

Nota van uitgangspunten

# **Bedrijventerrein Medel, fase 1a en 2**

**gemeente Neder-Betuwe**

17 april 2008

projectnummer 70765



# INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1	AANLEIDING	1
1.2	HET PLANGEBIED	1
1.3	DOEL VAN DE NOTA	2
<b>2</b>	<b>BELEIDSUITGANGSPUNTEN</b>	<b>3</b>
2.1	STREEKPLAN GELDERLAND 2005, KANSEN VOOR DE REGIO'S	3
2.2	STRUCTUURVISIE RIVIERENLAND 2004 – 2015	7
2.3	CONVENANT BEDRIJVENTERREINEN RIVIERENLAND	8
2.4	STRUCTUURVISIE KERNEN, GEMEENTE NEDER-BETUWE	8
2.5	VISIE WONEN EN WERKEN, GEMEENTE TIEL	9
<b>3</b>	<b>THEMATISCHE UITGANGSPUNTEN</b>	<b>10</b>
3.1	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	10
3.2	WATER	11
3.3	FLORA EN FAUNA	12
3.4	VERKEER	13
3.5	BEDRIJVIGHEID	14
3.6	OVERIGE WET- EN REGELGEVING	14
3.7	ONTWERPUITGANGSPUNTEN	15
3.8	OVERIGE UITGANGSPUNTEN	17



# 1 INLEIDING

## 1.1 AANLEIDING

Het regionale bedrijventerrein voor de regio Rivierenland, bedrijventerrein Medel 1, bevindt zich ten oosten van het Amsterdam-Rijn Kanaal nabij Tiel. Het terrein heeft een oppervlakte van circa 117 hectare, dat eind 2007 reeds voor meer dan de helft is verkocht en nog slechts beperkt ruimte biedt aan de vestiging van grote bedrijven. De verwachting is dan ook dat op korte termijn geen grote bedrijfskavels meer beschikbaar zijn, waardoor uitbreiding van het bedrijventerrein noodzakelijk is. Deze uitbreiding is aan de oostzijde van Medel 1 voorzien en omvat fase 1a en 2. De oppervlakte van Medel 1a en 2 tezamen bedraagt meer dan 150 hectare. Vanwege deze oppervlakte is de planontwikkeling MER-plichtig. De uitbreiding is volgens het geldend bestemmingsplan niet mogelijk. Op de gronden is door de gemeente Neder-Betuwe het voorkeursrecht gevestigd, waarvan bestemming voor 31 november 2009 plaats dient te vinden. Deze bestemming zal plaatsvinden door middel van een structuurvisie. Aangezien de structuurvisie het eerste plan is dat voorziet in een MER-plichtige activiteit, dient in het kader van de structuurvisie een planMER te worden opgesteld. Om realisatie van de uitbreiding van het bedrijventerrein juridisch-planologisch mogelijk te maken, worden in een later stadium een bestemmingsplan en een MER opgesteld.

## 1.2 HET PLANGEBIED

Het plangebied Medel 1a en 2 wordt begrensd door de Linge aan de noordzijde, het bestaande bedrijventerrein Medel 1 aan de westzijde, de A15 aan de zuidzijde en het agrarisch gebied en Lingemeer aan de oostzijde. Onderstaand kaartbeeld geeft de begrenzing van het plangebied weer.



*begrenzing plangebied*

### 1.3 DOEL VAN DE NOTA

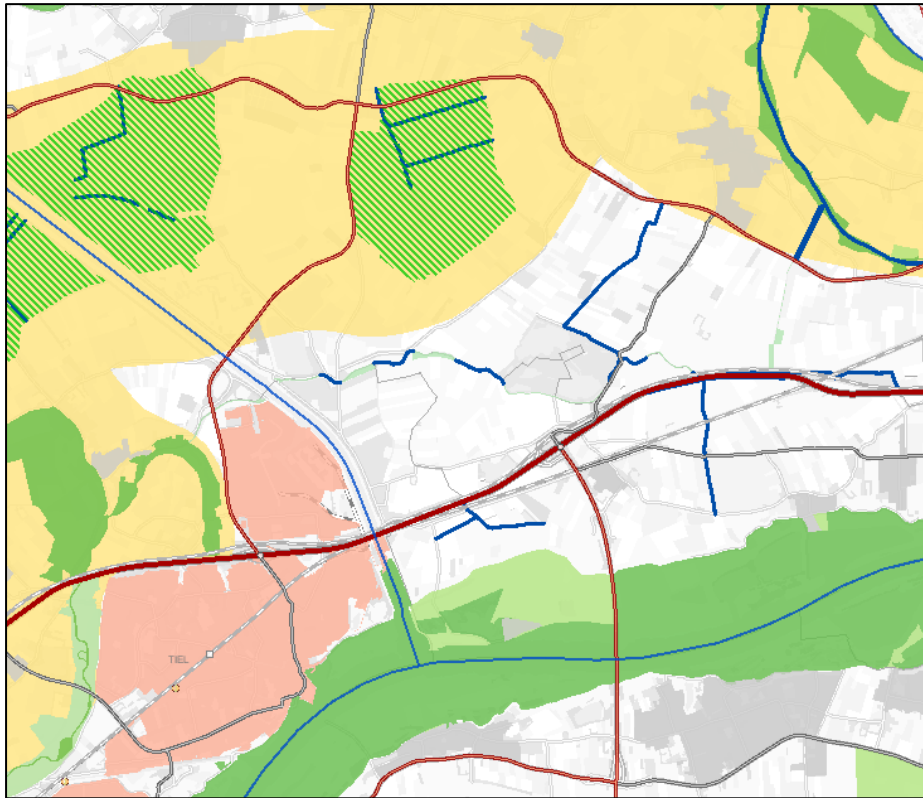
Ten behoeve van het opstellen van de structuurvisie en bijbehorende planMER is het noodzakelijk allereerst de uitgangspunten voor de ontwikkeling van Medel 1a en 2 in beeld te brengen. Voorliggende nota biedt inzicht in deze uitgangspunten. De nota zorgt ervoor dat alle partijen hetzelfde vertrekpunt hebben bij de start van de werkzaamheden in het kader van de op te stellen structuurvisie en de planMER. De nota wordt dan ook, ten behoeve van het uitvoeren van verschillende haalbaarheidsstudies, aan diverse partijen toegestuurd.

De nota vormt in eerste instantie een leidraad voor de uit te voeren haalbaarheidsonderzoeken. In het kader van de modellenstudie voor het structuurplan worden deze uitgangspunten opnieuw tegen het licht gehouden en bediscussieerd. De modellen liggen uiteindelijk aan de basis van de daadwerkelijk uit te voeren haalbaarheidsonderzoeken.

De in de nota genoemde punten komen voort uit diverse achtergronden. Zo is er sprake van beleidskaders voortkomende uit provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die in hoofdstuk 2 aan bod komen. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens inzicht in uitgangspunten die zijn gebaseerd op relevante wet- en regelgeving. Uitgangspunten die volgen uit het plangebied komen tot slot in hoofdstuk 4 aan bod. Deze uitgangspunten zijn enerzijds gebaseerd op de huidige situatie van het plangebied en anderzijds op de gewenste ontwikkelingen die in het plangebied zijn voorzien.

## 2 BELEIDSUITGANGSPUNTEN

### 2.1 STREEKPLAN GELDERLAND 2005, KANSEN VOOR DE REGIO'S



uitsnede kaart streekplan Gelderland 2005

bron: [www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)

#### *multifunctioneel platteland*

De locatie Medel 1a en 2 is op basis van het streekplan aangewezen als multifunctioneel gebied. Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie en omvat de steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten, onder andere gericht op vitale steden en dorpen. Elke regio heeft namelijk buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningenniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geaccommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijke programma tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit. Tevens moeten samenwerkende gemeenten zich richten op nieuwe economische dragers, waardoor werkgelegenheid buiten de landbouw wordt geboden. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral worden geaccommodeerd in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing. Het plangebied is aangewezen als multifunctioneel platteland (wit in de afbeelding).

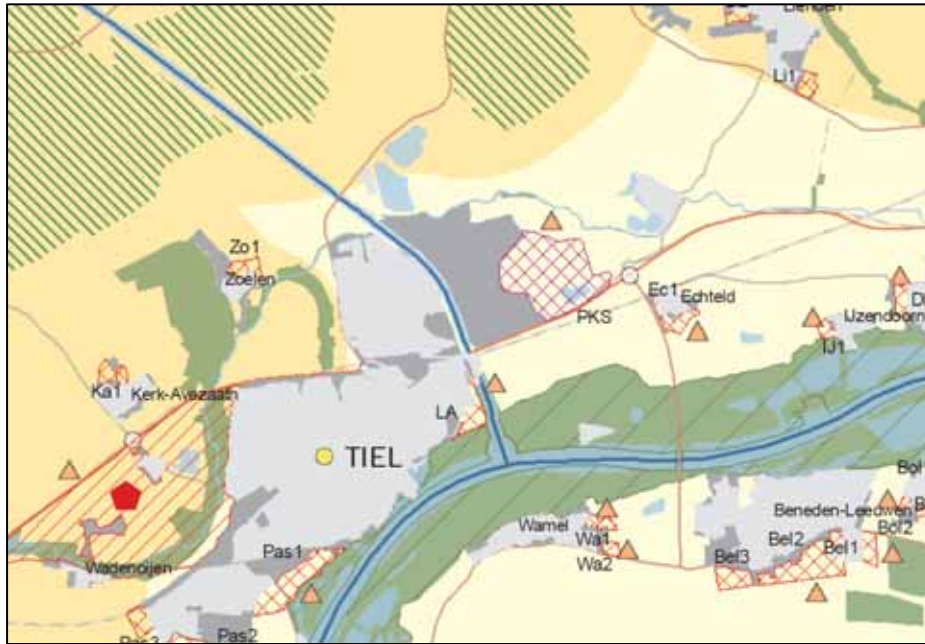
### *stedelijke ontwikkeling*

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied.

De provincie wil er in voorzien dat voldoende ruimte wordt gereserveerd voor de toekomstige behoefte aan woningen en arbeidsplaatsen (bedrijventerrein), onder handhaving van regionale spreiding over de verschillende delen van Gelderland per 1-1-2000. Kwantitatief leidt dit tot een indicatieve opgave van 215 hectare netto bedrijventerrein voor de regio Rivierenland voor de periode 2005 tot 2015. Het betreft een kwalitatief hoogwaardig, op de vraag afgestemd, aanbod. Dit houdt in dat moet worden bevorderd dat het juiste bedrijf op het juiste terrein wordt gevestigd. De noodzaak tot uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen of de ontwikkeling van nieuwe terreinen moet worden bezien in relatie tot de mate waarin met inbreiding en/of herstructurering van bestaande terreinen ruimte voor bedrijvigheid kan worden gevonden. Wanneer dit niet het geval is, dient de ontwikkeling van bedrijventerreinen ruimtelijk te worden geconcentreerd en gebundeld op de beste locaties en dus zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaand stedelijk gebied en infrastructuur. In het streekplan is voorzien in de mogelijkheid om in elke regio op een logistiek geschikte locatie tenminste op één regionaal bedrijventerrein voldoende ruimte te ontwikkelen voor bedrijvigheid die qua aard en schaal op een dergelijk terrein thuis horen. Het plangebied is als zodanig aangewezen.

### *streekplanuitwerking zoekzones*

Om te voorzien in de afstemming tussen het programma voor stedelijke functies en ruimtelijke kenmerken, heeft de provincie afspraken gemaakt met de (WGR-)regio's om indicatief de reservering van uitbreidingsruimte voor stedelijke functies uit te werken. Deze uitwerking heeft geresulteerd in zoekzones voor stedelijke functies. De regionale uitwerkingen van zoekzones voor stedelijke functies zijn als uitwerkingen van het streekplan vastgesteld. Bepaald is dat gemeentelijke plannen voor stedelijke functies uitsluitend binnen de zoekzones kunnen worden gelokaliseerd. Het plangebied is voor een groot deel aangewezen als 'Zoekzone Werken' (zoals blijkt uit de paarse arcering in de afbeelding op de volgende pagina). Enkel op het noorden en het oosten van het plangebied rust geen zoekzone. De zoekzone is in noordelijke richting bovendien voorzien van de aanduiding Voortoets categorie oranje. Hiermee wordt aangegeven dat op basis van een provinciale voortoets significante effecten als gevolg van de geprojecteerde stedelijke functie op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten. Bij de uitwerking van de zoekzone zal een passende beoordeling van de zoekzone moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen in hoeverre de verwachte effecten van realisatie van de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen met mitigerende maatregelen kan worden voorkomen.



uitsnede kaart zoekzones rivierenland

bron: [www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)

### *ecologische hoofdstructuur*

De noordgrens van het plangebied wordt gevormd door het water de Linge, die op basis van het streekplan gedeeltelijk is aangewezen als verbindingzone binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) (groen in de afbeelding op pagina 3) en gedeeltelijk moet worden verbreed ten behoeve van regionale waterberging (blauw in de afbeelding op pagina 3). Binnen de EHS geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. De provincie Gelderland heeft de te beschermen en te behouden wezenlijke kenmerken en waarden als streekplanuitwerking vastgesteld.

In de streekplanuitwerking kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur is vastgelegd dat voor de gehele EHS de kernkwaliteit van landschappelijke verwevenheid van natuur, bos en landschapselementen met cultuurgronden geldt. Specifiek met betrekking tot het plangebied, dat deel uitmaakt van het deelgebied Rivierengebied, gelden de volgende te behouden kwaliteiten:

- De rivier de Waal met zijn bijbehorende dynamiek en morfologie, als bron van natuurlijke processen, en als as van een keten natuurterreinen en natuurrijke cultuurlandschappen in de uiterwaarden en de daarbij behorende bijzondere natuur, zoals rivierduinen, stroomdalgraslanden, natte schraalgraslanden, hardhoutoibos en nevengeulen.
- De relatie tussen open voedselrijke foerageergebieden en rustgebieden (open water) voor overwinterende en doortrekkende ganzen, eenden en andere watervogels.
- Het samenhangende geheel van Linge en natuurgebied en landgoederen langs de Linge in het westelijk rivierengebied.
- Het maken van natuurvriendelijke oevers langs de Linge.
- Het open, grazige en natte karakter van binnen- en buitendijkse weidevogel- en ganzengebieden.

### *waardevol landschap*

Het landschap ten noorden van het plangebied maakt onderdeel uit van het waardevol landschap Ommerense Veld en Rijswijkse Veld (geel in de afbeelding op pagina 3) en omvat deels waardevol open gebied (groene arcering in de afbeelding op pagina 3). Voor de waardevolle landschappen geldt binnen de algemene voorwaarde dat de kernkwaliteiten worden versterkt een 'ja mits'-benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties of andere ruimtelijke ingrepen. Voor zover de waardevolle landschappen deel uitmaken van het multifunctioneel gebied is de voorwaarde dat de nieuwe bebouwing past binnen de door de regio vastgestelde zoekzones voor stedelijke functies en dat recht wordt gedaan aan kernkwaliteiten van het betreffende landschap. Voor waardevol open gebied geldt de grootschalige openheid als belangrijke kernkwaliteit. Ruimtelijke ingrepen die de openheid aantasten zijn niet toegestaan. Relevante kernkwaliteiten binnen het waardevol landschap Ommerense Veld en Rijswijkse Veld betreffen:

- fraaie karakteristieke grootschalige openheid in contrast met de omgeving;
- opvallende afwezigheid van bebouwing en opgaand groen;
- onregelmatige blok- en strokenverkaveling met slootpatronen en oude weteringen;
- weidebouw;
- rust, ruimte, donkerte.

### *uitgangspunten*

Op basis van het provinciale steekplan zijn de volgende uitgangspunten relevant met betrekking tot de ontwikkeling van het bedrijventerrein Medel 1a en Medel 2:

- Het realiseren van nieuwe economische dragers bij bestaande kernen, waardoor werkgelegenheid buiten de landbouw wordt geboden.
- Het leveren van een bijdrage aan de indicatieve opgave van 215 hectare netto bedrijventerrein voor de regio Rivierenland voor de periode 2005 – 2015, waarbij de te realiseren bedrijvigheid op de vraag is afgestemd.
- De ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen zoveel mogelijk laten aansluiten op bestaand stedelijk gebied en infrastructuur, enkel nadat is bepaald dat de benodigde ruimte voor bedrijvigheid niet kan worden gevonden met behulp van inbreiding en/of herstructurering van bestaande terreinen.
- Het bieden van voldoende ruimte aan bedrijvigheid die qua aard en schaal op een regionaal bedrijventerrein thuis hoort.
- Uitbreiding van bedrijvigheid realiseren binnen 'Zoekzones Werken'. Het plangebied Medel 1a en Medel 2 valt niet geheel binnen een dergelijke zoekzone. De provincie Gelderland heeft aangegeven hiertoe in te stemmen met een herbegrenzing van de zoekzone. Afgesproken is dat Gedeputeerde Staten (conform de bepalingen van de nieuwe Wro) met betrekking tot het aspect zoekzones geen zienswijzen indienen tegen het ruimtelijk plan, dat de gewenste bedrijfsmatige ontwikkelingen mogelijk maakt.
- Bij de uitwerking van zoekzones rekening houden met eventuele effecten op Natura 2000 gebieden.
- Binnen de EHS in het plangebied is bestemmingswijziging niet mogelijk als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.
- Ontwikkelingen in het plangebied mogen niet leiden tot aantasting van kernkwaliteiten van het waardevol landschap Ommerense Veld en Rijswijkse Veld en/of de grootschalige openheid ten noorden van het plangebied.

- Het verruimen van de watergang Linge ten behoeve van regionale waterberging in samenspraak met het Waterschap Rivierenland.

## 2.2 STRUCTUURVISIE RIVIERENLAND 2004 – 2015

De provincie Gelderland heeft in het kader van het opstellen van het nieuwe Streekplan aan de regio's verzocht een Structuurvisie op te stellen. Voornoemd document betreft het resultaat van dit provinciaal verzoek. Hoewel deze visie geen formele status heeft, kan het wel als essentiële bouwsteen dienen.

De structuurvisie hecht belang aan het behouden en versterken van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de regio. Dit karakter ontstaat door de contrasten van rivieren, dijken, oeverwallen, kommen, landschappelijk cultuurhistorische vlakken en hoofdinfrastructuur. Deze contrasten vormen de ruimtelijke hoofdstructuurdragers van de regio. De elementen uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorisch landschap vormen de leidraad voor toekomstige ontwikkelingen. Voor het plangebied wordt versterking van de karakteristieke oeverwallen (in het zuiden) en het behoud van openheid en grondgebonden landbouw (in het noorden) van belang geacht.

Met betrekking tot verstedelijking is het Experiment Ruimtelijk beleid Rivierenland relevant. Dit Experiment betreft een nieuwe systematiek van woningbouw- en bedrijvenprogrammering, waarbij de programma's voor wonen en werken op kwalitatieve criteria zijn gestoeld, zoals landschap, cultuurhistorie, water en natuur. Op basis van de kwaliteiten is een kaart ontwikkeld, die, door het trekken van een kwaliteitscontour rondom alle kernen, heeft geleid tot een afbakening van het bestaand verstedelijkte gebied en het maximale ruimtebeslag voor het te verstedelijken gebied (zoekgebieden). De contouren zijn bovendien gebaseerd op het bundelingsprincipe, waardoor het zwaartepunt voor woningbouw en bedrijvigheid ligt bij de grotere kernen, waaronder Tiel. De kern Tiel heeft hierbij een opvangfunctie voor bedrijven in de Betuwe die qua aard en schaal niet meer passen op een lokaal bedrijventerrein. Het begrip aard en schaal is voor de regio uitgewerkt in het Convenant bedrijventerreinen Rivierenland, dat is overeengekomen op 3 december 2001. Het Convenant geldt binnen deze structuurvisie als leidraad voor de ontwikkeling van lokale en (sub)regionale bedrijventerreinen.

De zoekgebieden maken onderdeel uit van voornoemde structuurvisie en dienen geenszins te worden volgebouwd. De gemeenten dienen in eigen beleid aan te geven hoe de contouren in te vullen voor de thema's wonen en werken. Kwaliteit is daarbij ook het uitgangspunt.

Het plangebied valt niet binnen bestaand stedelijk gebied of zoekgebied voor verstedelijking. Op basis van de opgave van de gemeenten in de regio blijkt echter dat er binnen de kwaliteitscontouren van het experiment onvoldoende ruimte aanwezig is om de behoefte aan bedrijventerreinen tot 2015 te kunnen accommoderen. Voor de gemeente Tiel wordt verwacht dat het regionale bedrijventerrein Medel in 2009 uitgegeven zal zijn. Bezien moet worden of Medel uitgebreid kan worden of dat wellicht een nieuw regionaal bedrijventerrein moet worden aangelegd.

### *uitgangspunten*

Op basis van de regionale structuurvisie zijn de volgende uitgangspunten relevant met betrekking de ontwikkeling van het bedrijventerrein Medel 1a en Medel 2:

- Invulling geven aan de opvangfunctie van de kern Tiel voor bedrijven in de Betuwe die qua aard en schaal niet meer passen op een lokaal bedrijventerrein.

- Inzicht geven in het tekort aan ruimte binnen de kwaliteitscontouren van het experiment om de behoefte aan bedrijventerrein tot 2015 te kunnen accommoderen, waaruit de noodzaak tot uitbreiding van het bedrijventerrein Medel 1 blijkt.
- Kwaliteit is het uitgangspunt bij invulling van de uitbreiding van het bedrijventerrein Medel.

## 2.3 CONVENANT BEDRIJVENTERREINEN RIVIERENLAND

In het convenant Bedrijventerreinen Rivierenland, dat mede is ondertekend door Burge-meester en Wethouders van Neder-Betuwe en Tiel, is gedefinieerd dat Medel, nabij de kern Tiel, een lokale opvangfunctie heeft voor bedrijven uit Tiel en Echteld, een subregi-onale functie voor de directe omgeving en een regionale functie heeft voor alle gemeen-ten in het Rivierenland. Medel heeft als enige in het Rivierenland een (beperkte) boven-regionale functie wat betreft de vestiging van bedrijven van buiten het Rivierenland. Gestreefd wordt naar een bundeling en concentratie van bedrijvigheid op lokale en (sub)regionale bedrijventerreinen in de regio.

### *uitgangspunten*

Op basis van het convenant is het volgende uitgangspunt relevant met betrekking de ontwikkeling van het bedrijventerrein Medel 1a en Medel 2:

- Invulling geven aan de beschreven opvangfunctie van bedrijventerrein Medel.

## 2.4 STRUCTUURVISIE KERNEN, GEMEENTE NEDER-BETUWE

In 2003 heeft de gemeente Neder-Betuwe de structuurvisie “Kernen” opgesteld. Het doel van die visie is het bieden van inzicht in de te ontwikkelen locaties voor woningbouw en bedrijven tot 2015. Bij de keuze voor de verschillende locaties is het behoud en de versterking van de bestaande waarden en kwaliteiten uitgangspunt geweest voor het stedelijk gebied en haar directe omgeving. De visie vormt daarnaast een basis voor het opstellen van bestemmingsplanherzieningen voor de kernen en voor het ontwikkelen van stedenbouwkundige plannen.

Met betrekking tot het aspect werkgelegenheid stelt de visie dat het wenselijk is bedrijvigheid, die niet in het landelijk gebied thuishoort, te herstructureren en te verplaatsen naar een lokaal of regionaal bedrijventerrein. Grootschalige, lokale bedrijvigheid zal zich vestigen op het bedrijventerrein Medel bij Tiel. Door de nabijheid van Medel wordt echter de verwachting uitgesproken dat daarnaast een deel van de reguliere bedrijvigheid zich op dit bedrijventerrein zal vestigen. De totale terreinbehoefte voor bedrijven uit de gemeente Neder-Betuwe op het bedrijventerrein Medel bedraagt circa 5 hectare.

***uitgangspunten***

Op basis van de structuurvisie is het volgende uitgangspunt relevant met betrekking de ontwikkeling van het bedrijventerrein Medel 1a en Medel 2:

- Het bedrijventerrein Medel vervult een relevante regionale opvangfunctie voor groot-schalige bedrijven uit de regio Rivierenland. Het terrein moet dan ook ruimte bieden aan grootschalige (lokale) bedrijvigheid uit de gemeente Neder-Betuwe en daarnaast een deel van de reguliere bedrijvigheid uit deze gemeente kunnen opvangen.

**2.5 VISIE WONEN EN WERKEN, GEMEENTE TIEL**

In 2004 heeft de gemeente Tiel de structuurvisie visie “Wonen en Werken” opgesteld. Deze visie biedt inzicht in de voorgestane ontwikkelingsrichting van woningbouw en bedrijven tot 2015 in de gemeente Tiel. De rode contouren uit het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland (ERBR) liggen aan de basis van genoemde visie, maar zijn, in overleg met de provincie Gelderland, niet als harde verstedelijkingsgrens beschouwd. Het bedrijvenpark Medel wordt in de visie omschreven als een terrein van circa 115 hectare dat voorziet in de vestiging van lokale, subregionale en regionale bedrijven. Het terrein draagt daardoor bij aan het scheppen van gedifferentieerde werkgelegenheid. Waardevolle gebouwen (met name langs de Medelsestraat) en groenstructuren zijn behouden. In de uitgifteplanning van het industrieschap Medel wordt rekening gehouden met de uitgifte van de laatste bedrijfskavels in 2009. De verwachting is dan ook dat rond 2010 aanvullend uitgeefbaar terrein noodzakelijk is om stagnatie in de economische ontwikkeling voorkomen. Medel 2 is hiervoor aangewezen als voorkeurslocatie. Het betreft een uitbreidingsrichting die regionaal wordt ondersteund.

***uitgangspunten***

Op basis van de visie is het volgende uitgangspunt relevant met betrekking de ontwikkeling van het bedrijventerrein Medel 1a en Medel 2:

- Rond 2010 is naar verwachting aanvullend uitgeefbaar bedrijventerrein noodzakelijk, om stagnatie in de economische ontwikkeling te voorkomen. Hiertoe is de locatie Medel 2 (in combinatie met Medel 1a) aangewezen als voorkeurslocatie. Deze keuze wordt regionaal ondersteund.

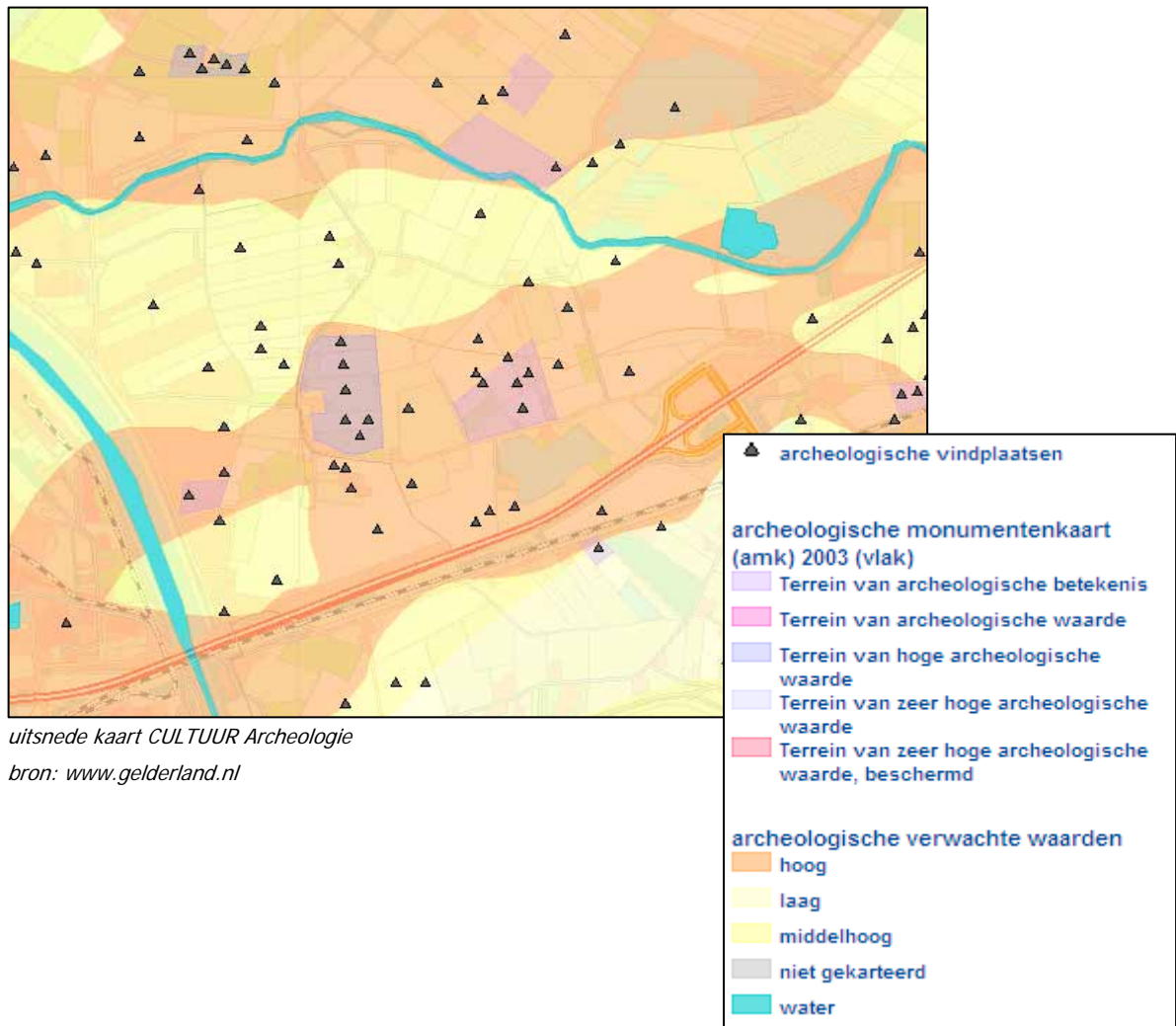
### 3 THEMATISCHE UITGANGSPUNTEN

#### 3.1 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

##### *archeologie*

Ingevolge de CULTUUR Archeologie kaart van de provincie Gelderland (zie afbeelding) rust op het plangebied een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde. Een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde houdt in dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden reëel wordt geacht. Bovendien is een terrein van archeologisch betekenis en een terrein van hoge archeologische waarde aanwezig. Het uitvoeren van een inventariserend archeologisch onderzoek is in het kader van genoemde ontwikkelingen dan ook noodzakelijk.

Dit archeologisch onderzoek is voor de locatie Medel 1a, de meest zuidelijke punt van het plangebied, reeds verricht. In dit onderzoek is geconcludeerd dat ter plaatse rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden. De aard en omvang van deze waarden moeten nader wordt vastgesteld, bij voorkeur op die locaties waar de bodem daadwerkelijk wordt verstoord. Deze waardestelling dient plaats te vinden door middel van proefsleuven.



uitsnede kaart CULTUUR Archeologie

bron: [www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)

### *cultuurhistorie*

Binnen het plangebied ligt een aantal karakteristieke gebieden (o.a. lintbebouwing langs de Medelsestraat en Bredesteeg) beeldbepalende panden en monumenten. De monumenten worden momenteel beschermd op basis van de monumentenwet. De gemeente Neder-Betuwe streeft ernaar ten behoeve van de ontwikkeling van Medel 1a en 2 het aantal monumenten terug te dringen. De te behouden monumenten worden voorzien van een functie, die past bij het bedrijfsmatige karakter van het plangebied.

#### **3.1.1 uitgangspunten**

Op basis van het thema Archeologie en cultuurhistorie zijn de volgende uitgangspunten relevant met betrekking de ontwikkeling van het bedrijventerrein Medel 1a en Medel 2:

- Het laten uitvoeren van een inventariserend archeologisch onderzoek voor het gehele plangebied.
- Het laten vaststellen van de aard en omvang van aanwezige archeologische waarden door middel van proefsleuven, op die locaties waar de bodem wordt verstoord. Dit onderzoek is overigens nog niet relevant in het kader van de structuurvisie en/of de planMER, maar wel ten behoeve van het opstellen van een bestemmingsplan en daarmee op korte termijn voor de locatie Medel 1a.
- Het streven naar behoud van karakteristieke gebieden en een aantal beeldbepalende monumenten.

## **3.2 WATER**

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden aangetoond dat in het nieuwe plan mogelijkheden bestaan voor een goede waterhuishouding. In dit kader wordt een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd en een waterhuishoudkundig advies opgesteld. Het waterschap speelt een belangrijke rol bij de inpassing van water op ontwikkelingslocaties. Het waterschap toetst, conform de watertoetsprocedure, of de toekomstige waterhuishouding voldoet aan de door hen gestelde eisen en randvoorwaarden. Hiertoe wordt het geohydrologisch onderzoek voor de locatie Medel met het waterschap Rivierenland besproken. Een uitgangspunt dat het waterschap Rivierenland op voorhand heeft meegegeven, betreft het feit dat in het plangebied circa 5 hectare moet worden bestemd voor het tijdelijk bergen van slib uit de A-watergangen in het plangebied.

#### **3.2.1 uitgangspunten**

Op basis van het thema Water zijn de volgende uitgangspunten relevant met betrekking de ontwikkeling van het bedrijventerrein Medel 1a en Medel 2:

- Het laten uitvoeren van een geohydrologisch onderzoek en laten opstellen van een waterhuishoudkundig advies. Uitgangspunt hierbij is dat rekening wordt gehouden met de regenwaterafvoer van grote percelen en/of panden, die mogelijk via watergangen plaats kan vinden.
- Ten behoeve van afstemming het geohydrologisch onderzoek bespreken met het waterschap Rivierenland.
- In het plangebied 5 hectare bestemmen voor het tijdelijk bergen van slib uit de A-watergangen in het plangebied.

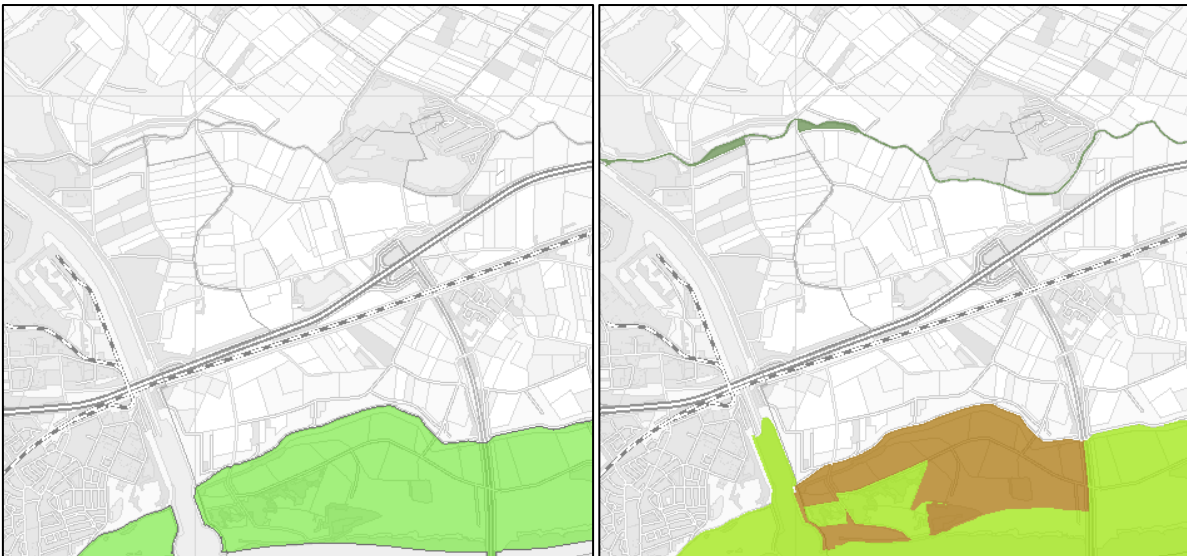
### 3.3 FLORA EN FAUNA

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming.

#### 3.3.1 gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied bevindt zich wel op een afstand van circa 1.500 m van het vogelrichtlijngebied de Waal. Dit gebied maakt bovendien onderdeel uit van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Bij de uitbreiding van het bedrijventerrein Medel dient, op basis van de Natuurbeschermingswet, rekening gehouden te worden met directe effecten op dit gebied en de mogelijke externe werking vanuit dit gebied. Naast voornoemd vogelrichtlijngebied maakt ook de Linge, die de noordgrens van het plangebied vormt, onderdeel uit van de EHS. De Linge is aangewezen als ecologische verbindingzone. Zoals reeds in paragraaf 2.1 beschreven geldt binnen de EHS geldt de 'nee, tenzij'-benadering.

Met behulp van een quick scan flora en fauna kan de beoogde ingreep worden getoetst op eventuele effecten op beschermde gebieden, door middel van een oriënterende habitattoets.



ligging en begrenzing Vogelrichtlijngebied en EHS

#### 3.3.2 soortenbescherming

Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast of dieren worden verontrust. Als hiervan sprake is, moet ontheffing worden aangevraagd. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij deze verminderde ge-

schiktheid tot gevolg heeft dat vaste rust- en verblijfsplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Met behulp van een quick scan flora en fauna kan een in een inschatting worden gemaakt van de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten, de mogelijke effecten van de ingreep op deze soorten en de procedurele gevolgen hiervan in het kader van de Flora- en faunawet. Uit de quick scan blijkt de eventuele noodzaak voor een aanvullend veldonderzoek voor één of meerdere (ontheftingsplichtige) soorten en eventuele te nemen verzachtende inrichtingsmaatregelen. Op basis van onderzoek, dat reeds voor de locatie Medel 1a is verricht, kan worden geconcludeerd dat nader onderzoek naar vleermuizen, uilen en vissen voor dit deel van het plangebied noodzakelijk wordt geacht. Aanbevolen wordt de onderzoeken voor het aspect flora en fauna tijdig te laten verrichten. De omvang van de locatie Medel 1a en Medel 2 is namelijk zodanig, dat er een reële kans bestaat dat ontheffing moet worden aangevraagd en als gevolg waarvan mitigerende en/of compenserende maatregelen noodzakelijk zijn. Mitigerende, en sommige compenserende maatregelen, moeten zijn genomen alvorens met werkzaamheden in het plangebied kan worden gestart.

### 3.3.3 *uitgangspunten*

Op basis van het thema Flora en fauna is het volgende uitgangspunt relevant met betrekking de ontwikkeling van het bedrijventerrein Medel 1a en Medel 2:

- Bij de planvorming rekening houden met de bescherming van soorten en gebieden conform nationale wetgeving.

## 3.4 VERKEER

Ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein Medel is het noodzakelijk een onderzoek te verrichten naar de verschillende ontsluitingsmogelijkheden (verkeersstructuur) van het toekomstige bedrijventerrein. De aansluiting op het bestaande bedrijventerrein en de hoofdwegenstructuur is daarbij van belang. Het onderzoek geeft inzicht in de verkeerseffecten van verschillende ontsluitingsvarianten.

De gemeente heeft reeds aangegeven dat het nieuwe ontwerp voor afrit 34 van de A15 wordt gerealiseerd. Dit ontwerp houdt in dat de ontsluiting, in het verlengde van de Prins Willem Alexanderbrug, rechtdoor over het spoor het plangebied inloopt. Onderstaande afbeelding geeft inzicht in dit nieuwe ontwerp. Vanaf dit punt dienen aftakkingen richting Medel 1 en Medel 2 te worden gerealiseerd.

*p.m. afbeelding afrit 34*

Bovendien is bekend dat de locatie Medel 1a, die als eerste zal worden ontwikkeld, tijdelijk vanaf De Diepert wordt ontsloten. Op basis van onderzoek blijkt echter dat De Diepert de verkeersaantallen, als gevolg van de ontwikkeling van Medel 1a, waarschijnlijk niet in voldoende mate kan verwerken. Na realisatie van Medel 2 verdwijnt deze tijdelijke ontsluiting dan ook en wordt voorzien in een ontsluiting van Medel 1a via Medel 2.

### 3.4.1 *uitgangspunten*

Op basis van het thema Verkeer zijn de volgende uitgangspunten relevant met betrekking de ontwikkeling van het bedrijventerrein Medel 1a en Medel 2:

- Het in het kader van het structuurplan laten uitvoeren van een verkeerskundige studie naar de verschillende ontsluitingsvarianten .

- Rekening houden met het nieuwe ontwerp voor afrit 34 van de A15.
- Het tijdelijk ontsluiten van Medel 1a vanaf De Diepert. Na realisatie van Medel 2 verdwijnt deze tijdelijke ontsluiting en wordt voorzien in een ontsluiting via Medel 2.

### 3.5 BEDRIJVIGHEID

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met plan mogelijk worden gemaakt en mogen omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast.

Het bedrijventerrein Medel 1a en Medel 2 zal niet voorzien in nieuwe milieuhindergevoelige functies. De ontwikkelingen die op het bedrijventerrein mogelijk worden gemaakt, betreft realisatie van bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 tot en met 5 van de staat van bedrijfsactiviteiten. Deze ontwikkelingen moeten worden afgestemd op de milieuhindergevoelige functies in de omgeving van het plangebied en eventuele te behouden functies in het plangebied.

#### 3.5.1 *uitgangspunten*

Op basis van het thema Bedrijvigheid zijn de volgende uitgangspunten relevant met betrekking de ontwikkeling van het bedrijventerrein Medel 1a en Medel 2:

- Rekening houden met hindercirkels van twee grote boerenbedrijven in de omgeving van het plangebied en een recreatiebedrijf aan de noordzijde van het plangebied.
- Rekening houden met het behouden van de dienstwoning en het agrarisch bedrijf ten noorden van Medel 1, aan de Bredesteeg 37.
- Rekening houden met het eventueel behouden van de opstallen op de percelen Medelsestraat 5 / 7, nabij de waterplas (onderhandelingen worden momenteel gevoerd).
- Het toestaan van bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 5.
- Op basis van de landelijke en regionale behoefte een oppervlakte van circa 20 hectare bestemmen voor bedrijven in de milieucategorie 5.
- Geen nieuwe dienstwoningen toestaan.

### 3.6 OVERIGE WET- EN REGELGEVING

Teneinde in zowel de planMER als de structuurvisie de haalbaarheid van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Medel te kunnen aantonen, moet een aantal haalbaarheidsonderzoeken worden verricht. Naast het flora- en faunaonderzoek, archeologisch onderzoek, geohydrologisch onderzoek, de verkeerskundige studie en onderzoek naar het aspect bedrijvigheid, die in bovenstaande paragrafen reeds zijn aangehaald, betreft dit een akoestisch en luchtkwaliteitonderzoek, een bodemonderzoek en een onderzoek naar het aspect externe veiligheid.

### 3.6.1 *uitgangspunten*

Op basis van het thema Overige wet- en regelgeving is het volgende uitgangspunt relevant met betrekking de ontwikkeling van het bedrijventerrein Medel 1a en Medel 2:

- Bij de planvorming rekening houden met de resultaten van onderzoeken naar de volgende aspecten:
  - akoestiek;
  - lucht;
  - bodem;
  - externe veiligheid.

## 3.7 ONTWERPUITGANGSPUNTEN

Op basis van een analyse van de huidige situatie van het plangebied en eisen en wensen die diverse partijen aan de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied stellen, kunnen uitgangspunten in de vorm van ontwerpogaven worden opgesteld. De uitgangspunten zijn naar thema gegroepeerd. Het is van belang hierbij te realiseren dat bepaalde ontwerpogaven dusdanig gedetailleerd zijn, dat zij (nog) niet relevant in het kader van het opstellen van de structuurvisie en/of de planMER. Deze gedetailleerde opgaven zijn echter voor de volledigheid in deze nota opgenomen, waarmee is gewaarborgd dat ze in latere fasen van het ontwikkelingstraject niet worden vergeten.

#### *verkaveling*

- Op basis van behoeften voornamelijk voorzien in kavels met een oppervlakte van minimaal 2 hectare.
- Rekening houden met het feit dat bedrijfspercelen voor bedrijven in de milieucategorie 5 waarschijnlijk langer onbebouwd blijven, waardoor het inpakken van deze percelen in Medel wenselijk is.
- Het mogelijk maken van een flexibele omvang van de kavels.
- Zoveel mogelijk voorzien in rechte kavels, waarmee kavels in de vorm van een taartpunt worden voorkomen.
- Het vastleggen van bouwhoogten per gebied, in plaats van per kavel.
- Bij diepe kavels rekening houden met de inrichting van de voor- en achterzijde van het kavel.
- Voor kavels die eenzijdig worden ontsloten een kaveldiepte van 60 meter nastreven. Voor kavels die tweezijdig ontsloten is een kaveldiepte van 120 meter noodzakelijk.

#### *bedrijfsmatig*

- Op basis van de landelijke en regionale behoefte een oppervlakte van circa 20 hectare bestemmen voor bedrijven in de milieucategorie 5 (en/of bedrijven met een behoefte aan buitenopslag), die wordt omzoomd door groen.
- Rekening houden met het behouden van de dienstwoning en het agrarisch bedrijf aan de Bredesteeg 37.
- Rekening houden met het eventueel behouden van de opstallen op de percelen Medelsestraat 5 / 7, nabij de waterplas (onderhandelingen worden momenteel gevoerd).
- Het realiseren van een opstelplaats voor containers van circa 2 hectare, mede gezien de opening van de laad- en loskade in 2010.
- Het mogelijk maken van een aantal kantoorpanden.

- Het voeren van een discussie omtrent het toestaan van bijzondere voorzieningen op het bedrijventerrein.
- Behoud van de cultuurhistorische waarde van de Medelsestraat.
- Rekening houden met actuele eisen die bedrijvigheid aan bebouwing stelt, waaronder hoogten en beveiliging.
- Het laten vervallen van de lintbebouwing, met bijbehorende woonfunctie en groenzone, langs de Bredesteeg ten behoeve van uitbreiding van kavels van Medel 1.

#### *cultuurhistorie*

- Het amoveren van opstallen die niet zijn aangewezen als monument.
- Het terugdringen van het aantal monumenten in het plangebied en in dit kader bij voorkeur een aantal panden van de monumentenlijst schrappen (momenteel nog onbekend welke panden hiertoe in aanmerking komen). Maximaal drie monumenten worden ingebed en gerenoveerd en voorzien van een passende nieuwe functie.
- De lintbebouwing langs de Bredesteeg, die vervalt, omvat geen monumenten. Deze straat is momenteel als cultuurhistorisch waardevol aan te merken. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om deze cultuurhistorische waarde af te waarderen

#### *verkeer*

- Het laten vervallen van de huidige rotonde ten zuidoosten van het plangebied.
- Enkel de hoofdstructuur van het bedrijventerrein vastleggen, waardoor secundaire wegen kunnen schuiven en flexibel zijn aan te passen aan de wens van ondernemers.
- Het realiseren van het nieuwe ontwerp voor afrit 34 van de A15. Hierbij loopt de ontsluiting, in het verlengde van de Prins Willem Alexanderbrug, rechtdoor over het spoor het plangebied in. Vanaf dit punt worden aftakkingen richting Medel 1 en Medel 2 gerealiseerd. Het bedrijventerrein moet zoveel mogelijk in combinatie met dit nieuwe knooppunt worden ontwikkeld.
- Het tijdelijk ontsluiten van Medel 1a vanaf De Diepert. Na realisatie van Medel 2 verdwijnt deze tijdelijke ontsluiting en wordt voorzien in een ontsluiting via Medel 2.
- De verbinding tussen Medel 1 en Medel 2 wordt enkel gevormd de Diepert en de noordelijke verbinding nabij DHL.
- Het ontwikkelen van de Medelsestraat tot een 50 km/uur straat.
- Ten behoeve van de toekomstige beveiliging een hoofdontsluiting realiseren met meerdere entrees.
- Het verbreden van de hoofdontsluiting met 0,60 – 1,00 meter, ten opzichte van bestaande wegbreedtes in Medel 1.
- Het realiseren van een grote parkeerplaats van circa 1 hectare.
- Parkeren op wegen niet toestaan.
- Het realiseren van inritten, die identiek zijn aan die van Medel 1.
- Het realiseren van rotondes met een ruimere maatvoering dan die in Medel 1, waarbij fietsers voorrang hebben.
- Het onderzoeken van de mogelijkheden tot ontsluiting van Medel met behulp van openbaar vervoer.
- In de ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein rekening houden met een nieuwe toegang tot de zandwinlocatie.

#### *waterhuishouding*

- Op basis van een eis van het waterschap 5 hectare bestemmen voor het tijdelijk bergen van slib uit de A-watergangen in het plangebied.

- Geen eigen bluswatersysteem aanbrengen, waardoor investering in de aanleg van drinkwaterleidingen noodzakelijk is.
- Onderzoeken naar de mogelijkheid om hemelwaterafvoerbuizen te vervangen door watergangen.
- Water in de vorm van natuurlijke begrenzingsen.

#### *groen*

- Het benadrukken van groenzones in oost-westrichting.
- Het plaatsen van bomenrijen aan de kant van het bedrijventerrein waar geen kavels te verkopen zijn.
- Realiseren van natuurvriendelijke oevers nabij de Linge.
- Rekening houden met de mogelijke ontwikkeling van een tweetal landgoederen nabij Medel 2 en de zandwinlocatie.

#### *beeldkwaliteit*

- De beeldkwaliteitseisen worden hoofdzakelijk afgestemd op de bedrijfscategorieën en hierdoor vanuit gebiedsindelingen beredeneerd.

#### *financiële haalbaarheid*

- Het plan is financieel haalbaar.

### **3.8 OVERIGE UITGANGSPUNTEN**

Naast voornoemde uitgangspunten, gebaseerd op wet- en regelgeving, en ontwerpopgaven, zijn er een aantal overige uitgangspunten te benoemen. Het betreffen uitgangspunten die veelal betrekking hebben op vergunningen of beheer van het bedrijventerrein.

- Op voorhand regelen van vergunningen voor de ontgrondingen en wateronttrekkingen.
- Het aanvragen van een algehele kapvergunning met een herplantplicht op andere locaties.
- De organisatie van parkmanagement overeenkomstig die van Medel 1 organiseren.
- Het kopiëren van het onderhoudsprotocol van Medel 1.
- Het nastreven van een duurzame ontwikkeling van het bedrijventerrein.
- Het ontwikkelen van een nummersysteem, die aansluit op het systeem van Medel 1.
- Het ontwikkelen van een complete bedrijvenlijst, zonder uitzonderingen.
- Het realiseren van een gesloten grondbalans.