

## Collegevoorstel

Onderwerp	:	principeverzoek Parallelweg 5, 7, 8 te Schelluinen
Zaaknummer	:	1125404
Portefeuille	:	Wethouder Teunis Jacob Slob
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	art 5 1-2c

### Gevraagd Besluit

Het college van Molenlanden besluit:

1. Voor de locaties Parallelweg 4-8 te Schelluinen in principe medewerking te verlenen aan een integrale bedrijfsontwikkeling zoals aangevraagd in het principeverzoek van 4 oktober 2021 en omschreven als fase 1 en fase 2, omdat dat dit past binnen de Visie Bedrijventerreinen;
2. Hierbij de volgende voorwaarden te stellen:
  - a. De uitwerking integraal plaatsvindt voordat de benodigde ruimtelijke procedure wordt opgestart, onder andere omdat aspecten zoals verkeer en riolering gebaseerd dienen te zijn op de volledige ontwikkeling;
  - b. De uitwerking en fasering afgestemd wordt in lijn met de gemeentelijke Visie Bedrijventerreinen, de regio en de provincie;
  - c. De ontsluiting voor motorvoertuigen van en naar de nieuwe bedrijven plaatsvindt via een nog aan te leggen weg die aansluit op de Griendweg, zoals aangegeven in de afbeelding bij argument 1.2;
  - d. Een groenstrook van 12m gerealiseerd wordt, die aansluit op de bestaande groenstructuur en landschappelijke inpassing onderdeel uitmaakt van het plangebied;
  - e. Wanneer Parallelweg 4 geen onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling, de groenstrook als bedoeld onder d, tussen het perceel Parallelweg 4 en het transportcentrum Schelluinen-West komt te liggen.
  - f. De watercompensatie in afstemming met het Waterschap binnen of buiten het plangebied gerealiseerd wordt, maar in ieder geval binnen het peilgebied.
  - g. De stedenbouwkundige voorwaarden nader worden uitgewerkt waarbij vanuit zuinig ruimtegebruik onderzocht moet worden welke maximale bouwhoogte aanvaardbaar is en een hoogte van 12,5m in ieder geval akkoord is;
  - h. Het handboek duurzaamheid bij gebiedsontwikkeling Molenlanden wordt toegepast;
  - i. Er wordt gestreefd naar dubbelruimtegebruik en dakoppervlakken worden in ieder geval dubbel gebruikt (bijvoorbeeld zonnepanelen, groen dak, parkeren, verblijf);
  - j. Er wordt geborgd dat uitgifte van de bedrijfspercelen in eerste instantie plaatsvindt aan Molenlandse bedrijven en in tweede instantie aan bedrijven uit de regio;
  - k. Huisvesting van arbeidsmigranten dient onderdeel uit te maken van de totale bedrijfsontwikkeling. Uitwerking en zorgvuldige communicatie en participatie zijn hierbij aandachtspunten;
  - l. Voor wat betreft de rol van de gemeente bij de uitwerking en ontwikkeling onderzoeken of de gemeente een PPS aan wil gaan of dat de gemeente een faciliterende rol inneemt. Hiertoe eerst samen met initiatiefnemer onderzoeken hoe PPS eruit kan zien en wat bijbehorende kansen, risico's, rolverdeling, aandachtspunten zijn. Wanneer de uitkomst dat geen PPS wordt aangegaan, wordt het kostenverhaal voor de uitwerking geborgd middels een intentieovereenkomst die afgesloten dient te zijn voordat gestart wordt met de uitwerking, het verdere kostenverhaal wordt geborgd middels een anterieure

overeenkomst die afgesloten dient te zijn alvorens de r.o.-procedure formeel wordt opgestart.

## Inleiding

Op 4 oktober 2021 hebben wij namens Hamburger Vastgoed VII een principeverzoek ontvangen waarin gevraagd wordt om medewerking aan een bedrijfsontwikkeling op de percelen Parallelweg 4, 5 en 7 te Schelluinen (fase 1) en op het perceel Parallelweg 8 (fase 2). Met fase 1 en fase 2 uit het principeverzoek wordt per saldo circa 6ha bedrijfsbestemming toegevoegd. Het totale gebied wat herontwikkeld wordt met dit principeverzoek bedraagt circa 8ha (waarvan een deel al de bedrijfsbestemming heeft).

Op 14 december 2021 heeft de initiatiefnemer zijn commitment uitgesproken om, in afstemming met de gemeente, een meer integrale bedrijfsontwikkeling te zullen onderzoeken. Daarbij heeft de initiatiefnemer aangegeven dat het voor hem essentieel is dat het college een standpunt inneemt over in ieder geval fase 1, omdat daarmee enige zekerheid ontstaat over de haalbaarheid. Op basis van deze zekerheid koopt hij vervolgens grond aan van ROMS voor een goede ontsluiting op de Griendweg. Dit maakt de weg vrij om een verdere, integrale bedrijfsontwikkeling te kunnen onderzoeken. In het kader van een integrale bedrijfsontwikkeling heeft de initiatiefnemer op 15 december jl. een verkennend gesprek met de aangrenzende eigenaar gehad.

Ook heeft de initiatiefnemer aangegeven dat met de eigenaar van Parallelweg 4 gesproken wordt, maar dat er nog geen overeenstemming is over herontwikkeling van het perceel. Vooralsnog maakt dit perceel geen onderdeel uit van het principeverzoek.

Het plangebied fase 1 van dit principeverzoek betreft aldus het onderstaande:



Het oppervlak binnen de witte arcering is circa 48.000m<sup>2</sup> en is in eigendom van de initiatiefnemer. Hiervan heeft reeds een oppervlakte van 15.500m<sup>2</sup> de bestemming 'Bedrijf'. Met dit principeverzoek neemt het oppervlak met de bestemming 'Bedrijf' toe met circa 32.500m<sup>2</sup>. De initiatiefnemer heeft als wens het rood gearceerde te betrekken bij fase 1. Wanneer het rood gearceerde betrokken kan worden in fase 1 is dat een pre, maar geen must voor de beoogde ontwikkeling.

In het principeverzoek wordt ook gevraagd of een verdere bedrijfsontwikkeling op het perceel Parallelweg 8 te Schelluinen/Giessenburg tot de mogelijkheden behoort, waarbij een centrale huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten een optie is (fase 2). Het totale plangebied dat in het principeverzoek is opgenomen heeft een oppervlakte van circa 80.000m<sup>2</sup>, waarvan circa 20.000m<sup>2</sup> reeds de bestemming 'Bedrijf' heeft. De overige percelen hebben de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch-paardenstoeterij met bouwvlak', 'Groen' en 'Tuin'. Zoals reeds aangegeven zal de initiatiefnemer, in samenwerking met de gemeente, onderzoeken hoe een integrale bedrijfsontwikkeling eruitziet die past binnen de Visie Bedrijventerreinen (planning: februari 2022).



Afbeelding: de verbeelding van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Giessenlanden', 'Parallelweg 7-8' en het nu nog geldende 'Schelluinen-West' ingetekend in het plangebied van het principeverzoek fase 1 en 2.

## Eerdere besluiten

Dit verzoek heeft een relatie met het bestemmingsplan Schelluinen West fase 2. Dit bestemmingsplan wordt in maart 2022 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt een insteekweg naar het perceel Parallelweg 8 mogelijk gemaakt, waarmee de mogelijkheid van een goed ontsloten bedrijventerrein ontstaat. Het bestemmingsplan Schelluinen West fase 2 doet geen uitspraak over de wenselijkheid van uitbreiding bedrijventerrein langs de Parallelweg.

In verband met dit principeverzoek heeft eind oktober jl. een bestuurlijk gesprek plaatsgevonden met wethouders Bikker en Slob en de initiatiefnemer, de heren art 5 1-2e en art 5 1-2e t was een verkennend gesprek.

De Visie Bedrijventerreinen Molenlanden is in voorbereiding. De Visie is als concept toegelicht aan het college op 11 januari 2022. Het college heeft daarop uitgesproken dat een principebesluit over dit principeverzoek mogelijk is. Deze visie is nog niet vastgesteld door de raad. In de Visie Bedrijventerreinen is becijferd dat in Molenlanden t/m 2030 uitbreiding bedrijventerreinen nodig is. De bandbreedte is 6,5 tot 17ha, waarbij geadviseerd wordt de bovenkant van de bandbreedte te hanteren. Het gebied ten westen van Schelluinen-West en langs de Parallelweg is als meest kansrijk en wenselijk gebied opgenomen in de Visie Bedrijventerreinen.

## Beoogd effect

Het effect dat beoogd wordt is een passende en integrale bedrijventerreinontwikkeling die past in de Visie Bedrijventerreinen. Van belang is dat er nieuw bedrijfsaanbod wordt gecreëerd zodat bedrijven in Molenlanden zich kunnen ontwikkelen. Met een principebesluit over het principeverzoek wordt voor de initiatiefnemer de weg vrijgemaakt om onder andere een goede ontsluitingsmogelijkheid te verwerven en verdere grondverwerving te onderzoeken. De voorwaarden bij dit principebesluit borgen dat fase 1 en 2 alleen kunnen worden uitgewerkt als de totale, integrale bedrijventerreinontwikkeling betrokken wordt.

Er wordt op dit moment een standpunt aan het college gevraagd vanwege de relatie met het bestemmingsplan Schelluinen-West fase 2. Voor Schelluinen-West fase 2 wordt het bestemmingsplan zodanig aangepast dat alleen fase 2 onderdeel uitmaakt van het plangebied. De gronden die niet nodig zijn voor Schelluinen-West fase 2 behouden hun huidige bestemming 'Bedrijventerrein-uit te werken'. Het is alleen logisch om het bestemmingsplan voor Schelluinen-West fase 2 op deze manier vast te stellen als de gemeente de intentie heeft om de resterende gronden voor bedrijventerrein te gaan benutten. Met dit voorstel spreekt het college die intentie uit.

Dit voorstel is het gevolg van het programma Werken & Recreëren.

## Argumenten

### *1.1 Principeverzoek is voor Molenlandse bedrijven met uitbreidingsbehoefte*

Fase 1 is beoogd voor een nieuwe vestiging van Montapacking (huidige hoofdvestiging in Molenaarsgraaf) en de uitbreiding van enkele bedrijven op Schelluinen-West. Deze bedrijven hebben concreet behoefte aan uitbreidingsruimte. Wanneer Parallelweg 4 mee zou doen in de herontwikkeling wordt ook een aantal kleinere bedrijfsruimten onderdeel van fase 1. Fase 2 is eveneens beoogd voor bedrijven uit Molenlanden of bedrijven met een stevige relatie met Molenlanden.

### *1.2 Adviezen ten aanzien van verkeer en riolering: ontwikkeling fase 1 en 2 is haalbaar*

De adviezen ten aanzien van verkeer en riolering zijn positief. Er zijn aanpassingen nodig voor wat betreft de riolering. Wanneer het aspect riolering tijdig bekeken wordt voor de volledige ontwikkeling is dit goed in te passen.

Voor wat betreft verkeer is geadviseerd nieuwe bedrijfsontwikkelingen niet te ontsluiten via de Parallelweg, maar via de Griendweg en daarnaast eventueel via de Rietweg. Het exacte profiel van de ontsluitingsweg die aansluit op de Griendweg wordt definitief bekeken bij de uitwerking van de plannen. Er dient rekening gehouden te worden met een maximale profielbreedte van 16,5m (rijbaan, fietspad, berm). De ontsluitingsweg dient op de locatie te liggen zoals in onderstaand kaartje aangegeven:





De initiatiefnemer heeft reeds in overleg met de gemeente en ROM-s gezorgd voor een ontsluitingsmogelijkheid via Schelluinen-West fase 2. Met een grondruilovereenkomst wordt dit verder vastgelegd tussen initiatiefnemer en ROM-s.

*1.3 Ten aanzien van watercompensatie, groenstrook, landschappelijke inpassing, percentage bebouwing, hoogte van de bebouwing, duurzaamheid is een nadere uitwerking nodig*

Het principeverzoek betreft de vraag of de locatie Parallelweg 4-8 in aanmerking komt voor een bedrijfsontwikkeling. Het verzoek bevat nog geen stedenbouwkundige uitgangspunten. Dit dient dan ook verder uitgewerkt te worden en beoordeeld te worden door de gemeente. Verschillende momenten van overleg en afstemming met de initiatiefnemer, het waterschap en provincie zullen hierbij nodig zijn. Verschillende disciplines van de gemeentelijke organisatie zullen betrokken worden bij de uitwerking.

Ten aanzien van de groenstrook rust vanwege Schelluinen-West fase 1 reeds een kwalitatieve verplichting op het perceel Parallelweg 5 om een groenstrook te planten en in stand te houden. De aanwezige rij bomen voldoet nog niet volledig aan de kwalitatieve verplichting. Wanneer het perceel Parallelweg 4 niet meedoet in de herontwikkeling dient de groenstrook versterkt te worden op de huidige locatie tot een volwaardige groenstrook. Wanneer het perceel Parallelweg 4 wel meedoet in de herontwikkeling, zijn er geen bedrijfswoningen meer op dit deel van de Parallelweg. De groenstrook kan dan ook op een andere plek binnen het plangebied gesitueerd worden. De groenstrook dient een doorgaand karakter te hebben en aan te sluiten op de bestaande groenstructuur. Voor wat betreft de breedte van de groenstrook kan een parallel getrokken worden met Schelluinen-West fase 2. Daar is een groenstrook van 12m als voorwaarde gesteld. Met een voorstel dat door de gemeente beoordeeld is als kwalitatief gelijkwaardig, kan eventueel afgeweken worden van deze breedte.

*1.4 Huisvesting van arbeidsmigranten dient onderdeel uit te maken van de totale bedrijfsontwikkeling en daarmee ook van fase 1.*

In 2019 heeft de raad de Beleidsnotitie arbeidsmigranten vastgesteld. Een centrale huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten is een van de opgaven die is opgenomen in dit beleid. De locatie van dit principeverzoek is potentieel geschikt voor een centrale huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten. Daar komt bij dat met het uitbreiden van de oppervlakte bedrijfsbestemming er meer vraag verwacht mag worden naar arbeidsmigranten. Om deze twee redenen wordt geadviseerd om een centrale huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten onderdeel te laten zijn van de totale bedrijfsontwikkeling. De exacte locatie, omvang en voorzieningen dienen uitgewerkt en

afgestemd met de gemeente te worden. Gedacht wordt aan de westelijke rand van de bedrijfsontwikkeling die grenst aan het open buitengebied. De omvang dient afgestemd te zijn op de beleidsnotitie arbeidsmigranten en dient aan te sluiten bij de schaal en draagkracht van Giessenburg en Schelluinen.

Eind 2021 heeft met de bekende huisvesters, de initiatiefnemer van dit verzoek en de gemeente een gesprek plaatsgevonden. De uitkomst van dit gesprek is dat alle huisvesters gezamenlijk gebruik zullen maken van de centrale huisvestingslocatie in het plangebied van dit principeverzoek.

Over dit principebesluit en over de uitwerking dient zorgvuldig gecommuniceerd te worden en een omgevingsdialoog dient onderdeel te zijn van de uitwerking.

#### *1.5 Kostenverhaal vindt plaats conform de Nota Kostenverhaal*

De gemeentelijke Nota Kostenverhaal maakt onderscheid tussen nieuwe ontwikkelingen met een relatief bescheiden omvang en een grote omvang. Het voorliggende principeverzoek betreft een grote omvang. Hier hoort bij dat tussen principebesluit en start van de formele r.o.-procedure door de gemeente veel tijd besteed wordt. Daarom wordt met de initiatiefnemer na het principebesluit een intentieovereenkomst afgesloten om deze kosten te verhalen. Bij start van de formele r.o.-procedure wordt een anterieure overeenkomst afgesloten waarmee de eventuele overige kosten verhaald worden en de benodigde privaatrechtelijke afspraken vastgelegd worden. Onder andere de aanleg van de weg en de overdracht van de gerealiseerde weg aan de gemeente zullen hierin worden vastgelegd.

#### *1.6 Het principeverzoek past zowel voor fase 1 als voor fase 2 in de Visie Bedrijventerreinen Molenlanden.*

Fase 1 en 2 betreft een toevoeging bedrijfsbestemming van ca. 6ha. Deze locatie wordt in de Visie Bedrijventerreinen het meest geschikt bevonden voor een bedrijfsontwikkeling, omdat de Parallelweg een zone is waar reeds verschillende bedrijven gevestigd zijn en gevoelige functies zoals woningen op geruime afstand liggen. Daarbij komt dat de locatie is gelegen naast het transportcentrum en de A15/Betuwelijn. De ruimtelijke kwaliteit en de potentie in ruimtelijke/landschappelijke kwaliteit van deze zone is laag. De locatie kan goed ontsloten worden wanneer een verbinding wordt gemaakt met de Griendweg. De mogelijkheid voor deze verkeersontsluiting is voorzien in het bestemmingsplan Schelluinen-West fase 2. De grondslag is relatief gunstig en aansluiting op het rioleringsstelsel is goed mogelijk, met een relatief beperkte voorziening.

In de Visie Bedrijventerreinen is becijferd hoeveel hectare nieuw bedrijventerrein in de gemeente Molenlanden nodig is. In de periode t/m 2030 betreft dit een oppervlakte tussen de 6,5 en 17ha, waarbij geadviseerd wordt de bovenkant van de bandbreedte te hanteren. De planning is dat deze visie in februari 2022 aan de raad wordt voorgelegd voor vaststelling.

#### *1.7 Relatie met bestemmingsplan Schelluinen-West fase 2*

Dit verzoek heeft een relatie met het bestemmingsplan Schelluinen West fase 2. Dit bestemmingsplan wordt in maart 2022 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend, door de eigenaar van Parallelweg 8 en door Hamburger Vastgoed VII. Als gevolg daarvan is onderzocht dat een insteekweg naar het perceel Parallelweg 8 en daarmee naar het plangebied van dit principeverzoek mogelijk gemaakt kan worden. Het bestemmingsplan Schelluinen West fase 2 doet geen uitspraak over de wenselijkheid van uitbreiding bedrijventerrein langs de Parallelweg.

Omdat ook planschade werd genoemd in de zienswijze van de eigenaar van Parallelweg 8 is onderzocht of dit risico weggenomen wordt wanneer de voorliggende bedrijfsontwikkeling plaatsvindt. Gebleken is dat dit deels het geval is. Met een positief principebesluit is Hamburger Vastgoed VII bereid een deel van het risico op zich te nemen. Afspraken hierover worden in een aparte overeenkomst vastgelegd.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Parallelweg 4 is (vooralsnog) geen onderdeel van het principeverzoek*

Het perceel Parallelweg 4 maakt geen onderdeel van dit principebesluit. Omdat dit perceel volledig de bestemming 'Bedrijf' heeft is dit op zich geen knelpunt. De initiatiefnemer is wel in gesprek met de eigenaar van dit perceel. Wanneer de eigenaar van het perceel mee zou willen doen in de bedrijfsontwikkeling, kan dat ingepast worden in de uitwerking. De



verwachting is dat wanneer dit perceel in de uitwerking meegenomen wordt, de vraag wordt gesteld aan de gemeente om een woonbestemming toe te kennen op een perceel elders. Hierover zal dan een aanvullend standpunt van het college worden gevraagd.

### *1.2 Nog geen formeel standpunt bekend van regio en provincie*

Over dit principeverzoek heeft nog geen afstemming plaatsgevonden met de regio en de provincie. Met het waterschap heeft op hoofdlijnen overleg plaatsgevonden waaruit opgemaakt is dat waterspecten aandacht behoeven maar geen knelpunt hoeven te zijn. Met de regio zal bij de uitwerking afstemming plaatsvinden. Op voorhand wordt geen knelpunt gezien. Met de provincie heeft in december en 20 januari jl overleg plaatsgevonden. Daarbij is aangegeven dat Schelluinen-west-west als meest kansrijke locatie wordt gezien en dat overleg en afstemming bij de uitwerking nodig is. Ingeschat wordt dat de gevraagde ontwikkeling mogelijk zal zijn vanuit het provinciaal beleid bezien.

### *1.3 Borgen van de uitgifte van de percelen aan Molenlandse bedrijven of bedrijven uit de regio is lastig.*

Een van de initiatiefnemers is Montapacking. Het is daarmee vrijwel zeker dat dit bedrijf zich zal vestigen in fase 1 van het plangebied. De initiatiefnemer heeft aangegeven voornemens te zijn de percelen te verkopen aan bedrijven uit Molenlanden of, in tweede instantie, aan bedrijven uit de regio. Het is echter bestuursrechtelijk lastig om dat te borgen. De initiatiefnemer heeft aangegeven bereid te zijn met de gemeente samen te werken en dit onderwerp privaatrechtelijk te regelen. Het enige alternatief is dat de Gemeente zelf ontwikkelt en de percelen uitgeeft. Ook dan blijft dit een lastig punt wat geïllustreerd wordt door het voorbeeld transportcentrum Schelluinen-West.

Het grondbeleid van de gemeente gaat uit van een stimulerende en faciliterende rol van de gemeente indien er voldoende initiatief is. Daarnaast is de initiatiefnemer bereid tot het maken van afspraken over type bedrijven. Daarom wordt voorgesteld de ontwikkeling te laten aan de initiatiefnemer en als gemeente te sturen, te stimuleren en afspraken vast te leggen waar nodig.

## Extra uitleg bij de kosten

Zie argument 1.5.

## Communicatie

Dit principebesluit wordt gecommuniceerd aan de initiatiefnemer. Vanwege de verkeersontsluiting die in Schelluinen-West fase 2 een plek moet krijgen, wordt dit principebesluit ook gecommuniceerd aan de ROM-s. Daarnaast wordt dit principebesluit gecommuniceerd aan de bedrijvenvereniging van Schelluinen-West in het kader van participatie. De initiatiefnemer wordt geadviseerd het principebesluit te communiceren aan overige omwonenden en daarmee te overleggen in het kader van participatie.

## Vervolgstappen

Het vervolg bestaat uit het afsluiten van een intentieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer en het opstellen van een uitwerking van de beslispunten door de initiatiefnemer, in afstemming met de gemeente.

De uitwerking wordt voorgelegd aan het college. Na akkoord wordt de formele r.o.-procedure voorbereid.

## Bijlagen:

1. Principeverzoek Parallelweg 5 , Schelluinen, d.d. 4 oktober 2021
2. VERTROUWELIJK Memo Parallelweg Schelluinen West versie januari 2022



## Collegevergadering Molenlanden

<b>Dossiernummer</b>	1980
<b>Extern Zaak ID</b>	1125404
<b>Vertrouwelijk</b>	Nee
<b>Vergaderdatum</b>	1 februari 2022
<b>Agendapunt</b>	6
<b>Omschrijving</b>	Principeverzoek Parallelweg 5,7,8 te Schelluinen
<b>Eigenaar</b>	art 5 1-2e

Bijlagen
Collegevoorstel Parallelweg 5-7 Schelluinen - versie tbv bw 21122021
Bijlage Principeverzoek Parallelweg 5 Schelluinen d.d. 04-10-2021_compressed

Geagendeerd	Vergaderdatum
Collegevergadering Molenlanden	14 december 2021
Collegevergadering Molenlanden	21 december 2021
Collegevergadering Molenlanden	25 januari 2022
<b>Collegevergadering Molenlanden</b>	<b>1 februari 2022</b>

### Voorgesteld besluit

Het college van Molenlanden besluit:

1. Voor de locaties Parallelweg 4-8 te Schelluinen in principe medewerking te verlenen aan een integrale bedrijfsontwikkeling zoals aangevraagd in het principeverzoek van 4 oktober 2021 en omschreven als fase 1 en fase 2, omdat dat dit past binnen de Visie Bedrijventerreinen;
2. Hierbij de volgende voorwaarden te stellen:
  - a. De uitwerking integraal plaatsvindt voordat de benodigde ruimtelijke procedure wordt opgestart, onder andere omdat aspecten zoals verkeer en riolering gebaseerd dienen te zijn op de volledige ontwikkeling;
  - b. De uitwerking en fasering afgestemd wordt in lijn met de gemeentelijke Visie Bedrijventerreinen, de regio en de provincie;
  - c. De ontsluiting voor motorvoertuigen van en naar de nieuwe bedrijven plaatsvindt via een nog aan te leggen weg die aansluit op de Griendweg, zoals aangegeven in de afbeelding bij argument 1.2;
  - d. Een groenstrook van 12m gerealiseerd wordt, die aansluit op de bestaande groenstructuur en landschappelijke inpassing onderdeel uitmaakt van het plangebied;
  - e. Wanneer Parallelweg 4 geen onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling, de groenstrook als bedoeld onder d, tussen het perceel Parallelweg 4 en het transportcentrum Schelluinen-West komt te liggen.
  - f. De watercompensatie in afstemming met het Waterschap binnen of buiten het plangebied gerealiseerd wordt, maar in ieder geval binnen het peilgebied.
  - g. De stedenbouwkundige voorwaarden nader worden uitgewerkt waarbij vanuit



- zuinig ruimtegebruik onderzocht moet worden welke maximale bouwhoogte aanvaardbaar is en een hoogte van 12,5m in ieder geval akkoord is;
- h. Het handboek duurzaamheid bij gebiedsontwikkeling Molenlanden wordt toegepast;
- i. Er wordt gestreefd naar dubbelruimtegebruik en dakoppervlakken worden in ieder geval dubbel gebruikt (bijvoorbeeld zonnepanelen, groen dak, parkeren, verblijf);
- j. Er wordt geborgd dat uitgifte van de bedrijfspercelen in eerste instantie plaatsvindt aan Molenlandse bedrijven en in tweede instantie aan bedrijven uit de regio;
- k. Huisvesting van arbeidsmigranten dient onderdeel uit te maken van de totale bedrijfsontwikkeling. Uitwerking en zorgvuldige communicatie en participatie zijn hierbij aandachtspunten;
- l. Voor wat betreft de rol van de gemeente bij de uitwerking en ontwikkeling onderzoeken of de gemeente een PPS aan wil gaan of dat de gemeente een faciliterende rol inneemt. Hiertoe eerst samen met initiatiefnemer onderzoeken hoe PPS eruit kan zien en wat bijbehorende kansen, risico's, rolverdeling, aandachtspunten zijn. Wanneer de uitkomst dat geen PPS wordt aangegaan, wordt het kostenverhaal voor de uitwerking geborgd middels een intentieovereenkomst die afgesloten dient te zijn voordat gestart wordt met de uitwerking, het verdere kostenverhaal wordt geborgd middels een anterieure overeenkomst die afgesloten dient te zijn alvorens de r.o.-procedure formeel wordt opgestart.

## **Besluit**

Het college van Molenlanden besluit:

1. Voor de locaties Parallelweg 4-8 te Schelluinen in principe medewerking te verlenen aan een integrale bedrijfsontwikkeling zoals aangevraagd in het principeverzoek van 4 oktober 2021 en omschreven als fase 1 en fase 2.
2. Hierbij de volgende voorwaarden te stellen:
  - a. De uitwerking integraal plaatsvindt voordat de benodigde ruimtelijke procedure wordt opgestart, onder andere omdat aspecten zoals verkeer en riolering gebaseerd dienen te zijn op de volledige ontwikkeling;
  - b. De uitwerking en fasering afgestemd wordt in lijn met de vast te stellen gemeentelijke Visie Bedrijventerreinen, de regio en de provincie;
  - c. De ontsluiting voor motorvoertuigen van en naar de nieuwe bedrijven plaatsvindt via een nog aan te leggen weg die aansluit op de Griendweg, zoals aangegeven in de afbeelding bij argument 1.2;
  - d. Een groenstrook van 12m (als uitgangspunt) gerealiseerd wordt ten behoeve van een landschappelijke inpassing van het terrein en onderdeel uitmaakt van het plangebied;
  - e. Wanneer Parallelweg 4 geen onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling, de groenstrook als bedoeld onder d, tussen het perceel Parallelweg 4 en het transportcentrum Schelluinen-West komt te liggen.
  - f. De watercompensatie in afstemming met het Waterschap binnen of buiten het plangebied gerealiseerd wordt, maar in ieder geval binnen het peilgebied.
  - g. De stedenbouwkundige voorwaarden nader worden uitgewerkt waarbij vanuit zuinig ruimtegebruik onderzocht moet worden welke maximale bouwhoogte aanvaardbaar is en een hoogte van 12,5m in ieder geval akkoord is;
  - h. Het handboek duurzaamheid bij gebiedsontwikkeling Molenlanden wordt toegepast;

- i. Er wordt gestreefd naar dubbelruimtegebruik en dakoppervlakken worden in ieder geval dubbel gebruikt (bijvoorbeeld zonnepanelen, groen dak, parkeren, verblijf);
- j. Er wordt geborgd dat uitgifte van de bedrijfspercelen in eerste instantie plaatsvindt aan Molenlandse bedrijven en in tweede instantie aan bedrijven uit de regio;
- k. Huisvesting van arbeidsmigranten dient onderdeel uit te maken van de totale bedrijfsontwikkeling. Uitwerking en zorgvuldige communicatie en participatie zijn hierbij aandachtspunten;
- l. Voor wat betreft de rol van de gemeente bij de uitwerking en ontwikkeling onderzoeken of de gemeente een PPS (Publiek Private Samenwerking) aan wil gaan of dat de gemeente een faciliterende rol inneemt, hiertoe eerst samen met initiatiefnemer onderzoeken hoe PPS eruit kan zien en wat bijbehorende kansen, risico's, rolverdeling, aandachtspunten zijn.
- m. Wanneer de uitkomst is dat geen PPS wordt aangegaan, wordt het kostenverhaal voor de uitwerking geborgd middels een intentieovereenkomst die afgesloten dient te zijn voordat gestart wordt met de uitwerking, het verdere kostenverhaal wordt geborgd middels een anterieure overeenkomst die afgesloten dient te zijn alvorens de r.o.-procedure formeel wordt opgestart.
- n. Dat voor wat betreft het kostenverhaal en eventuele bijdrage bovenwijkse voorzieningen het beleid wordt toegepast dat geldt op het moment dat besloten wordt over intentie- danwel samenwerkingsovereenkomst.