De Nieuwe Wetering V

Gemeente Krimpenerwaard

Haalbaarheidsonderzoek - Nota van Uitgangspunten en stedenbouwkundige schets



Project

De Nieuwe Wetering V Bergambacht

Haalbaarheidsonderzoek - Nota van Uitgangspunten en stedenbouwkundige schets

Projectnummer: SR250385

Opdrachtgever

Immoned Vastgoed Ontwikkeling

Opsteller

Buro SRO

‘t Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon: John van de Zand en Arne Halman

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

Status	**Datum**
Definitief	2 september 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Participatie 5
1.4 Status 7
1.5 Onzekerheden 7

2. Beleidsanalyse 9
2.1 Omgevingsplan 9
2.2 Nationale Omgevingsvisie 9
2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 11
2.4 Omgevingsvisie Zuid-Holland 12
2.5 Zuid-Hollandse omgevingsverordening 15
2.6 Bedrijventerreinenstrategie regio Midden-Holland 17
2.7 Omgevingsvisie Krimpenerwaard 18
2.8 Bedrijventerreinenvisie Krimpenerwaard 18
2.9 Programma Riolering en Klimaatadaptatie 2023-2027 19
2.10 Haalbaarheidsonderzoek uitbreiding bedrijventerreinen 19

3. Context en analyse 21
3.1 Ligging 21
3.2 Lagenbenadering 21
3.3 Ondergrond 21
3.4 Netwerken 23
3.5 Occupatie 23
3.6 Ruimtelijk-functioneel 23
3.7 Ruimtelijk 25

4. Uitgangspunten 27
4.1 Uitgangspunten 27

5. Ontwikkelkader 33
5.1 Stedenbouw en landschap 33
5.2 Bedrijvenprogramma 35
5.3 Verkeer en parkeren 35
5.4 Water- en bodem sturend 37
5.5 Waterhuishouding 39
5.6 Duurzaamheid, circulariteit, klimaatadaptatie, energie en natuur-inclusief bouwen 39

6. Aspecten fysieke leefomgeving 45
6.1 Aspecten fysieke leefomgeving 45
6.2 Conclusie 47

7. Proces en ruimtelijke ordening 49
7.1 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan 49
7.2 Participatie en communicatie 49
7.3 Kostenverhaal 49
7.4 Ruimtelijke ordening 49

Bijlage 51
Gemeentelijke kaders 51



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Krimpenerwaard is, vanwege de grote behoefte aan bedrijfskavels, op zoek naar uitbreidingsruimte voor bedrijventerreinen. Momenteel bestaat slechts circa 1% van het totale grondgebied van de gemeente uit bedrijventerreinen. Tot en met 2030 wordt een ruimteclaim verwacht tot netto 23 hectare. Tot 2040 loopt deze vraag op tot maximaal netto 35 hectare. Dit blijkt uit de Bedrijventerreinenvisie Krimpenerwaard van 2023. Om te verkennen wat de mogelijkheden zijn heeft de gemeente de locatie De Nieuwe Wetering V aangewezen als mogelijke uitbreidingslocatie van het bestaande bedrijventerrein en wordt hier tevens voorzien in een aantal maatwerkwoningen. Deze maken geen onderdeel uit van deze ontwikkeling.

Initiatiefnemer en gemeente willen verkennen of het uitbreiden van het bedrijventerrein De Nieuwe Wetering haalbaar is. Het gaat om een aantal percelen aan de oostzijde van de Handelsweg in Bergambacht. In samenwerking met stedenbouwkundig bureau Buro SRO zijn verschillende ruimtelijke denkrichtingen uitgewerkt voor het plangebied. Hierbij is rekening gehouden met onder andere de door de gemeente meegegeven kaders voor de ontwikkeling, diverse wettelijke kaders en regelgeving en de opgehaalde input vanuit de participatierondes.

De Nieuwe Wetering V moet een aantrekkelijk, duurzaam en toekomstbestendig bedrijventerrein worden dat een belangrijke bijdrage levert aan de ruimtevraag, economie, vitaliteit en werkgelegenheid van Krimpenerwaard

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de Handelsweg in Bergambacht. Deze weg vormt een belangrijke ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein De Nieuwe Wetering naar de provinciale weg N210. Aan de westzijde van de Handelsweg wordt momenteel het bedrijventerrein De Nieuwe Wetering IV ontwikkeld als uitbreiding van het daarachter en westelijk gelegen bedrijventerrein.

Het plangebied beslaat bruto circa 21 hectare en maakt onderdeel uit van het poldergebied dat tussen de Nieuwe Wetering en de N210 is gelegen. Het betreft de percelen B met de nummers 3411, 3412, 3413, 3419, 3978, 3979, 4272, 4273, 4274, 5624, 5637, 5639 en 5641.

De brede watergang van de Nieuwe Wetering ligt grofweg parallel aan de Provincialeweg N210 en vormt de zuidelijke grens van het plangebied. Vanaf de Handelsweg maakt het plangebied tien polderslagen. Hier ligt de oostelijke grens van het plangebied. De noordgrens wordt bepaald door de watergang ten zuiden van de N210. De westgrens wordt gevormd door de watergang langs de Handelsweg. Het zuidwestelijk gelegen perceel B-4275 blijft buiten de ontwikkeling.

1.3 Participatie

Voor dit haalbaarheidsonderzoek zijn twee participatiemomenten gehouden. Op 28 oktober 2025 is de eerste participatieronde geweest. Tijdens deze avond is vooral input opgehaald. Op 2 maart 2026 is de tweede participatie ronde geweest waarbij de ruimtelijke denkrichtingen, die samen met de gemeente zijn opgesteld, zijn gepresenteerd en toegelicht. De aanwezigen konden vervolgens op deze denkrichtingen reageren. Ook zijn de betrokken deskundigen binnen de gemeente in de gelegenheid gesteld om te reageren op deze denkrichtingen. Op basis van deze reacties, de eerder meegegeven kaders en de opbrengst uit de

<< Ligging plangebied binnen de context van Bergambacht


4273
5624
5637
5639
5641
3413
3412
3411
4272
3979
3978
3419

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.

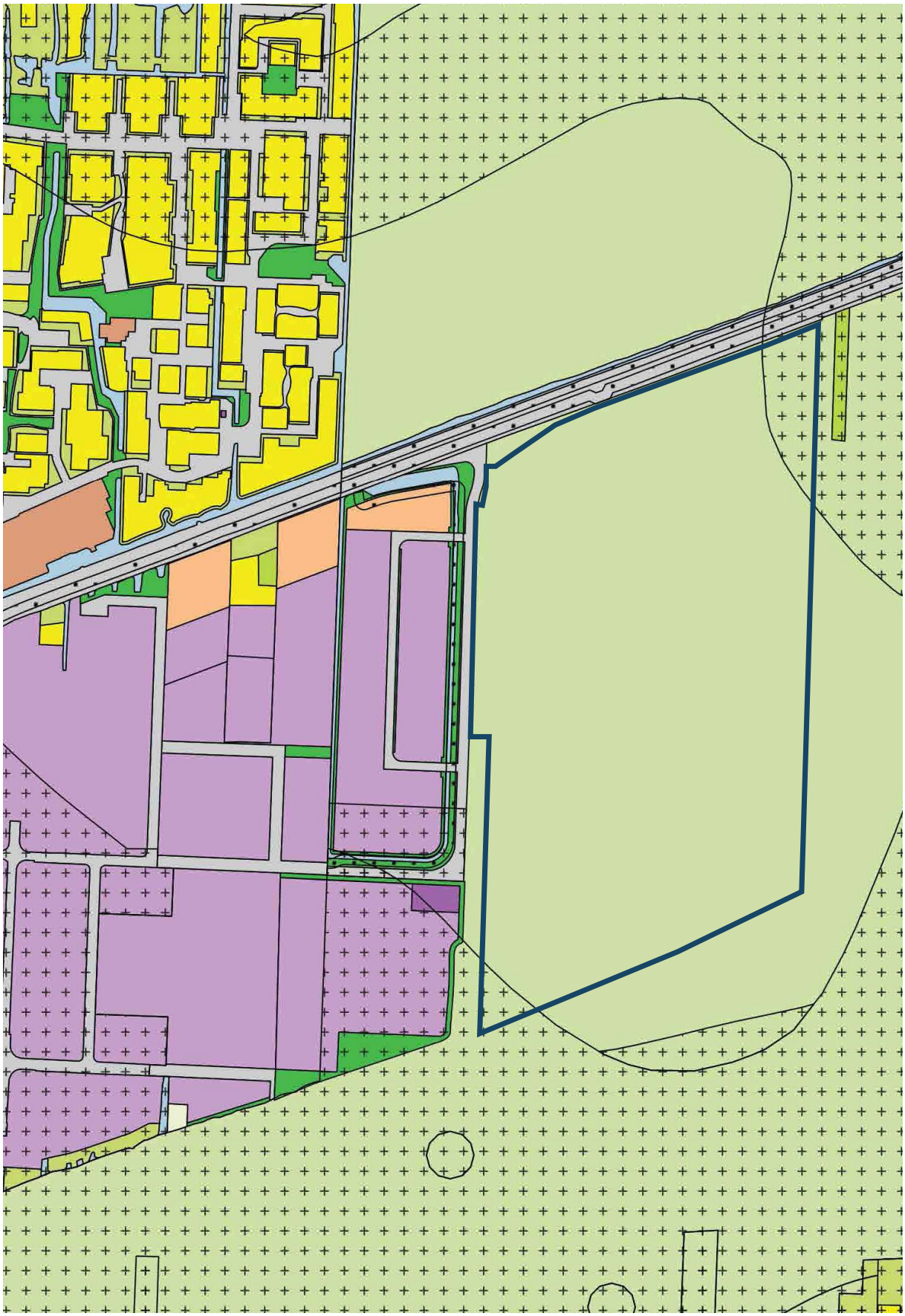
1.5 Onzekerheden

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



Uitsnede bestemmingsplan ‘Buitengebied 2011’, plangebied rood omkaderd (bron: Omgevingsloket)

2. Beleidsanalyse

2.1 Omgevingsplan

De planlocatie is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2011’, dat onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan van de gemeente Krimpenerwaard. Op de afbeeldingen hiernaast is een uitsnede van dit bestemmingsplan weergegeven.

De planlocatie heeft de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Deze gronden zijn bestemd voor het houden van graasdierbedrijven en agrarisch verwant gebruik. Daarnaast zijn nevenactiviteiten zoals een campingterrein, glastuinbouw, agrarische dagrecreatie, de bewerking en opslag van agrarische producten toegestaan. Verder heeft het plangebied de gebiedsaanduidingen ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ en ‘ruwvoederteelt’. Ter plaatse van de aanduiding ‘milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied’ is het bepaalde in de provinciale omgevingsverordening van toepassing. De noordoostelijke en zuidwestelijke hoeken van het plangebied hebben de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ en ‘Waarde – Archeologie 3’.

Het bouwen en gebruiken van woningen en een bedrijventerrein is niet toegestaan in het omgevingsplan. Daarnaast biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheden om binnenplans af te wijken (omgevingsplanactiviteit). Er zal daarom een wijziging omgevingsplan of een vergunning BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) vereist zijn om het plan mogelijk te maken.

2.2 Nationale Omgevingsvisie

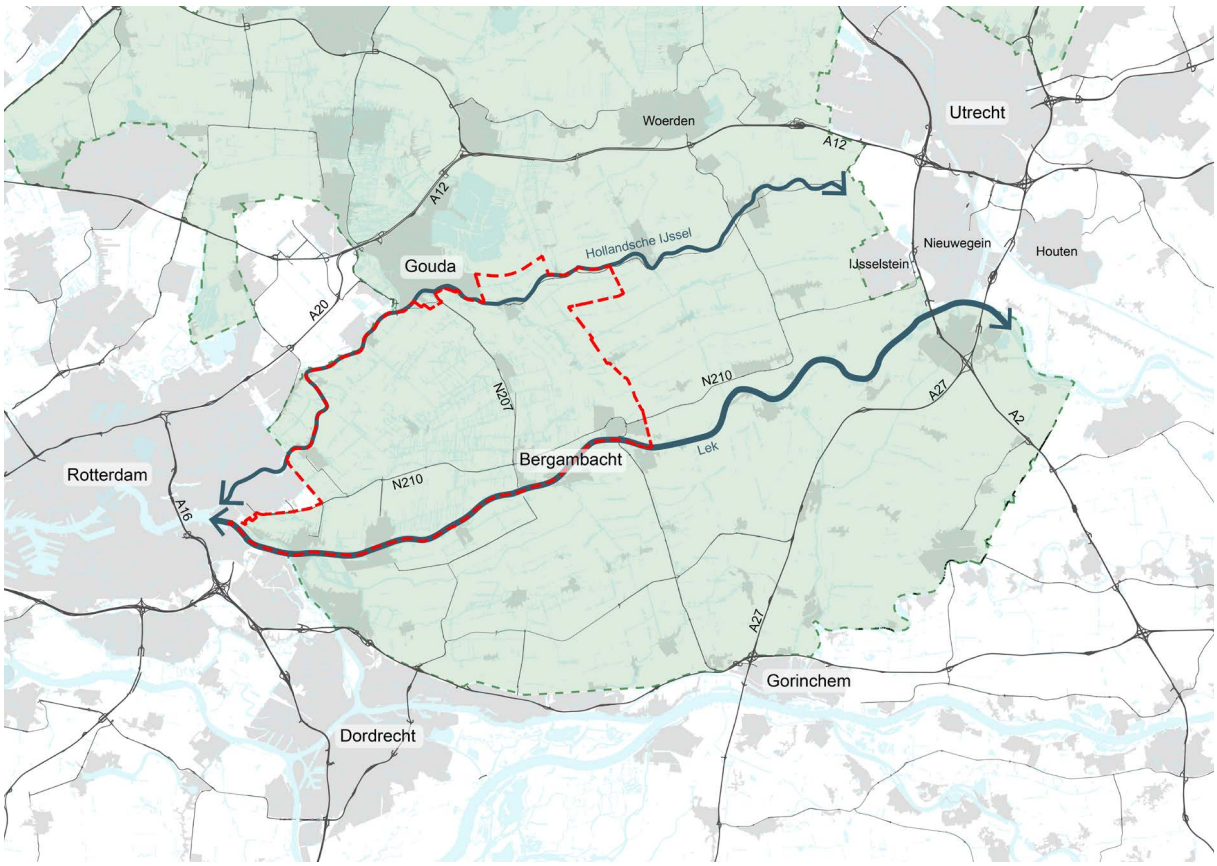
Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio’s;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

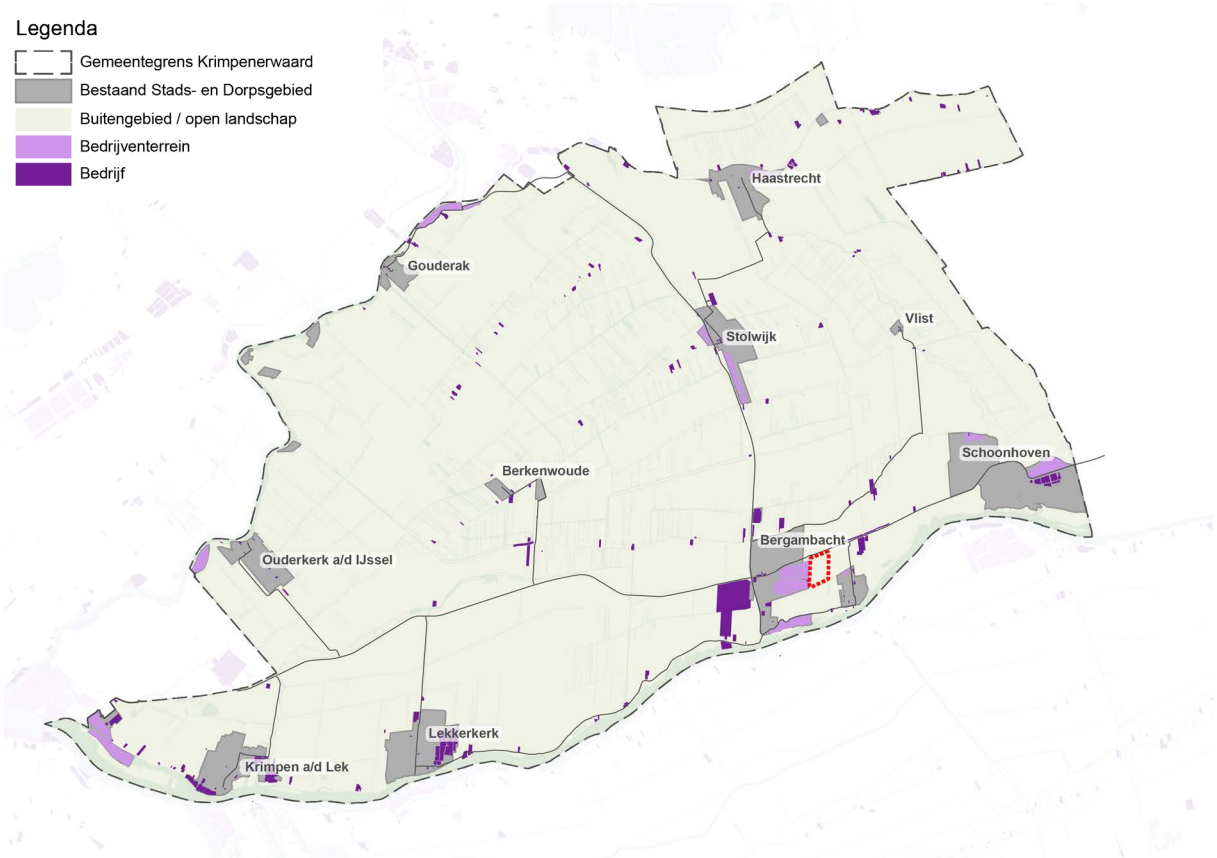
Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief past binnen de eerste, tweede en derde prioriteit, waarmee het initiatief passend is binnen de intenties van dit rijksbeleid. Met de ontwikkeling van dit nieuwe bedrijventerrein vormen klimaatadaptatie en energietransitie integraal onderdeel van het plan. Daarnaast wordt ingezet op



Ligging Zuid-Holland en Het Groene Hart (bron Buro SRO)



Ligging plangebied in de gemeente en het bestaand stedelijk gebied (bron: Buro SRO)

een maximaal duurzame ontwikkeling en toevoeging van extra capaciteit voor bedrijventerreinen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan duurzaam economisch groeipotentieel en voegt het waarde toe om bij te dragen aan sterke en gezonde steden en regio's.

Gezien de aard en omvang van het initiatief is de NOVI verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het plan raakt niet aan de Rijksbelangen zoals die geformuleerd zijn in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Wel is het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) relevant waarin onder andere de verplichting is opgenomen om, in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, een onderbouwing op te nemen van de behoefte aan die nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Uit jurisprudentie blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt bij 12 woningen of 500 m2 bedrijventerrein. Met het initiatief wordt deze ondergrens overschreden. Daarmee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve dienen de 'treden' van de ladder te worden doorlopen.

Behoefteraming

Bergambacht is een kern van de gemeente waar bedrijvigheid een belangrijk onderdeel van de identiteit is. Bergambacht maakt deel uit van de Lekstreek, het centrum van bedrijvigheid in de gemeente. Hier speelt een aantal waarden op het gebied van bedrijvigheid zoals industriële en watergebonden activiteiten, buitendijkse groengebieden en een bebouwingslint langs de Lekdijk. Dit conform de omgevingsvisie van de gemeente Krimpenerwaard.

In de bedrijventerreinenstrategie van de regio Midden-Holland uit 2020 wordt de vraag naar bedrijventerreinen uiteengezet. De uitbreidingsvraag voor de regio Midden-Holland tot 2030 is in totaal 99 tot 115 hectare bedrijventerrein. Richting 2030 is er een mogelijk uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein in Bergambacht nodig, onder andere voor de uitbreiding van lokale bedrijven die zich in de Krimpenerwaard willen blijven vestigen. Daarbij is er altijd ruimte voor (nieuwe) bedrijven die kwalitatief iets toevoegen aan de bestaande voorraad en een bijdrage vormen aan de verduurzaming van de bedrijvenvoorraad.

Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied wordt gedefinieerd als 'het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Uitgaande van deze definitie kunnen de gronden buiten het dorpsgebied van Bergambacht niet aangemerkt worden als bestaand stedelijk gebied. Als een ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 5.129g lid 2 sub Bkl gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De betreffende stedelijke ontwikkeling, die bestaat uit een bedrijventerrein met een bruto oppervlak van circa 21 ha, kan redelijkerwijs niet in het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. De huidige

harde plancapaciteit aan bedrijventerreinen in de regio is onvoldoende om de vraag op te kunnen vangen. Gelet op de vraag naar bedrijventerreinen zal de ladder voor duurzame verstedelijking waarschijnlijk geen belemmering vormen voor de ontwikkeling.

2.4 Omgevingsvisie Zuid-Holland

In de Omgevingsvisie schetst de provincie Zuid-Holland haar toekomstgerichte beleid in zeven provinciale vernieuwingsambities:

1. Samenwerken aan Zuid-Holland
2. Bereikbaar Zuid-Holland
3. Schone energie voor iedereen
4. Een welvarend Zuid-Holland
5. Naar vitale balans, water natuur en landbouw
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
7. Gezond en veilig Zuid-Holland

De provincie wil gebiedsgericht, integraal en op het regionale schaalniveau sturen op kwaliteitsverbetering, het realiseren van beleidsdoelen en bij het gebied passende ruimtelijke ontwikkelingen. Om een lokaal kwaliteitsbeeld te vormen zijn gebiedsprofielen ontwikkeld in samenwerking met de regio.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie heeft zestien gebiedsprofielen gemaakt als uitwerking van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Elk gebied heeft eigen gebiedskenmerken die van provinciaal belang zijn. De provincie stuurt op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, het evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning op een positieve manier bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving.

Ruimtelijke kwaliteit begint met het kiezen van de juiste plek voor nieuwe ontwikkelingen. De gebiedsidentiteit is de basis voor nieuwe ontwikkelingen. Deze identiteit is ontstaan door eeuwenlange ingrepen in de ruimte. Daarbij is een aantal lagen te onderscheiden. De bodem, de ondergrond, gaat over de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen. Daarop ligt de laag van de cultuur- en natuur-landschappen. In deze laag vind je het zichtbare landschap gevormd door eeuwenlang (vaak agrarisch) gebruik door de mens. De derde laag die onderscheiden wordt is de laag van stedelijke occupatie, bestaand uit steden, dorpen en hun onderlinge netwerken. Tot slot gaat de laag van de beleving over identiteit, met als belangrijke dragers cultuurhistorie en (recreatieve) beleving. Om de ruimtelijke kwaliteit te beoordelen wordt gebruik gemaakt van de kwaliteitskaart.

Laag van de ondergrond

Op de kaart van de ‘Laag van de ondergrond’ is het plangebied aangewezen als ‘Rivierdeltacomplex – rivier-klei/veen’. Water en menselijk handelen hebben een grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. De delta is door landaanwinning en de aanleg van dijken vergroot. Bij ontwikkelingen in het rivierengebied dient het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar gehouden te worden. Het plangebied bevindt zich in de komgronden van de Lek. De verschillen in reliëf tussen komgronden en oeverwallen blijven in de omgeving herkenbaar doordat het terrein voor het plangebied onbebouwd is.

Laag van cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich in het veen(weide) landschap. Dit landschap is bepaald door rivieren en

veenstromen, de aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Het verkavelingspatroon staat hier loodrecht op. Bij ontwikkelingen in het ‘veen(weide)landschap’ dient rekening te worden gehouden met het bewaren van de diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn hierbij beeldbepalend en worden behouden. Daarnaast houden ontwikkelingen rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen, de maat en weidsheid van poldereenheden. Nieuwe bebouwing wordt binnen de bestaande structuren/linten geplaatst, en niet in de polders.

Het voorliggende initiatief betreft de transformatie van een agrarisch polderlandschap naar een bedrijventerrein. Dit vraagt om een zorgvuldige inpassing in de omgeving waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de kwaliteiten van het landschap, de verkavelingspatronen en de weidsheid van het polderlandschap. Dit kan onder ander bereikt worden door een zorgvuldige overgang naar het landschap te realiseren. In de verdere planuitwerking zal worden aangetoond hoe de ontwikkeling binnen de provinciale kaders past, en hoe de ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel vormt van het ontwerp.

Laag van stedelijke occupatie

Het plangebied heeft op dit moment geen stedelijke occupatie, maar grenst aan het bedrijventerrein ‘De Nieuwe Wetering’. Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht. Ook toekomstbestendig en klimaatadaptief bouwen met aandacht voor vergroening, ontharding, multifunctioneel gebruik en de verblijfskwaliteit in het algemeen.

Het beoogde initiatief betreft een uitbreiding van een bedrijventerrein. In het ontwerp zal rekening worden gehouden met de kwaliteit van het landschap, de samenhang met de omgeving en toekomstbestendig bouwen.

Gebiedsprofiel

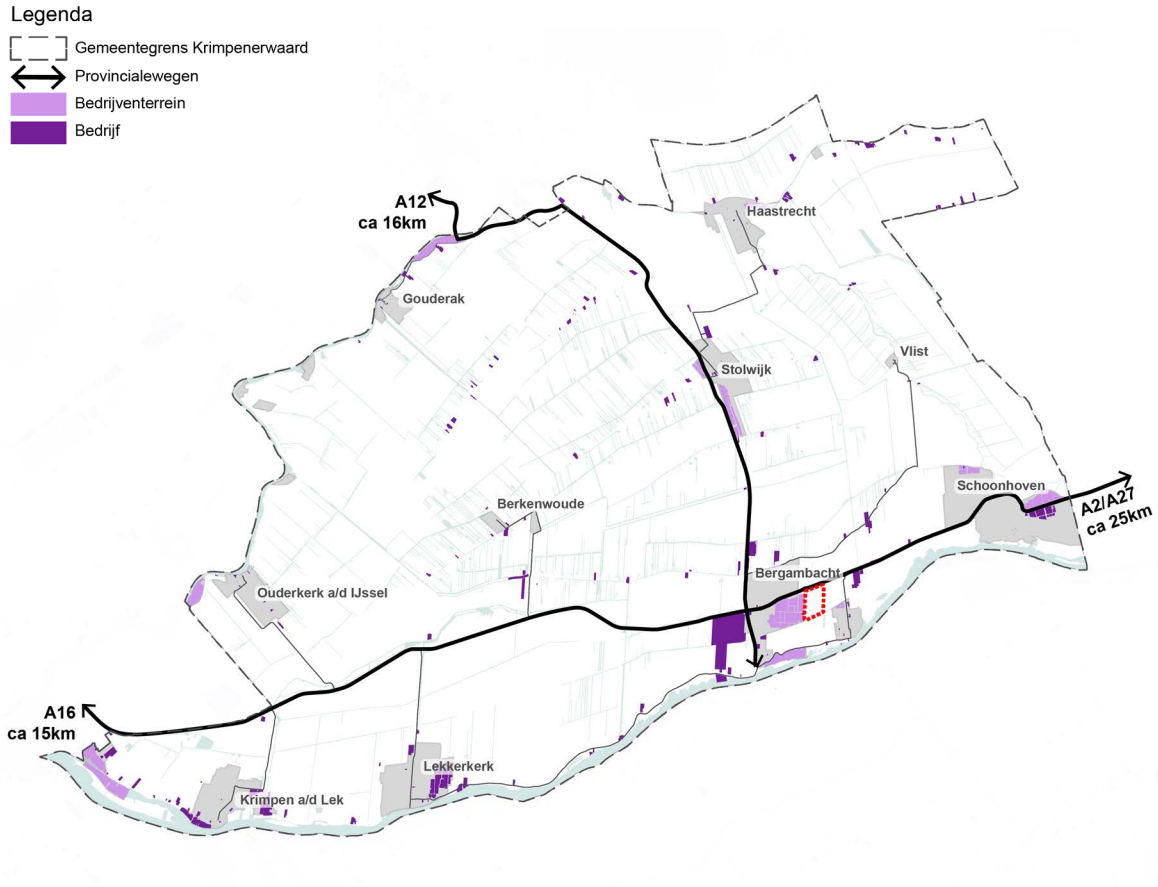
Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel ‘Krimpenerwaard’. Voor elk gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. Hieronder worden uitsluitend de kaarten besproken die voor het plangebied relevant zijn en een aanvulling vormen op de reeds genoemde aspecten van de kwaliteitskaart.

Herkenbaar waterrijk veen(weide)

Het landschap van het gebied ‘Krimpenerwaard’ wordt gekenmerkt door lange smalle kavels, noord-zuid georiënteerde kavels en brede sloten. De graslanden hebben grotendeels een agrarische functie. Door de combinatie van regelmatig ontginningspatroon en kleine landschapselementen, onderbroken door bebouwingslinten ontstaat een verrassende diversiteit in het veenweidelandschap. De ambitie die hier geldt is het behouden en versterken van het karakteristieke en herkenbare open veenweidelandschap, waaronder de verkavelingspatronen, het contrast met de verdichte linten en het open polderlandschap. Nieuwe bebouwing wordt niet in het open gebied gesitueerd. De planontwikkeling vormt een aantasting van de openheid van het landschap. In het vervolgproces zal door middel van landschappelijke inpassingsplannen de impact van het plan op de omgeving verzacht worden.

Water als structuurdrager

Het plangebied is onderdeel van de veenweide met rivierinvloed. Deze brede rivierzone langs de



Ligging plangebied in de gemeente en bestaande bedrijventerreinen (bron: Buro SRO)



Ligging plangebied in de gemeente en NatuurNetwerkNederland (bron: Buro SRO)

Lek heeft tussen Schoonhoven en Bergambacht een herkenbare hoger gelegen zone, met een kleinschaliger landschap. Ter plaatse spelen de ambities om het contrast tussen de verdichte dijklinten en het open veenweidegebied beleefbaar te houden, en doorzichten over de opstrekkende verkaveling zoveel mogelijk te behouden. De beoogde ontwikkeling vormt een aantasting van het open karakter van het landschap. Bij de ontwikkeling wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de bestaande verkavelingsstructuur en wordt de impact op het landschap en de openheid waar mogelijk beperkt.

Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze: Toekomstbestendige ruimte voor ondernemen. Bedrijventerreinen zijn geografische hotspots voor de transitie naar een circulaire economie doordat zij 60% van het Nederlandse grondstoffengebruik vertegenwoordigen.

Het provinciaal beleid bestaat uit het behouden van het huidige (harde en zachte plan) aanbod van bedrijventerreinen, het beter benutten van bedrijventerreinen, het verduurzamen van bedrijventerreinen en selectief vestigingsbeleid voor grote ruimtevragers.

De provincie stuurt op kwaliteit, maximale maatschappelijke toegevoegde waarde en lange termijn baten en kosten, waarbij niet voor alle ontwikkelingen ruimte is in Zuid-Holland. Bedrijventerreinen ontwikkelen zich hoofdzakelijk binnen de ruimte die daarvoor al is gereserveerd door deze efficiënter te benutten. Tegelijkertijd is er ook ruimte nodig voor circulaire bedrijvigheid en het verduurzamen van bedrijventerreinen.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een toekomstbestendig bedrijventerrein. Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met klimaatadaptief bouwen en maatschappelijke kwaliteit. Bedrijventerreinen vormen een derde van de totale werkgelegenheid in de Krimpenerwaard en hebben een grote economische toegevoegde waarde. Tot 2030 is in de gemeente Krimpenerwaard behoefte aan circa 23 hectare netto bedrijfsruimte en in 2040 35 hectare. Dit blijkt uit onderzoek dat de gemeente heeft laten uitvoeren in het kader van de bedrijventerreinenvisie Krimpenerwaard. Daarbij gaat het vooral om ruimte voor circulaire en duurzame bedrijven welke voortkomt uit een uitbreiding- en verduurzamingsopgave waar dit initiatief op inspeelt.

2.5 Zuid-Hollandse omgevingsverordening

Op 1 juli 2025 is de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. Deze verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 7.45 van de Omgevingsverordening is het volgende opgenomen: '*Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt gaat in de motivering in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving*'. Eerder is ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking en is de behoefte aan de ontwikkeling aangetoond. Daarmee wordt voldaan aan artikel 7.45 van de Omgevingsverordening.

Gebieden met beschermingscategorie 3

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waarvoor beschermingscategorie 3 geldt. In artikel

7.43h van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een omgevingsplan alleen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toelaat als de gebiedskenmerken en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast. Deze kwaliteiten bestaan uit:

- De kenmerkende maat, schaal en het groene karakter van het landschap;
- De relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
- Het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
- De herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Met het voorgenomen initiatief vindt aantasting van het landschap plaats. Het initiatief betreft een ruimtelijke ontwikkeling aan de rand van het dorp Bergambacht. De nieuwe bebouwing grenst aan het bestaande bedrijventerrein, waarmee gesproken kan worden van compacte bedrijfsontwikkeling. Verder wordt het groene karakter van de verkaveling en de watergangen zo min mogelijk aangetast. Wel gaat een deel van de openheid en zichtlijnen verloren door de bebouwing. Het is raadzaam om in de toekomstige invulling te zoeken naar een goede landschappelijke inpassing waarin nieuw groen wordt aangelegd, maar ook de openheid van het landschap zoveel mogelijk behouden blijft.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 7.43c van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een omgevingsplan bepalingen in acht neemt ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Onder de volgende voorwaarden kan ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit worden voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten (inpassen);
b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze alleen toegelaten mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft;
c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is met het initiatief sprake van het transformeren van de bestaande gebiedsidentiteit om bedrijven op de huidige agrarische gronden te realiseren. Dergelijke ontwikkelingen zijn alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd. Hierbij is een integraal ontwerp vereist, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht wordt besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving, de fasering in ruimte en tijd en rekening wordt gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. Onze ervaring is dat de realisatie van bedrijven altijd wordt beoordeeld als een mogelijke aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. De strijdigheid met dit artikel vormt dan ook een mogelijke belemmering voor de ontwikkeling.

Gelet op de vraag en noodzaak naar bedrijventerreinen en de ligging naast een bestaand bedrijventerrein zijn er kansen een nieuw bedrijventerrein mogelijk te maken. De transformatie van agrarisch polderlandschap naar bedrijventerrein vraagt om een zorgvuldig onderbouwde ruimtelijke inpassing van de wijze waarop het plan omgaat

met het landschap, het ruimtegebruik en de overgang naar de omgeving.

De verdere planuitwerking moet aantonen hoe de ontwikkeling past binnen provinciale kaders en hoe ruimtelijke kwaliteit, groenblauwe structuren en milieuzonering integraal onderdeel vormen van het ontwerp. Deze onderbouwing wordt in de volgende fase verder uitgewerkt aan de hand van ruimtelijke studies, landschappelijke inpassing en toetsing aan de relevante provinciale kaders en richtlijnen. Juist de samenhang tussen deze elementen is bepalend voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling en de mate waarin het plan als toekomstbestendig en zorgvuldig wordt beoordeeld. De locatie wordt beschouwd als kansrijk.

Als een stedelijke ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 3 hectare en buiten bestaand stads- en dorpsgebied wordt gerealiseerd, kan dit alleen als deze locatie is opgenomen als grote buitenstedelijke bouwlocatie in bijlage IX, onder B. De Nieuwe Wetering V is in de ZHOV ’25 niet opgenomen als grote buitenstedelijke bouwlocatie en daarmee in strijd met het provinciaal beleid. Tijdig overleg met de provincie over deze ontwikkelinglocaties is daarom gewenst en de gemeente dient de Nota van Uitgangspunten na vaststelling in om te behandelen in het vooroverleg met de provincie.

2.6 Bedrijventerreinenstrategie regio Midden-Holland

Regio Midden-Holland wil de economische spankracht van de regio versterken en toekomstbestendig houden. De diversiteit van het midden- en kleinbedrijf is groot en de arbeidsparticipatie is hoog. Het doel van de economische visie is om jonge en ondernemende mensen kansen te bieden, start-ups aan een goede omgeving te helpen en bedrijfsleven en onderwijs effectief te laten samenwerken. De visie is gericht op de thema’s techniek, zorgtechnologie, bouwen in moeilijke bodemomstandigheden en transport en logistiek.

Volgens de regionale bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland bestaat er vraag naar 43 tot 52 hectare aan regulier-gemengd bedrijventerrein, waaronder kleinschalige productie/maakbedrijven, bouwbedrijven en reguliere logistiek. Bedrijven zijn doorgaans gevestigd in de eigen regio en willen hier ook uit kunnen breiden. De vraag naar bedrijfsruimte komt vooral voort uit lokale bedrijven. Vanaf 2030 wordt meer vraag naar grote bedrijventerreinen verwacht.

In de strategische opgaven uit de bedrijvenstrategie Midden-Holland wordt beschreven dat het aanbod van bedrijventerreinen binnen de gemeente Krimpenerwaard voornamelijk is geconcentreerd rond Bergambacht en Schoonhoven. Op deze bedrijventerreinen zijn nog enkele kleinschalige kavels beschikbaar, maar is tot 2030 kleinschalige uitbreiding nodig. Deze noodzaak tot uitbreiding komt voort vanuit uitbreidings-en vervangingsvraag van lokaal gewortelde bedrijven. Daarnaast komt er de ruimtevraag bovenop van solitaire bedrijven die buiten bedrijventerreinen zijn gevestigd. Er worden geen grote verplaatsingen vanuit de regio verwacht.

Niettemin ligt er voor de gemeente uitdaging om het kwaliteitsniveau van de locaties hoog te houden en te versterken waar nodig. Met name verduurzaming van vastgoed en het klaarmaken van het bedrijventerrein voor de energietransitie zijn op dat vlak belangrijke opgaven. Het bestaande bedrijventerrein De Nieuwe Wetering wordt in de huidige vorm beoordeeld als ongeschikt voor de belangrijke groeisectoren HMC, (grootschalige) logistiek en handel. De uitbreiding van

het bedrijventerrein creëert een mogelijkheid om in te kunnen spelen op deze belangrijke sectoren, en past hiermee binnen de bedrijventerreinenstrategie.

2.7 Omgevingsvisie Krimpenerwaard

De omgevingsvisie Krimpenerwaard is opgebouwd rondom de volgende thema's:

- Wonen, werken en leven. De Krimpenerwaard biedt een landelijk woonmilieu vlakbij de grote steden, en een ondernemend karakter aan de Lek. Het landelijk gebied wordt gekarakteriseerd door de melkveehouderij;
- Gezond en veilig. De gemeente streeft naar veilige gemeenschappen in een schone, gezonde leefomgeving. Hierbij wordt ook aandacht gegeven aan de waterveiligheid;
- Landschap, cultuurhistorie en natuur. De weilanden van de Krimpenerwaard hebben deels een natuurfunctie en toont de ontginningsgeschiedenis van het landschap.

Daarnaast is de omgevingsvisie ingedeeld in vier deelgebieden: De Lekstreek, Het land van linten en het middengebied, De Waterlinie en de IJsselstreek. Het plangebied is gelegen in het land van linten en het middengebied. Het land van linten en het middengebied is het centrale veenweidegebied tussen de rivieren van de Krimpenerwaard. Het open karakter heeft ruimte voor agrarische activiteiten en natuurwaarden. Het plan is niet in lijn met de waarden van het land van linten en het middengebied.

Tegelijkertijd wil de gemeente ruimte geven aan vitale, toekomstbestendige bedrijvigheid die een bijdrage leveren aan de lokale economie en de werkgelegenheid in de Krimpenerwaard. Onderdeel hiervan is het creëren van moderne, duurzame bedrijventerreinen met bedrijven die zich maatschappelijk verantwoord ontwikkelen. Waar uitbreiding plaatsvindt van bedrijventerreinen gaat dit om een compacte ontwikkeling, zoals uitbreiding bij bestaande bedrijventerreinen. Dit zorgt voor synergie tussen bedrijven en beperkt de landschappelijke effecten van overlappende milieucirkels. De uitbreiding van het bedrijventerrein in Bergambacht past bij deze ambitie.

De omgevingsvisie van de gemeente Krimpenerwaard biedt aanknopingspunten voor de uitbreiding van het bedrijventerrein.

2.8 Bedrijventerreinenvisie Krimpenerwaard

In de Bedrijventerreinenvisie van de gemeente Krimpenerwaard wordt een tekort aan ontwikkelruimte voor (lokale) bedrijven geconstateerd van 23 hectare tot 2030, waarbij ook op de langere termijn een groeivraag te verwachten is tot 35 hectare in 2040. Het realiseren van kwantitatief voldoende en kwalitatief goede bedrijventerreinen is van groot belang voor de werkgelegenheid in de gemeente. Een derde van alle banen in de gemeente Krimpenerwaard bevindt zich op bedrijventerreinen, waarmee een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de werkgelegenheid van Krimpenerwaard.

Bedrijventerreinen in de Krimpenerwaard staan voor een aantal opgaven. Veel bedrijventerreinen stammen uit de periode van 1995 of ouder, en sluiten door technische ontwikkelingen minder goed aan bij de vraag van moderne ondernemers. Sommige bedrijventerreinen worden getransformeerd naar een woonwijk, waardoor de druk op bedrijfsruimte verder toeneemt. Daarnaast is het ontwikkelen van duurzame bedrijventerreinen die een bijdrage leveren

aan biodiversiteit en klimaatadaptatie een grote opgave voor de gemeente.

De gemeente zoekt op korte termijn naar kansrijke ontwikkellocaties voor nieuwe bedrijventerreinen om te voldoen aan de ruimtevraag. Het voorliggende initiatief voorziet hierin.

2.9 Programma Riolering en Klimaatadaptatie 2023-2027

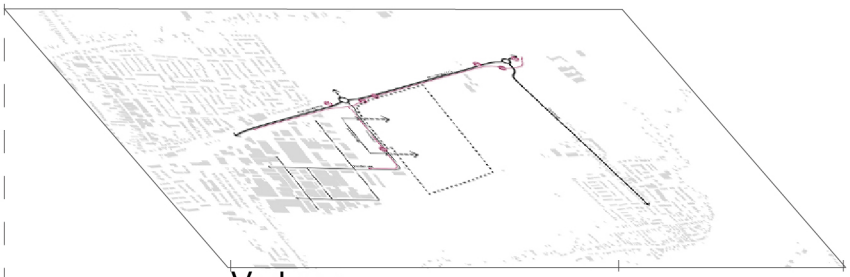
In het programma Riolering en Klimaatadaptatie van de gemeente Krimpenerwaard wordt het beleid uitgezet voor de komende jaren. Daarbij wordt ingegaan op de volgende speerpunten:

- Samenwerken aan een goede waterkwaliteit;
- Klimaatadatieve inrichting in de kernen;
- Het tegengaan van bodemdaling;
- Besparing van energie;
- Een gezond en veilig leefklimaat.

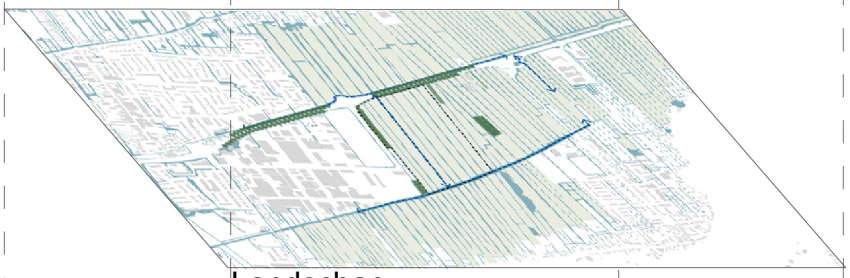
Deze speerpunten hebben betrekking op de ontwikkeling van De Nieuwe Wetering V en dienen bij de verdere uitwerking betrokken en nader uitgewerkt te worden.

2.10 Haalbaarheidsonderzoek uitbreiding bedrijventerreinen

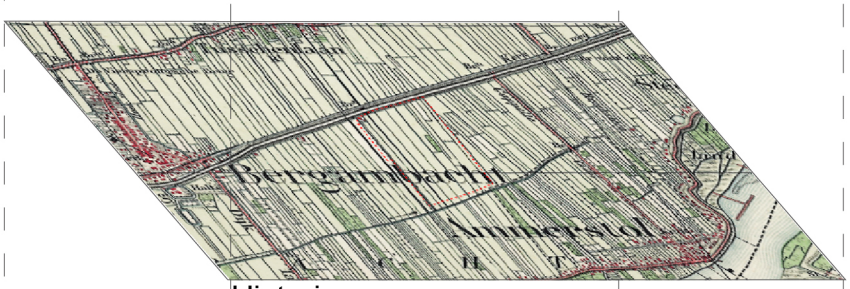
Om tot een goede afweging te komen waar op korte termijn bedrijvigheid kan uitbreiden binnen de gemeente heeft Krimpenerwaard een haalbaarheidsonderzoek uitbreiding bedrijventerreinen laten uitvoeren. Daarbij is De Nieuwe Wetering V als meest kansrijk naar voren gekomen.



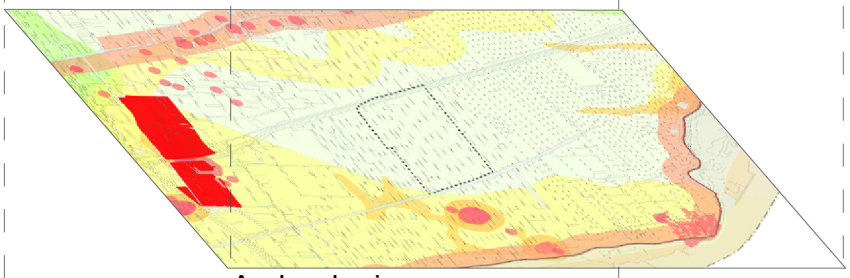
Verkeer



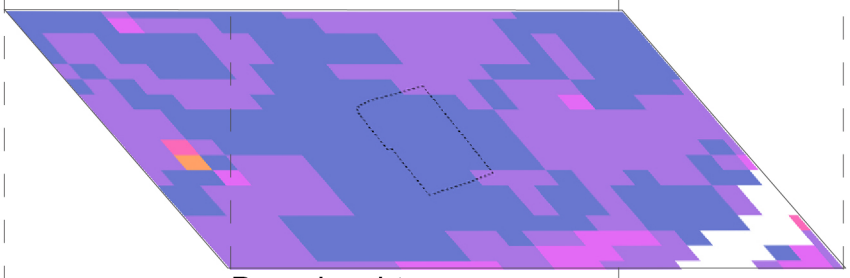
Landschap



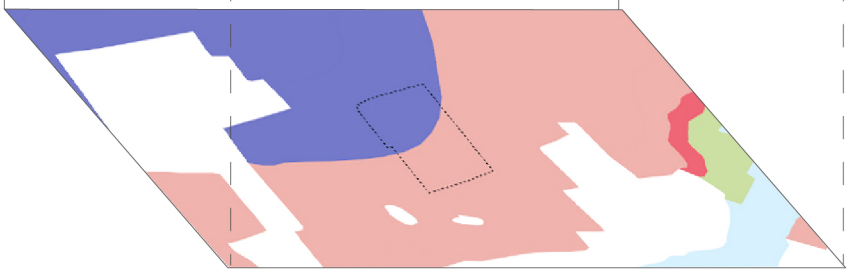
Historie



Archeologie



Draagkracht



Bodem

3. Context en analyse

3.1 Ligging

Bergambacht ligt centraal in de gemeente Krimpenerwaard. Het dorp wordt doorsneden door de provincialeweg N210 en de provincialeweg N207. De provincialeweg N210 was van oorsprong een landelijk lint, Kerkweg genaamd, tussen Schoonhoven en Bergambacht. Bergambacht is sterk georiënteerd op de historische structuur van de polder Bergambacht. Rondom het dorp liggen overwegend landbouwgronden en lange bebouwingslinten.

3.2 Lagenbenadering

Voor De Nieuwe Wetering V is eerst de analyse met de lagenbenadering gehanteerd. Dit is een manier om naar een gebied te kijken door het te verdelen in drie lagen:

- ondergrond;
- netwerken;
- occupatie.

Ondergrond:

Dit is de basislaag en omvat de bodem, het grondwater, archeologische waarden en andere natuurlijke kenmerken die langzaam veranderen.

Netwerken:

Deze laag bestaat uit hoofdwatergangen, infrastructuur zoals wegen, kanalen, pijpleidingen en energienetwerken. Deze netwerken kunnen sneller veranderen dan de ondergrond, maar zijn vaak al eeuwenoud.

Occupatie:

Dit is de bovenste laag en omvat de huidige functies en het ruimtegebruik, zoals bebouwing, sloten, plantsoenen en verkeersvoorzieningen. Deze laag verandert het snelst.

In de volgende paragrafen wordt op de verschillende lagen ingegaan.

3.3 Ondergrond

Bodem

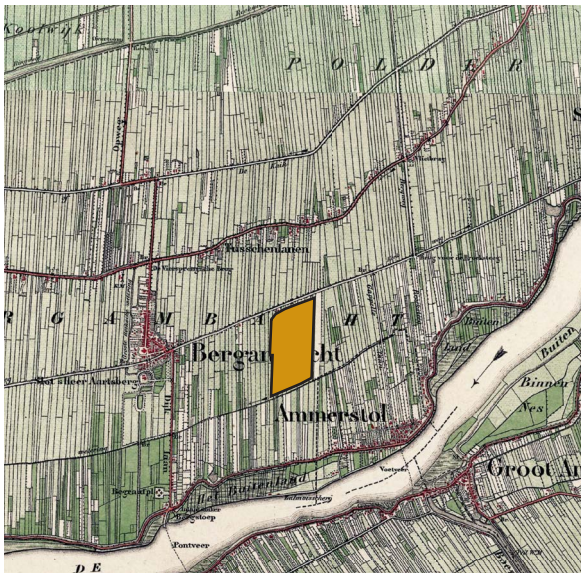
De ondergrond van De Nieuwe Wetering V bestaat voor het zuidelijke deel uit zogenaamde (kalkloze) drechtvaaggronden en het noordelijke deel uit waardveengronden op bosveen. Beide delen van het plangebied hebben een draagkracht die niet optimaal is. Hier dient dan ook rekening mee te worden gehouden met de inrichting van het plangebied en de wijze van ophogen.

Water

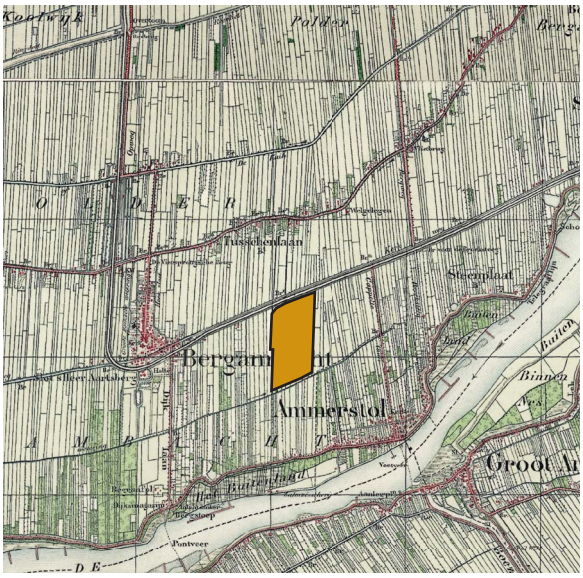
Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de Nieuwe Wetering met dwars daarop een watergang welke beide primaire watergangen zijn. Deze staan in verbinding met elkaar. De overige sloten in het plangebied zijn secundaire watergangen.

Het plangebied kent een flexibel peilgebied tussen -1.94 tot -1.89 NAP (peil 2021). De primaire watergangen dienen te worden behouden de overige bestaande poldersloten dienen zoveel als mogelijk te worden ingepast. Voor de ontwikkeling heeft het de voorkeur om aan te sluiten bij het vaste polderpeil van het naastgelegen stedelijk gebied (-1,84 NAP). Dit betekent waarschijnlijk wel dat er aanvullende (technische) maatregelen noodzakelijk zijn b.v. stuwen, etc.

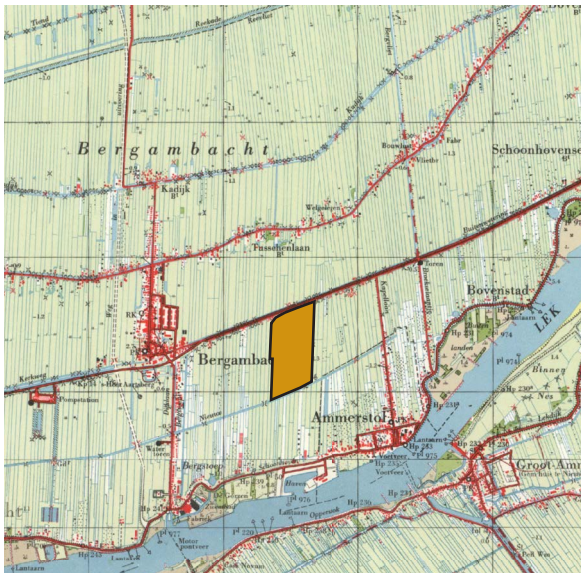
Het plangebied ligt in een gebied dat gevoelig is voor overstromingsgevaar. Dit is gebaseerd op het raadplegen van de klimaateffectatlas. Bij een overstroming vanuit de primaire kering van de Lek (rivier gedomineerd) kan de waterdiepte ter plaatse



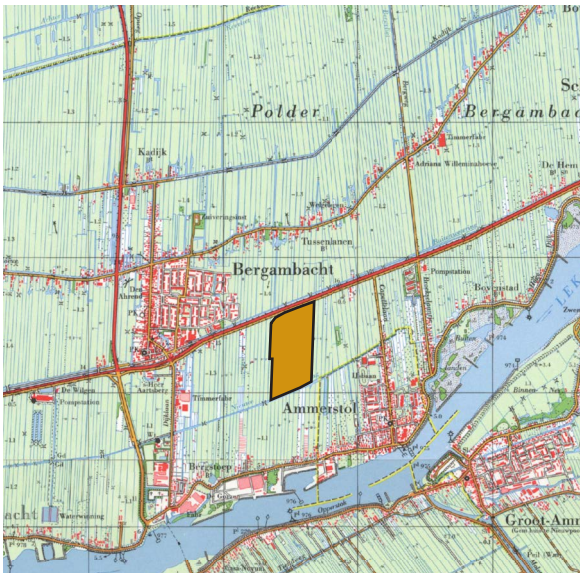
1880



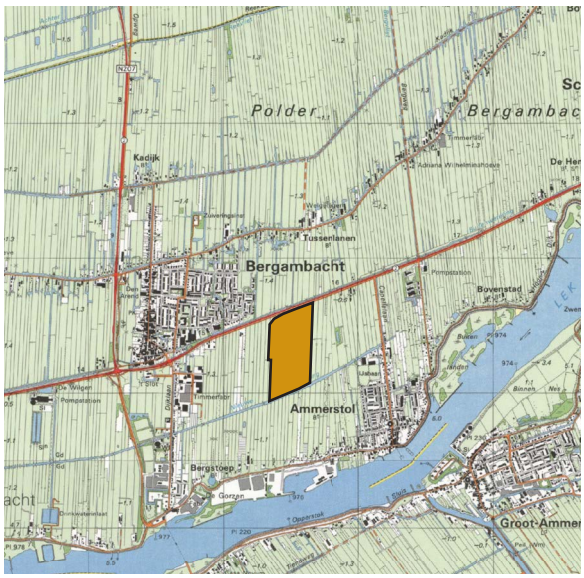
1925



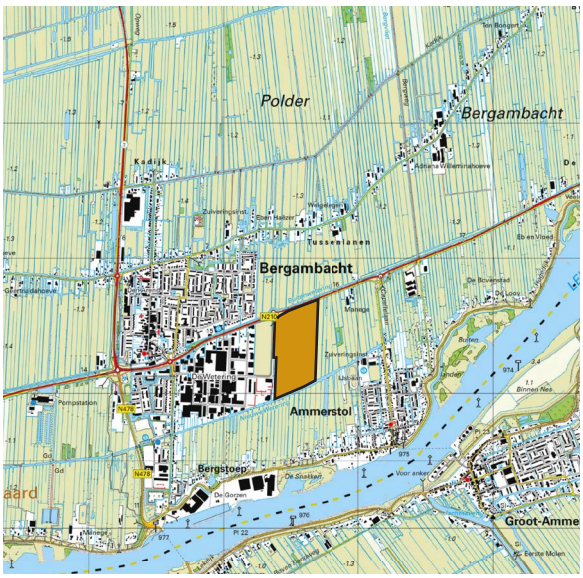
1960



1980



1990



2025

oplopen tot 2,8 m. De beoogde bedrijfsgebouwen in het plangebied bestaan uit één tot meerdere bouwlagen met een maximum van 12 meter. Met deze hoogten (inclusief de eventuele ophoging van het maaiveld en voorzieningen om verticaal te kunnen evacueren) is er bij elk gebouw de mogelijkheid voor personen om zich in veiligheid te brengen. Het is voor het thema overstromingen, gelet op de kans en de effecten, niet doelmatig en noodzakelijk om extra maatregelen te treffen.

Archeologie en andere natuurlijke kenmerken

Het plangebied heeft twee archeologische waarden namelijk 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 3'. Er dient nog archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

3.4 Netwerken

Binnen de laag van netwerken zijn er twee zaken van belang: de Handelsweg als belangrijkste ontsluitingsweg waarop het plangebied ontsloten moet worden en de provincialeweg N210 voor de bereikbaarheid in de gemeente. Daarnaast ligt er ten westen van het plangebied een persrioolleiding aan de overzijde van de Handelsweg. Ten noorden van de provincialeweg N210 ligt een brandstof- en een waterleiding. Echter raken deze leidingen het plangebied niet waardoor hier geen rekening mee hoeft te worden gehouden. Wel bestaat er de mogelijkheid dat er een aansluiting op het persriool en de waterleiding gemaakt moet worden.

3.5 Occupatie

De occupatielaag voor De Nieuwe Wetering V bestaat uit polderlandschap dat ontstaan is door de inpoldering van veengebieden. De polderslagen en poldersloten zijn daarbij landschappelijk herkenbare structuren. Dit occupatiepatroon dient nadrukkelijk betrokken te worden bij de ruimtelijke opzet van het bedrijventerrein.

Het plangebied is sinds jaar en dag in gebruik als agrarische grond. De huidige graslanden hebben nog maar beperkte agrarische functie. Ook ecologisch gezien heeft het plangebied een geringe waarde door de beperkt aanwezige biodiversiteit.

3.6 Ruimtelijk-functioneel

Historisch

Het oorspronkelijke dorp Bergambacht werd gesticht op een zandheuvel die boven het omringende veenpakket uitstak. Aan deze hoge ligging dankt het zijn naam. In de Krimpenerwaard komen diverse van dergelijke heuvels of "donken" voor. De grootschalige ontginning van de Krimpenerwaard begon in de 11e eeuw en vond voornamelijk plaats vanaf de rivieroevers. De ontwikkeling van de gebieden meer landinwaarts kwam pas een eeuw later op gang.

Landbouw en veeteelt waren door de eeuwen heen de belangrijkste middelen van bestaan. Vanaf de 16e eeuw groeide de kern met name rondom de kerk en langs het lint van de huidige Hoofdstraat. Tegen het einde van de 19e eeuw was dit lint van de huidige N210 tot aan de Molenlaan bebouwd. In het begin van de 20e eeuw werd begonnen met de aanleg van de tramlijn Gouda-Schoonhoven. Het lijntje werd in 1942 weer opgebroken, op deze plek werden de provinciale wegen aangelegd waaronder de N210.

Na WOII groeide Bergambacht verder langs de Hoofdstraat richting het noorden en wordt de eerste grote uitbreidingswijk gerealiseerd aan de oostzijde van de Hoofdstraat. Ook de bebouwing langs de zuidelijk gelegen Dijklaan neemt gestaag toe. Het tracé van de

<< Historische ontwikkeling Bergambacht (Bron: Topotijdreis.nl)

N207/N478 wordt bepaald aan de westzijde van de kern en de wegen wordt aangelegd. In de jaren ‘60 tot ‘80 werd er op grote schaal in oostelijke richting uitgebreid. In de jaren ‘90 werd de eerste bedrijfsbebouwing ten zuiden van de provincialeweg N210 aangelegd. Sindsdien is het bedrijventerrein ook weer in oostelijke richting uitgebreid. In de huidige situatie ligt de grens van de kern van Bergambacht ongeveer ter hoogte van het plangebied.

Ontsluiting

Bergambacht is via de provincialewegen N210 (oost-west) en N207 (noord-zuid) bereikbaar. De rotonde ter hoogte van de planlocatie vormt de belangrijkste (auto)toegang via de Handelsweg naar het bestaande bedrijventerrein.

Nagenoeg parallel aan de provincialeweg N210, via de zuidelijke gelegen ventweg, ligt een fietspad die de belangrijkste fietsverbinding in de richting van onder andere Schoonhoven vormt.

Groen en water

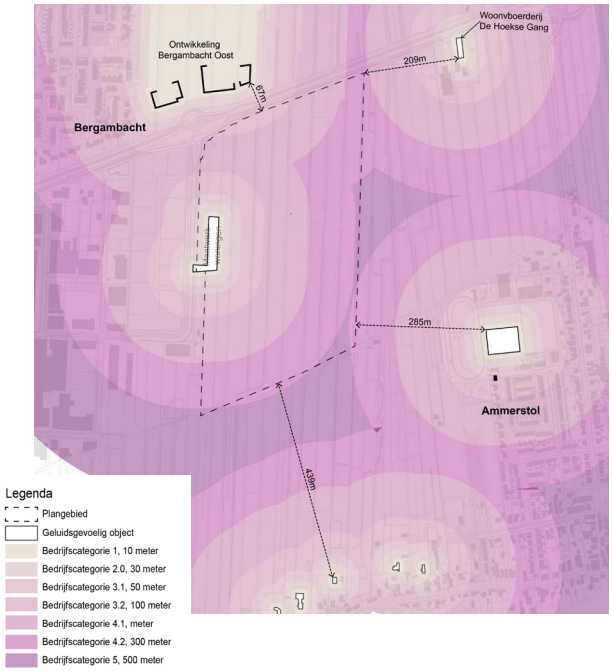
De historische landschapsstructuur is tot op heden nog te herkennen. De belangrijkste doorgaande wegen liggen dwars door deze oude landschapsrichting. Deze wordt versterkt door de parallel gelegen weteringen en watergangen namelijk de Nieuw Wetering en de Buitenwetering.

Het gebied rondom Bergambacht bestaat voor het grootste gedeelte uit smalle langgerekte polderslagen en poldersloten in noord-zuid richting. Alleen de weteringen hebben hierbij een andere richting. Langs de poldersloten komen veelal knotwilgen voor die refereren aan het historische landschap.

Belemmeringen

Het plangebied bevindt zich in het open polderlandschap. Aan de westzijde van het plangebied langs de Handelsweg bevindt zich een polderslag die momenteel begroeid is met opgaand struweel. Aan deze zijde bevindt zich ook de locatie voor maatwerkwoningen. Dit betreft een woonfunctie die invloed heeft op de ontwikkeling van het bedrijventerrein in gemengd gebied. Direct tegenover en ten noorden van de provincialeweg N210 is de ontwikkeling van de woonwijk ‘Bergambacht Oost’ voorzien. Deze is op circa 70 meter afstand van het plangebied gelegen.

Daarnaast ligt op circa 200 meter afstand, richting het noordoosten, langs de provincialeweg N210 de woonboerderij ‘De Hoekse Gang’. Op circa 285 meter, richting het zuidoosten, ligt de locatie waar een nieuwe school in Ammerstol is voorzien. Dit zijn allemaal gevoelige functies. Door middel van een uitwaartse zonering, vanuit de gevoelige functies, wordt bepaald welke milieucategorieën wat betreft milieubelasting mogelijk zijn.



Milieucontouren t.o.v. gevoelige functies (bron: Buro SRO)

3.7 Ruimtelijk

Het plangebied ligt op circa 840 meter ten zuidoosten van het centrum van Bergambacht en ligt aan de rotonde van de Provincialeweg N210 en de Handelsweg in het polderlandschap.

De omgeving wordt gekenmerkt door de structuur van het open polderland en volgt de natuurlijke richting van de rivier de Lek. Deze structuur is te herkennen aan de historische wegen zoals de Lekdijk, Molenlaan/ Tussenlanen, Kadijk en de Nieuwe Wetering welke in oost-westelijke richting gelegen zijn. De provincialeweg N210 ligt haaks op deze polderstructuur en doorsnijdt het dorp Bergambacht.

De provincialeweg N210 verbindt Krimpen aan den IJssel via Bergambacht met Schoonhoven en Lopik. Deze weg vormt de belangrijkste oost-westverbinding voor het doorgaande verkeer.

Het plangebied ligt opgespannen tussen de provincialeweg N210 in het noorden en de Nieuwe Wetering in het zuiden. Aan de westzijde is het bedrijventerrein De Nieuwe Wetering IV gelegen. Aan de oostzijde ligt het open polderlandschap. Kenmerkend voor het plangebied is het aanwezige sloten- en verkavelingspatroon dat onderdeel uitmaakt van het open polderlandschap. Deze poldersloten versterken het beeld van de landschappelijke structuur die binnen de stedenbouwkundige ontwikkeling nadrukkelijk dient terug te komen. Langs de zijde van de provincialeweg N210 staan overwegend Essen op de waterrand, die de watergang en de weg begeleiden.




Bergambacht
Provincialeweg N210
Handelsweg
Maatwerkwoningen
Ammerstol
Legenda
Plangebied
Bedrijventerrein
Maatwerkwoningen
Groen blauwe overgang
Landschapsrichting
Primiaire watergangen
Ontsluiting
Representatieve fronten
Verbijzondering/accent
Inspelen bebouwing omgeving

4. Uitgangspunten

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten benoemd die voortkomen uit de uitgevoerde analyse. Deze uitgangspunten vormen samen met de door de gemeente meegegeven kaders het vertrekpunt voor de stedenbouwkundige schets.

4.1 Uitgangspunten

Algemeen uitgangspunt

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein is het uitgangspunt dat het zorgvuldig landschappelijk ingepast wordt, door een robuust landschappelijk structuur, passend bij de karakteristieken van de Krimpenerwaard en directe omgeving. Daarnaast is het streven om een duurzaam bedrijventerrein te ontwikkelen. Circulariteit, klimaatadaptatie, energiezuinigheid, natuurinclusiviteit en biodiversiteit worden als integraal ontwerpuitgangspunt in de verdere planvorming opgenomen. Bij de verdere uitwerking worden de maatregelen technisch en financieel getoetst.

Insteek is dat De Nieuwe Wetering V een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam bedrijventerrein wordt. Om dit ook zo in stand te houden en daarnaast op diverse fronten gemeenschappelijkheid en samenhang te bewerkstelligen en te waarborgen is parkmanagement een vorm van organisatiegraad die hier kan worden toegepast. Ook kan worden aangesloten bij de bestaande BIZ (bedrijveninvesteringszone).

Ruimtelijke hoofdopzet

De hoofdopzet is geënt en geïnspireerd op de richting van het historische polderlandschap met de bestaande slotenstructuur. Deze noordzuid structuur dient in de stedenbouwkundige schets duidelijk naar voren te komen. De primaire watergang moet behouden blijven en de secundaire watergangen zoveel als mogelijk ingepast worden.

Langs de zijde van de Handelsweg dienen de maatwerkwoningen te worden ingepast. Aan deze zijde van het plangebied dient ook de toegang en ontsluiting vanuit de Handelsweg plaats te vinden.

Daarnaast dienen de randen van het plangebied zo groen en blauw mogelijk te worden ingericht en hiermee een geleidelijke overgang te maken naar het bestaande polderlandschap. Langs de zijde van de provincialeweg N210 en Handelsweg komen representatieve zijdes en accenten op prominente zichtlocaties. Daarnaast is het van belang dat de bedrijfscategorieën en milieucontouren afgestemd worden op de directe (woon)omgeving.

Type bedrijvigheid

De ontwikkeling van het plangebied gaat uit van alleen bedrijven zonder bedrijfswoningen. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Voor De Nieuwe Wetering V geldt als uitgangspunt dat milieuzonering niet alleen wordt gebruikt als toets achteraf, maar als actief ontwerpinstrument bij de verkaveling en positionering van bedrijven;
- Er wordt gestuurd op het principe ‘het juiste bedrijf op de juiste plek’, waarbij zwaardere milieucategorieën uitsluitend worden toegelaten op locaties waar dit ruimtelijk en milieukundig goed inpasbaar is;
- Bij de verdere planuitwerking wordt de verkaveling zodanig opgezet dat de ruimtelijke hoofdstructuur al voorsorteert op een logische verdeling van milieucategorieën. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar theoretische richtafstanden, maar ook naar de feitelijke situering van gevoelige functies, zoals maatwerkwoningen en mogelijke

<< Uitgangspuntenkaart

toekomstige woningbouw, en de wijze waarop groen, water en bebouwing kunnen bijdragen aan het beperken van hinder;
- Er wordt onderzocht in hoeverre de inrichting van het terrein, zoals positionering van bouwvlakken, hoogteverschillen, groenstructuren en watergangen, kan bijdragen aan het verminderen van milieuhinder en het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit;
- De maximaal toelaatbare milieucategorie en de wijze van zoneren worden in de volgende fase nader geconcretiseerd, mede op basis van de dan geldende systematiek voor milieuzonering, provinciaal beleid en aanvullend onderzoek. Uit de analyse ten opzichte van gevoelige functies blijkt dat de maximale milieucategorie 4.2 is en slechts gedeeltelijk mogelijk;
- Langs de randen van het plangebied wordt zo mogelijk alleen lichte(re) bedrijvigheid toegestaan.

Vestiging lokale bedrijven

- Er wordt aangesloten op het bestaande bedrijventerrein van De Nieuwe Wetering IV;
- Ruimte bieden aan zoveel mogelijk lokale bedrijven. Daarmee kan ruimte ontstaan om andere noodzakelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw in de kernen, mogelijk te maken;
- Bedrijven uit de regio zijn welkom, mits zij passen binnen het gewenste profiel van duurzame en toekomstbestendige bedrijvigheid en bijdragen aan de economische en maatschappelijke versterking van de gemeente Krimpenerwaard;
- Voor de uitgifte van de bedrijfskavels wordt een uitgifteprotocol opgesteld.

Omvang kavels

- De bedrijfspercelen variëren van een grootte van circa 1.000 tot circa 10.000 m²;
- Het karakter van de nieuwbouw is passend en in aansluiting met andere bedrijventerreinen in de omgeving.

Mobiliteit en infrastructuur

Ontsluiting

- De hoofd (auto)ontsluitingen vinden alleen plaats op de Handelsweg. De ontsluiting aan de zuidzijde wordt afgestemd op de locatie van de maatwerkwoningen. De maatwerkwoningen worden op De Nieuwe Wetering V ontsloten;
- Geen ‘extra’ aansluiting voor gemotoriseerd verkeer op de N210;
- De ontsluiting wordt logisch, geconcentreerd en zorgvuldig ingepast in het landschap, conform de inrichtingseisen van de gemeente Krimpenerwaard.

Wegen

- De infrastructuur heeft een duidelijke routing door middel van een grote ‘lus’. Er zijn geen tot een minimaal aantal doodlopende wegen. Deze zijn in elk geval zo ontworpen dat er voldoende keermogelijkheden zijn;
- Voor de wegen wordt uitgegaan van een breedte passend bij de functie van het terrein inclusief groenstrook met bomen en een vrijliggend voetpad;
- Wegen worden waar mogelijk direct afgewaterd op groen. Dit om het bedrijventerrein zo klimaatadaptief en duurzaam mogelijk in te richten.

Veiligheid

- Bij de planuitwerking dient rekening te worden gehouden met onder andere meerlaagse veiligheid, voldoende en goede vluchtmogelijkheden, evacuatiemogelijkheden, etc.
- Ten aanzien van het aspect veiligheid dient er afstemming plaats te vinden met de veiligheidsregio en het waterschap.

Parkeren

- Het parkeren vindt plaats op eigen terrein op de bedrijfskavel;
- Vrachtwagenparkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden opgelost;
- De parkeerdruk zo laag mogelijk houden door onderzoek te doen naar een gezamenlijke, centrale parkeerhub of andere parkeeroplossing(en) voor efficiënt ruimtegebruik;
- Parkeernormen hanteren conform het parkeerbeleid van de gemeente Krimpenerwaard;
- Onderzoek parkeeroplossingen op het dak van bedrijven;
- De ruimte-efficiëntie te verhogen en de bereikbaarheid verbeteren via multimodaliteit ((deel)auto + OV/fiets).

Duurzame mobiliteit

- Het bedrijventerrein dient goed toegankelijk en bereikbaar te zijn voor fietsers en voetgangers. Hiermee willen we stimuleren dat werknemers op de fiets of zelfs te voet naar het werk gaan;
- Onderzocht wordt of de bestaande OV-haltes (Hemstoep) verplaatst kunnen worden nabij de rotonde met de Handelsweg;
- Het bedrijventerrein wordt zodanig ontsloten dat OV-haltes (bus) te voet/per fiets logisch te bereiken is;
- Het gebruik van deelvervoermiddelen stimuleren, waarbij de bedrijven zelf (deelbare) poolauto's of andere vervoermiddelen aan hun personeel beschikbaar stellen;
- Er dienen voldoende laadpunten te worden gerealiseerd. Ieder bedrijf dient hierin op eigen terrein te voorzien. Daarnaast wordt onderzocht of centrale laadpunten (b.v in combinatie met parkeer- en/of energiehub mogelijk zijn.

Fietsers en voetgangers

- Inzetten op goede verkeersveilige verbindingen voor fietsers en voetgangers;
- Er wordt aangesloten op de fietsverbinding langs de Handelsweg, zodat fietsen en lopen gestimuleerd wordt.
- Ruimte maken voor (lunch)ommetjes en recreatieve routes over het bedrijventerrein, dit zoveel mogelijk in combinatie met de groenblauwe structuren van het gebied.

Landschappelijke inpassing en groen

Inrichting

Voor de inrichting van het bedrijventerrein vormt de polderstructuur het uitgangspunt. De structuur zorgt voor een groenblauwe dooradering van het bedrijventerrein. Hierbij is het uitgangspunt dat water en bodem sturend zijn waarbij:

- Een robuuste groen- en waterstructuur die geënt is op de noord-zuidelijke polderstructuur;
- Primaire watergangen blijven behouden en worden geïntegreerd. Secundaire watergangen worden zoveel als mogelijk behouden en/of anders verplaatst;
- De huidige vorm van de zuidelijk gelegen Nieuwe Wetering blijft behouden en wordt landschappelijk ingepast;
- De openbare ruimte dient aantrekkelijk ingericht te zijn;
- Zachte groene overgangen (noord-, oost- en zuidzijde);
- Een groene afscheiding richting Ammerstol en Lekdijk.

Gezonde werkomgeving

Gestreefd wordt naar een gezonde werkomgeving. Hier geldt het volgende:

- De openbare ruimte wordt zo groen en waterrijk



mogelijk ingericht en is toegankelijk voor voetgangers;
- Binnen de planontwikkeling wordt er ruimte gereserveerd voor bewegen, sociale contacten en ontspanning, zoals bijvoorbeeld een markt, horeca, lunch, lunchwandelingen, etc. De openbare ruimte nodigt hiertoe uit;
- Parkeervoorzieningen worden groen ingepast en voorzien van groene afscheidingen;
- Voor iedere bedrijfskavel wordt in het inrichtingsplan gestuurd op een minimale hoeveelheid boombeplanting of gelijkwaardige schaduwvoorziening.
- Groene daken worden toegepast in het kader van klimaatadaptatie indien deze dak- en geveloppervlakken niet worden benut voor energieopwekking, installaties, daglichttoetreding of een andere functionele toepassing.

Water- en klimaatadaptatie

- Ten aanzien van het aspect water dient aan de eisen van het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard te worden voldaan. Daarbij gaat het onder andere om: voldoende watercompensatie en -kwaliteit, voldoende waterdiepte en -breedte, oplossen van peilverschillen, beheer en onderhoud, restzetting, circulariteit, etc.
- Inzet is om het water zo lang mogelijk in het gebied vast te houden en via de bestaande watergangen (vertraagd) af te voeren;
- Voorkeursvolgorde hemelwater: vasthouden (op eigen terrein), bergen (in watersysteem) en afvoeren (via HWA-riool - gescheiden stelsel);
- Bestaande watergangen worden verbreed en de oevers worden passend en voorzien van natuur(vriendelijke) oevers;
- De beschikbare afvalwaterverwerkingscapaciteit vormt een expliciet aandachtspunt voor de ontwikkeling van De Nieuwe Wetering V, omdat deze capaciteit op dit moment onvoldoende is. Er wordt onderzocht welke oplossingsrichtingen beschikbaar zijn, waaronder tijdelijke voorzieningen en alternatieve systeemkeuzes binnen de geldende wettelijke kaders.
- De waterkwaliteit mag niet achteruit gaan. Daarbij dient onder andere rekening te worden gehouden met bomen langs de watergangen i.v.m. beheer, bladval en schaduw.

Ecologie, natuur en biodiversiteit

- Beplanting is gebiedseigen en voorziet in voldoende gelaagdheid en biodiversiteit;
- Voor het ontwerp van bedrijfsgebouwen zal er worden gestuurd op natuurinclusiviteit en energiezuinigheid.

Energie

- Het streven is een zo netbewust mogelijk bedrijventerrein. Om dat te bereiken gelden de volgende ambities voor:
- De bedrijfsgebouwen worden zo ontworpen dat ze een minimale energiebehoefte hebben. Bijvoorbeeld door de positionering van het gebouw en een optimale indeling van de plattegrond;
- Bij voorkeur zijn de gebouwen zwaar geïsoleerd en voorzien zo veel mogelijk zelf in hun energievraag.
- Er dient rekening gehouden te worden met warmte- en koeltevraag zodat er geen onnodige technische installaties (b.v. airco's) worden toegevoegd aan de gebouwen;
- Toepassen van (kleine) windmolens en/of zonnepanelen conform het beleid van de gemeente Krimpenerwaard.


Bergambacht
Provincialeweg N210
Handelsweg
Maatwerkwoningen
Ammerstol
Legenda
Plangebied
Watergangen
Bedrijfsvelden
Maatwerkwoningen
Rijbaan
Voetpad
Wandelpad
Groen
Bomen

5. Ontwikkelkader

In de intentieovereenkomst zijn door de gemeente kaders meegegeven vanuit de verschillende beleidsterreinen. Op basis van de uitgangspunten in hoofdstuk 4 en de kaders van de gemeente is dit haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd en de stedenbouwkundige schets opgesteld. In dit hoofdstuk wordt deze schets nader toegelicht en randvoorwaarden genoemd om De Nieuwe Wetering V uit te werken in een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Tenslotte wordt aangegeven op welke punten er nog verdere uitwerking/onderzoek noodzakelijk is in de hierop volgende fasen.

5.1 Stedenbouw en landschap

De stedenbouwkundige schets gaat uit van een hoofdstructuur waarbij het onderliggende polderlandschap leidend is. Primaire watergangen blijven behouden en een deel van de poldersloten wordt ingepast waarbij er tevens aandacht is voor de inrichting van de sloten en waterkanten om de waterkwaliteit en biodiversiteit te verbeteren. Binnen het plangebied worden drie noord-zuid gerichte ‘polderslagen’ en vier poldersloten behouden. Daarnaast sluiten de bestaande poldersloten aan de zuid- en noordzijde op het plangebied aan. Daarmee is het gebied volledig omsloten door water.

Het plangebied is opgedeeld in een drietal bedrijfsvelden welke aan de noord-, oost- en zuidrand inspelen op het landschap. De noordrand vormt een representatieve zone met groen, water, verwijzend naar de oorspronkelijke poldersloten, en bedrijven die met hun voorkanten zijn georiënteerd op de N210. De oostrand maakt de overgang naar het aanliggende polderlandschap. Een royale landschapszone van groen en water wordt natuurvriendelijke ingericht die bijdraagt aan watercompensatie, klimaatadaptatie en de biodiversiteit versterkt.

De zuidrand van het plangebied maakt de aansluiting op De Nieuwe Wetering. Ook hier wordt het plan voorzien in een vertande overgangszone met water en groen. De westrand van het plangebied vormt de aansluiting met de Handelsweg. Hier zijn de maatwerkwoningen voorzien in combinatie met een transparante rand van water en groen die de overgang maakt naar het toekomstige bedrijventerrein. Als blijkt dat er geen invulling wordt gegeven aan de beoogde maatschappelijke functie dan zal deze locatie integraal worden opgenomen op het bedrijventerrein De Nieuwe Wetering.

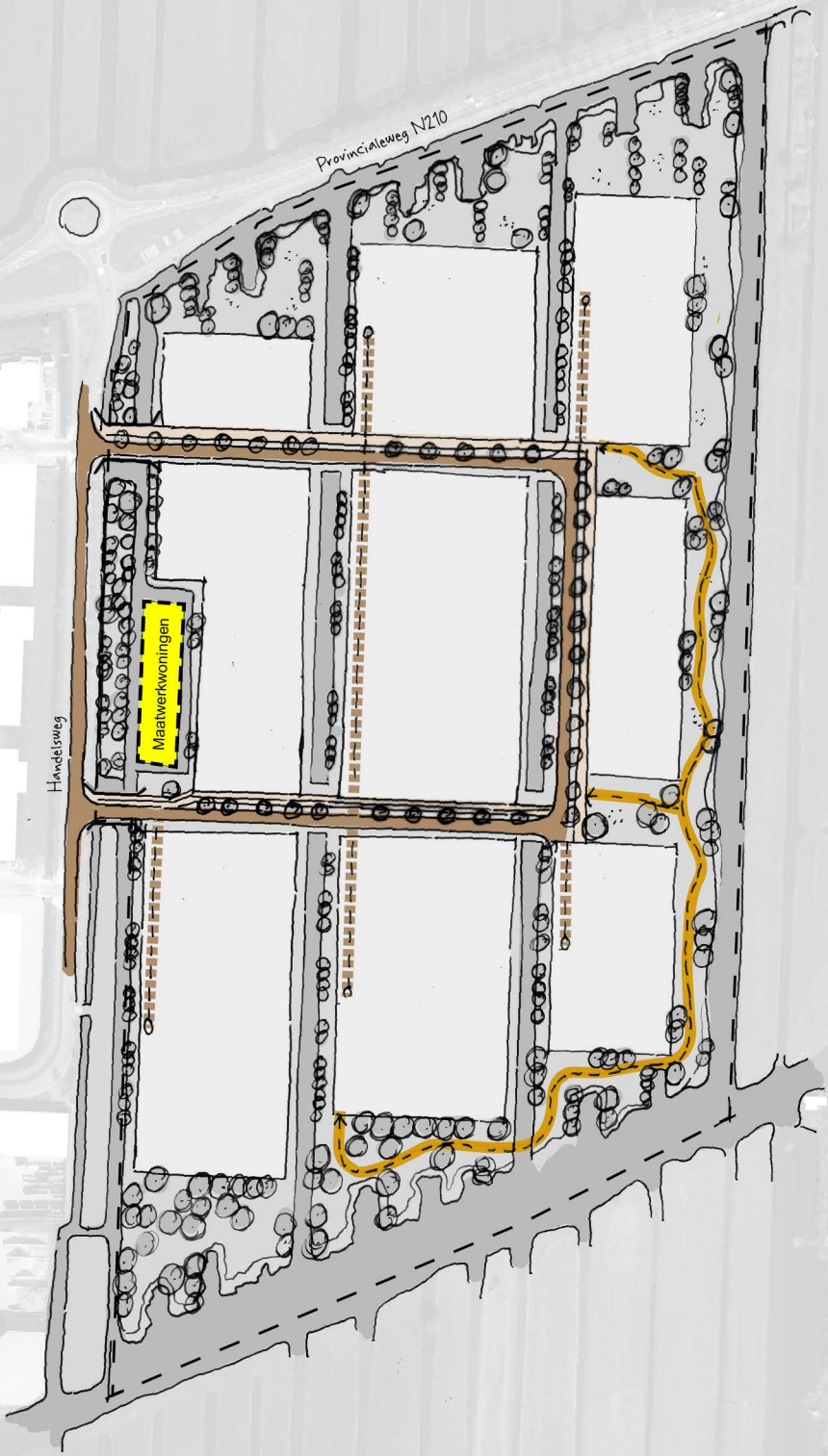
Met het groene kader rondom bestaat tevens de mogelijkheid om vanuit het bedrijventerrein een aantrekkelijk ommetje door het plangebied te maken. Ook wordt er een aantal verblijfsplekken (b.v. om te lunchen) aan het water gemaakt.

Het streven is om het plangebied te voorzien van gebiedseigen bomen en overige beplanting waaronder knotwilgen en elzen. Dit versterkt het landschappelijk beeld en maakt een duidelijke verwijzing naar het oorspronkelijke polderlandschap.

De ontsluitingsstructuur kent een heldere en eenvoudige opzet. Vanaf de Handelsweg wordt het nieuwe bedrijventerrein ontsloten door middel van een lusconstructie. Rondrijden is daardoor mogelijk en biedt daarmee voor het bedrijfsverkeer voldoende ruimte. Naast de rijbaan (met fietsindicatiestroken) voorziet het profiel in een vrijliggend voetpad. Deze ruimte wordt door en groenstrook gescheiden van de

<< Stedenbouwkundige schets

Bergambacht



Ammerstol

Legenda

- Plangebied
- Ontsluitingsstructuur
- Voetpad
- Ommetje

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

Bergambacht



Ammerstol

Legenda

- Plangebied
- Watergangen
- Wandelpad
- Groen
- Bomen

Het parkeren wordt opgelost op eigen terrein. In het openbaar gebied zijn geen parkeerplaatsen voorzien. Onderzocht wordt of er eventueel op een centrale plek voorzien kan worden in een parkeerhub voor onder andere bezoekers. Dit eventueel in combinatie met bijvoorbeeld laadplaatsen, ontspanning, ontmoeting, energieopslag, etc.

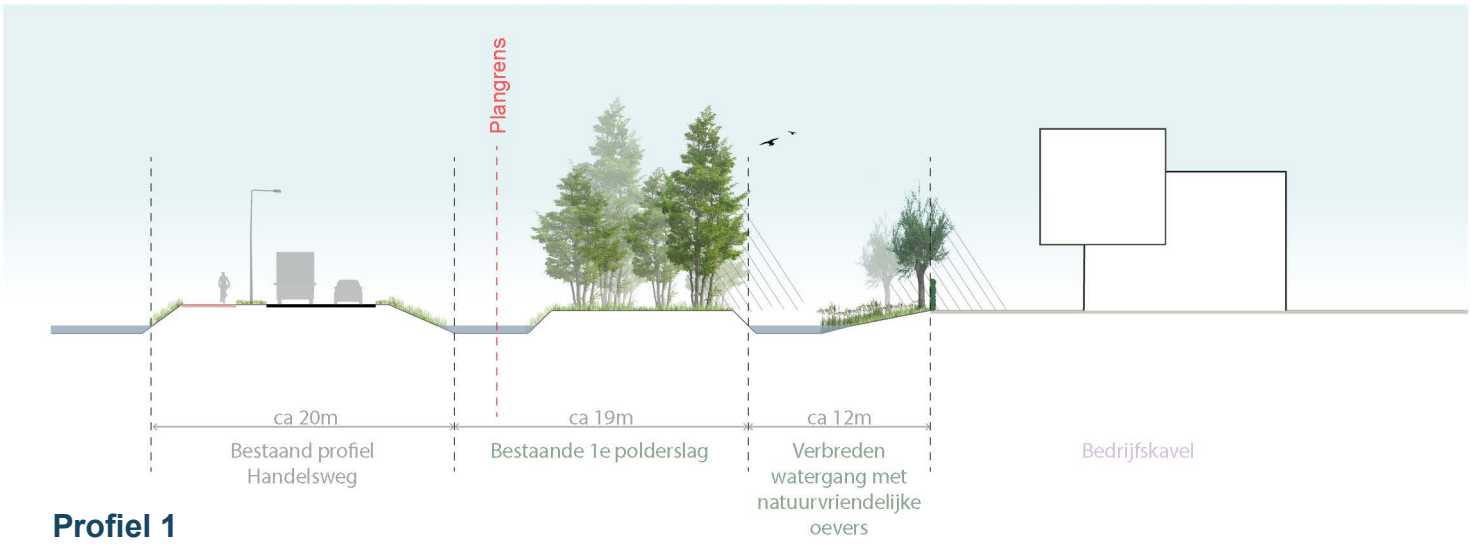
5.4 Water- en bodem sturend

Water en bodem zijn sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen en het doel daarvan is meervoudig: het ruimtegebruik op de lange termijn minder kwetsbaar maken voor weersextremen als gevolg van klimaatverandering, het beschermen van de watervoorraden, de waterkwaliteit en de biodiversiteit versterken en het tegengaan van onomkeerbare effecten van bodemdaling. Water en bodem sturend voor de ruimtelijke planvorming betekent dat we met de functies en het ruimtegebruik zo veel mogelijk aansluiten bij de natuurlijke kenmerken van het aanwezige bodem- en watersysteem.

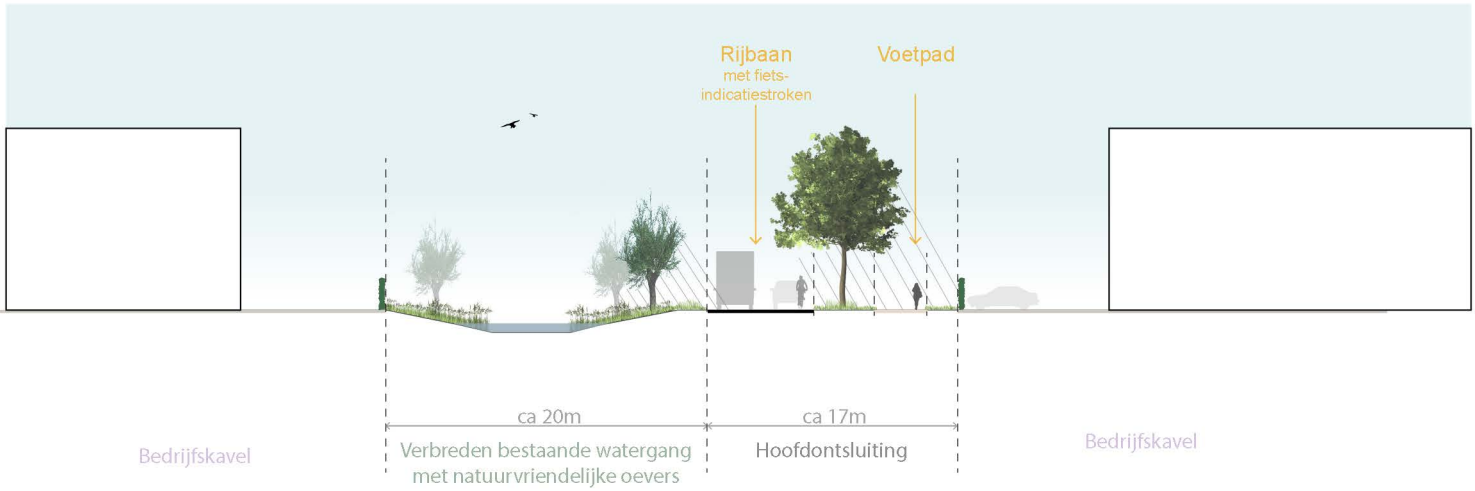
“Water -en bodem sturend” is een vereiste om een toekomstbestendig bedrijventerrein te realiseren die bestand is tegen klimaatverandering en de bijbehorende weersextremen en in het geval van de veenweiden ook bodemdaling. In het Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving heeft een deel van het plangebied de aanduiding ‘nee tenzij’. Hiermee dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden bij het ontwerp danwel de (technische) realisatie van het bedrijventerrein. Hiermee voorkomen we hoge kosten op de lange termijn om de ruimtelijke inrichting te herstellen en aan te passen.
Een eis is om het water- en bodemsysteem in kaart te brengen. Op basis van klimaateffectkaarten en het huidige watersysteem brengen we in beeld hoe het toekomstige watersysteem op het bedrijventerrein zal functioneren. Ook volgt hieruit op welke plek welk type groen nodig is voor optimale wateropname, infiltratie en schaduwwerking. Het convenant klimaatadaptief bouwen (versie 2.0) geeft handvaten hoe hier eventueel invulling aan te geven.

Het plan is gebaseerd op het onderliggende bodem- en watersysteem. Daarmee blijven grote delen van de bestaande waterstructuur gehandhaafd, wordt verder versterkt en ontstaat een doorlopend watersysteem. Het plangebied gaat wat betreft het waterpeilgebied onderdeel vormen van het stedelijk gebied of het buitengebied van Bergambacht. Een en ander hangt af van eventuele (na)zettingen en toe te passen technische voorzieningen zoals stuwen, etc.

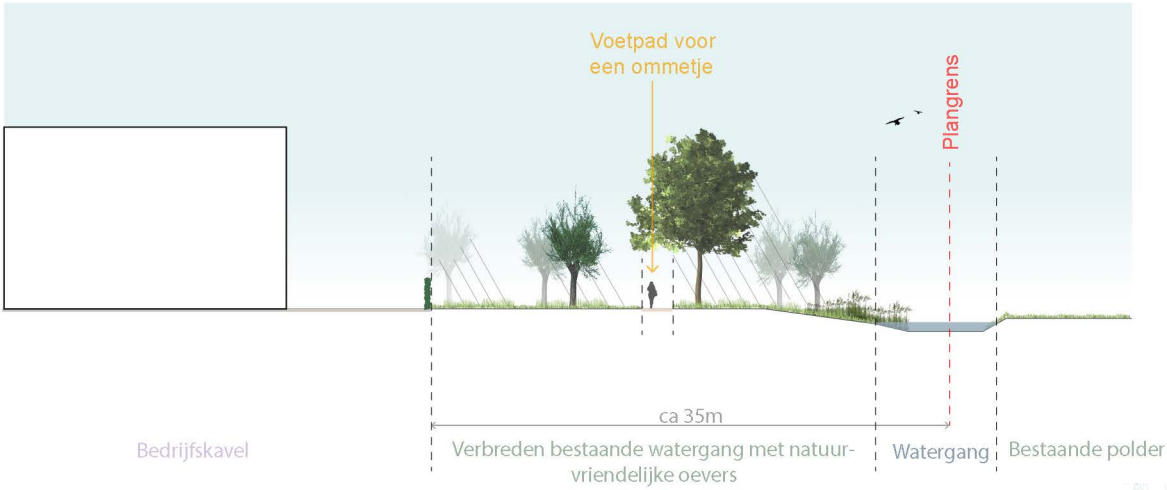
Bedrijfsvelden en watersysteem zijn zo op elkaar afgestemd dat het hemelwater direct kan infiltreren, wordt vastgehouden en (vertraagd) afgewaterd op de direct aanliggende watergangen. Bovendien wordt er conform de eisen van het waterschap voldoende watercompensatie en -kwaliteit in het plan gerealiseerd. Daarmee wordt al voorgesorteerd op een toekomstbestendig bedrijventerrein. Naast voldoende watercompensatie wordt er ook voldoende groen gerealiseerd. Daarnaast kan er bekeken worden of (delen van) het bedrijventerrein zonder straatkolken uitgevoerd kunnen worden en direct afwateren op openbaar groen/water. Dit alles draagt bij aan het verwerken van piekbuien en vormt onderdeel van klimaatadaptief inrichten. Parkeerplaatsen worden waterpasserend en/of groen uitgevoerd, tenzij vanwege bodemkwaliteit, intensief vrachtverkeer of technische eisen een gesloten verharding noodzakelijk is, evenals het beperken van verharding of het toepassen van halfverharding in het openbaar gebied.



Profiel 1



Profiel 2



Profiel 3



5.5 Waterhuishouding

Er dient in de volgende fase een waterhuishoudkundig plan te worden opgesteld inclusief een hydrologische berekening. Onder andere een goede doorstroming (geen doodlopende watergangen, duikers met een voldoende grote diameter). Ook dient er bij het ontwerp van de watergangen rekening te worden gehouden met het voorkomen van ophoping van drijfvuil. Op waterhuishoudkundig gebied wordt er ook breder naar de omgeving gekeken, zodat inzichtelijk wordt of er in de omgeving van het plangebied maatregelen nodig zijn. Het waterhuishoudkundig plan zal initiatiefnemer in overleg met HHSK en de gemeente opstellen.

Qua watercompensatie dient te worden voldaan aan de richtlijnen van het hoogheemraadschap HHSK. Daarnaast is het uitgangspunt van het hoogheemraadschap dat onderhoud aan de watergangen door de toekomstig aangrenzende eigenaren wordt uitgevoerd dan wel de openbare delen door de gemeente. Hier wordt in de toewijzing van kadastrale grenzen rekening mee gehouden.

5.6 Duurzaamheid, circulariteit, klimaatadaptatie, energie en natuur-inclusief bouwen

Duurzaamheid

Duurzaamheid op bedrijventerreinen draait om het verlagen van de milieubelasting en het versterken van de economische kracht van het gebied, als basis voor een toekomstbestendige werklocatie. Dit vraagt om een collectieve, gebiedsbrede aanpak op thema's als energie, circulariteit, mobiliteit en afval, waarbij ondernemers, gemeente en beheerder(s) gezamenlijk optrekken in plaats van ieder bedrijf afzonderlijk. Bedrijven op DNW-V nemen daarom verplicht deel aan een collectieve organisatie, bij voorkeur aansluitend op de bestaande BIZ 'De Nieuwe Wetering'.

Op gebouwniveau geldt met ingang van 1 juli 2026 een aangescherpte wettelijke milieuprestatie-eis (MPG) via het Bbl en de Omgevingsregeling, die per heden ook geldt voor bedrijfshallen. Anders dan een vrijwillig keurmerk is de MPG gekoppeld aan de omgevingsvergunning en daarmee een harde toetsingseis voor iedere bedrijfshal op DNW-V. Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de invloed van gebouwvorm, materiaal- en constructiekeuze (bijvoorbeeld staal versus hout/biobased) en installatieconcept op de MPG-score, zodat bedrijven tijdig kunnen sturen op een score onder de grenswaarde.

Wettelijke eisen kunnen gedurende de ontwikkeling wijzigen en vormen daarmee de ondergrens. Vanwege netcongestie zal het bedrijventerrein voor energie zoveel mogelijk zelfvoorzienend dienen te zijn. Duurzaamheidsinstrumenten en keurmerken dienen daarbij als gespreks- en inspiratiekader, niet als afzonderlijk toetsingskader, om doelmatige en uitvoerbare maatregelen te bepalen. Aanvullende duurzaamheidsambities worden in de vervolgfase(n) getoetst op technische, financiële en juridische haalbaarheid en in overleg tussen initiatiefnemer en gemeente vastgesteld en verwerkt in het omgevingsplan.

Circulariteit

Circulariteit gaat over het in de kringloop houden van materialen en grondstoffen, in plaats van de lineaire aanpak van traditionele bedrijventerreinen waar grondstoffen na gebruik worden weggegooid. Voor DNW-V wordt circulariteit op twee niveaus












DE ZILVERM





opgepakt: op gebouwniveau (per bedrijfskavel) en op gebiedsniveau (tussen bedrijven onderling).

Op gebouwniveau worden losmaakbaarheid, modulariteit en standaardisatie van bouwdelen als aanvullend uitgangspunt voor de uitwerking van de bedrijfsgebouwen op DNW-V. Dit is naast de MPG-eis, omdat deze principes niet automatisch in de MPG-score worden meegewogen. Toepassing van hergebruikte, secundaire of biobased materialen telt wél mee in de MPG-score en wordt daarmee dubbel gestimuleerd.

De meeste principes versterken elkaar in het kader van circulair bouwen — meer houtbouw draagt bijvoorbeeld bij aan zowel meer circulair materiaalgebruik als CO2-opslag — maar er kunnen ook dilemma's ontstaan, zoals een hogere mate van adaptief vermogen die tot meer materiaalgebruik leidt. In de verdere uitwerking wordt bezien hoe en op welke wijze hierin doelmatig kan worden geprioriteerd, waarbij ruimte blijft voor maatwerk waar specifieke bedrijfsfuncties of technische omstandigheden daartoe aanleiding geven.

Op gebiedsniveau wordt een collectief systeem van afvalinzameling voorgeschreven, zodat reststromen van het ene bedrijf zichtbaar en beschikbaar worden als grondstof voor een ander. Verdergaande vormen van uitwisseling of gedeelde voorzieningen (zoals restwarmte en restwater) worden in de volgende fase op uitvoerbaarheid onderzocht.

Bedrijven hebben ruimte nodig om hun bedrijfsprocessen circulair in te richten. Bij de uitgifte van kavels op DNW-V kunnen bedrijven die deze ruimte nodig hebben, voorrang krijgen. In de volgende fase wordt bezien of en hoe hierop kan worden gestuurd, inclusief de vormgeving en toetsing hiervan.

De openbare ruimte van DNW-V wordt ingericht met de producten en materialen uit het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Krimpenerwaard. Die uniforme materialisatie bepaalt de circulariteit van de buitenruimte. Vrijkomende elementen blijven uitwisselbaar en kunnen elders in de gemeente opnieuw worden toegepast. Daarnaast stelt het handboek eisen aan gerecycled materiaal en aan hergebruik van grond. Circulariteit in de openbare ruimte is daarmee geborgd en het handboek is leidend. In overleg wordt daarnaast bezien of aanvullende circulaire toepassingen in de openbare ruimte mogelijk zijn.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is gericht op het beperken van de negatieve milieuaspecten in alle fasen van het bouwproces en het vergroten van de ecologische kwaliteiten van het leefgebied. Concreet betekent dit het terugdringen van verspilling van grondstoffen, het verlengen van de levensduur, een flexibeler gebruik van gebouwen en het bevorderen van hergebruik van bouwmaterialen. Bij duurzaam bouwen wordt o.a. aandacht besteed aan waterhuishoudingsaspecten (bijvoorbeeld afkoppeling hemelwaterafvoer), stedenbouwkundige structuur (bijv. oriëntatie van gebouwen op de zon) en bouwkundige maatregelen (isolatie, zonnecollectoren, materiaalgebruik). Ook het gebruik van niet logende bouwmaterialen valt onder de noemer duurzaam bouwen. Uitgangspunt is dat de bedrijfsgebouwen BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) zijn.

<< Referentiebeelden duurzaamheid, klimaatadaptatie en natuur-inclusief bouwen

Programma Riolering en klimaatadaptatie

In het Programma Riolering en klimaatadaptatie (vastgesteld door de raad 30 mei 2023) staan o.a. als belangrijk mee te nemen onderwerpen het volgende genoemd:

- In alle (ruimtelijke) plannen rekening houden met de mogelijke gevolgen van klimaatverandering. Een klimaattoets is een vast onderdeel van de planvorming;
- Vanwege de gevoeligheid voor droogte en bodemdaling, het waterbergend vermogen van de bodem binnen de dorpskernen zo optimaal mogelijk benutten;
- Klimaatadaptief handelen en inrichten verankeren in de plannen. Tools uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen (exclusief de zettingseis), welke op later tijdstip is geëvolueerd naar de Maatlat Groene Klimaatadaptieve Gebouwde Omgeving, wordt gebruik van gemaakt. Dit betekent het volgende:
  - Hevige neerslag leidt niet tot waterschade aan gebouwen, boven- en ondergrondse infrastructuur en voorzieningen. Kwetsbare en vitale functies en voorzieningen blijven beschikbaar;
  - Langdurige droogte leidt niet tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale of kwetsbare functies;
  - Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving;
  - Bodemdaling van gebouwd gebied en de gevolgen ervan blijven beheersbaar en betaalbaar (zettingseis conform Handboek Openbare Ruimte);
  - Groenblauwe structuren en de gebiedseigen biodiversiteit worden versterkt op alle schaalniveaus;
  - De gebouwde omgeving is via gevolgbeperking voorbereid op overstromingen in buitendijks gebied, vanuit het regionale watersysteem en door dijkdoorbraken;
  - Aan de eis i.v.m. veiligheid wateroverlast en overstromingen wordt voldaan.

Naast het klimaatbestendig inrichten van de openbare ruimte kan ook de bebouwing hierop inspelen. In een latere fase worden hiervoor richtlijnen meegegeven.

Energie

Voor De Nieuwe Wetering V wordt ingezet op een toekomstbestendig en netbewust energiesysteem. Dit mede ingegeven door de (huidige) netcongestie. Bij de verdere planuitwerking wordt aandacht besteed aan het beperken van de elektriciteits-, warmte- en koeltevraag en aan de mogelijkheden voor lokale energieopwekking en -opslag. Daarbij wordt niet op voorhand uitgegaan van één technisch systeem, maar van een adaptieve aanpak waarin (mogelijk per fase) wordt beoordeeld welke combinatie van maatregelen technisch, juridisch en economisch haalbaar is.

Er wordt onderzocht in hoeverre voorzieningen zoals gezamenlijke opwek, opslag, slim laden, vraagsturing en een mogelijk energiehub-concept kunnen bijdragen aan beperking van netbelasting. De uiteindelijke inzet van deze maatregelen is afhankelijk van netcapaciteit, medewerking van de netbeheerder, het gebruikersprofiel van bedrijven en de haalbaarheid in exploitatie en beheer.

Ruimtelijk wordt binnen planvorming rekening gehouden met mogelijke voorzieningen voor een toekomstig energieconcept, zoals ruimte

voor transformatorstations, batterijen, collectieve laadvoorzieningen of een energiehub, zonder dat hiermee al op één specifiek systeem wordt vooruitgelopen.

Duurzame energieopwek wordt in beginsel primair gezocht op gebouwniveau en binnen de ruimtelijke kwaliteit van het terrein. Maatregelen in de openbare ruimte worden niet op voorhand uitgesloten, maar alleen overwogen indien zij ruimtelijk, financieel en juridisch inpasbaar zijn. Dit wordt in de volgende fase verder onderzocht.

Klimaatadaptatie

De gemeente omarmt het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Daarom wordt aangesloten bij de hier uit voortvloeiende regels van Bouwadaptief die van toepassing zijn voor de provincie Zuid-Holland (zie ook www.bouwadaptief.nl/doelen-en-eisen). Deze regels zijn onderverdeeld in de thema's wateroverlast, droogte, hittestress, bodemdaling, biodiversiteit en overstromingen.

De klimaatadaptieve aanpak wordt voor deze ontwikkeling in ieder geval gezocht in een robuuste groen-blauwe hoofdstructuur, het beperken van onnodige verharding, het vasthouden en vertraagd afvoeren van hemelwater, het klimaatbestendig inrichten van de openbare ruimte en het stimuleren van maatregelen op kavelniveau. Daarbij wordt uitgegaan van een inrichting die piekbuien beter kan opvangen, droogtegevoeligheid en zettingsrisico's helpt beperken, en in warme perioden zorgt voor voldoende schaduw, vergroening en een prettig werk- en verblijfsklimaat.

Concreet wordt in de verdere planuitwerking onderzocht hoe deze ambitie kan worden vertaald naar onder meer: een water- en groenstructuur die niet alleen compenseert, maar ook bijdraagt aan buffering, doorstroming en ecologische kwaliteit; het waar mogelijk beperken en slimmer organiseren van verhard oppervlak; toepassing van groene parkeeroplossingen, bomen en schaduwgevende beplanting op strategische plekken; klimaatadaptieve inrichting van oevers, inclusief de afweging waar natuurvriendelijke oevers ruimtelijk en technisch passend zijn; richtlijnen voor kavelinrichting en bebouwing, zoals afkoppelen van hemelwater, waterberging op eigen terrein en het meenemen van hittebeperkende maatregelen.

De exacte maatregelen, maatvoering en prestatieniveaus worden in de volgende fase nader onderbouwd op basis van hydrologische berekeningen, peilonderzoek, afstemming met HHSK en toetsing aan technische, ruimtelijke en financiële haalbaarheid.
Er zijn door de gemeente Krimpenerwaard kaders opgesteld voor de ontwikkeling van De Nieuwe Wetering V. Deze is als bijlage bij deze nota van uitgangspunten gevoegd.

Natuur-inclusief bouwen

Om een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens, dier en plant te maken, moet de natuur een volwaardige plaats krijgen bij het ontwerpen van nieuwe gebouwen en het inrichten van de openbare ruimte. De gemeente heeft de ambitie om natuurinclusief bouwen als uitgangspunt op te nemen in het planproces. Dit betekent dat er een duidelijke verbinding tussen de

natuur en de gebouwde omgeving wordt nagestreefd. Bijvoorbeeld in de vorm van nestkasten in de gevel, groen aan de gevel en/of op dak, toepassen van natuurlijke materialen, voldoende gelaagdheid in beplanting, etc. De maatregelen rond de ontwikkeling zullen passend zijn bij het landschap, de vegetatie en de fauna in de specifieke omgeving. De bebouwing en openbare ruimte moeten bijdragen aan het lokale ecologische systeem.

Om meer te weten over welke dier- en plantensoorten het gaat bij deze specifieke ontwikkellocatie kan hier geraadpleegd worden: Icoonsoorten en soorten kansenkaart Zuid-Holland (Icoonsoorten - Provincie Zuid-Holland). Een ecoloog zal o.a. ook de Nationale Database Flora en Fauna raadplegen voor aanwezige soorten. In de Handreiking 'versterken van biodiversiteit bij stedelijke ontwikkelingen' staat hoe dit in een plan kan worden verwerkt: Natuurinclusief Bouwen en Ontwikkelen - Provincie Zuid-Holland. Bij de verdere ontwikkeling van De Nieuwe Wetering dient hier rekening mee gehouden te worden.

Openbare ruimte

Toekomstige infrastructuur en andere openbare ruimte dient volgens het Handboek Openbare Ruimte aangelegd te worden. Hierin staan de gemeentelijke eisen voor de aanleg van o.a. verlichting, breedte wegen, parkeervakken, zettingseis, voorbelasting, invulling en dichtheid van plantvakken, doorsnede bomen en soortkeuze. Bij het landschapsontwerp, dat wordt afgestemd met en goedgekeurd door de gemeente, wordt ook rekening gehouden met schaduwwerking van de bedrijfsgebouwen en de invloed die dit eventueel heeft op het omringende groen. Overige aandachtspunten bij uitwerking van de planvorming zijn:

- Daar waar mogelijk worden parkeerplaatsen in het plangebied op bedrijfskavels als 'groene' parkeerplaatsen uitgevoerd;
- Oevers en sloten worden door de initiatiefnemer zoveel als mogelijk natuurvriendelijk en biodivers ingericht. De aangrenzende eigenaren zijn, na overdracht van de bedrijfspercelen, verantwoordelijk voor het onderhoud en instandhouding. Dit wordt door middel van een kettingbeding met de toekomstige eigenaren vastgelegd;
- De inrichting van de openbare ruimte dient in het beeldkwaliteitsplan te worden uitgewerkt.

Zoals in het Handboek Openbare Ruimte staat beschreven worden in een later stadium afspraken gemaakt over de nazorg na oplevering van de openbare ruimte (bijv. groen en wegen). Dit is mede van belang als er in fases wordt gebouwd.

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.



7. Proces en ruimtelijke ordening

In de intentieovereenkomst is afgesproken dat deze eindigt met een Nota van Uitgangspunten en een stedenbouwkundige schets. De volgende stap is het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst, waarin ook afspraken worden gemaakt over een nieuwe financiële bijdrage ten aanzien van de ambtelijke inzet.

In deze overbruggingsperiode -tot aan de grondexploitatieovereenkomst- wordt het initiatief verder uitgewerkt en onderbouwd, waarbij de bestaande onzekerheden worden onderzocht en weggenomen.

7.1 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

In de volgende fase wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld. Onderdeel van dit plan is een beeldkwaliteitsplan waarbij de onderdelen stedenbouw, architectuur en de inrichting van de (openbare) buitenruimte worden uitgewerkt en vastgelegd. Aan de hand van criteria wordt vastgelegd aan welke eisen deze onderdelen moeten voldoen. Hierbij worden onder andere de gemeentelijke stedenbouwkundige, de adviescommissie omgevingskwaliteit Krimpenerwaard (GAOK).

7.2 Participatie en communicatie

Na vaststelling van de NvU door de gemeenteraad werkt initiatiefnemer zijn planinitiatief uit en parallel daaraan het te wijzigen omgevingsplan. Initiatiefnemer betrekt conform het participatieplan daar belanghebbenden en belangstellenden bij. Regie en uitvoering van participatie en communicatie liggen in deze fase bij de initiatiefnemer. Deze maakt vooraf een nieuw participatie- en communicatieplan, dat aan de gemeente ter goedkeuring wordt voorgelegd. Het participatieplan volgt de invalshoeken van het gemeentelijk participatiebeleid.

7.3 Kostenverhaal

In deze situatie is er sprake van het oprichten van een bedrijventerrein met een omvang van bruto circa 21 hectare. Er is sprake van een planontwikkeling als bedoeld in artikel 13.11 van de Omgevingswet. Onder de Omgevingswet is kostenverhaal verplicht. Conform de door de gemeenteraad in april 2024 vastgestelde Nota Grondbeleid zal na een vastgesteld omgevingsplan met initiatiefnemer een grondexploitatieovereenkomst worden aangegaan, waarin afspraken worden gemaakt over de dekking van gemeentelijke exploitatiebijdragen, waaronder gemeentelijke plankosten en bepalingen over nadeelcompensatie overeenkomstig het bepaalde in artikel 15.1, lid 2 (nadeelcompensatie) van de Omgevingswet. De plankosten worden berekend op basis van de plankostenscan van de VNG.

7.4 Ruimtelijke ordening

Het beoogde plan voor de nieuwbouw past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2011’ als onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Krimpenerwaard. Zowel het beoogde gebruik als de beoogde bebouwing voldoen niet aan de van toepassing zijnde regels. Daarom wordt na vaststelling van de NvU, een planologische procedure voorbereid in de vorm van een wijziging van het omgevingsplan.

Onderdeel van de planologische procedure is de onderbouwing ten aanzien van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving (voorafgaand aan

de Omgevingswet was dit de ‘goede ruimtelijke ordening’). Het ruimtelijke initiatief zal daarbij beoordeeld worden ten aanzien van milieuaspecten. Onderdeel van deze onderbouwing is het onderwerp ‘activiteiten en milieuzonering’ dat onder de Omgevingswet plaatsvindt door gebruik te maken van milieuwaarden. Van belang is dat deze systematiek onnodig grote gebruiksruimte voorkomt, met (onnodige) beperkingen voor andere functies in de omgeving tot gevolg. In de onderbouwing van het ruimtelijk initiatief wordt ook het instrument milieueffectrapportage beschouwd.

Bijlage

Gemeentelijke kaders

Onderstaande kaders zijn opgehaald bij de ambtelijke adviestafel, gehouden op 11 november 2024. Deze kaders zijn bij de intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van deze locatie vastgesteld. Als bij de uitwerking blijkt dat deze kaders niet leiden tot een haalbaar plan, dan treden partijen in overleg.

Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

- Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein moet rekening worden gehouden met de realisatie van maatwerkwoningen langs de Handelsweg.
- Rekening houden met de beoogde woonwijk aan de noordzijde van N210.
- De volledige zoeklocatie (circa 28 hectare) benutten voor bedrijventerrein is ruimtelijk niet gewenst, omdat de kernen Bergambacht en Ammerstol dan tegen elkaar aangroeien. In het haalbaarheidsonderzoek moet onderzocht worden welke afstand tussen Ammerstol en een mogelijk nieuw bedrijventerrein minimaal vrij gehouden moet worden.
- Er is aandacht nodig voor de landschappelijke inpassing.

Bodem, water en klimaatadaptatie

- Benut innovatieve mogelijkheden die rekening houden met het bodem-watersysteem.
- De locatie Bergambacht ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. Dit brengt beperkingen met zich mee op het gebied van bouwen en verwarmen (geen bodemwarmte mogelijk).
- Het plangebied is door de nabij gelegen waterwinning extra gevoelig voor bodemdaling. Houd hier rekening mee en kijk hoe voldaan kan worden aan de eis van restzetting: De restzetting van de wegen, overige verhardingen, kabel- en leidingstroken en openbaar groen na overdracht van het openbaar gebied mag niet meer bedragen dan 0,20 m gedurende een periode van 30 jaar.
- De AWZI in Bergambacht heeft onvoldoende capaciteit. Betrek HHSK in een vroeg stadium.
- Het uiteindelijke plan moet klimaat-adaptief zijn, zie ook het convenant Klimaatadaptief bouwen.
- In het plan dient rekening gehouden te worden met zowel watercompensatie als verlegging en demping van sloten. Dit kan binnen en/of buiten het plangebied worden opgelost.

Mobiliteit en ontsluiting

- Ontsluiten via de Handelsweg en bestaande aansluiting op de N210 (rotonde).
- Overleg en afstemming met Provincie Zuid-Holland is vereist gezien alle andere ontwikkelingen met impact op verkeersstromen in de gemeente.

Milieu, geur en geluid

- Het gebied tussen de kernen Bergambacht en Ammerstol is een groene noordzuidverbinding in de Krimpenerwaard. Het volledig bebouwen van het zoekgebied maakt dat die noord-zuidverbinding verdwijnt. In het haalbaarheidsonderzoek moet uitgewerkt worden of het mogelijk is een groene noord-zuidstrook te handhaven tussen de kern Ammerstol en het bedrijventerrein.
- Daarnaast moet maximale inzet gedaan worden om op het bedrijventerrein zelf een groenblauwe structuur door te voeren.

Sociaal-maatschappelijke randvoorwaarden

- Kijk hoe realisatie van het bedrijventerrein kan bijdragen aan het versterken van de lokale/ regionale samenwerking tussen gemeente, onderwijs en bedrijfsleven onderling en kennisuitwisseling;
- We streven een betere aansluiting na tussen onderwijs en arbeidsmarkt.

Economische randvoorwaarden

- Zoek uit (mede op basis van geur -en veiligheidscirkels) welke milieucategorieën voor bedrijven hier gehuisvest kunnen worden, in relatie tot de behoefte.
- Stel het uitgifteprotocol op met instemming van college, waarbij invulling gegeven wordt aan de wens (daar waar mogelijk) om vooral lokale bedrijven te huisvesten. Daarbij krijgen bedrijven die in het buitengebied, op bedrijventerrein Schoonhoven-Noord of op Galgoord gevestigd zijn voorrang.
- Verken de mogelijkheden voor iets zwaardere industrie (voormalig milieucategorie 4.2 en mogelijk 5.1) in het gebied, rekening houdend met de overige kaders (waaronder maatwerkwonen en de omgeving).

Bestuurlijke en juridische borging

- We zetten in op samenwerking met publieke stakeholders zoals provincie Zuid-Holland (woon-werk-akkoord) en de Regio Midden-Holland om economische ontwikkeling en een goede ruimtelijke inpassing mogelijk te maken;
- Bij verdere planvorming dient de meeste recente wet- en regelgeving aan te worden gehouden op het gebied van het Landelijke-, provinciale, gemeentelijke en waterschapsbeleid.
- Daarnaast dient er te worden voldaan aan de vastgestelde eisen op het gebied van de inrichting van de openbare ruimte.

Energie

- Daken worden optimaal benut voor het opwekken van energie en waar mogelijk in combinatie met groene daken;
- Vanwege de onzekerheid in het aanbod van energie, in bepaalde mate een zelfvoorzienende en flexibele energievoorziening realiseren. Mogelijkheden technisch, juridisch en financieel nader onderzoeken.

Circulariteit

- Onderzoeken op welke manier het gebruik van circulaire of hergebruikte materialen en modulair / losmaakbaar bouwen kan worden bevorderd op gebouwniveau.



www.buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening
+ ontwikkelingsmanagement