Nota van Uitgangspunten gebiedsontwikkeling

Bergambacht West,

drinkwater en natuur

gemeente Krimpenerwaard

Inhoud

1 Inleiding 4
1.1 Voorgeschiedenis 4
1.2 Nota van Uitgangspunten 6
1.3 Resumé uitgangspunten drinkwaterproductielocatie 7
1.4 Leeswijzer 8
2 Ontwikkelingen 9
2.1 Drinkwater 9
2.2 Natuur 9
2.3 Recreatie 10
3 Uitgangspunten Omgevingsplan 11
3.1 Het plangebied 11
3.2 Planvorm en wijze van functietoedeling in omgevingsplan 13
4 Kaders 14
4.1 Kaders vanuit de gemeente 15
4.2 Kaders vanuit de provincie 15
4.3 Kaders vanuit het Rijk 16
4.4 Kaders vanuit het hoogheemraadschap 16
4.5 Overige kaders 16
5 Overig 18
5.1 Proces en procedure 18
5.2 Communicatie en participatie 19
5.3 Kostenverhaal 19
Bijlagen 20

1 Inleiding

1.1 Voorgeschiedenis

In 2023 hebben Dunea, Provincie Zuid-Holland en gemeente Krimpenerwaard een intentieverklaring gesloten waarin de intentie wordt uitgesproken om te komen tot een integrale ruimtelijke ontwikkeling van het gebied rondom het nieuwe gemeentehuis en de drinkwaterproductielocatie van Dunea in Bergambacht. Binnen deze gebiedsontwikkeling wordt ruimte geboden aan de drinkwatervoorziening, natuur en recreatie. Deze ontwikkeling vindt plaats op basis van een integrale benadering, waarbij de verschillende belangen van betrokken partijen worden meegewogen. De aanleiding voor deze gebiedsontwikkeling vloeit voort uit de volgende belangen per betrokken partij:

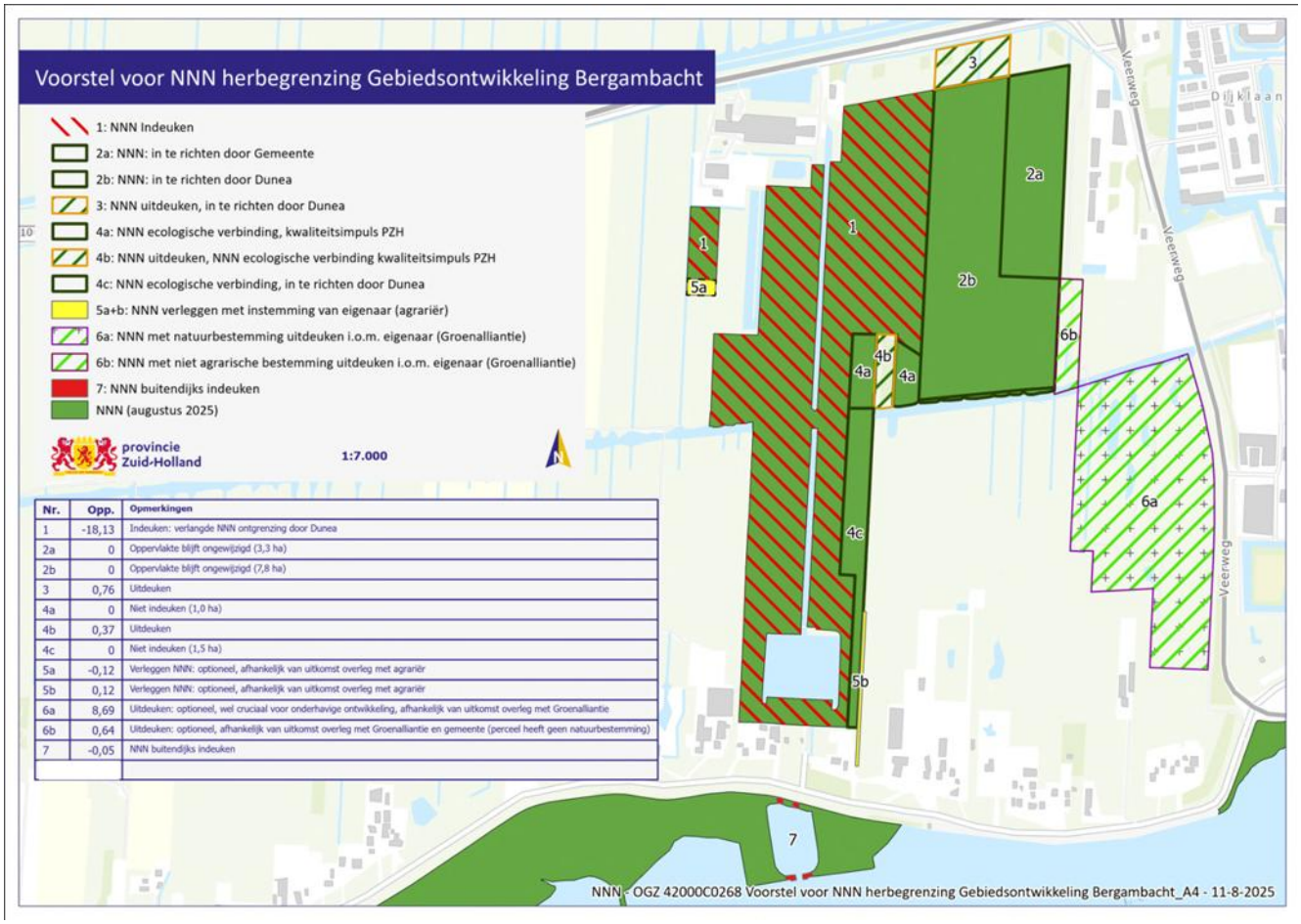
De gemeente Krimpenerwaard realiseert een nieuw gemeentehuis buiten de bebouwde kom van Bergambacht. Volgens de Omgevingsverordening Zuid-Holland is een ruimtelijke kwaliteits-compensatie benodigd. Deze verplichting is vastgelegd in het bestemmingsplan ‘Gemeentehuis Provincialeweg 5a, Bergambacht’, waarin een natuurbestemming van ruim drie hectare is opgenomen. Dit bestemmingsplan is op 19 september 2023 door de gemeenteraad van gemeente Krimpenerwaard vastgesteld. Het perceel ter grootte van 3,2 hectare bevindt zich direct ten zuiden van het nieuwe gemeentehuis en blijft in eigendom van Dunea. In het bestemmingsplan ‘Gemeentehuis Provincialeweg 5a, Bergambacht’ is opgenomen dat de 3,2 hectare natuur die de gemeente Krimpenerwaard realiseert, duurzaam ingericht moet zijn als natuur binnen 36 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning ten behoeve van het nieuwe gemeentehuis. Dit bestemmingsplan is vastgesteld en deze omgevingsvergunning is verleend, maar vanwege de beroepsprocedure zijn beide nog niet onherroepelijk

Dunea levert drinkwater aan ruim 1,4 miljoen inwoners in een deel van Zuid-Holland. De productielocatie Bergambacht in de gemeente Krimpenerwaard speelt een belangrijke rol in het drinkwatersysteem van Dunea: het rivierwater wat in de Maas en/of Lek wordt ingenomen wordt op Bergambacht voorgezuiverd waarna het met 2 grote leidingen naar de duinen getransporteerd wordt. Door uitdagingen zoals de toename van aantal inwoners en de kwaliteit van onze bronnen staat Dunea voor de uitdaging om nu én in de toekomst te kunnen blijven voldoen aan vraag naar voldoende en schoon drinkwater. Dunea werkt daarom aan plannen voor renovatie en uitbreiding van de drinkwaterproductielocatie in Bergambacht. De gezamenlijke gebiedsontwikkeling maakt deze uitbreiding mogelijk inclusief ruimte voor de inrichting van natuur op de gronden rondom de productielocatie.

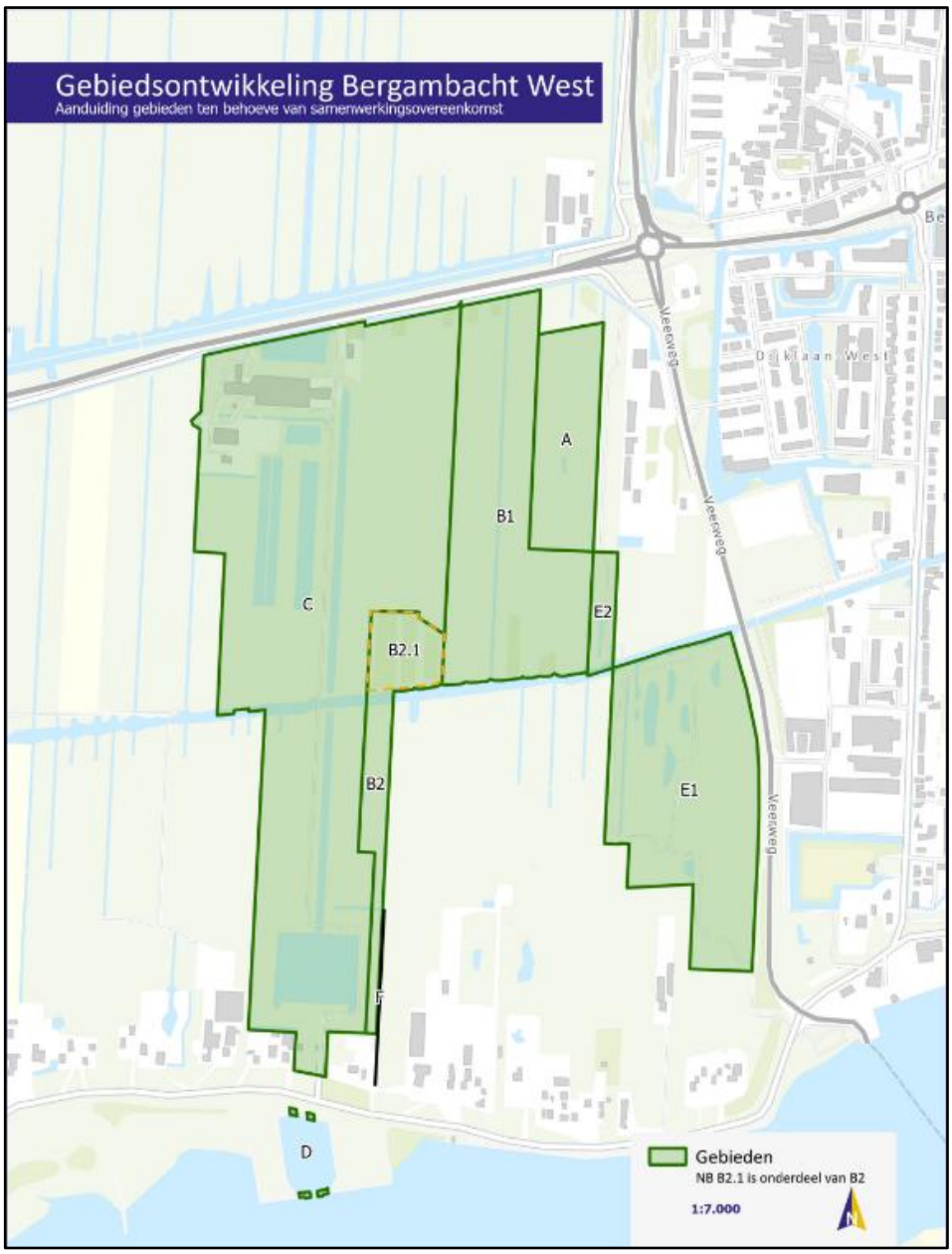
De Provincie Zuid-Holland heeft in haar Omgevingsverordening een groot deel van de productielocatie van Dunea aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). De Provincie ambieert om het NNN in 2027 feitelijk gerealiseerd te hebben. Het realiseren van NNN verhoudt zich niet (goed) tot de bedrijfsmatige functie als productielocatie voor drinkwater. Wanneer NNN begrenzing wordt aangepast (indeuken = eraf, uitdeuken = erbij), moet dat oppervlakte neutraal gebeuren, met de compensatie bij voorkeur in de regio. Als resultaat van de verkenningsfase zijn partijen overeengekomen dat Dunea binnen haar eigen productielocatie ruimte krijgt voor uitbreiding van de drinkwaterproductie-locatie in Bergambacht en dat er i.h.k.v. ruimtelijke kwaliteitscompensatie in totaal zo’n 14 hectare natuur gerealiseerd wordt door Dunea en de gemeente. Daar bovenop heeft de Provincie de intentie om ca 10 hectare van de Groenalliantie Midden-Holland als NNN uit te deuken (compensatie voor indeuken NNN vanwege uitbreiding Dunea) en in te richten als natuur. Een deel van de Groenalliantie Midden-Holland gronden hebben al de functie natuur en zijn dus verder buiten de scope van deze planologische procedure. De Provincie en de gemeente spannen zich in om de plannen planologisch te faciliteren. Hiervoor dient de Provincie de beoogde NNN-herbegrenzing op te nemen in de Herziening van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Zie figuur 1 voor een overzicht van de herbegrenzing van het NNN en figuur 2 voor een overzicht van de totale gebiedsontwikkeling Bergambacht-West.

De gemeente dient verder een wijziging van het Omgevingsplan in procedure te brengen om onder andere de functie ‘Bedrijf’ te wijzigen in een natuurfunctie en anderzijds de bouwmogelijkheden binnen de functie ‘Bedrijf’ aan te passen.

De verplichtingen en inspanningen zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst, die op 10 april 2025 door de partijen werd ondertekend. Met een raadsinformatiebrief op 10 april 2025 is de raad over het bovenstaande geïnformeerd.



Figuur 1 Overzicht NNN herbegrenzing gebiedsontwikkeling Bergambacht



Figuur 2: plangebied gebiedsontwikkeling Bergambacht-West.

1.2 Nota van Uitgangspunten

De ontwikkelingen die beschreven zijn in de inleiding, zijn niet alle mogelijk op basis van het Omgevingsplan Krimpenerwaard. In deze Nota van Uitgangspunten worden de uitgangspunten geformuleerd, die de basis zullen vormen voor een wijziging van het omgevingsplan. Het vertrekpunt voor de uitgangspunten is gebaseerd op de doelen van deze gebiedsontwikkeling: de realisatie van de drinkwater- en natuuropgaven door deze planologisch mogelijk te maken. In de nota zullen voorstellen worden gedaan voor een regeling die planologisch-juridisch gezien het best passend is met het oog op doelbereik voor de drinkwater- en natuuropgaven.

In lijn met het gedachtegoed van de Omgevingswet, zijn de uitgangspunten als kwalitatieve ambities en doelstellingen verwoord. Waar al kwantitatieve normen gelden, zijn vanuit het oogpunt van duidelijkheid de kwantitatieve normen benoemd. Hiermee wordt, waar mogelijk, ruimte geboden aan een organische en flexibele ruimtelijke ontwikkeling en wordt anderzijds zo veel mogelijk duidelijkheid geboden.

Deze Nota van Uitgangspunten (NvU) vormt na vaststelling door de gemeenteraad het toetsingskader voor de planologische procedure en de ontwikkelingen waarvoor een planologische procedure nodig is. alsmede voor de verdere uitwerking van het ontwerp voor de uitbreiding van de productielocatie van Dunea en voor de natuurontwikkeling.

1.3 Resumé uitgangspunten drinkwaterproductielocatie

1. Voor de landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij de kenmerken (vorm, uitstraling, identiteit) van het bestaande cultuurlandschap en de voorziene inrichting van het (NNN) natuurgebied en daarbij horende habitattypen. Verdere uitwerking mag op later moment plaatsvinden, echter dienen de relevante eisen vastgelegd te worden in het Omgevingsplan, inclusief het inbouwen en een goedkeuring hierop door B&W via een vergunningstelsel.

2. De nieuwe bebouwing en voorzieningen dient landschappelijk ingepast te worden. Vanwege de specifieke aard en functie van de objecten zijn de kaders van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van gemeente Krimpenerwaard, het Ruimtelijke Kwaliteitsbeleid van de Provincie Zuid-Holland en convenant cultuurhistorische waarde een uitgangspunt. Deze dienen te worden samengebracht en aangevuld in een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan voor de drinkwaterproductielocatie in Bergambacht wordt opgesteld door Dunea in samenspraak met andere partijen en dient als basis voor verdere uitwerking.

3. Uitgangspunt is een flexibele regeling in het omgevingsplan waarbij gewerkt wordt met een aanduiding voor de drinkwaterproductie, met daarbinnen enkele bouwvlakken waarbinnen gebouwen gerealiseerd mogen worden in de directe omgeving van de bestaande bebouwing. Buiten het bouwvlak mogen kleinere bouwwerken worden toegestaan, mits functioneel strikt noodzakelijk voor de drinkwaterwinning. Overige bouwwerken zijn niet toegestaan. Flexibiliteit is gewenst omdat drinkwaterproductietechnieken en het normenkader continu in ontwikkeling zijn. De programmering van de plannen (tientallen jaren vooruit) en exacte afmetingen en specificaties (kwaliteit, kwantiteit, innovatie) zijn hierdoor niet te duiden binnen het omgevingsplan.

4. Voor de vormgeving van het bouwvlak wordt verwezen naar het schetsontwerp wat is bijgevoegd bij de samenwerkingsovereenkomst (SOK). Dit is een startpunt, maar niet een volwaardig ontwerp. Het schetsontwerp heeft tot doel het bepalen van de oppervlakte (hoeveelheid hectare) bebouwing die nodig is voor de leveringszekerheid van de drinkwatervoorziening. De specifieke locaties van deze bebouwing en (technische en landschappelijke) vormgeving staan nog niet vast. Het schetsontwerp is daarbij illustratief en input om tot een bouwvlak voor planologische borging in het omgevingsplan te komen;

5. Het huidige bouwvlak heeft een oppervlak van ca 2,3ha. Het huidige vlak dat is aangewezen als drinkwaterproductielocatie is, inclusief de buitendijkse inlaatlocatie, ca 43,5ha. Het benodigde bebouwd oppervlak voor de uitbreiding drinkwaterproductie bedraagt circa 9,6 hectare. Daarvan is indicatief 4 hectare bestemd voor gebouwgebonden functionaliteiten en 5,6 hectare voor niet-gebouwgebonden functionaliteiten, zoals de verwerking van spoelwater en slib.

6. De maximale dakrand van nieuwe bebouwing bedraagt circa 7 meter boven maaiveld, in lijn met de bestaande bouwhoogte van het GOBAM/Hogedruk pompstation 2. Ten aanzien van het overstromingsniveau geldt een vereiste drempelhoogte van 0 m NAP, overeenkomend met circa 1,2 meter boven maaiveld, of een vergelijkbare maatregel.

7. Voor deze opgave wordt een proces-op-maat opgesteld. Samenhang, flexibiliteit, ruimtelijke kwaliteit, technische innovatie en ontwikkeling zijn een basis voor toekomstbestendig handelen. De ontwerpende disciplines trekken samen met de technische experts op. Technische vereisten zijn primair en dienen als basis voor nadere uitwerking.

9. Er zal inspanning worden geleverd op duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit.

10. Dunea richt een gedeelte van het plangebied in als natuurgebied ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitscompensatie voor haar toekomstige uitbreiding, welke wordt opgenomen in het omgevingsplan.

11. Een verkeersveilige ontsluiting van de drinkwaterproductielocatie moet geborgd zijn. Als de huidige niet voldoet, moet deze aangepast worden. Daarnaast dienen voldoende parkeerplaatsen aangelegd te worden; hiervoor worden de CROW-normen gehanteerd.

12. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein en wordt ingepast, aansluitend aan de beeldkwaliteit.

13. De omwonenden, omgevingspartijen en belangstellenden worden betrokken bij de ontwikkelingen van dit ruimtelijk initiatief. De hierbij passende vorm van participatie wordt bepaald in afstemming tussen Dunea en de gemeente.

1.4 Leeswijzer

De uitgangspunten voor het omgevingsplan komen in hoofdstuk 3 van deze nota aan de orde. In hoofdstuk 2 zal eerst inhoudelijk worden ingegaan op de beoogde ontwikkeling. Dit is immers medebepalend voor de uitgangspunten voor de bestemmingsregeling van het omgevingsplan.

2 Ontwikkelingen

De beoogde gebiedsontwikkeling bestaat uit de volgende opgaven:

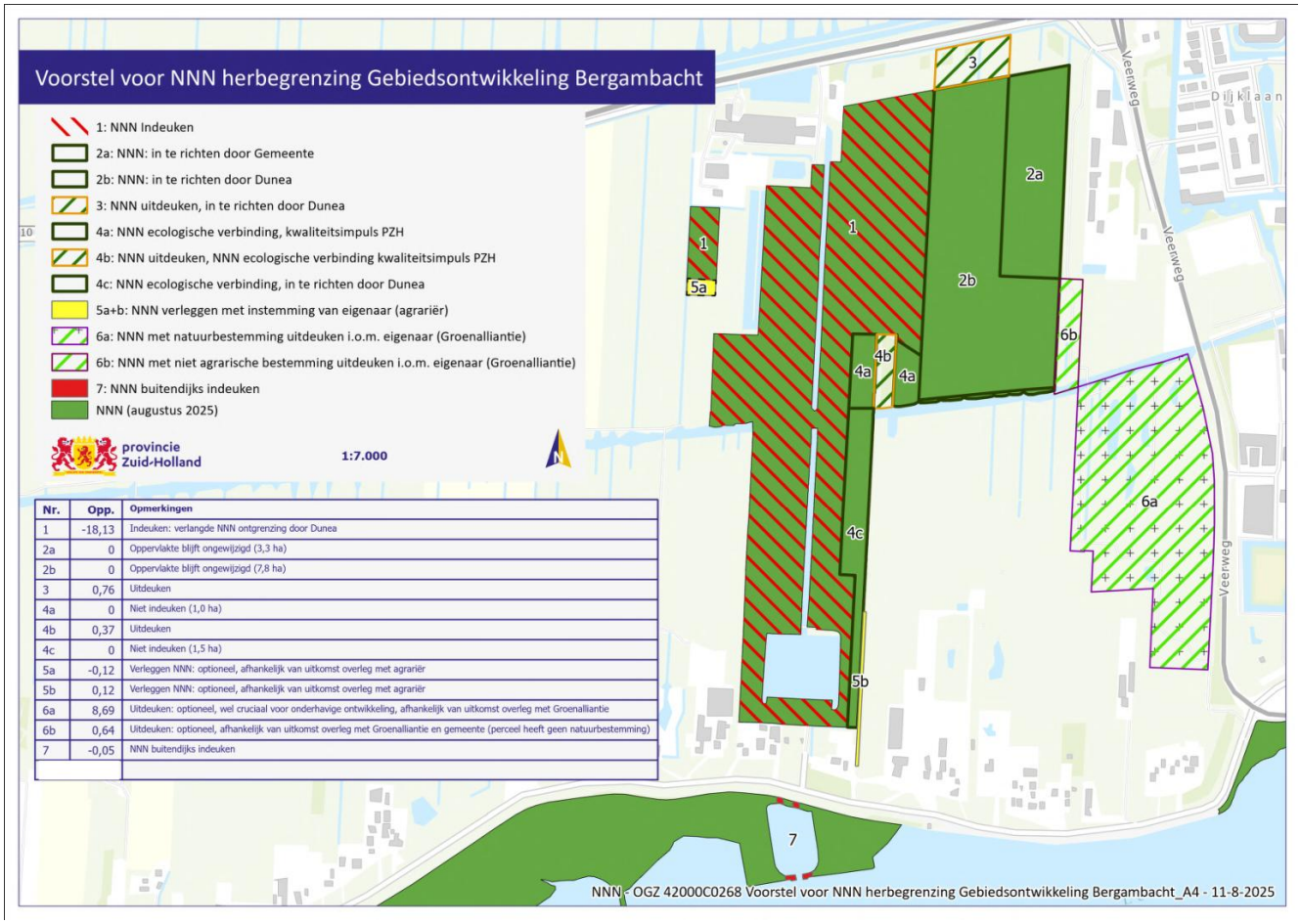
2.1 Drinkwater

Productielocatie Bergambacht is een cruciale schakel voor een groot gedeelte van de drinkwatervoorziening van Zuid-Holland. In de toekomst moeten er grootschalige uitbreiding, aanpassingen en renovaties plaatsvinden om de leveringszekerheid (waterkwaliteit, kwantiteit en continuïteit) van productielocatie Bergambacht te garanderen.

2.2 Natuur

Het inrichten (en duurzaam beheren) van ongeveer 24 hectare natuurgebied ten behoeve van de afronding van de NNN-realisatie. Daarnaast hebben de onderstaande compensatie opgaven ook betrekking op de ontwikkeling van natuur. Voor niet alle gronden is het nodig in het omgevingsplan de functie te wijzigen. De omgevingsplanwijziging betreft voor natuur het aanwijzen van ongeveer 14 hectare voor de functie Natuur.

- Ruimtelijke kwaliteitscompensatie gekoppeld aan de realisatie van het nieuwe gemeentehuis van Krimpenerwaard conform de instructieregels voor de Omgevingsplannen onder afdeling 7.3 ZHOV en uitgevoerd door Gemeente, zoals vastgelegd in artikel 3.4.5 van het vastgestelde bestemmingsplan Gemeentehuis Provincialeweg 5a, Bergambacht.
- Financiële herplantplicht ten behoeve van de uitvoering van project KIJK (Krachtige IJsseldijken Krimpenerwaard), opgelegd door Gemeente op grond van artikel 1:22 van de Bomenverordening Krimpenerwaard 2016 aan het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK), in de op 30 juni 2023 verleende omgevingsvergunning voor het Projectplan Waterwet. Na overdracht van financiële waarde van de her te planten bomen van HHSK aan Gemeente wordt uitvoering van de verplichting bij Gemeente belegd.
- Ruimtelijke kwaliteitscompensatie voor de toekomstige uitbreidingen van Dunea (bijlage 2), volgens de instructieregels voor de Omgevingsplannen onder afdeling 7.3 ZHOV, bestaande uit de inrichting van Gebied B als natuurgebied hetgeen zal worden uitgevoerd door Dunea. Deze ruimtelijke kwaliteitscompensatie zal opgenomen worden in het nieuwe omgevingsplan;
- Herplantplicht vanuit het programma Berkheide van Dunea. Maximaal 3,4 hectare van het aan te leggen bos kan worden gebruikt ter invulling van de verplichting tot herbeplanting die ontstaat als gevolg van door Dunea verwijderde houtopstanden in het gebied Berkheide in de duinen bij de gemeenten Katwijk en Wassenaar.



Figuur 3: overzichtskaart van de natuurontwikkeling. Deelgebied 6a betreft een toevoeging (‘uitdeuking’) aan NNN en heeft reeds een natuurfunctie, waardoor dit deelgebied geen onderdeel is van de omgevingsplanwijziging.

2.3 Recreatie

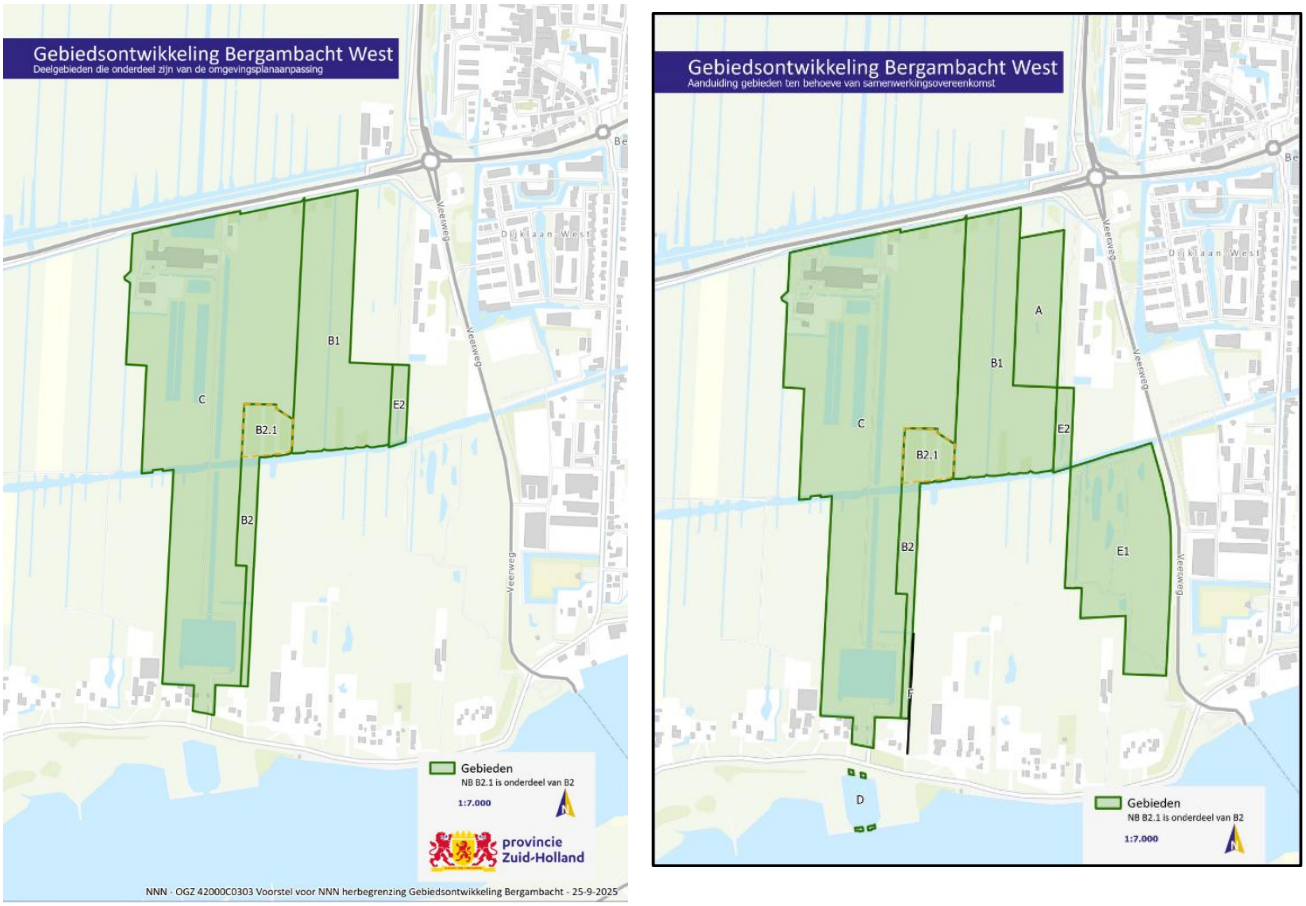
Herstel van de recreatievoorzieningen op het voormalige Lekweidepad, waardoor een gedeelte van het natuurgebied toegankelijk wordt gemaakt voor wandelaars.

3 Uitgangspunten Omgevingsplan

3.1 Het plangebied

Het plangebied van de gehele gebiedsontwikkeling ligt ten westen van de kern Bergambacht. De oppervlakte van de gehele gebiedsontwikkeling is circa 52 hectare en is hieronder aan de rechterkant weergegeven. Het plangebied bestaat momenteel uit een drinkwaterwinbedrijf, graslanden, het recreatiegebied Lekweide en poldersloten. Het plangebied wordt ontsloten via de parallelweg langs Provincialeweg N210.

Het plangebied waarvoor een wijziging van het omgevingsplan nodig is, is beperkter. In de afbeelding hieronder aan de linkerkant is te zien voor welke gronden een wijziging van het omgevingsplan nodig is. Hieronder volgt ook een toelichting per deelgebied op het plangebied voor de omgevingsplanwijziging.



Figuur 4: kaart omgevingsplanwijziging 'Bergambacht-West' (links) en plangebied Gebiedsontwikkeling Bergambacht-West

Afbakening wijziging omgevingsplan

Deelgebied B1, B2 en B2.1 betreffen percelen van Dunea die momenteel de functie Bedrijf – Nutsvoorziening hebben, maar (verder) ingericht zullen worden als natuur, en zijn grotendeels al onderdeel van het NNN. Een resterend deel van B2.1 moet nog door de Provincie aangewezen worden als NNN.

Deelgebied C betreft het perceel van Dunea waar de zuivering van drinkwater plaatsvindt. Dit perceel heeft reeds de functie Bedrijf – Nutsvoorziening en een bouwvlak. Vanwege de uitbreidingsplannen om gebouwen en

andersoortige bebouwing buiten het bouwvlak te realiseren, is een wijziging van de omgevingsplanregeling voor dit perceel gewenst.

Deelgebied E2 betreft een perceel van Groen Alliantie Midden-Holland. Dit perceel heeft momenteel de functie Agrarisch met waarden. Ogenschijnlijk lijkt dit perceel de functie Bedrijf-voorlopig nutsvoorziening te hebben. Echter, de regels bepalen dat deze functie tijdelijk is en dat vanaf 1 januari 2015 de functie Agrarisch met waarden geldt. Dit perceel zal (verder) ingericht worden als natuur en door de provincie ZH aangewezen worden als onderdeel van het NNN.

Toelichting over verschil tussen plangebied gebiedsontwikkeling en plangebied omgevingsplanwijziging

Deelgebied A betreft een perceel dat een natuur-invulling krijgt als ruimtelijke compensatie voor het nieuwe gemeentehuis. De functie van dit perceel is al Natuur; er is daarom geen omgevingsplanwijziging voor dit deelgebied nodig.

Deelgebied D tenslotte betreft een perceel van Dunea dat momenteel de functie Bedrijf – Nutsvoorziening heeft. Vier kleine stukjes van dit perceel worden ingedeukt, ofwel in mindering gebracht op het NNN-gebied in de Omgevingsverordening ZH. Omdat de functie Bedrijf – Nutsvoorziening en het beoogde gebruik met elkaar overeenkomen, maakt deelgebied D geen onderdeel uit van de wijziging omgevingsplan.

Deelgebied E1 is in beheer en eigendom van recreatieschap Groen Alliantie Midden-Holland. Dit Perceel heeft reeds de functie Natuur en zal door de provincie ZH aangewezen worden als onderdeel van het NNN. De functie van dit perceel is al Natuur; er is daarom geen omgevingsplanwijziging voor dit deelgebied nodig. Voor dit perceel is wel nodig dat afspraken met de eigenaar en beheerder verder worden vastgelegd over de feitelijke inrichting, gebruik en beheer van de gronden.

Geldend juridisch-planologisch kader
Het geldend juridisch kader voor het plangebied Gebiedsontwikkeling Bergambacht West bestaat uit het Omgevingsplan van rechtswege. Dit is opgebouwd uit de zogenaamde bruidsschatregels (en enkele andere regels), het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2011 (voormalige gemeente Bergambacht)’, vastgesteld op 13 december 2011, het bestemmingsplan ‘Parapluplan parkeren Krimpenerwaard’ (vastgesteld op 29 januari 2019) en het bestemmingsplan ‘Gemeentehuis Provincialeweg 5a Bergambacht (vastgesteld 19 september 2023).

Het plangebied is overwegend bestemd als ‘Bedrijf – nutsvoorziening’ met de nadere aanduiding ‘waterwinbedrijf’. Hierbinnen ligt een bouwaanduiding ‘bouwvlak’ en de mogelijkheid voor 2 woningen. Het noordoostelijk en zuidoostelijk deel van het plangebied heeft de functie ‘Natuur’. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen Archeologie-3 en Archeologie-5 voor delen van het perceel. Een uitsnede van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2011 (voormalige gemeente Bergambacht)’ is opgenomen in figuur 2.



Figuur 5: Uitsneden omgevingsplan. Links: bestemmingsplan Buitengebied 2011, gemeente Bergambacht. Rechts: bestemmingsplan Gemeentehuis Provincialeweg 5a Bergambacht, 2023.

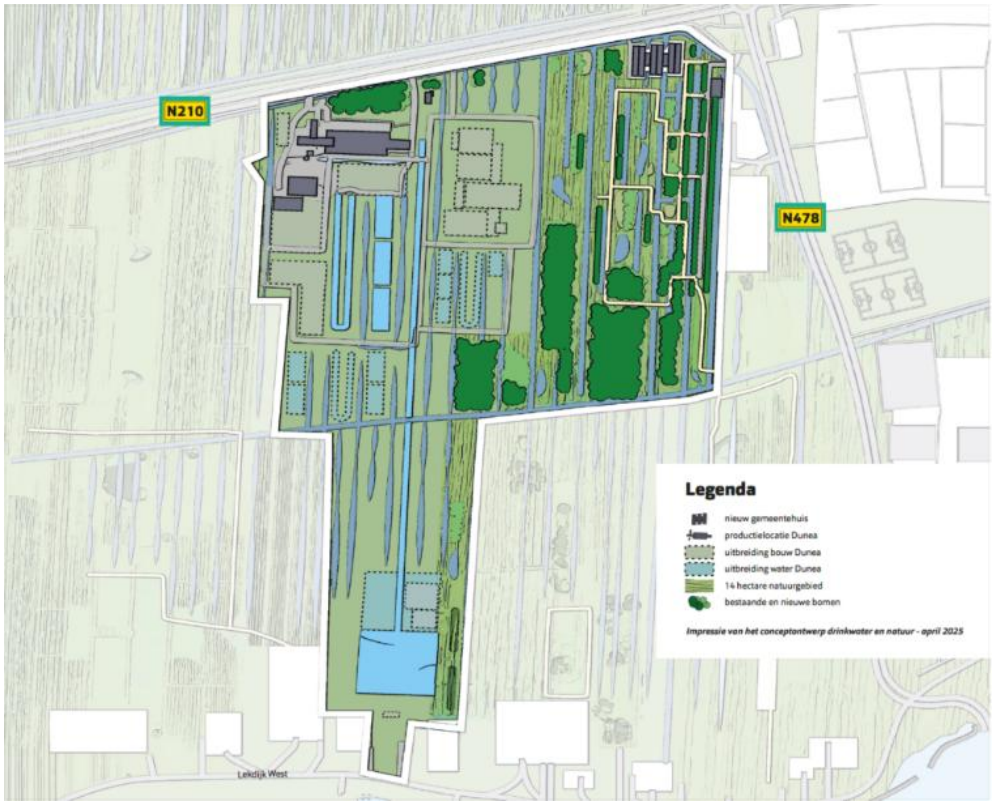
3.2 Planvorm en wijze van functietoedeling in omgevingsplan

De wijziging van het omgevingsplan dient te voldoen aan de eisen die de Omgevingswet stelt omtrent het omgevingsplan, bijvoorbeeld ten aanzien van de evenwichtige toewijzing van functies aan locaties (ETFAL). Deze NvU is daar een eerste stap naartoe.

De wijziging zal concreet en precies zijn waar nodig. Waar gewenst en mogelijk zal flexibiliteit worden ingebouwd. De bouwmogelijkheden voor het drinkwaterproductiebedrijf zullen vanwege een goede ruimtelijke inpassing nauwkeurig worden afgestemd op de behoefte aan uitbreidingsruimte. Tegelijkertijd zal er enige behoefte aan flexibiliteit zijn omdat op dit moment de beoogde uitbreiding nog niet concreet is uitgewerkt tot een bouwplan. De functie Natuur zal globaal omschreven worden, waarbij met name de mogelijkheden voor recreatief nevengebruik goed omschreven moeten worden voor een goede balans tussen beide functies. De exacte invulling van de functie Natuur is een taak voor de provincie die met het Natuurbeheerplan Zuid-Holland een instrument heeft om de concrete invulling te sturen en te borgen. De concrete invulling overnemen in het gemeentelijk omgevingsplan is dan niet nodig en zelfs niet wenselijk, omdat daarmee handhaving op de concrete invulling ook bij de gemeente komt te liggen.

4 Kaders

In de samenwerkingsovereenkomst tussen Dunea, provincie Zuid-Holland en gemeente Krimpenerwaard zijn doelen, kaders en uitgangspunten meegegeven vanuit de verschillende beleidsterreinen. Op basis hiervan is door Dunea een mogelijke, voorlopige schets van de uitbreiding van de productielocatie gemaakt en door bureau Eelerwoude een VO-natuurgebied opgesteld.



Figuur 6 Voorlopige schets uitbreiding productielocatie Dunea en inrichting natuurgebied (exclusief deelgebied E1)

In dit hoofdstuk worden de beleidsmatige kaders van de gemeente en andere overheden (nogmaals) genoemd, alsmede overige uitgangspunten en randvoorwaarden. Hiermee kan de stedenbouwkundige *schets* voor dit plan uitgewerkt worden in een stedenbouwkundig *plan* een beeldkwaliteitsplan en kan een ruimtelijke procedure doorlopen worden.

Kern van de ruimtelijke procedure is de onderbouwing ten aanzien van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Aangetoond en onderbouwd moet zijn dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Voorafgaand aan de Omgevingswet was dit de ‘goede ruimtelijke ordening’. Het plan zal daarbij beoordeeld worden op alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. Niet alleen de gemeente stelt beleidsregels vast over aspecten van de fysieke leefomgeving. Ook waterschappen, de provincie en het Rijk stellen verordeningen en beleidsregels over (aspecten van) de fysieke leefomgeving vast. Afhankelijk van hoe de regels zijn opgesteld, moet een gemeente in een ruimtelijke procedure deze regels van andere overheden ‘in acht nemen’ of ‘rekening houden met’. Het betreft aspecten zoals landschap, cultuurhistorische waarden, verkeer, milieuaspecten en ook participatie speelt hier een rol bij. In dit hoofdstuk zijn de relevante aspecten benoemd en bijbehorende regels beschreven.

Met vaststelling van deze Nota van Uitgangspunten legt de gemeente vast wat de kaders en uitgangspunten zijn, wat de gemeente betreft. Hoewel deze ontwikkeling een samenwerking betreft met onder andere de provincie ZH, kan het zijn dat tot aan het moment dat de planologische procedure vastgesteld is, een wijziging

in beleid, verordening of wetgeving van een andere overheid opgevolgd dient te worden. Initiatiefnemers Dunea en provincie ZH dienen erop behoed te zijn dat als gevolg van wijzigingen in beleid, verordeningen en wetgeving van andere overheden op bepaalde punten een andere invulling gegeven moet worden aan de plannen.

4.1 Kaders vanuit de gemeente

Stedenbouw, landschap en cultuurhistorie

Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten wordt een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld waarbij de onderdelen stedenbouw, cultuurhistorie, landschappelijke inpassing en landschap worden vastgelegd. Hierbij wordt o.a. de gemeentelijke stedenbouwkundige, de adviescommissie omgevingskwaliteit Krimpenerwaard (GAOK) en een landschapsarchitect betrokken. Het convenant cultuurhistorische waarde, ondertekend door Gemeente Krimpenerwaard en Dunea, uit 2022; dient mede als basis. Eventueel wordt ingezet op kunsttoepassingen gelijkwaardig met bestaande bebouwing.

Het BKP wordt vastgesteld door de gemeenteraad en is bij aanvragen omgevingsvergunning voor deze ontwikkeling het toetsingskader voor de GAOK. Daarnaast dient het BKP als input voor het vormgeven van de bouwmogelijkheden in de wijziging van het omgevingsplan.

Verkeer en parkeren

Bij nieuwe functies of het wijzigen van bestaande functies dient voor wat betreft het parkeren het parapluplan Parkeren toegepast te worden. Het parapluplan Parkeren geeft aan welke CROW-norm van toepassing is op een ontwikkeling. De benodigde (extra) parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden ingepast.

Water en bodem sturend

In de totale planvorming dient rekening gehouden te worden met de ondergrond en water. Nu in dit geval natuur een groot deel van het plan betreft, zijn water en bodem heel vanzelfsprekend leidende en sturende aspecten in de ontwikkeling.

Duurzaamheid

Duurzaamheid laat zich op vele manieren uitleggen. In dit plan wordt inspanning geleverd op duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit binnen de natuurontwikkeling. Voor de drinkwaterproductielocatie wordt gestreefd naar natuurinclusief bouwen.

4.2 Kaders vanuit de provincie

De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange termijn voor de fysieke leefomgeving. Dit wordt verder uitgewerkt in de ambities, beleidsdoelen en beleidskeuzes. De Omgevingsvisie is een voor de provincie zelfbindend document.

De Zuid-Hollandse Omgevingsverordening bevat regels van de provincie over de leefomgeving. Er staan instructieregels in voor omgevingsplannen van de gemeente die in acht genomen moeten worden. Zo zijn er onder andere instructieregels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit.

4.3 Kaders vanuit het Rijk

Het Rijk heeft haar ruimtelijke visie in 2020 vastgesteld in de Nationale Omgevingvisie (NOVI). Daarnaast geldt bijvoorbeeld ook een Structuurvisie Buisleidingen 2021-2035. Op dit moment wordt een herziening van de Nationale Omgevingsvisie voorbereid onder de werktitel Nota Ruimte. Daarnaast zijn verschillende programma's in voorbereiding zoals het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG) en het Nationaal Programma Ruimte voor Defensie.

Deze documenten geven op een abstract niveau doelen en kaders aan voor de fysieke leefomgeving. Voor dit plan zijn er geen concrete opgaven of belemmeringen.

4.4 Kaders vanuit het hoogheemraadschap

De Waterschapsverordening van het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard (HHSK) is voor wat betreft water het kader stellende document.

In de volgende fase wordt een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Een van de vereisten is dat bij het toevoegen van bebouwing en/of verharding voldoende watercompensatie wordt gerealiseerd. De watercompensatie dient in kwantitatief en kwalitatief opzicht te voldoen aan de regels van het hoogheemraadschap. Daarnaast gelden eisen zoals 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 ook breder naar de omgeving gekeken, zodat inzichtelijk wordt of in de omgeving van het plangebied maatregelen nodig zijn (bovenplanse voorzieningen voor de initiatiefnemer). Het waterhuishoudkundig plan zal initiatiefnemer in overleg met het hoogheemraadschap en de gemeente opstellen. Het uitgangspunt van het hoogheemraadschap is dat onderhoud aan de watergangen door de toekomstig aangrenzende eigenaren wordt uitgevoerd.

4.5 Overige kaders

Voor de natuurontwikkeling is een programma van eisen (PvE) opgesteld. Het PvE was de basis voor het opstellen van een voorlopig ontwerp voor het natuurdeel. Het voorlopig ontwerp natuurgebied (hierna: VO natuurgebied) is tot stand gekomen in overleg met deskundigen en stakeholders, waaronder het Hoogheemraadschap en Groen Alliantie Midden-Holland (bijlage 2).

Het (PvE) vormt de basis voor het opstellen van het inrichtingsplan en is opgebouwd uit drie pijlers: de uitkomsten van de uitgevoerde analyse, de relevante beleidskaders en de wensen en eisen van de opdrachtgevers. Het programma dient als leidraad voor het maken van keuzes binnen het ontwerpproces en biedt inzicht in de herkomst en onderbouwing van deze keuzes. Het programma van eisen is gecategoriseerd in de thema's: natuur, water, landschap, recreatie, landbouw en uitvoering/beheer. Onderstaande tekst licht de onderdelen per thema beknopt toe.

Natuur

*T*en noorden van de Nieuwe Wetering dient 11 hectare natuur te worden ingericht. Voor dit gebied benoemt de provinciale ambitiekaart voornamelijk 2 natuurbeheertypes: Kruiden- en Faunarijk grasland (N12.02) en Hoog- en Laagveenbos (N14.02). Zodoende wordt er gedacht aan een inrichting voor soorten zoals de waterspitsmuis, heikikker en kamsalamander. Een ecologische verbindingszone (EVZ) richting het Natuurnetwerk Nederland dient te worden aangelegd, met aandacht voor drinkwaterbelangen van Dunea. Een vleermuisroute moet worden geborgd en herplantingsverplichtingen van Dunea en de gemeente worden meegenomen. De inrichting dient o.a. natuurvriendelijke oevers, kruidenrijke graslanden, struweel en poelen te omvatten, afgestemd op de leefgebieden van doelsoorten. Het project draagt bij aan bosaanleg en dient bij te dragen aan de verbetering van de waterkwaliteit, en de natuurdoelen moeten binnen twaalf jaar realiseerbaar zijn. Deze beschrijving is

geen vastgestelde beleidsambitie is, maar een goed onderzochte inschatting van op overzienbare termijn ecologisch haalbare potenties voor het NNN.

Water

Voor de ontwikkeling van het gemeentehuis en de geplande uitbreiding van Dunea is circa 5600 m2 watercompensatie vereist. Het waterpeil van de Nieuwe Wetering dient naar de toekomst toe ongewijzigd te blijven. Lokale peilaanpassingen zijn mogelijk. Bij het inlaten van water wordt aangeraden om water uit het hoofdwatersysteem te gebruiken vanwege de betere kwaliteit ten opzichte van het regionale water.

Landschap

Een leidend principe is dat de bestaande beplantingstructuren behouden blijven. De uitbreiding van Dunea wordt zo ingepast dat natuur en bedrijvigheid gescheiden blijven, met waar mogelijk een combinatie van natuur- en drinkwaterfunctie. Waar dat niet samengaat, biedt de natuur genoeg flexibiliteit voor toekomstige drinkwatervoorziening. Het ontwerp dient het verhaal te vertellen van zowel natuur als drinkwater en versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het veenweidegebied. Echter mag de natuur en landschappelijke inpassen ook een onderscheidend karakter hebben. Maar dienen cultuurhistorische structuren herkenbaar te blijven, dient rekening te worden gehouden met de schaal van het landschap en sluiten nieuwe beplantingen aan op bestaande structuren, met oog voor open gebieden voor weidevogels. Rond het gemeentehuis blijft de ruimtelijkheid behouden, met minimale afstand van 10-15 meter voor aanplant van bomen. Zichtlijnen vanuit het gemeentehuis richting het landschap blijven zoveel mogelijk open voor visuele verbinding met het landschap.

Recreatie

De natuurontwikkeling wordt deels toegankelijk gemaakt voor recreatief gebruik waarmee het recreatiegebied rondom het Lekweidepad wordt uitgebreid, met behoud van rust voor natuur. Een gedeelte van het gebied blijft recreatief ontoegankelijk (geen paden) maar dient wel bezoekers de mogelijkheid te geven om de natuur op een rustige manier te beleven. Het honden losloopgebied blijft beperkt tot Lekweide pad en pad langs parkeerplaatsen. Vanaf het nieuwe parkeerterrein bij het gemeentehuis (met plek voor 213 auto's) worden minimaal twee toegangen gerealiseerd. Deze entrees maken een 'achtvormige' wandelroute mogelijk en sluiten aan op een pad dat parallel loopt aan het parkeerterrein richting het gemeentehuis. Nieuwe wandelpaden dienen rolstoeltoegankelijk te zijn. Verloren recreatiemogelijkheden worden zowel kwalitatief als kwantitatief gecompenseerd in het inrichtingsplan. Tot slot wordt de vindbaarheid van het gebied verbeterd met duidelijke welkomst- en routeborden bij de entree.

Agrarisch

Waar mogelijk wordt nagedacht over agrarisch medegebruik.

Uitvoering en beheer
Toegang voor onderhoud aan het natuurgebied en het gemeentehuis dient te worden gewaarborgd via de parallelweg langs de westzijde van het gemeentehuis. Het gebied sluit aan op het beheergebied van de Groenalliantie ten zuiden van de ontwikkeling, wat zorgt voor een logisch en efficiënt beheer. Indien er grondverzet plaatsvindt, wordt de vrijkomende grond idealiter binnen het gebied zelf (her) gebruikt. Algemeen geldt dat de inrichtings-en beheeringrepen, als mogelijk, een bijdrage leveren aan het voorkomen van bodemdaling en de fixatie van CO2 en stikstof.

Het PvE is de basis voor het voorlopig ontwerp natuurontwikkeling en EVZ. De in het PvE geformuleerde eisen en randvoorwaarden van Dunea, provincie en gemeente zijn de basis geweest voor dit voorlopig ontwerp. Het ontwerp is opgesteld door een ecologisch adviesbureau. Adviezen van Groenalliantie Midden-Holland, Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en het programmabureau Veenweiden Krimpenerwaard zijn ook in het voorlopig ontwerp verwerkt.

5 Overig

5.1 Proces en procedure

Deze NvU wordt vastgesteld door de gemeenteraad, omdat het een kaderstellend document is voor een ontwikkeling met een relatief groot ruimtebeslag in de gemeente Krimpenerwaard. De vaststelling van de NvU kan worden gezien als een zogenaamd ‘go-moment’ vanuit de gemeenteraad ten aanzien van de wenselijkheid van de ontwikkeling. Vervolgens is verdere uitwerking van de ontwikkeling nodig.

Uitwerking van de ontwikkeling vindt vervolgens plaats. Er wordt een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld waarbij de onderdelen stedenbouw, cultuurhistorie, landschappelijke inpassing en landschap worden vastgelegd. Hierbij worden o.a. de gemeentelijke stedenbouwkundige, de adviescommissie omgevingskwaliteit Krimpenerwaard (GAOK) betrokken.

Parallel hieraan wordt de planologische procedure voorbereid, de wijziging van het omgevingsplan. De wijziging van het omgevingsplan moet worden opgesteld volgens de Omgevingswet-techniek: STOP-TPOD. Hier is enige ervaring mee opgedaan in de gemeente Krimpenerwaard. Het toepassen van de STOP-TPOD techniek brengt enkele onbekendheden en daarmee uitdagingen met zich mee. Door het inschakelen van het (interne) regieteam Omgevingsplan en het inschakelen van externe deskundigen is het realistisch een omgevingsplanwijziging in STOP-TPOD op te stellen.

In de planologische procedure wordt ook de haalbaarheid uitgewerkt: met verschillende onderzoeken dient dan te worden aangetoond dat de plannen voldoen aan wet- en regelgeving en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

De ontwerp-omgevingsplanwijziging en ontwerp-BKP worden door het college ter inzage gelegd. De vaststelling van de omgevingsplanwijziging, het BKP en de beantwoording van eventuele zienswijzen is aan de raad.

Omgevingsonderzoeken
Bij de verdere uitwerking wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten.

Hierbij moet onder andere worden gedacht aan de volgende omgevingsonderzoeken:
a. Akoestisch onderzoek;
b. (Historisch) Bodemonderzoek ten behoeve van de activiteit Bouwen;
c. Onderzoek luchtkwaliteit;
d. Archeologisch onderzoek voor zover van toepassing op grond van het gemeentelijk archeologiebeleid;
e. Ecologisch onderzoek;
f. Stikstofberekeningen voor de aanleg- en gebruiksfase.
g. Voor het aspect geur is geconstateerd dat geen nader onderzoek nodig is.
h. Externe veiligheid
i. Milieuzonering
j. Notitie met betrekking tot de mer(-beoordeling).

De Initiatiefnemer laat de onderzoeken uitvoeren en legt de onderzoeksresultaten ter beoordeling en goedkeuring voor aan de gemeente. Bij de verdere uitwerking van de planontwikkeling wordt ook rekening gehouden met kabels en leidingen.

Bevoegd gezag planologische procedure

De Omgevingswet bepaalt dat de gemeenteraad bevoegd is te besluiten over een wijziging van het omgevingsplan. Daarnaast geeft de wet de mogelijkheid om gevallen aan te wijzen waarin het college bevoegd is te besluiten over wijziging van het omgevingsplan. Bij vaststelling van de voorliggende Nota van Uitgangspunten kan de raad de wijziging van het omgevingsplan delegeren aan het college.

Planning

De planning is dat het college in Q2 2026 een ontwerp van de omgevingsplanwijziging ter inzage legt. Besluitvorming over de vaststelling van de omgevingsplanwijziging en de beantwoording van eventuele zienswijzen door de raad kan in Q3 of Q4 2026 plaatsvinden. Een afhankelijkheid in deze planning is de vaststelling van de herziening van het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Eerst dient de wijziging van de NNN te zijn vastgelegd in de herziening van het omgevingsbeleid, waarna dit zijn beslag kan krijgen in een wijziging van het omgevingsplan. De herziening van het Omgevingsbeleid ZH vindt volgens planning van de provincie ZH plaats in juli/augustus 2026.

5.2 Communicatie en participatie

Het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst was het startmoment om breder te communiceren over de gebiedsontwikkeling. Hiervoor werden meerdere communicatiemiddelen ingezet. Het voorlopige schetsontwerp is vanaf april 2025 op de website www.krimpenerwaard.nl/gebiedsontwikkeling gepubliceerd en er werd gelegenheid geboden voor het schriftelijk stellen van vragen en indienen van opmerkingen. Van deze mogelijkheid is zeer beperkt gebruik gemaakt.

Vanuit de afspraken in het door Dunea, gemeente en provincie opgestelde participatieplan wordt de communicatie en participatie verder uitgevoerd. Het participatieplan volgt de invalshoeken van het gemeentelijk participatiebeleid (bijlage 3).

5.3 Kostenverhaal

In een nog op te stellen anterieure overeenkomst worden verder afspraken gemaakt over de financiële bijdrage ten aanzien van de ambtelijke inzet, kostenverhaal, nadeelcompensatie en inhoudelijke afspraken over bijvoorbeeld de uitvoering. Deze overeenkomst wordt getekend voordat de wijziging van het omgevingsplan in procedure wordt gebracht.

In deze situatie is er sprake van het oprichten van bedrijfsgebouwen voor de productie van drinkwater. Er is sprake van een planontwikkeling als bedoeld in artikel 13.11 van de Omgevingswet. Onder de Omgevingswet is kostenverhaal verplicht. Conform de Nota Grondbeleid (april 2024) zal met initiatiefnemer een overeenkomst worden aangegaan, waarin afspraken worden gemaakt over de dekking van gemeentelijke kosten, 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.

Bijlagen

1a Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling Bergambacht West inclusief bijlagen

1b Addendum op samenwerkingsovereenkomst

2 Voorlopig ontwerp natuurgebied

3 Participatieplan