

## Raadsvoorstel

Datum vergadering	24 juni 2025
Registratie nummer	2012623
Voorstelnummer	RV2025-063
Portefeuillehouder	Rutger van Stappershoef
Onderwerp	Masterplan bedrijventerrein Hondsgemet Noord
Bijlage	1. Masterplan Hondsgemet Noord 2. Grondexploitatieberekening (geheim) 2012636

---

### Onderwerp

Masterplan bedrijventerrein Hondsgemet Noord

### Beslispunten

1. Het Masterplan voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Hondsgemet Noord vast te stellen.
2. De gewijzigde grondexploitatie (geheim) Hondsgemet vast te stellen

### Inleiding

Gemeente West Betuwe heeft de ambitie om het bedrijventerrein Hondsgemet Noord te ontwikkelen, met het doel de lokale en regionale economie te versterken en bij te dragen aan de verduurzaming van de regio. Dit Masterplan bevat de strategische en ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van het terrein, waarbij aandacht is voor de mobiliteit (N327), energiebehoefte, natuur inclusief bouwen en de waterberging. In dit voorstel wordt de gemeenteraad verzocht het Masterplan Bedrijventerrein Hondsgemet Noord vast te stellen, waarin de richting en uitvoering van de ontwikkeling van het terrein wordt vastgelegd.

### Besluitgeschiedenis

2007-09-25: Het college van burgemeester en wethouders neemt een voorbereidingsbesluit voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Hondsgemet Noord.

2024-06-18: Het college van burgemeester en wethouders stelt het projectplan voor de ontwikkeling van Hondsgemet Noord vast.

### Beoogd effect

Het beoogde effect van het Masterplan is het realiseren van een duurzaam, economisch gedreven bedrijventerrein in Hondsgemet Noord dat bijdraagt aan de regionale economische groei, de verduurzaming van de regio, en een optimale verkeersinfrastructuur rondom de

N327. Dit moet een goede aansluiting bieden voor bedrijven, lokaal en regionaal, terwijl het tegelijkertijd inspeelt op de urgente vraagstukken op het gebied van energie, mobiliteit, en klimaat.

## **Argumenten**

1.1 Het Masterplan past binnen het economisch profiel van de regio:

Het bedrijventerrein speelt in op de regionale vraag naar bedrijvigheid en kan bedrijven van verschillende schaalgrootten huisvesten, van klein MKB tot grotere regionale bedrijven en logistieke centra.

1.2 Het Masterplan voorziet duurzame energieoplossingen:

Er wordt ingezet op alternatieve energieoplossingen zoals de aanleg van een privaat net of uitbreiding van bestaande netwerken om in de energiebehoefte van de bedrijven te voorzien. Dit is cruciaal voor de ontwikkeling van het terrein, omdat zonder voldoende energievoorziening bedrijven zich niet kunnen en zullen vestigen.

1.3 Het Masterplan voorziet in een duurzame ontsluiting:

De geplande optimalisatie van de N327 en de bijbehorende verkeersstructuur zorgen ervoor dat de verkeersdruk goed beheersbaar blijft, wat van essentieel belang is voor de aantrekkelijkheid van het terrein.

1.4 Het Masterplan voorziet in klimaatadaptatie:

De ruimtelijke inrichting houdt rekening met de ambities voor klimaatadaptatie, biodiversiteit, en waterberging, waardoor het terrein niet alleen economisch maar ook ecologisch toekomstbestendig is.

1.5 Het Masterplan voorziet in een flexibele en kwaliteitsvolle invulling van de bedrijfspelden:

Verschillende soorten bedrijven kunnen worden gehuisvest afhankelijk van hun behoefte en schaalgrootte.

1.6 Door de vaststelling van het Masterplan Bedrijventerrein Hondsgemet Noord door de gemeenteraad, worden duidelijke uitgangspunten geformuleerd voor verdere planvorming en uitvoering:

Dit draagt bij aan transparantie, bestuurlijke legitimatie en biedt duidelijkheid aan betrokken partijen, zoals inwoners, ontwikkelaars en samenwerkingspartners.

2.1 Het Masterplan heeft effect op de grondexploitatie

Het college heeft geheimhouding opgelegd op de grondexploitatie, maar de gemeenteraad moet de aangepaste versie ervan alsnog vaststellen. Als er inhoudelijke aanpassingen zijn in het plan – bijvoorbeeld veranderingen in het bouwprogramma of in de infrastructuur – of andere veranderingen met financiële gevolgen, dan moet de gemeenteraad deze opnieuw goedkeuren. Om duidelijk te maken wanneer een wijziging financieel belangrijk genoeg is om

opnieuw voor te leggen, worden hierover afspraken vastgelegd in de financiële verordening. Deze regels gelden voor de hele begroting en jaarrekening.

## **Kanttekeningen**

1.1 Er is een risico dat de noodzakelijke verkeersoptimalisatie (zoals de aanpassing van de N327) vertraging oploopt:

Dit kan leiden tot tijdelijke verkeersbelemmeringen die de aantrekkelijkheid van het terrein beïnvloeden waardoor de potentiële verkoop stagneert.

1.2 Het succes van het bedrijventerrein hangt sterk af van de energievoorziening:

De beschikbaarheid van voldoende energie, met name in het licht van de energietransitie en netcongestie, moet zorgvuldig worden bewaakt.

1.3 Aandacht voor natuur en waterberging zijn essentieel:

Er moet blijvende aandacht zijn voor de uitvoering van de natuur inclusieve maatregelen en de waterberging, vooral bij de inrichting van de groene en blauwe zones langs de N327.

## **Financiën**

Voor Hondsgemet Noord is op 1 januari 2019 een grondexploitatie gestart. Dit is een normatieve grondexploitatie. Volgens de regels uit de notitie Grondbeleid 'Besluit Begroting Verantwoording' (BBV) moet de begroting voor dit project elk jaar worden herzien.

De commissie BBV heeft in de notitie Gebeurtenissen na balansdatum" uitgelegd dat gebeurtenissen die ná de balansdatum plaatsvinden, maar wel meer duidelijkheid geven over de situatie op de balansdatum, moeten worden meegenomen in de jaarrekening. Dit geldt alleen als die informatie belangrijk (materieel) is voor een goed inzicht in de jaarrekening en het jaarverslag.

Of de gevolgen van een herziening van de grondexploitatie in de jaarrekening verwerkt moeten worden, hangt dus af van de vraag of het om informatie gaat over de feitelijke situatie op de balansdatum. Gaat het om inhoudelijke wijzigingen in het plan – zoals aanpassingen in het bouwprogramma of veranderingen in de infrastructuur – die pas in het nieuwe jaar door de gemeenteraad moeten worden goedgekeurd, dan hebben deze geen invloed op de feitelijke situatie op de balansdatum. Op basis van het Masterplan is de grondexploitatie nu geactualiseerd. Daarbij zijn de potentiële opbrengsten en uitgiftemo gebaseerd op onderzoek van Buck Consultants en alle uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het Masterplan. Een voorwaarde voor de verkoop van de grond is een goede ontsluiting en tijdige energievoorziening. Onder een goede ontsluiting wordt verstaan de afwikkeling van het (vracht)verkeer naar de snelweg. Daarom is de aanpassing van de N327 een vereiste voor de ontwikkeling. De kosten van deze aanpassing zijn substantieel. In het kader van kostenverhaal kan een deel van de aanpassing worden toegerekend op basis van PPT-criteria (Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid) aan Hondsgemet Noord.

De grondexploitatie laat een positief resultaat zien, waardoor ook een forse bijdrage aan de realisatie van de aangepaste N327 kan plaatsvinden. In het kader van de onderhandelingspositie, is de grondexploitatieberekening (bijlage 3) onder geheimhouding ter inzage gelegd.

### Communicatie

Voorafgaand aan het raadsbesluit heeft participatie plaatsgevonden in de vorm van een informatiebijeenkomst voor ondernemers en inwoners, waarin het masterplan, de optimalisatie van de N327 en de netcongestie zijn toegelicht. Daarnaast zijn gerichte gesprekken gevoerd met het parkmanagement van Hondsgemet Zuid, gevestigde bedrijven op Hondsgemet Noord (zoals Avri en Bron) en enkele particuliere grondeigenaren.

Voor de verdere uitwerking van het plan zullen er regelmatig informatiebijeenkomsten worden georganiseerd voor ondernemers, bewoners en andere belanghebbenden. Het is belangrijk om de communicatie met de regio, bedrijven en andere betrokkenen voort te zetten en hen te blijven betrekken bij de voortgang van het plan.

### Uitvoering en Planning

Activiteiten	Tijdslijn	Bestuurlijke Data
Afronden Masterplan	Mei - Juni 2025	Raadsbesluit Masterplan: 24 juni 2025
Uitwerken van de ruimtelijke indeling en programmatische invulling van het bedrijventerrein en nader onderzoek oplossingsrichtingen voor verkeersoptimalisatie N327, netcongestie, inpassen Lukoil en overige bestaande bedrijven.	Juni - December 2025	Bestuurlijk overleg voor goedkeuring uitwerking Masterplan: December 2025
Planologische procedure	januari - December 2026	Bestuurlijke besluitvorming over vergunningen: December 2026
Start met uitgifte van bedrijfskavels	Juni 2027	n.v.t.

### Risicoparagraaf

Risico	Omschrijving	Kans	Effect	Mitigatie
Financieel risico	De investeringen in infrastructuur en verduurzaming	Groot	De investeringen in infrastructuur en	Opstellen van een gedetailleerd financieel plan en verkennen van externe

22 mei 2025

Kenmerk 2012623/2012637

---

	kunnen hoger uitvallen dan begroot.		verduurzaming kunnen hoger uitvallen dan begroot.	financieringsbronnen (rijk en provincie).
Vertraging in uitvoering	Vergunningstrajecten, afstemming met grondeigenaren of technische complicaties kunnen leiden tot vertraging.	Middel	Latere uitgifte van gronden leidt tot een verschuiving van inkomsten naar latere jaren, wat de exploitatie onder druk zet.	Zorgvuldige planning, tijdige afstemming en actief risicomanagement.

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe

de secretaris,  
Philip Bosman

de burgemeester,  
Servaas Stoop