

INDUSTRIESCHAP MEDEL

KAVELPASPOORT



A1

BEDRIJVENPARK
Medel





KAVELPASPOORT

Maart 2024

Bedrijvenpark Medel

Medelsestraat Oost 17
Postbus 6278
4000 HG Tiel
(0344)673700
info@medel.nl
www.medel.nl

Kwaliteit op elk terrein

Beste ondernemer,

Het zoeken naar de juiste locatie voor uw bedrijf is een belangrijke eerste stap in het vestigingsproces. Nu u het bedrijven park Medel als locatie heeft gekozen begint het proces van rekenen, tekenen en bouwen.

Om u hierbij zo goed mogelijk op weg te helpen heeft het bedrijvenpark Medel voor elke kavel een kavelpaspoort ontwikkeld. In dit paspoort zijn de belangrijkste randvoorwaarden en uitgangspunten voor de inrichting van de kavel opgenomen. Voor de volledigheid dient u natuurlijk het gehele bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan te raadplegen.

Wij wensen u veel succes bij alle stappen in het vestigingsproces en kijken uit naar weer een mooi bedrijf op het bedrijvenpark Medel!

Het team van Bedrijvenpark Medel



1 BESTEMMINGSPLAN KANAALZONE - MEDEL AFRONDING

Uittreksel uit betemmingsplan

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is weergegeven;
- c. voor zover een bebouwingspercentage is opgenomen, mag de gezamenlijke oppervlakte van bebouwing niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage';
- d. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste bouwperceelgrens bedraagt minimaal 5 m.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

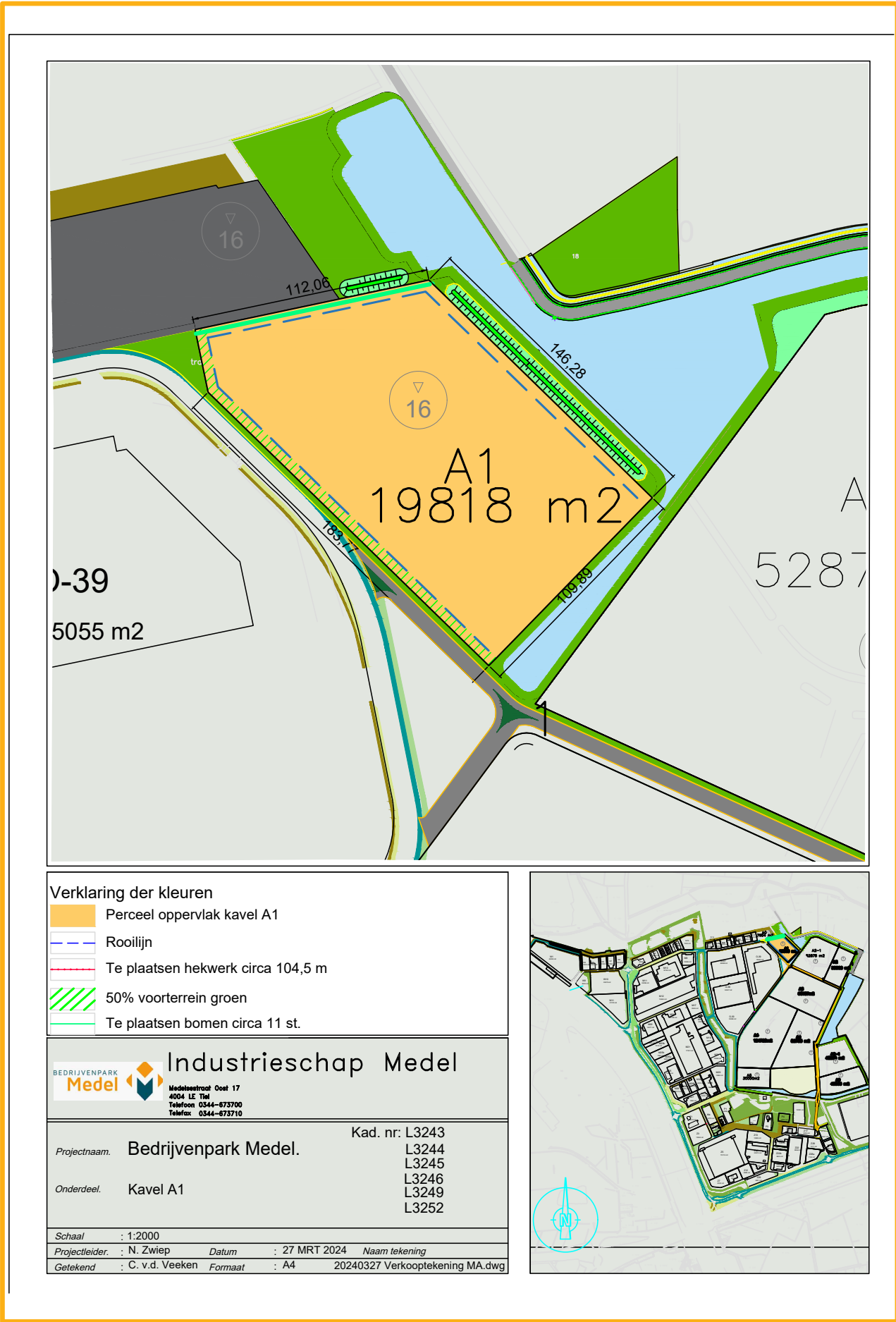
- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer dan de maximaal toegestane bouwhoogte voor gebouwen bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag buiten het bouwvlak niet meer dan 3,5 m bedragen.

4.2.3 Voorwaardelijke verplichting groene afscherming

De bouw en het gebruik van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van en ter plaatse van de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn uitsluitend toegestaan indien een groene afscherming ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1', is aangelegd en in stand wordt gehouden conform de inrichtingsvereisten zoals opgenomen in Bijlage 2 van de planregels.

4.2.4 Voorwaardelijke verplichting lichtplan

- a. Een omgevingsvergunning voor de in artikel 4.1 sub a. genoemde activiteiten kan alleen worden verleend indien een lichtplan wordt overlegd waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de grenswaarden uit de richtlijnen voor lichthinder van de Nederlandse Stichting voor verlichtingskunde (omgevingszones E2 en/of E4), Deel 3 Aanstraling van gebouwen en objecten buiten (HI-105)[A2];
- b. Het gebruik van gronden overeenkomstig artikel 4 is alleen toegestaan indien een lichtplan wordt overlegd waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de grenswaarden uit de richtlijnen voor lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (omgevingszones E2 en/of E4), Deel 3 Aanstraling van gebouwen en objecten buiten (HI-105)[A2].



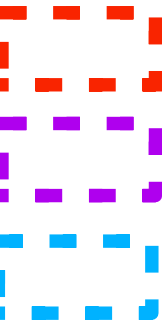
2 BEELDKWALITEITSPLAN
MEDEL AFRONDING

Uittreksel uit BEELDKWALITEITSPLAN

Kavelpaspoort A1

Zone-indeling

Kavel A1 valt onder zone 1



- Zone 1 max 16 meter hoog vanaf de rooilijn
- Zone 2 max 16 meter hoog vanaf de eerste 10 meter uit de rooilijn, daarna is max 30 meter hoogte toegestaan
- Zone 3 *gewenst* max 16 meter hoog vanaf de eerste 10 meter uit de rooilijn, daarna max 30 meter hoogte



Kavelpaspoort A1

3 PARKMANAGEMENT KANAALZONE - MEDEL AFRONDING

Parkmanagement Coöperatie Medel

Bedrijvenpark Medel wordt gekenmerkt door een ruime en groene opzet met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling. Het is een zeer aantrekkelijk bedrijvenpark dat door Coöperatie Medel wordt beheerd.

Om het park ook in de toekomst mooi en veilig te houden, hanteert Coöperatie Medel een gezamenlijk beheerconcept: parkmanagement. Parkmanagement biedt elke ondernemer de voordelen van gezamenlijke inkoop van diensten op het gebied van beveiliging, onderhoud, groenvoorziening. Medels parkmanagement kent een basispakket dat naar wens kan worden uitgebreid met aanvullende diensten.

Verplicht pakket (basis)

Is een basispakket waarin de onderwerpen beheer en onderhoud van het groen, terreinbeveiliging, bedrijfsbewegwijzering en managementbeheerorganisatie zijn vastgelegd.

Facultatief pakket

Dit pakket bestaat uit:

- Parkeermanagement: het onderdeel parkeermanagement kan deel uitmaken van het basispakket; inmiddels is er een parkeerplaats gerealiseerd voor de bezoekers van de bedrijven.
- Vervoersmanagement: vervoersanalyse inclusief advies over eventuele implementatiegezamenlijke inkoop van diensten en verbruiksgoederen.
- Sinds 2012 is er een eigen glasvezelnetwerk aangelegd en ondergebracht in Glasnet Tiel BV. Elke ondernemer op Bedrijvenpark Medel krijgt van Coöperatie Medel één gratis aansluiting tot in de meterkast. Aandeelhouders zijn Coöperatie Medel en Ondernemers Coöperatie Tiel (OCT), beiden voor 50%. OCT is de parkmanagementorganisatie voor Kellen, Latenstein en Westroijen.

Lidmaatschap

Iedere koper van een kavel op het Bedrijvenpark Medel wordt automatisch lid van de Coöperatie Medel en betaald bij de aankoop van een kavel een eenmalig bedrag per m², welke in de grondprijs verdisconteerd zit. Alle leden zijn verplicht tot het betalen van een jaarlijkse bedrage aan de Coöperatie Medel. Het bedrag wordt op basis van de in de ALV vastgestelde begroting berekend.

Parkeerplaats

De parkeerplaats op bedrijvenpark Medel is uitsluitend bedoeld voor transporteurs die bij de bedrijven op Medel moeten laden en/of lossen. Parkeren is ook alleen mogelijk als de chauffeur

zich aangemeld heeft bij de ondernemer. De ondernemer kan door het invoeren van het kenteken de chauffeur toegang verlenen tot het parkeerterrein voor kort parkeren. Het enige wat de ondernemer hoeft te doen is een datum en kenteken in te voeren, meer niet. Zodra de chauffeur aan komt rijden bij het parkeerterrein gaat het hek automatisch open door middel van kentekenregistratie. Op het parkeerterrein is een sanitaire voorziening beschikbaar. Toegang kan per mail worden aangevraagd bij het secretariaat

Handhaving

Het is niet toegestaan te parkeren op de openbare weg. Er wordt op Bedrijvenpark Medel gehandhaafd, de boete voor parkeren op de openbare weg bedraagt € 95, –.

Bestuur

De organisatie van de Coöperatie Medel U.A. bestaat uit een bestuur waarin een voorzitter, een secretaris en een penningmeester zitting hebben. Daarnaast is er een aantal bestuursleden actief. Allen zijn voornamelijk eigenaar van een bedrijf op Bedrijvenpark Medel. Het bestuur is altijd op zoek naar vernieuwing. Neem eens contact op, zodat ideeën uitgewisseld kunnen worden.

Ondersteuning bestuur

Het bestuur wordt ondersteund door een ambtelijk secretaris, een controller/jurist, een parkmanager en adviseur. Het bestuur vergadert gemiddeld eens in de zes weken, ontplooit initiatieven en organiseert diverse activiteiten.

Contact

Parkmanager	Marcel van den Berg	0612561290
Ambtelijk secretaris	Elly Schipper	0622248231
info@cooperatiemedel.nl		
www.cooperatiemedel.nl		

NB: tekst afkomstig van Parkmanagement Coöperatie Medel

CIVIELTECHNISCH DOCUMENT BOUWRIJP MAKEN

22 januari 2024

Bouwrijpmaken

Onder bouwrijpmaken verstaan partijen:

- De sloop van de bestaande opstallen, sloop / verwijdering van de bestaande bovengrondse en ondergrondse obstakels, inclusief de fundering, tot één meter onder maaiveld, alsmede verwijdering van eventuele andere bouw belemmerende obstakels op het Verkochte in zodanige mate en op zodanige wijze dat de gronden geschikt zijn voor de beoogde bebouwing conform het Globaal bouwplan c.q. inrichting conform het Globaal inrichtingsplan,
- Eventuele bodem- en grond(water)sanering, voor zover nodig voor het gebruiksdoel van Koper (bodemfunctie industrie);
- De aanleg van riolering en de navolgende nutsvoorzieningen: drinkwaterleiding, elektriciteitsleiding, openbare verlichting en data kabels) in de openbare weg (Koper dient zelf zorg te dragen voor huisaansluitingen);
- Het van het Verkochte wordt met een gemiddelde hoogte van 65 cm onder het vloerpeil (5.60 meter boven NAP), met 10+ of 10- centimeter afwijking opgeleverd, derhalve niet hoger dan 5.05 meter boven NAP en niet lager dan 4.85 meter boven NAP.

Bodem

Voor het kavel heeft in 2022 een verkennend waterbodemonderzoek plaats gevonden. Op basis van de uitkomsten zijn nadere onderzoeken en benodigde bodem- en grond(water)sanering uitgevoerd.

Het perceel / kavel is op basis van de milieu hygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik als de bodem ter plaatse van de onderzoek locatie voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse Achtergrondwaarde , Wonen of Industrie. De rapportage hierover wordt bij de koopovereenkomst als bijlage opgenomen.

Kabels en Leidingen

Voor de kavels op Medel Afronding geldt dat deze 'gasloos' zijn, zie het bestemmingsplan Kanaalzonde & Medel Afronding 2022.

Tijdens de realisatie van Medel 1 is in de openbare ruimte langs De Prinsenhof het rioolsysteem en de netwerkvoorzieningen aangelegd. De kavels die hier langs zijn gesitueerd kunnen gebruik maken van de voorzieningen water, stroom (zie memo netcongestie en elektriciteitsvoorziening Medel Afronding 23 januari 2024) en glasvezel. De kavels kunnen geen gebruik maken van een aansluiting op het gasleidingnetwerk.

Het gemeentelijke rioolstelsel bestaat uit een gescheiden leidingstelsels voor dakwater (HWA), verhard oppervlak water (RWA) en afvalwater (DWA), met huisaansluitingen tot aan de perceelsgrens. Het bedrijf zorgt zelf voor een rioolontwerp op eigen terrein voor de separate afvoer van dakwater, verhard oppervlak water en afvalwater en sluit deze leidingen aan op de daarvoor bestemde huisaansluitingen van het gemeentelijke rioolstelsel.

In de nieuwe hoofdstructuur Merchant is ook een gescheiden rioolleidingstelsel aangelegd. Het dakwater wordt rechtstreeks op het openwater / vijverpartij geloosd. De maximale afvoercapaciteit per aansluitleiding is rond 315mm. Regenwater van het verhard oppervlak wordt geloosd via een rond 200mm en het afvalwater via een rond 160mm huisaansluiting. De aansluitleidingen zijn gesitueerd op de kavelgrens. Het bedrijf zorgt zelf voor een rioolontwerp op eigen terrein voor de separate afvoer van dakwater, verhard oppervlak water en afvalwater en sluit deze leidingen aan op de daarvoor bestemde huisaansluitingen van het gemeentelijke rioolstelsel.

De werkzaamheden voor de netwerkvoorzieningen, langs de hoofdstructuur Merchant zijn eind 2023 afgerond. Het nieuwe kabel- en leidingen profiel bestaat uit:

- midden spanning netwerk
- laag spanning netwerk
- water
- glasvezel (Coöperatie Medel is verantwoordelijk voor het aanbieden en realiseren van een glasvezel aansluiting)

Stroom

- Tennaet heeft op 17 november 2022 middels een congestiemelding (zgn. ophoping / opstopping in het netwerk) aangegeven dat de grens is bereikt voor levering van elektriciteit voor groot verbruik. Zie 'Memo Netcongestie en elektriciteitsvoorziening Medel Afronding 23 januari 2024' voor nadere toelichting.
- Het laagspanningsnetwerk heeft een spanningsniveau tot onder de 1000 Volt bij wisselspanning of 1500 Volt bij gelijkspanning. Het bedrijf dient zelf zorg te dragen voor de aanvraag voor een aansluiting op het laagspanningsnetwerk. De kosten voor deze aansluiting zijn voor rekening van het bedrijf.
- Het middenspanningsnetwerk heeft een spanningsniveau tot onder 2.000 kVA (2MV) en wordt betrokken van de midden spanningskabel. Het bedrijf dient zelf zorg te dragen voor de aanvraag voor een aansluiting op het middenspanningsnetwerk. De kosten voor deze aansluiting zijn voor rekening van het bedrijf.
- Indien een bedrijf een grote aansluiting (meer dan 2MV) nodig heeft, dient daar een separate kabel voor aangelegd te worden .
- Elke aansluiting dient door het bedrijf zelf aangevraagd te worden, de kosten voor deze

4 CIVIELE TECHNIEK KANAALZONE - MEDEL AFRONDING

aansluiting zijn volledig voor rekening van het bedrijf.

- Joulz legt de energie hub aan waarop de bedrijven worden aangesloten. De door het bedrijf aangevraagde aansluiting dient het bedrijf gedurende de netcongestieperiode af te staan aan de collectieve energievoorziening (Medel Energy Hub)
- Op de website van Liander kan een aansluiting aangevraagd worden
- <https://www.liander.nl/grootzakelijk/aansluitingen/aansluiting-aanvragen>

5 GLASVEZEL - MEDEL AFRONDING

Glasvezel aansluiting via Glasnet Tiel

Alle panden op Bedrijvenpark Medel krijgen één gratis glasvezelaansluiting tot in de meterkast. Dit wordt door Coöperatie Medel in samenwerking met Glasnet Tiel gerealiseerd.

Glasnet Tiel is het volledig open glasvezelnetwerk “van, voor en door ondernemers”, dat tot stand is gekomen door samenwerking tussen Coöperatie Medel en Ondernemers Coöperatie Tiel. Glasnet Tiel kent geen winstoogmerk en kan daardoor een zeer laag tarief aanbieden.

Om de op Bedrijvenpark Medel gevestigde bedrijven te voorzien van een adequate ondersteuning en de juiste informatie staat het team van Glasnet Tiel voor u klaar.

Kijk voor meer informatie op www.glasnettiel.nl

Hoe werkt het?

Na aankoop van een kavel bij Industrieschap Medel worden uw gegevens gedeeld met Coöperatie Medel, de parkmanagementorganisatie voor Bedrijvenpark Medel.

Op dat moment is bekend dat u op termijn één gratis aansluiting krijgt tot in de meterkast van uw pand.

U kunt via de website www.glasnettiel.nl een aanvraag plaatsen zodat tijdig met de voorbereidingen kan worden gestart. Glasnet Tiel werkt graag met u samen, dit vanaf het moment dat de infrastructuur voor uw nieuwe pand wordt aangelegd. Spie, de aannemer die voor Glasnet Tiel werkt, onderhoudt het contact met u hierover. Glasnet Tiel zorgt dat Spie en NDIX (belichter glasvezel) gelijktijdig worden geïnformeerd. Op de website van [NDIX](http://www.ndix.nl) kunt u een keuze maken voor een dienstenleverancier.

Contact
Glasnet Tiel B.V.
Postbus 6152
4000 HD Tiel
Telefoon 0344 200 106
Elly Schipper 0622248231g
info@glasnettiel.nl
www.glasnettiel.nl

NB: tekst afkomstig van Parkmanagement Coöperatie Medel

Industrieschap Medel

Medelsestraat Oost 17

Postbus 6278

4000 HG Tiel

(0344)673700

info@bedrijvenparkmedel.nl

www.bedrijvenparkmedel.nl

Datum:

Maart 2024