

Ruimtelijke onderbouwing in het kader van de herontwikkeling van het terrein 'Middelkampseweg 1' te Gameren

Versie 2.0

29 mei 2026

Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1 Inleiding en aanduiding projectgebied.....	3
2 Huidige situatie en nieuwe situatie.....	4
2.2 Beschrijving beoogde nieuwe situatie.....	5
3. Toetsing aan beleid.....	6
3.1. Landelijk beleid.....	6
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	6
3.2. Toetsing provinciaal beleid/ provinciale verordening.....	7
3.2.1. POVI, provinciale omgevingsverordening.....	7
3.2.2. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.....	7
3.3. Toetsing regionaal beleid.....	8
3.3.1 Regionaal Programma Werklocaties (RPW) Regio Rivierenland 2025-2029	8
3.4 Toetsing gemeentelijk beleid.....	8
3.4.1. Economische Koers gemeente Zaltbommel (nog niet vastgesteld door de raad).....	8
5. Eindconclusie: herontwikkelen naar nieuwe situatie.....	10

1. Inleiding

1.1 Inleiding en aanduiding projectgebied

De gemeente Zaltbommel wil toewerken naar een duurzame, innovatieve en toekomstbestendige economie die past bij de kwaliteiten van de gemeente en het dagelijks leven van inwoners en ondernemers. Daarnaast zien we dat er weinig ruimte is voor nieuwe bedrijfstvestigingen. Dat vergt een goed beleid voor nieuwe en bestaande bedrijventerreinen.

Bij het oplossen van het ruimtetekort zet de gemeente nadrukkelijk in op het versterken van maakbedrijven, mede ook omdat in de afgelopen jaren veel ruimte is gegeven aan logistieke bedrijven. Met een sterke productiesector is de economie meer divers en schokbestendiger dan een economie die zich voornamelijk op diensten richt. Daarnaast dragen de maakbedrijven bij aan een grotere spreiding in het type werkgelegenheid en aan het aantrekken en laten groeien van toeleverende bedrijven, wat leidt tot extra indirecte werkgelegenheid in de regio. Daarbij is het uitgangspunt dat de maakbedrijven nadrukkelijk onderdeel uitmaken van de kenniseconomie waarin Nederland sterk is, mede dankzij de aanwezige onderwijs- en kennisinstellingen. Naast het toevoegen van nieuwe ruimte ten behoeve van bedrijvigheid blijft het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen via intensivering en herontwikkeling belangrijk.

De locatie Middelkampseweg 1 in Gameren leent zich in grote mate voor een omvorming naar kleinere bedrijfskavels voor maakbedrijven met arbeidsintensieve activiteiten. De omvang, maar ook de ligging nabij de kern Gameren maakt dit een logische ontwikkeling. In het document "Ruimtelijke onderbouwing in het kader van de ontwikkeling van het terrein "Lineage" te Gameren" wordt dit nader uitgewerkt.

Aan de Middelkampseweg 1 is tot 1 april 2026 het bedrijf Lineage actief geweest. Lineage is een in Amerika gevestigd bedrijf dat wereldmarktleider is in dynamische temperatuur gecontroleerde opslag- en logistiek binnen de voedselketen-industrie.

Lineage heeft besloten deze vestiging te sluiten en het perceel inclusief opstallen ter overname aan de markt aan te bieden. Gemeente Zaltbommel heeft Lineage op 16 maart laten weten ook geïnteresseerd te zijn. En aangegeven dat onafhankelijke taxatie (door makelaar) voorwaarde zijn voor het uitbrengen van een bod. Op 13 mei 2026 heeft de gemeente de verkoopbrochure en de uitnodiging voor het uitbrengen van een bieding ontvangen. De bieding moet voor 5 juni 2026 17:00 plaatsvinden

Door deze ontwikkelingen ontstaat er een natuurlijk moment om na te denken over de ruimtelijke invulling van deze locatie en te onderzoeken of we op dit terrein uitvoering kunnen geven aan de beleidsdoelstellingen op het gebied van economie.

In deze notitie bekijken we de kansen en bedreigingen van een herontwikkeling naar een andersoortig bedrijventerrein, passend binnen de beleidsdoelstellingen en concluderen we of er voldoende aanleiding is om tot een andere invulling van de locatie te willen komen.

2 Huidige situatie en nieuwe situatie

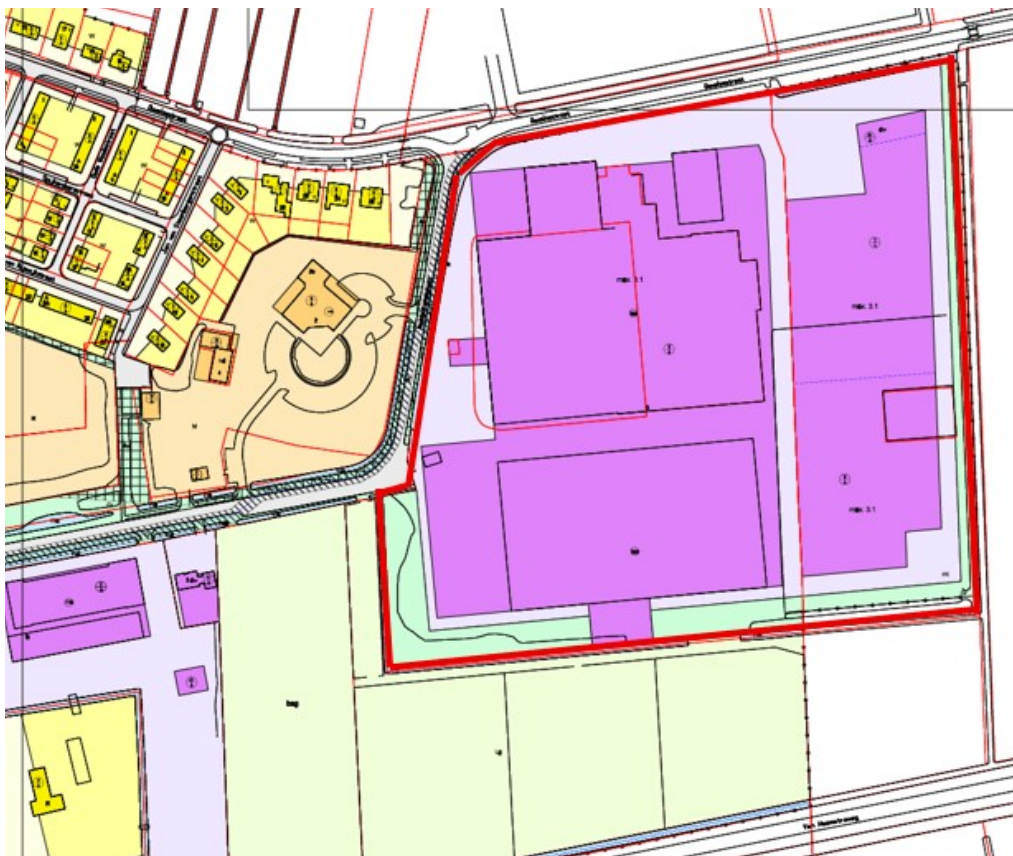
2.1 Beschrijving huidige situatie



De locatie ligt aan de Middelkampseweg 1 te Gameren. Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente KWK02, sectie P, nummers 758, 934, 935, 1334, 1426, 2163 en 2165. De percelen hebben totaal een omvang van ongeveer 95.093 m².



De locatie is ten dele bebouwd en bevat onder meer een vrieshuis (circa 17.500 m²), een warehouse voor ongeconditioneerde opslag met kantoren (circa 12.400 m²), een ontdooifaciliteit (circa 1.150 m²) en een werkplaats/garage (circa 1.250 m²).



Uitsnede bestemmingsplan 'Gameren'

Op de locatie is het tijdelijke deel van het van rechtswege omgevingsplan van de gemeente Zaltbommel van toepassing. En dan specifiek het deel uit het bestemmingsplan 'Gameren'. Het gebied is belegd met de functie 'bedrijfsdoeleinden' en de aanduiding tao (transport aardappelverwerkend koel- en vriesopslagbedrijf). Naast bedrijven die binnen deze aanduiding vallen mogen binnen deze functie ook bedrijven gevestigd zijn met een maximale milieucategorie 3.1 zoals opgenomen in de bij de regels van het plan als bijlage gevoegde bedrijvenlijst. De maximale bouwhoogte op het terrein is deels 9 meter en deels 12 meter. Het braakliggende terrein aan de oostzijde beschikt volgens de planologie over een bouwvlak. Hierbij is de maximale bouwhoogte 12 meter.

2.2 Beschrijving beoogde nieuwe situatie

We onderzoeken of op deze locatie een herontwikkeling passend is naar een bedrijventerrein met kleinere kavels, waar maakindustrie en MKB-bedrijven zich kunnen vestigen. Het bedrijventerrein wordt een duurzaam en groen bedrijventerrein voor bedrijven die willen doorgroeien naar een grotere locatie en de nieuwvestiging van bedrijven.

Door de mogelijkheid te bieden aan meerdere bedrijven kan het terrein voor de toekomst bestendig gebruikt worden en wordt daarmee werkgelegenheid binnen de gemeente gecreëerd.

In de navolgende hoofdstukken gaan wij in op de beleidsdoelstellingen van rijk, provincie en gemeente, welke de keuze van een herontwikkeling ondersteunen.

3. Toetsing aan beleid

3.1. Landelijk beleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

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

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Voor dit project is met name Prioriteit 2 – Duurzaam economisch groeipotentieel relevant. De NOVI stelt dat Nederland moet groeien naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie. Hierbij wordt expliciet gepleit voor:

- Hergebruik en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen (brownfieldontwikkeling) in plaats van nieuwe uitleg in het buitengebied.
- Concentratie van logistieke functies op bestaande locaties of langs corridors, om verrommeling en versnippering tegen te gaan.
- Bevordering van een circulaire economie met flexibele, multifunctionele terreinen die ruimte bieden aan diverse bedrijven in plaats van monofunctionele, grootschalige complexen.
- Een zorgvuldige afweging van economische ontwikkeling tegen leefomgevingskwaliteit en klimaatdoelen.

De voorgenomen transformatie van het voormalig Lineage-terrein naar een verkaveld bedrijventerrein past binnen deze prioriteiten. Het betreft intensivering van bestaand bebouwd gebied en draagt bij aan een toekomstbestendige, circulaire economie zonder extra aanslag op het open landelijk gebied.

Op landelijk niveau stimuleert het Nationaal Programma Circulaire Economie 2023-2030 (en de actualisatie uit 2025) via de transitieagenda Maakindustrie sterk de ontwikkeling van een circulaire en duurzame maakindustrie, met nadruk op reparatie, hergebruik, slimme productie en verduurzaming van processen.

3.2. Toetsing provinciaal beleid/ provinciale verordening

3.2.1. POVI, provinciale omgevingsverordening

Op 21 december 2022 hebben Provinciale Staten een geactualiseerde versie van de Omgevingsvisie vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid. Daarnaast is de Omgevingsverordening van toepassing. Hierin staan de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren.

De Omgevingsvisie en -verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie twee keer per jaar of de plannen moeten worden aangepast.

3.2.2. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie Gelderland wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvend Gelderland. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Specifiek voor bedrijventerreinen benadrukt de provincie:

- Herstructurering en verduurzaming van bestaande terreinen boven het ontwikkelen van nieuwe uitleglocaties.
- Voldoende en passende ruimte voor het midden- en kleinbedrijf (MKB), dat 99% van de Gelderse bedrijven uitmaakt.
- Toekomstbestendige werklandschappen die aantrekkelijk zijn voor ondernemers en werknemers (groen, klimaatadaptief, energiezuinig).
- Een goede balans tussen economie, wonen en leefomgeving, met aandacht voor bereikbaarheid (zoals via de N322 en nabijheid van de A2 in de Bommelerwaard).

De provincie signaleert een groeiende vraag naar kleinere en middelgrote kavels voor het regionale MKB, terwijl grootschalige XXL-logistiek selectiever wordt benaderd. Hergebruik van vrijgekomen

terreinen zoals het onderhavige perceel in Gameren draagt direct bij aan het oplossen van het tekort aan werklocaties zonder onnodige aantasting van het buitengebied.

3.2.3. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

3.3. Toetsing regionaal beleid

3.3.1 Regionaal Programma Werklocaties (RPW) Regio Rivierenland 2025-2029

Het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) is het bindende regionale afsprakenkader tussen de acht gemeenten in Regio Rivierenland (waaronder Zaltbommel) en de provincie Gelderland. Het RPW 2025-2029 is recent opgesteld en richt zich op:

- Voldoende en passende werklocaties voor het lokale en regionale bedrijfsleven;
- Prioriteit voor herstructurering en intensivering van bestaande terreinen;
- Aansluiting bij de vraag van het MKB naar kleinere en middelgrote kavels (vooral tot 3 ha);
- Duurzame en toekomstbestendige inrichting van bedrijventerreinen;
- Balans tussen aanbod en vraag, met nadruk op vitale economie binnen de beschikbare ruimte.

De herontwikkeling van het voormalige Lineage-terrein in Gameren draagt direct bij aan de doelstellingen van het RPW door hergebruik van een bestaande locatie en het creëren van passende kavels voor het MKB in de Bommelerwaard.

De voorgenomen verkaveling in kavels van circa 0,5 tot 3 hectare sluit goed aan bij de regionale behoefte zoals beschreven in het Regionaal Programma Werklocaties Rivierenland 2025-2029. In dit programma wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Kleinschalige/lokale kavels (veelal tot 0,5 ha);
- Middelgrote kavels (circa 0,5 – 3/4 ha) voor het MKB;
- Grootchalige kavels (> 3 ha) voor specifieke grote ruimtevragers.

Door te kiezen voor het middensegment kan de gemeente Zaltbommel direct inspelen op de grootste en meest urgente vraag vanuit lokale ondernemers, in plaats van in te zetten op een single-user grootchalige ruimtevrager.

3.4 Toetsing gemeentelijk beleid.

3.4.1. Economische Koers gemeente Zaltbommel (nog niet vastgesteld door de raad)

De Economische Koers richting 2035 is op 20 januari 2026 door het college van Burgemeester en Wethouders ter kennisname aangeboden aan de gemeenteraad. Het document bouwt voort op het Bestuursakkoord 2022-2026 en vormt het centrale gemeentelijke kader voor economische ontwikkeling tot 2035.

De Economische Koers richting 2035 maakt keuzes voor een sterkere en duurzamere economie binnen de grenzen van beperkte ruimte, energie en arbeidskrachten. Kern is het bieden van passende ruimte aan (lokale) ondernemers, het efficiënt benutten van bestaande terreinen en het behouden van werkgelegenheid.

De gemeente Zaltbommel streeft naar een sterkere en duurzamere economie die duurzaam en toekomstbestendig is binnen de grenzen van de beschikbare ruimte, energie en arbeidskrachten. Er wordt bewust gekozen voor kwaliteit boven kwantiteit.

Relevante beleidslijnen voor dit project:

- **Hergebruik en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen** De koers geeft prioriteit aan het beter benutten en revitaliseren van bestaande terreinen boven het ontwikkelen van nieuwe uitleglocaties. Het bedrijfsterrein in Gameren wordt expliciet gezien als een kansrijke brownfield-locatie.
- **Ruimte voor het lokale en regionale MKB** Er is een duidelijke focus op het ondersteunen van groeiende lokale ondernemers. Veel bedrijven in Zaltbommel en omgeving kampen met ruimtegebrek. Het aanbieden van kleinere tot middelgrote kavels (0,5 – 3 ha) sluit direct aan op deze behoefte.
- **Duurzaam ruimtegebruik en circulariteit** Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan een circulaire economie, klimaatadaptatie en een goede balans met de leefomgeving.
- **Vitaliteit van de kernen** Economische ontwikkelingen moeten bijdragen aan de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen, waaronder Gameren.
- **Werkgelegenheid van kwaliteit** De koers richt zich op diverse en duurzame werkgelegenheid in plaats van grootschalige, monofunctionele ontwikkelingen met beperkte lokale verankering.

Provinciaal kiest de provincie Gelderland in het programma Ruimte voor Economie (2024) expliciet voor de versterking van de maakindustrie als één van de vier belangrijke kennisintensieve clusters, waarbij duurzaamheid en innovatie centraal staan. Regionaal is dit concreet uitgewerkt in het Regionaal Programma Werklocaties Rivierenland 2025-2029, waarin de regio – inclusief de gemeente Zaltbommel – kiest voor een gerichte focus op agribusiness, regionaal gebonden logistiek én maakindustrie. Door de realisatie van kleinere kavels biedt de gemeente Zaltbommel concrete ruimte aan (ambachtelijke) MKB-ondernemers in de maakindustrie. Dit draagt niet alleen bij aan een toekomstbestendige en circulaire economie, maar versterkt tevens de lokale en regionale werkgelegenheid, bevordert duurzame bedrijfsontwikkeling en stimuleert innovatie binnen de Bommelerwaard.

4 Ruimtelijke impact en leefomgevingskwaliteit

Het terrein is reeds volledig in gebruik als bedrijfslocatie en beschikt over de basisinfrastructuur. Daarnaast zijn op dit moment grote stroomaansluiting van 2 maal 400 kVa en 1 maal 1000 kVa op het terrein aanwezig waardoor bij herontwikkeling niet gewacht hoeft te worden op nieuwe stroomaansluitingen. Dit verkort de doorlooptijd van uitgifte van de grond tot aan de daadwerkelijke start van een bedrijf aanzienlijk. Over het behoud van deze aansluitingen op deze locatie zullen afspraken met de netbeheerder Liander gemaakt moeten worden.

Voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit en de impact op de leefomgevingskwaliteit biedt een herontwikkeling van het terrein middels de uitgifte van kleinere bedrijfskavels voordelen en mogelijkheden, zoals bijvoorbeeld:

- Verkeer: Meerdere kleinere bedrijven spreiden het verkeer beter dan één grote trekker van zware vrachtwagens. De N322 waaraan de locatie is gelegen (Van Heemstraweg-West) is nu reeds een drukke verkeersader die van Oost naar West door de gemeente loopt. Extra vrachtverkeer over deze weg brengt een grotere druk met zich mee. Spreiding van verkeersbewegingen is wenselijk.
- Landschap en omgeving: Kleinere kavels bieden meer mogelijkheden voor landschappelijke inpassing, groen en buffers naar omliggende woon- en agrarische gebieden. Zo ontstaat geen 'verdozing' tegen het buitengebied.
- Water: door een ruime en groene opzet te kiezen bij de verkaveling kan de berging van hemelwater binnen het plangebied opgelost worden.
- Duurzaam en circulair: Naast de verplichtte duurzaamheidsmaatregelen die bij nieuwbouw vanuit het Besluit Kwaliteit Leefomgeving worden geëist, kan de gemeente bij de uitgifte van de kavels via een kavelpaspoort nog additionele randvoorwaarden opleggen die bijdragen aan een circulair en duurzaam bedrijventerrein.

5. Eindconclusie: herontwikkelen naar nieuwe situatie

De gemeente Zaltbommel stelt doelen en maakt keuzes die richting geven aan de gewenste toekomstige economie. Eén van de omschreven thema's is het thema bedrijventerreinen en kantoren. De komende jaren zal er te weinig ruimte zijn op bedrijventerreinen voor bestaande bedrijven die willen groeien en voor nieuwe bedrijfsvestigingen. Bij het oplossen van het ruimtetekort zet de gemeente nadrukkelijk in op het versterken van maakbedrijven, mede ook omdat in de afgelopen jaren veel ruimte is gegeven aan logistieke bedrijven. Met een sterke productiesector is de economie meer divers en schokbestendiger dan een economie die zich voornamelijk op diensten richt. Daarnaast dragen de maakbedrijven en MKB-bedrijven bij aan een grotere spreiding in het type werkgelegenheid en aan het aantrekken en laten groeien van toeleverende bedrijven, wat leidt tot extra indirecte werkgelegenheid in de regio. Daarbij is het uitgangspunt dat de maakbedrijven nadrukkelijk onderdeel uitmaken van de kenniseconomie waarin Nederland sterk is, mede dankzij de aanwezige onderwijs- en kennisinstellingen. Naast het toevoegen van nieuwe ruimte ten behoeve van bedrijvigheid blijft het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen via intensivering en herontwikkeling belangrijk.

De locatie Middelkampseweg 1 leent zich in grote mate voor een omvorming naar kleinere bedrijfskavels voor onder andere maak- en MKB-bedrijven met arbeids- en kennisintensieve activiteiten. De omvang, maar ook de ligging nabij de kern Gameren maakt dit een logische ontwikkeling.

Kortom: de keuze voor kleinere kavels is beleidsconform, marktgericht en toekomstbestendig, terwijl bijvoorbeeld de komst van een groot distributiecentrum afwijkt van de geformuleerde ambities op nationaal, provinciaal en lokaal niveau.

Door herverkaveling ontstaat een flexibel bedrijventerrein dat beter aansluit bij de vraag van het lokale MKB en maakbedrijven.