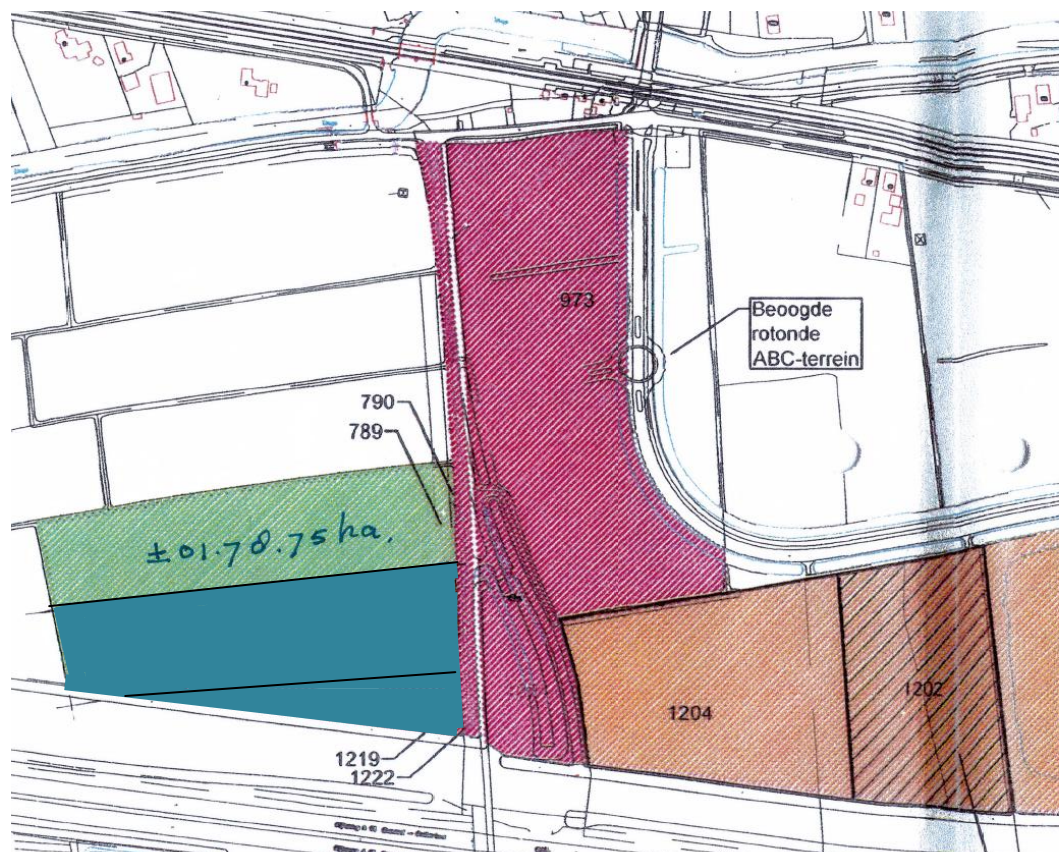


## Opheusden

Pijkampse Veldweg aan de noordzijde van de A15



Perceel bedrijfsterrein t.b.v. Agro Business Centre Opheusden, bruto oppervlak 01.78.75 ha, op goede centraal gelegen locatie.

# Opheusden

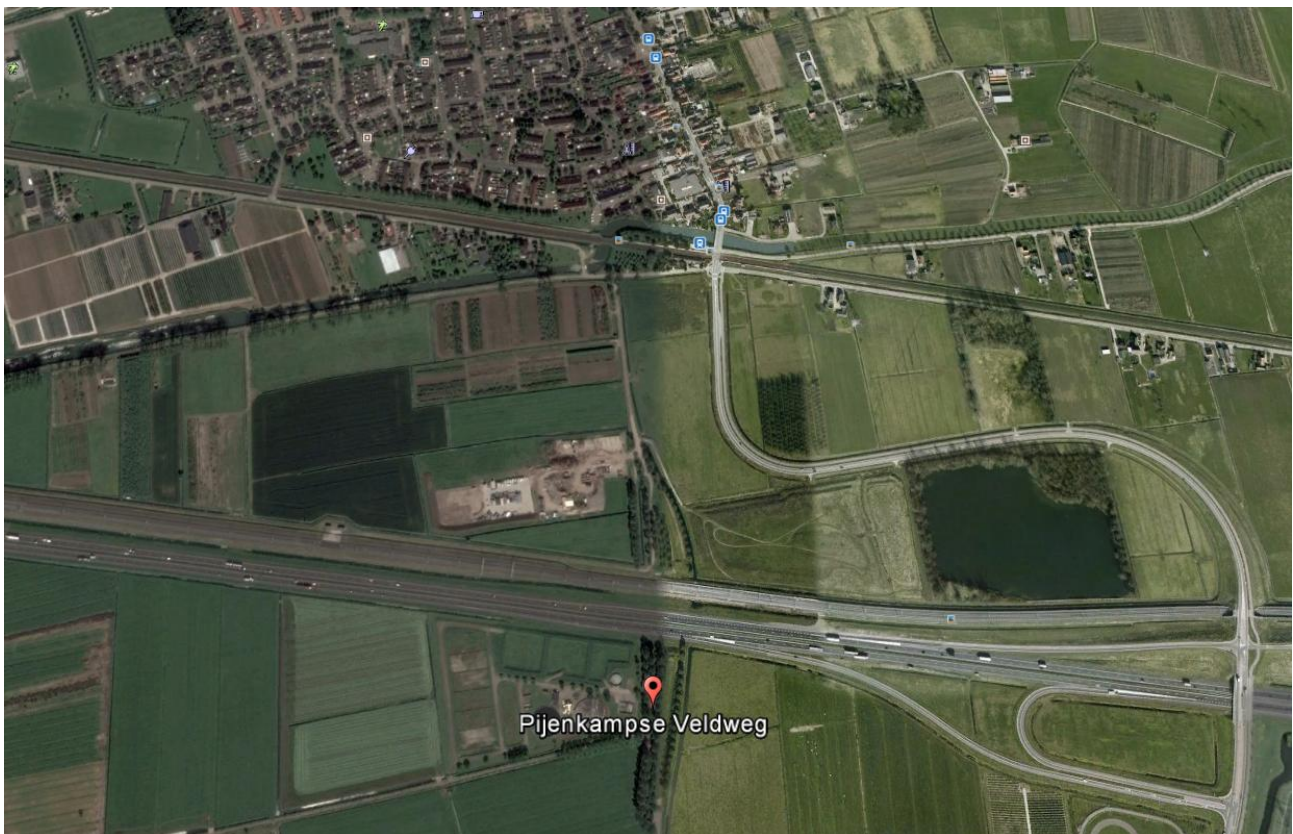
## Pijenkampse Veldweg aan de noordzijde van de A15

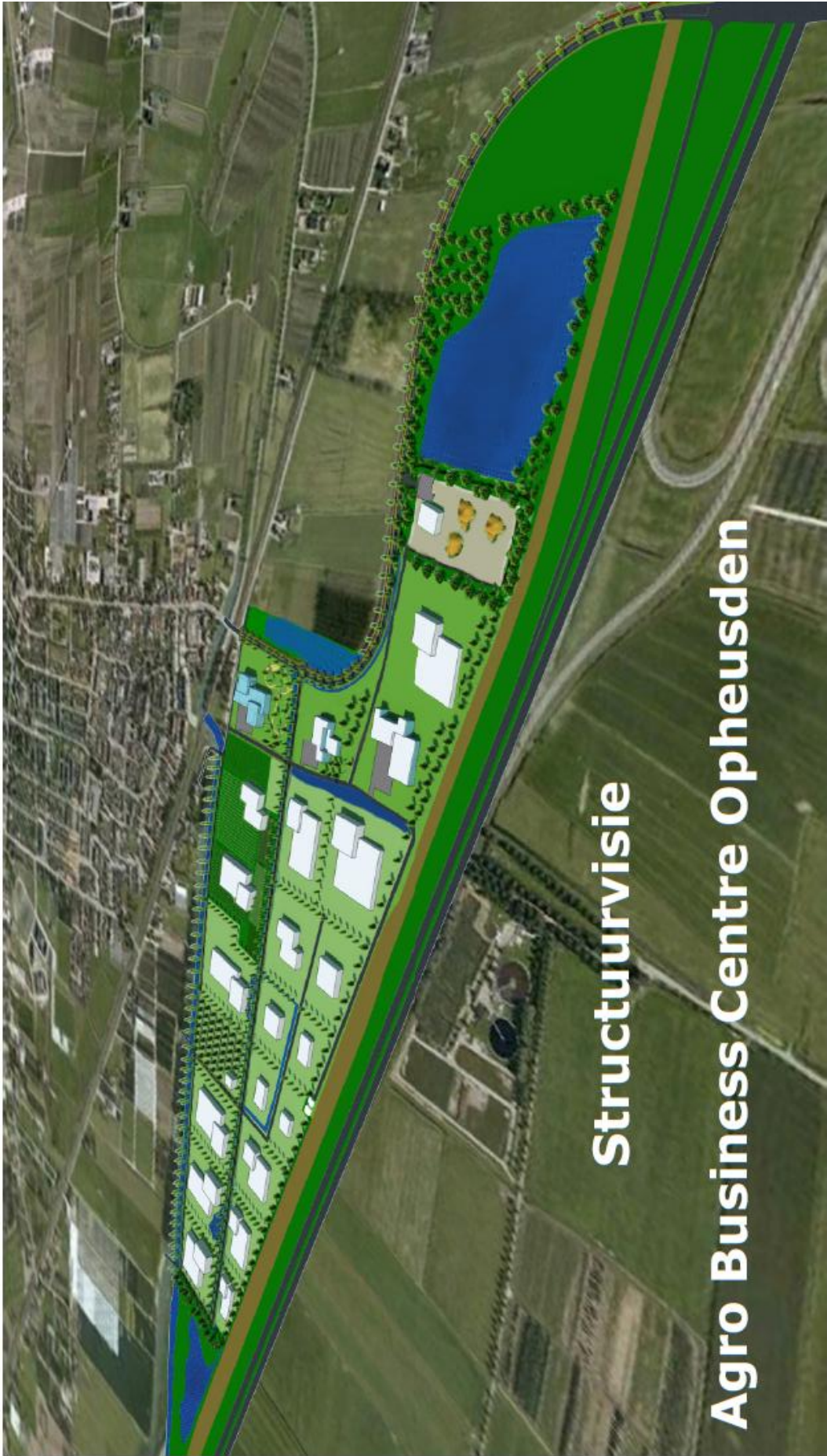
- Prijs** : Op aanvraag / € 100,-- excl. btw per m<sup>2</sup> k.k. voor het geheel en € 120,-- excl. btw per m<sup>2</sup> bij deelafname k.k.  
De prijs is inclusief levering met goedgekeurd individueel bestemmingsplan, exclusief omgevingvergunning en nutsaansluitingen.
- Omschrijving** : Perceel grond, gelegen centraal in Agrarisch Business Centre Opheusden, bestemd ten behoeve van realisering bedrijven welke t.b.v. de (laan)boomteelt werkzaam zijn c.q. zoals in de structuurvisie nader omschreven.  
Kandidaat wordt gescreend door de gemeente of zij aan de gemeentelijke norm hieromtrent voldoet.  
Het bedrijf dient een kwalitatieve goede uitstraling aan dit bedrijventerrein te kunnen geven en een goede ruimtelijke onderbouwing in te kunnen dienen inzake hun plannen.
- Kadastrale gegevens** : Gemeente Dodewaard, sectie C no. 1499, groot 01.78.75 ha. Meettarief verschuldigd, voorlopige kadastrale grens en oppervlakte d.d. 14-12-2015.
- Ligging /Bereikbaarheid** : Uitstekend, op 5 minuten de A15.

## Extra informatie

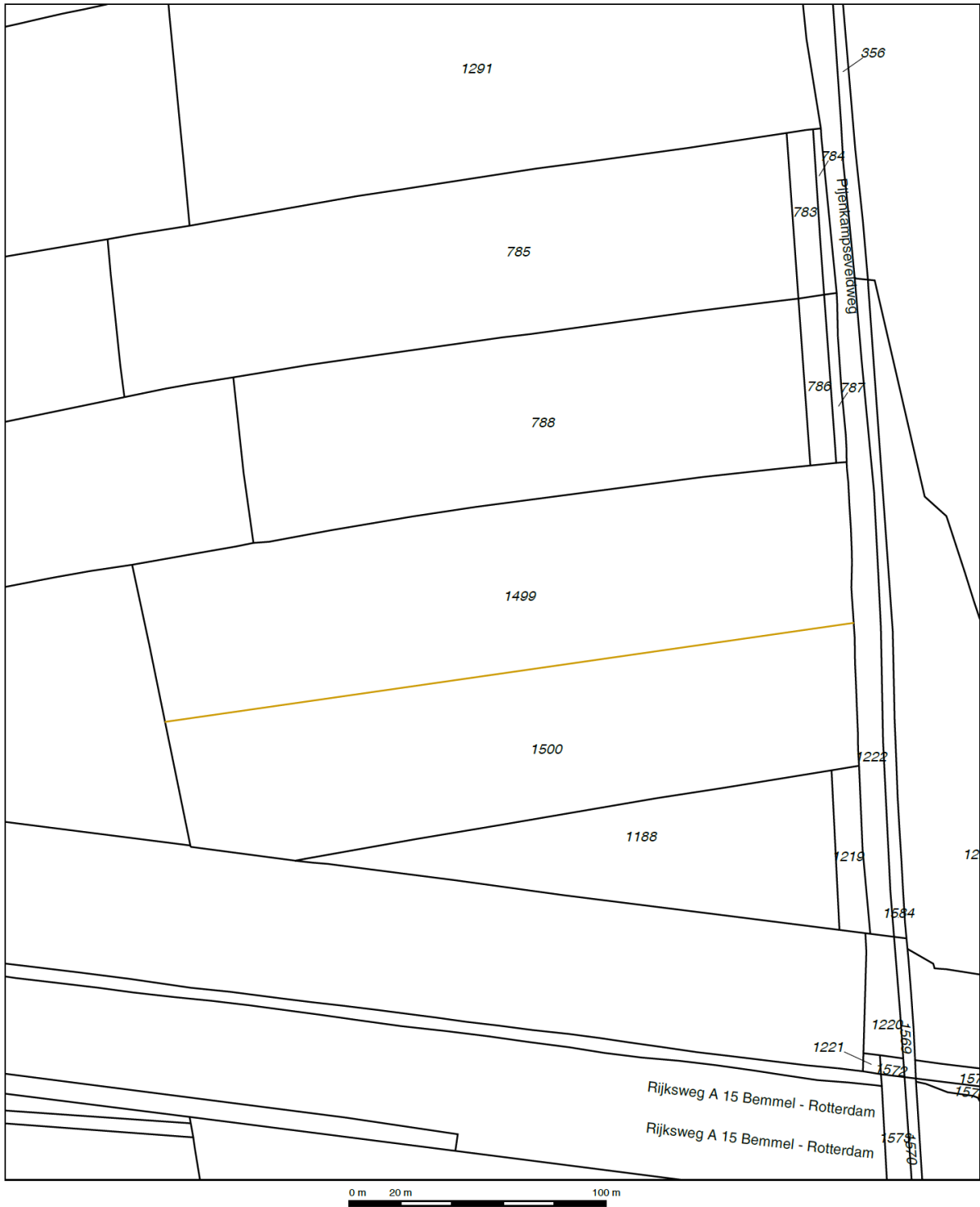
- Onderhoud : De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).
- Aansprakelijkheid : Het bovenstaande geeft slechts een globale omschrijving van het object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie samengesteld, toch kunnen wij ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
- Koopakte : De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed of onze gebruikelijke akte voor agrarische zaken.
- Ontbinding : De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld financiering) kan overeengekomen worden mits verkoper hiermede instemt, in de regel circa 3 à 4 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.
- Zekerheidsstelling : De waarborg/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze bij de desbetreffende notaris te deponeren op het overeengekomen tijdstip.
- Bedenktijd : Als een consument een woning of appartement koopt, heeft de koper drie werkdagen bedenktijd om te beslissen of hij de koop door wil laten gaan na het ondertekenen van de koopovereenkomst.
- Onderzoeksplicht van de koper : Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat van het onroerend goed. Tevens dient koper zich te informeren bij de bevoegde instanties inzake bestemmingsplannen, archeologie e.d. en overige bezitbeperkende omstandigheden.
- Disclaimer : Brochure is met zorg samengesteld door ons kantoor Agrarische Makelaardij F. Verburg b.v. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuistheid en onvolledigheid van de opgenomen informatie noch kan aan vermelde informatie enig recht worden ontleend.

## Google Earth afbeeldingen





# Kadastrale Kaart



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 10 november 2016 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1:2000</p> <p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p> <p>DODEWAARD C 1499</p>	
--	--	--

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



## Kadastraal bericht object

**Kadaster** Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: DODEWAARD C 1499 14-11-2016  
Pijkampse Veldweg DODEWAARD 14:27:57  
Uw referentie: fv/abc  
Toestandsdatum 11-11-2016

---

### Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **DODEWAARD C 1499**  
Grootte: 1 ha 78 a 75 ca  
Coördinaten: 171959-437233  
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)  
Locatie: Pijkampse Veldweg  
DODEWAARD  
Ontstaan op: 23-10-2014  
Ontstaan uit: **DODEWAARD C 1186**  
**DODEWAARD C 790**  
**DODEWAARD C 789**

### Aantekening kadastraal object

MEETTARIEF VERSCHULDIGD  
Ontleend aan: ATG 75544 d.d. 14-12-2015  
VOORLOPIGE KADASTRALE GRENS EN OPPERVLAKTE  
Ontleend aan: 75 DDW00/2014 d.d. 23-10-2014

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

### Gerechtigde

#### ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B, VAN DE BELEMM. WET PRIVAATR OP GED. VAN PERCEEL

##### **Waterschap Rivierenland**

De Blomboogerd 1  
4003 BX TIEL

Postadres: Postbus: 599  
4000 AN TIEL

Zetel: TIEL

KvK-nummer: **30281419** (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: **HYP4 7330/90 reeks ARNHEM** d.d. 28-2-1984

---

### Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



## 2.3. Functies

Hoofduitgangspunt voor welke functies toelaatbaar zijn binnen het ABC is: "alle functies die met laanboomteelt te maken hebben, behalve de teelt zelf". Uiteraard kan bestaand gebruik als boomteelt worden voortgezet, bijvoorbeeld op de goede kwaliteit kweekgrond op het perceel langs de Kerkwal.

Er is binnen het ABC alleen plek voor bedrijven die zijn gerelateerd aan de laanboomteelt. Concreet biedt het ABC ruimte aan de volgende functies:

### Kennis

- Kennisinstellingen (bijvoorbeeld WUR/PPO);
- Opleidingsinstituten en opleiding- en praktijkruimte (bijvoorbeeld Helicon);
- Kennisintensieve bedrijven, adviesdiensten (bijvoorbeeld bedrijfsvoering, boomverzorging).

### Representatie

- Ontvangst- en ontmoetingsplek, vergader- en congresruimte, horeca (referentie Boomcentrum Baarn);
- Ruimte voor expositie, beurzen en evenementen;
- Arboretum, stylingcentrum, showtuin;
- Publiekstrekker, attractie ("TreeXperience"), gericht op educatie, recreatie en beleving.

### Toelevering

- Mechanisatie (Damcon, MDE, mogelijk ook bedrijven als SPB en Vogelenzang);

- Grondstoffen en gewasbescherming (mogelijk bedrijven als AgruniekRijnvallei en Arends de Arend).

### Logistiek

- Opslag, bewerking, transport;
- Koeling.

### Handel

- (Virtueel) handelsbedrijf;
- "Cash and carry" (business to business).

Naast de geschetste afbakening van welke typen bedrijven wel (en dus ook welke bedrijven niet) een plek kunnen krijgen op het ABC is op voorhand een aantal overwegingen over de functionele invulling te maken.

- Er wordt gestreefd naar een mix van de genoemde functies. Daarbij geldt een richtinggevende toedeling in gelijke delen van het grondgebruik over het gehele plangebied over de functies kennis en representatie, toelevering, logistiek en handel.
- De representatieve zone vraagt een specifieke invulling (functies, beeldkwaliteit). Voor de representatieve zone wordt met name ingezet op de functies "kennis" en "representatie". Hier kunnen ook (virtuele) handelsactiviteiten een plek vinden (een beursgebouw, bijvoorbeeld gekoppeld aan een showtuin).
- Het ABC is geen regulier bedrijventerrein, er is geen plaats voor niet aan de laanboomteelt gelieerde

bedrijven. Het ABC valt daarom buiten de geldende kaders voor lokale bedrijfsterrainen.

- Voor het ABC geldt dat deze een plek kan bieden aan bedrijven op lokaal, regionaal, nationaal en internationaal niveau. Er geldt geen minimum of maximum voor de kavelgrootte van bedrijven.
- De toelaatbare milieucategorie van bedrijven wordt in principe bepaald op basis van een hoge ambitie voor beeldkwaliteit en gepaste afstanden tot gevoelige functies zoals woningen. Er dient sprake te zijn van een verantwoorde milieusituatie.
- Er is binnen het ABC geen plek voor (bedrijfs)woningen.

## **2.4. Ruimtelijke randvoorwaarden**

De kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling van het ABC zijn vervat in een reeks randvoorwaarden waaraan elke bedrijfsvestiging binnen het ABC dient te voldoen. Op deze wijze wordt sturing gegeven aan de beoogde ontwikkeling. De randvoorwaarden richten zich op de ontsluiting van het gebied, de ruimtelijke kwaliteit, de bedrijfskavels en de waterhuishouding. Daarbij is er speciale aandacht voor het hart van het ABC.

### **Ontsluiting**

- Elke kavel is primair ontsloten via de te realiseren hoofdontsluiting op de Dodewaardsestraat (niet via de Kerkewal; Parallelweg).

- Elke kavel is voor langzaam verkeer ontsloten via de Kerkewal; Parallelweg. Deze verbinding vormt tevens een tweede, (calamiteiten)ontsluiting.
- Er komen geen uitritten op de Dodewaardsestraat maar één volwaardige ontsluitingsweg (die in de toekomst onderdeel kan vormen van een doorgaande verbinding – rondweg Opheusden).
- De aantakking van de ontsluitingsweg op de Dodewaardsestraat vindt plaats middels een rotonde.
- Er wordt ruimte gereserveerd voor het doorzetten van de hoofdontsluiting door het gebied (geen bedrijfsvestiging toestaan over de volle lengte, voldoende breedte wegprofiel reserveren).
- Er wordt ruimte gereserveerd voor een eventuele toekomstige aansluiting van de Smachtkamp en de rondweg Opheusden.
- De calamiteitentoeegang tot de Betuweroute blijft bereikbaar.

aanvulling op de welstandsnota, om de gewenste ruimtelijke kwaliteit verder te borgen.

- De gemeente verhaalt naar rato van de in een bestemmingsplan of projectafwijkingbesluit opgenomen oppervlakte haar voorinvestering (ontsluiting, riolering, plankosten, rente). Ook de kosten die met het faciliteren van een particulier initiatief verband houden worden op de initiatiefnemer verhaald (in principe via een anterieure overeenkomst, desnoods via een exploitatieplan en/of posterieure overeenkomst). Uitgangspunt hiervoor is het wettelijk kader (Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening) en vastgesteld gemeentelijk beleid (de Nota Grondbeleid).
- De aanleg van de bij de ontwikkeling behorende voorzieningen (perceelontsluiting, groen, water) komt voor rekening van de initiatiefnemer. Omdat de oprichting en intandhouding van deze voorzieningen belangrijk is voor de kwaliteit van het gebied worden er afspraken gemaakt over beheer en onderhoud. De gemeente zal hiertoe voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan een inrichtings- en beheersovereenkomst sluiten met de ontwikkelende partij.

### **3.3. Planologie**

De gemeente volgt de volgende planologische strategie:

- Er wordt een conserverend bestemmingsplan vastgesteld waarin het huidige gebruik van de gronden in het plangebied wordt vastgelegd.
- Indien een marktpartij of een grondeigenaar zich meldt met een initiatief toetst de gemeente dit aan de in de structuurvisie opgenomen randvoorwaarden en afwegingskader.
- Als een initiatief past binnen de kaders van de structuurvisie, dan wordt voor de realisatie van de ontwikkeling een bestemmingsplan vastgesteld of een projectafwijkingbesluit genomen. Daarbij wordt in een overeenkomst met de initiatiefnemer een borgstelling opgenomen dat deze ook daadwerkelijk gaat bouwen en tot bedrijfsvestiging komt, en dat het perceel alleen voor laanboom gerelateerde activiteiten wordt benut.
- Bij vaststelling van een bestemmingsplan wordt gelijktijdig een beeldkwaliteitplan vastgesteld als

### 3.5. Afwegingskader initiatieven

