



GEMEENTE
WEST
BETUWE

ruimtelijke
denkers

wissing

HONDSGEMET NOORD GELDERMALSEN MASTERPLAN

Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Titel document:

Masterplan Hondsgemet Noord

Projectnaam:

Hondsgemet Noord

Projectnummer:

0833

Auteur(s):

Piet Kalsbeek

Opdrachtgever:

Gemeente West Betuwe

Contactpersonen:

Ben van de Ven
Joep de Kinderen

Versie:

01 - 20 oktober 2024
02 - 14 mei 2025

Status:

concept

Wijzigingsdatum:

14 mei 2025

Wissing B.V.

Middenbaan 108, 2991 CT, Barendrecht
Postbus 37, 2990 AA, Barendrecht

T + 31 (0)180 61 31 44
www.wissing.nl

GEMEENTE
**WEST
BETUWE**

ruimtelijke
denkers
wissing

INHOUD

1.	SAMENVATTING	4
2.	INLEIDING	7
3.	ECONOMISCH PROFIEL	12
4.	MOBILITEIT	15
5.	ENERGIE	17
6.	NATUURWAARDEN	20
7.	DUURZAAMHEID	21
8.	WATERHUISHOUDING	24
9.	RUIMTELIJKE VISIE	26
	BIJLAGE	40

1. SAMENVATTING

Achtergrond en doel project

Gemeente West Betuwe is van plan het bedrijventerrein Hondsgemet Noord (hierna HGN) te ontwikkelen. De ontwikkeling heeft in principe groen licht van de provincie Gelderland en de ligging en ontsluiting van het gebied maken dit ook tot een logische keuze. De ruimtelijke inrichting van HGN hangt nauw samen met een optimalisatie van de N327 en een antwoord op het energie- en stikstofvraagstuk. In dit Masterplan worden de programmatische mogelijkheden verkend in relatie tot de optimalisatie van de N327.

Uitgangspunten

Het doel is om HGN te ontwikkelen tot een duurzaam bedrijventerrein, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het economisch profiel van West Betuwe. Het bedrijventerrein moet aantrekkelijk en duurzaam functioneren met aandacht voor de verkeersopgave rondom de N327. Met de realisatie van het bedrijventerrein wordt een bijdrage geleverd aan opgaven op het gebied van de energietransitie en netcongestie, natuur inclusief bouwen, stikstof en de waterbergingsopgave. Drie strategische opgaven uit de Omgevingsvisie zijn richtinggevend, namelijk: (1) Gezonde en leefbare leefomgeving, (2) Economie en ondernemerschap en (3) Energie en klimaat.

Vraagstukken

Dit Masterplan is bedoeld om strategische vraagstukken op te stellen en in samenhang te beantwoorden. De vraagstukken gaan over economie, mobiliteit, ruimtelijke kwaliteit, energie, biodiversiteit en klimaatadaptatie (waaronder water). Hierbij zijn economie en mobiliteit de 'primaire' thema's en de overige thema's de secundaire.

De primaire thema's zijn de 'aanjagers' van de ontwikkeling. De mate waarin de ambities realiseerbaar zijn, is onderwerp van dit Masterplan.

1. Wat is het beoogd programma en hoe geven we hiermee invulling aan het Programma Economie.
2. Kan HGN een strategische rol spelen in het uitplaatsen van bedrijven op verouderde bedrijventerreinen die idealiter voor herontwikkeling naar woningbouw in aanmerking komen. Daarmee wordt bijgedragen aan de woon- en woonzorg-opgave.
3. Het te ontwikkelen programma (type bedrijven) heeft een relatie met het vraagstuk bereikbaarheid en mobiliteit.
4. Wat is het beoogde bereikbaarheidsprofiel van HGN (auto, fiets, OV).
5. Op welke manier kunnen bestaande bedrijven goed worden ingepast (Bron, Lukoil) of kunnen ruimtevragen worden geacommodeerd (Avri).
6. In welke mate heeft de energietransitie invloed op de ontwikkeling van het bedrijventerrein.
7. Wat is de aard van eventuele netcongestie in relatie tot de gebiedsontwikkeling.

Primaire thema's - Programma

Voor de ruimtelijke inrichting, de bereikbaarheid, de marketing en de grondwaarden is het van belang te weten welk profiel het bedrijventerrein verkrijgt. De vraagzijde kan lokaal MKB zijn, verplaatsende bedrijven en/of een invulling met regionale behoeften (logistiek). Onderzoek van Buck Consultants International (BCI) wijst uit dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein niet wordt ingezet om meer werkgelegenheid te creëren. De reden is vergrijzing, de afname van de beroepsbevolking en een aantrekkende werking van arbeidsmigranten. De ontwikkeling tot bedrijventerrein is bedoeld om:

de lokale en regionale vraag naar geschikte bedrijfskavels te faciliteren;

- de lokale en regionale vraag naar geschikte bedrijfskavels te faciliteren;
- verplaatsing van bedrijven elders in Geldermalsen/Meteren te faciliteren;
- invulling te geven aan ambities uit de omgevingsvisie en het RPW, waaronder logistiek.

Er wordt door BCI geadviseerd om een gevarieerd economisch programma tot stand te brengen:

1. Circa 50% van de uitgeefbare gronden wordt benut voor lokale bedrijvigheid met een kleinschalige kavelstructuur (2.500 tot 10.000 m²) en middelgrote lokaal/regionaal gebonden bedrijven (1-3 hectare).
2. Circa 50% van de uitgeefbare gronden wordt benut voor regionaal georiënteerde XXL-bedrijven, waaronder logistiek. De kavelstructuur is grootschaliger (vanaf 3 ha). De nadruk ligt op toekomstbestendige agribusiness, logistiek en productiebedrijven.
3. Naast lokale MKB en logistiek ligt de nadruk op innovatieve bedrijven op het gebied van energietransitie, circulariteit en verduurzaming.

Het programma voldoet aan het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) van de provincie Gelderland en de Regio Rivierenland.

Primaire thema's - Bereikbaarheid

Er is een relatie tussen een optimalisatie van de verkeersafwikkeling van het bedrijventerrein met de regionale verkeersinfrastructuur (A2 / N327 / A15). Om de verkeersdruk in de toekomst beter te kunnen afhandelen wordt de N327 geoptimaliseerd. Daarna is er meer capaciteit beschikbaar en is er geen verkeerskundige belemmering voor bedrijvigheid Hondsgemet Noord.

Indien de optimalisatie op zich laat wachten hebben 'logistiek-arme' bedrijven de voorkeur of bedrijven waarvan de logistiek buiten de verkeers-piekmomenten plaats vindt. Door Goudappel wordt onderzoek gedaan naar alle verkeersaspecten van de ontwikkeling van HGN maar ook die van de afronding van de woning-bouwlocatie de Plantage. De resultaten van dit onderzoek zijn medio zomer 2025 bekend.

AH-rotonde in relatie tot overweg

De optimalisatie van de 'AH-rotonde' is nodig voor een grotere veiligheid bij de spoorwegovergang (belang ProRail). Dit was al een knelpunt voor de ontwikkeling van de Plantage deelplan 3, maar vergt additionele aanpassingen voor deelplan 4. De provincie heeft in het kader van het ontwerp N327 aangegeven dat ProRail een omvorming tot een 3-taks VRI-kruispunt (inclusief verschuiving in noordelijke richting) een afdoende oplossing zou vinden. Bedrijventerrein Hogeweide is dan niet meer ontsloten naar de N327 via de Provincialeweg-Oost. Een onderzoek naar een aansluiting Hogeweide via Provincialeweg-Oost naar Afrit 31 Wade-nooien blijft mogelijk. Hiervoor is afstemming met de gemeente Tiel van belang.

Snelfietsroute

Een snelfietsroute naar de NS-stations Geldermalsen en Tiel-Passewaaij is wenselijk.

Primaire thema's - Energie

Er zijn twee mogelijkheden om grip te krijgen op het vraagstuk energie in relatie tot bedrijventerrein HGN:

1. Het aanleggen van een zogenaamd Gesloten distributie systeem (GDS) achter de aansluiting(en) van Betuwewind en Avri Solar.
2. Het uitbreiden van het netwerk van Hondsgemet Zuid en voor nieuwe bedrijven een groepstransport-overeenkomst sluiten, waar ook de aansluitingen van Betuwe-

wind en Avri Solar deel van uitmaken.

Een nadere verkenning van vermogens, kosten en mogelijkheden van Liander moet uitwijzen wat de beste oplossing is. Een succesvolle oplossing is randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Primaire thema's - Grondprijzen

Het programma, de bereikbaarheid en de planstructuur bepalen samen het 'profiel' van het bedrijventerrein HGN. Daarmee samenhangend worden de grondprijzen bepaald voor de uitgifte van bedrijfskavels. Er wordt rekening gehouden met watercompensatie voor de N327.

Primaire thema's - Inpassing Lukoil naar aanleiding van aanpassing kruispunt N327

De rotonde N327 en de aansluiting Plettenburglaan worden aangepast tot een kruispunt (ontwerp provincie). Daardoor moet de toerit van en naar Lukoil worden gewijzigd. De toerit en de eventuele ontwikkelingskansen voor Lukoil in relatie tot Hondsgemet Noord zijn onderdeel van dit Masterplan. Lukoil heeft in een gesprek met de gemeente een toelichting gegeven op de door haar gewenste situatie. Hiermee is rekening gehouden in het integraal ontwerp voor HGN.

Secundaire thema's

Met de secundaire thema's wordt invulling gegeven aan gemeentelijk beleid op het gebied van energie, klimaat, natuurinclusief bouwen, biodiversiteit. De gemeente heeft generiek beleid voor deze thema's. In dit Masterplan worden de specifieke ambities voor Hondsgemet Noord in beeld gebracht en zo nodig aangescherpt.

1. Ruimtelijke structuur en kwaliteit.
2. Implementatie van ambities duurzaamheid, klimaat, natuurinclusiviteit, gezondheid, waterberging;
3. Energietransitie en netcongestie. Zonder (zicht op) energie zal er geen belangstelling zijn voor

vestiging op HGN. Om grip te krijgen op het vraagstuk energie in relatie tot de ontwikkeling van het bedrijventerrein, zijn er 3 scenario's:

- Vestigen van grootverbruikers, uitgaande van reguliere wachtlijsten voor aansluiting (na 2029).
- Vestiging van kleinverbruikers. Bestaande energiecontracten onderbrengen in een collectief contract kan helpen om de energie-behoefte beter af te stemmen op het aanbod.
- Collectief-innovatief energieconcept (GDS): oprichten lokale energie-corporatie (combinatie met aanwezige windmolens, zonne-veld en off-grid accu's).

Ruimtelijke structuur

Het Masterplan HGN definieert een ruimtelijk casco van wegen, fietspaden, groen en water. Met het casco worden tevens de 'bedrijfsvelden' vastgelegd. Het casco bestaat uit een lus van bedrijfsstraten, inclusief de te optimaliseren Meersteeg. De lus is op 3 plaatsen aangetakt op de Plettenburglaan. Voor de veiligheid van langzaam verkeer wordt zoveel mogelijk uitgegaan van een vrijliggende (fiets- en wandel) structuur in combinatie met fietsstroken langs (brede) bedrijfsstraten. Langs de N327 is een groen-blauwe zoom opgenomen, waarin de ambities van klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en de waterberging worden gerealiseerd. Ook biedt deze zoom gelegenheid voor ontspanning voor werknemers op het terrein. Met profielen is aangegeven hoe deze ruimten er uit komen te zien en te komen functioneren.

Omdat het exacte programma nog niet is gedefinieerd zijn vooralsnog flexibel in te vullen 'bedrijfsvelden' opgenomen. Deze zijn aan de Groene Zoom kleinschaliger en geven ruimte aan kwalitatief hoogwaardige gebouwen (beeldkwaliteit). Meer naar het oosten zijn de velden grootschaliger en zijn geschikt voor logistiek, indien de mobiliteitsstudie van Goudappel dat toelaat.



2. INLEIDING

2.1 Achtergrond en doel project

Gemeente West Betuwe is van plan het bedrijventerrein HGN te ontwikkelen. De ontwikkeling heeft in principe groen licht van de provincie en de ligging en ontsluiting van het gebied maken dit ook tot een logische keuze. In het verleden zijn de opties voor invulling van het terrein al onderzocht. (voetnoot: Gebiedsvisie Hondsgemet Noord, 20 februari 2014)

Uit de studies bleek onder andere dat de provinciale weg N327 richting de rijksweg A15 qua verkeersdrukke tegen haar limiet loopt. De huidige verkeersdrukke in combinatie met de geplande bouw van circa 660 woningen in De Plantage fase 3 en 4 maakt dat de verkeersdrukke verder zal toenemen. Om deze druk in de toekomst beter te kunnen afhandelen heeft de gemeente in samenwerking met de provincie het voornemen de N327 te optimaliseren. Voor deze optimalisatie is een projectplan opgesteld en in uitvoering.

De ruimtelijke inrichting van HGN hangt nauw samen met een optimalisatie van de N327. In dit Masterplan worden de programmatische mogelijkheden verkend in relatie tot de optimalisatie van de N327.

Omdat deze twee projecten en de ontwikkeling van De Plantage zoveel raakvlak met elkaar hebben is een integrale aanpak voor de hele omgeving van HGN van belang. De titel van het project is daarom Hondsgemet Noord en omgeving.

2.2 Locatie

Het bedrijventerrein Hondsgemet ligt tussen de spoorlijn Geldermalsen-Tiel, de provinciale weg N327 en de rijksweg A15. Het terrein wordt via de Plettenburglaan-

ontsloten naar de provinciale weg N327 die vervolgens in zuidelijke richting aansluit op de rijksweg A15 en in westelijke richting op de A2. Het terrein is opgedeeld in een noordelijk en zuidelijk deel. In figuur 1 zijn de grenzen van het bedrijventerrein op kaart weergegeven.

Analyse Hondsgemet Zuid

Uit een analyse van dit terrein (ontwikkeld tussen 2007-2022) blijkt dat er een overwegend kleinschalige structuur is en een lokaal karakter kent (kleine kavels, veel bedrijfsverzamelgebouwen). Het terrein van circa 28 hectare bruto kent 54 bedrijfskavels en 111 bedrijven. Alleen SAB en het Tata-kavel zijn grootschaliger. Zuid is de afgelopen jaren grotendeels ontwikkeld. Niettemin behoeven diverse vraagstukken nog aandacht:

- de waterbergingsopgave;
- de inrichting van de openbare ruimte.

Omdat deze vraagstukken een relatie hebben met de ontwikkeling van HGN, worden deze meegenomen in dit Masterplan. Een groot deel van de percelen in HGN zijn in eigendom van de gemeente en zijn voornamelijk in agrarisch gebruik. Een aantal percelen zijn in eigendom van derden. In (bijlage 1) is de eigendomssituatie op kaart weergegeven.

2.3 Uitgangspunten

Het doel is om HGN te ontwikkelen tot een duurzaam bedrijventerrein, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het economisch profiel van de gemeente West Betuwe. Tevens moet de omgeving van het nieuwe bedrijventerrein aantrekkelijk en duurzaam functioneren met aandacht voor de verkeersopgave rondom de N327. Tenslotte wordt met de realisatie van het bedrijventerrein een bijdrage geleverd aan opgaven op het gebied van

de energietransitie en netcongestie, natuur inclusief bouwen en de waterbergingsopgave.

Verder zijn de ambities uit de Omgevingsvisie richtinggevend voor de toekomst van HGN. Daarin zijn 3 specifieke strategische opgaven en ambities van toepassing, namelijk:

- gezonde en leefbare leefomgeving
- economie en ondernemerschap
- energie en klimaat

Deze thema's worden in de desbetreffende hoofdstukken verder toegelicht.

2.4 Vraagstukken

Dit Masterplan is in eerste instantie bedoeld om strategische vraagstukken op te stellen en in samenhang van een beantwoording te voorzien. De vraagstukken gaan niet alleen over economie en mobiliteit, maar ook over ruimtelijke kwaliteit, energie, biodiversiteit, klimaatadaptatie (waaronder water) en stikstof. Wel worden economie en mobiliteit als 'primaire' thema's beschouwd en de overige thema's als secundaire. De primaire thema's zijn immers de 'aanjagers' van de ontwikkeling. De mate waarin ambities van de primaire en secundaire thema's realiseerbaar zijn, is onderwerp van dit Masterplan.

Primaire thema's - Programma

Voor de ruimtelijke inrichting, de bereikbaarheid en ook de marketing is het van belang te weten welk profiel het bedrijventerrein moet verkrijgen. Dit houdt niet alleen in aan welk type terrein behoefte bestaat bij lokale ondernemers, maar ook welke bijdrage HGN levert aan regionale behoeften. Om hier meer grip op te krijgen is een studie uitgevoerd door BCI (hoofdstuk 3).



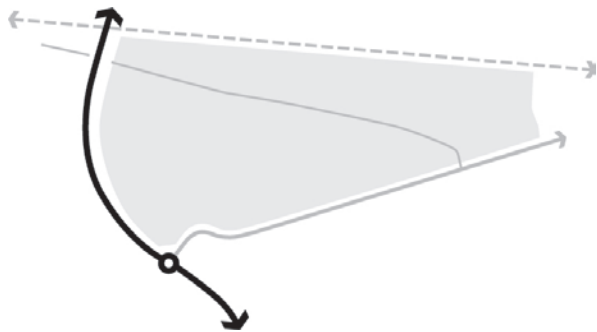
Primaire thema's - Bereikbaarheid

Zoals gezegd is er een sterke relatie tussen een optimalisatie van de verkeersafwikkeling van het bedrijventerrein met de regionale verkeersinfrastructuur (A2 / N327 / A15). Om de verkeersdruk in de toekomst beter te kunnen afhandelen heeft de gemeente West Betuwe in samenwerking met de provincie het voornemen de N327 te optimaliseren.

Nadat de N327 is geoptimaliseerd is er mogelijk meer capaciteit beschikbaar op het weggennet. Dit kan betekenis hebben voor de profilering van HGN, aangezien er dan mogelijkheden zijn om logistiek intensieve bedrijven te vestigen. Indien de optimalisatie op zich laat wachten lijken 'logistiek-arme' bedrijven de voorkeur te hebben of bedrijven waarvan de logistiek buiten de verkeers-piekmomenten plaats vindt. Vanwege de sterke relatie tussen beide projecten is het van belang dat de ontwikkelingen van de N327 meegenomen worden in dit Masterplan.

Primaire thema's - Grondprijzen

Het programma, de mate van bereikbaarheid en de planstructuur bepalen samen het 'profiel' van het bedrijventerrein. Daarmee samenhangend worden de grondprijzen bepaald voor de uitgifte van bedrijfskavels.



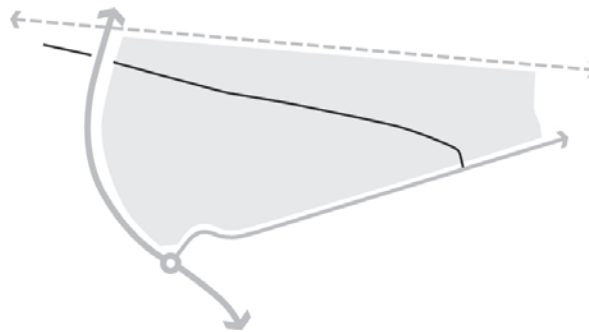
Randweg - N327

Primaire thema's - Inpassing Lukoil naar aanleiding van aanpassing kruispunt N327

De huidige rotonde in de N327 inclusief de aansluiting Plettenburglaan wordt in de nabije toekomst aangepast tot een kruispunt. De provincie heeft hiervoor een ontwerp gemaakt. Als gevolg hiervan dient de toerit van en naar Lukoil gewijzigd te worden. De ligging van de toerit en de eventuele ontwikkelingskansen voor Lukoil in relatie tot HGN zijn onderdeel van dit Masterplan.

Primaire vraagstukken:

- Beoogd programma met uitgeefbaar- en openbaar gebied;
- Mogelijkheden voor inpassing van een energie hub (een zogenaamd Gesloten distributie systeem);
- Inpassing van zittende bedrijven in Hondsgemet;
- De ontsluiting en aansluiting van het bedrijventerrein op de omgeving;
- Mogelijkheden en gevolgen van de optimalisatie van de N327;
- Mobiliteitsopgave in relatie tot toekomstig te vestigen bedrijven;
- Inpassing Lukoil als gevolg van de aanpassing kruispunt N327.



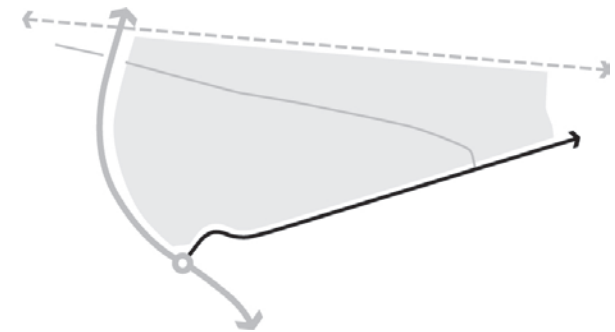
Meersteeg

Secundaire thema's

Met de secundaire thema's wordt invulling gegeven aan gemeentelijk beleid op het gebied van energie, klimaat, natuurinclusief bouwen, biodiversiteit, stikstof en mogelijk nog andere thema's. De gemeente beschikt over generiek beleid over deze thema's. In dit Masterplan worden de specifieke ambities voor HGN in beeld gebracht en zo nodig aangescherpt.

Secundaire vraagstukken

- Implementatie van onderwerpen duurzaamheid, energietransitie, klimaat, natuurinclusiviteit, gezondheid, waterberging en netcongestie;
- Ruimtelijke structuur en kwaliteit van het gebied.



Plettenburglaan



Voor 1965

Historische routes en spoorlijn



1985

Stortplaats fase 2



1997

Stortplaats fase 4, crossbaan



1965-1970

Aanleg rijksweg A15



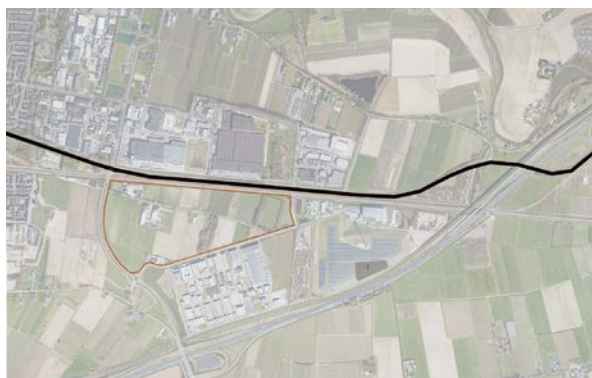
1993

Stortplaats fase 3



2004

Wijziging N327 & afslag 30



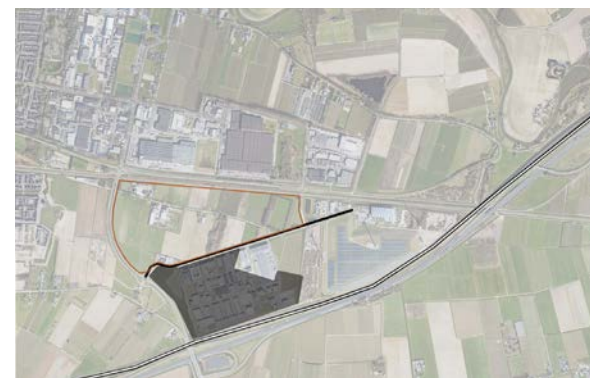
1977

Provinciale weg en stortplaats fase 1



1997

Realisatie Hogeweide



2009

Aanleg Betuwelijn, HG-zuid, Plettenburglaan

2.5 Onderzoeksvragen

Om de bovenstaande uitgangspunten en ambities te onderzoeken zijn een aantal onderzoeksvragen opgesteld die beantwoord moeten worden.

1. Wat is het beoogd programma en hoe geven we hiermee invulling aan het Programma Economie.
2. Kan HGN een strategische rol spelen in het uitplaatsen van bedrijven op verouderde bedrijventerreinen. Door transformatie van verouderde bedrijventerreinen elders in de gemeente kan een bijdrage worden geleverd aan de ambities op het gebied van wonen en zorg.
3. Heeft het te ontwikkelen programma (type bedrijven) een relatie met het vraagstuk bereikbaarheid en mobiliteit?
4. Wat is het beoogde bereikbaarheidsprofiel van HGN (auto, fiets, OV)?
5. Op welke manier kunnen bestaande bedrijven goed worden ingepast (Bron, Lukoil) of kunnen korte termijn ruimtevragen worden geaccommodeerd (Avri)?
6. In welke mate heeft de energietransitie invloed op de ontwikkeling van het bedrijventerrein?
7. Wat is de aard van eventuele netcongestie in relatie tot de gebiedsontwikkeling?



3. ECONOMISCH PROFIEL

3.1 Inleiding

In diverse beleidsstukken wordt gesproken over het economisch profiel van de gemeente en de rol van Hondsgemet daarin. Om dit concreet te maken is door Buck een onderzoek uitgevoerd, waarin heldere kansen en ambities zijn geformuleerd. Onderstaand volgt een beknopte samenvatting van enkele beleidsdocumenten en de studie naar het programmatische profiel door Buck.

Omgevingsvisie: strategische opgaven en ambities Economie en ondernemerschap

- Inzetten op toekomstbestendige agribusiness, logistiek en maakindustrie.
- Geldermalsen is 1 van de vier economische clusters om ondernemerschap, concurrentiekracht en werkgelegenheid te bevorderen. Economische activiteiten worden geconcentreerd om schaalvoordelen te behalen, collectieve kansen te benutten en innovatie te stimuleren.
- Inzetten op toekomstbestendige bedrijventerreinen: kwaliteitsverbetering, nieuwe (collectieve) energiebronnen, circulariteit, verduurzaming, aanpak geluids- en geurhinder en bereikbaarheid.
- Het is noodzakelijk om voldoende gekwalificeerd personeel te binden.
- Inzetten op goede huisvesting en integratie van arbeidsmigranten. Dit vraagt om ruimte binnen de gemeentegrenzen
- Inzetten op een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor lokale ondernemers en bedrijven van buiten die qua schaal en aard van activiteiten goed passen.

Regionaal Programma Werklocaties Rivierenland- RPW 2019-2024 (actualisatie volgt)

Hondsgemet Noord is opgenomen in het RPW en aangewezen in de provinciale omgevingsverordening. Het RPW is:

- Het regionale afsprakenkader voor planning en programmering van bedrijventerreinen tussen Regio Rivierenland en provincie Gelderland.
- De vertaling en uitwerking van de gemeentelij-

ke, regionale en provinciale doelstellingen op het gebied van toekomstbestendige bedrijventerreinen, economische ontwikkeling en ruimtelijk beleid.

- Het toetsingskader voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio. Conform de provinciale verordening wordt nieuwe planontwikkeling slechts toegestaan wanneer regionale afspraken zijn vastgesteld in de regionale programmering.



HGN is in het Regionaal Programma Werklocaties aangemerkt als een van de 'zachte plannen'. Deze status 'groen' betekent dat het plan voorziet in aantoonbare behoefte, de locatie bekend is en niet stuit op (grote) RO-bezwaren en het plan regionaal is afgestemd.

Regionaal samenwerken op het gebied van bedrijventerreinen, Afsprakenkader 2020-2025

De document omvat afspraken tussen acht gemeenten in de regio Rivierenland die het ruimtelijk ordeningsbeleid optimaal willen inrichten voor nieuwe economische kansen. Er zijn procedures opgenomen:

- voor bedrijven met een (nieuwe) ruimtevraag;
- voor bestaande bedrijven binnen de regio met een ruimtevraag waarbij een bestemmingsplanwijziging vereist is of voor een bedrijf dat meer ruimte vraagt dan 5.000m² op een lokaal bedrijventerrein of voor een solitaire uitbreiding;
- voor bedrijven van buiten de regio met een ruimtevraag.

3.2 Onderzoek BCI

In het voorjaar van 2025 is onderzoek gedaan naar het economisch ontwikkelperspectief. Hieruit blijkt:

1. Ontwikkeling HGN is een belangrijke schakel in versterking lokale en regionale economie;
2. Vanuit een ontwikkelperspectief is het risicovol om grootschalige logistiek volledig uit te sluiten;
3. Kansen om andere vraagstukken te integreren;
4. Opwaartse trend in grondprijzen opent mogelijk nieuwe perspectieven voor gebiedsontwikkeling;
5. Een gevarieerd economisch programma voor HGN geeft de beste mogelijkheden.

Verder is van belang dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein niet wordt ingezet om meer werkgelegenheid te creëren met het risico van meer arbeidsmigranten, maar om de bestaande (lokale) arbeidsplaatsen te

behouden. De reden is vergrijzing en de afname van de beroepsbevolking. De ontwikkeling is dus vooral bedoeld om:

- de lokale en regionale vraag naar geschikte bedrijfskavels te faciliteren;
- verplaatsing van bedrijven elders in Geldermalsen/Meteren te faciliteren;
- invulling te geven aan ambities uit de omgevingsvisie en het RPW.

Voorwaarden

Buck constateert dat zonder oplossingen voor de N327 en netcongestie er geen goede economische ontwikkeling mogelijk is op HGN. Om in aanmerking te komen voor het aantrekken van (regionale) bedrijvigheid moeten de vestigingsvoorwaarden op orde zijn:

- Huidige beperkingen ten aanzien van capaciteit N327 én zeer beperkte beschikbaarheid van elektrische energie maken elk economisch programma onmogelijk;
- Investerings in verbreding en aanpassingen kruisingen/kunstwerken op de N327 zijn noodzakelijk om toekomstig verkeersaanbod te kunnen verwerken;
- Voor energie: er zijn gecombineerde (collectieve) netcongestie-oplossingen noodzakelijk (een zogenaamd Gesloten distributie systeem). Ten aanzien van grootverbruikaansluiting (niet voor 2029) moet worden gezocht naar een innovatieve energiemix;
- Intern salderen met ongebruikte stikstofruimte mag niet meer (vergunningsplicht). Precieze betekenis voor HGN is nog niet inzichtelijk;
- Als vestigingsvoorwaarden op orde zijn: kansen om invulling te geven aan andere gemeentelijke ontwikkelopgaven, zoals bijvoorbeeld een versnelde transformatie (deel) Lingewaarden.



Typen bedrijven

De circa 24 hectare uitgifbare ruimte op HGN is groter dan de verwachte vraag vanuit het segment 'regulier' (vooral MKB). Buck heeft een verkenning uitgevoerd naar de verschillende economische programma's en de verhouding waarin ruimte beschikbaar wordt gesteld voor:

- lokaal (kleinschalig) programma;
- regionaal (grootschalig) logistiek programma;
- circulair werklandschap met mix van kleine, middelgrote en grote bedrijven.

Juist de combinatie van elementen uit de drie varianten biedt voor HGN een gunstig marktperspectief voor het aantrekken van bedrijven en voor het bijdragen aan economische en maatschappelijke ambities. Er wordt geadviseerd om een gevarieerd economisch programma tot stand te brengen:

1. lokale bedrijvigheid met een kleinschalige kavelstructuur (1.000 tot 5.000 m²). Hiermee wordt ook de verplaatsing van verouderde bedrijventerreinen



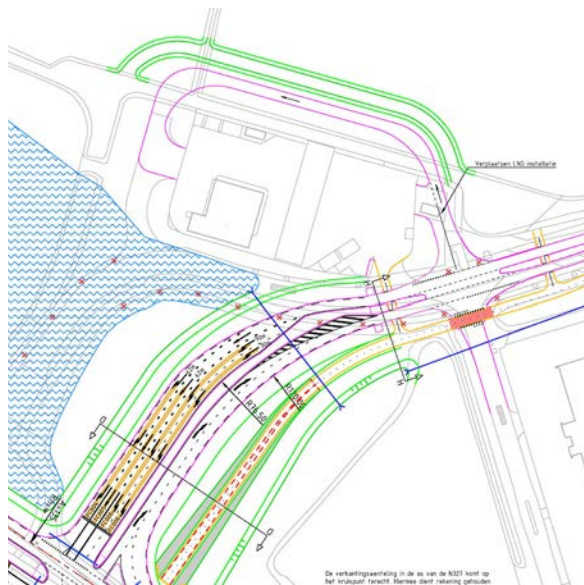
in transitie naar nieuwe woongebieden mogelijk gemaakt.

2. ruimte voor middelgrote lokaal/regionaal gebonden bedrijven (5.000 m²-3 hectare).
3. ruimte voor regionaal georiënteerde bedrijven, waaronder logistiek. De kavelstructuur is grootschaliger (vanaf 3 ha). Nadruk op toekomstbestendige agribusiness, logistiek en productiebedrijven.
4. een combinatie van kleinschalig en lokaal aan de westzijde en grootschalig regionaal aan de oostzijde. Daarnaast ligt de nadruk op innovatieve bedrijven op het gebied van energietransitie, circulariteit en verduurzaming.

3.3 Inpassing Avri en Lukoil

Avri - Kavel 624

Avri is geïnteresseerd in kavel 624 (ten noorden Plettenburglaan, 31.872 m²) ten behoeve van het optimaliseren van de milieustraat. Het naastgelegen kavel kadastraal



Ontwerp provincie N327: aansluiting Plettenburglaan

625 is reeds in eigendom bij Avri, zodat sprake is van een aaneengesloten terrein.

In hoofdstuk 5 van dit Masterplan zijn de natuurwaarden van het perceel beschreven (perceel K). Het perceel is omsingeld met bomen. Aan de westkant is een boschage aanwezig met hazelaar en vleugelnootbomen. De bomen aan de zuid-, noord- en oostkant bestaan onder andere uit zoete kers en zwarte els. Het is vanuit oogpunt van beeldkwaliteit en biodiversiteit wenselijk dat ten minste de westelijke bossage en de bomenrij langs de Meersteeg worden behouden.

Inpassing Lukoil

De huidige rotonde N327 inclusief de aansluiting Plettenburglaan wordt in de nabije toekomst aangepast tot een kruispunt. De provincie heeft hiervoor een ontwerp gemaakt. Als gevolg hiervan dient de toerit van en naar Lukoil gewijzigd te worden. Dit is in het voorjaar voorgelegd aan Lukoil en de gesprekken hierover met de gemeente lopen. Hiermee is rekening gehouden in het integraal ontwerp voor HGN.

3.4 Transformatie verouderde bedrijventerreinen

Eén van de strategische vragen die moet worden behandeld is de vraag of HGN een strategische rol kan spelen in het uitplaatsen van bedrijven op verouderde bedrijventerreinen elders in de gemeente. Afhankelijk van de ligging, mate van leegstand, ouderdom en/of economisch perspectief hebben dergelijke terreinen de potentie om op middellange en lange termijn te worden herontwikkeld naar een gemengd stedelijk gebied, waarmee wordt bijgedragen aan de woon- en woonzorg-opgave van de gemeente.

Door verplaatsing en efficiënter organisatie van terreinen en gebouwen kan flinke ruimtewinst kunnen worden behaald. Ook zal het wellicht niet nodig zijn om alle bedrijvigheid te verplaatsen. Bedrijven zonder milieubelasting kunnen vaak worden gehandhaafd of worden herplaatst.

4. MOBILITEIT

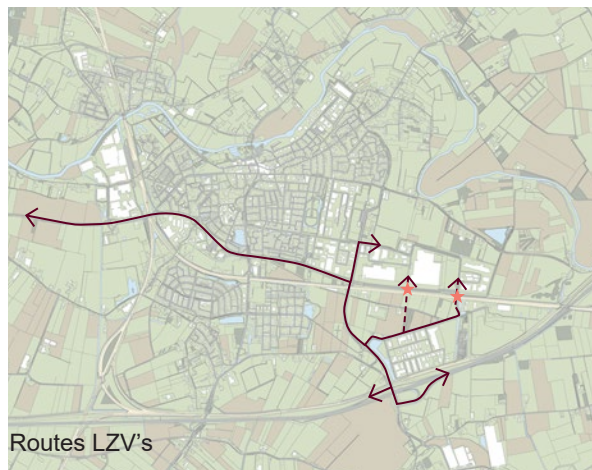
4.1 Inleiding

Omgevingsvisie: strategische opgaven en ambities Economie en ondernemerschap

Een economisch cluster zorgt voor toename van verkeer. Dit vraagt om een goede 'meervoudige bereikbaarheid' (weg, water, spoor) en dus om een investering in de aanpak van mobiliteitsknooppunten in West Betuwe.

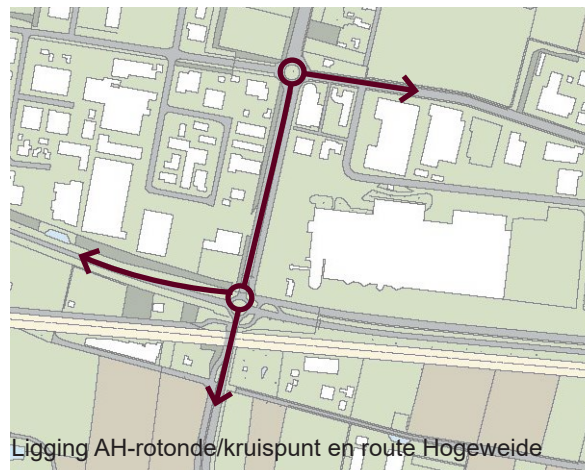
De in de omgevingsvisie genoemde relatie tussen het economisch cluster en het spoor betreft Station Geldermalsen en is in de omgevingsvisie niet bedoeld als een station ten behoeve van HGN.

In diverse beleidsstukken wordt gesproken over mobiliteit en bereikbaarheid en de relatie tussen de A2/A15/N327 en de ontwikkeling van Hondsgemet. Om dit concreet te maken zijn in het verleden door Goudappel onderzoeken uitgevoerd, waarin heldere kansen en ambities zijn geformuleerd (paragraaf 4.2).



4.2 Problematiek en reeds voorziene oplossingen

Onderstaand volgt een beknopte samenvatting van enkele beleidsdocumenten en de studie naar het vraagstuk bereikbaarheid door Goudappel. In en rondom Hondsgemet speelt de problematiek van de verkeersafwikkeling op de Provincialeweg N327. In relatie tot de reeds aanwezige congestie is de ontwikkeling van HGN verkeerskundig problematisch. Voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van HGN zijn daarom het effect en de kosten van maatregelen op het gebied van infrastructuur, alternatieve mobiliteitsmaatregelen of een aangepast ruimtelijk programma onderzocht (ingenieursbureau Arcadis in samenwerking met verkeersadviesbureau Goudappel, 2019-2020). Uit de analyse blijkt dat 'niet-infra' mobiliteitsmaatregelen zoals openbaar vervoer, fiets en gedragsbeïnvloeding onvoldoende oplossend vermogen hebben om deze verwachte knelpunten weg



te nemen. In 2025 wordt een vervolgonderzoek uitgevoerd door Goudappel. De resultaten van dit onderzoek zijn medio zomer 2025 bekend.

4.3 Knelpunten

Om de ontwikkeling van HGN wél mogelijk te maken zijn investeringen in de infrastructuur (wegverbreding N327, kruisingen en kunstwerken) nodig. De provincie is inmiddels bezig met het ontwerp van het tracé van de N327 tussen de aansluiting A15 en de 'spoorwegovergang'.

AH-rotonde (Hoge Weide)

Er is behoefte aan een betere doorstroming op de N327. Tevens speelt het vraagstuk van de spoorwegovergang in relatie tot LZV vrachtauto's (Langere en Zwaardere Vrachtautocombinaties). Deze mogen geen gebruik maken van de spoorwegovergang en zijn dus genoodzaakt de N327 te volgen naar de A2 om van daar de A15 te nemen.

De oplossing is het vervangen van de rotonde nabij distributiecentrum Albert Heijn door een kruispunt met verkeerslichten. De optimalisatie van de 'AH-rotonde' is nodig voor een grotere veiligheid bij de spoorwegovergang (belang ProRail). Dit is nu een knelpunt voor de ontwikkeling van de Plantage deelplan 4. De provincie heeft (in het kader van het ontwerp N327) aangegeven dat ProRail een omvorming tot een 3-taks VRI-kruispunt (inclusief verschuiving in noordelijke richting) een afdoende oplossing zou vinden.

Dit is dus een denkbare oplossing voor het vergroten van de veiligheid en het toestaan van LZV's. Bedrijventerrein Hoge Weide is dan niet meer ontsloten naar de N327 via de Provincialeweg-Oost. Er wordt onderzocht

of dit tot verkeerskundige problemen leidt en of in dit kader een aansluiting van Hogeweide via de Provincialeweg-Oost naar Afrit 31 Wadenooijen mogelijk is.

Kruispunt N327-Plettenburglaan

De ontwikkeling van De Plantage deelplan 3 en 4 (circa 660 woningen) en de ingebruikname van de laatste bedrijfsperven in bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, gecombineerd met overige verkeer van en naar Geldermalsen, vragen om aanpassing van het kruispunt N327 met de Plettenburglaan. Hier is omvorming van de rotonde naar een kruispunt met verkeerslichten noodzakelijk. Door de omvang van het kruispunt is een ongelijkvloerse oversteek voor fietsers ingetekend.

Verbreding wegvak kruispunt-A15

Tenslotte moet als onderdeel van de optimalisering een verbreding plaatsvinden van het wegvak tussen Plettenburglaan en A15 naar totaal vier rijstroken. Daarbij zijn

ook aanpassingen aan de kunstwerken over de Betuwe-lijn en de A15 nodig. Dit is onderdeel van het project dat de provincie reeds heeft opgestart.

4.4 Gerelateerde vraagstukken

Naast de genoemde mobiliteitsvraagstukken hebben de ontwikkeling van Hondsgemet en de N327 mogelijk gevolgen voor het 'onderliggende' wegennet, waartoe onder meer behoren de Plettenburglaan, Blankertseweg, de verkeersstructuur in de Plantage en op Hoge Weide en de Tielerweg en de Rijksstraatweg. De gemeente wil geen besluiten nemen die op termijn negatieve consequenties kunnen hebben voor het onderliggend wegennet. Anderszins is de verkeersstructuur ook afhankelijk van het 'bovenliggende' wegennet, waartoe de A2/A15 behoren. Knelpunten op die wegen kunnen tot in de wijde omgeving consequenties hebben. Dit laatste vraagstuk wordt met dit Masterplan niet geagendeerd, omdat dat al elders plaatsvindt. De relatie met het 'onderliggen-

de' wegennet wordt wel in ogenschouw genomen.

Naast aspecten van automobiliteit wordt tevens gekeken naar de mogelijkheden om de fiets-mobiliteit van en naar Hondsgemet te verbeteren.

4.5 Conclusies en aanbevelingen Goudappel

Nog voor de zomer van 2025 zal Goudappel haar onderzoek afronden met conclusies en aanbevelingen.



Mogelijkheden snelfietsroute richting stations
Geldermalsen en Tiel Passewaay

5. ENERGIE

5.1 Inleiding

BCI constateert (par. 3.2) dat zonder oplossingen voor de netcongestie er geen goede economische ontwikkeling mogelijk is. Om in aanmerking te komen voor het aantrekken van (regionale) bedrijvigheid moeten de huidige beperkingen ten aanzien van de zeer beperkte beschikbaarheid van elektrische energie worden opgelost.

Het energievraagstuk betreft zowel de energievraag en -aanbod als de invloed van netcongestie op de ontwikkeling tot bedrijventerrein.

Om het vraagstuk concreet te maken is door InEnergie een gebiedsspecifiek onderzoek uitgevoerd, waarin kansen en ambities zijn geformuleerd (Energievoorziening Hondsgemet Noord, 9 mei 2025). Onderstaand volgt een beknopte samenvatting van enkele beleidsdocumenten en de studie naar het vraagstuk energie.

Omgevingsvisie: strategische opgaven en ambities Energie en klimaat

In de omgevingsvisie zet de gemeente in:

- om de doelstellingen van het Klimaatakkoord (energie neutraal in 2050) en het Gelders Energie akkoord (in 2030 verminderen van de uitstoot van CO2 met 55% ten opzichte van 1990) te behalen;
- op het realiseren van zonnenvelden in het energielandschap rondom de A15 en A2 en de aangewezen zonnenveldlocaties;
- om te kijken naar de mogelijkheden van zonnepanelen op daken en in op of infrastructuur. Daarnaast willen we blijven verkennen welke alternatieven van duurzame energieopwekking we kunnen benutten;
- op het zoeken naar functiecombinaties voor duurzaam

me opwekking van energie;

- voor het realiseren van een klimaat- en waterrobuuste inrichting in 2050. Alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn klimaatadaptief en zo veel mogelijk circulair en energieneutraal;
- om duurzame mobiliteit, en de toename van wind- en zonne- energie mogelijk te maken;
- om bij nieuwe gebiedsontwikkeling ruimte te bieden voor duurzame mobiliteit en de voorkeur te geven aan energieneutrale of zelfs energieleverende nieuwbouw. Daar waar toegestaan stellen we strenge eisen aan nieuwe ontwikkelingen en/of bedrijven om bij te dragen aan onze doelstellingen op het gebied van energietransitie en klimaatadaptatie;
- op een economie zonder afval, ofwel een circulaire economie. Als gemeente kunnen we eisen stellen aan het gebruik van duurzame materialen. Ook zetten we in op meer hergebruik.

Regionale Energiestrategie Rivierenland 2021

In de RES 2021 staan de ambities voor de energietransitie. Deze ambities zijn onder andere het benutten van grote industriële daken voor zonnepanelen, dubbelgebruik van zonnepanelen boven bijvoorbeeld parkeerplaatsen, en het verkennen van mogelijkheden voor windenergie langs de A15/Betuwelijn. Het belang van de aanwezigheid van goede netinfrastructuur wordt benadrukt in de RES, maar ook tijdelijke opslag van energie in de vorm van accu's wordt gezien als een kans.

Ambities West Betuwe voor duurzame energieopwekking uitgedrukt in TWh/jr uit de RES 1.0

Wind	0,190
Zonnenveld	0,099
Zon op dak	0,087
Totaal	0,376



5.2 Onderzoeksvragen

1. Energievraag

De gemeente wil een bijdragen leveren aan de energietransitie, maar tegelijk voorkomen dat netcongestie belemmerend werkt voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Eén van de onderzoeksvragen van dit Masterplan betreft het thema energie:

1. Kan energieaanbod in de omgeving worden benut om de energievraag (deels) in te vullen?
2. Heeft netcongestie invloed op de ontwikkeling tot bedrijventerrein? en zo ja, is dat te ondervangen.

Oplossingsrichtingen

Aansluitingen verzwaren voor laadinfra of warmtepompen is in veel gebieden niet meer mogelijk en terugleveren van elektriciteit aan het net kan niet overal meer. Het uitwisselen van energiestromen kan een bijdrage leveren aan de energietransitie op bedrijventerreinen. Als bedrijven met een overschot dit leveren aan andere bedrijven op het terrein ontstaat een slim lokaal energiesysteem.

De omvang van de energietransitie maakt een integrale aanpak van de energievoorziening relevant. Een gezamenlijke aanpak resulteert in een grotere efficiëntie. De ambitie is om duurzame energievoorzieningen te realiseren. Mogelijkheden zijn:

- Individuele gebouwgebonden voorzieningen en/of collectieve voorzieningen, die gebruik maken van energiebronnen in de directe omgeving (toepassing van WKO's, Buurtbatterijen of andere vormen van duurzame opwekking en opslag).
- Oplaadpunten en duurzame verlichting (led-verlichting) in de openbare ruimte.
- Energiehub: mogelijk maken van energiesturing en -uitwisseling door een samenwerking tussen de bedrijven op het bedrijventerrein. In een energiehub maken ondernemers afspraken over het afstemmen van energieverbruik, het opwekken van duurzame energie en het delen en opslaan van energie.

De ligging van HGN maakt het gebied potentieel interessant voor een energiehub (een Gesloten distributiesysteem). De noodzaak om het energienetwerk uit

te breiden én het nabijgelegen Avri-zonnepark en de windmolens van Betuwewind zijn hiervoor de aanjagers. Wat echter precies nodig is en welk ruimtebeslag, welke randvoorwaarden en welk beeld daarbij hoort is nog ongewis. De regio heeft een onderzoek opgestart naar energiehub's.

2. Uitgangspunten energie voor bedrijfsgebouwen

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd voor het thema energie bij bedrijfsbebouwing.

- Bij nieuwbouw en renovatie zijn normen voor de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van toepassing. Gebouwen zijn energieneutraal/-opwekkend, houden rekening met watervraagstuk, hebben duurzame oplossingen zoals groene daken, etc). Per 1-1-2021 moet nieuwbouw voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Indien eisen worden aangescherpt zijn die automatisch van toepassing.



Afbeelding links: RVO:
Routekaart Samenwerken in
energiehubs

Afbeelding rechts: Groningen.
Energiehub Suikerunierterrein
(afbeelding: De Unie
Architecten)

- Realiseren van een verbetering ten opzichte van de EPC uit het Bouwbesluit;
- Voldoen aan de wettelijke normen BENG

5.3 Scenario's energiebalans

Om grip te krijgen op het vraagstuk energie in relatie tot de ontwikkeling van het bedrijventerrein, zijn er in grote lijnen 3 denkbare richtingen:

1. Vestigen van grootverbruikers, uitgaande van reguliere wachtlijsten voor aansluiting.
2. Vestiging van bedrijven met lage energie-behoefte (kleinverbruikers). Bestaande energiecontracten onderbrengen in een collectief contract om de energie-behoefte af te stemmen op het aanbod.
3. Oprichten lokale energie-corporatie (in combinatie met aanwezige windmolens, zonne-veld en off-grid accu's).

Deze laatste denkrichting is besproken door Gemeente, InEnergie en Betuwewind. Partijen zien globaal twee mogelijkheden voor het elektrisch mogelijk maken van Hondsgemet Noord:

- Het aanleggen van een privaat net achter de aansluiting(en) van Betuwewind en Avri Solar (een Gesloten distributie systeem).
- Het uitbreiden van het netwerk van Hondsgemet Zuid en voor de nieuwe bedrijven een groep-



Energiehub Joulz, Tiel Medel

stransportovereenkomst sluiten waar ook de aansluitingen van Betuwewind en Avri Solar deel van uitmaken.

Een nadere verkenning van vermogens, kosten en mogelijkheden van Liander zou moeten uitwijzen wat de beste oplossing is. In beide gevallen is de inbreng van het transportvermogen van Betuwewind en Avri cruciaal. Avri en Betuwewind hebben een strategische samenwerking voor het beter benutten van hun netaansluitingen in tijden van congestie. Ze doen dit beiden vanuit een maatschappelijk perspectief.

Daarnaast is Betuwewind met achter haar Energie Samen Rivierenland in staat om de juiste kennis in te brengen en heeft daartoe ook haar bereidheid uitgesproken om te zijner tijd mee te investeren in de oplossing. Betuwewind heeft aangeboden om het vervolgtraject van onderzoek en eventueel investeringen samen met de gemeente op te pakken waarbij dan hun transportvermogen kan worden ingezet voor de oplossing. Het leveren van stroom is wel mogelijk, maar niet noodzakelijk voor de haalbaarheid van HGN. Elk bedrijf zal zijn eigen energieleverancier kunnen blijven kiezen. Het beschikbaar stellen van transportvermogen en verbindingen is voldoende om het congestieprobleem op te lossen.

Hiermee ligt een oplossing voor het energievraagstuk in het verschiet, maar het is wel randvoorwaardelijk voor een succesvolle ontwikkeling van het bedrijventerrein.

6. NATUURWAARDEN

6.1 Inleiding

Ten behoeve van de realisatie van HGN zullen bomen worden gekapt en sloten worden gedempt. Daarom is in 2024 een quick scan uitgevoerd naar de natuurwaarden in het projectgebied.

6.2 Verkenning

De verkenning met een beschrijving van de landschapelijke situatie en de eventueel aanwezige natuurwaarden is opgenomen in de bijlage.

In de verkenning is geconcludeerd dat op het terrein geen bijzondere natuurwaarden aanwezig zijn. Alleen de bosjes op de percelen F en K zijn behoudenswaardig. Naast het beschermen van de huidige waarden zijn het toevoegen van nieuwe ecologisch interessante natuur en een goede waterberging/waterkwaliteit van belang. Deze onderwerpen zijn onderdeel van het ruimtelijk ontwerp.

6.3 Veldbezoeken

Voorts is in 2025 vervolgonderzoek uitgevoerd in de vorm van veldbezoeken. Nadat alle veldbezoeken voor een soort(groep) zijn afgerond (najaar 2025) wordt aangegeven waar een vergunning voor moet worden aangevraagd en wat op welke locatie gemitigeerd moet worden. Bij de wijziging van het omgevingsplan volgt een volledige motivering van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal)



De percelen die deel uitmaken van de verkenning. Enkele particuliere eigendommen vallen buiten de verkenning (witkruis). De percelen zijn voorzien van de letters A tot en met R.

7. DUURZAAMHEID

7.1 Inleiding

Ook bedrijventerreinen krijgen te maken krijgen met klimaatproblemen zoals wateroverlast, hitte, droogte en stikstof. Tevens werkt West Betuwe aan de transitie naar fossielvrije energie, een circulaire economie en duurzame mobiliteit. Hiervoor worden concrete stappen gezet, zoals het opstellen van eisen en richtlijnen bij nieuwbouw.

Met de implementatie van specifieke maatregelen wil gemeente een duurzaam HGN realiseren. Want het duurzaam inrichten van de werkomgeving heeft, naast een positieve bijdrage voor klimaat en flora en fauna, een grote meerwaarde voor werkgevers en werknemers: het draagt bij aan de gezondheid doordat het zorgt voor de vermindering van stress en een groene omgeving zet



aan tot bewegen.

Nieuwbouw zal op een duurzame manier plaats moeten vinden. De gemeente stelt richtlijnen op voor duurzaam bouwen en de bedrijfskavels, maar investeert ook zelf in het zo biodivers en klimaatadaptief mogelijk inrichten van de openbare ruimte. In dit hoofdstuk zijn uitgangspunten opgenomen waarmee wordt toegewerkt naar de realisatie van een duurzaam bedrijventerrein.

7.2 Methodiek

Duurzame bedrijventerreinen worden gerealiseerd door maatregelen zoals intensief ruimtegebruik, duurzame energie, circulair bouwen, watermanagement, slimme mobiliteit en het tegengaan van hittestress. Deze oplossingen bieden kansen voor verduurzaming en een betere leefomgeving.

Maar we willen meer dan alleen losse maatregelen, die op zich misschien goed zijn, maar geen samenhangend systeem vormen. Dit Masterplan geeft ambities voor een samenhangende duurzame leefomgeving in HGN. De maatregelen om deze te bereiken worden nog niet voorgeschreven, maar gaan deel uitmaken van een

(beeld-)kwaliteitsplan met een maatregelencatalogus.

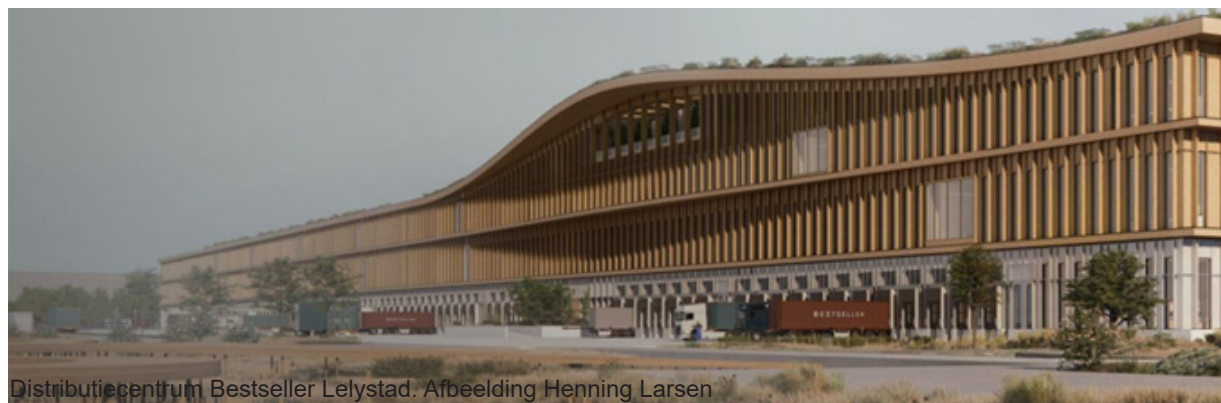
De gemeente wil eisen stellen om de ambities te kunnen behalen, maar ook initiatiefnemers stimuleren om zelf verantwoordelijkheid te nemen en creativiteit in te zetten om een duurzame leefomgeving tot stand te brengen. Er kan afhankelijk van de opgave en de locatie dan worden gekozen voor een palet aan maatregelen voor de kavels, de gebouwen en de openbare ruimte.

7.3 Visie

Bij de ontwikkeling van HGN hanteren we de volgende rode draad:

'Hondsgemet Noord wordt duurzaam ontwikkeld, met bijzondere aandacht voor duurzaam en natuurinclusief bouwen, duurzaam waterbeheer en het verminderen van hittestress'.

Dit bedrijventerrein wordt een plek waar ondernemerschap, meerwaarde voor de natuur, economische kansen en identiteit samenkomen. Centraal bij de overwegingen van de ontwikkeling en dagelijkse activiteiten staat de balans tussen mens en natuur.



Distributiecentrum Bestseller Lelystad. Afbeelding Henning Larsen

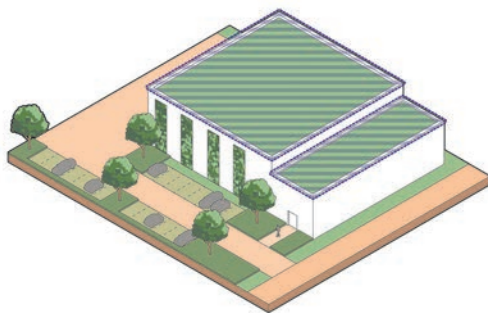
7.4 Uitgangspunten

Duurzaamheid is een belangrijk onderdeel van de fysieke leefomgeving, maar we vergeten niet dat het om een bedrijventerrein gaat. De functionaliteit van het terrein is van groot belang voor de economische waarde. Dit vraagt om een goede balans tussen economie en duurzaamheid. We zien dit als twee kanten van dezelfde medaille. Enerzijds wordt met gerichte maatregelen de kwetsbaarheid van gebieden als gevolg van het veranderende klimaat verminderd en anderzijds draagt dit bij om de economische gevolgen van verstoringen door het klimaat en de daarmee samenhangende kosten te verminderen. De volgende thema's dragen bij aan een duurzame leefomgeving.

A. Hoge bebouwingsdichtheid (GSI en FSI)

Een hoge bebouwingsdichtheid wordt bereikt door:

- intensief bedrijfsmatig ruimtegebruik (bv parkeren, opslag onder of op de gebouwen ipv ernaast);
- meervoudig ruimtegebruik (of: stapelen) door combineren van functies (flexruimten, sport, kinderopvang, urban farming op bedrijfsdaken);
- het toestaan van meer bouwhoogte;
- delen van facilitaire functies en voorzieningen door meerdere bedrijven.



B. Natuurinclusief bouwen

De gemeente streeft naar klimaatadaptieve, circulaire, CO₂-neutrale en gezonde bedrijfsgebouwen. Dit wordt bereikt door natuurinclusief te bouwen. Hiervoor kan aansluiting worden gezocht met de landelijke 'Maatlat Groene Klimaatadaptieve Gebouwde Omgeving'(5).

Uitgangspunten voor het bouwen

- Groene gevels zorgen dat het binnenklimaat verbetert. Klimplanten en groene gevels houden straling en warmte tegen. Groene gevels zijn goed voor de biodiversiteit en bieden een aangenaam gevoelbeeld.
- Een gebouw voorziet geheel of gedeeltelijk in de eigen (schone) energiebehoefte, met bijvoorbeeld zonnepanelen en/of warmtepomp.
- Gevels zijn geschikt om te dienen als nestplaats voor diverse soorten vogels en vleermuizen.
- Groene daken worden afgewisseld met zonnepanelen, wateropvang en/of parkeren op het dak. De voordelen van een groen dak: hemelwateropvang, biodiversiteit en beter binnenklimaat. Het groen dak functioneert optimaal in combinatie met een leeflaag ten behoeve van de beplanting. Er kan worden gekozen voor een zeer extensief groen dak (mos-sedum dak), een extensief (kruidendak) en een intensief groen dak (daktuin).

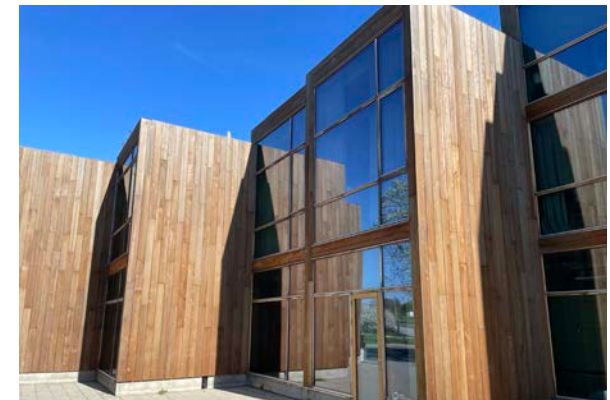


C. Circulair materiaalgebruik

Het doel van circulariteit is het beschermen van bronnen (materialen, energie) en een beter milieu. Door circulair te bouwen gaan we zuinig om met de beschikbare materialen en grondstoffen. Het sluiten van materiaal-kringlopen verhoogt de gezondheid en optimaliseert restwaarden.

Uitgangspunten voor circulair materiaalgebruik

- De gemeente spant zich in om in 2035 minimaal de helft van het aantal nieuwe bedrijfsgebouwen circulair te bouwen. Dit leidt tot een kortere bouwtijd, minder stikstofuitstoot op de bouwplaats en een betere milieuprestatie.
- Op termijn zijn alle materialen herbruikbaar en passen bij circulair bouwen.
- Toepassing van biobased materialen levert een grote bijdrage aan het verbeteren van de milieuprestatie en slaat bovendien CO₂ op. De toepassing wordt actief gestimuleerd in nieuwe projecten. Partijen spannen zich in om het gebruik van hernieuwbare (biobased) bouwmaterialen en/of het hergebruik van bouwmaterialen te verhogen.
- Constructies en materialen zijn volledig demonteerbaar. Ze worden geschroefd, geklikt of gekoppeld (niet lijmen, lassen en geen pur).



D. Groen & biodiversiteit

HGN biedt ruimte voor groen en biodiversiteit. Dit wordt bereikt door de openbare ruimte, de kavels en de bedrijfsgebouwen op een natuurinclusieve manier te ontwerpen en ontwikkelen. Daarbij wordt rekening gehouden met de lokale doelsoorten en aanwezige of potentiële ecologische verbindingen.

Uitgangspunten voor biodiversiteit

- Groen op de erven sluit aan op openbaar groen. De groenzone wordt benut als tuin of natuurlijke berm. Groenzones worden biodivers ingericht.
- Door toepassing van verschillende groenelementen wordt het bedrijventerrein een omgeving waar verschillende soorten vogels, vlinders, bijen of vleermuizen verblijven of foerageren. Nestelgelegenheden en beplanting dragen daar aan bij.
- Toepassen van inheemse of ingeburgerde soorten beplanting. Deze soorten zijn het beste in staat zich aan het Nederlandse klimaat aan te passen. Invasieve exoten zijn uitgesloten.
- Kiezen voor biologisch gekweekte planten en zaden, omdat deze per definitie niet genetisch gemodificeerd zijn en dus alleen de natuurlijke eigenschappen bezitten van een soort. Hierdoor passen ze beter in het ecosysteem.



E. Hittestress

Op bedrijventerreinen is doorgaans bovengemiddeld sprake van hittestress. Dit wordt tegengegaan door een robuuste groenblauwe structuur en een reductie van het aandeel verhard oppervlak, zowel in de openbare ruimte als op de erven. De bedrijfsgebouwen worden hittestress bestendig vormgegeven.

Uitgangspunten voor hittestress

- Ruimte scheppen voor groen en schaduw.
- Terreinontsluiting en parkeren: creëren van meerwaarde voor de biodiversiteit en het klimaat, bijvoorbeeld door het toepassen van halfverharding of grastegels bij parkeervakken.

F. Klimaatrobuust watersysteem

HGN wordt ingericht met een robuust watersysteem en heeft een positieve impact op de waterhuishouding. De openbare ruimte wordt zo ontworpen dat schoon hemelwater boven- dan wel ondergronds wordt opgevangen en geborgen. Dit gebeurt in de vorm van greppels, wadi's, watergangen en ondergrondse buffersystemen. Bij voorkeur sluiten ook de private terreinen aan op dit systeem, zodat schoonhemelwater in het gebied beschikbaar blijft.

Regenwater wordt dan afgevoerd in tijden van hevige



regenval, maar blijft beschikbaar in tijden van droogte. Omdat niet alles op de openbare ruimte kan worden afgewenteld, wordt water ook op de eigen kavels vastgehouden. Per ontwikkeling wordt de wateropgave volgens de gemeentelijke norm in het gebied opgelost. Door deze optimale waterhuishouding wordt schade en overlast door hevige regenval voorkomen.

Uitgangspunten voor het watersysteem

- Met een wateropslagsysteem wordt schoon hemelwater opgevangen en gebufferd;
- Opslag voor hergebruik (grijs water) afhankelijk van soort en omvang gebouw

Dit onderwerp is verder uitgewerkt in hoofdstuk 8.



8. WATERHUISHOUDING

8.1 Inleiding

Voor de ambities en doelen inzake de waterhuishouding is het Waterhuishoudingsplan De Plantage/Hondsgemet opgesteld (Antea, maart 2023). Deze geeft richting aan een samenhangende waterhuishouding in De Plantage-Hondsgemet. Voor HGN wordt tevens een eigen waterhuishoudingsplan opgesteld.

8.2 Analyse

Bodemopbouw

De bodem bestaat uit rivierkleigronden met zandruggen. De dikte van de deklaag van klei varieert van 2,5 tot 9 meter.

Grondwaterstanden

De grondwaterstand in bijna het hele gebied valt in grondwatertrap VI, dit betekent dat de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) tussen 40 en 80 cm beneden maaiveld ligt en de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) tussen 120 en 160 cm beneden maaiveld. De grondwaterstand is afhankelijk van de waterstanden van de Waal.

Kwel/infiltratie

Bij hoge rivierwaterstanden is er sprake van een kwelsituatie en bij lage rivierwaterstanden vindt wegzijging plaats. Uit langjarige peilbuisgegevens van TNO-NITG blijkt dat de stijghoogte in het eerste watervoerende pakket een deel van het jaar hoger staat dan het open waterpeil. Op de locatie is dan sprake van kwel. Infiltratie van hemelwater is daardoor geen optie.

Waterpeil

Hondsgemet maakt onderdeel uit van het peilgebied TLW001 met een vast peil van +2,15 meter NAP.

Het watersysteem is ontworpen op het behouden van een vast waterpeil van +2,15 m NAP. Bij (extreme) neerslag mag het peil tot 30 cm stijgen. Bij grotere peilstijging wordt het water afgevoerd in noordelijke richting over de stuw bij de Meersteeg.

In een periode van weinig tot geen neerslag kan als gevolg van verdamping het waterpeil uitzakken. In de zomerperiode, wanneer de verdamping het grootst is, kan het watersysteem op peil worden gehouden door het inlaten van water uit het zuidelijk gelegen peilgebied.

Riolering

In Hondsgemet is een drie leidingen rioolstelsel aanwezig:

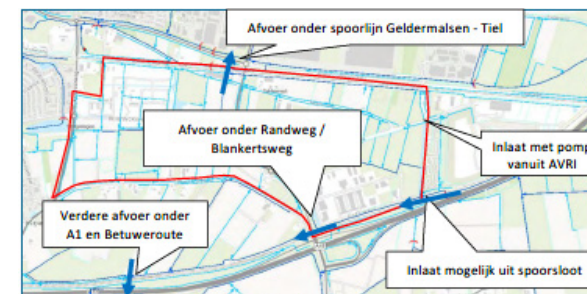
- vuilwater (VWA)
- schoonwater (SWA)
- afstromend weg- en terreinwater (HWA)

Het vuilwater wordt rechtstreeks afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Oppervlakken die als schoon kunnen worden beschouwd, zoals daken, zijn rechtstreeks op het oppervlaktewaterstelsel aangesloten.

Het HWA stelsel dat afstromend water afvoert van licht vervuilde oppervlakken zoals wegen en parkeerplaatsen wordt afgevoerd via een HWA riolering dat functioneert als een verbeterd gescheiden rioolstelsel (VGS) aanwezig. Een verbeterd gescheiden stelsel houdt in dat de eerste hoeveelheid neerslag die tot afstroom komt richting het schoonwaterstelsel, wordt afgepompt naar het vuilwaterrioolstelsel. Dit wordt gedaan om te voorkomen dat de zogenaamde first-flush, waar de grootste vervuiling in zit, tot afstroom komt naar het oppervlaktewater. Daarom worden de eerste millimeters

neerslag, met de first-flush, uit het schoonwaterstelsel gepompt en naar het vuilwaterstelsel afgevoerd. De overige neerslag die als schoon wordt beschouwd wordt wel afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Bij een VGS is sprake van een lagere belasting van het oppervlaktewater door neerslag, doordat het eerste deel van het afstromende hemelwater niet wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. De pomp-over-capaciteit (poc) van het VGS zou theoretisch in mindering kunnen worden gebracht van de watercompensatie opgave. Bij de bepaling van de benodigde hoeveelheid watercompensatie is bovendien geen rekening gehouden met de hoeveelheid berging in het hemelwaterrioolstelsel. Bij de planvorming voor HGN wordt een nieuw rioleringsplan opgesteld.



Figuur 4 Overzicht oorspronkelijke aan- en afvoer locaties



Figuur 5 Overzicht onderbemaalingsgebied AVRI en locatie instroom met behulp van een pomp.

Hemelwaterverordening

In de gemeentelijke verordening staan regels omtrent de afvoer van hemelwater. Met het oog op het beperken van wateroverlast, het beperken van verdroging en het doelmatig beheer van afvalwater wordt alleen hemelwater vanaf nieuwe gebouwen in een openbaar riool geloosd, als een hemelwaterberging is aangebracht en in stand gehouden.

Voor nieuwbouw is opgenomen dat minimaal 20 millimeter berging binnen de perceelsgrenzen moet worden geborgen alvorens afvoer naar een rioolstelsel is toegestaan.

De berging die in de verordening op de perceelsgrenzen moet worden geborgen wordt niet meegerekend als opgave voor de waterberging voor het watersysteem. De berging die op de uitgeefbare kavels moet worden gerealiseerd conform de verordening moet daarom worden beschouwd als een extra opgave bovenop de opgave die het waterschap stelt. Doordat deze berging op uitgeefbare kavels niet wordt meegerekend kan deze extra waterberging als klimaattoeslag worden beschouwd.

8.3 Waterberging

De gemeente heeft bij de realisatie van Hondsgemet Zuid in de openbare ruimte een waterberging aangelegd conform het Keur. Ondernemers moeten 10-11% op eigen grond realiseren. In de praktijk blijkt echter dat er sprake is van 100% verharde terreinoppervlakten en blijkt de waterberging daardoor onvoldoende te zijn. De gemeente hanteert daarom voor Hondsgemet Noord de volgende uitgangspunten:

- in de berekening wordt uitgegaan van 100% verharde terreinoppervlakten;
- de (op basis van het Keur) benodigde waterberging wordt volledig in de openbare ruimte aangelegd;
- op eigen terrein dient waterberging te worden gerealiseerd conform de gemeentelijke verordening afvoer hemel- en grondwater.

HGN gaat zijn eigen broek ophouden wat inhoudt dat voor de toekomstige ontwikkelingen in HGN binnen de projectgrenzen watercompensatie wordt gerealiseerd conform de op dat moment vigerende regels van het waterschap Rivierenland.

Uitgangspunten:

Voor het bepalen van de waterberging conform de eisen van het waterschap worden de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- Compenseren in oppervlaktewater:
 - o 436 m³ waterberging per ha. verhard oppervlak (gebaseerd op T=10+10%);
 - o In de berekening wordt ervan uitgegaan dat kavels 100% kunnen worden verhard.
 - o Maximaal toegestane peilstijging van 0,30 m.
- Compenseren in wadi's

o 664 m³ waterberging per ha. verhard oppervlak (gebaseerd op T=100+10%).

- Aanvullend op de waterberging die het waterschap vereist, wordt conform de hemelwaterverordening van de gemeente 20 mm waterberging op de uitgeefbare kavels gerealiseerd.
- Voor de realisatie van de verbreding N327 en het omvormen van de rotonde naar een VRI-geregeld kruispunt is eveneens watercompensatie nodig. De provincie heeft hiervoor de berekening aangeleverd. Er is 14.459 m² water nodig.



9. RUIMTELIJKE VISIE

9.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken zijn de onderzoeksvragen toegelicht en zijn waar mogelijk per thema scenario's voorgesteld. Voordat een ruimtelijke structuur kan worden getekend, is het van belang om te weten waar het optimum ligt tussen de vraagstukken. Hiermee worden de ambities voor HGN zo objectief mogelijk beschreven.

9.2 Ambities

De ambitie is het realiseren van een aantrekkelijk werkklimaat dat bijdraagt aan:

- het economisch profiel van West Betuwe en het bieden van perspectief voor lokale en regionale werkgelegenheid;
- een verbeterde bereikbaarheid van Geldermalsen in het algemeen en Hondsgemet in het bijzonder;
- een klimaatadaptieve en natuurinclusieve gemeente door een optimale ruimtelijke structuur, waterhuis-



- houding, biodiversiteit;
- een kwalitatieve werkomgeving door voldoende groen en ontspanning/ontmoeting en het voorkomen van hittestress;
- het oplossen van het energievraagstuk;
- het oplossen van inpassingsvraagstukken van Avri en Lukoil;
- het bieden van kansen voor het verplaatsen van bedrijven van Lingewaarden en het vervolgens ontwikkelen van woningbouw langs de Linge en nabij het centrum;
- de financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling.

9.3 Vraagstukken

Om een balans te krijgen tussen de veelzijdige ambities is het nodig om te bepalen op welke manier elk vraagstuk invulling krijgt. Soms zijn voor een vraagstuk meerdere oplossingen mogelijk. Om flexibiliteit in de ontwikkeling mogelijk te houden willen we ook niet op voorhand één ruimtelijke of functionele richting presenteren. Onderstaand zijn de vraagstukken samengevat.

Handhaven particuliere kavels en verwerving

De volgende particuliere kavels worden niet aangekocht, ontwikkeld tot bedrijventerrein of zijn reeds in gebruik als bedrijfsterrein:

- Meersteeg 5 (Bron): kadastraal 339
- Meersteeg 10-12A: kadastraal 1588, 1524, 1549, 1550, 1738.

De kavels kadastraal 220, 221, 223, 225, 1124, 1125 en 1481 zijn in particulier eigendom, maar worden in de ontwikkeling tot bedrijventerrein betrokken. Over de wijze waarop wordt met grondeigenaren overleg gevoerd.

Grondruil Avri

Kavel 624 wordt door de gemeente overgedragen aan Avri (kavelruil) ten behoeve van het optimaliseren van de milieustraat. De bomenrijen aan de west- en zuidzijde van dit kavel worden behouden. Voor dit vraagstuk zijn geen alternatieven onderzocht.

Economisch profiel

Voor dit vraagstuk is door BCI onderzoek uitgevoerd. Het advies luidt dat een gemengd terrein waar ruimte is voor zowel kleine en middelgrote (lokale) bedrijven als grootschalige (regionale) logistieke bedrijven het meest kansrijke perspectief biedt. Er zijn twee scenario's voor de ontwikkeling van HGN:

1. Voor lokale bedrijvigheid met een kleinschalige kavelstructuur (2.500 tot 10.000 m²). Er is tevens ruimte voor middelgrote lokaal/regionaal gebonden bedrijven (1-3 hectare). Blokmaten circa 100 á 110 meter en 140 á 150 meter (hierin is een diversiteit aan kavelmaten realiseerbaar, bijvoorbeeld kavels 35 x 70, 60 x 150, 70 x 100). Daarnaast ligt de nadruk op innovatieve bedrijven op het gebied van energietransitie, circulariteit en verduurzaming.
2. Voor regionaal georiënteerde bedrijven, waaronder logistiek. De kavelstructuur is grootschaliger (vanaf 3 ha). De nadruk ligt op toekomstbestendige agribusiness, logistiek en productiebedrijven.

De verhouding waarin dit aanbod plaatsvindt kan verschillen (20%-80%, 50%-50% of 80%-20%). In de ruimtelijke structuur is een combinatie getekend van circa 50% kleinschalig en lokaal aan de westzijde en circa 50% grootschalig regionaal aan de oostzijde. Naast



ruimte voor lokale bedrijven ligt de nadruk op innovatieve bedrijven op het gebied van energietransitie, circulariteit en verduurzaming.

Bereikbaarheid auto

Buck constateert (par. 3.2) dat zonder oplossingen voor de N327 er geen goede economische ontwikkeling mogelijk is. Om in aanmerking te komen voor het aantrekken van (regionale) bedrijvigheid moeten de huidige beperkingen ten aanzien van de capaciteit N327 worden opgelost. Investerings in verbreding en aanpassingen kruisingen/kunstwerken zijn noodzakelijk om toekomstig verkeersaanbod te kunnen verwerken.

Met de uitvoering van het ontwerp voor de N327 door de provincie, worden de knelpunten tussen de A15 en de spoorlijn opgelost. De verbetering van de AH-rotonde/kruispunt bij Hoge Weide vraagt nog wel aandacht.

Bereikbaarheid fiets

Er wordt geïnvesteerd in snelfietsroutes naar de NS-stations Geldermalsen en Tiel-Passewaaij. Dit draagt bij aan een optimaler bereikbaarheidsprofiel. Voor dit vraagstuk zijn geen alternatieven onderzocht.

Parkeren

Elk bedrijfsgebouw moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen, zoals opgenomen in het Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019.

Energie

Om grip te krijgen op het vraagstuk energie in relatie tot de ontwikkeling van het bedrijventerrein, zijn er twee mogelijkheden voor het elektrisch mogelijk maken van HGN:

- Het aanleggen van een privaat net achter de aansluiting(en) van Betuwewind en Avri Solar.
- Het uitbreiden van het netwerk van Hondsgemet Zuid en voor de nieuwe bedrijven een groep-

stransportovereenkomst sluiten waar ook de aansluitingen van Betuwewind en Avri Solar deel van uitmaken.

Een nadere verkenning van vermogens, kosten en mogelijkheden van Liander moet uitwijzen wat de beste oplossing is. Hiermee ligt een oplossing voor het energievraagstuk in het verschiet, maar het is wel randvoorwaardelijk voor een succesvolle ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Natuurwaarden

De volgende bestaande bospercelen en bomenrijen worden gehandhaafd:

- kadastraal 610-611-2684
- kadastraal 624

Waterberging

Er moet worden voldaan aan de uitgangspunten voor de waterhuishouding. Voor dit vraagstuk worden geen alternatieven onderzocht.

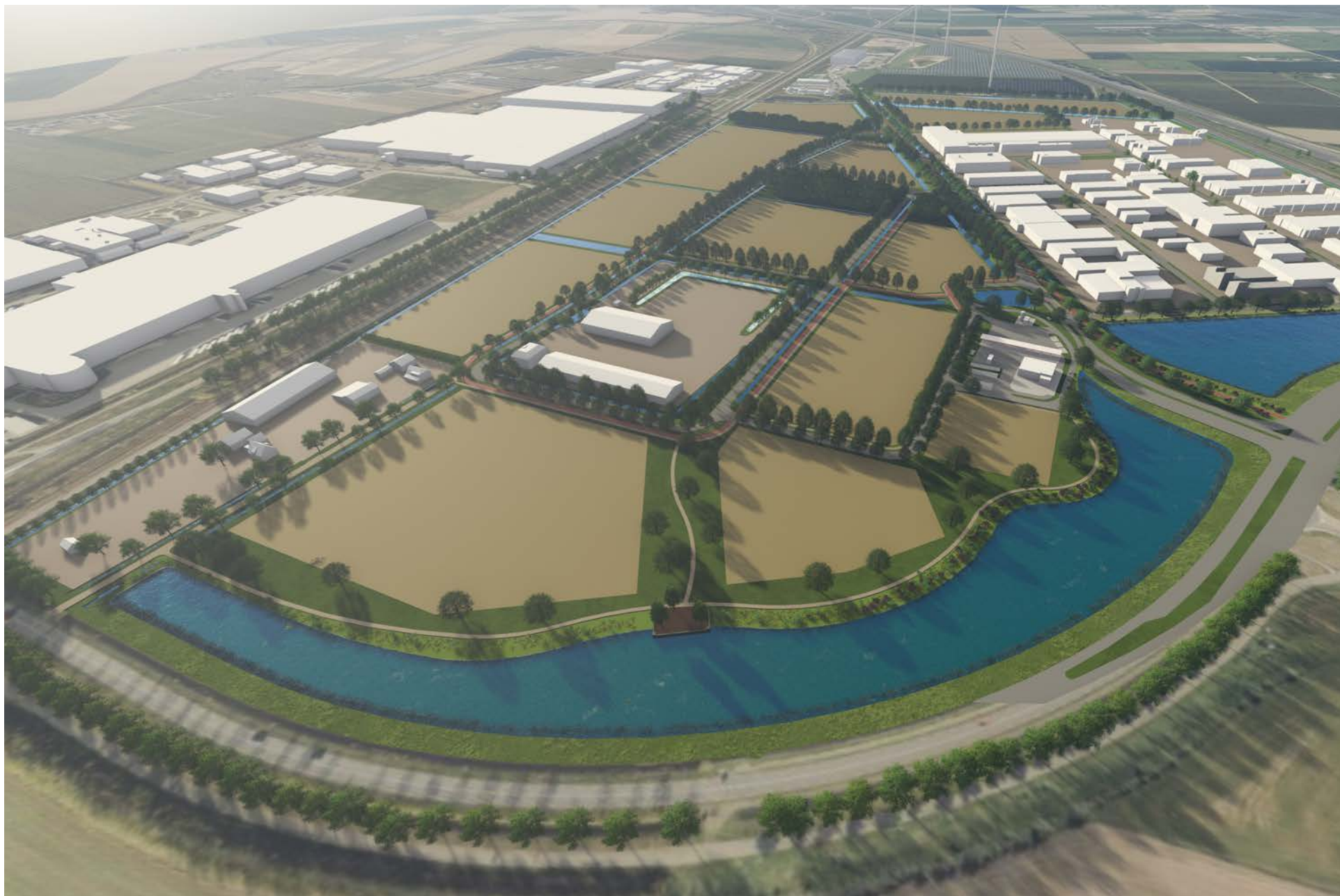
Milieubelasting

Het aspect milieubelasting wordt vooralsnog niet in de scenario's meegewogen. Om dit in beeld te brengen wordt bij de planologische procedure een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld.

Duurzaamheid en klimaat

De ambities op het gebied van duurzaamheid (waaronder natuurinclusief bouwen, circulariteit, biodiversiteit, hittestress) kunnen worden gerealiseerd binnen de kavelstructuur en de gebouwde omgeving. Deze aspecten van duurzaamheid worden vooralsnog niet in de scenario's meegewogen.





8.4 Ruimtelijke structuur

Het Masterplan HGN bestaat uit een ruimtelijk casco van wegen, fietspaden, groen en water. Met het casco worden tevens de 'bedrijfsvelden' vastgelegd.

Het casco bestaat uit een lus van bedrijfsstraten, inclusief de te optimaliseren Meersteeg. De lus is op 3 plaatsen aangetakt op de Plettenburglaan. De westelijke aantakking zorgt voor een goede toegankelijkheid van Lukoil en het westelijk plangebied. De middelste en oostelijke aantakking zorgen voor de ontsluiting van het oostelijke plangebied. Mocht blijken dat de ontsluiting met een aantakking minder kan, is het vervallen van één van deze twee een optie.

Voor de veiligheid van langzaam verkeer wordt zoveel mogelijk uitgegaan van een vrijliggende (fiets- en wandel) structuur in combinatie met fietsstroken langs (brede) bedrijfsstraten.

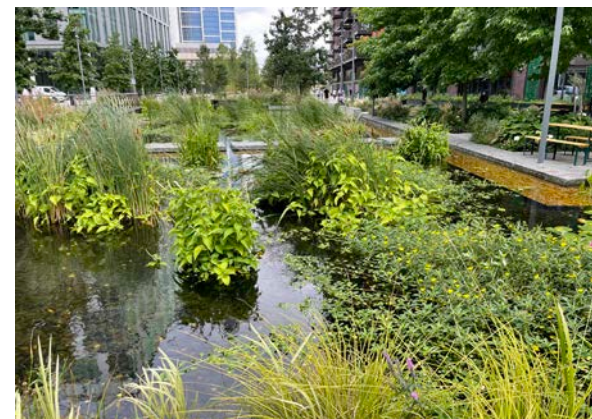
Langs de N327 is een groen-blauwe zoom opgenomen, waarin de ambities van klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en de waterberging worden gerealiseerd. Ook biedt deze zoom gelegenheid voor ontspanning voor werknemers op het terrein. Met profielen is aangegeven hoe deze ruimten eruit komen te zien en te komen functioneren.



Omdat het exacte programma nog niet is gedefinieerd zijn vooralsnog flexibel in te vullen 'bedrijfsvelden' opgenomen. Deze zijn aan de westzijde kleinschaliger en geven ruimte aan kwalitatief hoogwaardige gebouwen (beeldkwaliteit). Meer naar het oosten zijn de velden grootschaliger en zijn geschikt voor logistiek.

Het meest oostelijke kavel (kadastraal 624) is onderdeel van de grondruil tussen gemeente en Avri. Het aanwezige bosperceel heeft mogelijk natuur- en landschapswaarden en wordt gehandhaafd. Dit geldt ook voor het bosperceel aan de Plettenburglaan.

Tenslotte zijn in de planstructuur ook de oostelijke percelen in Hondsgemet Zuid opgenomen. Het nog onbenutte perceel van Tata is reeds bestemd voor bedrijven. Het perceel dat in gebruik is bij de Motorcrossclub kan bij een aanhoudende vraag naar bedrijventerreinen in de regio, mogelijk worden verplaatst en aangewend voor grootschalige (logistieke) bedrijven. Daarvoor is een wijziging van het omgevingsplan nodig.



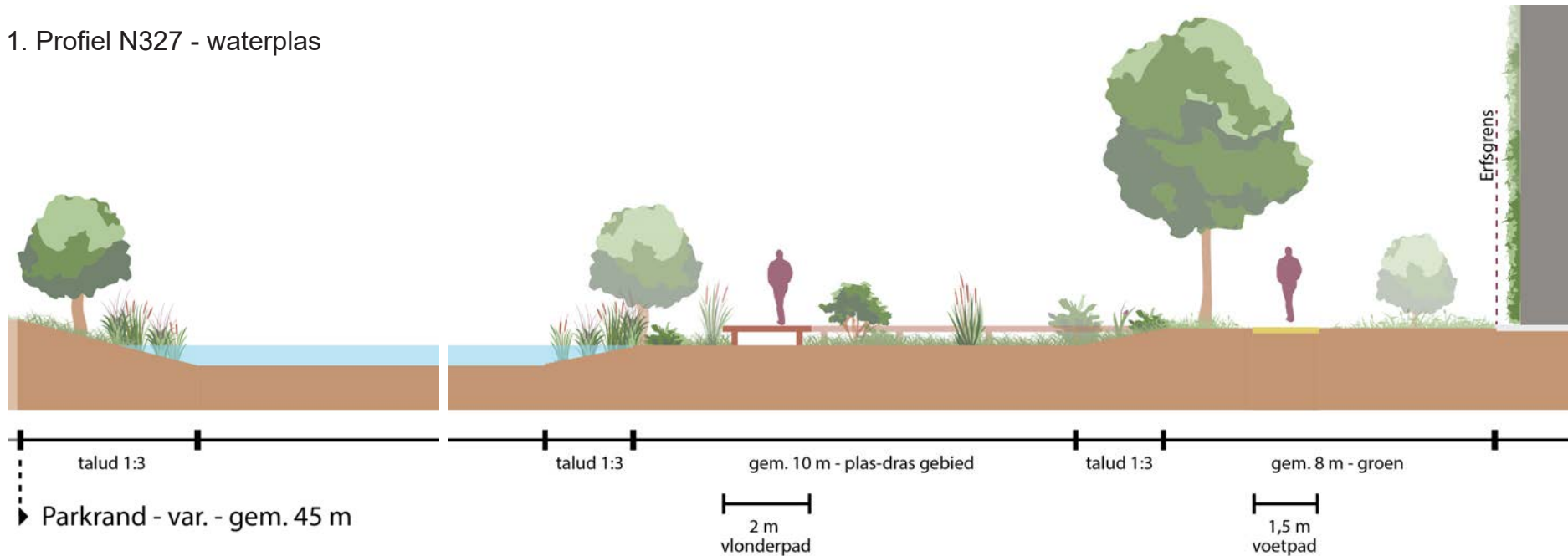


Impressie van de groen- en waterzone tussen de N327 en het bedrijventerrein

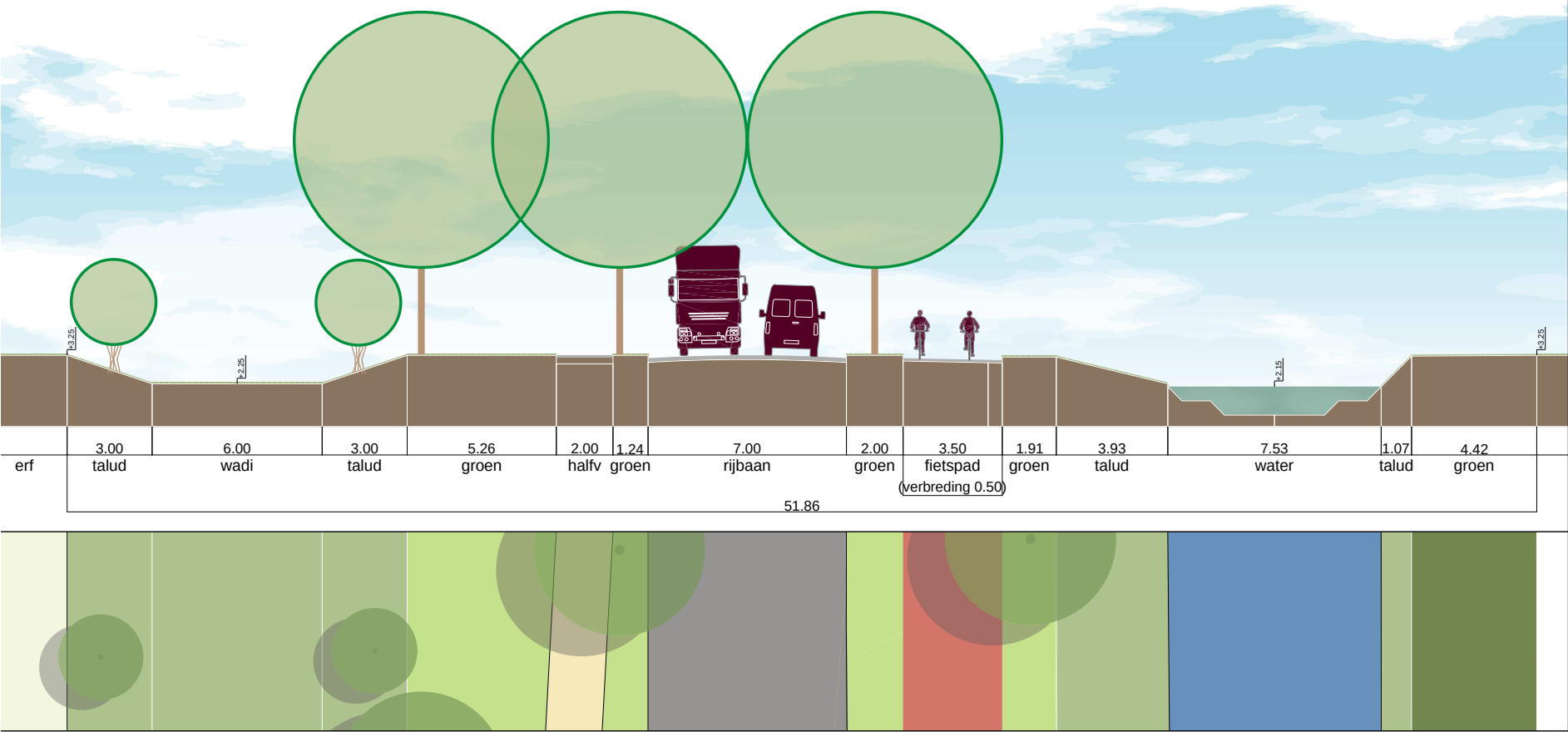
8.5 Profielen



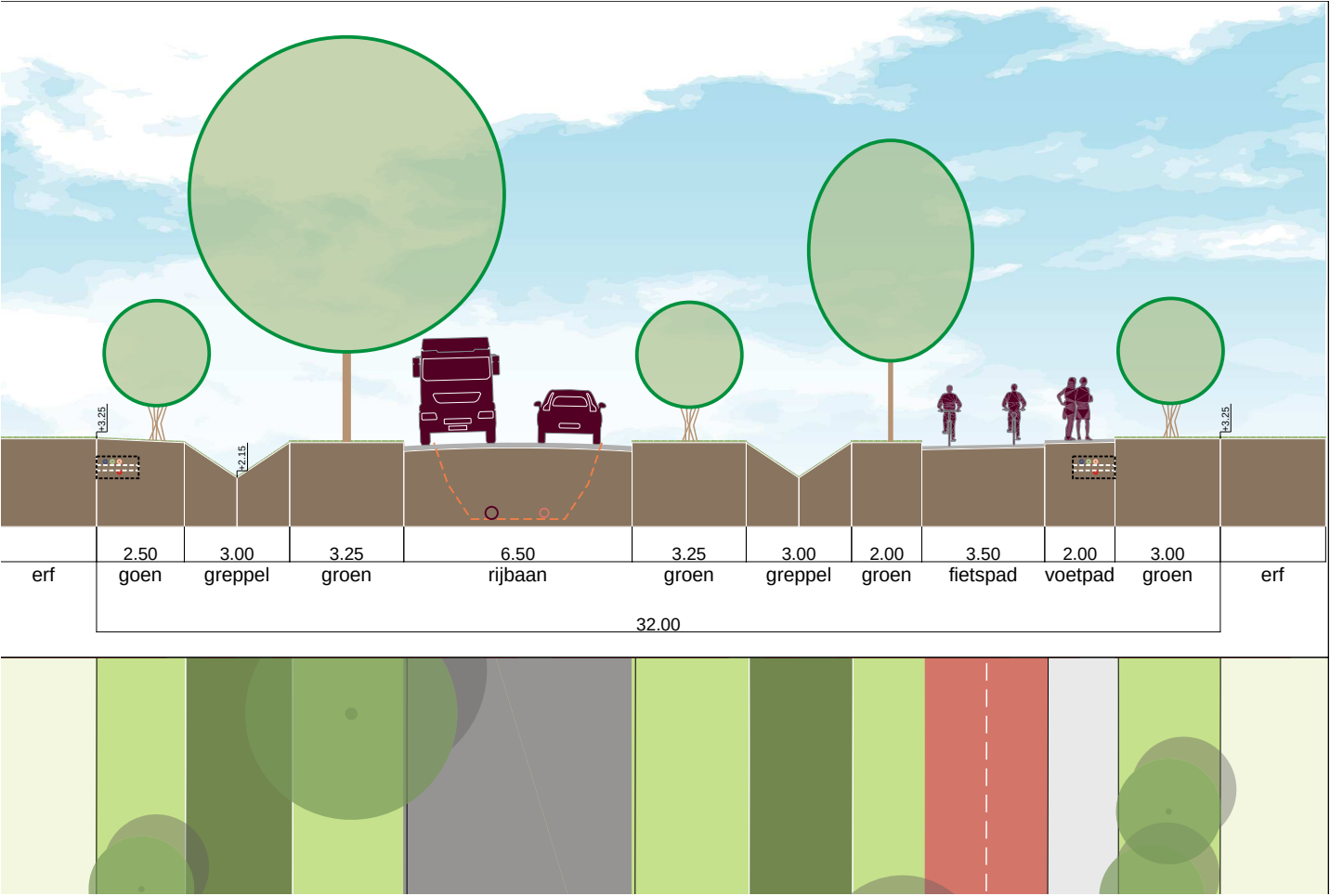
1. Profiel N327 - waterplas



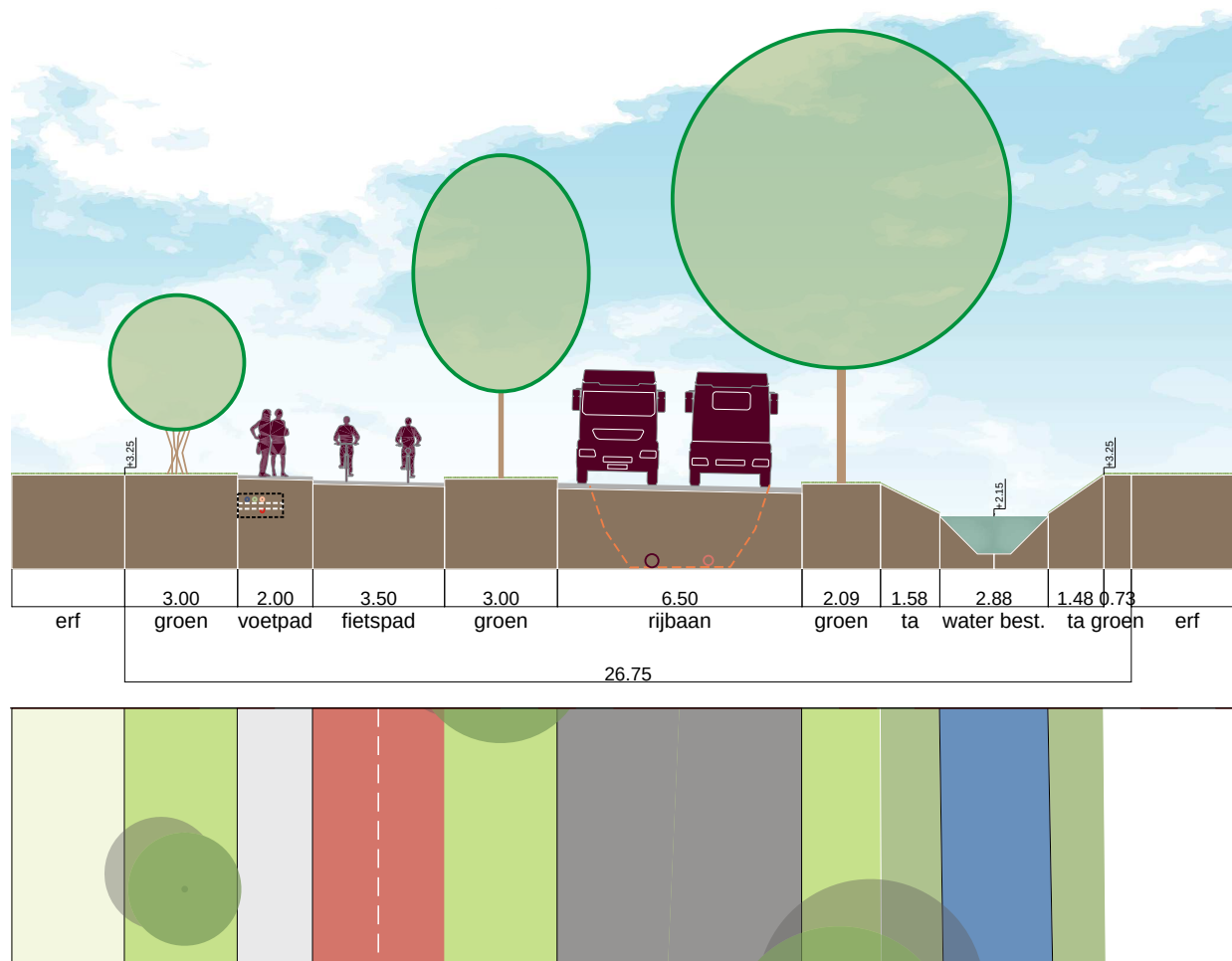
2. Profiel Plettenburglaan



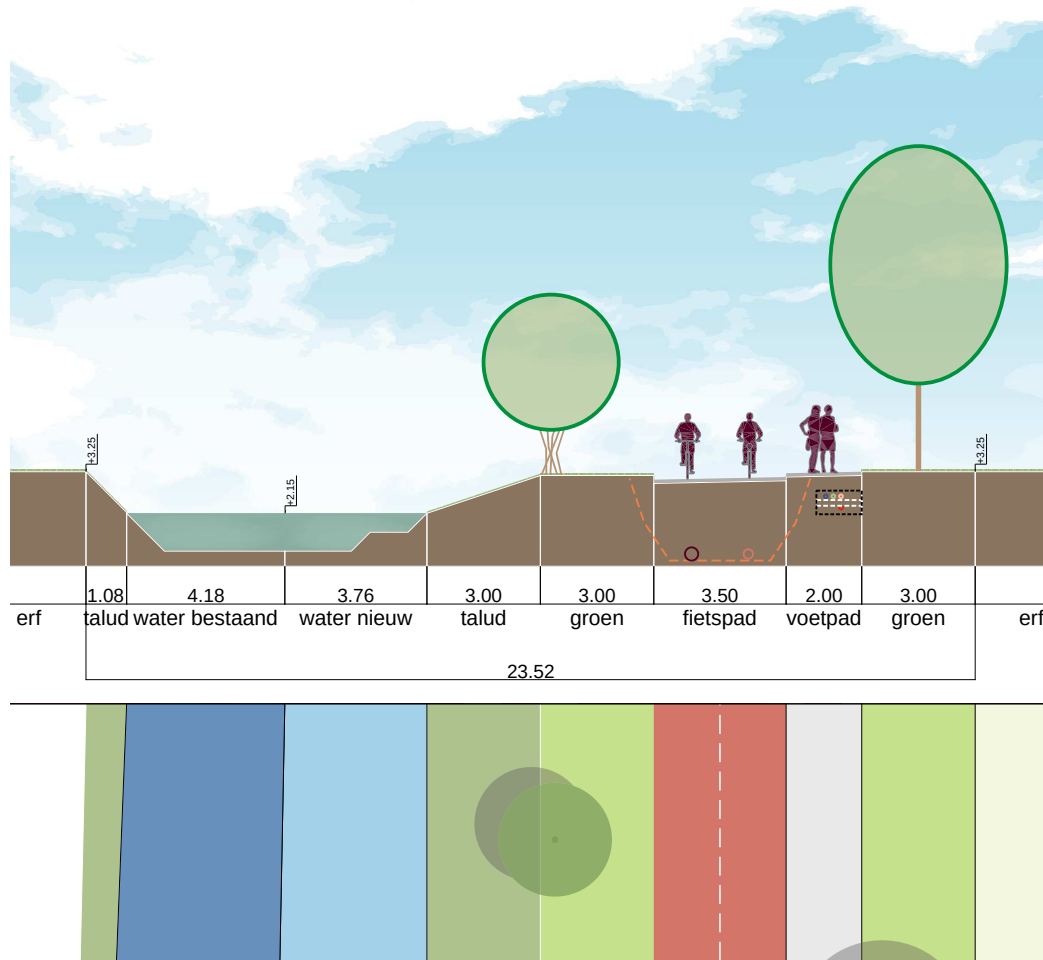
3. Profiel Nieuwe Meersteeg



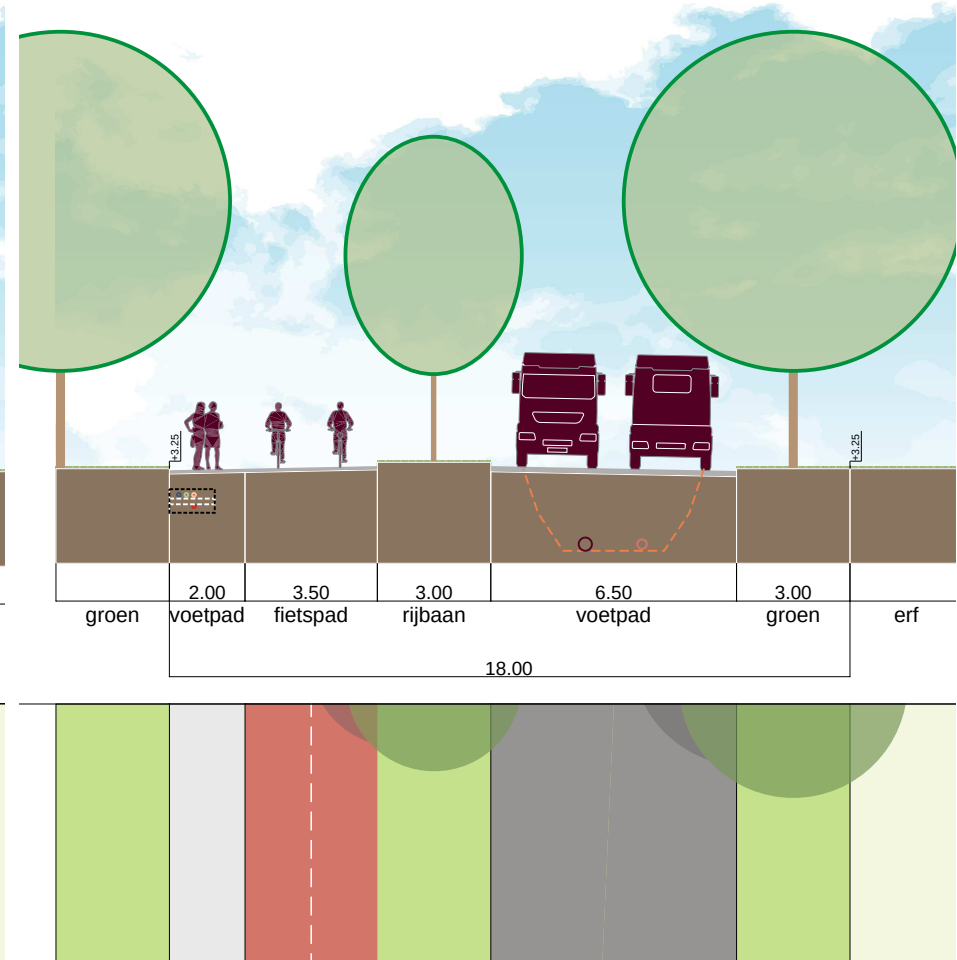
4. Profiel noord-zuidstraat A



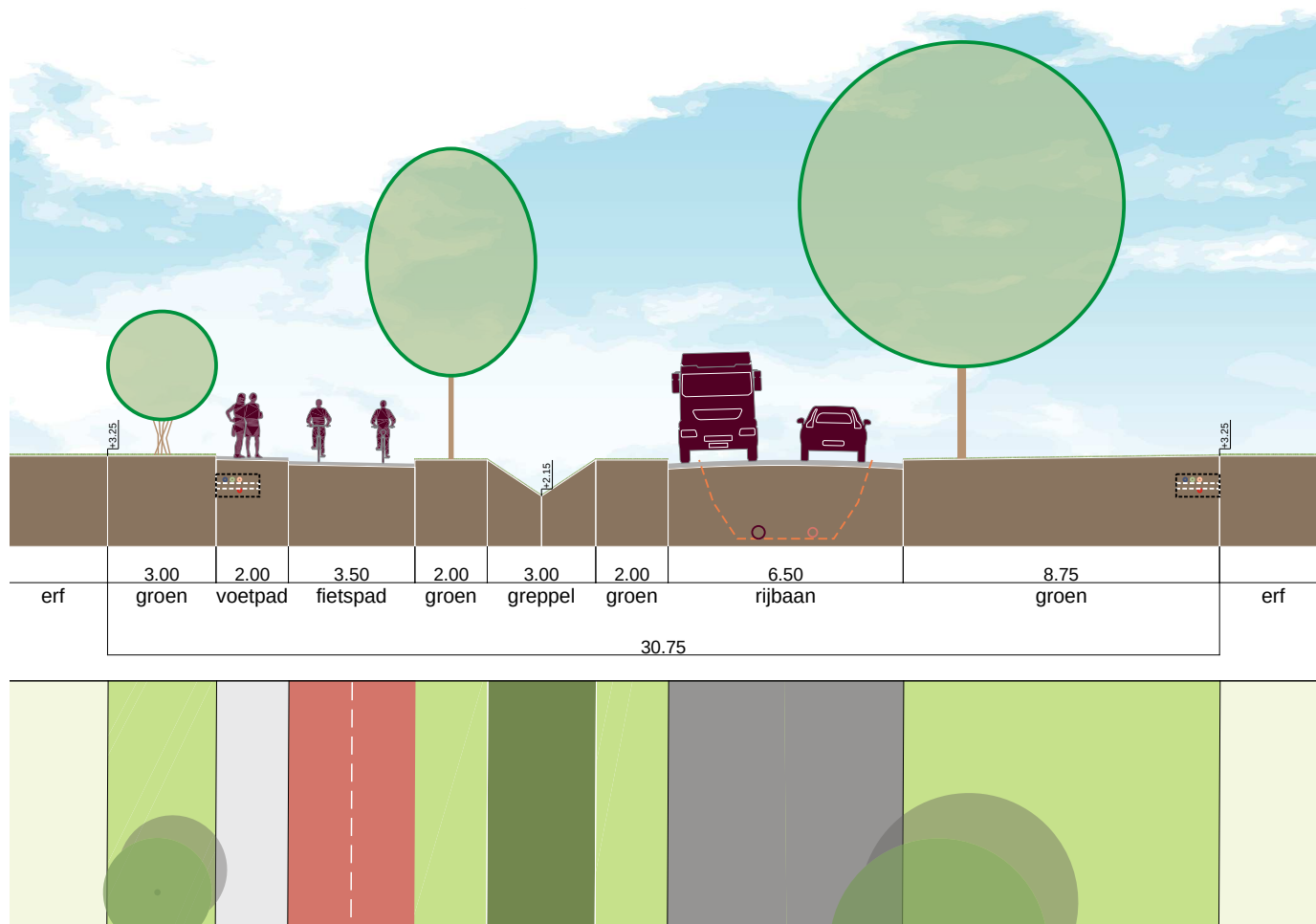
5. Profiel noord-zuidstraat B



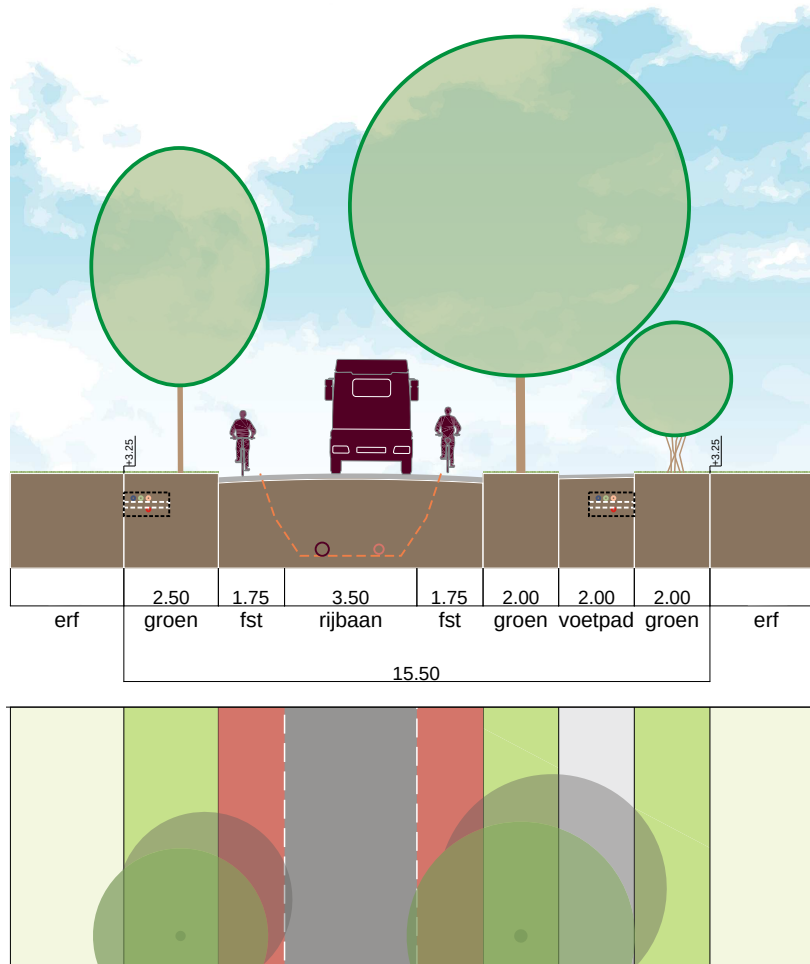
6. Profiel noord-zuidstraat C



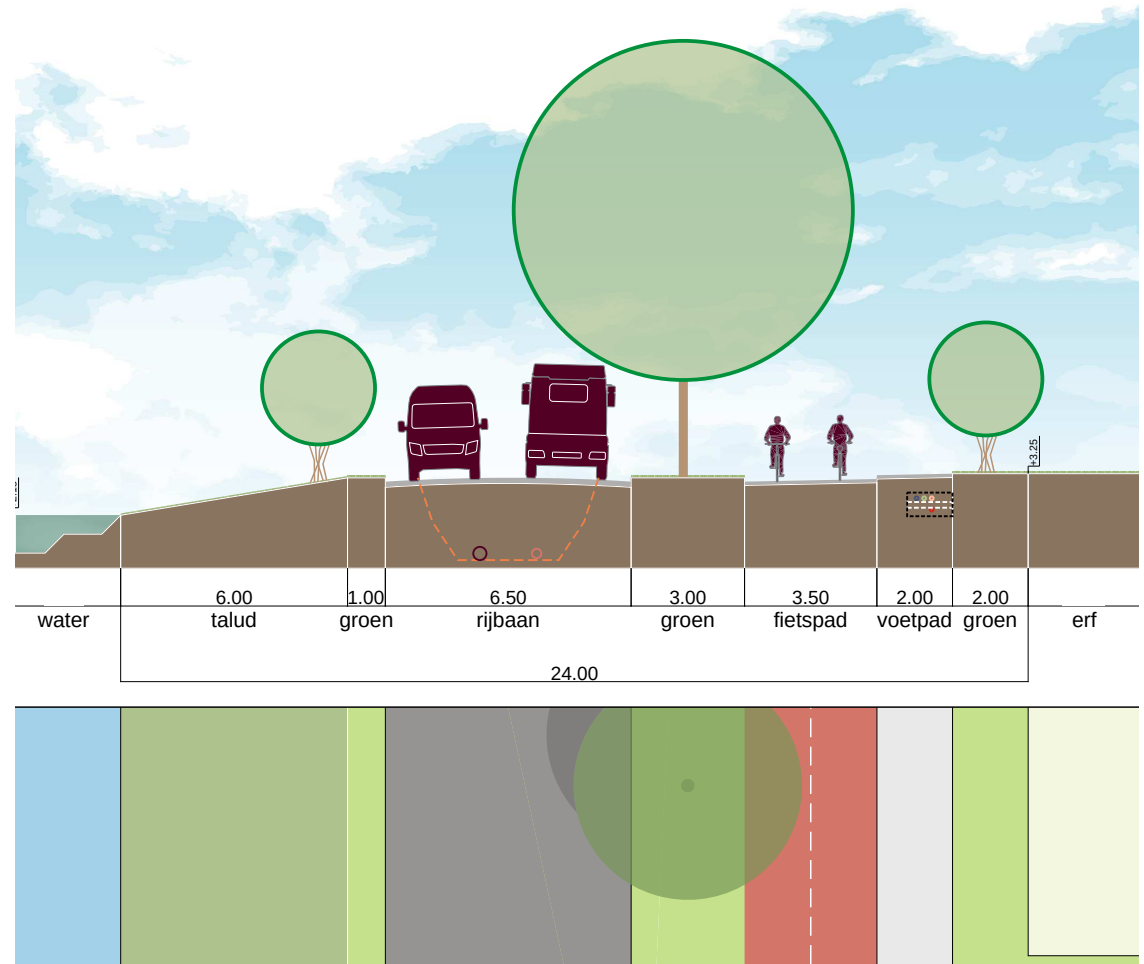
7. Profiel Ringstraat zuid



8. Profiel Lukoil-straat oost-west



9. Profiel Eerste tak



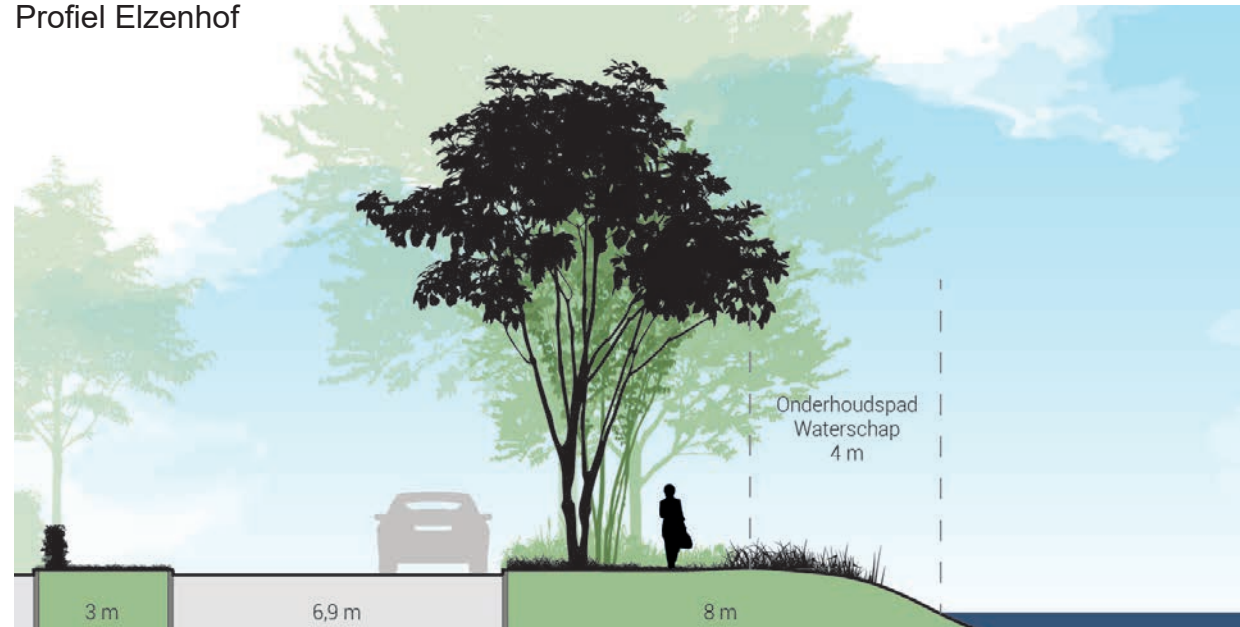
10. Profiel Elzenhof

Door de werkzaamheden aan de N327 wordt de bestaande waterplas bij Hondsgemet Zuid verkleind. Het is zeer de vraag of er op het 'eiland' nog een bedrijfskavel kan worden aangeboden. Daarom en ten behoeve van voldoende waterberging is het denkbaar dat het 'eiland' langs de Elzenhof wordt vergraven.

Daarbij wordt het huidige smalle bermprofiel verbreed tot een recreatieve en ecologische berm, die deel gaat uitmaken van een 'recreatief rondje' in Hondsgemet Zuid. Ter plaatse van de Plettenburglaan wordt een nieuwe voetgangersroute gerealiseerd naar HGN en het tankstation Lukoil. De huidige inrit naar het tankstation komt te vervallen.



Profiel Elzenhof



BIJLAGE VERKENNING NATUURWAARDEN

A: twee grasland percelen. Rondom en op deze graslanden liggen sloten met natuurlijke oevers.

B: grasland.

C: graanakker. Ten noorden, westen en zuiden van het perceel liggen sloten met natuurlijke oevers.

D: twee verruigde graslandpercelen met enkele kruiden, zoals madeliefje, ridderzuring en speerdistel. Op dit perceel liggen dieper gelegen delen, waar water kan blijven staan. Rondom en tussen de percelen liggen sloten met natuurlijke oevers.

E: een perceel waar ten tijde van het veldbezoek suikerbieten werden verbouwd. Rondom liggen sloten met natuurlijke oevers.

F: bosschage met diverse boom- en struiksoorten, zoals beuk, esdoorn, wilgen en braam. De bosschage is dicht begroeid en daardoor moeilijk te betreden voor mensen.

G: maïsakker. Ten noorden, oosten en zuiden liggen sloten met natuurlijke oevers.

H: akker met een ingezaaid kruidenmengsel met onder andere klaver en zonnebloemen. Rondom liggen sloten met natuurlijke oevers.

I: verruigd grasland met enkele kruiden, waaronder gewone smeerwortel en ridderzuring. Tevens zijn een aantal aardappelplanten op ruggen aanwezig. Aan de westkant van het perceel ligt een bosschage met bomen als gewone es en zwarte els.

J: schapenweide. Het gras is kort begraaasd en te midden van het perceel ligt een waterdragende greppel. Ten noorden, oosten en zuiden liggen sloten met natuurlijke

oevers. Ten westen van het perceel ligt een bomenrij met zwarte els.

K: verruigd grasland met ridderzuring. Perceel omsingeld met bomen. Aan de westkant ligt een bosschage met hazelaar en vleugelnootbomen. De bomen aan de noord- en oostkant zijn o.a. uit zoete kers en zwarte els.

L: gemaaid grasland. Te midden van het perceel ligt een greppel met water. Ten noorden, westen en zuiden liggen sloten met natuurlijke oevers.

M: verruigde grassen- en kruidenvegetatie. Tussen de vegetatie zijn open plekken met braakliggende grond en puin aanwezig. Ten noorden, oosten en zuiden van het perceel liggen sloten met natuurlijke oevers.

N: fruitboomgaard met appel en peer. De onderlaag van de boomgaard is volledig dichtgegroeid met bramenstruiken. Ten noorden, westen en zuiden van de boomgaard

zijn sloten met natuurlijke oevers gelegen

O: paardenweide met kort begraaasd gras. Ten zuiden van het perceel is een schuilstal aanwezig, opgebouwd uit een zeecontainer. Rondom de stal liggen enkele betonplaten. Rondom de paardenweide zijn sloten met natuurlijke oevers aanwezig.

P: maïsakker. Rondom de akker zijn sloten gelegen met natuurlijke oevers.

Q: maïsakker. Rondom de akker zijn sloten gelegen met natuurlijke oevers.

R: dierenweide met aan de grenzen meerdere fruitbomen. Te midden van de dierenweide staat een stal, opgebouwd uit houten platen en een rieten dak. Ten zuiden van het perceel ligt een inrit met opgestapelde boomstammen. Ten noorden en zuiden van het perceel liggen sloten met natuurlijke oevers.



De percelen die deel uitmaken van de verkenning. Enkele particuliere eigendommen vallen buiten de verkenning (wit-kruis). De percelen zijn voorzien van de letters A tot en met R.

Soortgroep	Bescherming	Mogelijke functie	Vervolgstep (H4.3)
Planten			
Grondgebonden zoogdieren			
Kleine marterachtigen (bunzing, wezel, hermelijn)	Nationaal	Leefgebied	Marteronderzoek
Steenmarter			
Woelrat			Woelratonderzoek
Vleermuizen	HR	Verblijfplaats boombewonende vleermuizen	Boomholten inspectie/ vleermuisonderzoek
Amfibieën			
Heikikker	HR	Leefgebied	Amfibieënonderzoek
Poelkikker			
Reptielen			
Vissen			
Grote modderkruiper	Nationaal	Leefgebied	Vissenonderzoek
Insecten en andere ongewervelden			
Grote vos	Nationaal	Waardplanten	Dagvlinderonderzoek
Vogels jaarrond beschermd			
Kerkuil			
Steenuil	VR	Leefgebied	Roofvogel- en uilenonderzoek
Buizerd			
Sperwer			
Vogels (Algemeen en jaarrond beschermd indien onvoldoende alternatief)	VR	Leefgebied	Roofvogel- en uilenonderzoek
Bosuil			
Torenvalk			
Vleermuizen algemeen	Potentie	Onderbouwing	
Massawinterverblijfplaats (gewone dwergvleermuis)	Nee	Geen hoge bebouwing met bufferende vermogen	
Essentiële vliegroute	Ja	Aantasting van lijnvormige structuren	
Essentieel foerageergebied	Ja	Aantasting van groenstructuren	

Gebiedsbescherming	Afstand	Mogelijke effecten	Vervolgstep (H4.3)
Natura 2000	4,1 km	Stikstof	Stikstofonderzoek
Gelders Natuurnetwerk	1 km	Geen	
Groene ontwikkelingszone	1 km	Geen	
Weidevogelgebied	6,4 km	Geen	
Ganzenrustgebied	4,2 km	Geen	
Houtopstanden	Onderdeel	Uitzondering	Vervolgstep (H4.3)
Eenheid van >1000 m²	Aanwezig	Ja	n.v.t.
Bomenrij van >20 bomen	Aanwezig	Ja	n.v.t.

Zorgplicht	Effecten	Vervolgstep (H4.4)
Algemene zorgplicht	Ja	Algemene maatregelen
Specifieke zorgplicht soorten	Ja	Maatregelen exoten
Specifieke zorgplicht Natura 2000-gebieden	n.v.t.	
Specifieke zorgplicht houtopstanden	n.v.t.	

In de tabel is weergegeven welke functies en effecten zijn beoordeeld, en welke vervolgstappen en maatregelen worden geadviseerd.

Bron: Blom Ecologie:
Quicksan Natuur Meersteeg
e.o te Geldermalsen, 31 oktober 2024.

