

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 dominated by green and brown agricultural fields.

# Stedenbouwkundige uitwerking Bedrijventerrein Parallelweg Schelluinen

9 juni 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 Grootte 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. “*

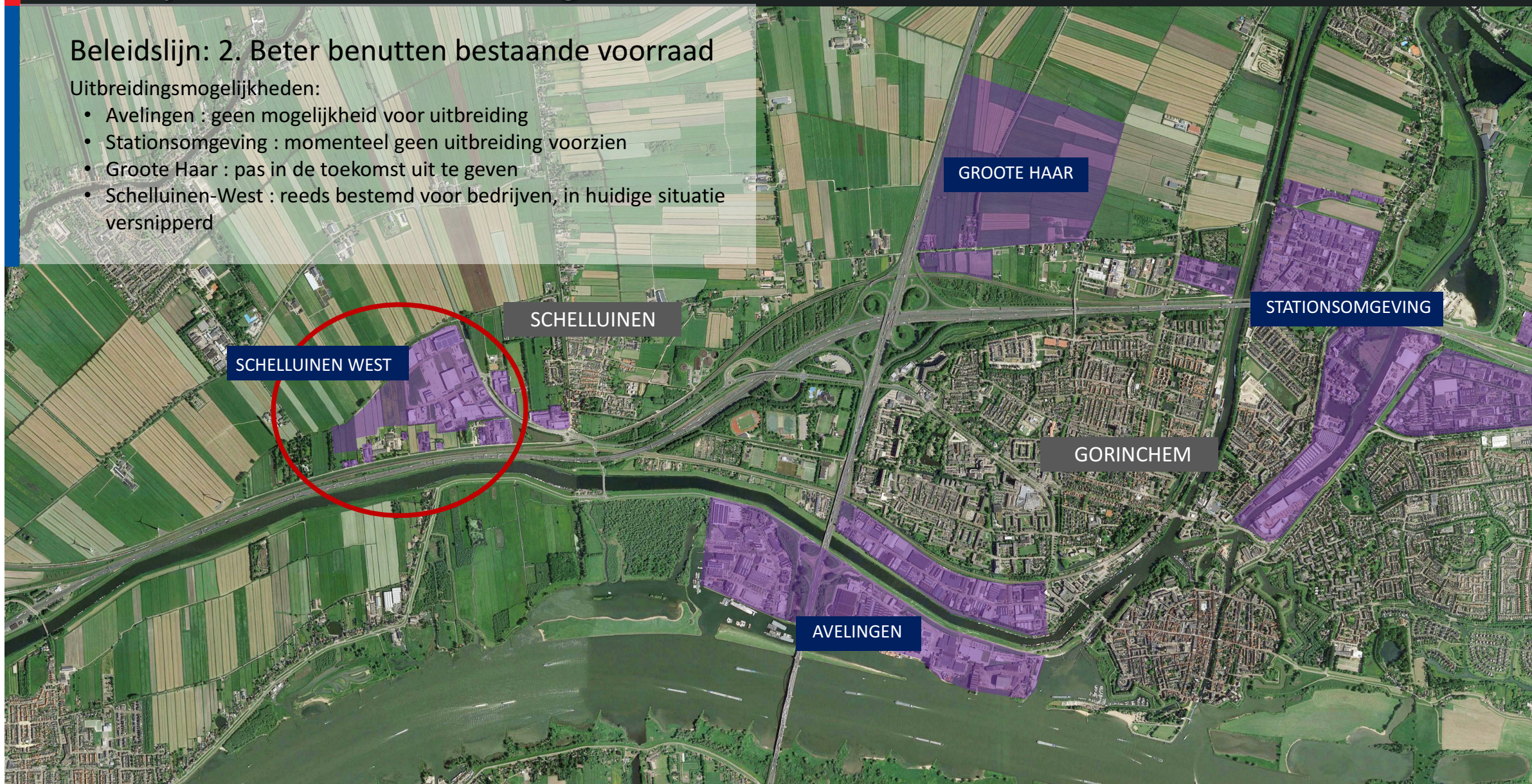
Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (2021)

# Bedrijventerreinen in de regio

## Beleidslijn: 2. Beter benutten bestaande voorraad

### Uitbreidingsmogelijkheden:

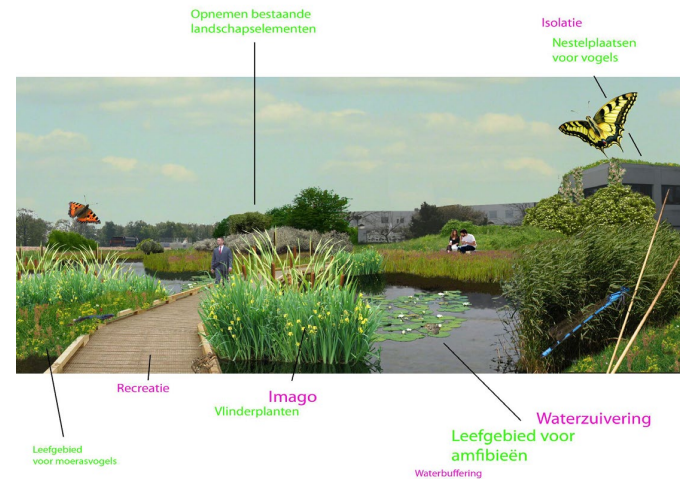
- Avelingen : geen mogelijkheid voor uitbreiding
- Stationsomgeving : momenteel geen uitbreiding voorzien
- Groote Haar : pas in de toekomst uit te geven
- Schelluinen-West : reeds bestemd voor bedrijven, in huidige situatie versnipperd



# 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)



Ntb.

# Natuurnetwerk Nederland

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

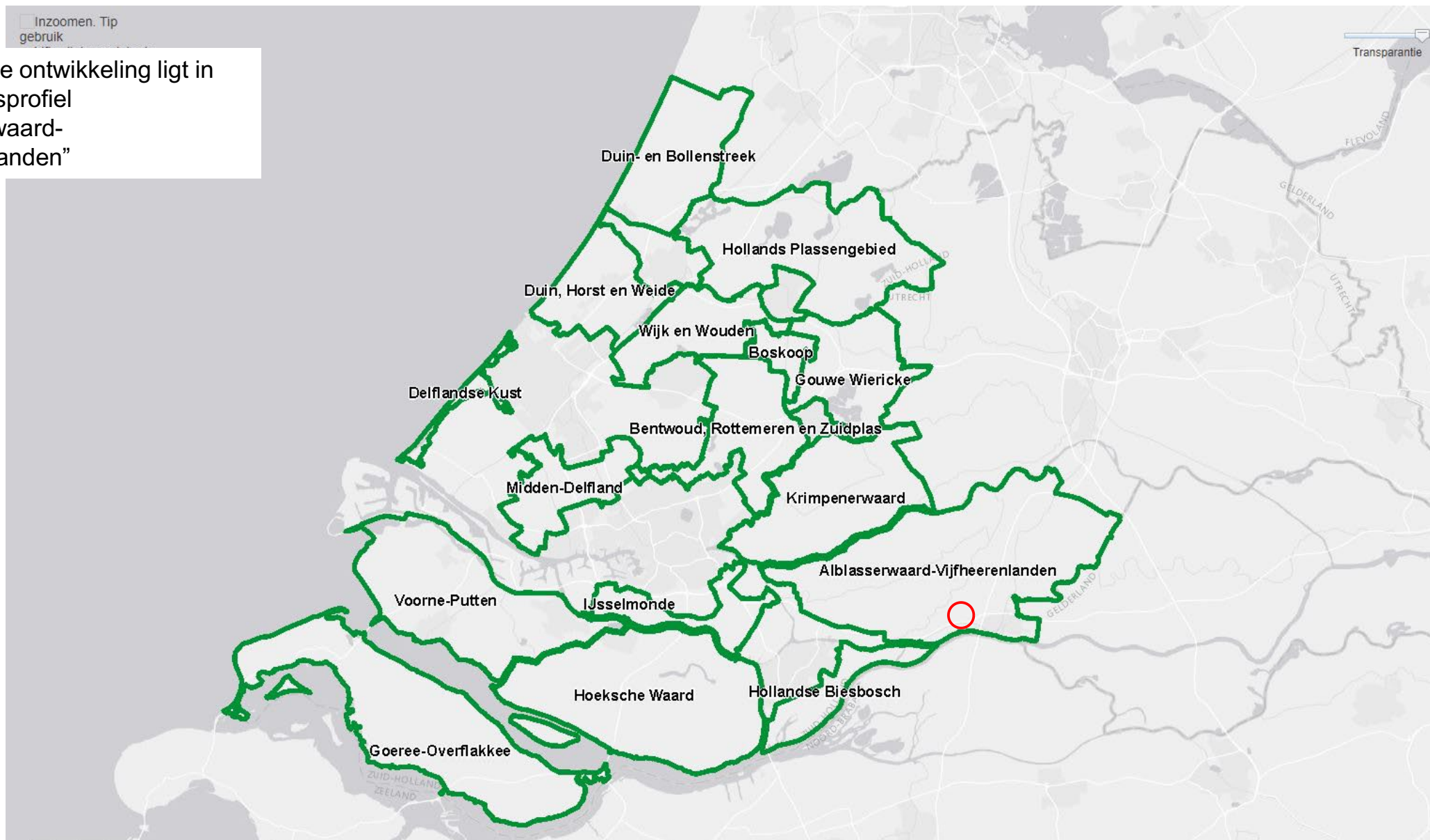




# Kwaliteitskaart Zuid-Holland

Inzoomen. Tip  
gebruik

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



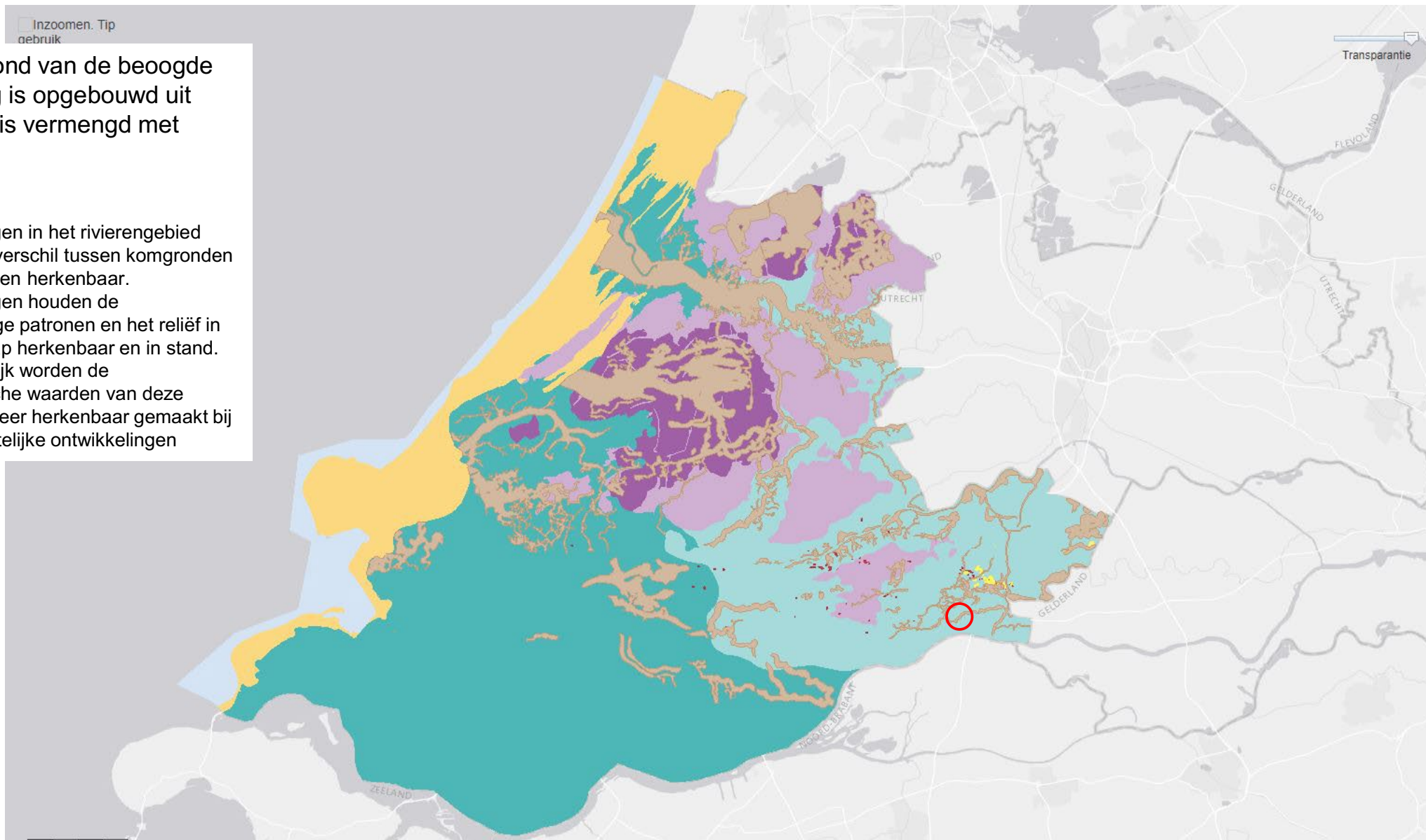
# Kwaliteitskaart Zuid-Holland: Ondergrond

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



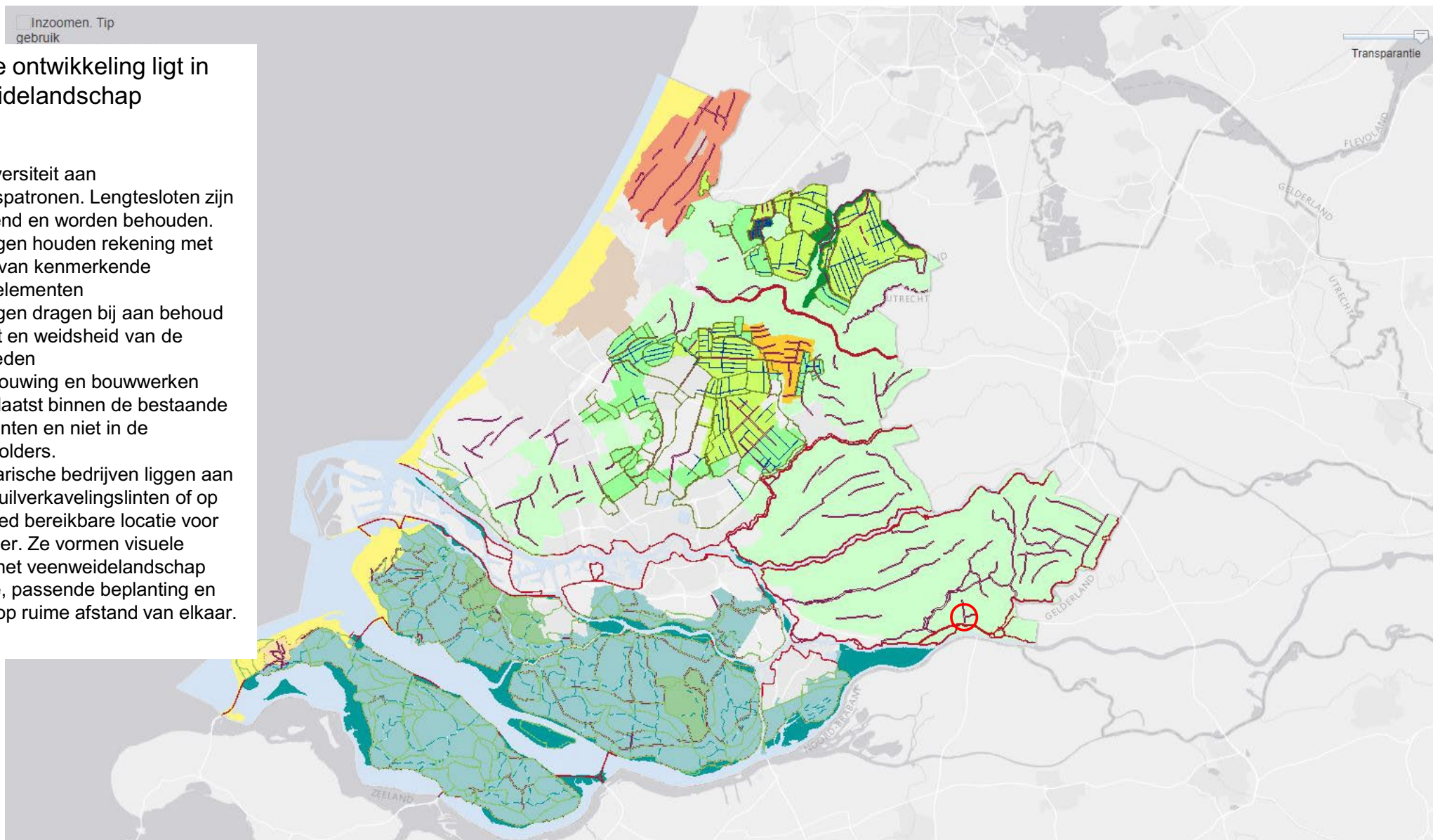
# Kwaliteitskaart Zuid-Holland: Cultuur- en natuurlandschap

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.



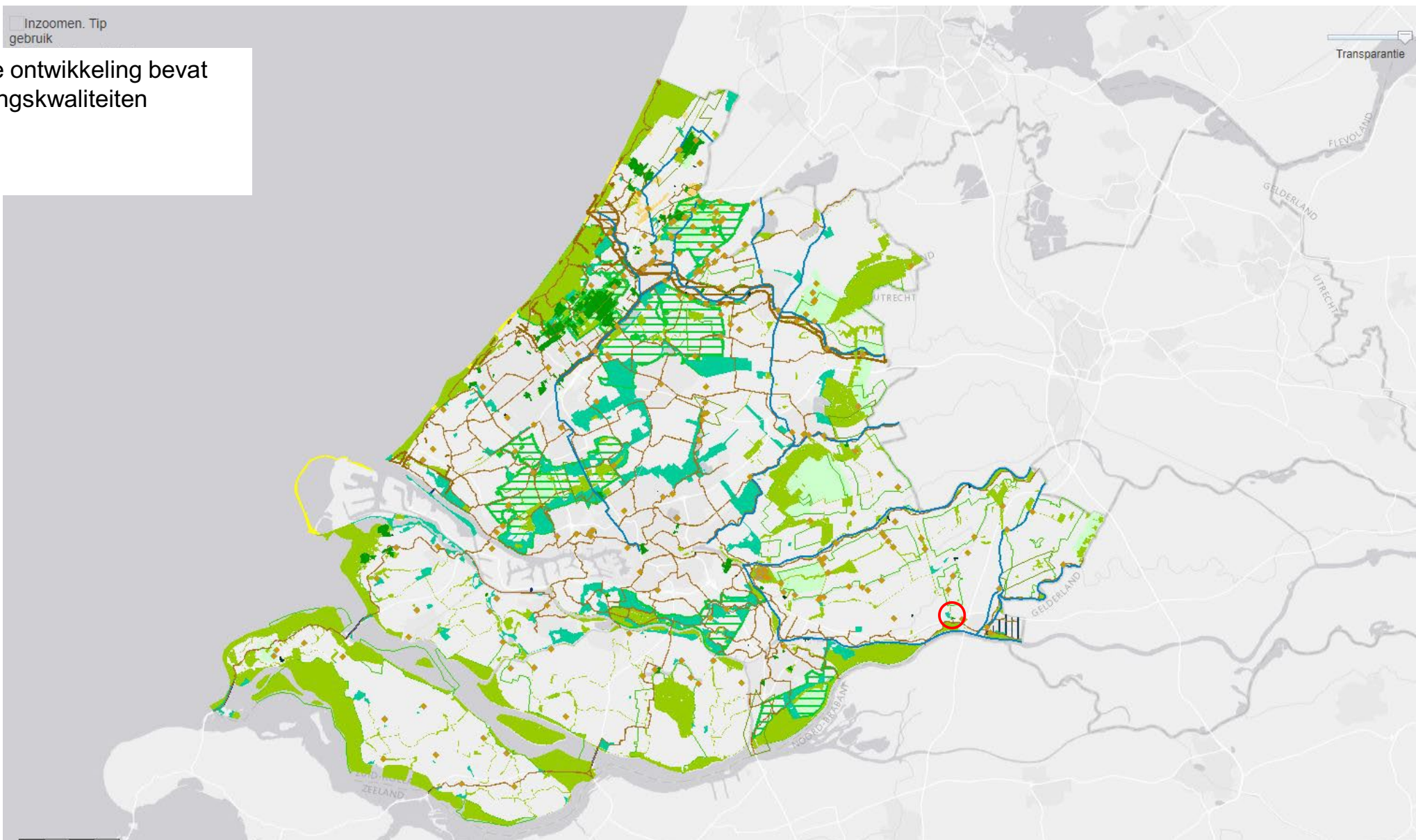
# Kwaliteitskaart Zuid-Holland: Beleving

Inzoomen. Tip  
gebruik

De beoogde ontwikkeling bevat  
geen belevingskwaliteiten

**Richtpunten:**

- geen



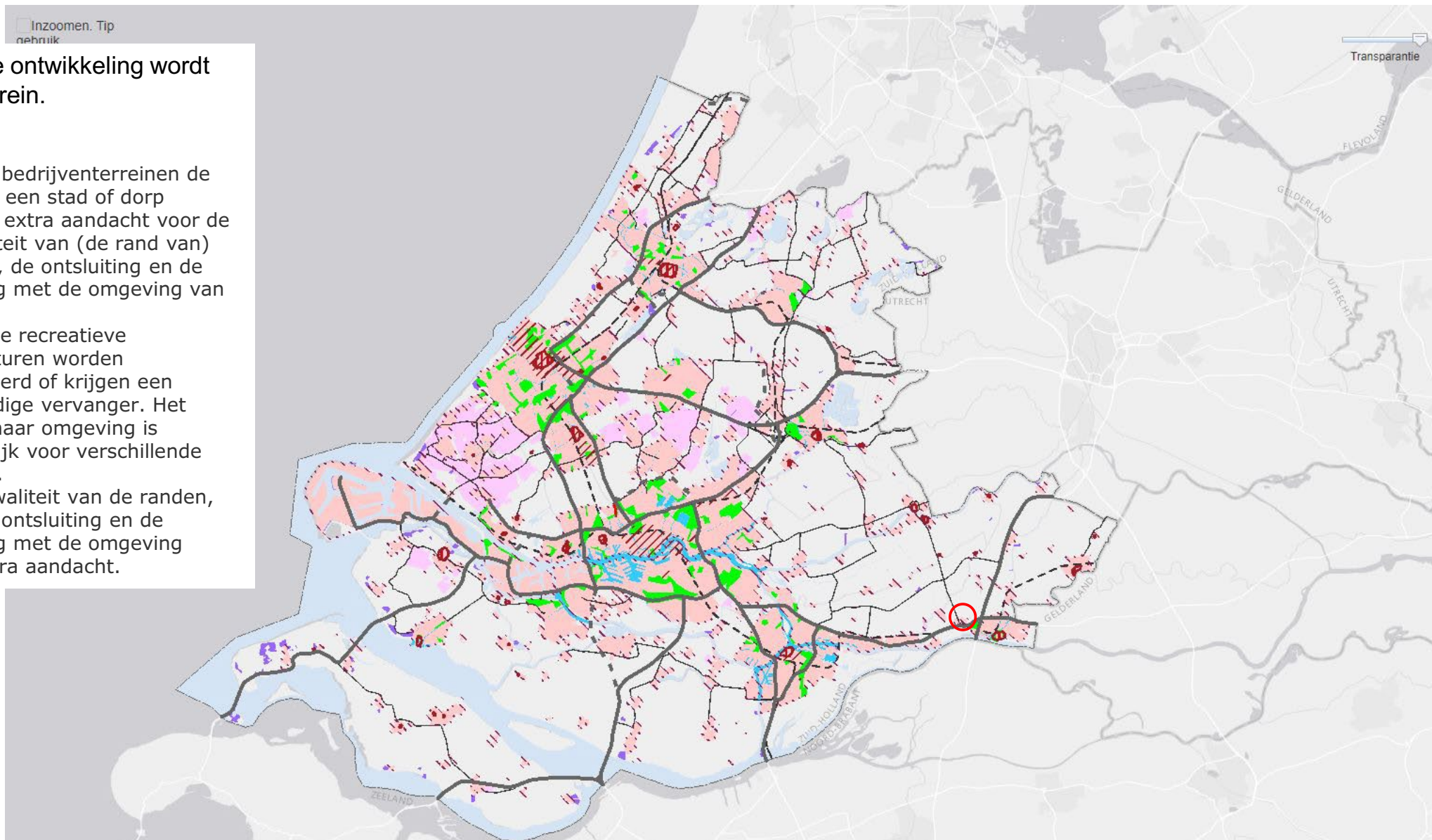
# Kwaliteitskaart Zuid-Holland: Stedelijke occupatie

Inzoomen. Tip  
gebruik

De beoogde ontwikkeling wordt  
bedrijventerrein.

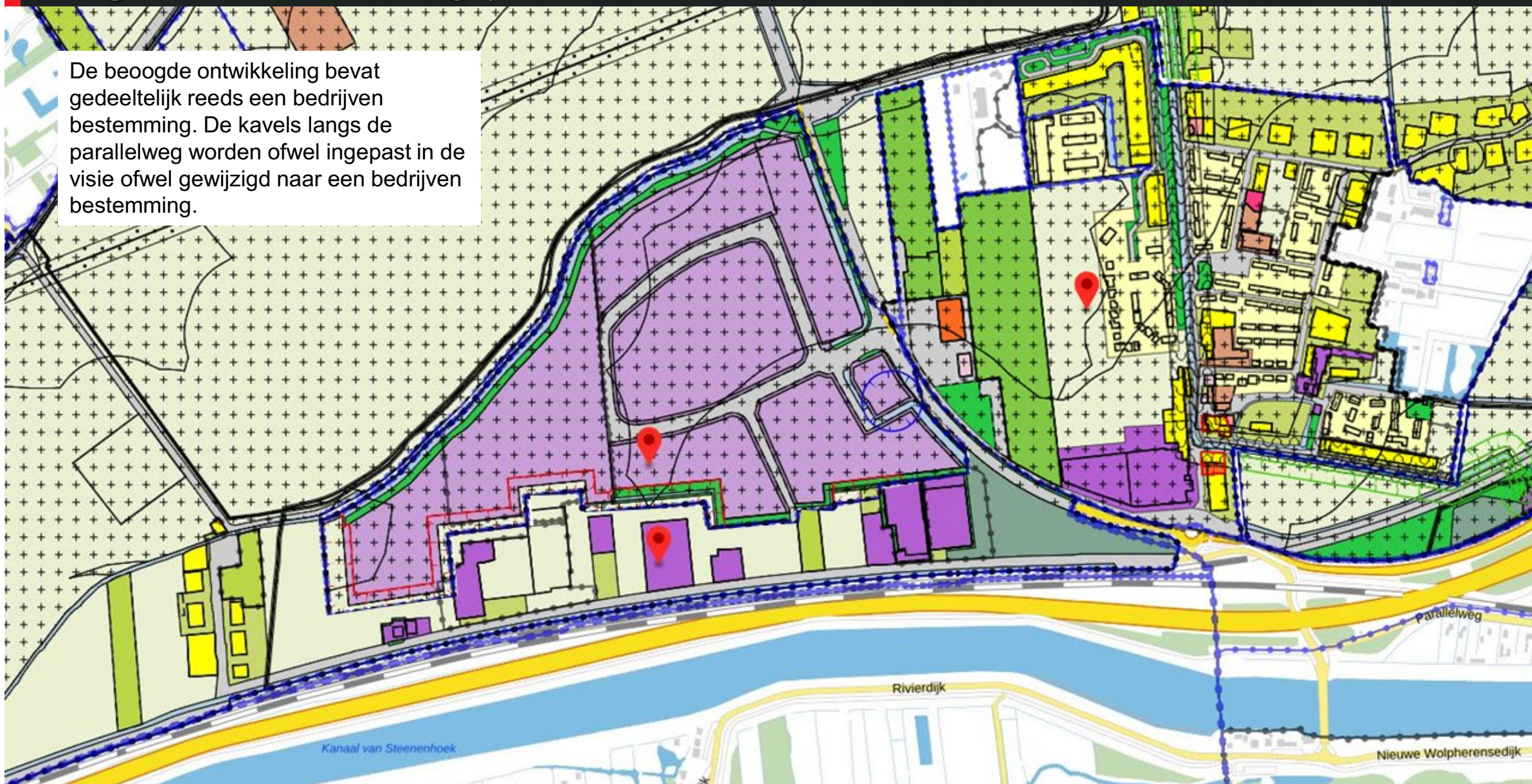
## Richtpunten:

- 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.

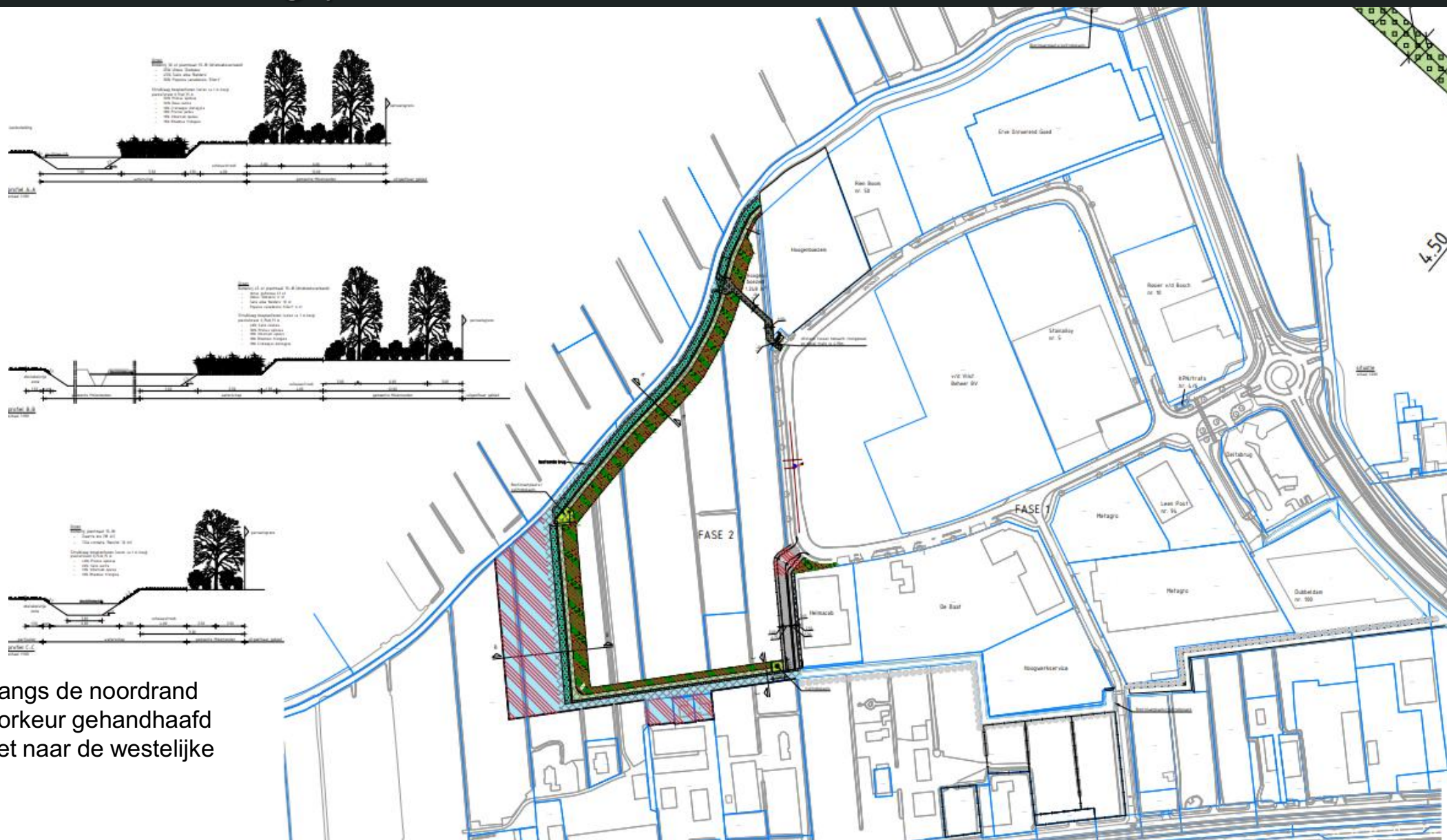


# Vigerend bestemmingsplan

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 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.

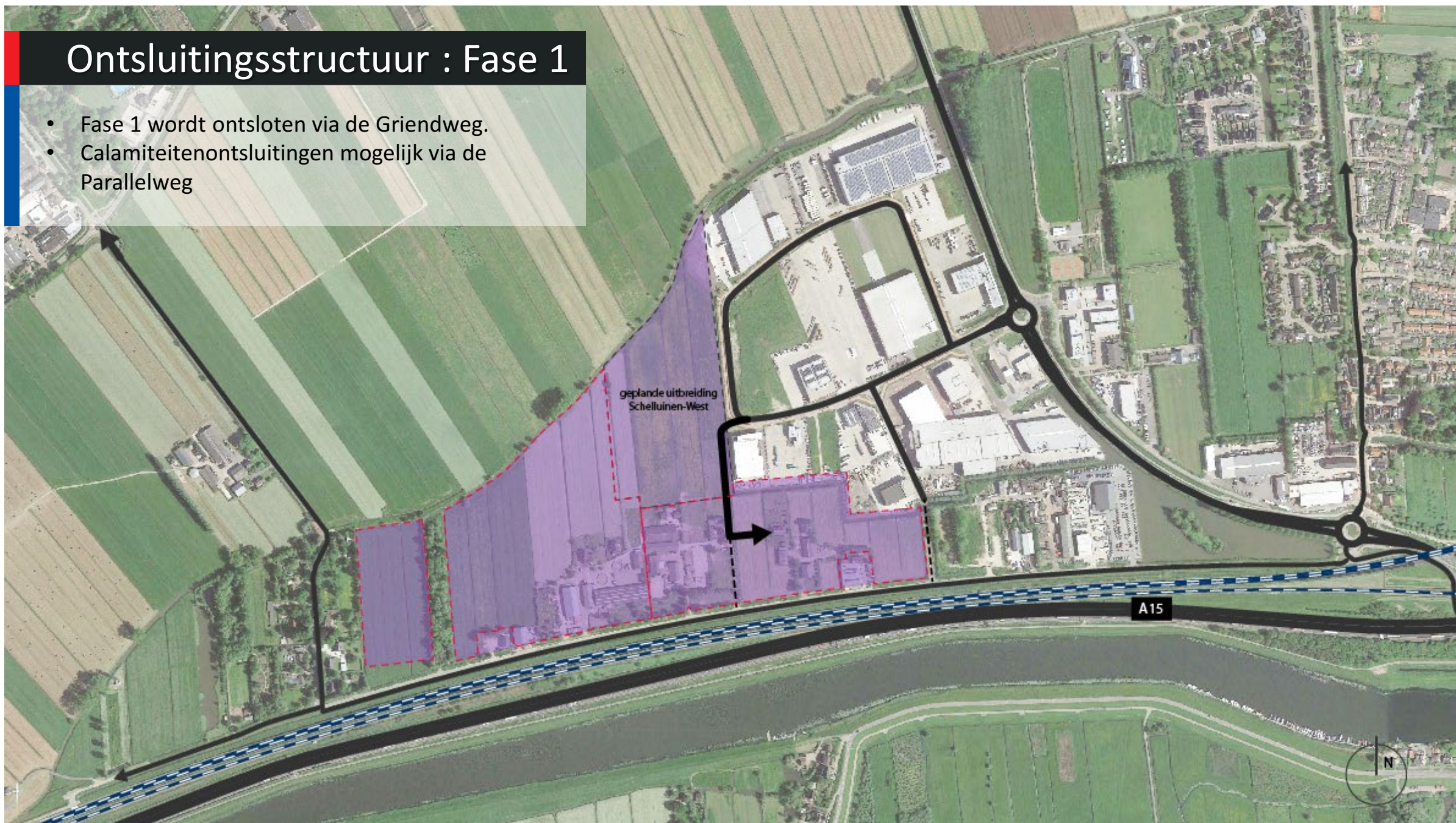


# Bestaande situatie



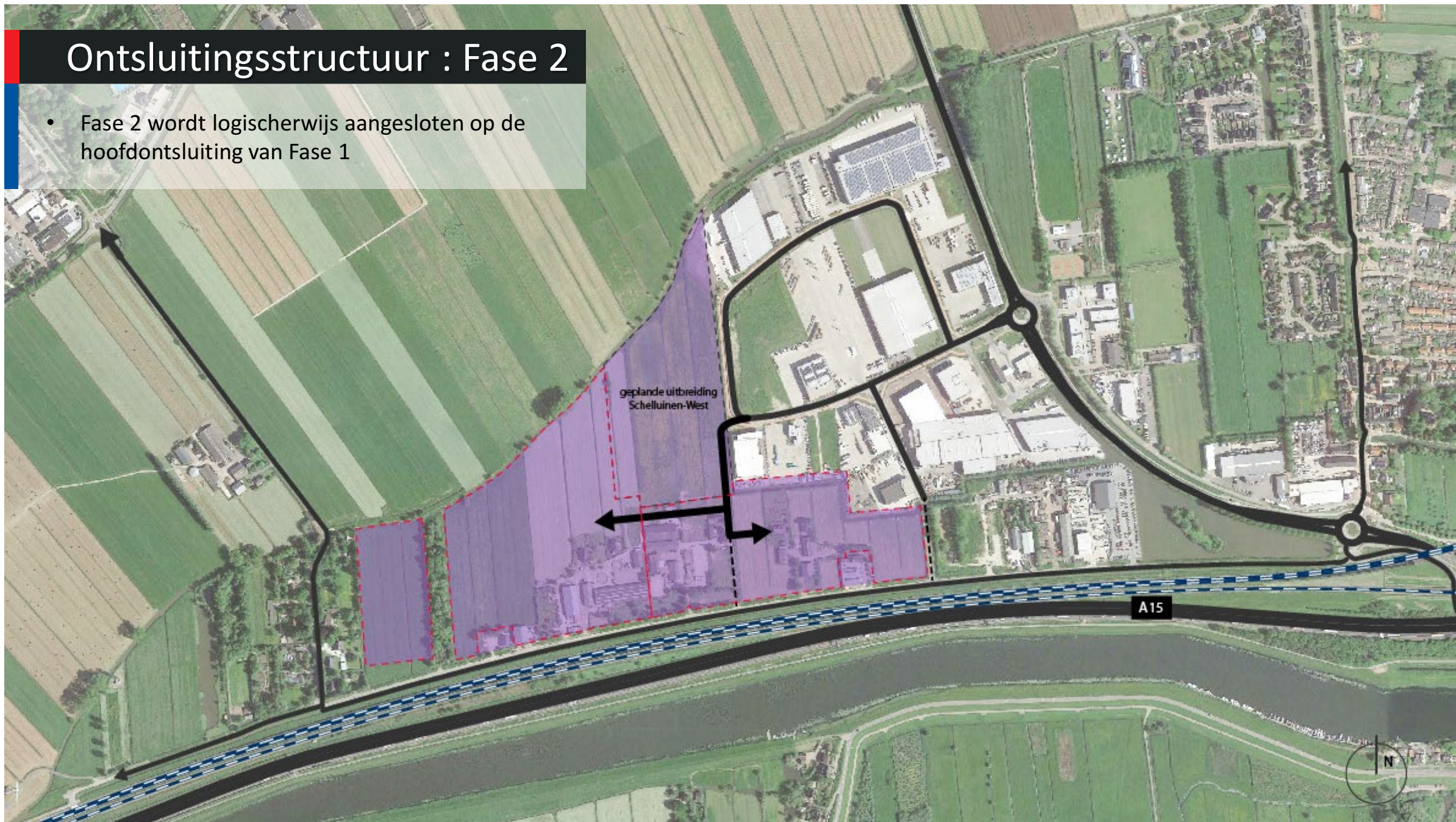
# Ontsluitingsstructuur : Fase 1

- Fase 1 wordt ontsloten via de Griendweg.
- Calamiteitenontsluitingen mogelijk via de Parallelweg



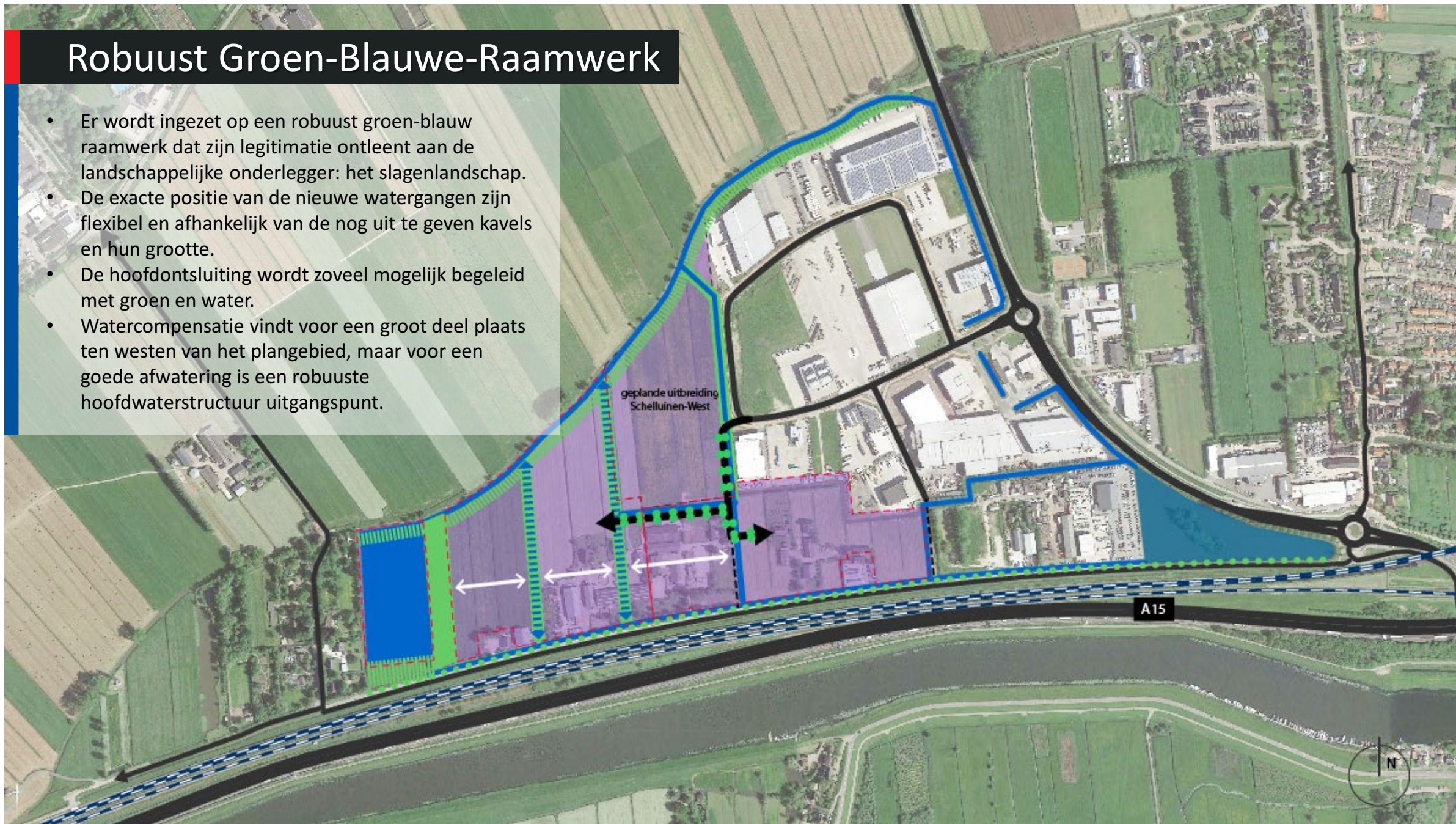
## Ontsluitingsstructuur : Fase 2

- Fase 2 wordt logischerwijs aangesloten op de hoofdontsluiting van Fase 1



# Robuust Groen-Blauwe-Raamwerk

- Er wordt ingezet op een robuust groen-blauw raamwerk dat zijn legitimatie ontleent aan de landschappelijke onderlegger: het slagenlandschap.
- De exacte positie van de nieuwe watergangen zijn flexibel en afhankelijk van de nog uit te geven kavels en hun grootte.
- De hoofdontsluiting wordt zoveel mogelijk begeleid met groen en water.
- Watercompensatie vindt voor een groot deel plaats ten westen van het plangebied, maar voor een goede afwatering is een robuuste hoofdwaterstructuur uitgangspunt.



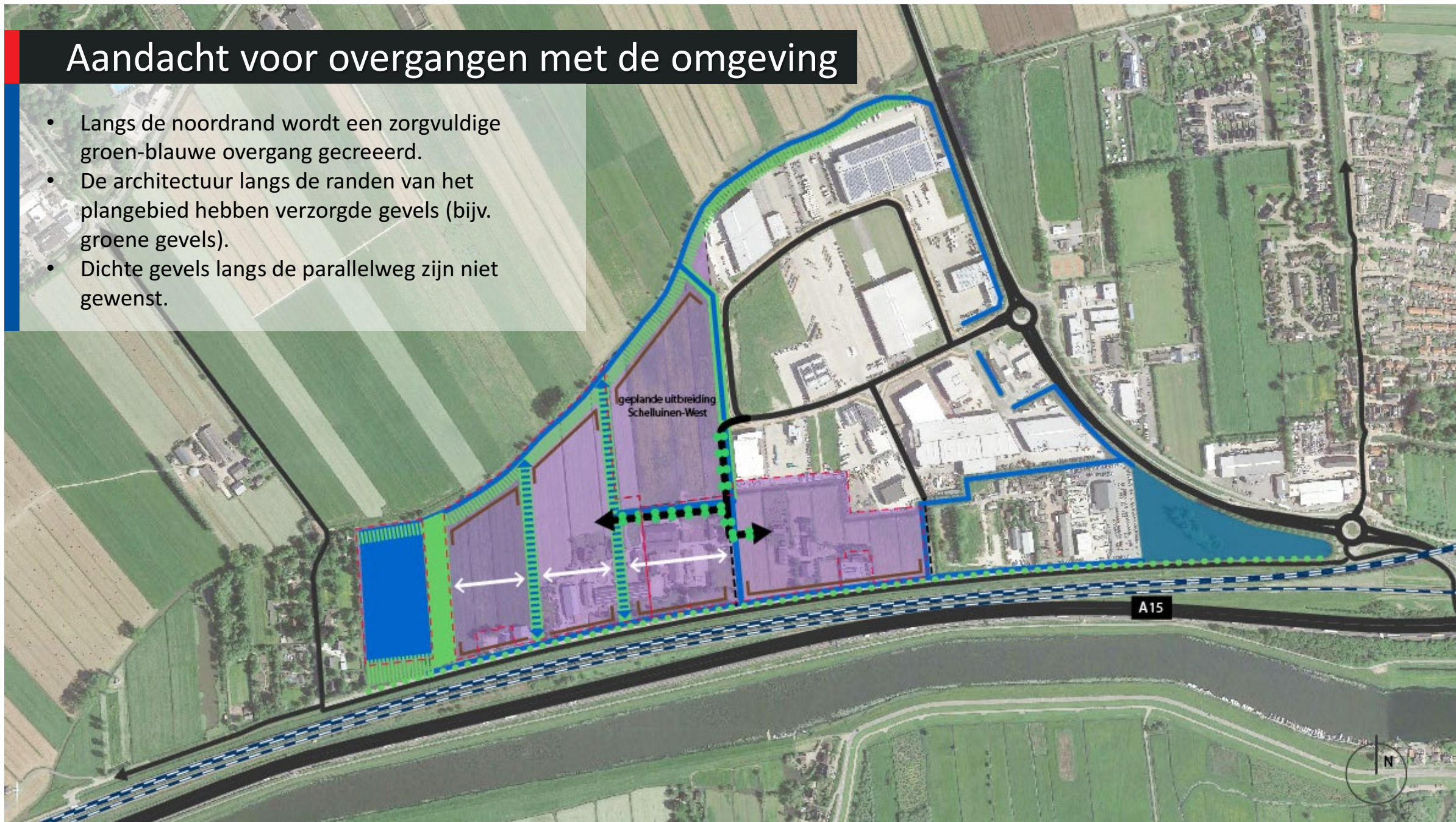
# Robuust Groen-Blauwe-Raamwerk

- Aandacht voor een robuust, klimaatbestendig en hittestressbestendige inrichting van de openbare ruimte.
- Hoofdontsluiting zoveel mogelijk begeleiden met groen en water.
- Rekening houden en ruimte reservering voor het inpassen van bomen en ondergrondse infrastructuur.



# Aandacht voor overgangen met de omgeving

- Langs de noordrand wordt een zorgvuldige groen-blaauwe overgang gecreeerd.
- 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

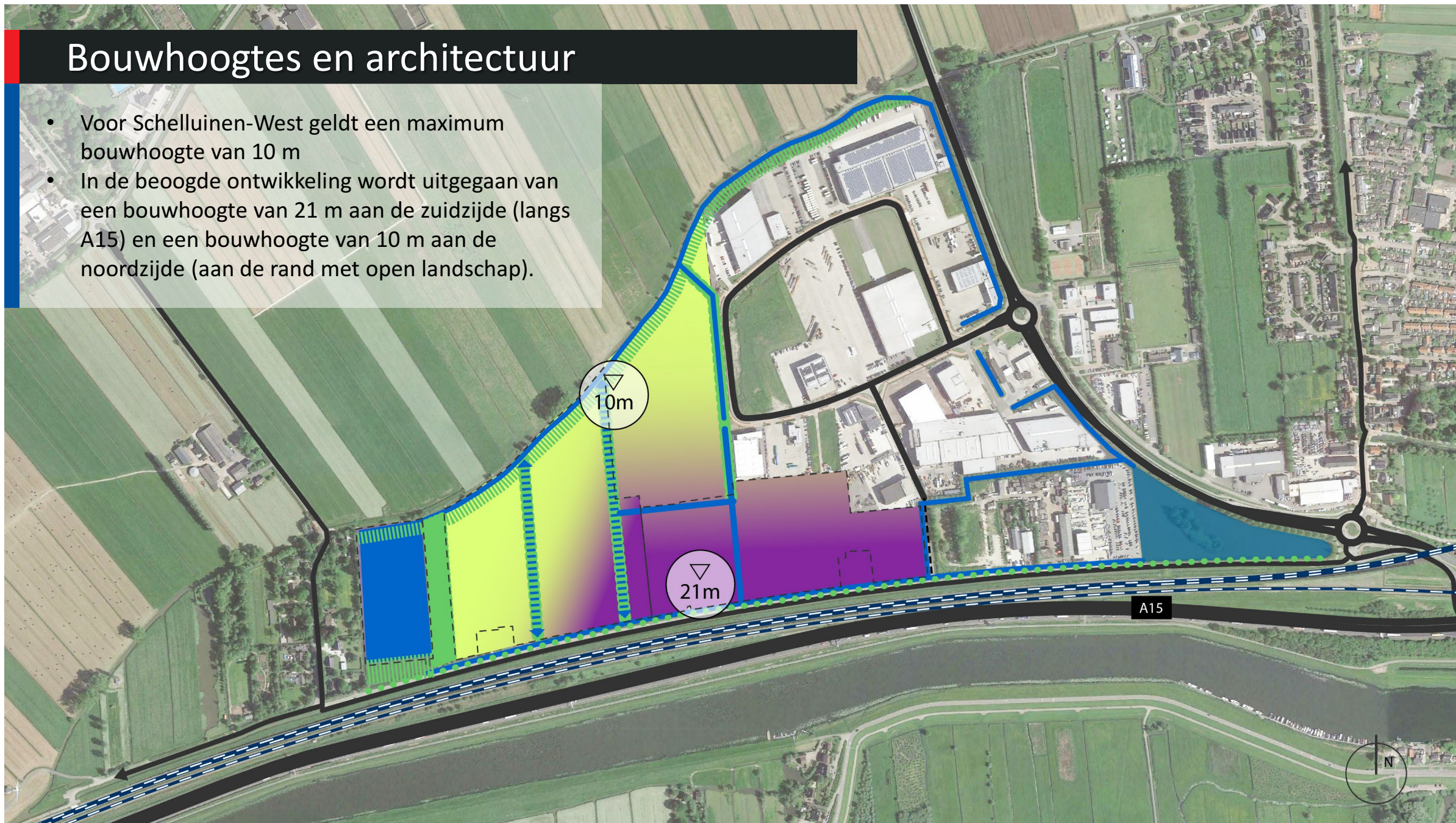
- Groene klimaatadaptieve inrichting, met ruimte voor groen en water.
- Natuurvriendelijke oevers met een flauw talud.
- Langs het open landschap, bijv. watergang in combinatie met bosschages of groene wallen.
- Maximaal inzetten op groene gevels en daken.





# 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) en een bouwhoogte van 10 m aan de noordzijde (aan de rand met open landschap).



# 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 10 m aan de noordzijde naar het landschap.

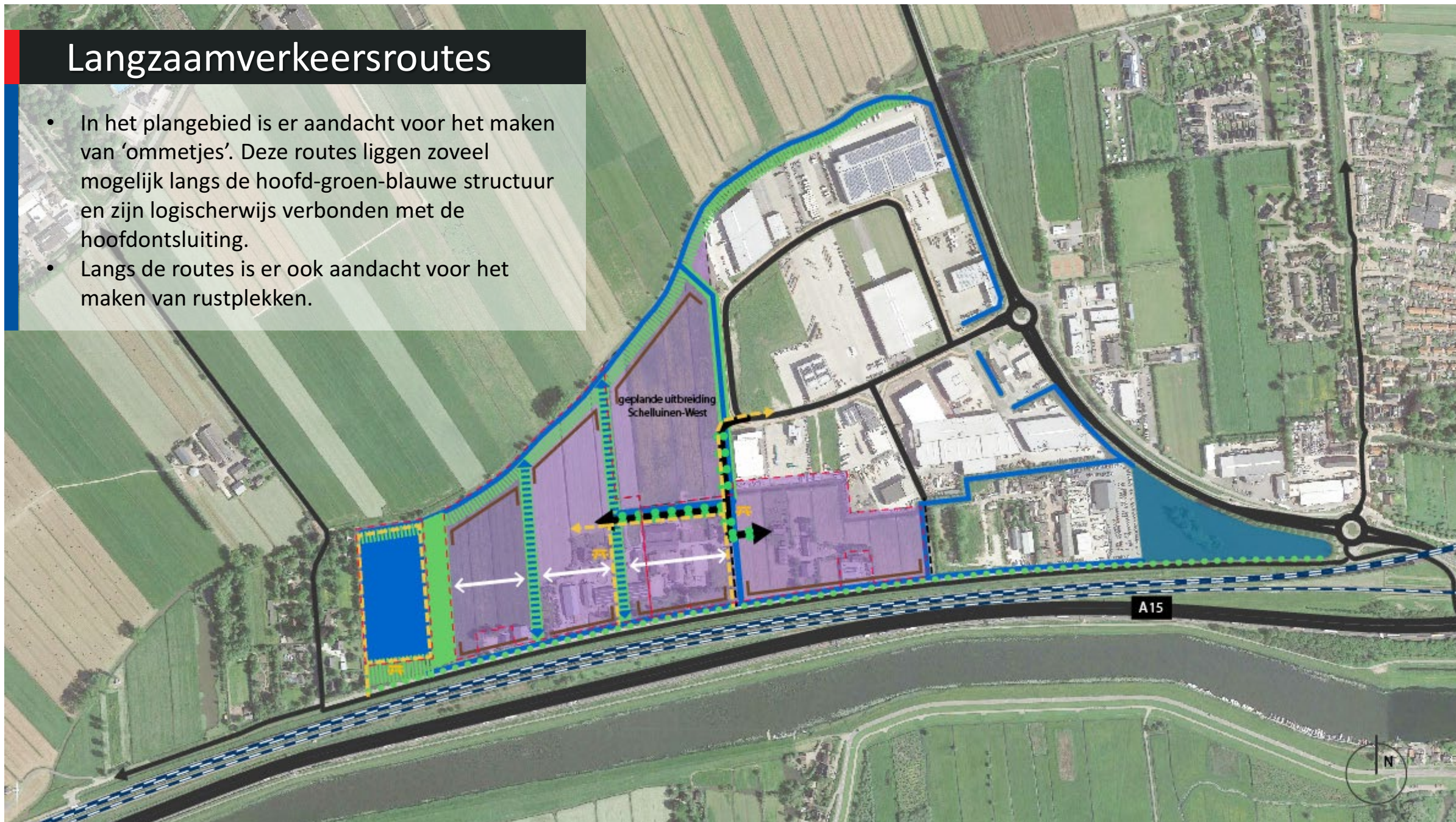
## Architectuur:

- 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.



# 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.



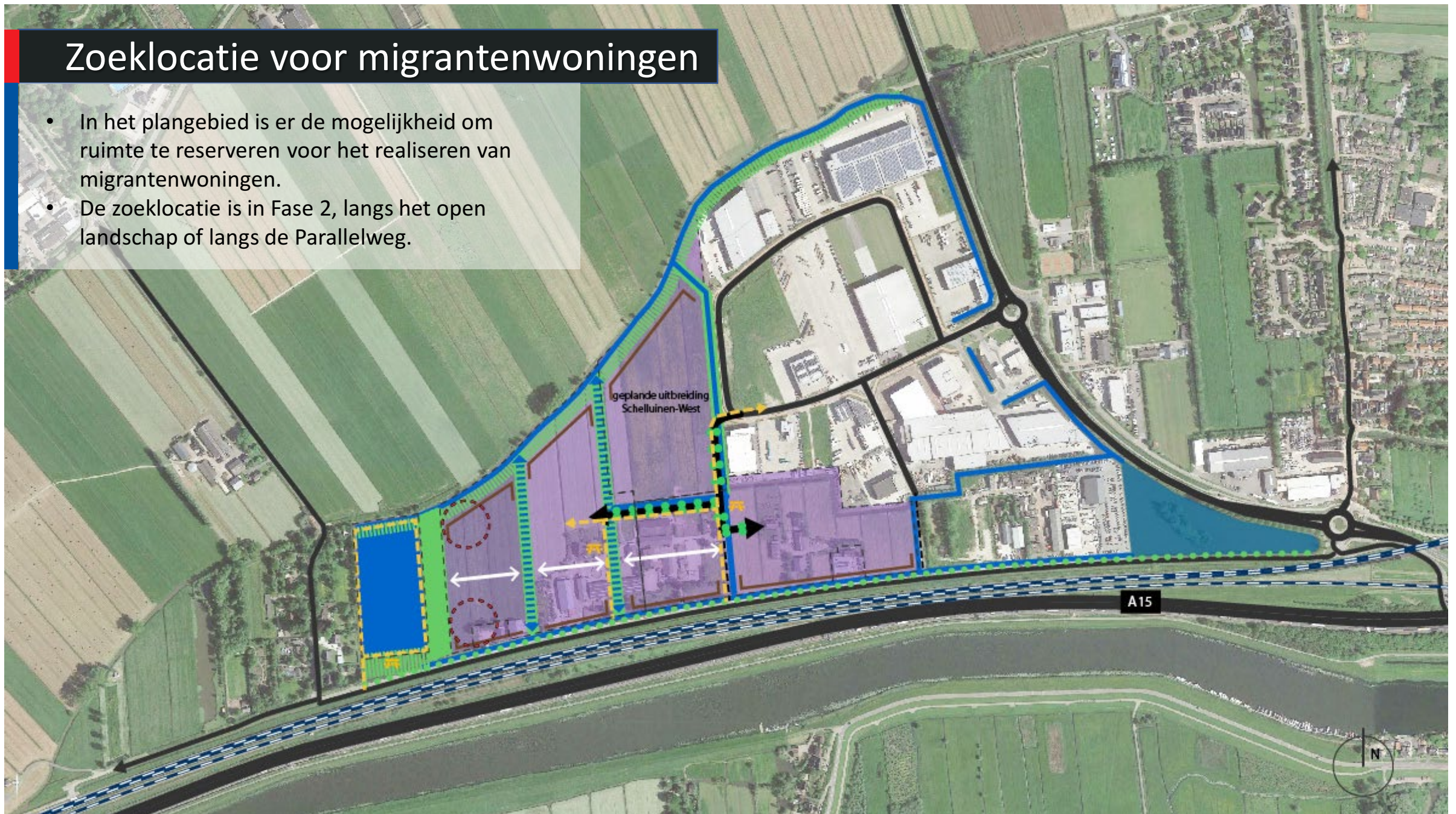
# Langzaamverkeersroutes en rustplekken

- Groen-blauwe structuren hebben een positieve invloed op de gezondheid en mentaal welbevinden en zorgt voor minder stress.



# Zoeklocatie voor migrantenwoningen

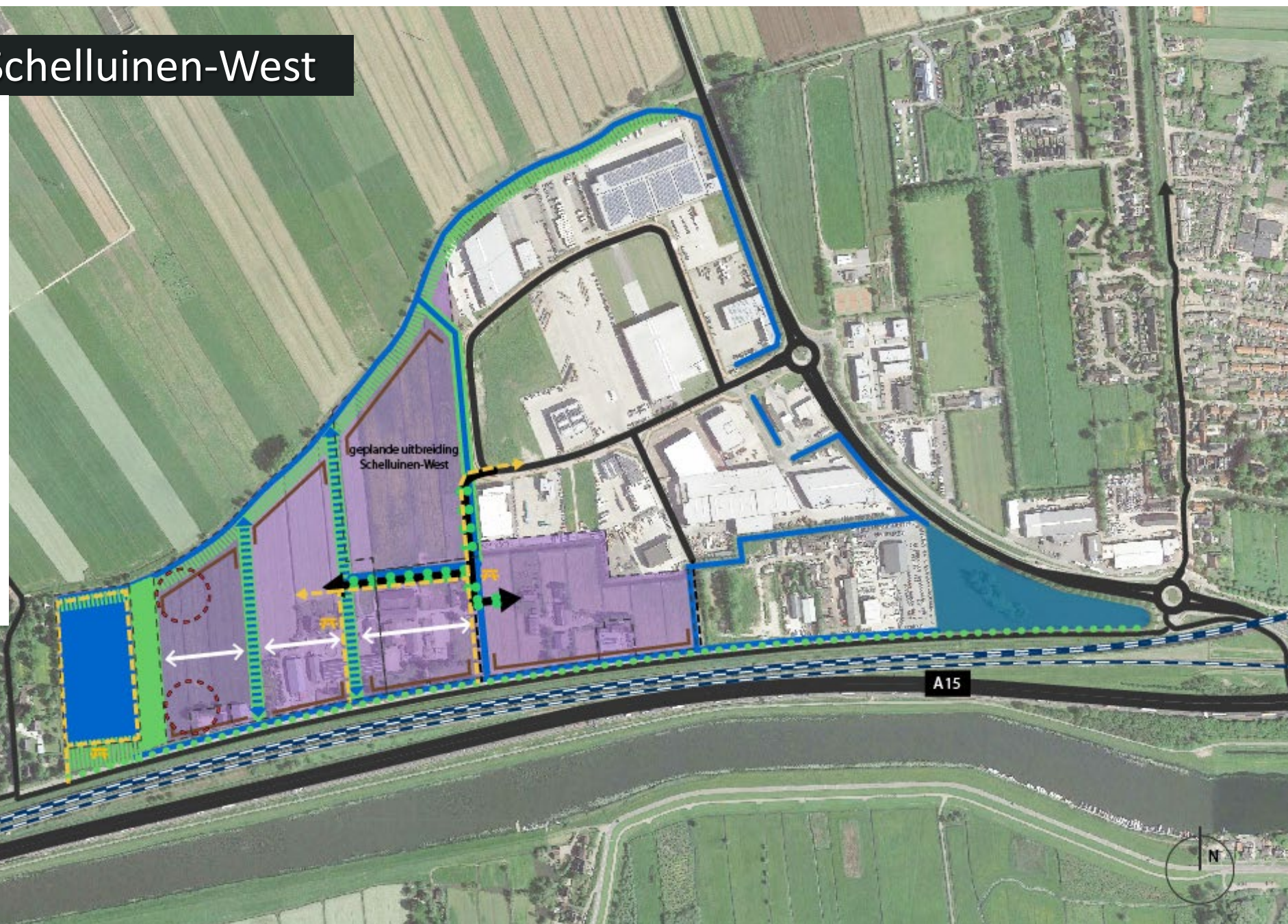
- In het plangebied is er de mogelijkheid om ruimte te reserveren voor het realiseren van migrantenwoningen.
- De zoeklocatie is in Fase 2, langs het open landschap of langs de Parallelweg.



# Gebiedsvisie Schelluinen-West

## LEGENDA

-  Bedrijventerrein
-  Flexibele kavelgroottes
-  Verzorgde gevels langs de randen
-  Hoofdontsluiting
-  Calamiteiten ontsluiting
-  Waterstructuur
-  Mogelijke positie watergang afhankelijk van kavelgroottes
-  Groen
-  Groene overgang naar het landschap
-  Bomen langs ontsluiting
-  Langzaamverkeersroutes
-  Zoeklocatie rustplekken langs langzaamverkeersroutes
-  Zoeklocatie voor migrantenwoningen



# Beoogde verkavelingsstructuur

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

