

Opheusden

Pottenveld aan de noordzijde van de A15

48.682 m² strategisch gelegen bedrijfsterrein

Agro Business Centre (ABC)



**Perceel, centraal in Agrarisch
Business Centre a.d. Rijksweg**

Opheusden

Pottenveld aan de noordzijde van de A15

Prijs : € 125,-- excl. btw per m² k.k. voor het geheel
€ 145,-- excl. btw per m² k.k. bij deelafname

De prijs is inclusief levering met goedgekeurd individueel bestemmingsplan, exclusief omgevingsvergunning en nutsaansluitingen.

Omschrijving : Perceel grond, gelegen centraal in Agrarisch Business Centre Opheusden, bestemd ten behoeve van realisering van bedrijven die leveren aan of in de laanboomteelt werkzaam zijn c.q. zoals in de structuurvisie nader omschreven.

Van het bedrijf wordt verwacht dat zij een representatieve uitstraling / impuls geeft aan dit bedrijventerrein en een goede ruimtelijke onderbouwing kan geven inzake hun plannen. Kandidaat wordt gescreend door de gemeente of zij aan de gemeentelijke norm hieromtrent voldoet.

In bijlage 5 is het proces weergegeven van het afwegingskader initiatieven.

Kadastrale gegevens : Het betreft diverse kadastrale percelen aaneen gelegen, die in zijn totaliteit of in een gedeelten kunnen worden aangekocht.

In totaal groot 04.86.82 ha oftewel 48.682 m2

Ligging bereikbaarheid : Strategisch gelegen direct aan afslag 36 van de A15. Met 10 autominuten in Tiel en met 15 autominuten in Nijmegen/Arnhem.

Oplevering : Vrij van opstallen.
Leeg en vrij opgeleverd.
Bodemonderzoeken zijn beschikbaar

Tijdstip oplevering : Per direct beschikbaar.

Aanvullende informatie : Strategisch gelegen aan afslag 36 van de A15, ten westen van de Dodewaardsestraat, wordt een bedrijvenpark voor bedrijven die aan de laanboomteelt zijn gerelateerd, ontwikkeld. Dé belangrijkste economische pijler van Europees laanboomcentrum Opheusden.

Structuurvisie : De ontwikkeling van het ABC gaat anders dan bij de meeste bedrijventerreinen. De gemeente heeft de Structuurvisie als kader voor de ontwikkeling: welk soort bedrijven kan zich er vestigen, welke ruimtelijke spelregels zijn er, welke financiële bijdrage moet een bedrijf leveren. De groei van het ABC verloopt organisch, het wordt niet in één keer bouwrijp gemaakt, maar telkens als er een bedrijf zich wil vestigen wordt dat ingepast. Zo vult het gebied zich de komende jaren met bedrijvigheid. De gemeente zorgt er wel voor dat er een structuur van hoofdwegen wordt aangelegd.

De bedrijven die zich op het ABC vestigen, leveren een financiële bijdrage zodat de gemeente de kosten hiervoor weer terugverdient. Door zich alleen te richten op het scheppen van de basisvoorwaarden beperkt de gemeente de investering en financiële risico's en geeft het de markt de ruimte.

De gemeente heeft voor de ontwikkeling van het ABC een Structuurvisie ABC en Nota Kostenverhaal ABC in 2014 vastgesteld. Lees hier ook bijlage 1 en bijlage 2 bij de Nota Kostenverhaal. Deze documenten omvatten de spelregels voor de ontwikkeling van het ABC: voor welk type bedrijven is er ruimte en welke ruimtelijke en financiële kaders zijn er.

Ruimtelijke kaders : Een verdere uitwerking van de ruimtelijke kaders is opgenomen in het Ruimtelijk Kwaliteitskader ABC, dat in 2017 is vastgesteld. Het is opgesteld door het Gelders Genootschap en geldt als toetsingskader voor initiatieven en als welstandskader voor de omgevingsvergunning.

Dit toetsingskader betreft de architectuur van gebouwen en de indeling en inrichting van terreinen. Het omvat tevens een beschrijving van een proces waarin de ruimtelijke kwaliteit in dialoog met initiatiefnemers tot stand komt.

In 2018 is het Groenplan ABC vastgesteld als kader voor het ontwerp en de realisatie van groen in de openbare ruimte van het ABC en met het oog op een zo duurzaam mogelijke toekomst. Gemeente en TCO hebben samen aan dit Groenplan gewerkt. Start uitvoering is in 2020.

Groenplan ABC : In 2018 is het Groenplan ABC vastgesteld als kader voor het ontwerp en de realisatie van groen in de openbare ruimte van het ABC en met het oog op een zo duurzaam mogelijke toekomst. Gemeente en TCO hebben samen aan dit Groenplan gewerkt.

Aanvullende documenten : De genoemde documenten zijn in te zien via onderstaande link.

[www.nederbetuwe.nl/Inwoners/Bouwen en Wonen/Projecten/Opheusden/Agro Business Centre ABC](http://www.nederbetuwe.nl/Inwoners/Bouwen_en_Wonen/Projecten/Opheusden/Agro_Business_Centre_ABC)

Het betreft:

- Structuurvisie ABC d.d. 15-07-2014
- Nota kostenverhaal ABC d.d. 08-09-2014
- Ruimtelijk Kwaliteitskader Agro Business Centre Opheusden juli 2017
- Kaart 1 exploitatiegebied d.d. 08-07-2014
- Kaart 2 openbaar gebied d.d. 08-07-2014
- Visie Groenplan ABC Opheusden d.d. 16-04-2018

Extra informatie

- 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 onze gebruikelijke akte voor grondzaken.
- 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.
- Onderzoek plicht van de koper : Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van het onroerend goed. Tevens dient koper zich te informeren bij de bevoegde instanties inzake bestemmingsplannen, archeologie e.d. en overige bezit of exploitatie beperkende 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.

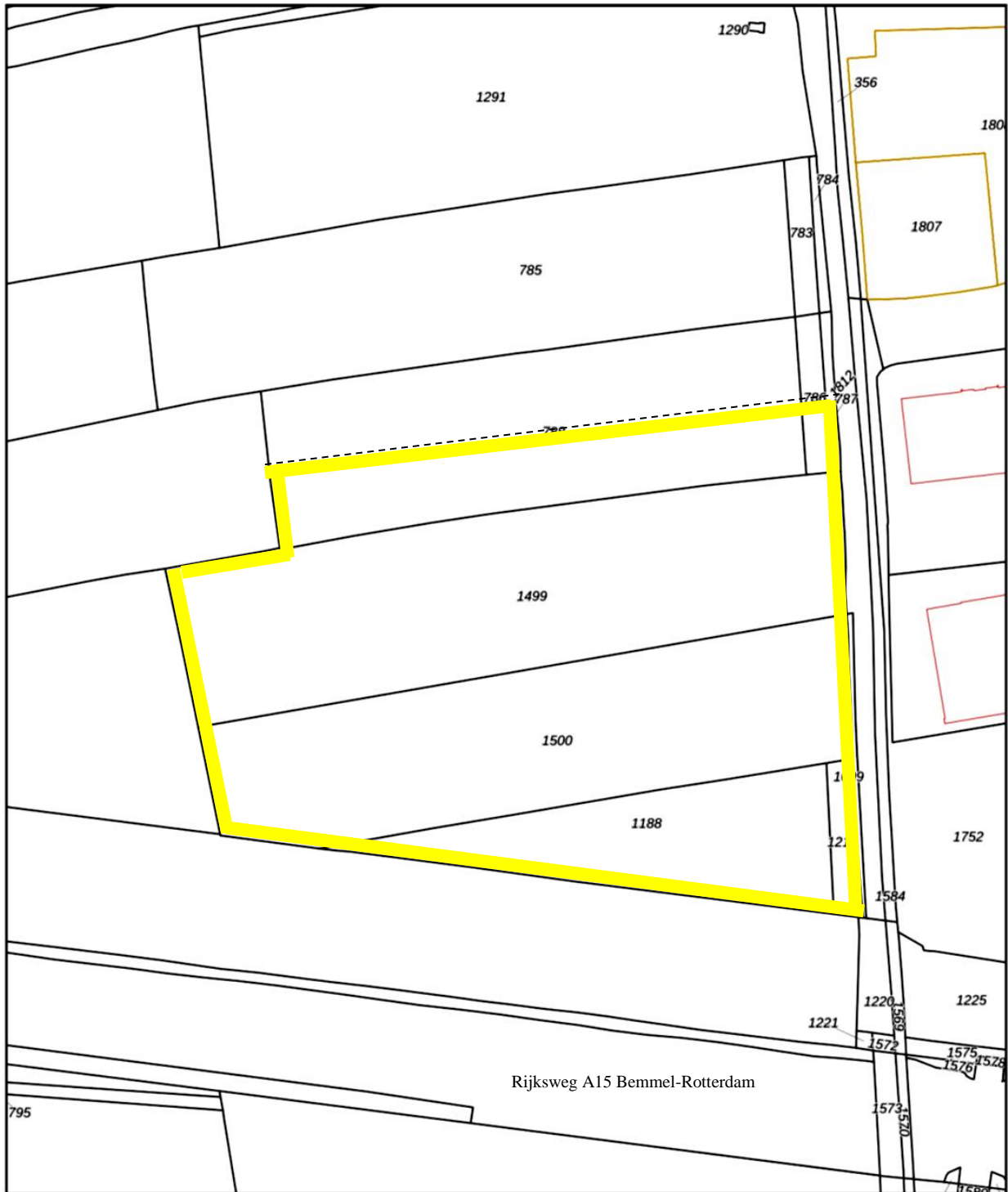
Meer informatie

Voor meer informatie over de te koop staande percelen op het ABC in Opheusden kunt u contact opnemen met de heer F. Verburg, makelaar, via info@fverburg.nl of telefoonnummer 0344 – 66 20 41.

Bijlage 1 Google Earth afbeeldingen



Bijlage 2 Kadastrale Kaart en bericht



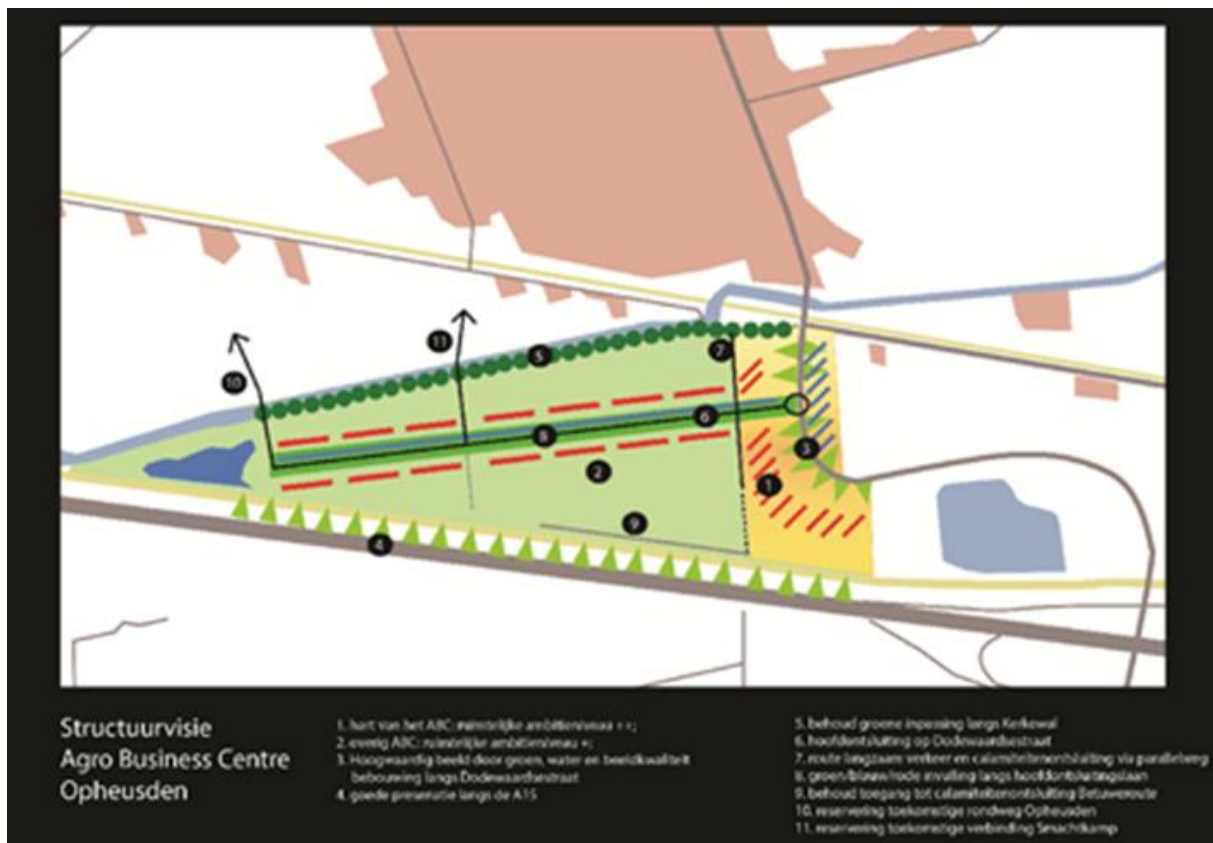
0 20 40 60 80 100m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2100	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Dodewaard	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	C
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	1499
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 februari 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

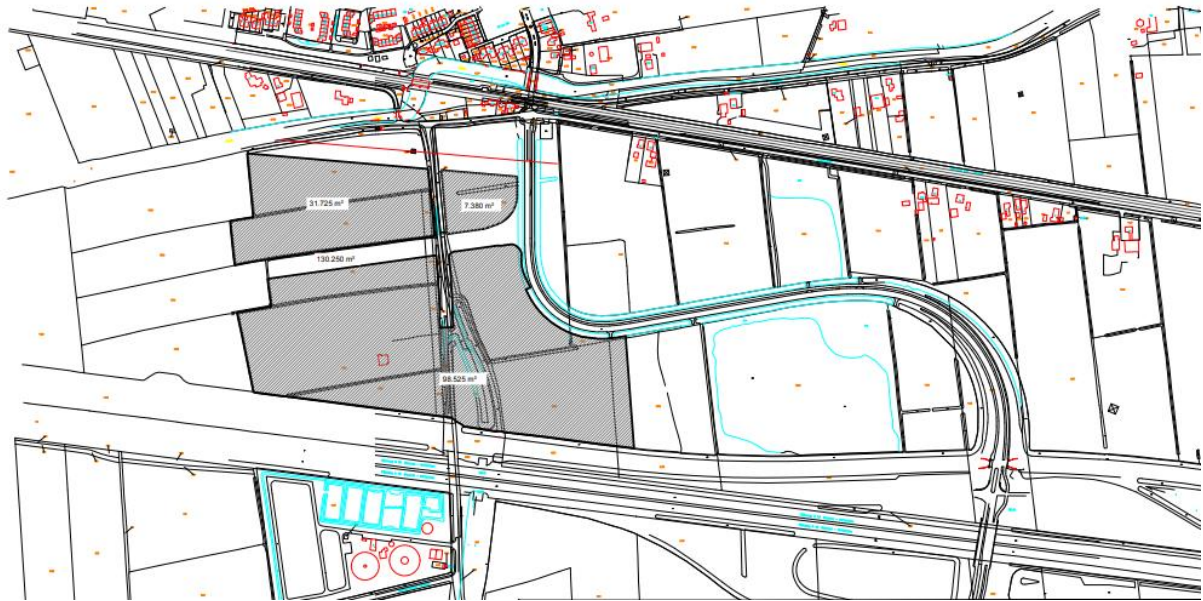
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage 3 Structuurvisie

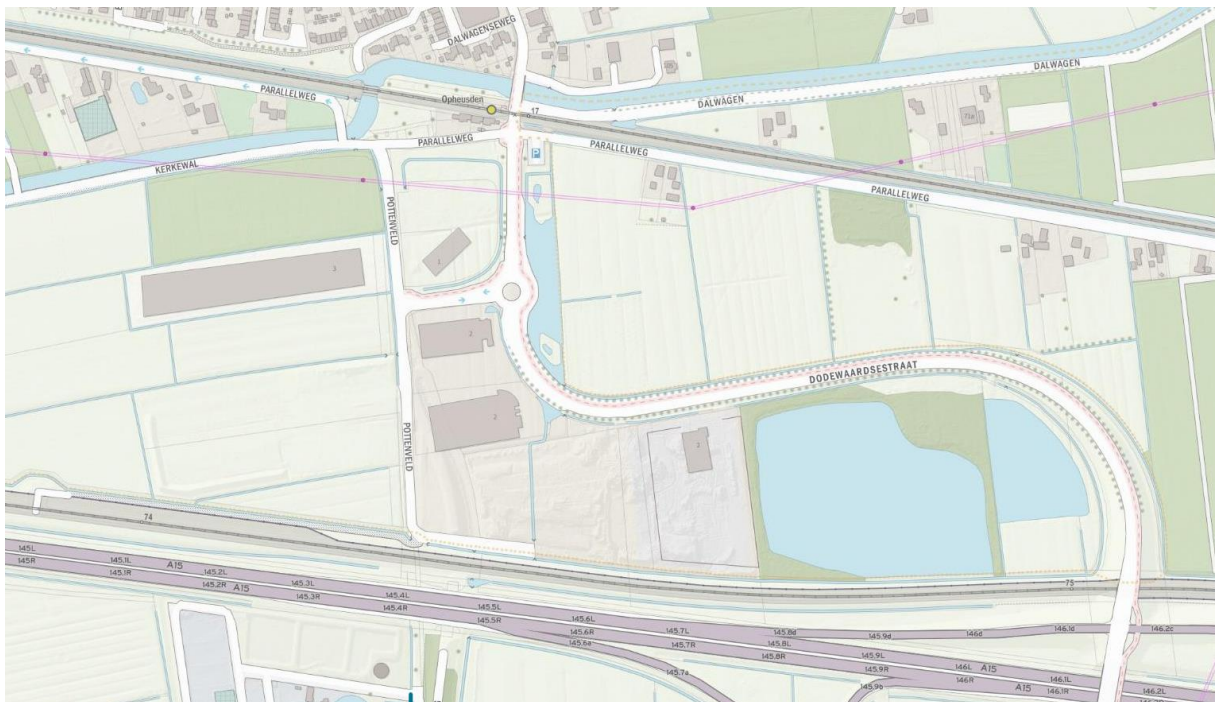


Bron: Structuurvisie ABC d.d. 15-07-2014

Bijlage 4 Kaart exploitatiegebied

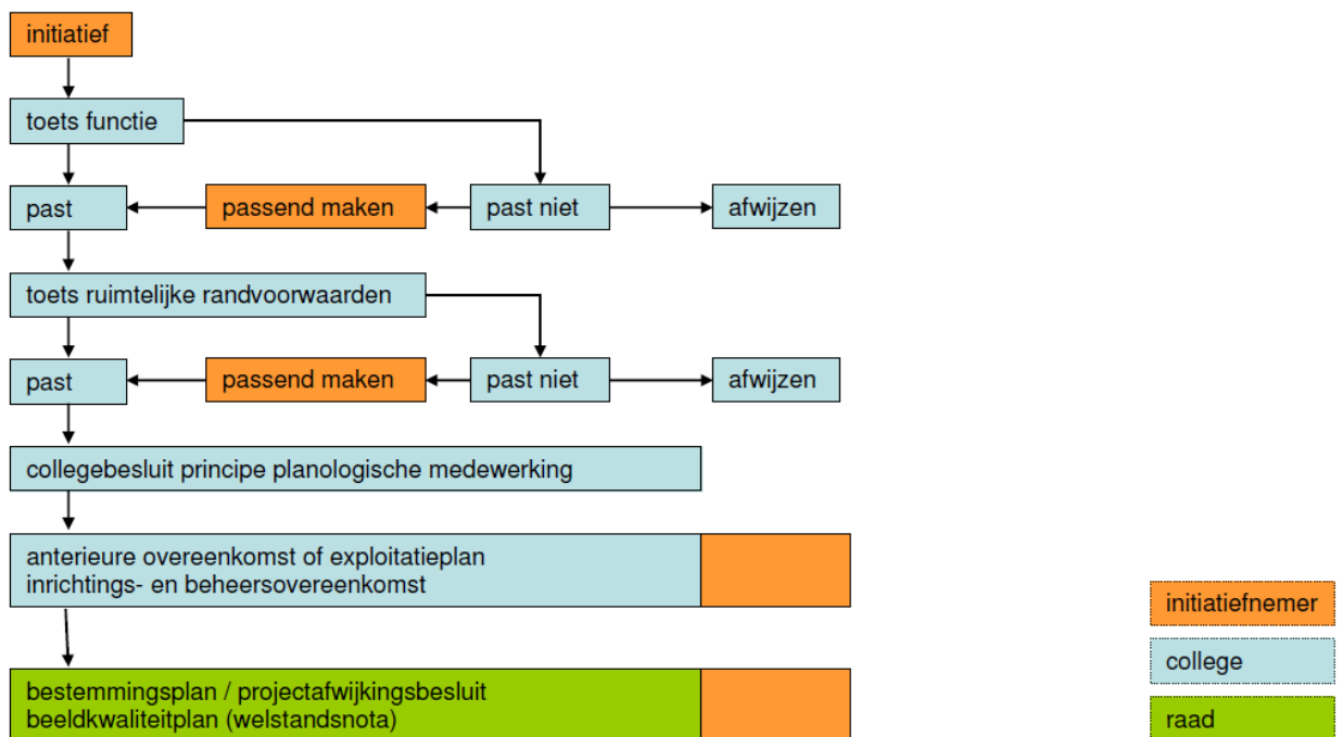


Bron: Kaart 1 exploitatiegebied d.d. 08-07-2014



Bron: PDOK omgevingskaart

Bijlage 5 Afwegingskader initiatieven



2.3. **Functionies**

Hoofdingangspunt 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 Kerkewal.

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/PPPO);
- 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 bedrijfsterreinen.

- 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.

subsidies te verkrijgen (vanuit Europa, het Rijk of de Provincie).

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