Bronpagina's bij de inspraak

De Nieuwe Wetering V - Bergambacht / Ammerstol

Pagina 7

Onzekerheden: zuiveringscapaciteit, provincie en vervolgonderzoek.

Pagina 35

Verkeer: Handelsweg en rotonde naar de N210 nog te onderzoeken.

Pagina 45

Milieu: bodemonderzoek en milieuzonering.

Pagina 46

Natuur: ecologische quickscan en stikstofonderzoek nodig.

Pagina 47

Waterhuishouding en conclusie over vervolgonderzoek.

Dit zijn kopieen van de originele documentpagina's.

De bronpagina's zijn niet inhoudelijk gewijzigd.
De nummers verwijzen naar de paginanummers in de originele nota.

Bron: Haalbaarheidsonderzoek - Nota van Uitgangspunten
en stedenbouwkundige schets, Buro SRO, 2 september 2026.

participatie heeft de initiatiefnemer in samenwerking met de gemeente en het stedenbouwkundig bureau een voorkeursdenkrichting gekozen waarbij de goede elementen uit de verschillende denkrichtingen zijn meegenomen en uitgewerkt tot stedenbouwkundige schets. De basis hiervan is vastgelegd in deze nota van uitgangspunten.

Op dit moment is er nog geen instemming van de Provincie Zuid-Holland voor deze locatie. De locatie van De Nieuwe Wetering V staat momenteel niet op de kaart voor grootschalige ontwikkelingen van de provincie. Deze nota gaat dan ook alleen over de invulling van gemeentelijke kaders en wensen. Ook in de RO-procedure kunnen externe stakeholders, zoals Provincie Zuid-Holland, ODMH en het Hoogheemraadschap nog nader adviseren.

In het geval de locatie voor bedrijventerrein De Nieuwe Wetering V niet wordt opgenomen op de kaart voor grote buitenstedelijke locaties bij de herziening omgevingsbeleid PZH 2026, treden college, initiatiefnemer en provincie in overleg over de te volgen strategie om het bedrijventerrein toch mogelijk te maken. De raad wordt hierover geïnformeerd.

1.4 Status

De voorliggende nota is een richtinggevende uitwerking van de meegegeven kaders en vormt samen met de stedenbouwkundige schets de basis voor de verdere planuitwerking van De Nieuwe Wetering V.

Deze nota van uitgangspunten wordt voorgelegd aan het college van B&W en gemeenteraad ter vaststelling en vormt daarmee het kader waarin de verdere planvorming wordt uitgewerkt (zowel het stedenbouwkundig plan als het omgevingsplan). Voor alle onderwerpen volgt een opsomming van de uitgangspunten: dit zijn de elementen die geïntegreerd dienen te worden in het uiteindelijke plan. Ze beschrijven de ondergrens van de ambitie en vormen tegelijkertijd het toetsingskader voor de verdere uitwerking van de stedenbouwkundige schets.

1.5 Onzekerheden

Voor De Nieuwe Wetering V zijn er op dit moment een aantal onzekerheden van belang:

- Provincie Zuid-Holland: Voor verdere uitwerking moet eerst de provincie instemmen met toevoeging van De Nieuwe Wetering V als bedrijvenlocatie. Daarbij kan gedacht worden aan accordering vanuit de provincie die gekoppeld is aan een lange termijn visie. Hierover treden initiatiefnemer, gemeente en provincie nog in gesprek;
- De AWZI in Bergambacht heeft onvoldoende capaciteit voor de uitbreiding van bedrijventerrein De Nieuwe Wetering V en woningbouwlocatie Bergambacht-Oost. Het HHSK en gemeente onderzoeken de mogelijkheid om een tijdelijke of permanente ‘kleine AWZI’ te realiseren op DNW-V om in beide en toekomstige ontwikkelingen te voorzien;
- Er moeten nog verschillende ruimtelijke onderzoeken plaatsvinden. Deze kunnen tot aanpassing van de plannen leiden;
- Netcongestie Tennet;
- Eventuele nieuwe regels of omstandigheden kunnen invloed hebben op het plan.

Zoals eerder aangegeven zijn juridisch gezien de belangrijkste momenten het aangaan van de anterieure overeenkomst en de RO-procedure waarin de regels worden vastgelegd. Daarnaast is de vergunningverlening nog een juridisch belangrijk moment, omdat op dat moment de toets plaatsvindt van het definitieve plan aan de publiekrechtelijke eisen.

<< Plangebied met de huidige kadastrale percelen

rijbaan waar tevens ruimte is voor boombeplanting. Deze groenstroken dragen voor een belangrijk mate bij aan voldoende schaduw op de openbare verblijfsruimte. Dit draagt bij aan het voorkomen van hittestress en een aangenaam verblijfsklimaat. Fietsers en voetgangers dienen ter plaatse van de Handelsweg over te steken. Deze oversteken dienen op een verkeersveilige wijze te worden ingericht.

Intern worden de bedrijfsvelden gescheiden door bestaande poldersloten. Deze blijven gehandhaafd en worden plaatselijk verbreed en voorzien van natuur(vriendelijke) oevers. De drie bedrijfsvelden zijn flexibel in te delen afhankelijk van de vraag naar grote of kleinere bedrijfskavels. De toekomstige bebouwing zal in hoogte aansluiten bij de bouwhoogten die ook voor De Nieuwe Wetering IV gelden. De representatieve zijde van de bedrijfsbebouwing zal zich zoveel mogelijk richten op de aanliggende openbare ruimte. Soms betekent dit dat er sprake is van alzijdige of meerzijdige bebouwing.

Het plaatsen en ontwerpen van de bedrijfsgebouwen en het uitwerken van de inrichting van de buitenruimte vraagt bijzondere aandacht bij de verdere architectonische, landschappelijk en kwalitatieve uitwerking. In de volgende fase zal hiervoor een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Daarbij vindt tevens afstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige plaats. Ook is goedkeuring van de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit Krimpenerwaard vereist.

5.2 Bedrijvenprogramma

De vraag naar bedrijventerreinen is voor de komende jaren groot. De ontwikkeling van De Nieuwe Wetering V voorziet hierin. Met de ruimtelijke opzet van dit bedrijventerrein wordt rekening gehouden met flexibiliteit wat betreft de omvang van de bedrijfskavels. Deze kan variëren van kleine kavels van circa 1.000 m^2 tot kavels van maximaal 10.000 m^2. Voor grote warehouses en/of distributiebedrijven is hier geen plek. Tevens voorkomen dat bedrijfsruimte door particulieren benut wordt als garage, stalling of bijvoorbeeld hobbyruimte.

De maximale milieucategorie is 4.2 geënt op de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving en geluidgevoelige functies. Bedrijven met een hogere milieucategorie zijn hier niet mogelijk.

5.3 Verkeer en parkeren

De afwikkeling van het verkeer op de Handelsweg en de rotonde naar de N210 dient nog verkeerskundig te worden onderzocht en nader uitgewerkt. Aan de hand van kengetallen en de verkeerscijfers van de omliggende wegen kan worden bepaald wat de effecten zijn en of er aanpassingen noodzakelijk zijn ten aanzien van het wegennet.

Uitgegaan wordt van 30km/uur wegen in het plangebied voorzien van twee rijrichtingen met een bijbehorende inrichting. Een dergelijke inrichting wordt gekenmerkt door fysieke snelheidsremmers zoals drempels, plateaus, wegversmallingen en asverspringingen. Het gebied kent daarnaast gelijkwaardige kruispunten waar verkeer van rechts voorrang heeft. Dat betekent dat de breedte van de wegen hierop afgestemd dienen te worden rekening houdend met passerende vrachtwagens. Voor de breedte van de wegen wordt 7 meter gehanteerd. Daarnaast wordt voorzien in fietsindicatiestroken (op de rijbaan) en een voetpad van 2 meter breed. Tussen de rijbaan en het voetpad ligt een groenstrook met voldoende ruimte voor bomen.

<< Ontsluitingsstructuur

6. Aspecten fysieke leefomgeving

6.1 Aspecten fysieke leefomgeving

Navolgend worden de voor de locatie meest relevante aspecten van de fysieke leefomgeving beschouwd.

Archeologie

In de archeologische beleidskaart van de gemeente Krimpenerwaard heeft het merendeel plangebied een lage archeologische waarde, met uitzondering van het uiterste zuidwestelijke deel waar een middelhoge verwachting geldt. De Archeologienota Krimpenerwaard (17 december 2016) verplicht archeologisch onderzoek bij bodemingrepen dieper dan 0,3 meter en een plangebied groter dan 1.000 m2 voor een middelhoge verwachting. Voor een lage verwachting geldt een onderzoeksverplichting bij bodemingrepen dieper dan 3 m onder het maaiveld en plangebied groter dan 10.000 m². Gelet op de grootte van de ontwikkeling (circa 21 hectare) is archeologisch onderzoek nodig.

Bodem

Er is sprake van het toepassen van een gevoeliger bodemgebruik, omdat het initiatief kwetsbare gebouwen toevoegt en personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn op het bedrijventerrein. Derhalve is het noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te laten voeren. Dit onderzoek is reeds uitgevoerd, waaruit geen belemmeringen volgen.

De planlocatie ligt gedeeltelijk in een grondwaterbeschermingsgebied. Volgens de Provinciale verordening kunnen in grondwaterbeschermingsgebieden geen bodemenergiesystemen worden aangelegd en zijn ingrepen aan de bodem die de slecht doorlatende eigenschappen van de bodem tenietdoen niet toegestaan. Op basis van de provinciale verordening zijn in hoofdlijnen bedrijven die gezondheids- en milieugevaarlijke stoffen of cosmetische en farmaceutische producten gebruiken niet toegestaan binnen de grondwaterbeschermingszone.

Activiteiten en milieuzonering

Het deel van het omgevingsplan ‘bestemmingsplan De Wetering’, ‘Bestemmingsplan De Nieuwe Wetering’ tot en met ‘bestemmingsplan De Nieuwe Wetering IV’ zetten de planologische mogelijkheden voor het bedrijventerrein uiteen. Aan de Smederijstraat en de Timmerfabriekstraat zijn enkele bedrijven toegestaan met een hoge milieubelasting (4.1 en 5.1). Dit betreft onder andere een afvalverwerkingsbedrijf en meerdere bedrijven in de metaalbewerking. In de nieuwe Handreiking Activiteiten en Milieuzonering hebben deze bedrijven de positie 4 of industrieterrein. Hier geldt een verruimde geluidzone van meer dan 100 meter en een verruimde geurzone van meer dan 200 meter. De woningen zijn beoogd in het noordwesten van de planlocatie en bevinden zich hiermee op meer dan 200 meter afstand van de dichtstbijzijnde milieubelastende activiteit.

Naast bestaande bedrijven is het terrein ‘De Nieuwe Wetering IV’ reeds bestemd als bedrijventerrein voor bedrijven tot en met categorie 3.2 toe in de oude Handreiking Bedrijven en Milieuzonering. In een gemengd gebied met wonen wordt een afstand van 50 meter aangehouden. Wanneer de groenstrook ten oosten van de Handelsweg bewaard blijft, kan aan deze richtafstand voldaan worden. Het nieuwe bedrijventerrein ‘De Nieuwe Wetering

V' zal de positionering van milieuhinderlijke activiteiten op afstand van de maatwerkwoningen vastleggen in de stedenbouwkundige schets. Tot slot zal in de toekomst ten noorden van de N210 een mogelijke woonwijk worden gerealiseerd. Hier moet het inrichtingsplan rekening mee houden zodat milieuhinderlijke activiteiten zoveel mogelijk afstand bewaren van de mogelijk toekomstige woonwijk.

De Nieuwe Wetering V zal bij de positionering van milieuhinderlijke activiteiten voldoende afstand moeten aanhouden ten opzichte van de toekomstige woonwijk te noorden van de N210 en bestaande omliggende geluidgevoelige functies. Hier moet met het opstellen van de stedenbouwkundige schets rekening mee worden gehouden zodat milieuhinderlijke activiteiten zoveel mogelijk afstand bewaren van de toekomstige woonwijk en geluidgevoelige functies.

De maatwerkwoningen komen op de westzijde van het bedrijventerrein te staan. Door in het ontwerp van het bedrijventerrein rekening te houden met de aanwezigheid van de maatwerkwoningen kan een goed woon- en leefklimaat worden geborgd. Dit kan door voldoende afstand aan te houden en/of bedrijven met een lagere milieucategorie mogelijk te maken rondom de maatwerkwoningen, of met maatwerkvoorschriften een hogere geluidbelasting toe te staan bij de vergunning. Mocht deze ontwikkeling eerder gerealiseerd worden dan de uitbreiding van het bedrijventerrein dan kan dit gevolgen hebben voor het ontwerp.

Geluid

Bedrijfseenheden op een bedrijventerrein zijn geen geluidgevoelige gebouwen zoals bedoeld in het Bkl. Omliggende geluidbronnen zijn dan ook niet relevant voor deze ontwikkeling.

Natuur

Het plangebied bevindt zich op ongeveer 1,1 kilometer afstand van verschillende instanties van het Natuurnetwerk Nederland en op ongeveer 7,5 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied 'Uiterwaarden Lek'. Gelet op de grootte van de ontwikkeling en de mogelijkheid dat het gebied in gebruik is door (on)beschermde soorten zal een quickscan ecologie nodig zijn, evenals een stikstofonderzoek.

Water

Het plangebied bestaat uit circa tien verkavelingsstroken die gescheiden worden door oppervlaktewater. Het oppervlaktewater wordt in de legger van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard beoordeeld als 'overig', met uitzondering van één watergang (code OWA-65006) met een primaire aanduiding. Hiervoor zal een omgevingsvergunning nodig zijn. Ook zijn enkele duikers in het plangebied aanwezig.

Het transformeren van het agrarisch gebied naar bedrijventerrein gaat gepaard met het dempen van een deel van de watergangen. Voor dempingen van meer dan 2.000 m2 geldt een meldingsplicht. Het plangebied is onderdeel van het peilbesluitgebied van de provincie Zuid-Holland. Het dempen van oppervlaktewater in het peilgebied dient volledig gecompenseerd te worden in verband met de bergingscapaciteit. Wanneer het parkeren ondergronds wordt opgelost, zal ook een onderzoek naar de effecten op het grondwater nodig zijn.

Aangezien sprake is van grootschalige verharding in het buitengebied zal het toepassen van compenserende maatregelen nodig zijn. Hiervoor zal voldoende watercompensatie van de verhardingstoename moet worden gerealiseerd (binnen en/of buiten het plangebied). Het Hoogheemraadschap verplicht het opstellen van een waterhuishoudingsplan bij ontwikkelingen die meer dan 100.000 m2 verharding toevoegen.

De verwachting is dat het aspect water geen belemmering vormt voor het initiatief. De te dempen watergangen en te realiseren compensatiemaatregelen worden binnen het plangebied gecompenseerd of deels erbuiten in verband met efficiënt ruimtegebruik. Voor de planontwikkeling wordt een waterhuishoudingsplan opgesteld.

6.2 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat er verschillende mogelijke belemmeringen uit het beleid van de verschillende overheidslagen voortkomen. Zo zorgt de ligging van het plangebied, buiten bestaand stedelijk gebied, ervoor dat er strijdigheid met de Ladder voor duurzame verstedelijking van de Rijksoverheid ontstaat. De gemeentelijke behoefteraming naar bedrijventerreinen is aangetoond, waarmee er op dit punt geen belemmering wordt verwacht.

De ligging in het buitengebied zorgt er tevens voor dat er strijdigheid met de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening optreedt. Het buitengebied ten oosten van de Handelsweg is immers aangewezen als buitengebied (beschermingscategorie 3). De provincie beoogt de groene kwaliteit in deze gebieden te behouden. Dit vormt een mogelijke belemmering voor transformatie naar een bedrijventerrein. Echter de gemeente Krimpenerwaard geeft aan dat er behoefte naar bedrijventerreinen is, zoals geconstateerd in de Bedrijvenstrategie regio Midden-Holland en de Bedrijventerreinenvisie Krimpenerwaard. Daarnaast is specifiek onderzoek gedaan door de gemeente naar een mogelijk locatie voor uitbreiding naast een bestaand bedrijventerrein. Daarbij is de locatie De Nieuwe Wetering V als meest kansrijk naar voren gekomen.

De milieuaspecten water en milieuzonering vragen om extra aandacht voor het initiatief en dienen verder uitgewerkt te worden. Daarnaast zal onderzoek noodzakelijk zijn voor de milieuaspecten bodem, archeologie, ecologie en stikstof.

Ondanks de geconstateerde beleidsmatige en milieuhinderlijke belemmeringen is het initiatief kansrijk. Met het op een groene wijze inrichten van het plangebied kan worden voldaan aan de groene verbinding en buffer. De milieuaspecten kunnen in de verdere uitwerking van het plan meegewogen worden zodat er geen belemmering ontstaat.