft geresulteerd in een

inventarisatiekaart die op 7 juli 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Belangrijke cultuurhistorische waarden zijn:

- De aan de rivieren gerelateerde oeverwallen met bebouwingsstructuren;
- De wetering Capreton;
- De Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- Rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten (Zaltbommel en Nederhemert-Zuid);
- Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht (Gameren);
- Gemeentelijke en rijksmonumenten;
- Historische buitenplaatsen (Huis Brakel).

Planspecifiek

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen waardevolle cultuurhistorische waarden aanwezig.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

a. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkelbestemming' (dat is dé bestemming) en soms geldt er een 'dubbelbestemming' (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

b. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode et cetera. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsvoorschrift, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen voorschrift hebben.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2 Methodiek

6.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

6.2.2 Regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde.

Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

Iedere artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel omgevingsvergunningplichtige werken en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, een regel met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels, algemene procedureregels (deze hangt samen met de afwijkingsregels in het bestemmingsplan) en een regel die de verhouding tot de gemeentelijke bouwverordening regelt.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk een overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent 4 bestemmingen, namelijk 'Bedrijf', 'Groen', 'Verkeer' en 'Water'. De bestemmingsregels kennen allen veelal een zelfde opbouw met de volgende leden:

lid 1: bestemmingsomschrijving

lid 2: bouwregels

lid 3: afwijkingsregels (van bouwen)

lid 4: specifieke gebruiksregels (indien aanwezig), omgevingsvergunningplichtige werken (indien aanwezig)

lid 5: afwijkingsregels (van gebruik)

lid 6: parkeernorm

De bestemmingsomschrijving is de centrale regel van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De

bouwregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

7 UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit project. Het plan waarvoor de planologische procedure wordt doorlopen, moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of:

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

De herontwikkeling van de planlocatie aan de Rondgang II te Gameren is een ontwikkeling van een private partij. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de ontwikkelende partij.

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst is ook een regeling opgenomen inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade.

Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Er is een reactie ingediend door het Waterschap Rivierenland, die leidde tot een kleine aanpassing van de toelichting van het plan.

7.2.2 Ontwerp-bestemmingsplan ter inzage

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Gameren, Rondgang II' wordt conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor zes weken ter inzage gelegd, van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024. Gedurende die termijn is er een zienswijze binnengekomen van Waterschap Rivierenland. Naar aanleiding van deze zienswijze is het plan (middels een ambtelijke wijziging) het plan aangepast. Dit is ook met het waterschap besproken en zij hebben ingestemd met deze werkwijze.

7.2.3 Burgerparticipatie

Op 8 november 2023 heeft er een informatieavond plaatsgevonden, waarbij bezoekers de gelegenheid hebben gekregen om geïnformeerd te worden over onderhavige plannen.

De bezoekers hebben ook de gelegenheid gekregen om een draagvlakformulier in te vullen. Uit de ingevulde formulieren blijkt dat er geen bezwaren zijn tegen de uitbreiding van het bedrijventerrein.

Wel heeft een aantal omliggende bedrijven aangegeven dat de realisatie van dit bedrijventerrein niet mag leiden tot een belemmering in de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven. Dat is inderdaad niet het geval (zie hierover nader paragraaf 5.3, over milieuzonering).

OVERZICHT BIJLAGEN

- I. *Ladderonderbouwing bedrijventerrein Rondgang II, Stec Groep, d.d. 28 januari 2022*
- II. *Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Rondgang II, NieuwBlauw, d.d. 13 maart 2023*
- III. *Verkeersonderzoek Gameren, Goudappel, d.d. 13 november 2023*
- IV. *Waterbalans, d.d. 11 augustus 2023*
- V. *Diverse verkennende (bodem)onderzoeken, Middelkampseweg (perceel P 1592) te Gameren, Verhoeven Milieutechniek BV, d.d. 8 september 2022*
- VI. *Notitie Akoestisch Onderzoek, Van Kooten Akoestisch Advies, d.d. 14 november 2023*
- VII. *Notitie Onderzoek Luchtkwaliteit, Van Kooten Akoestisch Advies, d.d. 3 juni 2023*
- VIII. *Quickscan Wet Natuurbescherming, Rondgang ong. te Gameren, Blom Ecologie, d.d. 1 april 2022*
- IX. *Aanvullend onderzoek Rondgang ong. te Gameren, Aanvullend onderzoek naar grote modderkruiper middels e-DNA in het kader van de Wet natuurbescherming, Blom Ecologie, d.d. 16 mei 2022*
- X. *Aanvullend onderzoek grote modderkruiper, Rondgang ong. te Gameren, Blom Ecologie, d.d. 30 juni 2022*
- XI. *Stikstofdepositie-onderzoek (aanlegfase en gebruiksfase), Walraven Advies, d.d. 28 april 2023, geactualiseerd d.d. 9 november 2023*
- XII. *Detectierapportage, Passieve non realtime oppervlakedetectie Rondgang II te Gameren, Den Ouden Bodac BV, d.d. 18 juni 2022*
- XIII. *Proces-verbaal van oplevering Opsporen Ontplofbare Oorlogsresten Rondgang II te Gameren, Den Ouden Bodac BV, d.d. 3 maart 2023*