Structuurvisie

Agro Business Centre Opheusden

gemeente
Neder-Betuwe

Structuurvisie

Agro Business Centre Opheusden

gemeente Neder-Betuwe
15 juli 2014
Projectleider: Paul Hospers
Illustraties: Jeroen Dobber

Inhoudsopgave

1. Inleiding ---------- 3

1.1. Laanboomcentrum Betuwe ---------- 3
1.2. Waarom een structuurvisie? ---------- 3
1.3. Doel ---------- 4
1.4. Proces ---------- 4

2. Het Agro Business Centre in Opheusden ---------- 7

2.1. Huidige situatie ---------- 7
2.2. Achtergronden: beleid, markt en onderzoek ---------- 10
2.3. Functies ---------- 12
2.4. Ruimtelijke randvoorwaarden ---------- 13

3. Ontwikkelingsstrategie ---------- 23

3.1. Volgtijdelijkheid ---------- 23
3.2. Rolverdeling ---------- 27
3.3. Planologie ---------- 29
3.4. Financiën en risico's ---------- 30
3.5. Afwegingskader initiatieven ---------- 32

1.Inleiding

1.1. Laanboomcentrum Betuwe

Opheusden is het geografische midden van het Laanboomcentrum van Nederland, dat zich ook buiten de grenzen van de gemeente Neder-Betuwe uitstrekt binnen de gemeenten Buren en Overbetuwe, tussen de Waal en de Neder-Rijn, het Amsterdam-Rijnkanaal en de A50. De ambitie is om uit te groeien tot hét toonaangevende laanboomcluster in de wereld. In dit cluster wordt circa de helft van de winst gerealiseerd door de productie van bomen en de helft door samenwerking en het beheersen van de marktketen. Ook elders in de wereld worden laanbomen gekweekt. Om aan deze concurrentie het hoofd te bieden is vooral een optimale samenwerking en het vergroten van de toegevoegde waarde in de marktketen van belang. Zo kan het Laanboomcentrum naast een productiegebied het brandpunt van de handel in laanbomen worden. De aanwezigheid van een fysiek kristallisatiepunt is hiervoor een duidelijke meerwaarde. Dan gaat het om het tot stand komen van een Agro Business Centre (ABC), waar verschillende aan de laanboomteelt gelieerde bedrijven samen komen en profiteren van elkaars nabijheid. In het ABC komt ook een beursgebouw voor fysieke maar vooral ook virtuele handel, en een representatieve ontvangstruimte. Op deze manier wordt het Laanboomcentrum klaar voor de toekomst.

1.2. Waarom een structuurvisie?

De wens om te komen tot een Agro Business Centre (ABC) in Opheusden bestaat al jaren. Een ABC is een belangrijk onderdeel in de ambitie om het Laanboomcentrum Betuwe te versterken. Dit gebeurt samen met de organisaties verenigd in het Laanboompact (de gemeente Neder-Betuwe, de Boomkwekersvereniging kring Opheusden, de Rabobank West Betuwe, de Kamer van Koophandel Midden-Nederland en de provincie Gelderland) en andere betrokken partijen. De ontwikkeling van een ABC is ook opgenomen in de in 2010 door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie 2010-2020. Ter voorbereiding op de totstandkoming van een dergelijk centrum zijn de afgelopen jaren verschillende onderzoeken uitgevoerd, die zich richten op ruimtelijke aspecten, financiële aspecten en de markt. Er bestaat behoefte om de beschikbare informatie te bundelen en aan het verder concretiseren van het ABC en de bijbehorende ontwikkelingsstrategie. Daarom wordt de voorliggende structuurvisie ABC Opheusden opgesteld. In deze visie worden keuzes gemaakt ten aanzien van de ruimtelijke en functionele invulling en de ontwikkelingsstrategie van het ABC. Een structuurvisie is hiervoor een goed instrument, omdat het een door de raad vastgesteld en zelfbindend kader vormt, dat duidelijkheid schept voor initiatiefnemers over de door de gemeente voorgestane ontwikkeling. Het omvat een concreet afwegingskader om gestuurd door marktinitiatieven tot de ontwikkeling van een Agro Business Centre in Opheusden te komen. Tevens biedt een structuurvisie een wettelijke basis voor kostenverhaal / bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.

1.3. Doel

Het doel van de structuurvisie is:

Het bieden van een integraal kader voor het realiseren van een Agro Business Centre in Opheusden.

De gemeente is niet dé partij die de ontwikkeling van het ABC ter hand gaat nemen. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat de gemeente de min of meer traditionele planmatige ontwikkelende rol op zich neemt waarbij gronden worden verworven, een bestemmingsplan wordt vastgesteld, een gebied bouwrijp wordt gemaakt en kavels worden uitgegeven. Daarom is het doel van deze structuurvisie niet het ontwikkelen van een ABC, maar het bieden van een kader voor ontwikkeling. Binnen de gestelde kaders wordt de markt maximaal ruimte geboden om invulling te geven aan het Agro Business Centre. Dit doet recht aan de bijzondere ontwikkeling die met een ABC wordt voorgestaan: geen regulier bedrijventerrein maar een hoogwaardig bedrijvencentrum, gespecialiseerd in de laanboomsector.

Het ontwikkelingstempo van het ABC is ongewis: het huidige economische tij is onzeker, en er wordt vanuit een hoog ambitieniveau ingestoken op specifieke bedrijvigheid. Voorstelbaar is dat het gebied van het ABC zich over een periode van vele jaren gaat vullen met aan de laanboomteelt gelieerde bedrijven. Voorkomen dient te worden dat er een gebied bouwrijp wordt gemaakt dat vervolgens jaren op invulling wacht. We zien, binnen de gemeente en op een groot aantal plekken in Nederland, bouwrijpe bedrijfskavels op bedrijven wachten. Dit is niet gewenst, want het biedt geen ruimtelijke kwaliteit en het zorgt voor financiële risico's en verliezen. Ook beperkt het de flexibiliteit om in te kunnen spelen op specifieke bedrijfswensen: een hele grote of juist hele kleine kavel, een langgerekte vorm of een perceel met veel diepte. Daarom wordt een ander ontwikkelingsmodel voorgestaan, geen planmatig maar een organisch groeimodel. De structuurvisie biedt hiervoor het kader.

1.4. Proces

De structuurvisie ABC Opheusden kent een basis in verschillende documenten. De raad heeft de structuurvisie Neder-Betuwe 2010-2020 vastgesteld. Hierin is de ontwikkeling van het ABC in Opheusden opgenomen. De structuurvisie ABC Opheusden is te zien als uitwerking van de structuurvisie Neder-Betuwe 2010-2020 en zal deze vervangen voor het plangebied van het ABC.

Specifiek voor het ABC is een business case opgesteld door DHV (augustus 2011). In het kader van de opgestelde business case is er een rondetafelgesprek met ondernemers uit de sector gehouden en er zijn interviews gevoerd met onder meer de Boomkwekersvereniging Kring Opheusden, Wageningen UR, Oost NV, KvK Midden-Nederland, Rabobank West Betuwe, provincie Gelderland, de gemeenten Neder-Betuwe, Buren en Overbetuwe en een aantal individuele bedrijven (uit de kweek, handel en mechanisatie). De informatie hieruit vormt mede basis voor de structuurvisie.

In de totstandkoming van de structuurvisie ABC Opheusden is een aantal stappen te onderscheiden. Als voorbereiding is het document "bouwstenen voor een structuurvisie" opgesteld. Dit document is ter kennisname aan de raad gepresenteerd, in het kader van de keuze voor een ontwikkelingsstrategie voor het ABC. De uitgangspunten voor de structuurvisie zijn vervolgens aan de stuurgroep Laanboompact gepresenteerd. Over de concept-ontwerp structuurvisie is de raad geconsulteerd. Het ontwerp van de structuurvisie is door het college ter inzage gelegd en aan de overlegpartners toegestuurd (partners Laanboompact inclusief de provincie Gelderland, buurgemeenten, waterschap Rivierenland), waarna een ieder er op kon reageren. Er is één zienswijze ontvangen, van het Waterschap Rivierenland. In de zienswijze wordt aangegeven dat er in goed overleg tot een ontwerp voor een nieuwe waterstructuur is gekomen. Verder wordt opgeroepen om bij de verdere uitwerking rekening te houden met het beleid van het waterschap (goede waterstructuur, voldoende waterberging). Er is verder een opmerking gemaakt over het profiel van een watergang. De ligging en profiel van deze watergang zijn in het ontwerp van de waterstructuur aangepast. De zienswijze van het waterschap is inhoudelijk volledig verwerkt in de voorliggende stukken.

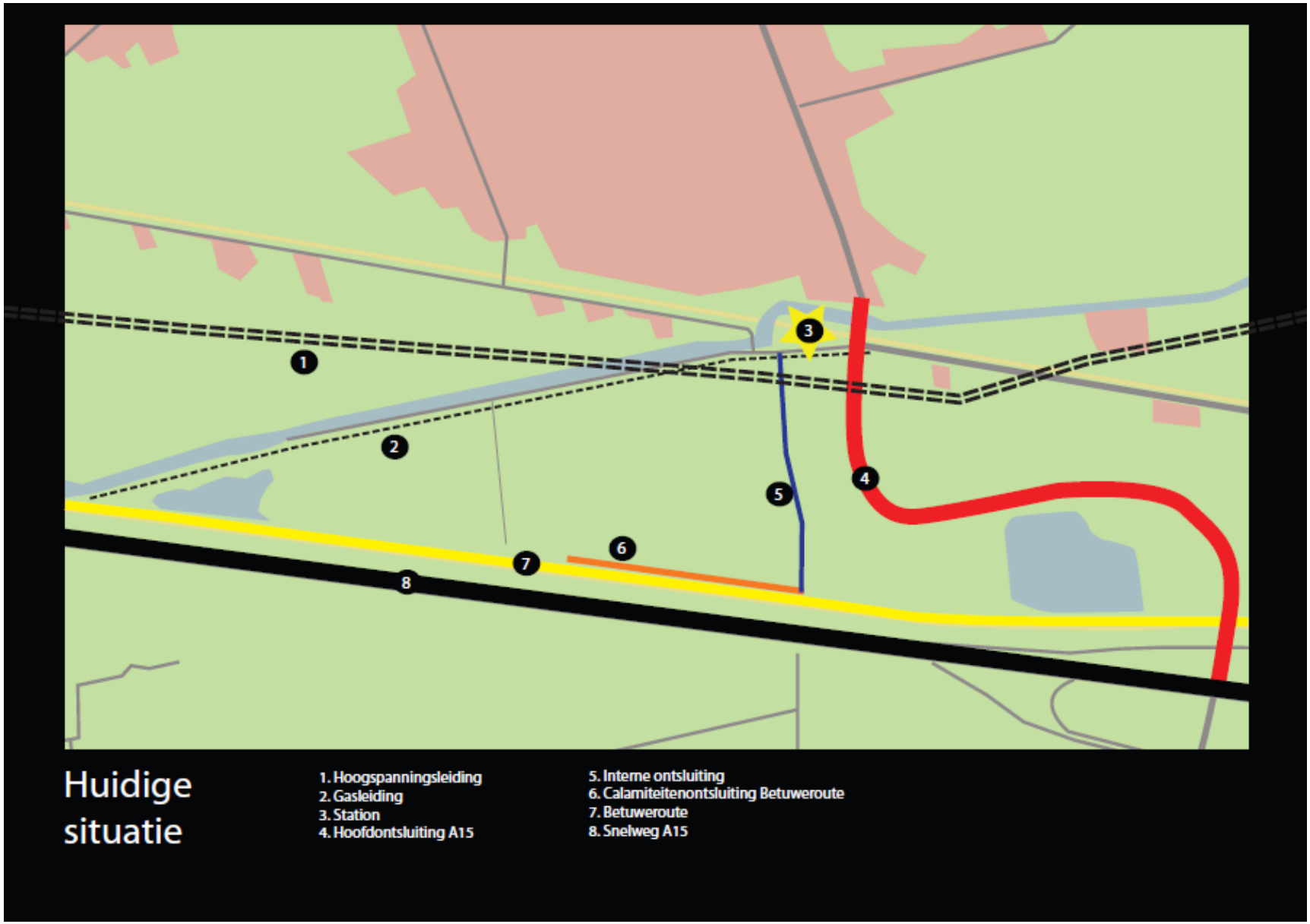
Plangebied

2. Het Agro Business Centre in Opheusden

2.1. Huidige situatie

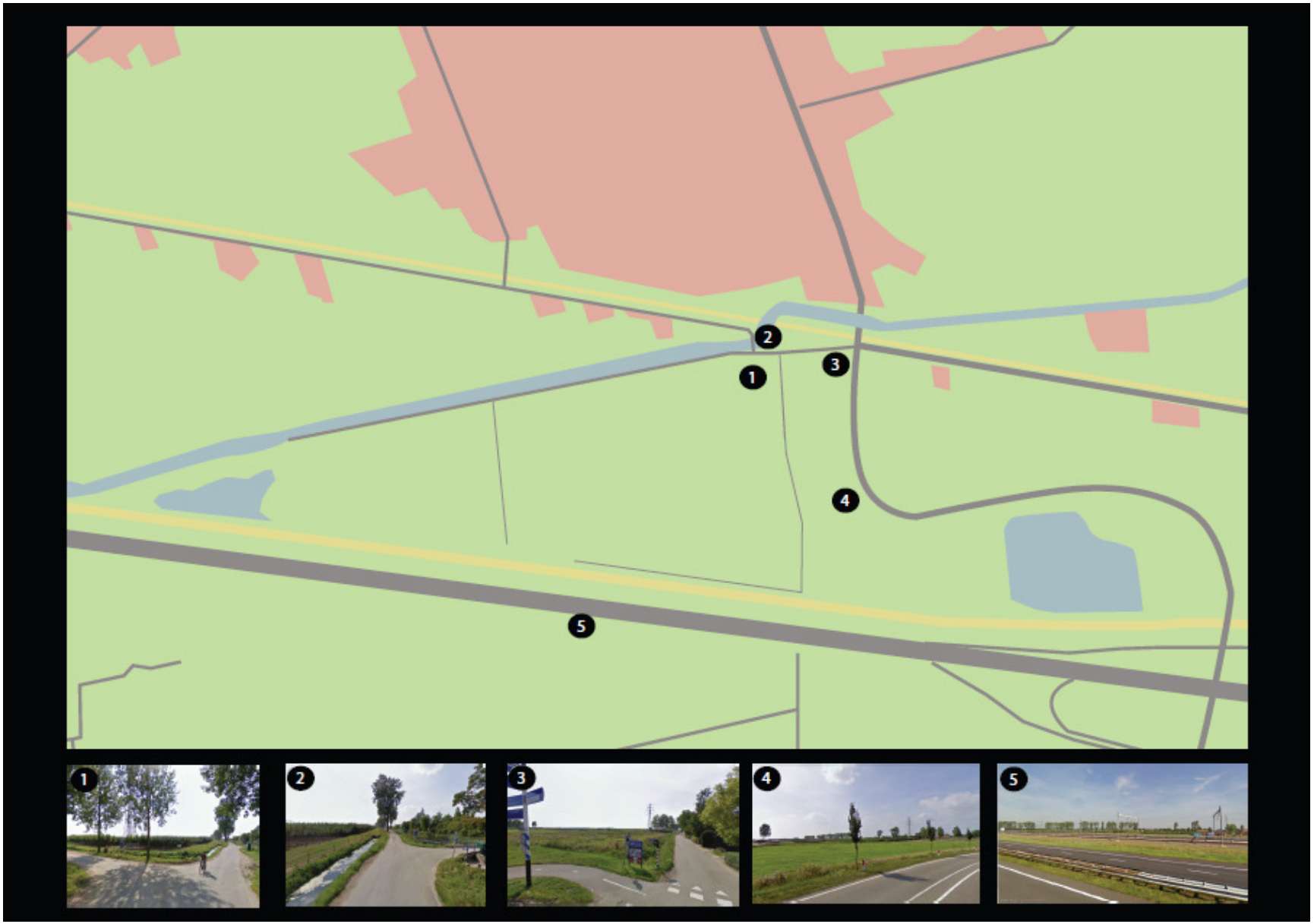
Functioneel
Het gebied van het ABC kent momenteel een overwegend agrarisch gebruik (grasland, laanboomteelt). Op een perceel dicht bij de A15 vinden bedrijfsmatige activiteiten plaats. Deze passen niet binnen het vigerend bestemmingsplan, dat een agrarische functie aan de gronden toekent. Er is overeenstemming bereikt over de verplaatsing van dit bedrijf naar een locatie aan de rand van het ABC, aan de Dodewaardsestraat ten westen van de daar gelegen plas. Het bedrijf maakt geen onderdeel uit van het ABC. De locatie wordt goed "ingepakt" door een grondwal met hoogopgaand groen. Het bedrijf krijgt een eigen ontsluiting op de Dodewaardsestraat. In de westelijke punt van het gebied van het ABC is water aanwezig, gecreëerd bij de aanleg van de Betuweroute. Het plangebied wordt ontsloten via de Parallelweg, die bij het station op de Dodewaardsestraat aantakt. De interne ontsluiting loopt via de Kerkewal en de Peijenkampse Veldweg, met aantakking op de calamiteitenontsluiting van de Betuweroute. Het gebied raakt de kern van Opheusden bij het station, net buiten het plangebied. Ten noorden van het plangebied ligt een aantal woningen met bijbehorende agrarische bedrijven langs de Parallelweg. Aan de overzijde van het spoor ligt de rand van de woonbebouwing van Opheusden.

Ruimtelijk
Het beeld van het plangebied is, op de bedrijfsactiviteiten op een perceel bij de A15 na, groen en agrarisch. Vanaf de A15 bestaat er relatief goed zicht op het gebied. Het is een van de weinige locaties in de omgeving waar er geen schermen langs de Betuweroute staan die het zicht op het achterland ontnemen. Komende vanaf de A15 over de Dodewaardsestraat wordt eerst de groen ingepakte waterplas, net buiten het plangebied, gepasseerd. Vervolgens een perceel waarop zich een gronddepot bevindt vanuit de tijd dat de Betuweroute werd aangelegd (het gronddepot zal in de komende jaren verdwijnen) en daarna vrij zicht over het plangebied, met open grasland en bomen in de verte. Net voordat bij het verscholen gelegen station de kern van Opheusden wordt bereikt ligt de bestaande ontsluiting van het gebied, de Parallelweg. Tussen de Parallelweg en de kern van Opheusden ligt een vrij dikke groene buffer. Alleen daar waar de Parallelweg de Linge oversteekt is er zicht op de kern van Opheusden. De Parallelweg gaat over in de Kerkewal, een van de interne ontsluitingswegen van het plangebied. Hier valt de niet helemaal volledige bomenrij langs de weg op, en de groene achterkanten van de lintbebouwing langs de Parallelweg. Wat verderop langs de Parallelweg liggen enkele laanboom-bedrijven, en een kassencomplex. Er is vanaf de Parallelweg door het aanwezige groen beperkt zicht op het plangebied.



Huidige situatie

1. Hoogspanningsleiding
2. Gasleiding
3. Station
4. Hoofdontsluiting A15
5. Interne ontsluiting
6. Calamiteitenontsluiting Betuweroute
7. Betuweroute
8. Snelweg A15


1
2
3
4
5

2.2. Achtergronden: beleid, markt en onderzoek

Beleid

Nationaal

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 13 maart 2012).

De SVIR zet in op de ontwikkeling van de Greenports. Daarbij worden de volgende Greenports onderscheiden: Westland/Oostland, Venlo, Aalsmeer, Duin- en Boskoop. De ontwikkeling van het ABC als meerwaarde voor het Laanboomcentrum binnen Greenport Gelderland past binnen de Greenport -gedachte.

Provinciaal

Algemene Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (Streekplan, 2005), Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties, 2010, ontwerp Omgevingsvisie, 2014.

Over het ABC is in het streekplan c.q. de Algemene Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Gelderland opgenomen dat de gemeente Neder-Betuwe samen met de sector de haalbaarheid onderzoekt van een projectvestiging in Opheusden en omgeving van bedrijven en voorzieningen die van cruciaal belang zijn voor de boomteeltbedrijven, zoals agro-logistieke bedrijven en voorzieningen. De provincie ondersteunt dit initiatief en wil daarmee bevorderen dat er ruimte geboden wordt voor de logistiek van de sector ten behoeve van efficiënt en duurzaam transport. In de structuurvisie bedrijventerreinen wordt aangegeven dat specifieke bedrijfssectoren zoals agroproductie een bijzondere ontwikkeling doormaken en een passende plek nodig hebben. De provincie wil er voor zorgen dat ook deze sectoren zo goed mogelijk kunnen worden geaccommodeerd. In deze structuurvisie zijn geen specifieke locaties aangeduid voor agroproductieparken. Per regio kan een locatie gezocht worden voor een agroproductiepark. Een agroproductiepark wordt gezien als een gerichte ruimtelijke clustering van (agro)productiefuncties. Het eerste doel is het bundelen van hoogdynamische agrarische functies. Het tweede doel van de clustering is om transportbewegingen te verminderen, reststromen beter te benutten (materie en energie), ruimtegebruik te intensiveren, de landschappelijke inpassing van bedrijven te verbeteren en de ketensamenwerking te versterken op het punt van kennis en economie. In het ontwerp van de Omgevingsvisie staat dat de provincie ter versterking van de tuinbouwclusters enige ruimte biedt voor gesegmenteerde agro-gelieerde bedrijfsterreinen. ABC Opheusden wordt als belangrijk voor de sector benoemd. Agrobusiness wordt als een van de pijlers in de Regio Rivierenland gezien.

Regio

Regionaal Programma Bedrijventerreinen Rivierenland (RPB, 2011).

In het RPB is aangegeven dat opvang van agro-gelieerde bedrijvigheid, glastuinbouw en paddenstoelenteelt binnen de Greenpoort Gelderland (voorheen Betuwse Bloem) wordt opgepakt. Het ABC in Opheusden wordt specifiek benoemd als locatie, waarbij wordt aangegeven dat deze voor een specifieke doelgroep wordt ontwikkeld als hieraan behoefte is. Binnen de regio is besloten dat het ABC in Opheusden als agroterrein en niet als regulier bedrijventerrein gezien moet worden. Daarmee valt het ABC buiten de reguliere programmering, waardoor de

beoogde ontwikkeling van het ABC Opheusden in principe (planologisch) plaats kan vinden.

Gemeente
2004 en 2008: aankoop gronden binnen plangebied ABC.
Zowel in 2004 als in 2008 zijn er door de gemeente gronden aangekocht. In totaal gaat het hierbij om 56.710 m2 (5,6 hectare).

2007: Visie en Agenda Laanboomcentrum Betuwe.
In deze visie is een actieagenda en globaal kostenoverzicht opgenomen ten aanzien van het ABC. De gemeente Neder-Betuwe is daarbij aangemerkt als initiatiefnemer.

2008: raadsbesluit voortzetten verdere planvorming ABC.
Op 21 december 2007 wordt door het adviesbureau BRO het rapport "Haalbaarheidsstudie ABC Opheusden" opgeleverd. In dit rapport wordt geconcludeerd dat het plan een positief resultaat kent en financieel haalbaar is. De gemeenteraad besluit op 27 maart 2008 om in te stemmen met de haalbaarheidsstudie Agro Business Centre te Opheusden (inclusief vertrouwelijke grondexploitatie) en de verdere planvorming voort te zetten.

2008: vestiging voorkeursrecht gemeenten.
Op 27 maart 2008 besluit de gemeenteraad om op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) voorkeursrecht te vestigen op de percelen binnen het plangebied van het ABC en een gedeelte van de rondweg Opheusden.

2010: structuurvisie Neder-Betuwe 2010-2020.
In de door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie wordt duidelijk ingezet op de ontwikkeling van het Laanboomcentrum en het ABC als onderdeel daarvan.

2011: go / no-go ABC.
In december 2011 heeft de raad besloten om voor de ontwikkeling van het ABC een overgang te maken van actief naar faciliterend grondbeleid. Daarbij is de Wvg opgeheven en besloten tot het opstellen van een structuurvisie. Het document "bouwstenen voor een structuurvisie ABC Opheusden" was een van de onderleggers voor dit besluit.

Markt en onderzoek
In augustus 2011 is er door het bureau DHV een businesscase ABC opgesteld, om een actueel beeld te krijgen van de marktomstandigheden en ontwikkelmogelijkheden van het ABC. Hierbij is een grondexploitatieberekening gemaakt, waaruit blijkt dat er een neutraal/positief resultaat gehaald kan worden. Een belangrijke kanttekening hierbij is echter dat er op dit moment onvoldoende investeringsbereidheid is bij ondernemers, mede onder invloed van het slechte economische tij. De belangrijkste conclusie uit de rapportage is dan ook dat er op dit moment te grote onzekerheden en risico's zijn verbonden aan de ontwikkeling van het ABC om omvangrijke (publieke) investeringen te rechtvaardigen.

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 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/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 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 calamiteitentoegang tot de Betuweroute blijft bereikbaar.

Ontsluiting

1. Ruimtereservering mogelijk toekomstige verbinding rondweg
2. Ruimtereservering mogelijk toekomstige verbinding Smachtkamp
3. De kavels worden ontsloten via de hoofdontsluiting, alleen langzaam verkeer via de Kerkewal.
4. Hoofdontsluiting vanaf Dodewaardsestraat
5. Calamiteitentoegang Betuweroute behouden (=verbinding Betuweroute – Kerkewal/Parallelweg/Dodewaardsestraat)

Ruimtelijke kwaliteit
Voor het aspect ruimtelijke kwaliteit is een aantal randvoorwaarden te onderscheiden. Dit zijn randvoorwaarden op structuurvisieniveau. Het is belangrijk om bij elke ontwikkeling van het gebied zorg te dragen voor een invulling van deze randvoorwaarden, maar vooral ook oog te houden voor maatwerk en detail. Zo ontstaat een ABC waarbij elk bedrijf een kwalitatieve toevoeging is, en dat als geheel klopt.

- De representatieve zone langs de Dodewaardsestraat is het "visitekaartje", hier geldt een zeer hoog ambitieniveau voor de gebouwen, openbare ruimte en functies.

- Het overige gebied van het ABC is te kenmerken als representatief bedrijventerrein, hier geldt een hoog ambitieniveau voor de gebouwen en openbare ruimte.

- Het ABC vormt een groene / parkachtige ontwikkeling.

- Laanbomen vormen het verbindende thema.

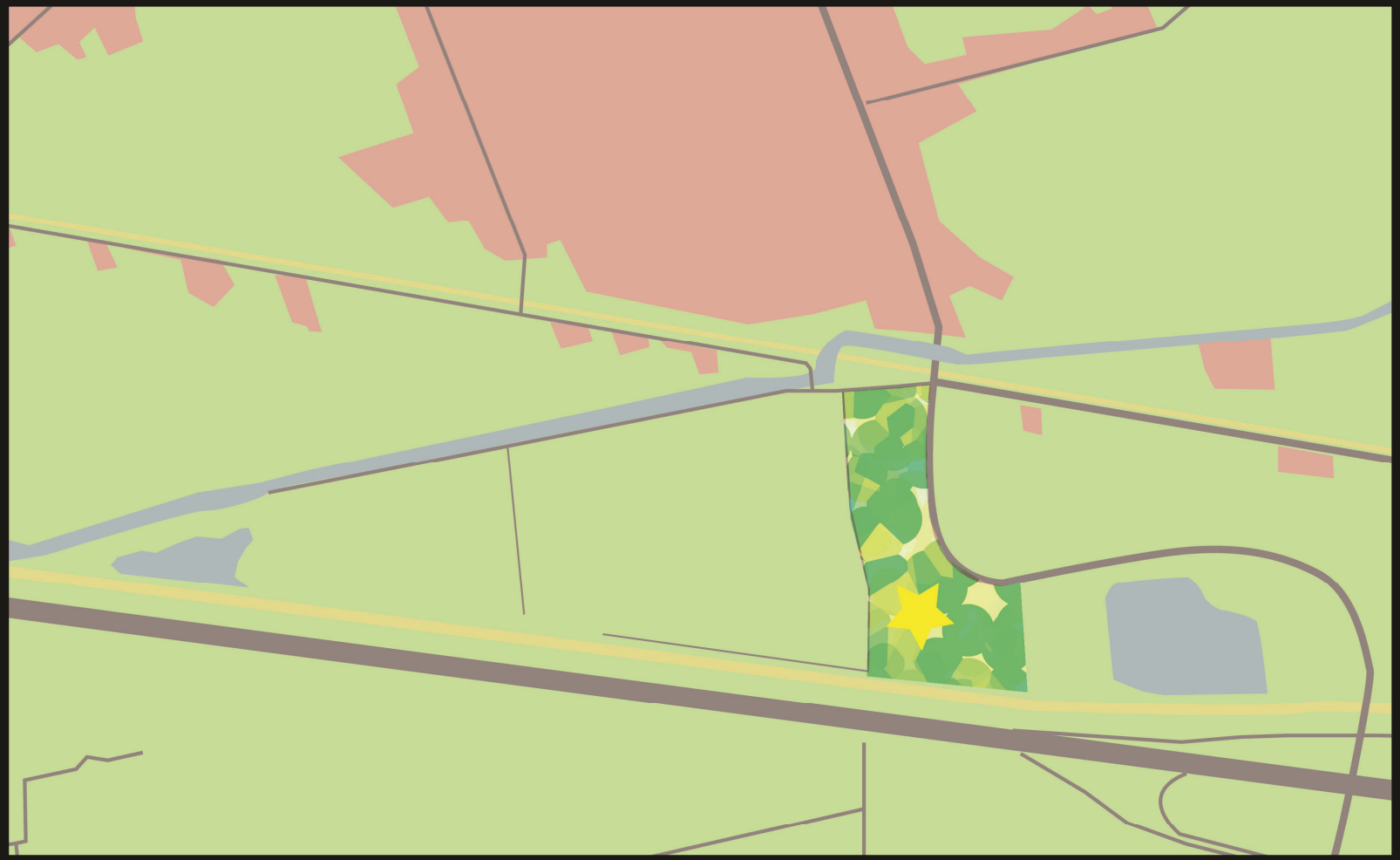
- Elke ontwikkeling (perceel/kavel) vormt een afronding (landschappelijke inpassing).

- Er is uniformiteit in de openbare ruimte door een ruim profiel van de weg en door de aanwezigheid van bomen.

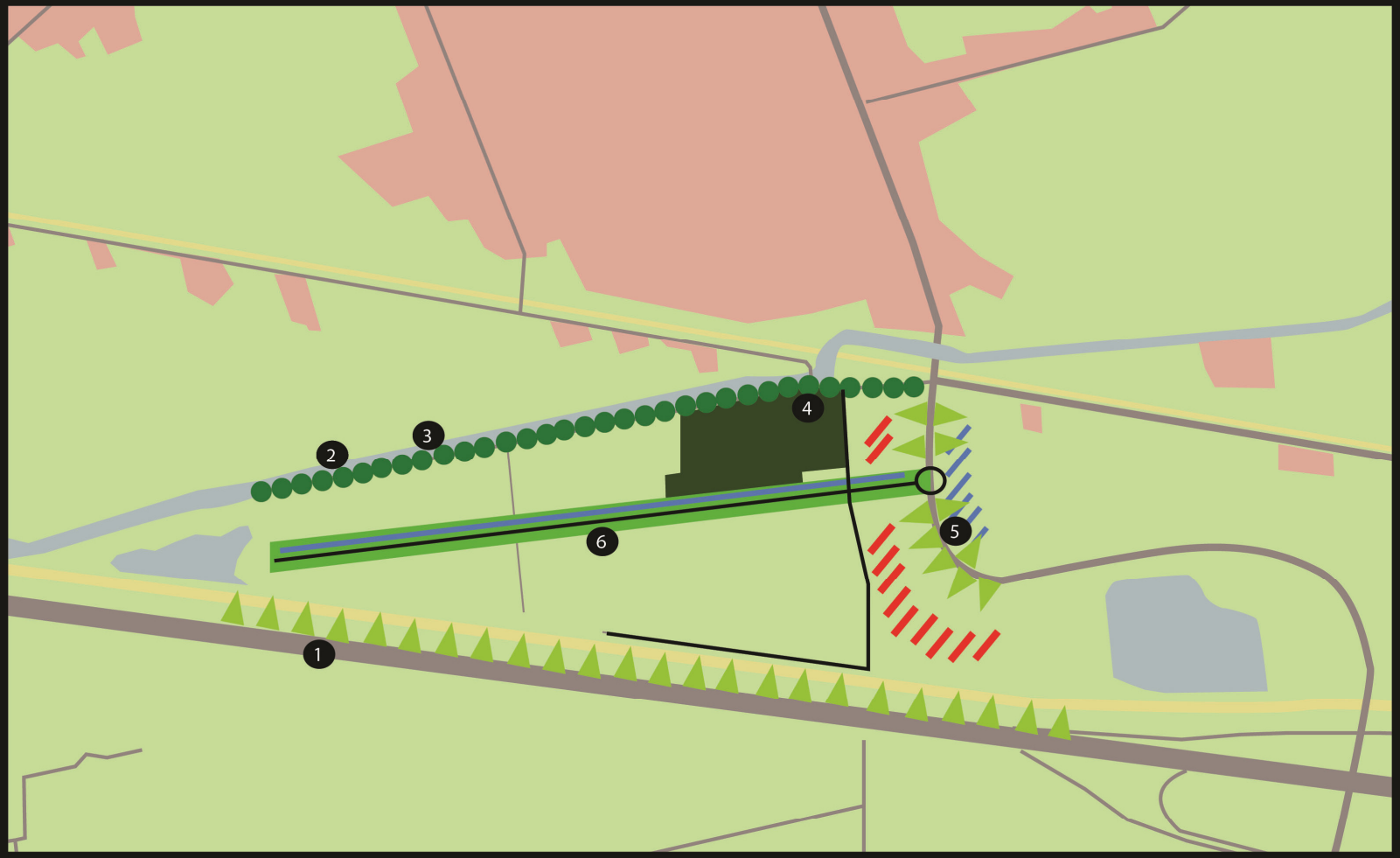
- Er komt een beeldkwaliteitplan bij elke ontwikkeling met borging voor een duurzame instandhouding van de ruimtelijke kwaliteit.

- Er is aandacht voor zicht vanaf de Dodewaardsestraat, A15, Kerkewal en de interne ontsluiting.

Referentiebeeld parkachtig bedrijfsterrein



Representatieve zone



Ruimtelijke Kwaliteit

1. Zichtzone A15: landschappelijke inpassing door groen
2. Behoud bomenrij
3. Zichtzone Kerkewal: landschappelijke inpassing door groen en water
4. Bomenkweek vormt landschappelijk afronding, bij omvorming naar bedrijfsgrond bomenrij langs Kerkewal aanbrengen
5. Hoogwaardige presentatie door groen, water en beeldkwaliteit bebouwing.
6. Interne zichtzone langs ontsluitingsweg: landschappelijke inpassing door bomenrij aan weerskanten van de weg + beeldkwaliteit bebouwing

Het hart van het ABC

De ambitie is om het ABC uit te laten groeien tot een plek die daadwerkelijk meerwaarde biedt voor de laanboomsector. Hiervoor is de totstandkoming van het "hart" van het ABC cruciaal. Dit hart, gelegen in de zone langs de Dodewaardsestraat, vormt het de rechtvaardiging van de ontwikkeling van het ABC en het "visitekaartje" van het Laanboomcentrum Betuwe. Dit komt tot uitdrukking in een gebouw met een bijzondere architectuur, gelegen in een setting van groen en water. Het vormt ook het functionele hart van het ABC. Daarbij staat een beeld voor ogen van een centrum voor (virtuele) handel, waar niet alleen bomen uit de regio maar uit heel de wereld worden verhandeld. Er is een ontvangstruimte met showtuin, waar klanten worden ontvangen en rondgeleid. Onderdeel van het Laanboomgebouw kan ook een kenniscentrum zijn waar innovaties voor de bomenteelt uit voortkomen, en een opleidingscentrum met stageplekken in de nabijgelegen bedrijven. De bedrijven die zich op het ABC vestigen dienen bij te dragen aan de oprichting en exploitatie van dit Laanboomgebouw. Zonder dit centrum valt een belangrijk argument om het ABC te ontwikkelen weg. De laanboomsector, de bedrijven die zich op het ABC vestigen, betrokken organisaties, gemeente en andere overheden zorgen er gezamenlijk voor dat dit centrum van de grond komt en wordt geëxploiteerd.

Referentiebeelden representatieve zone / hart van het ABC

Kavels
Op kavelniveau worden de volgende randvoorwaarden onderscheiden:

- De voorkant van de kavel wordt georiënteerd op de interne ontsluitingsweg.

- In de representatieve zone langs de Dodewaardsestraat zijn de bedrijfsvestigingen alzijdig representatief.

- De watercompensatie wordt in principe binnen de kavel opgelost.

- De kavels worden rondom groen ingepast, de kavels langs de hoofdontsluitingsweg hebben een bomenrij aan de voorzijde van het perceel (dubbele doorgaande bomenrij langs de weg).

- Elk bedrijf voorziet in voldoende parkeren op eigen terrein.

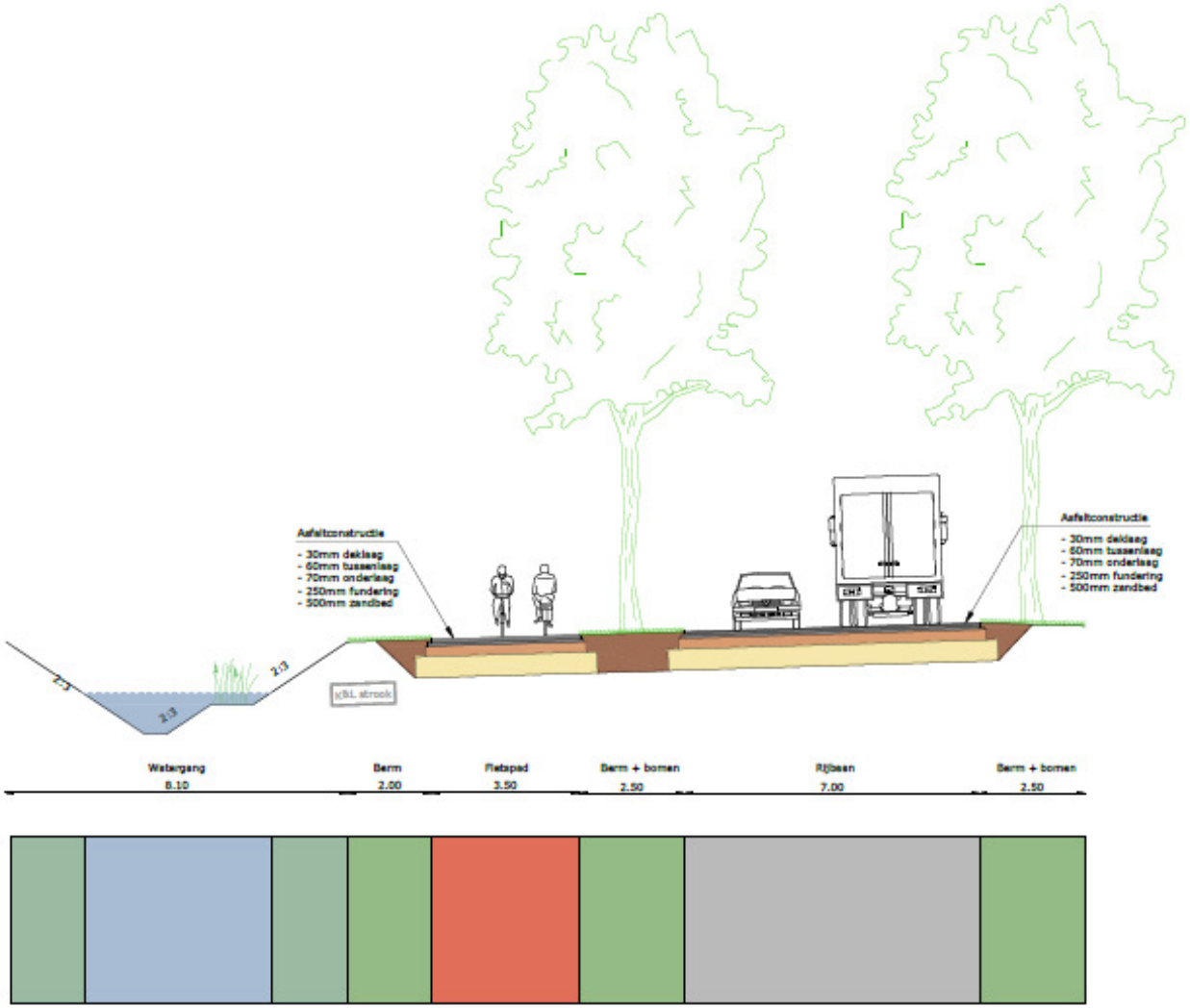
Water

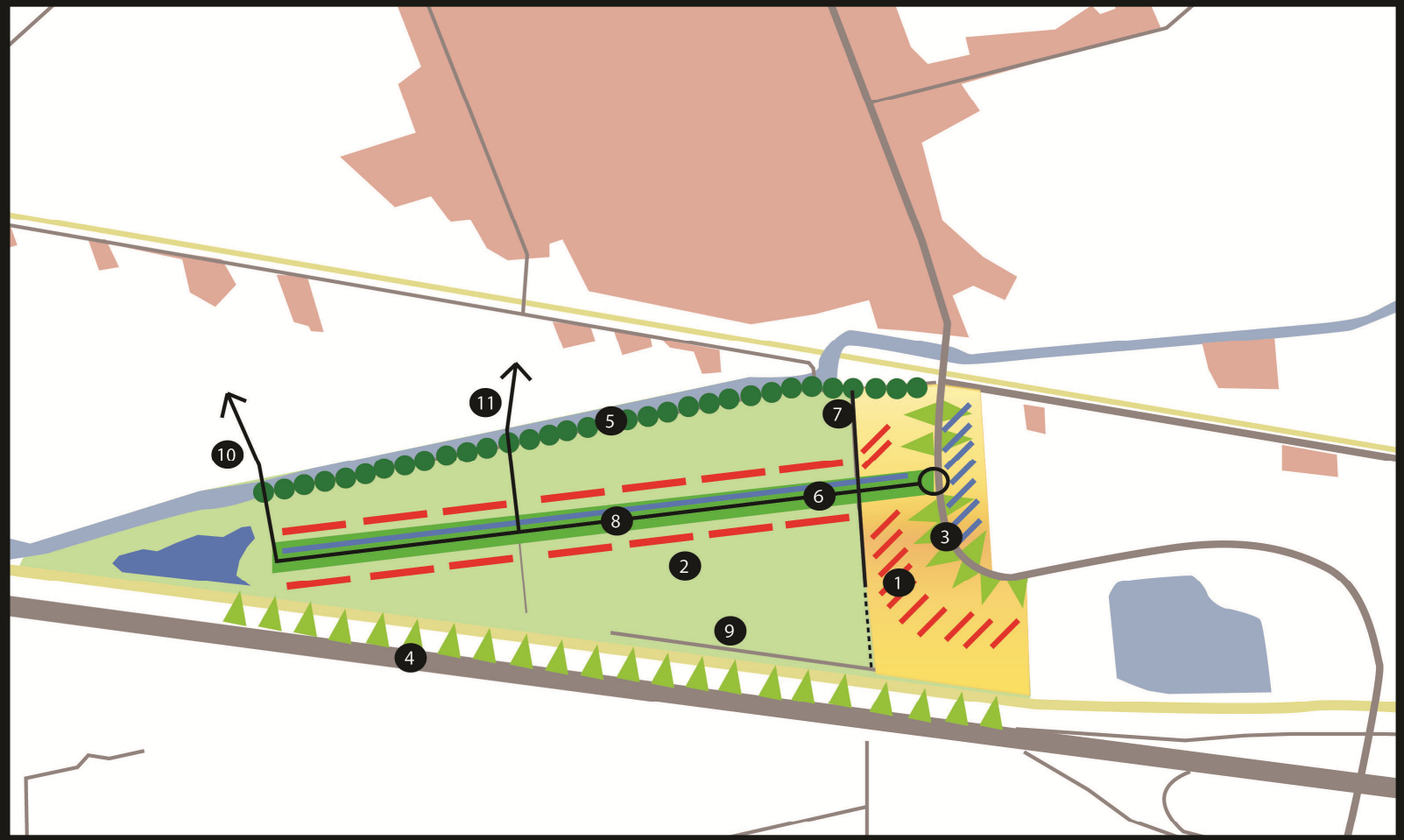
- Hemelwater wordt volledig afgekoppeld van het rioleringsstelsel.

- Iedere ontwikkeling zorgt voor voldoende watercompensatie voor de toename van verharding.

- Er blijft een doorgaande hoofdwatergang tussen de Linge en de watergang langs de Betuweroute.

Ruimtelijke opzet hoofdontsluiting





Structuurvisie Agro Business Centre Opheusden

1. hart van het ABC: ruimtelijke ambitieniveau ++;
2. overig ABC: ruimtelijke ambitieniveau +;
3. Hoogwaardig beeld door groen, water en beeldkwaliteit bebouwing langs Dodewaardsestraat
4. goede presenatie langs de A15
5. behoud groene inpassing langs Kerkewal
6. hoofdontsluiting op Dodewaardsestraat
7. route langzaam verkeer en calamiteitenontsluiting via parallelweg
8. groen/blauw/rode invulling langs hoofdontsluitingslaan
9. behoud toegang tot calamiteitenontsluiting Betuweroute
10. reservering toekomstige rondweg Opheusden
11. reservering toekomstige verbinding Smachtkamp

3. Ontwikkelingsstrategie

3.1. Volgtijdelijkheid

Er is geen dwingende volgtijdelijkheid in de ontwikkeling van het ABC. Het wordt overgelaten aan marktinitiatieven welke percelen eerst en welke later tot ontwikkeling komen. Op deze wijze wordt maximaal ruimte geboden aan de markt. Er is – voortkomend uit de gehanteerde randvoorwaarden – wel een logische en meest voor de hand liggende volgorde van ontwikkeling. Deze komt voort uit de vereiste dat ieder perceel op de Dodewaardsestraat ontsluit. Dit betekent dat om een perceel in de westelijke punt te ontsluiten een relatief grote investering moet worden gedaan voor het aanbrengen van een ontsluiting tot aan de Dodewaardsestraat. Dit maakt het aannemelijk dat de percelen nabij de Dodewaardsestraat het eerste tot ontwikkeling komen. Het kunnen zowel de percelen in de representatieve zone als direct daarachter (aan weerszijden van de Peijenkampse Veldweg) zijn. Dit gebied omvat circa 15 hectare en wordt gezien als fase 1 van het ABC.

Het feit dat er geen gefaseerde ontwikkeling plaatsvindt maar een organische groei betekent dat er specifieke voorwaarden dienen te worden gesteld aan het in ontwikkeling nemen van percelen. Het kan immers zijn dat een perceel in ontwikkeling wordt genomen dat nog lang omringd zal zijn door agrarische gronden in plaats van andere bedrijven. Om tot een goede ruimtelijke situatie te komen is het daardoor noodzakelijk dat ieder perceel landschappelijk wordt ingepast in de omgeving. Dit geeft enerzijds een passend beeld met goede overgangen tussen bedrijfsvestigingen en omgeving, anderzijds draagt het bij aan de totstandkoming van een hoogwaardig, parkachtig business centre.

3.2. Rolverdeling

Voor het realiseren van het ABC kiest de gemeente voor een faciliterende ontwikkelingsstrategie. Dit is een omslagpunt waarbij de gemeente haar rol wijzigt en van actief naar faciliterend (grond)beleid gaat. Het is een verandering in grondhouding, van het ABC moet er komen (dus actief beleid, gronden verwerven, bouwrijp maken, kavels uitgeven) naar het is wenselijk dat ABC er komt (dus faciliterend beleid, geen risicodragende rol). Dit houdt in dat niet zeker is dat het ABC (volledig) wordt ontwikkeld en dat er een beperktere sturing is op hoe de ontwikkeling er daadwerkelijk uit komt te zien dan wanneer volledig in eigen beheer wordt ontwikkeld. De ontwikkeling wordt overgelaten aan de markt, die binnen kaders de ontwikkeling ter hand kan nemen. Hierbij wordt daarom niet gekozen voor het vaststellen van een stedenbouwkundig ontwerp ("maatvaste planvorming") maar voor het vastleggen van randvoorwaarden ("programmaloze stedenbouw").

Particulier initiatief om invulling te geven aan het ABC zou zich op diverse manieren kunnen manifesteren:

- Één agro gerelateerd bedrijf neemt het initiatief tot vestiging op de locatie van het ABC.

- Meerdere agro gerelateerde bedrijven nemen afzonderlijk het initiatief tot vestiging op de locatie van het ABC.

- Meerdere agro gerelateerde bedrijven nemen als consortium het initiatief tot ontwikkeling van en vestiging op het ABC.

- Een private investeerder / private investeerders nemen het initiatief tot ontwikkeling van het ABC en treden daarbij op als ontwikkelaar-(belegger).

Op dit moment is slechts van een beperkt aantal ondernemingen concreet bekend dat ze interesse hebben in vestiging op het ABC. Vestiging van meer bedrijven op het ABC wordt meer op de langere termijn voorzien, mede in het licht van de gevolgen van de kredietcrisis. Van de beoogde concentratie van agro ondernemingen zal dan (in eerste instantie) geen sprake zijn. Het is een groeiscenario, waarbij de beoogde concentratie op de langere termijn alsnog tot stand kan komen. De in deze structuurvisie opgenomen ruimtelijke en functionele randvoorwaarden gelden voor elk van de omschreven wijzen van ontwikkeling.

De faciliterende ontwikkelingsstrategie betekent het volgende:

- De ontwikkeling en realisatie van het ABC laat de gemeente over aan de markt. Ten aanzien van initiatieven uit de markt neemt de gemeente een faciliterende rol in waarbij sturing wordt gegeven aan de hand van de in dit document omschreven randvoorwaarden en afwegingskader.

- Een belangrijk aandachtspunt is het "op gang brengen" van de ontwikkeling van het ABC. Uit de randvoorwaarden volgt immers dat het eerste bedrijf

dat zich binnen het ABC vestigt een ontsluiting op de Dodewaardsestraat door middel van een rotonde voor zijn rekening zou moeten nemen. Dit is niet realistisch. Bedrijven die zich later vestigen profiteren ook van de ontsluiting. De gemeente zal daarom een voorinvestering doen voor het ontsluiten van fase 1 van het ABC: de aanleg van een rotonde, hoofdontsluiting en interne ontsluiting inclusief de aanleg van riolering. De investering die dit met zich meebrengt wordt via kostenverhaal verhaald op bedrijven die zich op (fase 1 van) het ABC vestigen. Hiertoe is een Nota kostenverhaal ABC opgesteld. De inspanning van de gemeente bij de verdere totstandkoming van het ABC ligt primair in het gebruik van het publiekrechtelijk instrumentarium (bijvoorbeeld een exploitatieplan). Er zijn ook privaatrechtelijke mogelijkheden (bijvoorbeeld een VVE constructie of parkmanagement) voor private partijen om onderling een verdeling / verevening van kosten te regelen.

- Vanuit de geformuleerde ambitie om het hart van het ABC tot het "visitekaartje" van het Laanboomcentrum Betuwe en van het ABC te maken volgt een bijzondere opgave. De opgave is om het hart daadwerkelijk te realiseren, zodat het ABC niet alleen een plek is voor verschillende aan de laanboomteelt gelieerde bedrijven maar een plek wordt die daadwerkelijk meerwaarde biedt aan de sector. De voor het hart aangewezen zone is ruimtelijk gezien de zone waar naar verwachting het eerst de druk op zal ontstaan door bedrijven die zich op het ABC willen vestigen. Het is immers de zichtzone langs de Dodewaardsestraat. Van belang is om weerstand te bieden aan deze druk, daar waar het gaat om bedrijfsvormen die niet in deze zone passen (bijvoorbeeld logistiek).

- De gemeente heeft de gronden langs de Dodewaardsestraat in eigendom. Uitgangspunt voor de omgang met deze gronden is een "mengkraanmodel". De gemeente houdt deze gronden in principe in eigendom om maximaal te kunnen sturen op ruimtelijke kwaliteit en passende functies. Tevens is doel om winst te behalen op de grondexploitatie teneinde deze in te kunnen zetten in de gewenste ontwikkeling van het gebied.

- De gemeente houdt voor de ontwikkeling van het hart van het ABC de regie in handen. Zij zet publiek- en privaatrechtelijke middelen in om er voor te zorgen dat als marktpartijen de "reguliere" agrarische bedrijfskavels ontwikkelen zij ook bijdragen aan de totstandkoming en instandhouding van het "hart" van het ABC. Het gaat hierbij om een "fee" voor de opzet en voor de exploitatie van het hart van het ABC. De op het ABC gevestigde bedrijven profiteren er immers ook van, hier zit de echte meerwaarde van het ABC. Er wordt door de gemeente in principe verder niet risicodragend geïnvesteerd in de ontwikkeling van het ABC. Alleen in het geval er duidelijk zicht is op het "terugverdienen" van de investering (dus laag risico) én er direct één of meerdere private partijen mee-investeren kan de gemeente middelen inbrengen. De gemeente kan daarbij een inspanning leveren om tot

samenwerking met en tussen marktpartijen te komen, en de mogelijkheden benutten om risicodragend kapitaal van buiten te genereren (bijvoorbeeld in samenwerking met Oost NV) of 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 projectafwijkingsbesluit 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 aanvulling op de welstandsnota, om de gewenste ruimtelijke kwaliteit verder te borgen.

- De gemeente verhaalt naar rato van de in een bestemmingsplan of projectafwijkingsbesluit 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 (perceelsontsluiting, 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.

3.4. Financiën en risico's

Financiën
In het recente verleden is in het kader van de opgestelde business case ABC een grondexploitatie opgesteld voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingsscenario's van het ABC. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het mogelijk moet zijn om een neutraal/positief resultaat te behalen.

De gemeente zal een (voor)investering doen voor het ontsluiten van fase 1 van het ABC: de aanleg van een rotonde, hoofdontsluiting en interne ontsluiting inclusief de aanleg van riolering. De investering die dit met zich meebrengt wordt via kostenverhaal verhaald op bedrijven die zich op (fase 1 van) het ABC vestigen (via een anterieure overeenkomst, exploitatieplan en/of posterieure overeenkomst). Een overzicht en onderbouwing van de kosten alsmede de systematiek van het kostenverhaal is opgenomen in de als bijlage bijgevoegde Nota kostenverhaal ABC.

Voor de verder benodigde ruimtelijke investeringen (nutsvoorzieningen e.d.) is het principe dat de initiatiefnemer deze voor eigen rekening aanlegt. Ook dient een initiatiefnemer een bijdrage te doen voor de opzet en exploitatie van het hart van het ABC. Ook dit is uitgewerkt in de Nota kostenverhaal ABC.

Risico´s
De gekozen faciliterende ontwikkelingsstrategie kent de volgende risico's en onzekerheden:

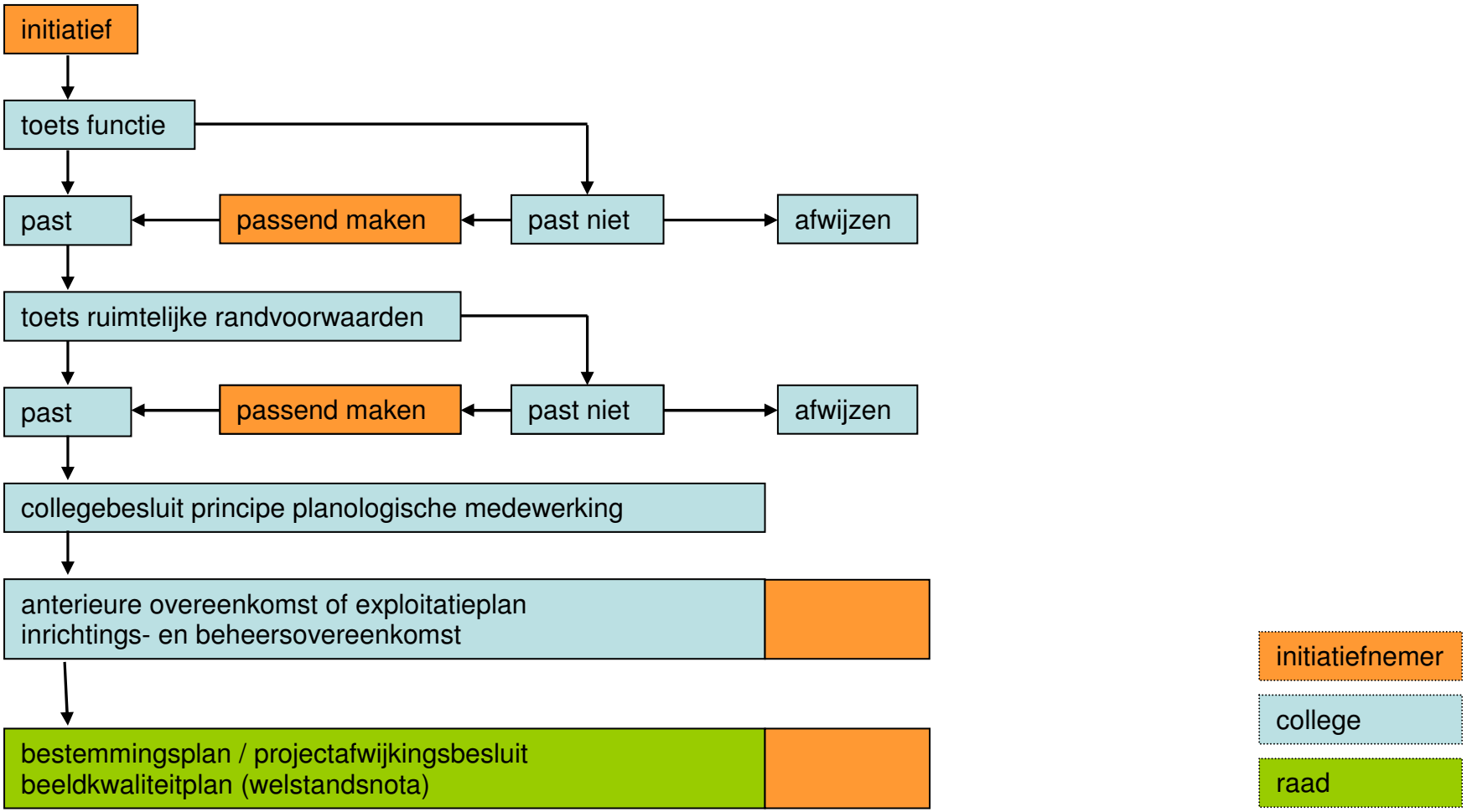
- Het is niet zeker dat het ABC tot ontwikkeling komt.
- De ontwikkeling kan vorm krijgen door slechts een of enkele bedrijfsvestigingen, waardoor er geen "volwaardig" ABC komt.
- Het is onzeker over welke periode de ontwikkeling vorm krijgt.
- Het "eindplaatje" is niet bekend.
- De afweging van en afstemming tussen verschillende initiatieven kan veel (ambtelijke) tijd kosten en gecompliceerd zijn.
- De voorinvestering in de infrastructuur wordt niet (volledig) gedekt vanuit de bijdragen van de bedrijven die zich binnen het ABC vestigen.

Deze risico's hangen samen met de faciliterende ontwikkelingsstrategie. Er kunnen echter ook risico's worden benoemd die hierbij niet optreden, maar wel gelden bij een meer traditionele, planmatige ontwikkelingsstrategie waarbij de gemeente initiatiefnemer is:

- Niet alle gronden kunnen (voor een goede prijs) worden verworven.
- De ontwikkelingskosten (verwerving, planvorming, bouwrijp maken) zijn hoog (bijvoorbeeld risico´s op het vlak van archeologie, bodemverontreiniging, eventuele noodzaak ophoging).
- De afzet van bouwrijpe kavels kan tegenvallen (=renteverlies).

- De geboden kavels kunnen niet aansluiten bij de vraag vanuit de markt.

Het grondeigendom is verdeeld over circa 13 eigenaren. De gemeente heeft gronden in eigendom langs de Dodewaardsestraat. Het betreft gronden in de representatieve zone. Uitgangspunt is om het gemeentelijk grondeigendom te behouden. Hierdoor kan maximale sturing worden gegeven aan de realisatie van de gewenste beeldkwaliteit en kan de benodigde ontsluiting worden gefaciliteerd. Het geeft tevens kans op toekomstige winst op de grondexploitatie. Een risico hierbij is dat de boekwaarde van deze gronden oploopt en indien blijkt dat de gronden niet tot ontwikkeling kunnen worden gebracht een afboeking hierop noodzakelijk is.

Praktijkvoorbeeld
Een laanboomgerelateerd bedrijf wil zich op het ABC vestigen. Er vindt overleg plaats tussen het bedrijf en de gemeente over de functionele, ruimtelijke en financiële randvoorwaarden zoals vastgelegd in deze structuurvisie en de Nota kostenverhaal ABC. Op die manier krijgt het plan van het bedrijf verder vorm (omschrijving bedrijfsactiviteiten, inrichtingsplan). Er wordt door het bedrijf van een particuliere grondeigenaar een perceel grond gekocht. Het bedrijf dient een aanvraag tot herziening van het bestemmingsplan danwel omgevingsvergunning (projectafwijkingsbesluit) in bij de gemeente. Vervolgens sluiten de gemeente en het bedrijf een anterieure overeenkomst, waarin de afspraken met betrekking tot de betaling door het bedrijf van de door de gemeente te maken (plan)kosten worden opgenomen. Ook de afdracht per vierkante meter voor de voorinvestering in het openbaar gebied (ontsluiting, riolering) en de bijdrage aan het hart van het ABC worden hierin opgenomen, inclusief betalingsgarantie. Tevens wordt een overeenkomst gesloten die ziet op de inrichting en beheer van de bedrijfslocatie, als borging dat er niet alleen een hoge kwaliteit wordt neergezet (gebouw, landschappelijke inpassing), maar ook wordt behouden. Vervolgens wordt de planologische procedure doorlopen. Bij het verkrijgen van een planologische titel dienen de bijdragen aan het openbaar gebied en het hart aan de gemeente te worden voldaan. Na het verkrijgen van een omgevingsvergunning wordt door het bedrijf een bedrijfspand opgericht, verharding, parkeren en een perceelsontsluiting aangebracht, de watercompensatie ingevuld en de groene landschappelijke inpassing gerealiseerd.

3.5. Afwegingskader initiatieven