gemeente Krimpenerwaard

Nr.: 1740821/1863404

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: **3 november 2026**

Onderwerp: **Vervolg haalbaarheidsonderzoek Bedrijventerrein De Nieuwe Wetering V**

Portefeuillehouder: **L.G.I. Barth**

Datum: **8 september 2026**

Korte samenvatting
De raad stelt de Nota van Uitgangspunten en schetsontwerp (bijlage 1) vast als resultaat van het haalbaarheidsonderzoek voor bedrijventerrein De Nieuwe Wetering V en besluit over een vervolg.

Voorgesteld besluit
De raad wordt voorgesteld om:

1. De Nota van Uitgangspunten met schetsontwerp als resultaat van het haalbaarheidsonderzoek naar bedrijventerrein De Nieuwe Wetering V vast te stellen.
2. In te stemmen met het vervolgproces voor bedrijventerrein De Nieuwe Wetering V.

Inleiding
Op 9 januari 2024 heeft de gemeenteraad het Omgevingsprogramma Bedrijventerreinen Krimpenerwaard (Bedrijventerreinenvisie Krimpenerwaard) vastgesteld. Er onderzoek gedaan in het kader van deze bedrijventerreinvisie naar de behoefte onder lokale ondernemers naar uitbreidings- en vervangingsruimte door bureau Stec Groep. Deze behoefte onder lokale ondernemers is aanzienlijk: tot 2030 is de ruimtevraag 23 hectare en tot en met 2040 loopt de vraag op tot maximaal 35 hectare. Deze behoefte wordt ingevuld door bestaande terreinen beter te benutten en door de realisatie van nieuwe bedrijventerreinen. Door het beter benutten van bedrijventerreinen in de gemeente kan er maximaal 6,1 hectare ruimtewinst op termijn worden gehaald. Nieuwe bedrijventerreinen zijn dus hard nodig.

Vervolgens is er onderzoek gedaan naar zeven potentiële kansrijke locaties voor bedrijventerreinen door de gemeente. Daaruit kwam De Nieuwe Wetering V naar voren als meest kansrijke locatie voor de realisatie van een nieuw bedrijventerrein. Het college en de projectontwikkelaar Immoned hebben afgesproken in een intentieovereenkomst (ondertekend op 9 juli 2025) om in een periode van 9 maanden de haalbaarheid van een nieuw bedrijventerrein op deze locatie te onderzoeken. De intentieovereenkomst is verlengd op 14 april 2026 met 6 maanden.

Het haalbaarheidsonderzoek is afgerond in augustus jl. Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat een bedrijventerrein op deze locatie mogelijk is. Het resultaat van het haalbaarheidsonderzoek is een nota van uitgangspunten en een schetsontwerp. In de intentieovereenkomst is afgesproken dat het haalbaarheidsonderzoek ter besluitvorming wordt aangeboden aan het college en de raad. Uw raad beslist over het vervolg.

Beoogd resultaat
Een positief besluit van uw raad over de nota van uitgangspunten en vervolgstappen voor het mogelijke nieuwe bedrijventerrein De Nieuwe Wetering V, heeft als resultaat dat er voldoende ruimte wordt gerealiseerd voor bedrijven in de gemeente Krimpenerwaard, en hiermee bij te dragen aan vitale en toekomstige bedrijvigheid in de gemeente. Met het besluit van het college om de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek naar nieuw

bedrijventerrein De Nieuwe Wetering V voor te leggen aan de gemeenteraad ter vaststelling, wordt de nota van uitgangspunten en schetsontwerp aangeboden aan de raad. De gemeenteraad beslist over een go/no go voor de vervolgfase en stelt de nota van uitgangspunten en schetsontwerp vast.

Argumenten

1.1 De gemeente Krimpenerwaard zet zich in voor toekomstbestendige bedrijvigheid.
De Omgevingsvisie Krimpenerwaard geeft aan hoe de gemeente de toekomstige leefomgeving in de Krimpenerwaard voor zich ziet. Een van de doelen onder het speerpunt ‘ruimte voor vitale, toekomstbestendige bedrijvigheid’, is dat ondernemers voldoende kans moeten krijgen om zich in de gemeente te ontwikkelen. Dit is de basis voor de toekomst en draagt bij aan vernieuwing, innovatie en lokale werkgelegenheid.

In de omgevingsvisie wordt ingezet op dat bedrijven zich duurzaam en maatschappelijk verantwoord ontwikkelen en dat de landschappelijke effecten van (nieuwe) bedrijventerreinen zo beperkt mogelijk blijven, met als doel om te werken naar duurzame en moderne bedrijventerreinen met meerwaarde voor de Krimpenerwaard. Daarbij stelt de omgevingsvisie dat nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten op de bestaande bedrijventerreinen en kernen.

1.2 De Nieuwe Wetering V lijkt de meest kansrijke locatie op dit moment.
De gemeente Krimpenerwaard heeft een bedrijventerreinenvisie vastgesteld op 9 januari 2024 waar een grote behoefte naar uitbreidings- en vervangingsruimte van lokale ondernemers uit is gebleken. Op dit moment is De Nieuwe Wetering V de meest kansrijke locatie in de gemeente voor een nieuw bedrijventerrein blijkt uit de locatiescan naar kansrijke bedrijventerreinlocaties en is op deze locatie een haalbaarheidsonderzoek gestart.

1.3 Het haalbaarheidsonderzoek is afgerond en de ontwikkeling lijkt haalbaar.
Het haalbaarheidsonderzoek voor mogelijk bedrijventerrein De Nieuwe Wetering V is afgerond in augustus 2026. Immoned heeft het haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd met het daarvoor door Immoned ingehuurd stedenbouwkundig bureau. Het resultaat is een Nota van Uitgangspunten en een schetsontwerp. Op basis van het haalbaarheidsonderzoek is een bedrijventerrein denkbaar op deze plek, met in achtneming van belangrijke randvoorwaarden en risico's en de verdere uitwerking daarvan in het vervolg. De Nota van Uitgangspunten wordt vastgesteld door uw raad als startpunt en kader voor de verdere uitwerking.

2.1 Voor de vervolgfase dienen nieuwe afspraken gemaakt te worden tussen gemeente en ontwikkelaar.
De haalbaarheidsfase is afgerond. Na een positief raadsbesluit over de Nota van Uitgangspunten en schetsontwerp, start de volgende fase in het project. Om onderlinge afspraken goed vast te leggen is het nodig dat de ontwikkelaar en gemeente een samenwerkingsovereenkomst (SOK) sluiten. Deze SOK wordt vastgesteld door het college en wordt getekend wanneer uw raad positief besluit over het vervolg.

3.1 De gemeenteraad stelt de resultaten vast en moet instemmen met een vervolg.
Het college stemt in om de Nota van uitgangspunten aan de gemeenteraad voor te leggen. Uw gemeenteraad stelt de Nota van Uitgangspunten vast en besluit over het vervolg voor de verdere uitwerking van een bedrijventerrein op deze locatie. In de vervolgfase werkt de ontwikkelaar een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan uit en start met de voorbereidingen van de ruimtelijke procedure en vervolgonderzoeken.

Kanttekeningen

1.1 In een vervolgfase moeten er nog verdere onderzoeken worden gedaan.
Met dit haalbaarheidsonderzoek is onderzocht wat de kansen en risico's zijn van het ontwikkelen van een bedrijventerrein op deze plek en waar dus rekening mee gehouden moet worden, denk aan milieuzones in relatie tot de omgeving, groen en water.

In de vervolgfase zal er uitgebreider onderzoek moeten worden gedaan in het kader van de ruimtelijke procedure. Denk aan een verkeersonderzoek. In een eerder breed verkeersonderzoek (vastgesteld in de raad op 27 januari 2026) is een eerste inschatting gedaan naar de toename van verkeersstromen door de mogelijke woningbouwprogrammering inclusief bedrijventerreinen van de gemeente. Voor de provinciale weg waaraan DNW V zou komen te liggen, de N210, is de verkeerstoename geschat op +7% in 2040 (t.o.v. autonoom) voor de woningbouwplannen inclusief bedrijventerreinen. Voor DNW V wordt in de volgende fase verder uitgewerkt hoe het verkeer en parkeren het beste geregeld kan worden. Daarnaast zal er in de volgende fase ook verdere onderzoeken worden gedaan rondom bodemonderzoek, flora en fauna en daarnaast zaken die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen: capaciteit afvalwaterinstallatie (AWZI), netcongestie en type bedrijvigheid (milieucategorieën). Daarnaast zal er in een vervolgfase een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld en gestart worden met de ruimtelijke procedure. Voor de uitgifte van de gronden zal er daarnaast te zijner tijd een uitgifteprotocol worden opgesteld.

1.2 De omgeving maakt zich zorgen over overlast en uitzicht.
Immoned heeft een participatieplan opgesteld en twee participatiemomenten georganiseerd. Daarnaast heeft de gemeente verschillende brieven ontvangen en is er een petitie aangeboden aan het college. De zorgen van bewoners zitten met name op bestaande bedrijven die overlast veroorzaken rondom geluid en geur met een hogere milieucategorie (huidige milieucategorie 4.2 en 5.1) op bedrijventerrein De Nieuwe Wetering IV.

Op basis van het haalbaarheidsonderzoek zou tot en met categorie 4.2 mogelijk zijn op deze locatie, rekening houdend met de bestaande functies in de omgeving. Daarnaast zijn er vanuit de omgeving zorgen over onder andere uitzicht. In het schetsontwerp wordt rekening gehouden met substantieel groen langs de randen aan de oost- en zuidkant richting Ammerstol. Op deze manier nemen we de zorgen van de omgeving mee in de uitwerking van het vervolg in het stedenbouwkundig plan. In de uitgangspunten is daarnaast opgenomen dat langs de randen lichte bedrijven komen. Dit zorgt voor een geluiddempend effect richting de omgeving. Bedrijven vanaf categorie 5.1 (lichte en zware industrie) passen in de huidige indeling niet op deze plek. Uitgangspunt is dat er dus geen plek is voor chemische industrie op deze locatie.

Belangrijk is bij bovenstaande dat de systematiek rondom milieucategorieën verandert met ingang van de Omgevingswet. Bij het doorlopen van de ruimtelijke procedure moet een keuze worden gemaakt. De voorkeur gaat uit naar het werken op basis van ‘milieuzonering nieuwe stijl’ van de VNG (publicatie 2025). Daar is landelijk gezien nog weinig ervaring mee. In een volgende fase is het daarom belangrijk dat er vanuit de nieuwe systematiek en de stedenbouwkundige opzet goed gekeken wordt naar het beperken van overlast voor de omgeving, bijvoorbeeld door middel van kavelindeling, door te onderzoeken of overlastgevende bedrijven zoveel mogelijk (wat kan op basis van de milieucategorieën) richting het midden kunnen worden geplaatst om overlast voor Ammerstol te beperken en/of bepaalde type zwaardere bedrijvigheid uit te sluiten. Een andere mogelijkheid is om een fasering aan te brengen in de ontwikkeling van dit bedrijventerrein, bijvoorbeeld in drie delen. Hiermee kan er ook goed worden gekeken naar de behoefte van lokale ondernemers op dat moment. De ontwikkelaar werkt mee aan de verdere uitwerking zoals hierboven beschreven.

2.1 De provincie Zuid-Holland is nog niet akkoord met een bedrijventerrein op deze locatie
Deze nota van uitgangspunten gaat dan ook alleen over de invulling van gemeentelijke kaders en wensen. De locatie is op dit moment niet aangewezen als grote buitenstedelijke bouwlocatie als bedoeld in artikel 7.46 van de Zuid Hollandse Omgevingsverordening. Een ontwikkeling van een bedrijventerrein groter dan 3 hectare is daarmee in strijd met het provinciaal beleid. Er worden verkennende gesprekken gevoerd met de provincie over de opties van de toevoeging van de locatie aan de 3-ha kaart.

In het vervolgproces kan de provincie en andere externe stakeholders nog nader adviseren. Het is te verwachten dat de provincie in die fase verdere wensen kenbaar maakt, voordat zij instemt met deze ontwikkeling. Denk hierbij aan toetsing aan de instructieregels met betrekking tot de bestaande omliggende functies zoals de te realiseren maatwerkwoningen.

Alternatieven
Uit het onderzoek naar zeven kansrijke locaties in de gemeente is deze locatie als meest kansrijk naar voren gekomen. Daarnaast komt uit onderzoek naar voren dat het revitaliseren en toekomstbestendig maken van bestaande bedrijventerreinen leidt tot maximaal 6,1 hectare ruimte voor bedrijven. De behoefte aan bedrijventerrein is echter veel hoger, zoals is gebleken uit het onderzoek in het kader van de bedrijventerreinenvisie.

Financiën
Met Immoned, de projectontwikkelaar, is overeengekomen dat zij een bijdrage levert aan de gemeente voor de ambtelijke inzet tijdens de vervolgfase tot aan de anterieure overeenkomst bij het starten van de ruimtelijke procedure. Deze financiële bijdrage is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst (SOK).

Juridische zaken
De ruimtelijke procedure moet nog doorlopen worden. Een risico daarbij is dat een nieuw bedrijventerrein op deze locatie op dit moment niet past in de provinciale omgevingsverordening. In de haalbaarheidsfase is de provincie verkennend betrokken, maar in de volgende fase zal de provincie een adviserende rol hebben.

Participatie en extern overleg
Immoned heeft een participatieplan opgesteld aan het begin van deze haalbaarheidsfase en twee participatiebijeenkomsten georganiseerd in oktober 2025 en maart 2026. In oktober 2025 is er vooral opgehaald wat er speelt in de omgeving en in de tweede bijeenkomst zijn een drietal denkrichtingen gedeeld, waar de omgeving input op kon geven. De gemeente was aanwezig bij deze tweede bijeenkomst. De panelen en participatieverslagen zijn te vinden op de website van Immoned: www.nieuweweteringbergambacht.nl. De input uit de participatie is meegenomen in de verdere uitwerking.

Na een positief besluit van de raad zal Immoned als ontwikkelende partij ook voor de volgende fase een participatieplan opstellen en verantwoordelijk zijn voor de uitvoering. Als gemeente hebben we ook in die fase een adviserende rol en vervullen we een actieve rol tijdens de participatiemomenten. Omwonenden ontvangen na een positief besluit een brief van de ontwikkelaar, zodra de participatie weer zal starten.

De (tussen-)resultaten van het haalbaarheidsonderzoek zijn gedeeld met HHSK en de ODMH. De adviezen zijn verwerkt in de Nota van Uitgangspunten. Ook in de vervolgfase hebben HHSK en ODMH een adviserende en toetsende rol.

Vervolgtraject en uitvoering
Na een positief besluit van uw raad wordt de SOK getekend om de afspraken tussen ontwikkelaar Immoned en de gemeente te bekrachtigen. Deze SOK wordt afgesloten voor een jaar. In de vervolgfase wordt er een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld, wordt er gestart met de ETFAL-motivering, worden de benodigde onderzoeken uitgevoerd en een participatie- en communicatieplan opgesteld en hier uitvoering aan gegeven. Partijen kunnen met wederzijdse instemming de SOK verlengen indien benodigd.

Bijlagen
- Bijlage 1: Nota van Uitgangspunten haalbaarheidsonderzoek DNW V

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,	de burgemeester,
J. Hennip	ir. J. Beenakker

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 september 2026 inzake Vervolg haalbaarheidsonderzoek Bedrijventerrein De Nieuwe Wetering V

Besluit:

De raad besluit :

1. De Nota van Uitgangspunten met schetsontwerp als resultaat van het haalbaarheidsonderzoek naar bedrijventerrein De Nieuwe Wetering V vast te stellen.
2. In te stemmen met het vervolgproces voor bedrijventerrein De Nieuwe Wetering V.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 3 november 2026,

de griffier, de voorzitter,

S. van Dijk ir. J. Beenakker