

An aerial photograph showing a rural landscape. A multi-lane highway runs horizontally across the middle. To the right of the highway, a river flows. Further right, there is a cluster of industrial buildings and a residential area. The surrounding area is mostly green fields and some scattered houses.

Stedenbouwkundige uitwerking Bedrijventerrein Parallelweg Schelluinen

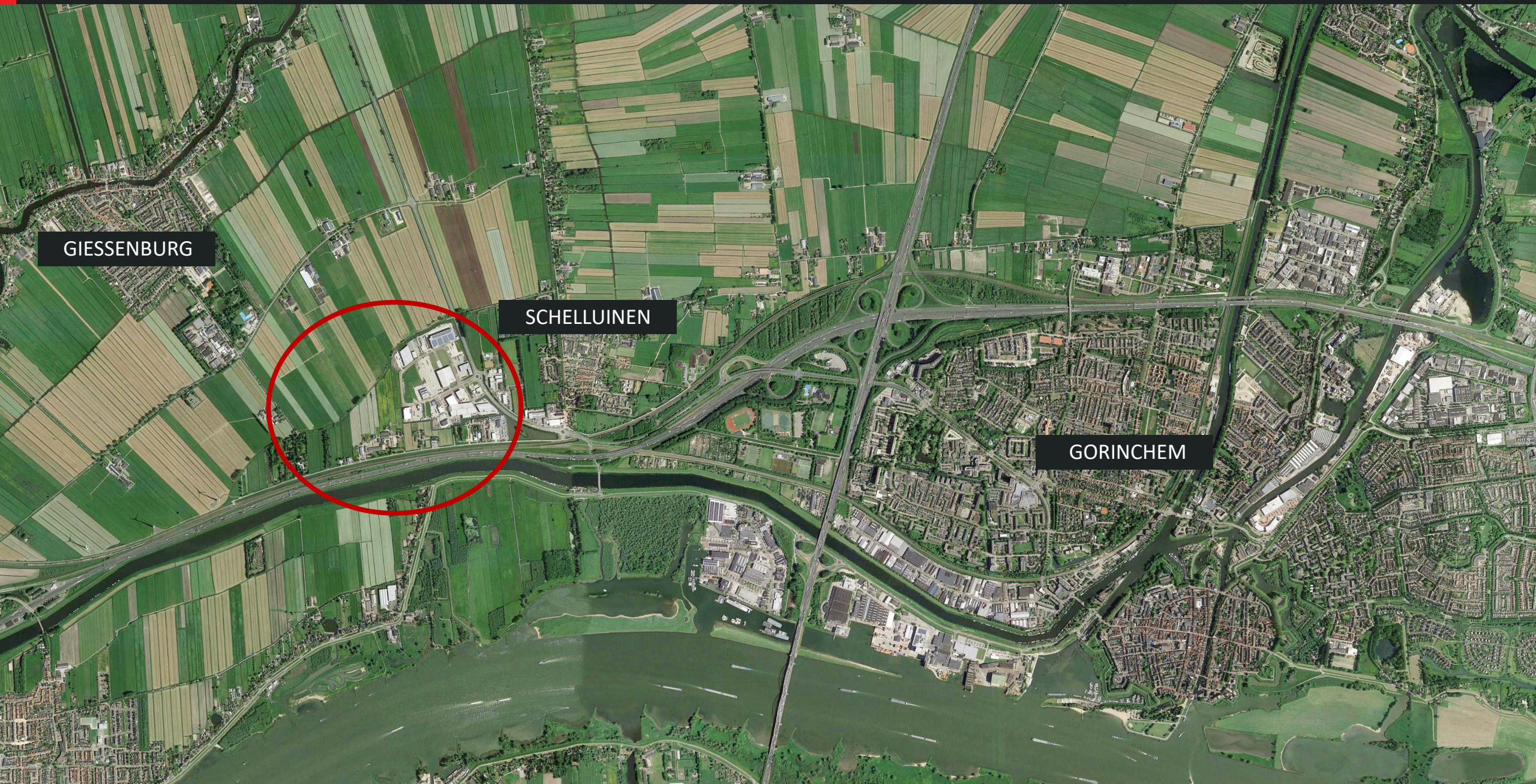
29 juli 2022

Plangebied in de regio

GIESSENBURG

SCHELLUINEN

GORINCHEM



Bedrijventerreinen strategie Provincie Zuid-Holland



Beleidslijnen

1. Vraag en aanbod in balans
2. Beter benutten bestaande voorraad
3. Verduurzamen en voorbereiden op de toekomst

Bedrijventerreinen strategie

Beleidslijn: 1. Vraag en aanbod in balans



Discrepantie tussen de praktijk en de papieren werkelijkheid van het aanbod

“Cijfermatig lijkt er meer aanbod dan vraag in gemeenten als Molenlanden & Gorinchem. Als we op het aanbod in de monitor inzoomen valt voor deze regio op dat het overgrote deel van het aanbod uit Groote Haar bestaat. Deze kavels zijn naar verwachting pas over enkele jaren daadwerkelijk uit te geven omdat de ontsluiting nog niet gerealiseerd is en kan worden. De gemeente Molenlanden heeft op papier nog circa 8 hectare aanbod op Schelluinen West. Dit is aanbod dat specifiek bedoeld is voor transport en logistiek, maar ook toeleverende bedrijven. In de praktijk is fase I al (nagenoeg) uitverkocht en fase II beslaat volgens de eigen website van ROM-S uit circa 4 hectare. Er zit in deze regio dus een grote discrepantie tussen de praktijk en de papieren werkelijkheid van het aanbod. “

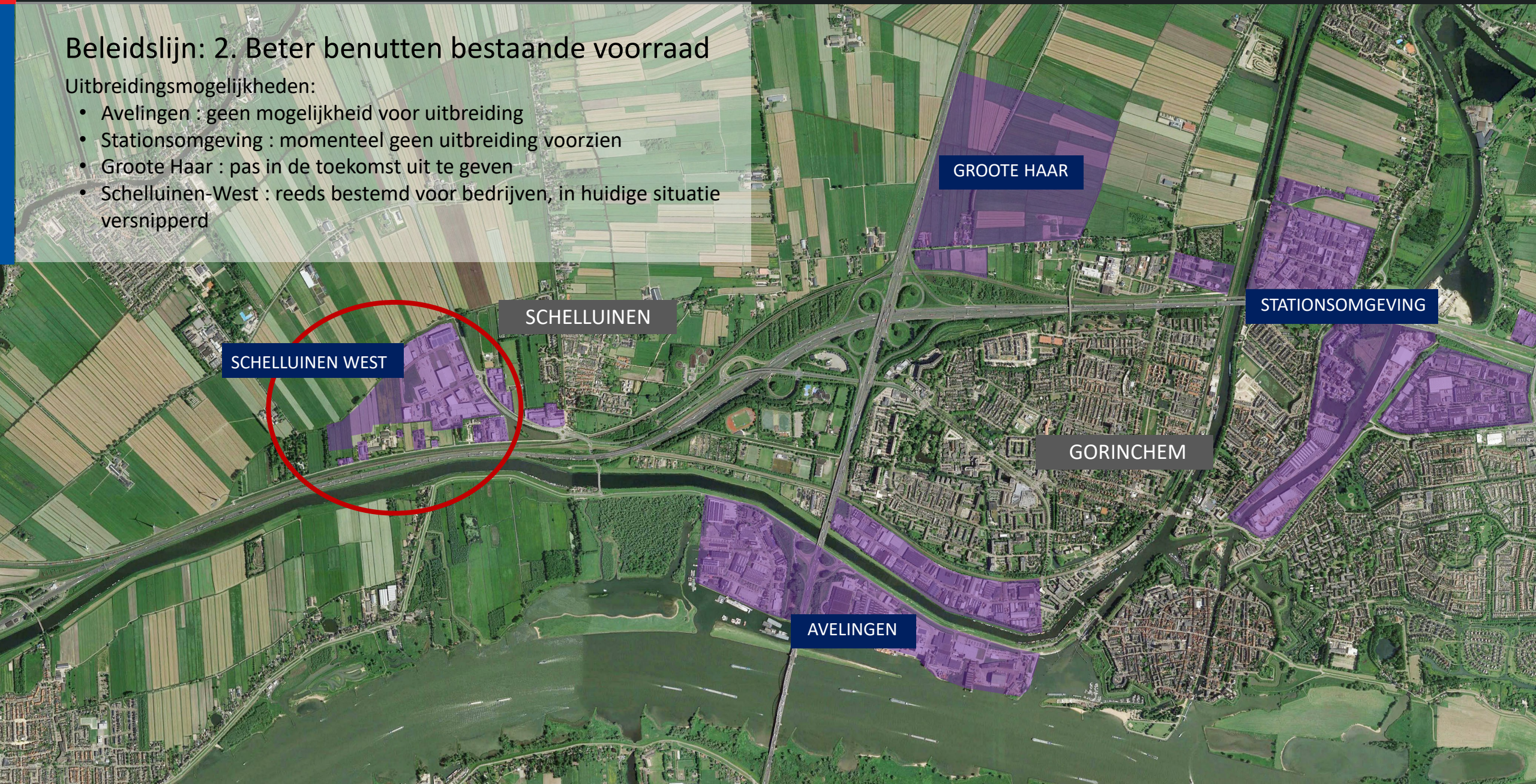
Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (2021)

Bedrijventerreinen in de regio

Beleidslijn: 2. Beter benutten bestaande voorraad

Uitbreidingsmogelijkheden:

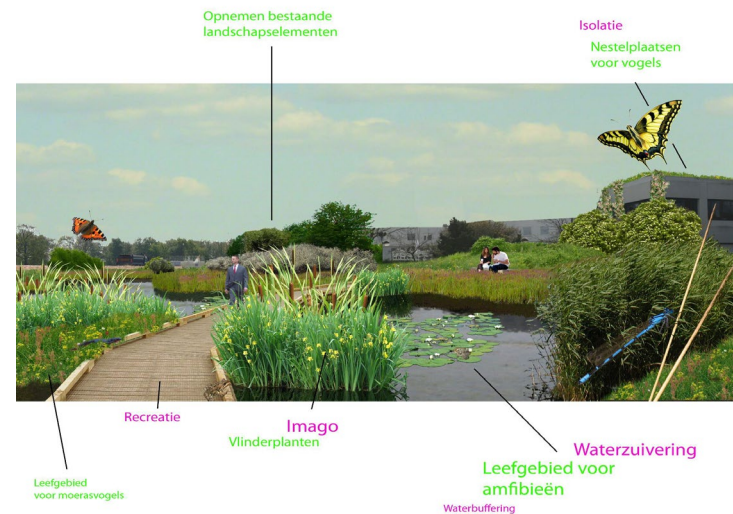
- Avelingen : geen mogelijkheid voor uitbreiding
- Stationsomgeving : momenteel geen uitbreiding voorzien
- Groote Haar : pas in de toekomst uit te geven
- Schelluinen-West : reeds bestemd voor bedrijven, in huidige situatie versnipperd



Kansen voor verduurzaming

Beleidslijn: 3. Verduurzamen en voorbereiden op de toekomst

- Alle bedrijfspanden worden voorzien van groene daken en/of zonnepanelen.
- Er wordt daarnaast onderzoek gedaan naar wateropvang op daken.
- Er wordt zoveel mogelijk ingezet op een klimaatadaptief, natuurinclusief en hittebestendige inrichting door middel van een robuust groen-blauw raamwerk



Visie bedrijventerreinen (gemeente Molenlanden)



De gemeente Molenlanden werkt aan de 'Visie bedrijventerreinen gemeente Molenlanden'. In de visie wordt aangegeven hoe de gemeente Molenlanden de kwaliteit van de bedrijventerreinen wilt verbeteren, hoe de bedrijventerreinen zo goed mogelijk kunnen worden benut en hoe wordt omgegaan met het tekort aan ruimte voor bedrijven.

Bedrijvigheid op bedrijventerreinen is van groot belang voor de werkgelegenheid in de gemeente Molenlanden. Uit gesprekken met ondernemersverenigingen, verschillende disciplines binnen de gemeente en de provincie Zuid-Holland en gesprekken met kenners van de lokale markt, cijfermatige analyse en onderzoekswerk, in het kader van de Visie bedrijventerreinen gemeente Molenlanden (2022), blijkt er op dit moment sprake is van een tekort aan ruimte voor bedrijven in de gemeente. Bedrijven die willen uitbreiden kan de gemeente Molenlanden op dit moment niet goed accommoderen en er is nauwelijks ruimte voor bedrijven die willen verplaatsen.

Er zijn op dit geen bedrijfskavels meer te koop in de gemeente, terwijl er vanuit het bedrijfsleven wel vraag is naar meer ruimte. Daarnaast is er de afgelopen jaren circa 20 hectare aan bedrijfskavels gesaneerd in de gemeente Molenlanden. Inschattingen op basis van cijfermateriaal (werkgelegenheids- en andere prognoses) laten zien dat tot 2030 een vraag is van 6,6 tot 17 hectare, en in de daaropvolgende periode tot 2040 een extra 0 tot 13 hectare. Het gaat dus in totaal om een bandbreedte van 6,6 (minimum scenario) tot 30 hectare (maximum scenario) uitbreiding tot 2040. De gemeente Molenlanden gaat, mede op basis van signalen uit de markt, uit van de bovenste helft van deze bandbreedte, ofwel minimaal 18 hectare en maximaal 30 hectare tot 2040.

Natuurnetwerk Nederland

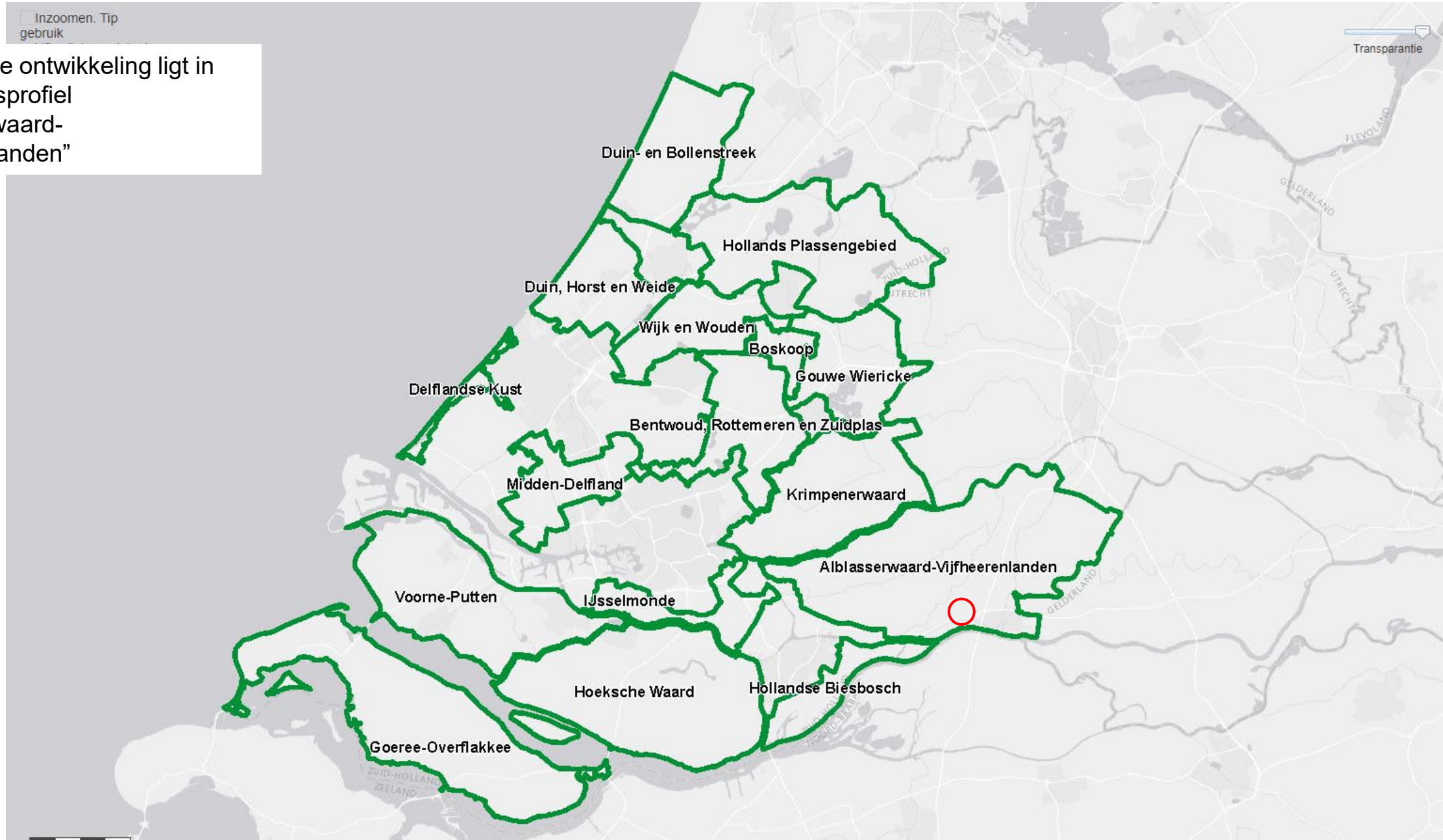
De beoogde ontwikkeling ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN).



Kwaliteitskaart Zuid-Holland

Inzoomen. Tip
gebruik

De beoogde ontwikkeling ligt in
het gebiedsprofiel
“Alblasserwaard-
Vijfheerenlanden”



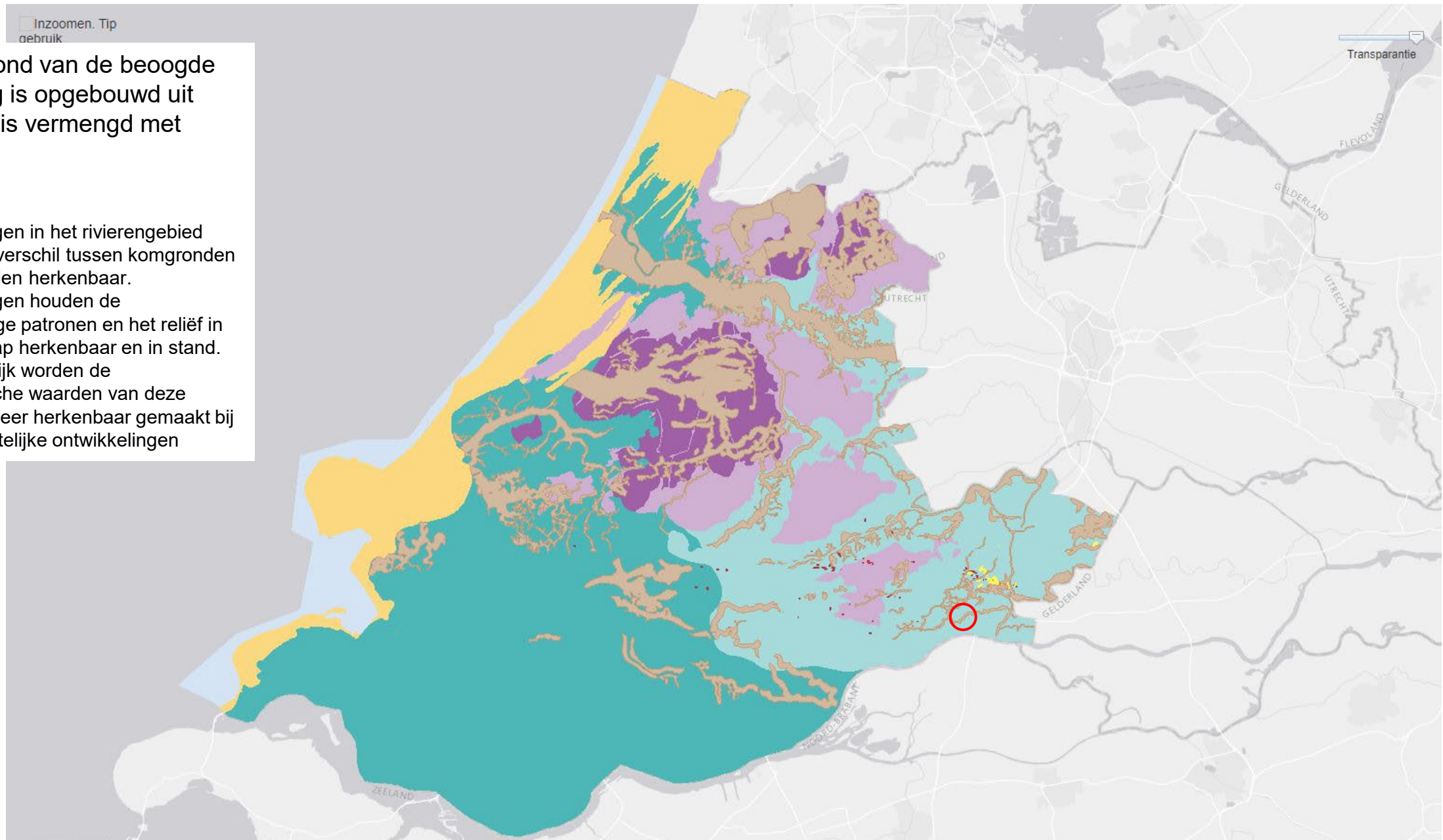
Kwaliteitskaart Zuid-Holland: Ondergrond

Inzoomen. Tip
gebruik

De ondergrond van de beoogde ontwikkeling is opgebouwd uit rivierklei en is vermengd met veen.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.
- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand.
- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen



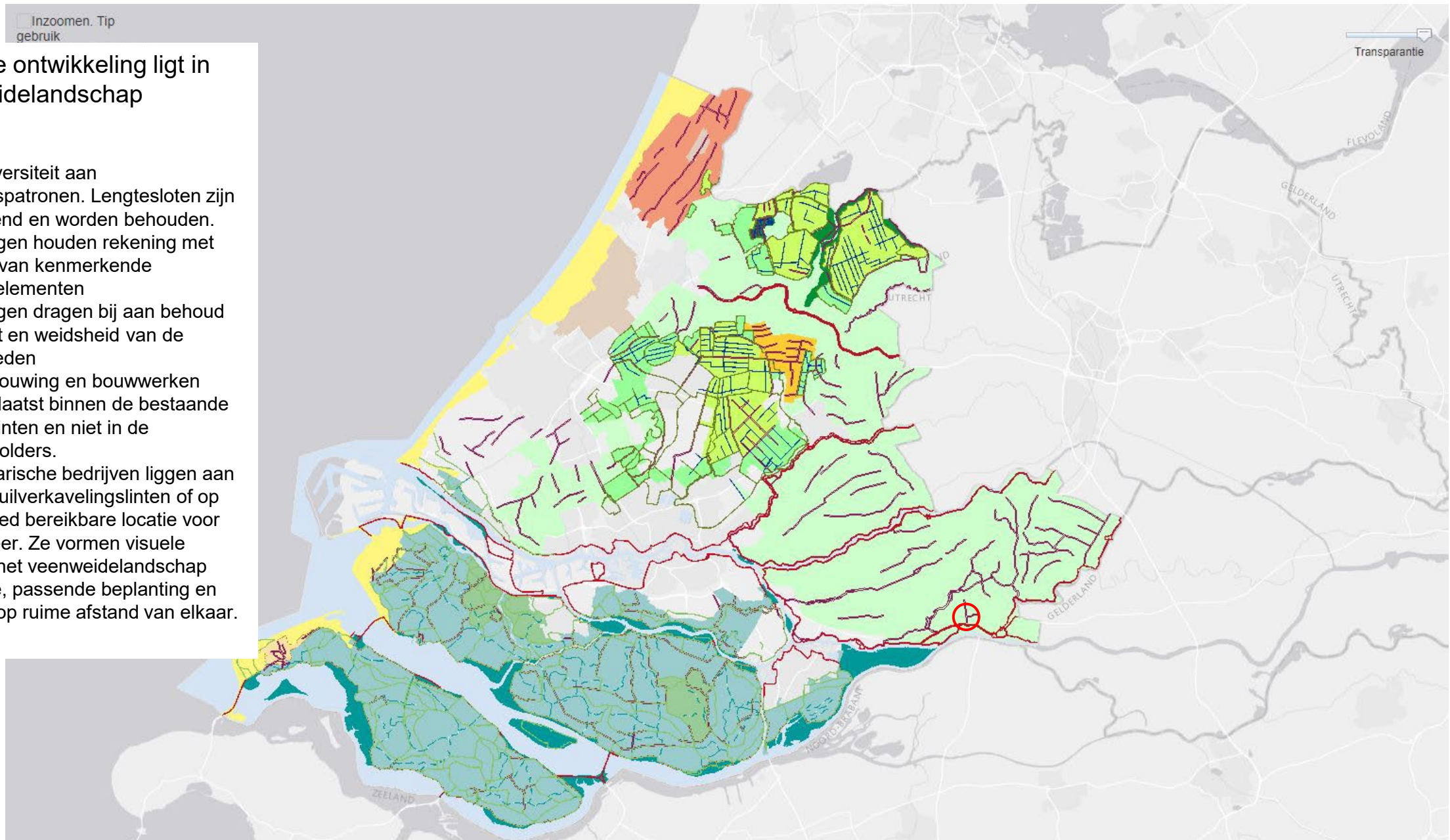
Kwaliteitskaart Zuid-Holland: Cultuur- en natuurlandschap

Inzoomen. Tip
gebruik

De beoogde ontwikkeling ligt in
het veenweidelandschap

Richtpunten:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.



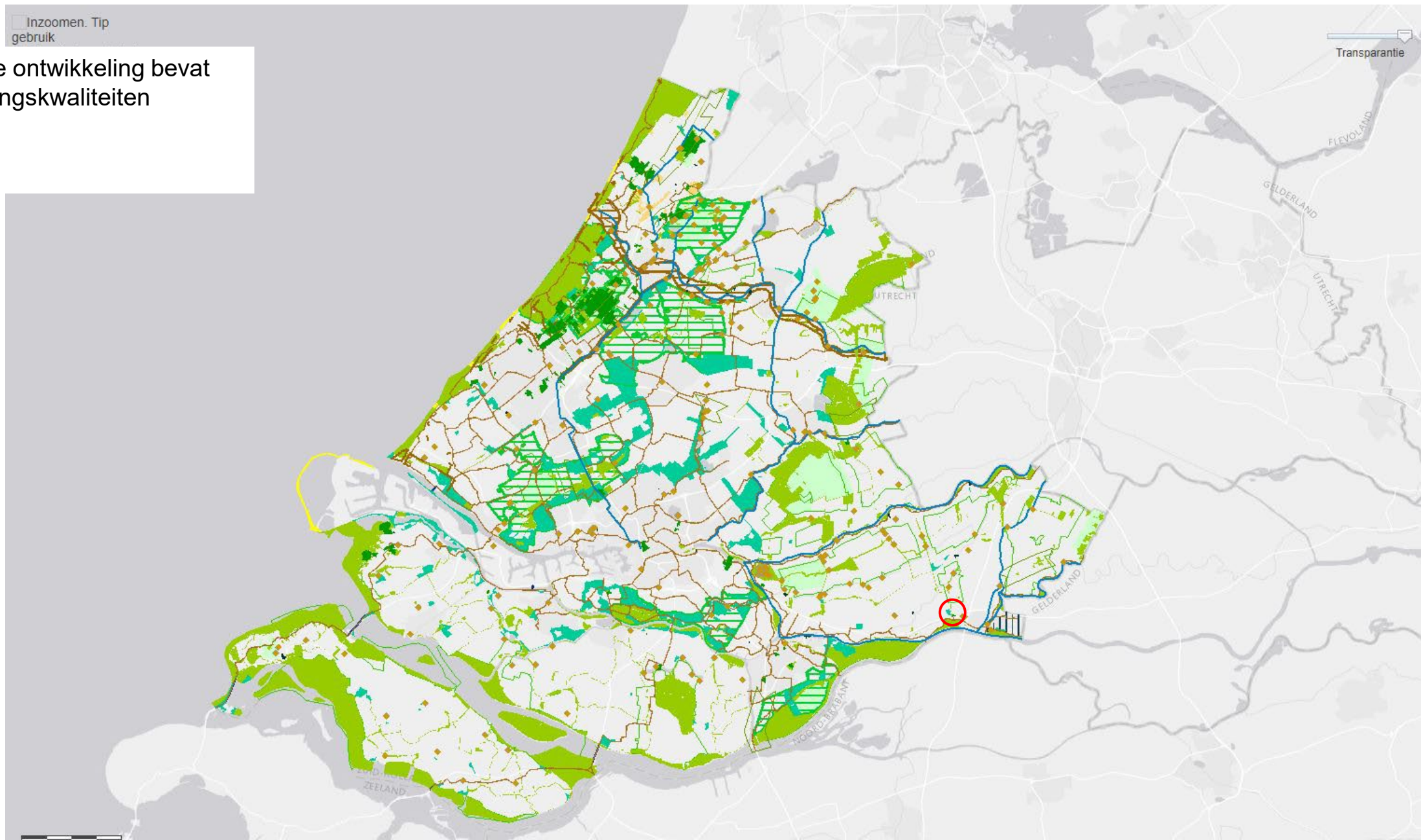
Kwaliteitskaart Zuid-Holland: Beleving

Inzoomen. Tip
gebruik

De beoogde ontwikkeling bevat
geen belevingskwaliteiten

Richtpunten:

- geen



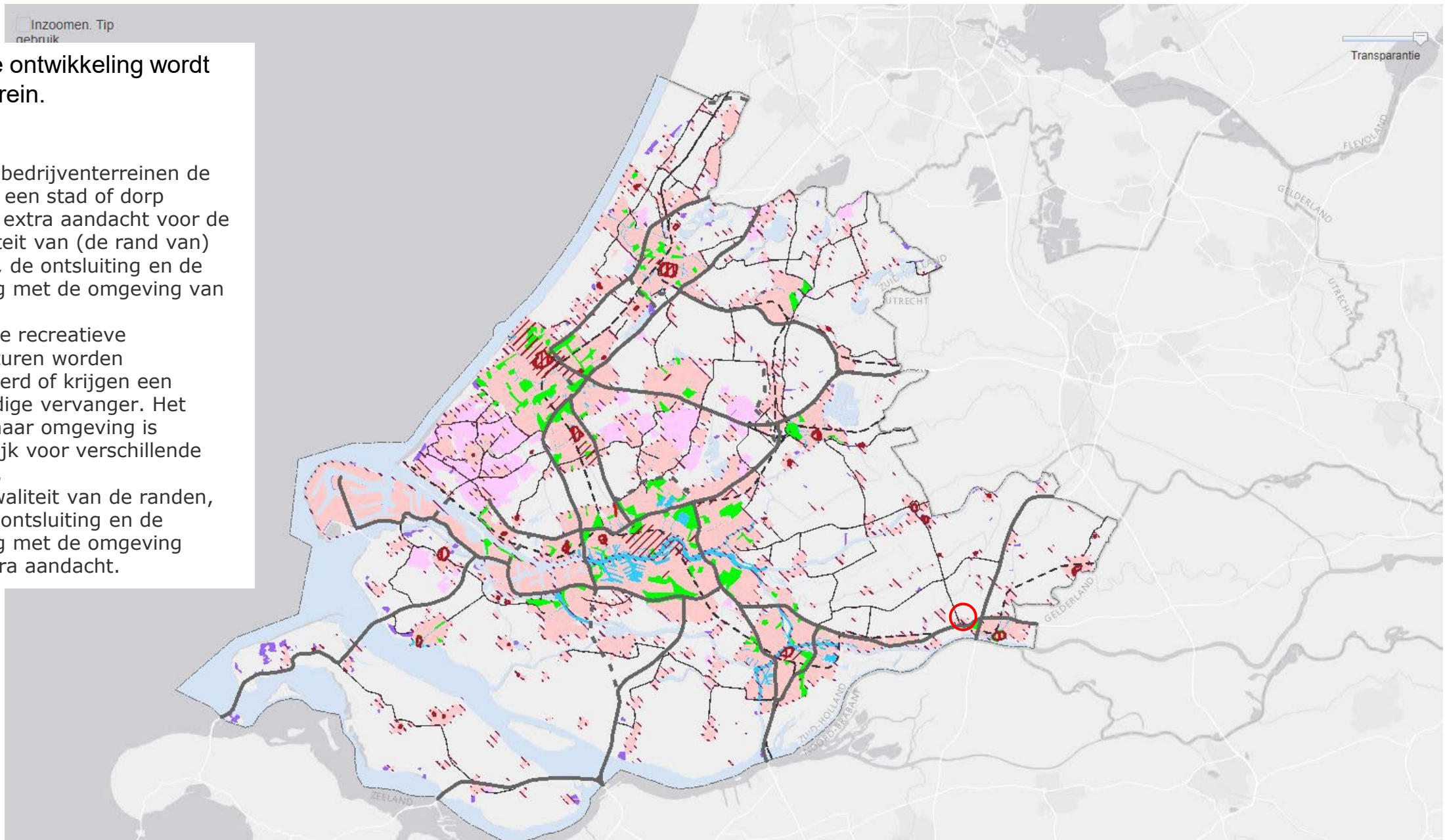
Kwaliteitskaart Zuid-Holland: Stedelijke occupatie

Inzoomen. Tip
gebruik

De beoogde ontwikkeling wordt
bedrijventerrein.

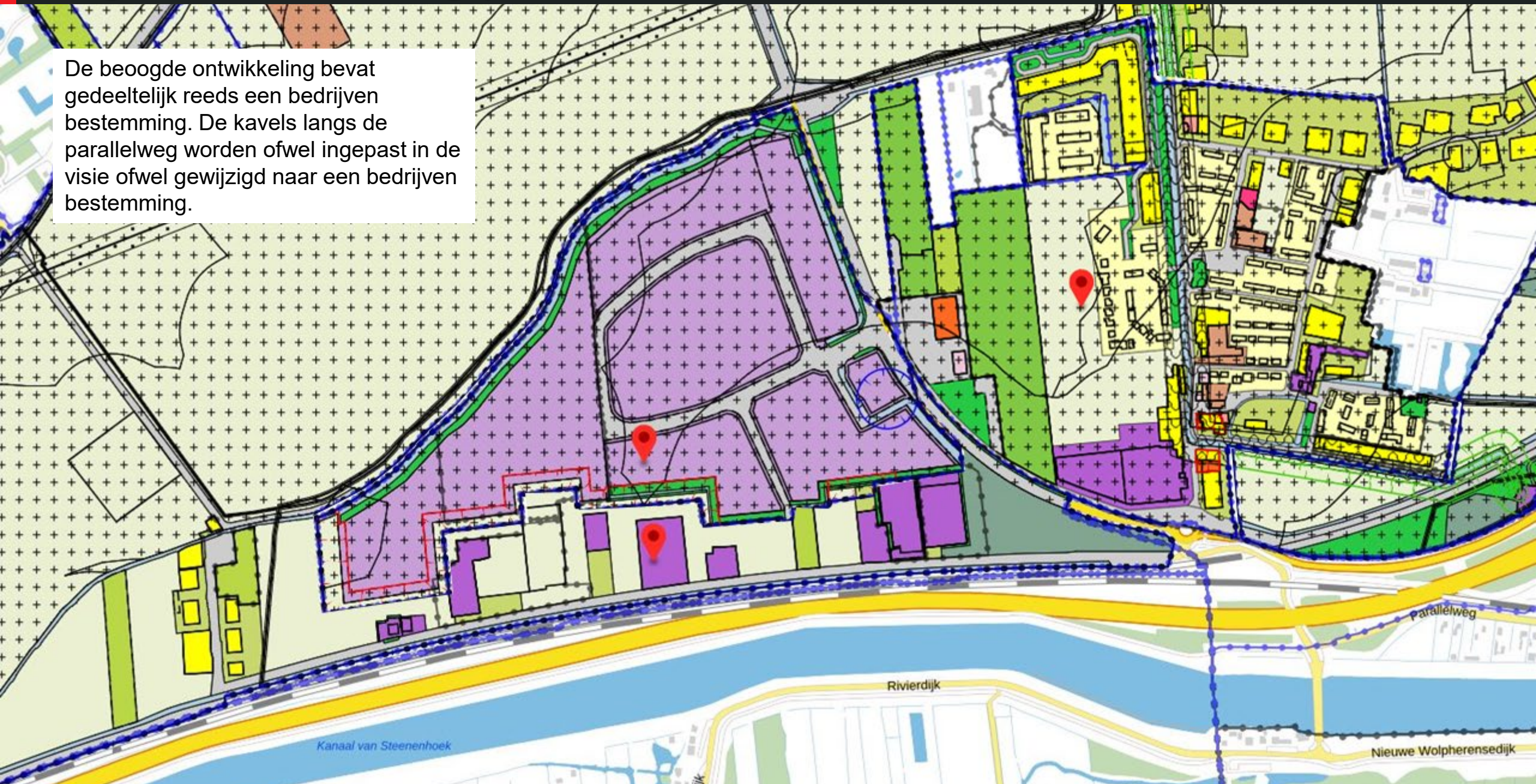
Richtpunten:

- Daar waar bedrijventerreinen de entree van een stad of dorp vormen, is extra aandacht voor de beeldkwaliteit van (de rand van) het terrein, de ontsluiting en de samenhang met de omgeving van belang.
- Doorgaande recreatieve routestructuren worden gerespecteerd of krijgen een gelijkwaardige vervanger. Het terrein of haar omgeving is aantrekkelijk voor verschillende gebruikers.
- De beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving krijgen extra aandacht.

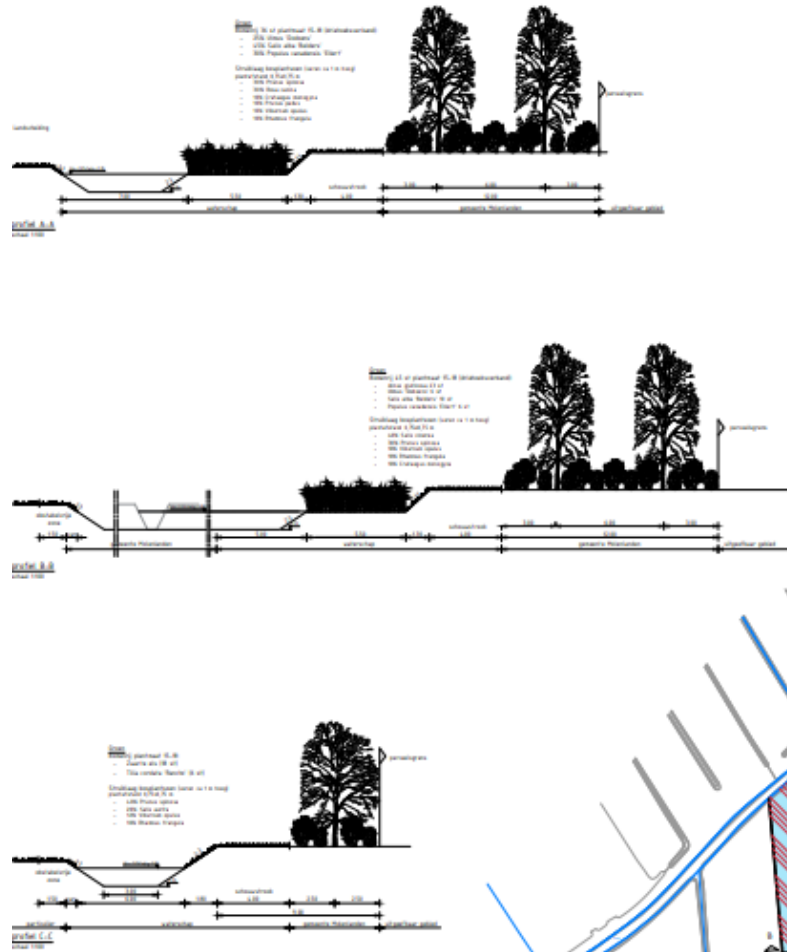


Vigerend bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling bevat gedeeltelijk reeds een bedrijven bestemming. De kavels langs de parallelweg worden ofwel ingepast in de visie ofwel gewijzigd naar een bedrijven bestemming.



Vigerend bestemmingsplan



Het groene profiel langs de noordrand wordt bij voorkeur gehandhaafd en doorgezet naar de westelijke uitbreiding

Bestaande situatie

Griendweg

- Profiel ca. 16,5 meter, inclusief vrijliggend fietspad.
- Minimale ruimte voor bomen of groene bermen.



Bestaande situatie

Parallelweg

- Bestemmingsverkeer.
- Afwisselend beeld langs de parallelweg.
- Aan één zijde spoorlijn en gedeeltelijk een geluidsscherm.

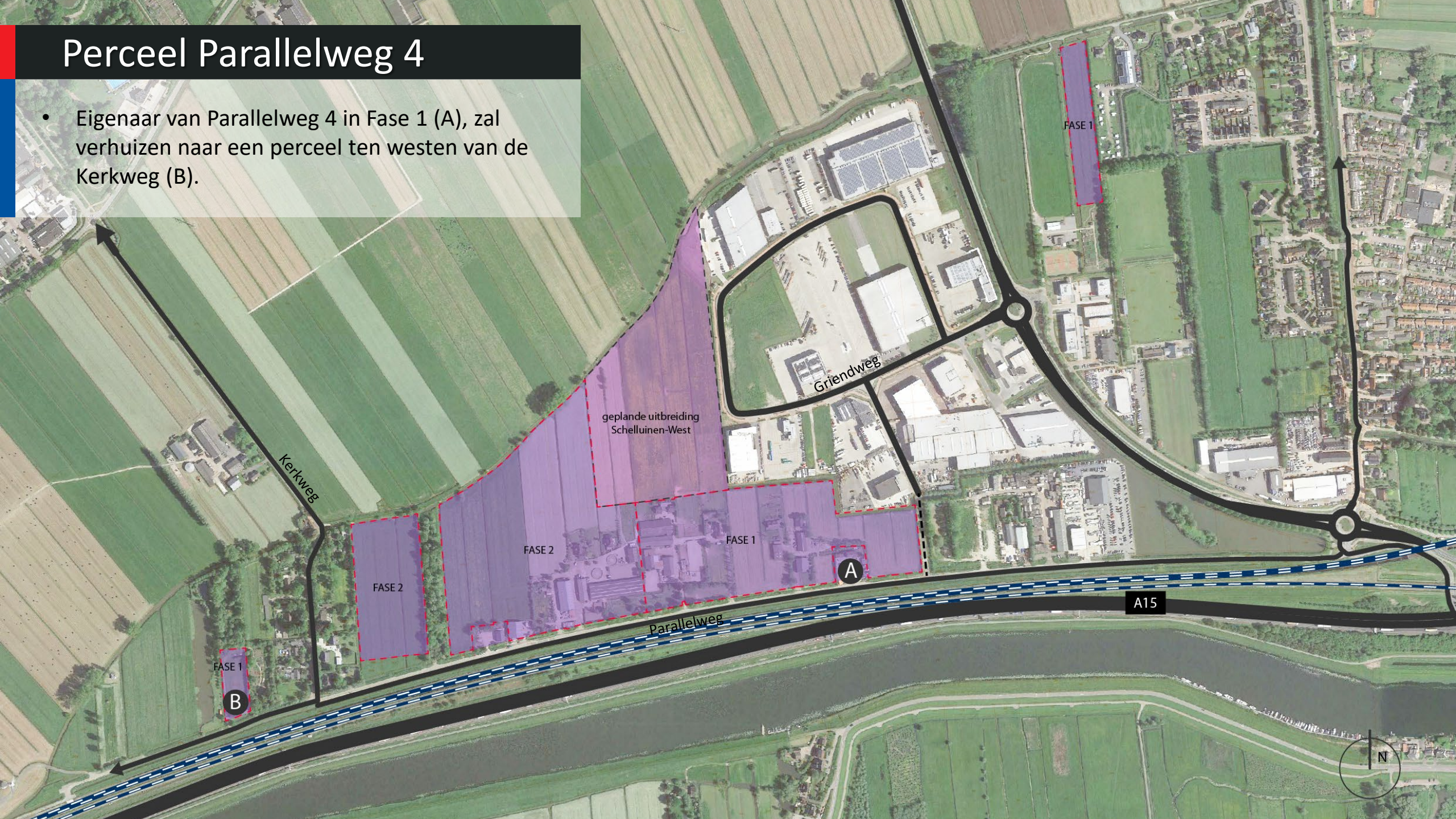


Bestaande situatie



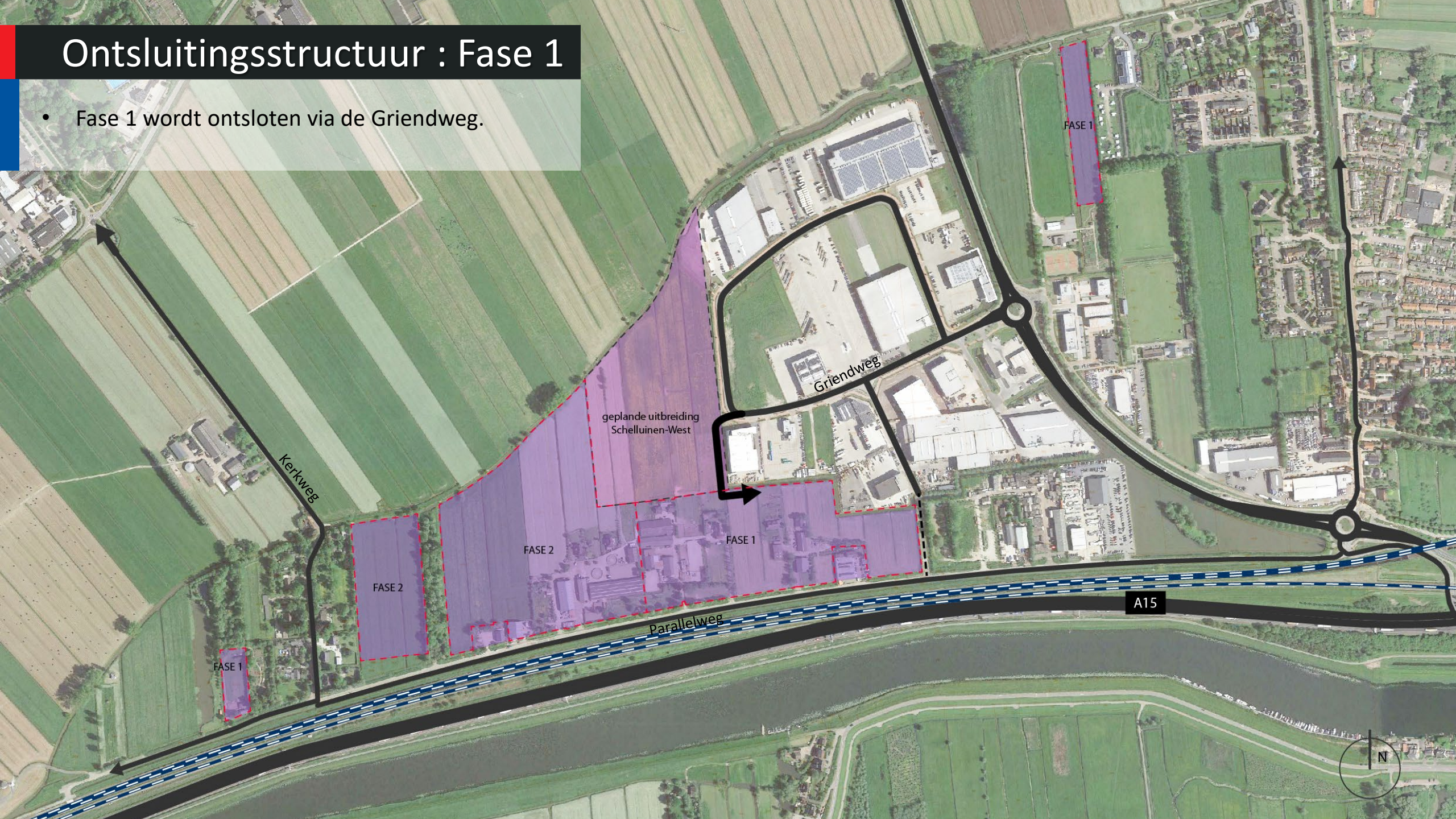
Perceel Parallelweg 4

- Eigenaar van Parallelweg 4 in Fase 1 (A), zal verhuizen naar een perceel ten westen van de Kerkweg (B).



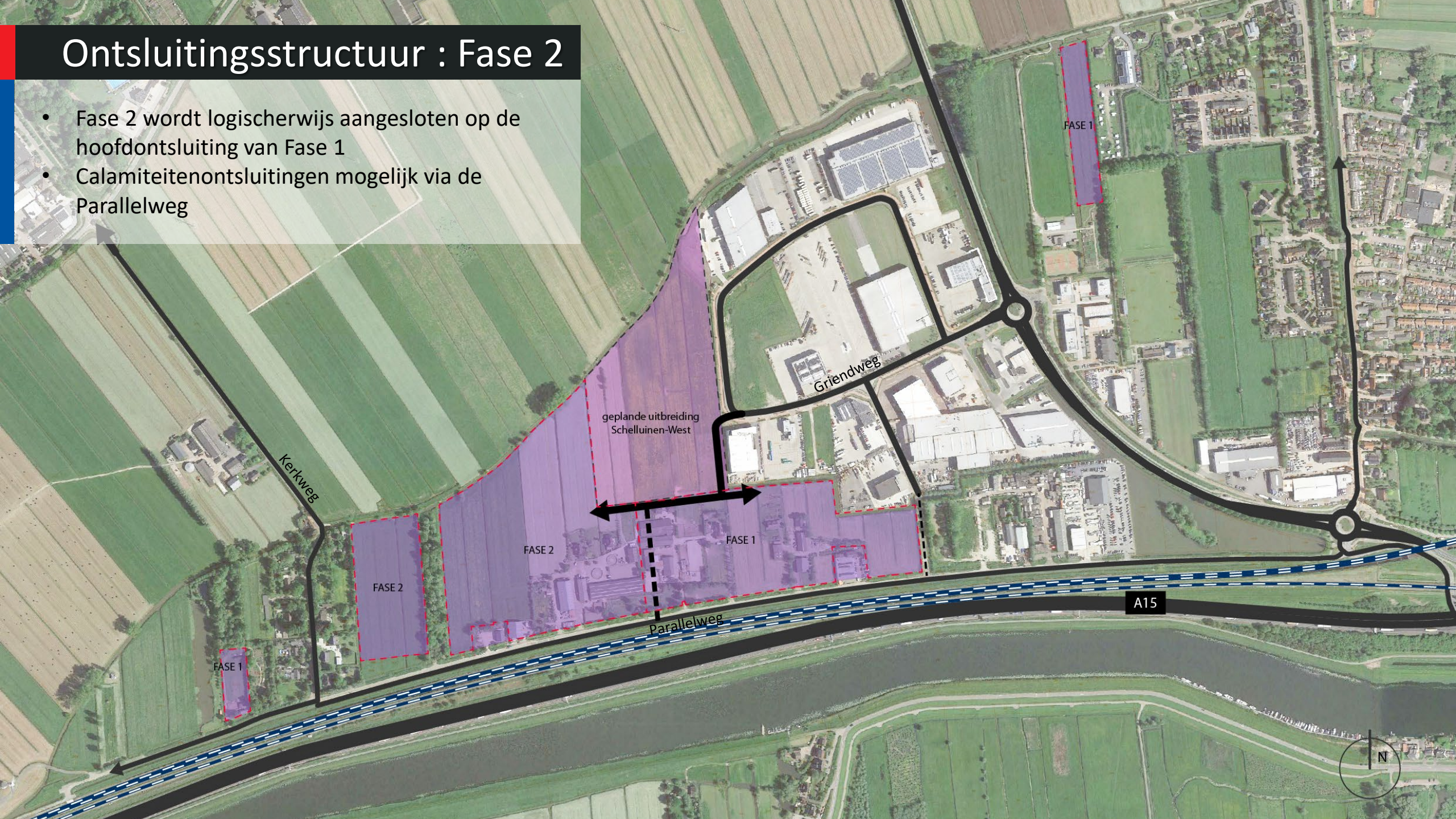
Ontsluitingsstructuur : Fase 1

- Fase 1 wordt ontsloten via de Griendweg.



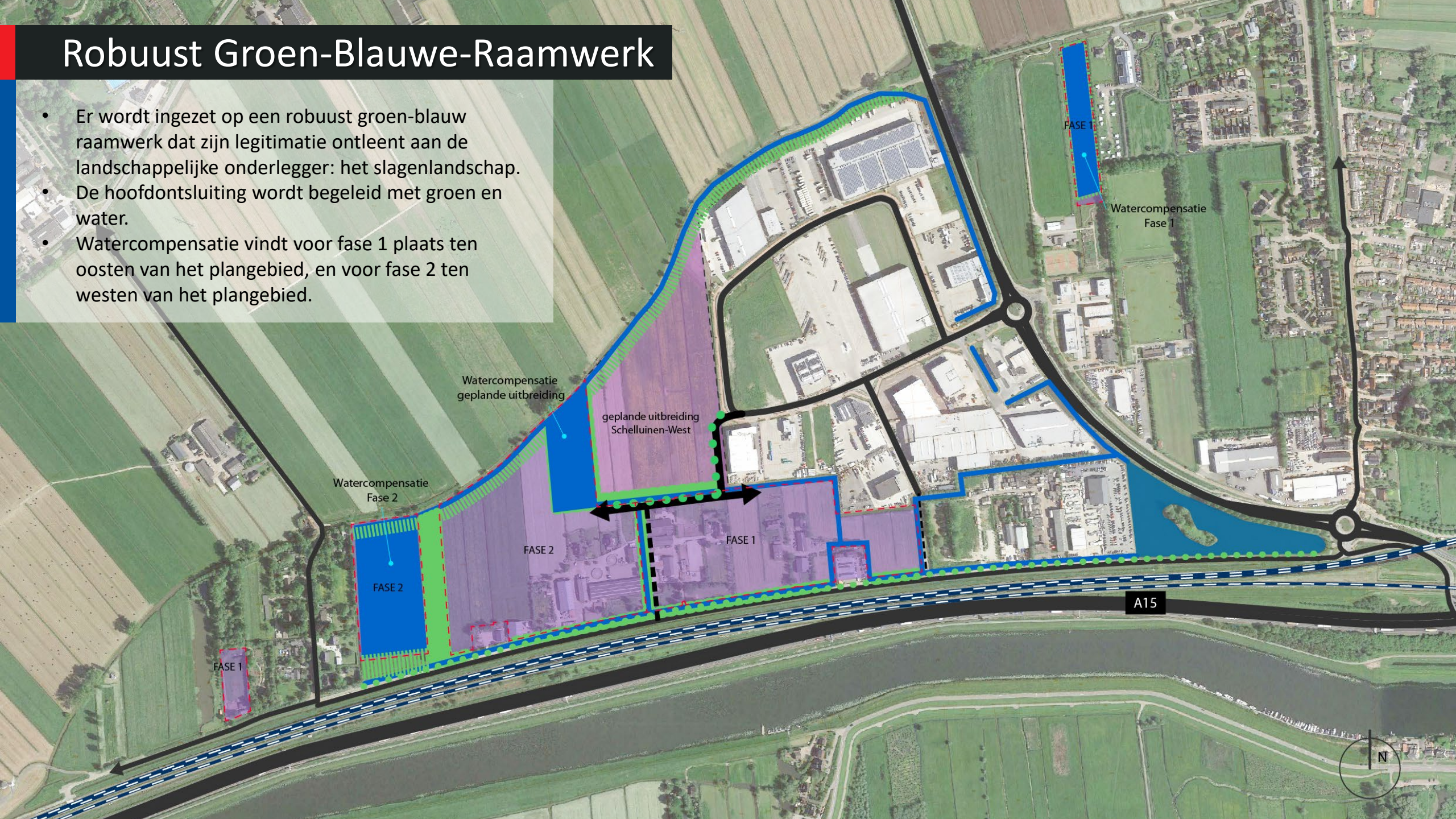
Ontsluitingsstructuur : Fase 2

- Fase 2 wordt logischerwijs aangesloten op de hoofdontsluiting van Fase 1
- Calamiteitenontsluitingen mogelijk via de Parallelweg



Robuust Groen-Blauwe-Raamwerk

- Er wordt ingezet op een robuust groen-blauw raamwerk dat zijn legitimatie ontleent aan de landschappelijke onderlegger: het slagenlandschap.
- De hoofdontsluiting wordt begeleid met groen en water.
- Watercompensatie vindt voor fase 1 plaats ten oosten van het plangebied, en voor fase 2 ten westen van het plangebied.



Duurzaamheid

Het handboek duurzaamheid voor gebiedsontwikkelingen van Gemeente Molenlanden wordt als vertrekpunt gebruikt bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Klimaatadaptatie op eigen kavel

- De ambitie is om hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk op eigen kavel vast te houden. Er wordt gekeken naar multifunctioneel ruimtegebruik. Daarvoor wordt onder andere onderzoek gedaan naar wateropvang op daken, daarnaast is ondergrondse waterberging niet uitgesloten.
- De intentie is om alle bedrijfspanden te voorzien van groene daken en/of zonnepanelen.
- Langs de randen naar het open landschap toe en de Parallelweg wordt zoveel mogelijk ingezet op het realiseren van verzorgde gevels van de bebouwing, zoals bijvoorbeeld groene gevels.
- Daarnaast zullen de eigenaren zich inspannen voor een klimaatadaptieve inrichting, zoals tenminste halfverharding (bijv. grasbetontegels) voor parkeerplaatsen.

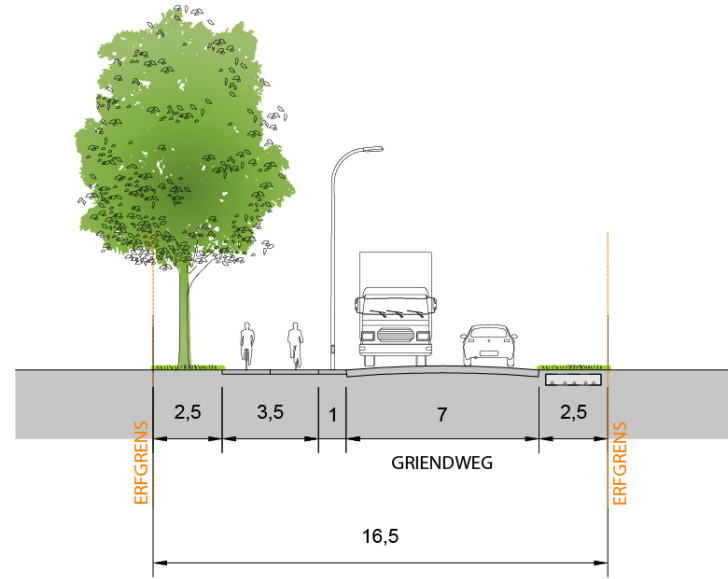
Klimaatadaptatie in de openbare ruimte

- Het plan zal conform de uitgangspunten van het waterschap doorgerekend worden om voldoende watercompensatie te realiseren.
- Aandacht voor een robuust, klimaatbestendig en hittestressbestendige inrichting van de openbare ruimte.
- Hoofdontsluiting wordt begeleid met groen en water.
- Rekening houden en ruimte reservering voor het inpassen van bomen en ondergrondse infrastructuur.

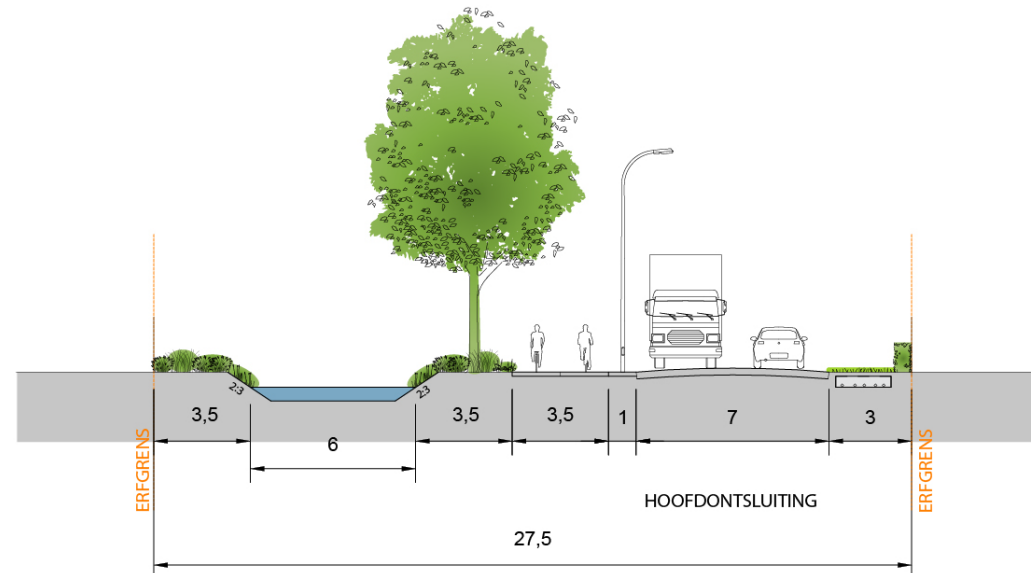


Principe profiel hoofdontsluiting

- Bestaand profiel Griendweg

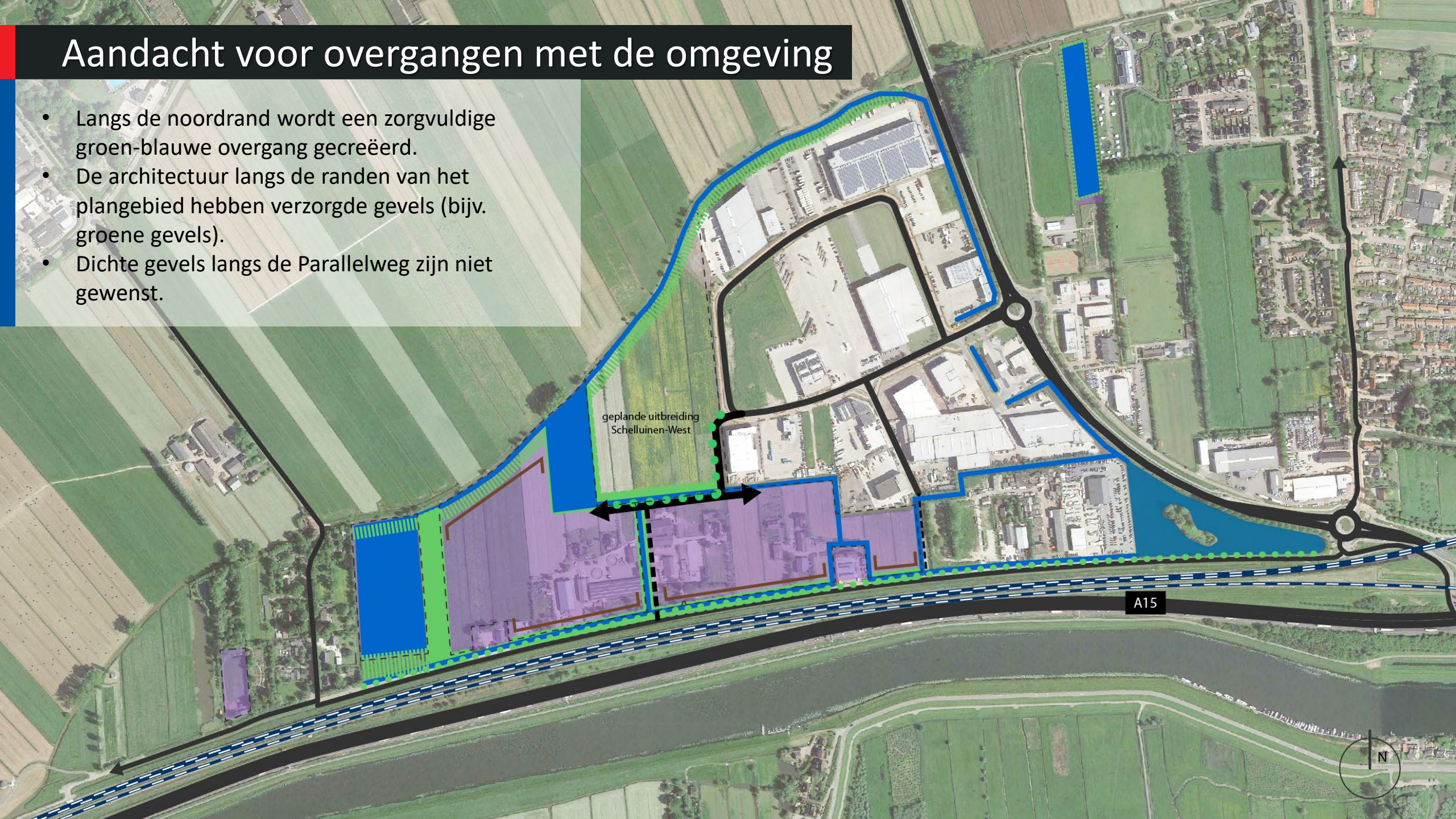


- Hoofdontsluiting Fase 1



Aandacht voor overgangen met de omgeving

- Langs de noordrand wordt een zorgvuldige groen-blaue overgang gecreëerd.
- De architectuur langs de randen van het plangebied hebben verzorgde gevels (bijv. groene gevels).
- Dichte gevels langs de Parallelweg zijn niet gewenst.



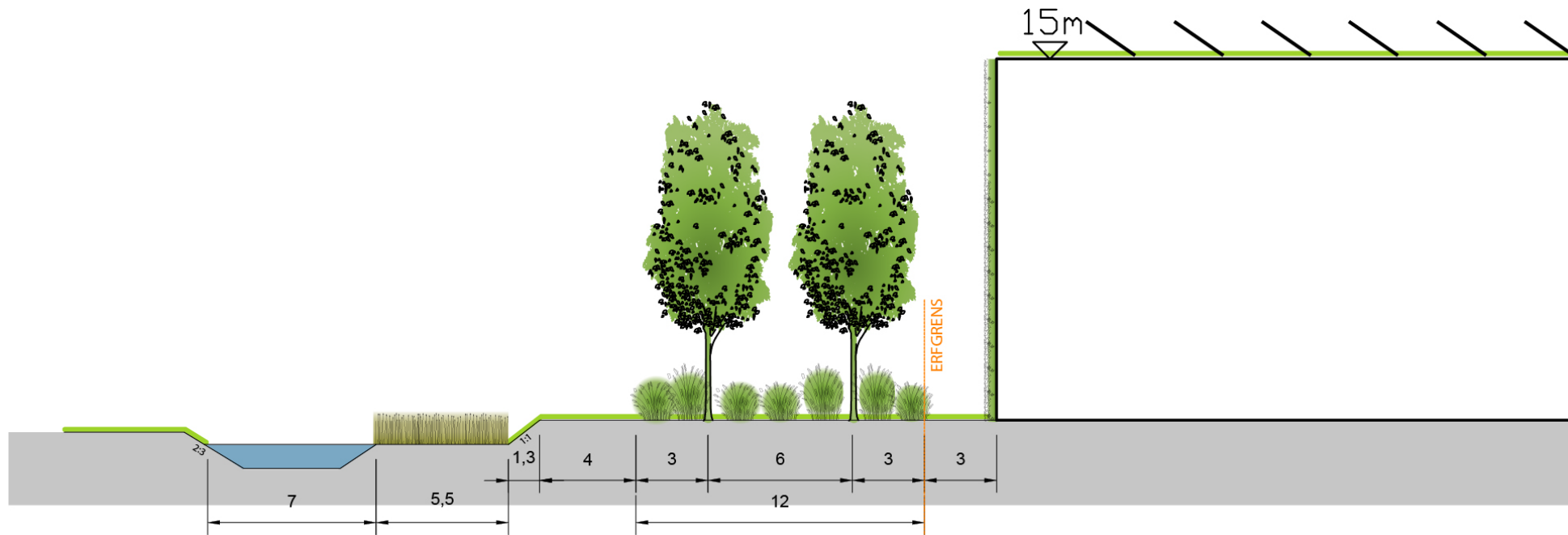
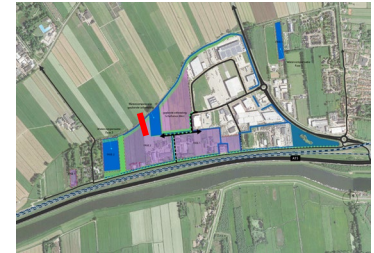
Aandacht voor overgangen met de omgeving

- Groene klimaatadaptieve inrichting, met ruimte voor groen en water.
- Natuurvriendelijke oevers.
- Langs het open landschap, bijv. watergang in combinatie met bosschages of groene wallen.
- Maximaal inzetten op groene gevels en daken.



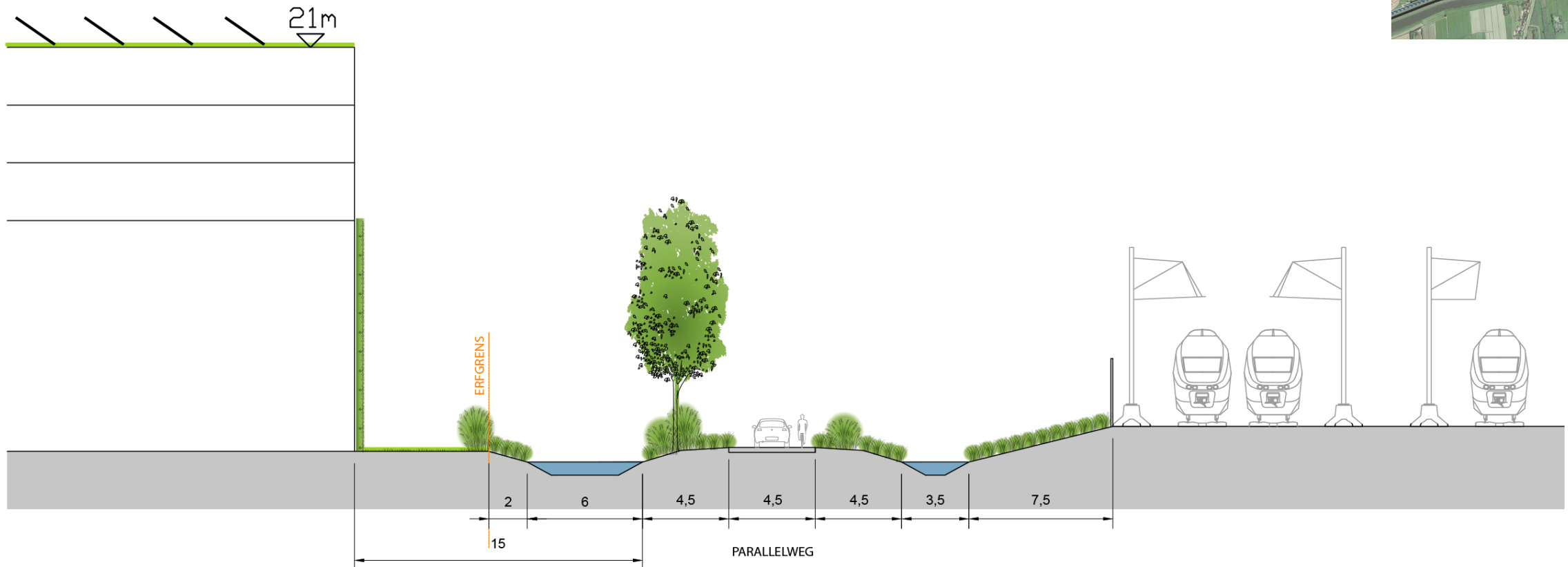
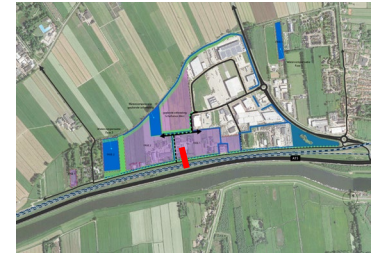
Principe profiel noordrand

- Langs de noordrand wordt een zorgvuldige groen-blauwe overgang gecreëerd.
- Het profiel voor de noordrand voor de geplande uitbreiding Schelluinen-West wordt doorgezet in het plangebied.
- Er wordt waar mogelijk ingezet op groene gevels van de gebouwen aan deze zijde van het plangebied.
- De maximale bouwhoogte aan deze zijde is 15 meter.
- De intentie is om alle bedrijfspanden te voorzien van groene daken en/of zonnepanelen.



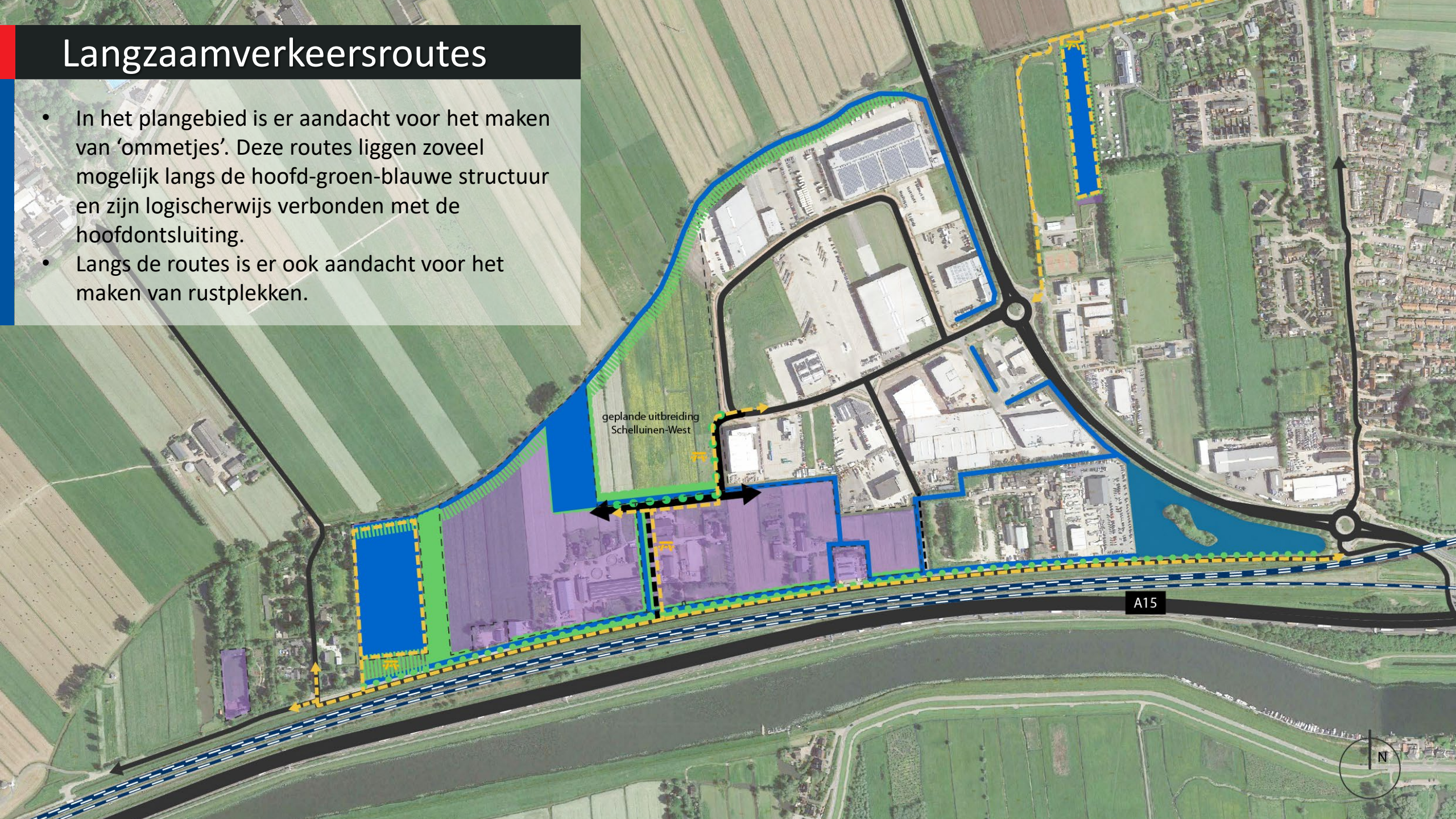
Principe profiel Parallelweg

- Langs de Parallelweg blijft het groene karakter behouden en waar mogelijk versterkt.
- De greppel langs het plangebied wordt verbreed naar 6 meter.
- Er wordt waar mogelijk ingezet op groene gevels op de onderste verdiepingen van de gebouwen in het plangebied.
- Op de bovenste verdiepingen is een verbijzondering mogelijk in verband met de zichtlocatie.
- De maximale bouwhoogte aan deze zijde is 21 meter.
- De intentie is om alle bedrijfsspanden te voorzien van groene daken en/of zonnepanelen.



Langzaamverkeersroutes

- In het plangebied is er aandacht voor het maken van 'ommetjes'. Deze routes liggen zoveel mogelijk langs de hoofd-groen-blauwe structuur en zijn logischerwijs verbonden met de hoofdontsluiting.
- Langs de routes is er ook aandacht voor het maken van rustplekken.



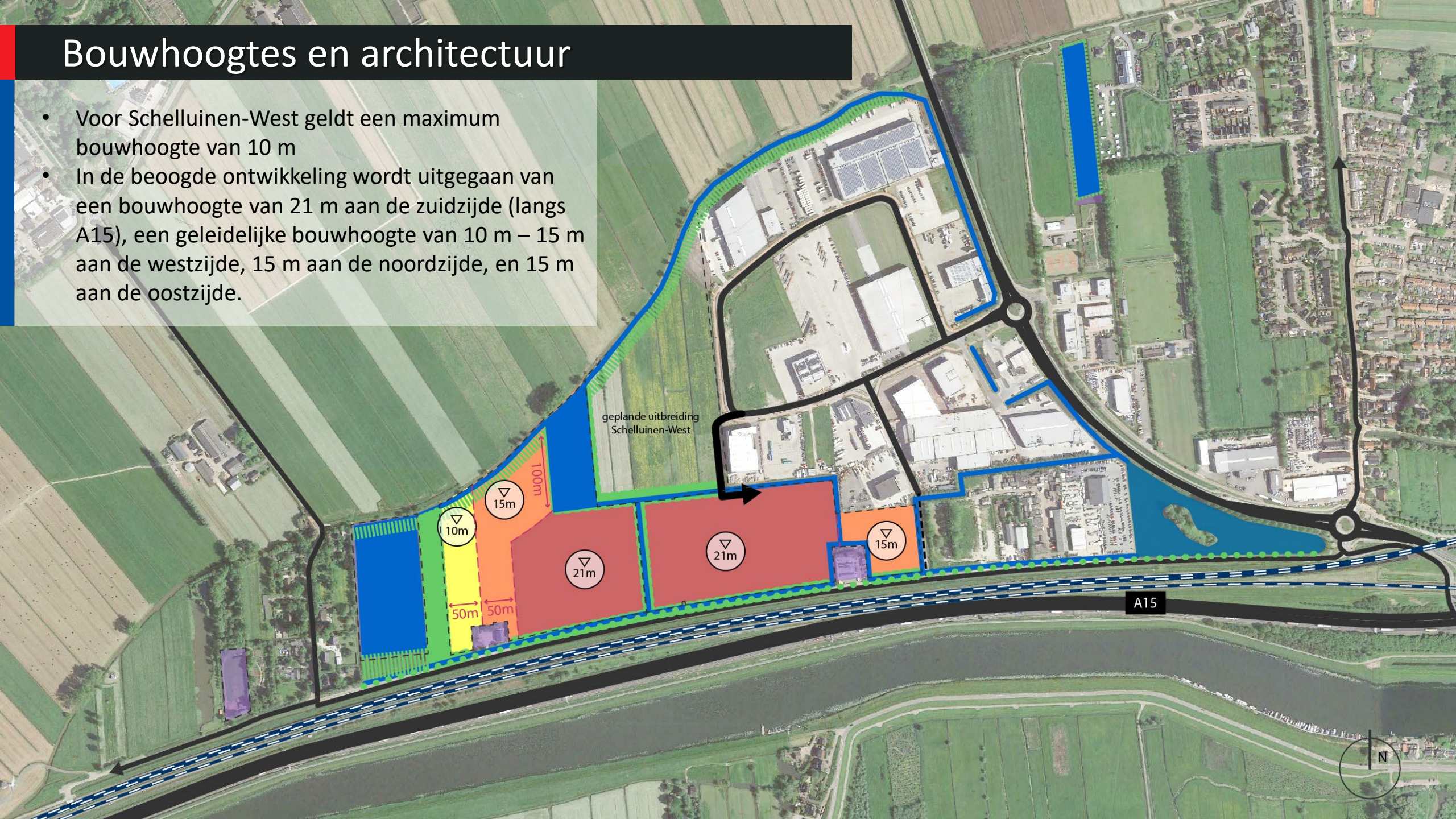
Langzaamverkeersroutes en rustplekken

- Groen-blauwe structuren hebben een positieve invloed op de gezondheid en mentaal welbevinden en zorgt voor minder stress.
- Aandacht voor het maken van 'ommetjes'.



Bouwhoogtes en architectuur

- Voor Schelluinen-West geldt een maximum bouwhoogte van 10 m
- In de beoogde ontwikkeling wordt uitgegaan van een bouwhoogte van 21 m aan de zuidzijde (langs A15), een geleidelijke bouwhoogte van 10 m – 15 m aan de westzijde, 15 m aan de noordzijde, en 15 m aan de oostzijde.



Bouwhoogtes en architectuur

Bouwhoogtes

- Een geleidelijke overgang van een maximum bouwhoogte van 21 meter aan de zuidzijde langs de A15, naar een maximum bouwhoogte van 15m tot 10 m aan de noord- en westzijde.

Architectuur:

- Verzorgde gevels langs de randen, bijv. groene gevels.
- Langs de Parallelweg, bijv. groene gevels op de eerste bouwlagen en een architectonische fraaie uitwerking op de bovenverdieping.



Duurzaamheid

Het handboek duurzaamheid voor gebiedsontwikkelingen van Gemeente Molenlanden wordt als vertrekpunt gebruikt bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Energie

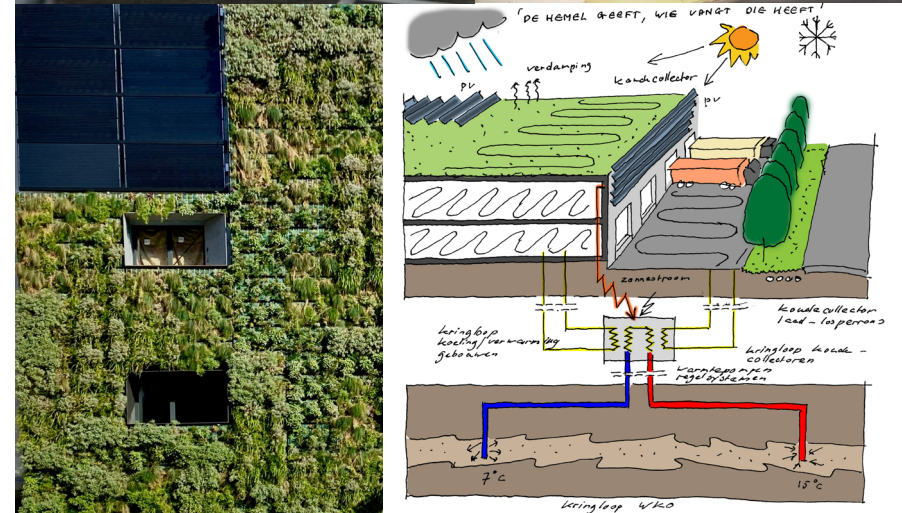
- Er wordt voldaan aan de geldende BENG-eisen. Daarnaast is de ambitie is om energieopwekkend te bouwen, door middel van het toepassen van bijvoorbeeld wtw units en zonnepanelen op daken en/of boven parkeerplaatsen.
- De intentie is om alle bedrijfspanden te voorzien van groene daken en/of zonnepanelen.

Mobiliteit

- Er zullen per kavel voldoende laadpalen voor elektrische auto's gerealiseerd worden.
- Er is in het plangebied aandacht voor een goede aansluiting met bestaande langzaamverkeersroutes, zoals aansluiting met de Griendweg en Parallelweg om fietsgebruik te stimuleren.

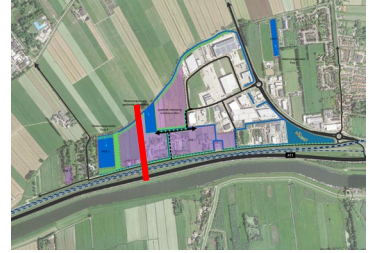
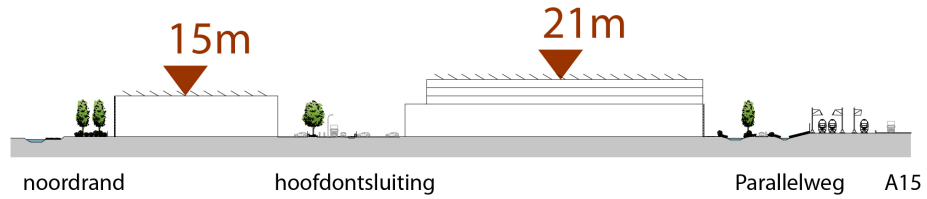
Circulariteit

- Gebouwen worden zoveel mogelijk circulair ontwikkeld door in het ontwerp hiermee rekening te houden, het materiaalgebruik zoveel mogelijk te beperken en kringlopen te sluiten.

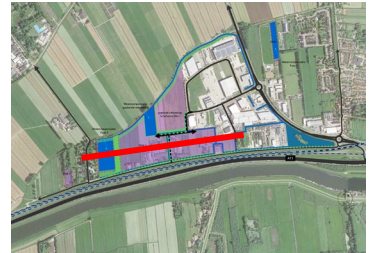
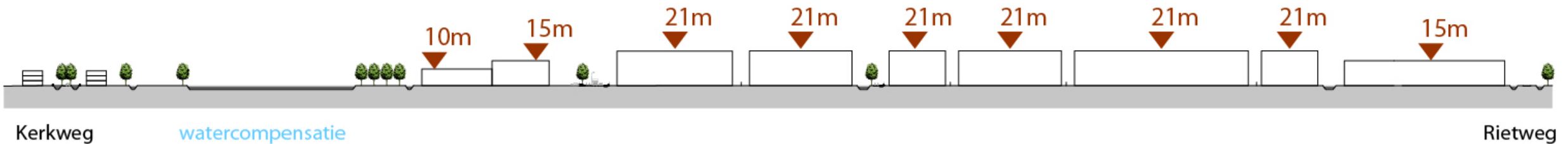


Principe doorsneden

- Noord-zuid



- Oost-west



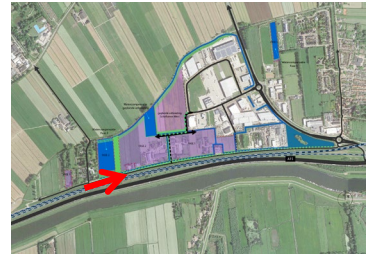
Impressie bouwhoogtes

Indicatieve verkaveling



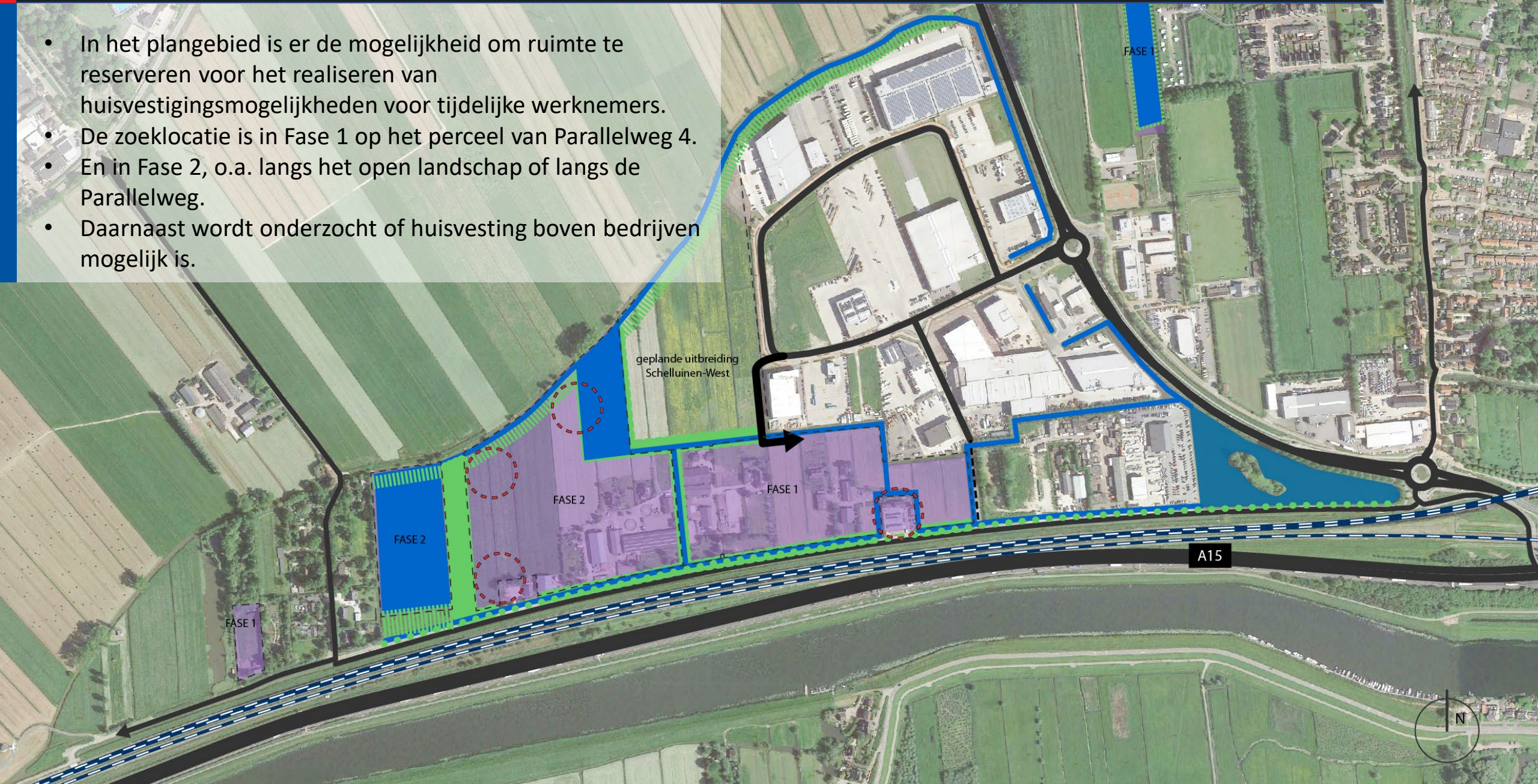
Impressie bouwhoogtes

Indicatieve verkaveling
Impressie Parallelweg



Zoeklocatie voor huisvestingsmogelijkheden voor tijdelijke werknemers

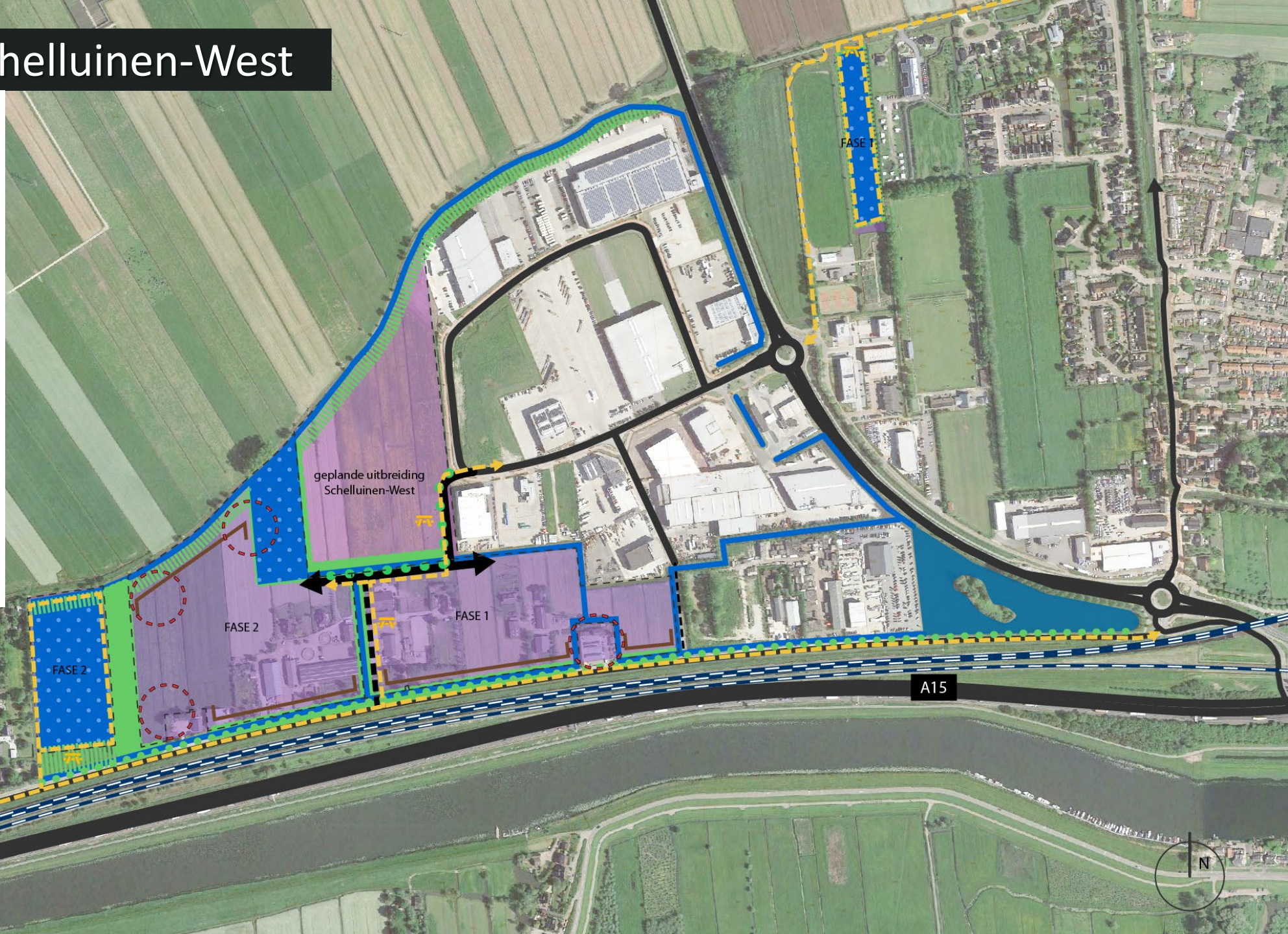
- In het plangebied is er de mogelijkheid om ruimte te reserveren voor het realiseren van huisvestingsmogelijkheden voor tijdelijke werknemers.
- De zoeklocatie is in Fase 1 op het perceel van Parallelweg 4.
- En in Fase 2, o.a. langs het open landschap of langs de Parallelweg.
- Daarnaast wordt onderzocht of huisvesting boven bedrijven mogelijk is.



Gebiedsvisie Schelluinen-West

LEGENDA

-  Bedrijventerrein
-  Verzorgde gevels langs de randen
-  Hoofdontsluiting
-  Calamiteiten ontsluiting
-  Waterstructuur
-  Watercompensatie
-  Groen
-  Groene overgang naar het landschap
-  Bomen langs ontsluiting
-  Langzaamverkeersroutes
-  Indicatieve rustplekken langs langzaamverkeersroutes
-  Zoeklocatie huisvestingsmogelijkheden voor tijdelijke werknemers



Indicatieve verkavelingsstructuur

1. Hoogwerkersservice
2. FullTank
3. Montapacking
4. Tastemakers
5. Niet nader te noemen 'Molenlands' bedrijf

