

## Raadsinformatiebrief

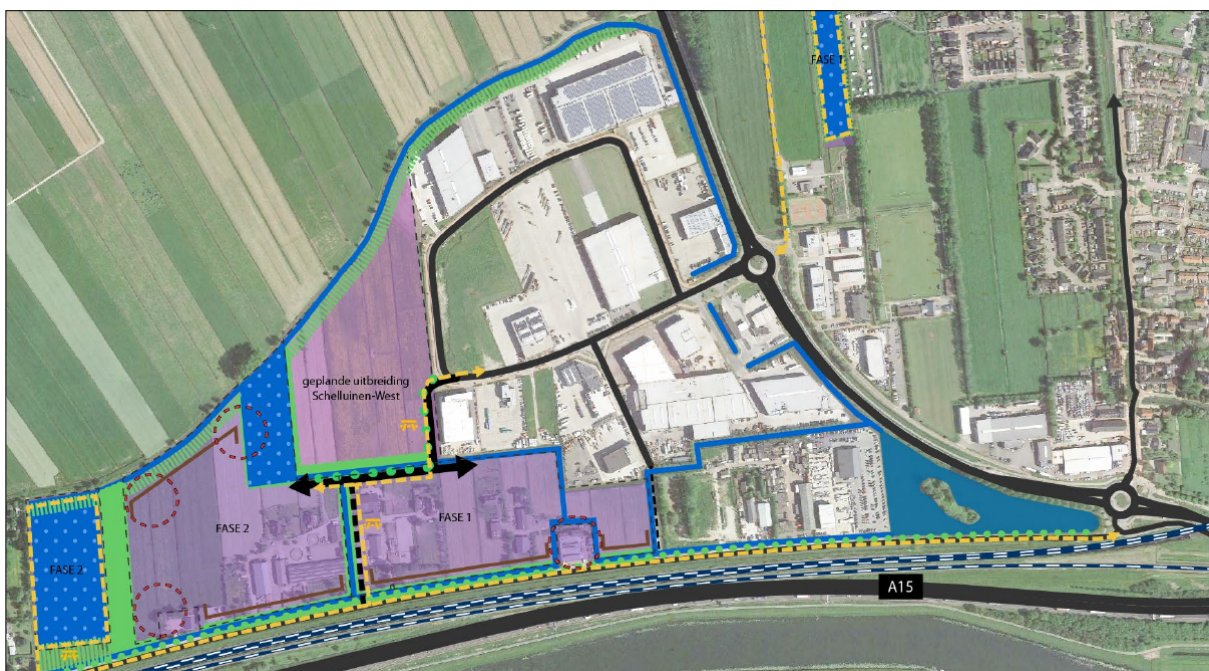
**Onderwerp** : Stedenbouwkundige uitwerking bedrijventerrein Parallelweg Schelluinen  
**Zaaknummer** : 1143899  
**Datum** : 20 september 2022  
**Portefeuille** : Wethouder Johan Quik  
**Behandelend ambtenaar** : Joris Wijnakker

Beste leden van de raad van Molenlanden,

Met deze raadsinformatiebrief brengen wij u ervan op de hoogte dat het college op 20 september 2022 heeft besloten de stedenbouwkundige uitwerking voor 'Bedrijventerrein Parallelweg Schelluinen' vast te stellen en vrij te geven voor een omgevingsdialog. In de concept Visie Bedrijventerreinen die eerder met de Raad is gedeeld is deze ontwikkeling opgenomen. Hierdoor heeft het college besloten dat deze ontwikkeling los van de visie verder gebracht kan worden. Met het vaststellen van de stedenbouwkundige uitwerking is het startsein gegeven om met partijen nader af te stemmen en de ruimtelijke procedure op te starten. Dit wordt in twee fasen gedaan, bij deze wordt u over het totale plan geïnformeerd.

### Plan

Het plan betreft de verdere uitbreiding van het van het bedrijventerrein 'Schelluinen-West'. Omdat met dit plan het bedrijventerrein zich uitbreidt langs de Parallelweg en nieuwe bebouwing zich hier zal concentreren noemen we deze ontwikkeling 'Bedrijventerrein Parallelweg Schelluinen'. Op onderstaande afbeelding is de Gebiedsvisie voor het totale plan afgebeeld, waarbij inzichtelijk is gemaakt welk gebied van Schelluinen-West Fase II is, welk gebied Fase 1 van dit plan is, welk gebied Fase 2 en welke plekken voor watercompensatie hierbij zijn voorzien.



De hoofdpunten van de stedenbouwkundige visie op deze uitwerking zijn:

- Het goed aansluiten op de bestaande hoofdstructuur van Schelluinen-West en daarmee het autoluw maken van de Parallelweg
- Aandacht voor de overgangen naar het omliggende landschap
- Een robuust groenblauw netwerk voor voldoende waterbergend vermogen en voldoende groen binnen het plangebied
- Het saneren van een aantal bestaande bedrijfslocaties en herontwikkelen tot toekomstbestendig bedrijventerrein
- Efficiënt en duurzaam ruimtegebruik wat onder andere terug te zien is in een bouwhoogte van 10 meter tot maximaal 21 meter.

Onderstaande afbeelding van de indicatieve verkaveling geeft inzicht in hoe dit eruit kan zien. Vooral bij de naar de A15 en Betuwelijn gerichte gevels is extra aandacht voor de beeldkwaliteit.



### *Motivering*

De belangrijkste motivatie voor deze ontwikkeling is de enorme behoefte aan bedrijfslocaties binnen Molenlanden en de regio. Het plan betreft een intensivering van de bedrijvigheid op deze locatie waar momenteel enkele losse bedrijfslocaties zijn gevestigd. Het gaat om circa 6 hectare bestaande bedrijfslocaties die gesaneerd en daar komen in totaal circa 13 hectare voor terug. De inbreuk op het landschap is minimaal en de verkeersontsluiting is via het bestaande bedrijventerrein Schelluinen-West. Daarom leent deze locatie zich goed voor. In het plan is veel aandacht voor beeldkwaliteit en duurzaamheid. De initiatiefnemer is voornemens het bedrijventerrein uit te geven aan bedrijven met roots in Molenlanden. Als gemeente stimuleren we dit.

### *Participatie en overleg*

De belangrijkste ketenpartners bij deze ontwikkeling zijn Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenlanden. Beide zijn vroegtijdig betrokken in de ontwikkeling. Met de provincie wordt bekeken hoe de uitbreiding op correcte wijze in de provinciale verordening verwerkt kan worden. Met het Waterschap lopen overleggen over de watercompensatie en waterbergend vermogen binnen het plangebied. Daarnaast zijn de bewoners van de Kerkweg in Giessenburg, wat ten westen aan het plangebied grenst, een belangrijke partij welke in een vroeg stadium op de hoogte zijn gebracht. In de omgevingsdialoog wordt voor een nog bredere groep een participatiegelegenheid georganiseerd. Inwoners van Schelluinen en Giessenburg worden geïnformeerd, krijgen gelegenheid tot het stellen van vragen en inbrengen van aandachtspunten over de bedrijfsontwikkeling. Om te zorgen dat dit aansluit bij de Visie Bedrijventerreinen wordt dit in afstemming en samenwerking met de gemeente georganiseerd. Bij deze omgevingsdialoog wordt u als raadslid ook betrokken.

### *Vervolg*

De komende weken tot begin november zullen gebruikt worden voor de omgevingsdialoog. De vragen en aandachtspunten die hieruit voortkomen zullen verwerkt worden in de verder planvorming. Voor Fase 1 van het totaalplan zal een bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Dit is ambtelijk in voorbereiding. Wanneer het ontwerpbestemmingsplan gereed is om in procedure te worden gebracht wordt deze voor zes

weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Na deze inzagetermijn beslist de Raad over het vaststellen van het bestemmingsplan. De planning is om de procedure nog in 2022 op te starten. De ruimtelijke procedure voor Fase 2 van het totaalplan wordt later opgestart.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van gemeente Molenlanden,  
De secretaris, De burgemeester,

Leon Anink

Theo Segers

**Bijlage**

Stedenbouwkundige uitwerking Bedrijventerrein Parallelweg Schelluinen, 29 juli 2022

