



# Bouwstenen voor een structuurvisie Agro Business Centre Opheusden



gemeente  
**Neder-Betuwe**

# **Bouwstenen voor een structuurvisie Agro Business Centre Opheusden**

**30 oktober 2011**

**Projectleider: Paul Hospers**

**Visualisaties: Jeroen Dobber**

**Financiën en risico's: Lex Hoogeslag**

# Inhoud

## **1. Inleiding**

*1.1 Waarom een structuurvisie?*

*1.2 Doel*

*1.3 Proces*

## **2. Een Agro Business Centre in Opheusden**

*2.1 Huidige situatie*

*2.2 Achtergronden: beleid, markt en onderzoek*

*2.3 Ruimtelijke randvoorwaarden*

*2.4 Functies*

*2.5 Structuurvisiekaart*

## **3. Ontwikkelingsstrategie**

*3.1 Volgtijdelijkheid*

*3.2 Rolverdeling*

*3.3 Planologie*

*3.4 Financiën en risico's*

*3.5 Afwegingskader initiatieven*

# 1. Inleiding

## 1.1 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 te versterken. Dit gebeurt samen met de organisaties verenigd in het Laanboompact (de gemeente Neder-Betuwe, de Boomkwekersvereniging kring Opheusden, de Rabobank 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 als uitwerking van de gemeentebrede structuurvisie 2010-2020 een structuurvisie ABC Opheusden opgesteld. In deze wordt de balans opgemaakt en 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.

## 1.2 Doel

Het doel van de structuurvisie is:

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

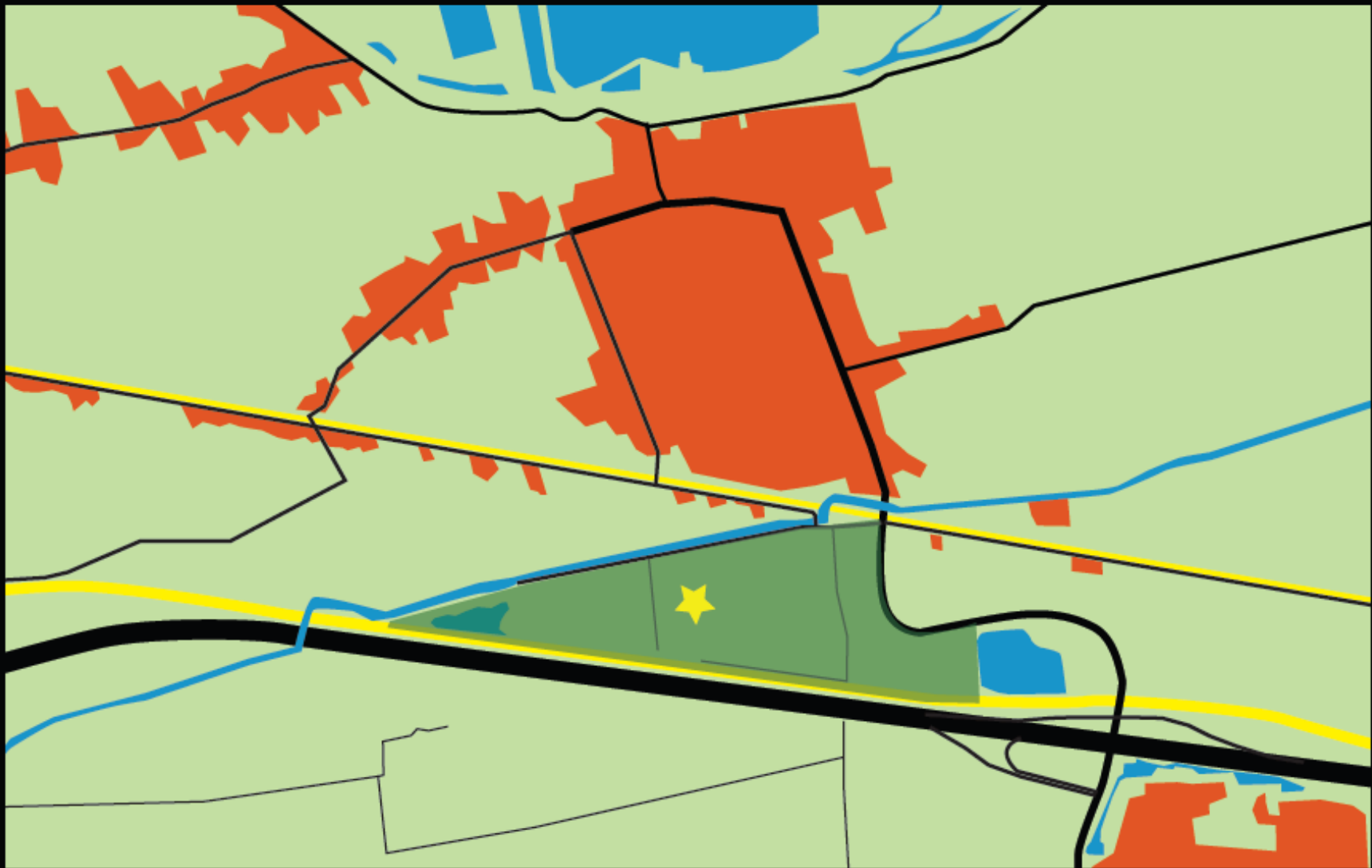
De gemeente is niet dé partij die de ontwikkeling van het ABC ter hand gaat nemen. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat de gemeente de min of meer traditionele planmatige ontwikkelende rol op zich neemt waarbij gronden worden verworven, een bestemmingsplan wordt vastgesteld, een gebied bouwrijp 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 bedrijvent centrum, 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.

### 1.3 Proces

De structuurvisie ABC Opheusden kent een basis in verschillende documenten. De raad heeft recent 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 recent 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, 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. In de voorbereiding van het document 'bouwstenen voor een structuurvisie' is een ambtelijke brainstorm gehouden. Het document wordt vervolgens ter kennisname aan de raad gepresenteerd, in het kader van de keuze voor een ontwikkelingsstrategie voor het ABC.

Nadat de raad hiervoor het kader heeft vastgesteld zal dit document worden uitgewerkt in een (ontwerp)structuurvisie. Hierbij zal een bijeenkomst worden georganiseerd met de projectgroep Laanboompact en met deelname van Oost NV. De ontwerp structuurvisie wordt door het college terinzage gelegd en aan de overlegpartners toegestuurd (projectgroep Laanboompact inclusief de provincie Gelderland, buurgemeenten, waterschap Rivierenland), waarna een ieder er op kan reageren. De binnengekomen reacties worden samengevat en beantwoord, en waar nodig in de structuurvisie verwerkt. Deze kan dan ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.



★ Plangebiet

## 2. Een 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. In de westelijke punt van het gebied 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 Peijnenkampse Veldweg. 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 Dodewaartsestraat wordt eerst de groen ingepakt waterplas, net buiten het plangebied, gepasseerd. Vervolgens een perceel dat is opgehoogd (gronddepot Betuweroute) 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 laanboombedrijven, en een kassencomplex. Er is vanaf de Parallelweg door het aanwezige groen beperkt zicht op het plangebied.





## Huidige situatie

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| 1. Hoogspanningsleiding | 5. Interne ontsluiting                 |
| 2. Gasleiding           | 6. Calamiteitenontsluiting Betuweroute |
| 3. Station              | 7. Betuweroute                         |
| 4. Hoofdontsluiting A15 | 8. Snelweg A15                         |
|                         | 9. Gebiedsontsluiting                  |



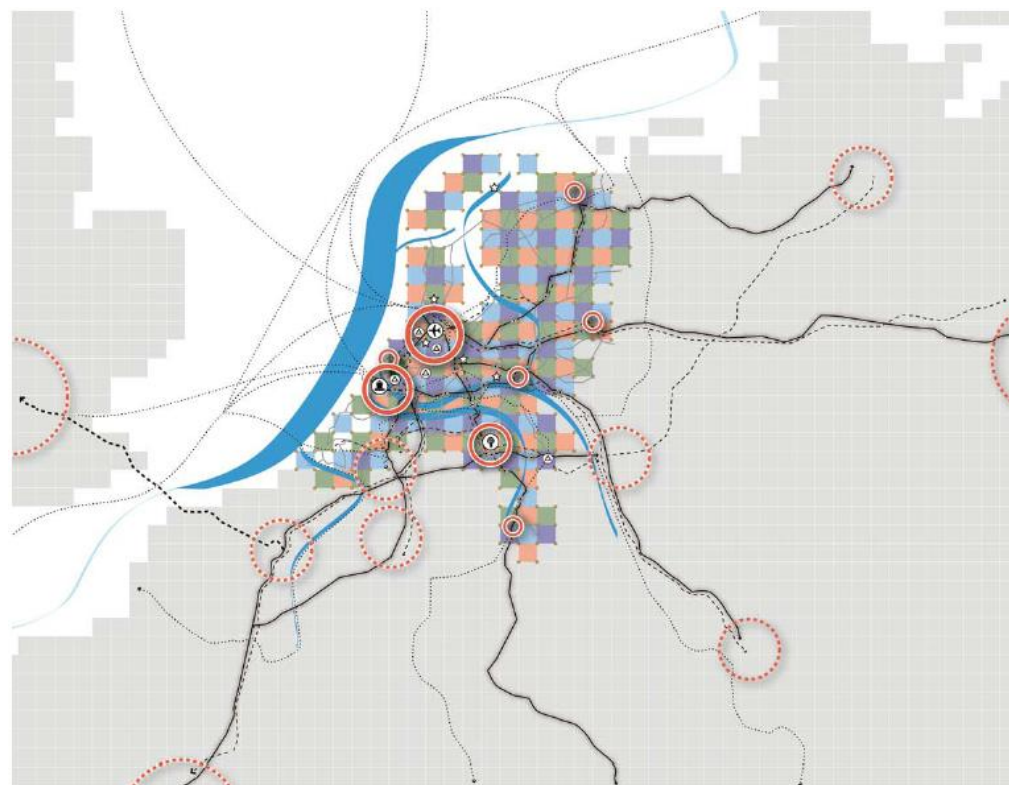
## 2.2 Achtergronden: beleid, markt en onderzoek

### Beleid








Nationaal

(Ontwerp) Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2011)

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 de Betuwse Bloem past binnen de Greenport -gedachte.



#### Concurrerend

-  Excellent vestigingsklimaat in stedelijke regio met topsectoren
-  Mainport Schiphol
-  Mainport Rotterdam
-  Brainport Zuidoost Nederland
-  Greenport
-  Economisch centrum in het buitenland
-  Robuust energienetwerk

#### Bereikbaar

-  Weg
-  Spoor
-  Vaarweg
-  Multimodaal knooppunt en ketenmobiliteit

#### Leefbaar en veilig

-  Veilige en gezonde woon- en werkomgeving, zoetwater in droge perioden, behoud van biodiversiteit en energietransitie
-  Waterveiligheid
-  Werelderfgoed

Provinciaal

Algemene Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (Streekplan, 2005), Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties, 2010

Het ABC wordt niet specifiek genoemd in het streekplan c.q. de Algemene Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Gelderland alsook in de structuurvisie bedrijventerreinen. In deze structuurvisie zijn geen specifieke locaties aangeduid voor agroproductieparken. Per regio kan in eerste instantie wel één locatie gezocht worden voor een agroproductiepark. Voorts speelt nog de discussie tussen de regio en de provincie of het ABC een zodanig specifiek karakter heeft, dat het ABC apart van het beleid van de “SER-ladder” gezien moet worden. Waarschijnlijk zal het ABC buiten de kaders van de SER-ladder gehouden (kunnen) worden. Binnen de regio is in ieder geval besloten dat het ABC in Opheusden als agrotrein en niet als regulier bedrijventerrein gezien moet worden. Daarmee zou het ABC buiten de reguliere programmering vallen, waardoor de beoogde ontwikkeling van het ABC Opheusden in principe (planologisch) plaats kan vinden.

Regio

Regionaal Programma Bedrijventerreinen Rivierenland (RPB, 2011)

In het RPB is aangegeven dat opvang van agogelieerde bedrijvigheid, glastuinbouw en paddenstoelenteelt binnen de 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.

Gemeente

2004 en 2008: aankoop gronden binnen plangebied ABC

Zowel in 2004 (€ 256.278) als in 2008 (€ 143.700) zijn er door de gemeente gronden aangekocht ten behoeve van het ABC. In totaal gaat het hierbij om 56.710 m<sup>2</sup> (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: nota grondbeleid 2011-2015

De gemeenteraad heeft in juni 2011 de nota grondbeleid 2011-2015 vastgesteld met daarin als belangrijkste beleidswijziging de overstap van actief naar faciliterend grondbeleid.

### *Markt en onderzoek*

Recent (augustus 2011) is er door het bureau DHV een businesscase ABC opgesteld, om een actueel beeld te krijgen van de markt-omstandigheden en ontwikkelmogelijkheden van het ABC. Hierbij is een grondexploitatieberekening gemaakt, waaruit een bescheiden positief saldo blijkt. 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.

Behalve aan de ontwikkeling van het ABC wordt er ook gewerkt aan een de verdere ontwikkeling van het Laanboomcentrum Betuwe. In dat kader is er de 'Notitie Oogst & Opgaven – verkenning van nut, noodzaak en ISVL en ABC' opgesteld. In deze notitie wordt ingegaan op de ontwikkelingen in de laanboomsector en op knelpunten en kansen voor het gebied. Tevens worden de belangrijkste regionale opgaven voor het laanboomcentrum benoemd. Het belang van het maken van een strategische visie voor het Laanboomcentrum wordt door alle betrokken partijen onderschreven. Als doel hiervan wordt omschreven om via een

regionale aanpak en positionering van het Laanboomcentrum Betuwe bij te dragen aan behoud en versterking van het cluster. Er wordt bewust gekozen voor een strategische visie en niet voor een structuurvisie. Op deze wijze blijven de structuurvisies van de betrokken gemeenten (Neder-Betuwe, Overbetuwe en Buren) intact, de strategische visie komt er als het ware als een paraplu overheen. De (proces)stappen om te komen tot een ISVL zijn beschreven in een Plan van Aanpak. De ISVL kan als input dienen voor de door de provincie op te stellen structuurvisie 'Betuwse Bloem'.

## 2.3 Ruimtelijke randvoorwaarden

### *Ontsluiting*

- Elke kavel is ontsloten via de hoofdontsluiting op de Dodewaardsestraat (niet via Kerkewal, Parallelweg).
- Elke kavel is voor langzaam verkeer ontsloten via de Kerkewal, Parallelweg. Deze verbinding vormt tevens een tweede, calamiteitenontsluiting.
- 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.
- Geen aantakking op de Dodewaardsestraat direct na de bocht i.v.m. veiligheid; geen rotonde in oostelijk deel i.v.m. ongewenst ruimteverlies zuidelijk gelegen kavels.
- Er wordt ruimte gereserveerd voor het doorzetten van de hoofdontsluiting door het gebied (=geen bedrijfsvestiging toestaan over de volle lengte, voldoende breedte wegprofiel).

- Er wordt ruimte gereserveerd voor een eventuele toekomstige aansluiting van de Smachtkamp en de rondweg Opheusden.
- De calamiteitentoeegang tot de Betuweroute blijft bereikbaar.



## Ontsluiting

1. Ruimtereservering mogelijk toekomstige verbinding rondweg
2. Ruimtereservering mogelijk toekomstige verbinding Smachtkamp
3. Elke kavel heeft minimaal 1 entree langzaam verkeer en calamiteitenontsluiting via Kerkewal, bij voorkeur gedeeld
4. Hoofdontsluiting vanaf Dodewaardsestraat
5. Calamiteitentoeegang Betuweroute behouden (=verbinding Betuweroute – Kerkewal/Parallelweg/Dodewaardsestraat)

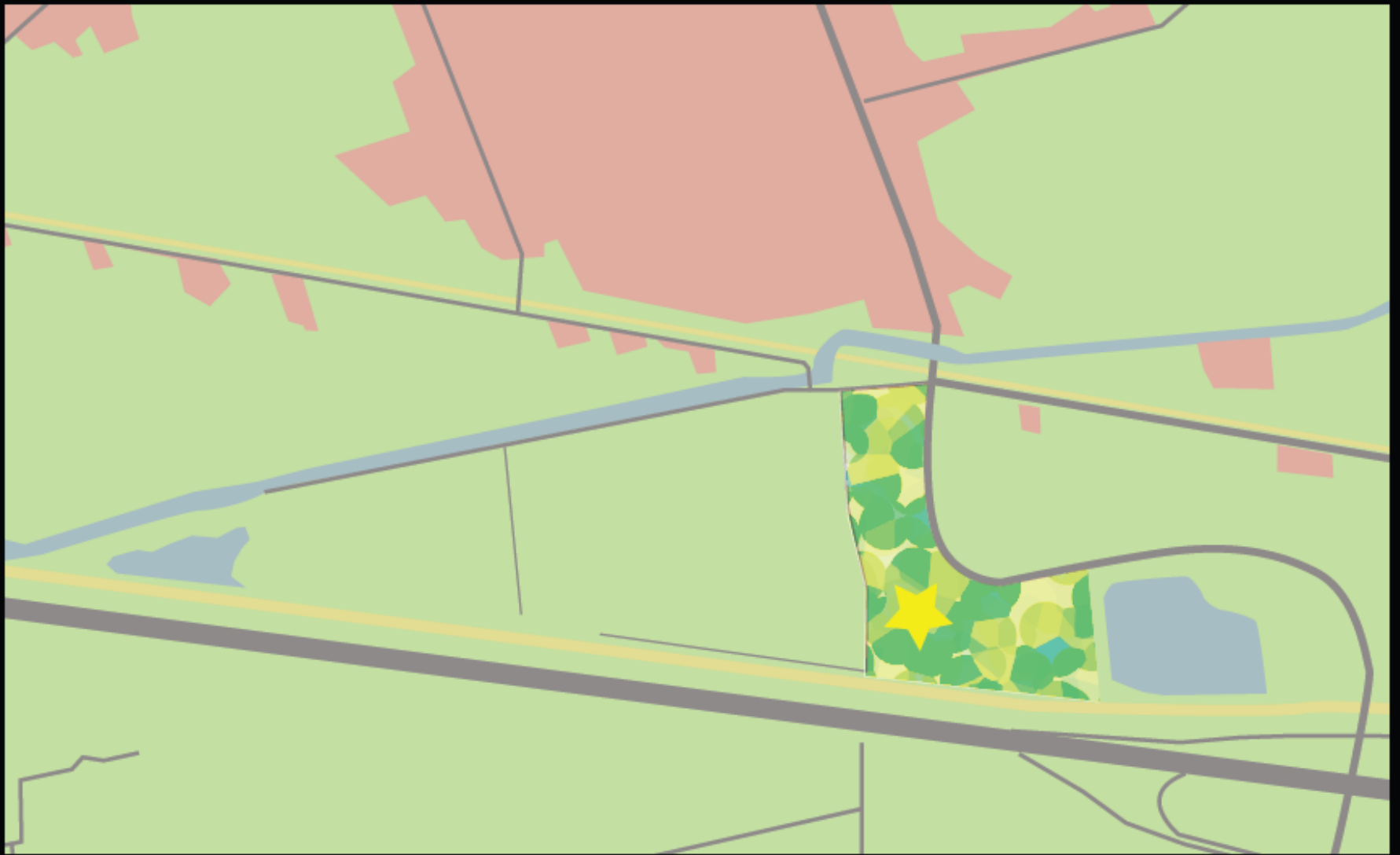


### *Ruimtelijke kwaliteit*

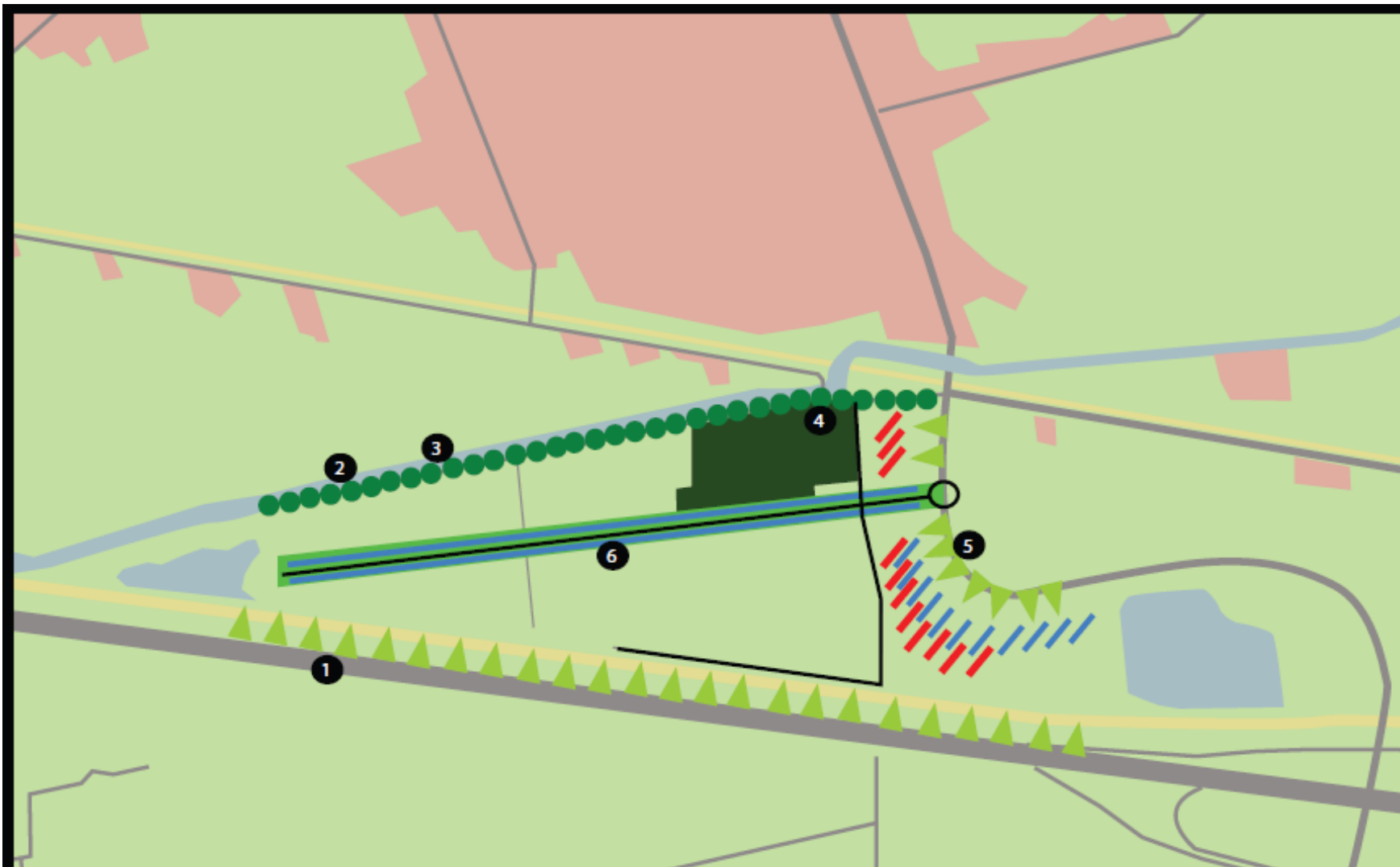
- Representatieve zone langs Dodewaardsestraat = 'visitekaartje' -> hoog ambitieniveau gebouwen, openbare ruimte en functies
- Representatief bedrijventerrein = hoog ambitieniveau gebouwen en openbare ruimte binnengebied
- Groene / parkachtige ontwikkeling
- Laanbomen als verbindend thema
- Elke ontwikkeling (perceel/kavel) vormt afronding (landschappelijke inpassing)
- Uniformiteit in openbare ruimte door ruim profiel weg en bomen
- Beeldkwaliteitsplan bij elke ontwikkeling
- Zichtlijnen vanaf Dodewaardsestraat, A15, Kerkewal, intern



**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. landschappelijke inpassing door groen, water en beeldkwaliteit bebouwing
6. Interne zichtzone langs ontsluitingsweg: landschappelijke inpassing door bomenrij en water 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. Deze meerwaarde komt het beste tot uiting in het hart van het ABC. Dit hart, gelegen in de zone langs de Dodewaartsestraat, vormt het 'visitekaartje' van het Laanboomcentrum Betuwe en van het ABC. Dit komt tot uitdrukking in gebouwen 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 bezoekers en klanten worden ontvangen en kunnen worden rondgeleid. Onderdeel van het hart van het ABC kan ook een kenniscentrum zijn waar innovaties voor de bomenteel uit voortkomen, en een opleidingscentrum met stageplekken in de nabijgelegen bedrijven.



Referentiebeelden representatieve zone / hart van het ABC

### *Kavels*

- Voorkant georiënteerd op interne ontsluitingsweg (niet op A15 / Kerkewal), voorkant zichtzone Dodewaardsestraat georiënteerd op Dodewaardsestraat
- Watercompensatie op kavel, kavels langs hoofdontsluitingsweg water aan voorzijde perceel (combinatie doorgaande watergang langs weg)
- Groene inpassing op kavel, kavels langs hoofdontsluitingsweg bomenrij aan voorzijde perceel (dubbele doorgaande bomenrij langs weg)
- Voldoende parkeren op eigen terrein

### *Water*

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



### **Ruimtelijke opzet hoofdontsluiting**

## 2.4 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.

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 en/of 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 Rijnvallei en Arends de Arend).

### - Logistiek

Opslag, bewerking, transport (verplaatsing bestaande activiteiten naar ABC);  
Koeling.

### - Handel

Handelsbedrijf;  
'Cash and carry'.

### - Grondstofverwerking

Compostering/biomassa;  
Grondverzet.

-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, handel en grondstofverwerking.

-De representatieve zone vraagt een specifieke invulling (functies, beeldkwaliteit). Voor de representatieve zone wordt primair ingezet op de functies 'kennis' en 'representatie'. Eventueel kunnen ook handelsactiviteiten hier een plek vinden (bijvoorbeeld gekoppeld aan een showtuin).

-Het ABC is geen regulier bedrijventerrein en valt daarom buiten de geldende kaders voor lokale bedrijfsterrinen. 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.



## **2.5 Structuurvisiekaart**

PM kaart en 'vogelvluchtimpresie' worden  
ingevoegd in structuurvisie

## 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 Dodewaartsestraat 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 Dodewaartsestraat. Dit maakt het aannemelijk dat de percelen nabij de Dodewaartsestraat het eerste tot ontwikkeling komen. Het kunnen zowel de percelen in de representatieve zone als direct daarachter (aan de Peijnenkampse Veldweg) zijn.

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 ('maatvast 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:

- Een 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 twee- tot drietal ondernemingen concreet bekend dat ze eventueel interesse hebben in vestiging op het ABC. Concrete 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. Scenario's waarbij agro gerelateerde ondernemingen gezamenlijk in consortia het ABC ontwikkelen worden daarbij gezien de huidige mate van samenwerking binnen de sector, niet als realistisch gekwalificeerd.

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 / 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 moet nemen. Bedrijven die zich later vestigen profiteren echter ook van de ontsluiting. De gemeente kan, indien er één of meerdere private partijen meeinvesteren, middelen inbrengen voor een rotonde (bijvoorbeeld gronden). Dit laat onverlet dat de gemeente niet als enige partij een voorinvestering zal doen in de aanleg van een rotonde. De inspanning van de gemeente 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 deling / 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 Dodewaartsestraat. 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 het grootste deel van de gronden in het 'hart' van het ABC 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. Daarbij wordt waar mogelijk de markt betrokken bij het in ontwikkeling brengen van die gronden.

De gemeente houdt daarbij de regie in handen, en 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. 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 meevinvesteren 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.
- 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 haar kosten die met het faciliteren van een particulier initiatief verband houden op de initiatiefnemer (via een anterieure overeenkomst, 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 openbare ruimte (ontsluiting, groen, water) komt voor rekening van de initiatiefnemer.

Deze kan de aanleg op basis van de in dit document opgenomen randvoorwaarden en door de gemeente te leveren (civieltechnische) uitgangspunten zelf ter hand nemen of de gemeente kan uitvoeren.

- Het beheer en onderhoud van het gebied vindt zo veel mogelijk plaats door de in het gebied aanwezige bedrijven / eigenaren. Hiervoor organiseren de bedrijven zich (parkmanagement) om in samenspraak met de gemeente te komen tot een passend en uniform beheer- en onderhoudsregime. De gemeente zal hiertoe voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan een inrichtings- en beheersovereenkomst sluiten met de ontwikkelende partij.
- Het eigendom van de hoofdontsluiting van het gebied wordt na aanleg overgedragen aan de gemeente.

### 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 positief resultaat te behalen.

#### *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.

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 ontwikkelingstrategie 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.



# Grondeigendom

- 1. Verschillende particuliere grondeigenaren
- 2. Eigendom gemeente



### **3.5 Afwegingskader initiatieven**

PM wordt op basis van de randvoorwaarden uitgewerkt in de structuurvisie.