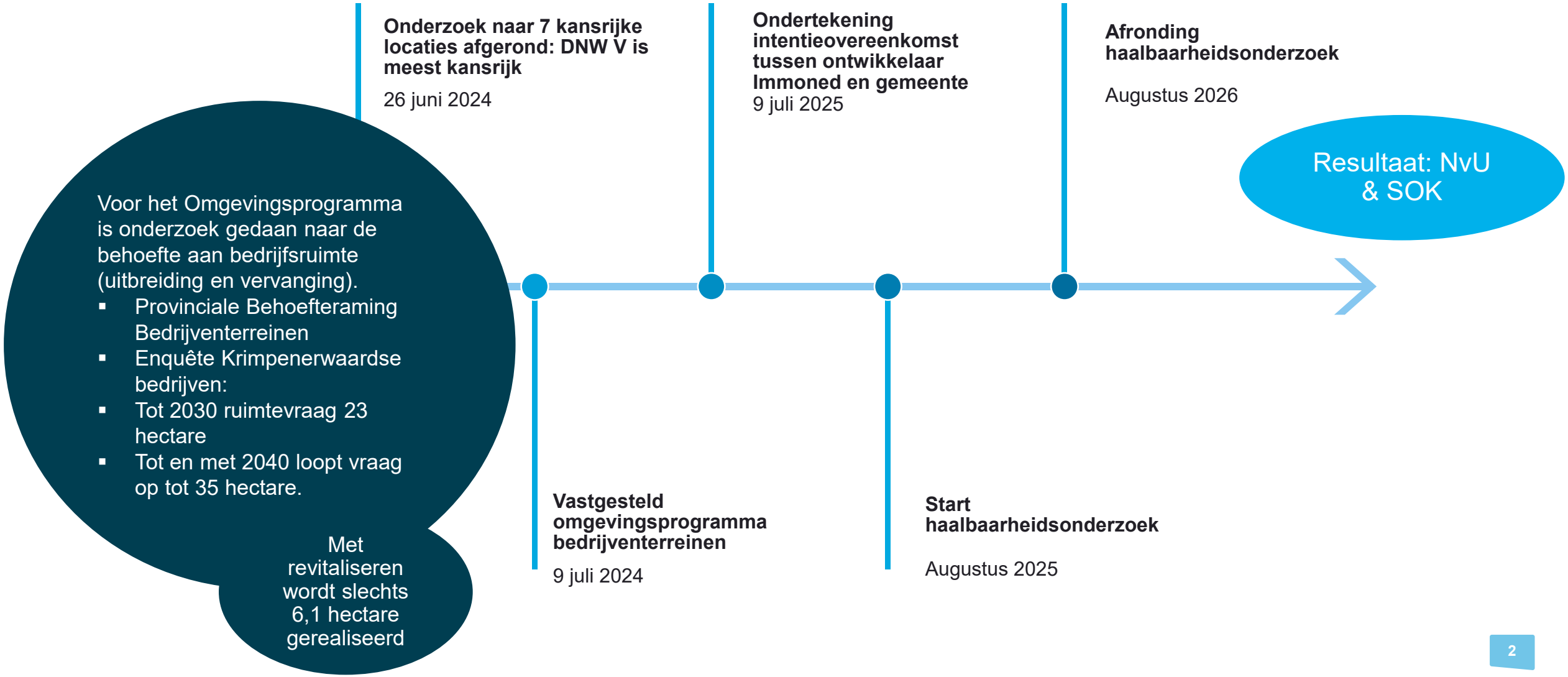


HAALBAARHEIDS-ONDERZOEK DE NIEUWE WETERING V

Beeldvorming 6 oktober 2026

gemeente Krimpenerwaard

Aanleiding De Nieuwe Wetering V



Aanleiding

- Op 9 januari 2024 heeft de gemeenteraad het Omgevingsprogramma Bedrijventerreinen Krimpenerwaard vastgesteld.
- Er is voor dit Omgevingsprogramma onderzoek gedaan naar de behoefte aan bedrijfsruimte (uitbreiding en vervanging) onder Krimpenerwaardse bedrijven, deze behoefte bleek aanzienlijk:
  - Tot 2030 is de ruimtevraag 23 hectare
  - Tot en met 2040 loopt de vraag op tot 35 hectare.
  - Exclusief uitbreidingsvraag solitaire bedrijven (vallen niet onder bedrijventerreinen)
- Deze vraag naar bedrijfsruimte kan worden ingevuld door het revitaliseren en verdichten van bestaande terreinen en het realiseren van nieuwe terreinen.
  - Met revitalisering kan enkel ruim 6 hectare worden gerealiseerd op langere termijn, dus nieuwe terreinen hard nodig!
- Er is daarna in 2024 onderzoek gedaan naar zeven potentiële kansrijke locaties door de gemeente (ondermeer op basis van de vastgestelde Omgevingsvisie zoals nieuw bedrijventerrein direct aansluiten op bestaande bedrijventerreinen)
  - De Nieuwe Wetering V bleek het meest kansrijk. Hier bent u over geïnformeerd middels een RIB op 8 juli 2025.
    - Onder andere gekeken naar: bodem, water, natuur, bestaande ruimtelijke structuren, aansluiten bij bestaand bedrijventerrein
- Op 9 juli is er een intentieovereenkomst getekend met ontwikkelaar Immoned B.V. om een haalbaarheidsonderzoek voor de locatie

  De Nieuwe Wetering V te doorlopen.
- Conclusie: een bedrijventerrein is haalbaar op deze plek.

Nota van Uitgangspunten en stedenbouwkundige schets

De Nieuwe Wetering V

Bergambacht

6 oktober 2026

immoned
VASTGOEDBELEGGING
VASTGOEDONTWIKKELING

BURO SRO

Plangebied De Nieuwe Wetering V



Meegegeven kaders gemeente

Programmatisch

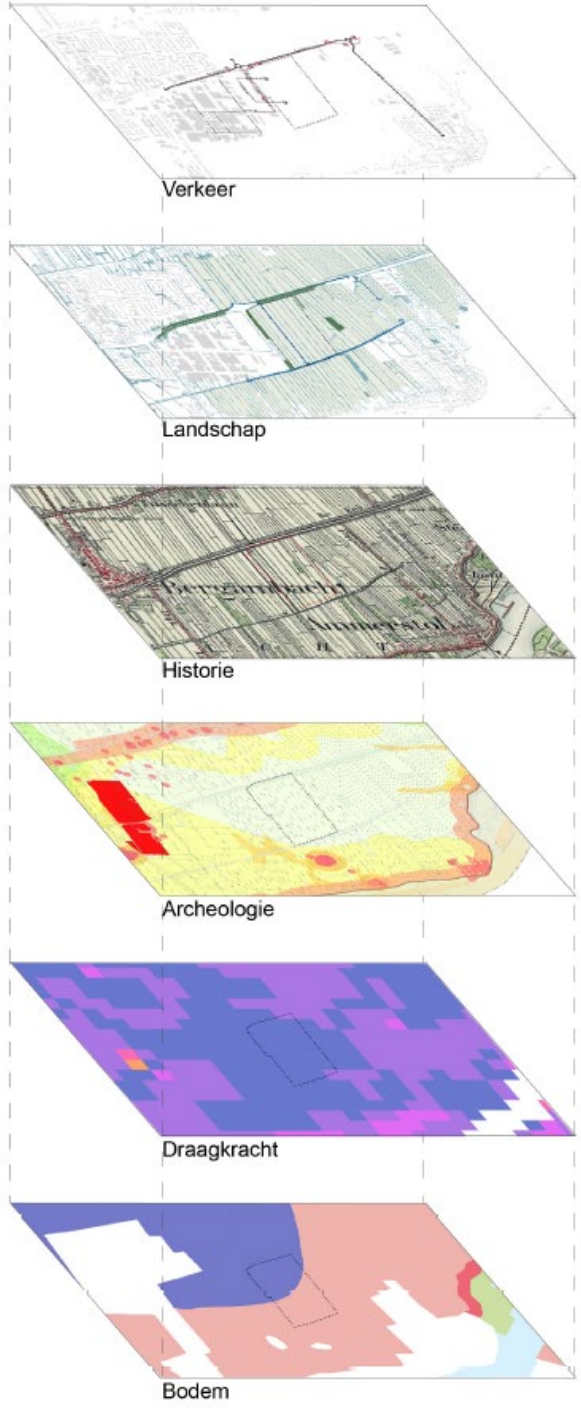
- Lokale behoefteraming: 2030 = 23ha; >> 2040 = 35ha.
- Ontwikkelen van een toekomstbestendig bedrijventerrein
- Motie uitgifteprotocol M24-004: Toekomstige bedrijventerreinen zo veel mogelijk hun eigen benodigde energie opwekken en zo veel mogelijk klimaatadaptief en natuur-inclusief worden ingericht.

Ruimtelijk en landschappelijke inpassing

- Klimaat-adaptief bedrijventerrein
- Landschappelijke ingepast plan
- Rekening houden met omgeving
- Grondwaterbeschermingsgebied
- Inspelen op bodemdaling
- Voldoende watercompensatie (eisen waterschap)
- Ontsluiting op Handelsweg en N210

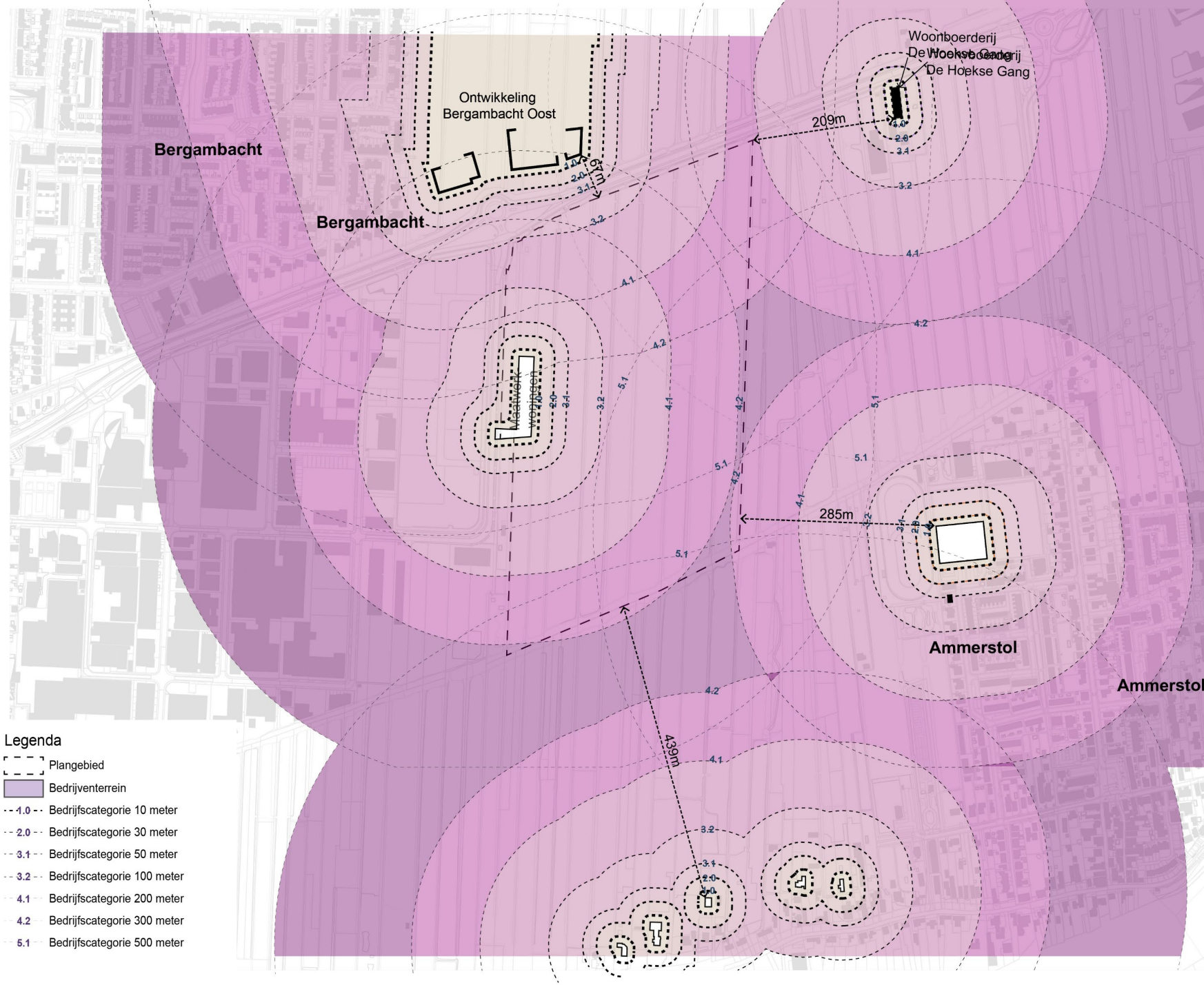
Brede analyse

- Beleidsanalyse (Rijk, provincie en gemeente)
- Ligging
- Lagenbenadering
  - Ondergrond - bodem, water en archeologie
  - Netwerken
  - Occupatie
- Ruimtelijk – functioneel
  - Historisch
  - Ontsluiting
  - Groen en water
  - Belemmeringen
- Ruimtelijk



Brede analyse

- (Woon)omgeving
- Mogelijke belemmeringen
- Milieucontouren



Uitgangspunten

- **Algemene uitgangspunten**
- **Ruimtelijke hoofdopzet**
  - Type bedrijvigheid
  - Vestiging lokale bedrijven
  - Omvang kavels
- **Mobiliteit en infrastructuur**
  - Ontsluiting
  - Wegen
  - Veiligheid
  - Parkeren
  - Duurzame mobiliteit
  - Fietsers en voetgangers
  - Energie
- **Landschappelijke inpassing en groen**
  - Inrichting
  - Gezonde werkomgeving
  - Water- en klimaatadaptatie
  - Ecologie, natuur en biodiversiteit

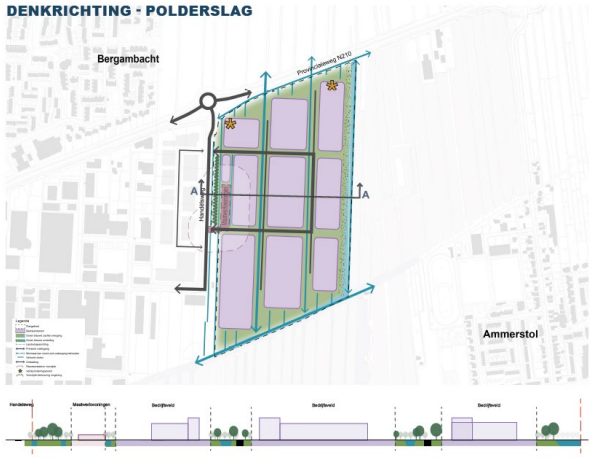


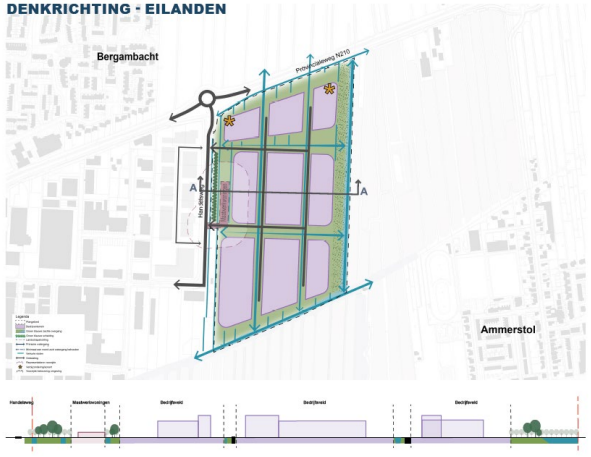
Proces tot op heden

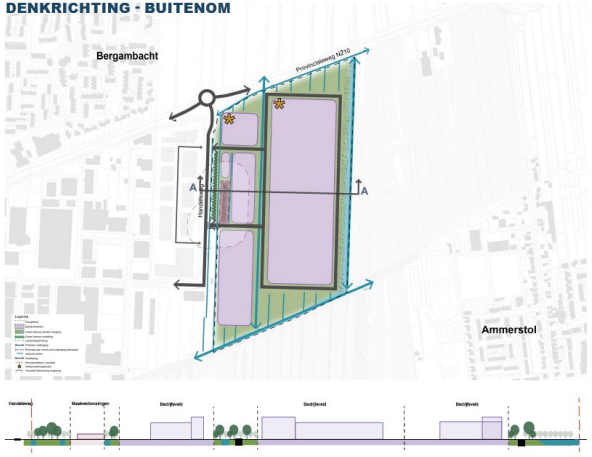
- **2 Participatiemomenten**
  - 1e brede participatieavond 28 oktober 2025

    Input opgehaald
  - 2e brede participatieavond 2 maart 2026

    Ruimtelijke denkrichtingen gepresenteerd
- **Scenario Polderslag**
  - Duidelijke voorkeur vanuit participatieavond en gemeente
  - Slagenpatroon en overgangen naar het landschap
  - Heldere opzet
  - Ontsluitingsstructuur
  - In samenwerking met gemeente scenario uitgewerkt tot stedenbouwkundige schets







Stedenbouwkundige schets

- Polderstructuur vormt de hoofdstructuur
- Primaire watergangen blijven behouden
- 3 noord-zuid gerichte bedrijfsvelden
- Voorkanten gericht naar Handelsweg en Provinciale weg N210
- Rekening houdend met maatwerkwoningen
- Rekening houdend met woningbouw Bergambacht Oost
- Groen en water maken overgang naar omliggend landschap
- Auto-ontsluiting via Handelsweg op rotonde N210
- Parkeren en laden en lossen op de bedrijfskavels
- Natuurvriendelijke inrichting (watercompensatie, klimaatadaptatie en biodiversiteit)
- Grote diversiteit aan bedrijfskavels mogelijk
- Juiste bedrijf op de juiste plek
- Bruto 21 hectare bedrijventerrein



Ontsluiting

- Auto-ontsluiting via Handelsweg op rotonde N210
- Twee aansluitingen op de Handelsweg
- Lus-ontsluiting met eventuele inprikkers
- Brede rijbaan met voetpad
- Parkeren en laden en lossen op de bedrijfskavels



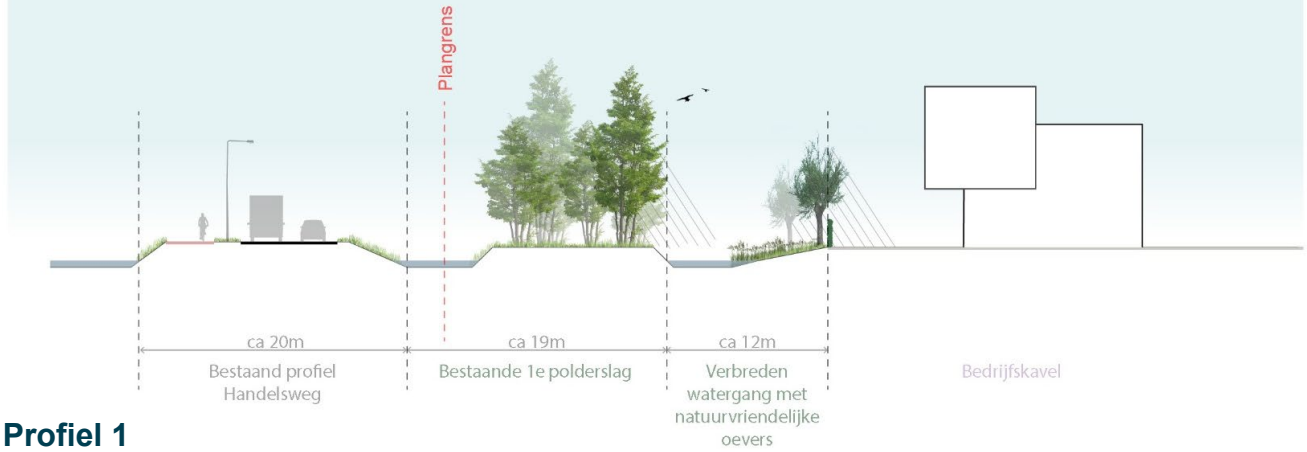
Groen en water

- Primaire watergangen blijven behouden
- Bestaande watergangen waar mogelijk behouden en verbreed
- Nieuw water t.b.v. watercompensatie
- Natuurvriendelijke oevers bevordert waterkwaliteit en biodiversiteit
- Groene randen
  - Zachte overgang naar het landschap
  - Goede landschappelijke inpassing
  - Versterking biodiversiteit
- Groen is zoveel mogelijk gebiedseigen
- Aantrekkelijk ommetje – gezonde werkomgeving

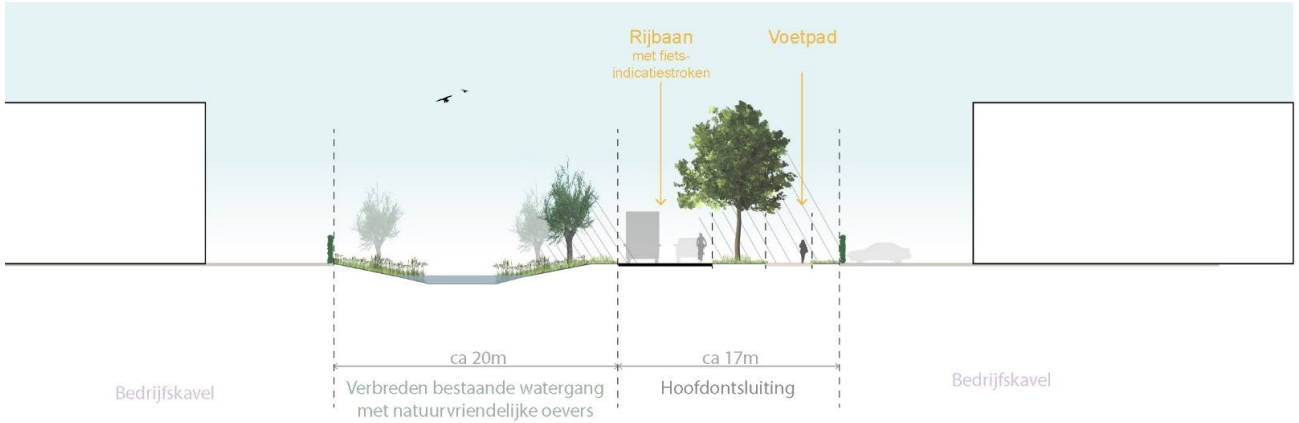


Profielen

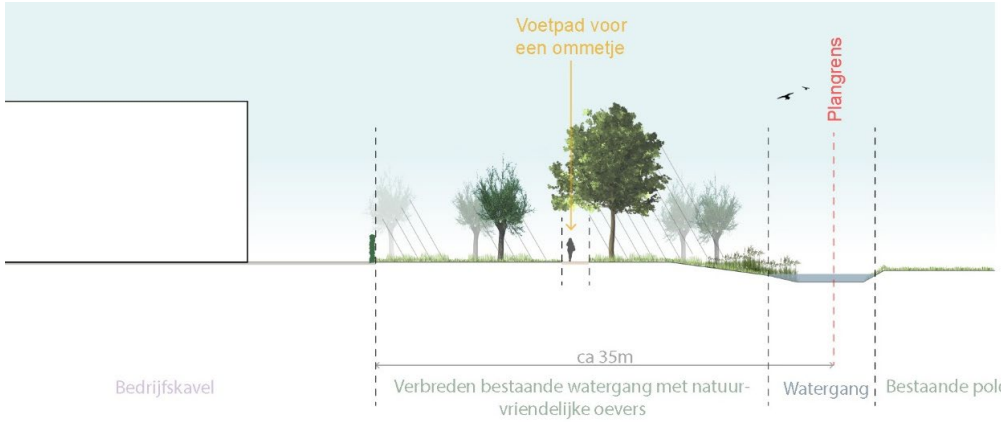




Profiel 1



Profiel 2



Profiel 3

Een duurzaam bedrijventerrein

- Verlagen van de milieubelasting
- Verplicht deelnemen aan collectieve organisatie (BIZ De Nieuwe Wetering)
- Op gebouwniveau milieuprestatie-eis
- Zelfvoorzienend energie
- Circulair op gebouw- en gebiedsniveau
- Inrichting openbare ruimte
- Duurzaam bouwen (water, stedenbouw en bouwkunde)
- Programma Riolering en klimaatadaptatie
- Energie
- Klimaatadaptie
- Natuur-inclusief bouwen

















Vervolgproces

- Nota van Uitgangspunten en stedenbouwkundige schets vast te stellen door de gemeenteraad
- Basis voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan
- Participatie o.b.v. participatieplan
- Diverse ruimtelijke onderzoeken
- Wijziging omgevingsplan
- Onzekerheden
    - Medewerking provincie Zuid-Holland
    - Capaciteit AWZI in Bergambacht
    - Ruimtelijke onderzoeken
    - Netcongestie Tennet
    - Eventuele nieuwe regels of omstandigheden