Memo

referentienummer
datum 24 april 2024
aan Erik Dekkers
van Ties Peelen
kopie Esther de Koning-Barten
Cor van Tilburg
projectnummer 0480348.100
project Dombosch omgevingsplan
betreft Uitgangspuntennotitie Omgevingsplan Dombosch

Algemeen

Het opstellen van één omgevingsplan met alle regels over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving is een grote opgave. Alle bestemmingsplannen en veel lokale verordeningen moeten daarvoor worden omgezet naar een omgevingsplan. Daarnaast moet het omgevingsplan ook voldoen aan de instructieregels vanuit het Rijk, de provincie en de waterschappen en moet de gemeente ook de bruidsschatregels een plek geven in het omgevingsplan. Om dit haalbaar te maken zal er daarom vanaf 1 januari 2024 een overgangsperiode zijn tot 1 januari 2032. Tijdens deze overgangsperiode kan de gemeente stapsgewijs toewerken van een omgevingsplan van rechtswege naar één definitief omgevingsplan voor het gehele ambtsgebied. Deze omzetting kan stapsgewijs gebeuren. Zowel gebiedsgericht als themagewijs, totdat het gehele grondgebied is gedekt en alle relevante onderdelen uit de verordeningen en het tijdelijke deel op een gewenste manier een plek hebben gekregen in het nieuwe definitieve omgevingsplan. De gemeente Geertruidenberg heeft de keuze gemaakt om het omgevingsplan gebiedsgericht om te zetten, aan de hand van de deelgebieden van de Omgevingsvisie, die in 2021 is vastgesteld. Het bedrijventerrein Dombosch vormt de eerste deeluitwerking. De reden hiervoor is dat het deelgebied Dombosch al eerder de pilot-status heeft gekregen als het gaat om het oefenen met verschillende aspecten van de Omgevingswet en de gedateerdheid van het vigerend bestemmingsplan Dombosch (2009).

Het doel van deze uitgangspuntennotitie is het weergeven van de uitgangspunten voor het opstellen van het omgevingsplan Dombosch. Deze uitgangspunten zijn opgehaald in aparte sessies met het ambtelijke apparaat, het college van Burgemeester en Wethouders (14 februari 2023) en de gemeenteraad (14 februari en 2 maart 2023). In deze uitgangspuntennotitie worden algemene, inhoudelijke en procesmatige uitgangspunten weergegeven. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de beoogde planning en de wijze waarop de procedure en de communicatie richting de omgeving wordt vormgegeven.

Algemene uitgangspunten

- Invoeringsstrategie: ***consoliderend***
  In het Plan van Aanpak is beschreven dat ten aanzien van de implementatie van de Omgevingswet is gekozen voor een vernieuwende invoeringsstrategie. Dit houdt in dat de gemeente de Omgevingswet gebruikt voor een forse vernieuwingsslag. Maar het wordt geaccepteerd dat dit niet op alle onderdelen mogelijk is. Vanwege de complexiteit van de implementatie van de Omgevingswet en de transitie van bestemmingsplannen naar een omgevingsplan is ervoor gekozen om stapsgewijs naar een vernieuwende invoeringsstrategie toe te werken. Voor het omgevingsplan Dombosch, de eerste deeluitwerking, wordt voor een **meer consoliderende invoeringsstrategie**

Dit document is vertrouwelijk. Bezoek onze website voor de volledige disclaimer: Algemene voorwaarden en privacyverklaring

gekozen en de noodzakelijke wetswijzigingen door te voeren. Nieuwe inzichten die gemakkelijk meegenomen kunnen worden in het omgevingsplan of als er bestaande regels zijn die echt knellen of niet meer gewenst zijn worden natuurlijk wel direct meegenomen/aangepast.

- Ambitieniveau: ***Ambitieus visie – specifieke onderwerpen/thema's***
  De voorkeur voor het ambitieniveau kan hiermee het best samengevat worden als overwegend beleidsneutraal, aangevuld met ambitie op een aantal specifieke thema's (zoals onder de inhoudelijke uitgangspunten aan bod komen).
  Dit houdt in dat de transitie naar het omgevingsplan Dombosch op een eenvoudige wijze wordt ingericht (de huidige situatie, zoals in het bestemmingsplan en de toekomst- en omgevingsvisie is vastgelegd) en dat op bepaalde thema's op een hoger ambitieniveau (dan vastgelegd in de toekomstvisie en omgevingsvisie) worden uitgewerkt.

- Serviceniveau: ***Redelijk servicegericht***
  In het plan van aanpak en tijdens ambtelijke werksessies is aangegeven dat het gewenste serviceniveau 'redelijk servicegericht' is. In dat kader wordt geadviseerd in ieder geval de top 10-activiteiten (de 10 activiteiten waarvoor het meest een aanvraag wordt gedaan) inzichtelijk te maken en hier toepasbare regels van te maken. De toepasbare regels zelf maken geen onderdeel uit van het omgevingsplan, maar zijn een vertaling van de daar onderliggende juridische regel(s), naar vragenbomen om inwoners te bedienen op het DSO. Het opstellen van toepasbare regels kan pas nadat er juridische regels zijn vastgesteld. Hiervoor is dan ook geen bestuurlijke besluitvorming nodig.

- Verordeningen en beleidsregels: ***consoliderend/neutraal over***
  De regels uit het omgevingsplan voldoen aan de instructieregels die het rijk stelt in het Besluit kwaliteit leefomgeving en die de provincie stelt in de omgevingsverordening. De lokale verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving zijn in beeld gebracht. Per verordening moet nog een afweging gemaakt welke regels er wel en niet in het omgevingsplan moeten komen. De regels uit de lokale verordening worden op een later moment in het omgevingsplan geïntegreerd.

Procesmatige uitgangspunten

- De gewenste rol van de raad gedurende het proces voor het opstellen van het omgevingsplan Dombosch is om ***op voorhand mee te denken***: de raad stelt de uitgangspuntennotitie vast. Het college stelt het omgevingsplan Dombosch in concept op. De raad geeft feedback tijdens een feedbackronde voordat het omgevingsplan ter inzage wordt gelegd. Daarnaast wordt de raad meegenomen en bevraagd over missende thema's. Tot slot stelt de raad het omgevingsplan Dombosch vast.

- De gemeenteraad heeft op 24 februari 2022 de notitie Burgerparticipatie vastgesteld. Hierin is opgenomen dat bij een omgevingsplan een motiveringsplicht geldt. In de voorbereiding van het omgevingsplan moet worden aangegeven hoe ***participatie*** bij het omgevingsplan wordt vormgegeven. Onderdeel van deze uitgangspuntennotitie is een participatieplan. Deze is als bijlage 1 bijgevoegd.

Inhoudelijke uitgangspunten

In het Plan van Aanpak is beschreven dat per deeluitwerking van het omgevingsplan inhoudelijke keuzes worden gemaakt. Voor het omgevingsplan Dombosch worden in voorliggende uitgangspuntennotitie de inhoudelijke keuzes vastgelegd. De keuzes zijn gemaakt naar aanleiding van de ambtelijke en bestuurlijke sessies. Deze keuzes zijn niet in beton gegoten. In de loop van de tijd, passend bij het moment, kunnen de keuzes veranderen, komen te vervallen of worden aangevuld met nieuwe keuzes.

(Tijdelijk) Wonen

- Om een actueel beeld te schetsen is het noodzakelijk om een inventarisatie uit te voeren voor de aanwezige bedrijfswoningen. Ten aanzien van bedrijfswoningen is het uitgangspunt om het aantal bedrijfswoningen te verminderen. Concreet houdt dit in dat bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan, maar ***géén nieuwe bedrijfswoningen*** meer mogelijk te maken op het bedrijventerrein. Het verminderen van het aantal bedrijfswoningen wordt bewerkstelligd door een uitsterfregeling en/of door middel van (persoonsgebonden) overgangsrecht.

- Op 8 april 2021 stemde raad in om short- en midstay van ***internationale medewerkers*** op toe te staan op of aan de rand van bedrijventerrein. Om hier kaders voor te stellen zijn ook kwalitatieve eisen voor huisvesting van internationale medewerkers vastgesteld. Dit wil niet zeggen dat deze gebiedsvreemde functie op Dombosch is toegestaan. Onderzocht moet worden of dit haalbaar is ten aanzien van effecten vanwege geluid, geuroverlast, externe veiligheid en dergelijke. In eerste instantie moet de wens om internationale medewerkers (tijdelijk) te huisvesten aan de randen van het bedrijventerrein concreet worden gemaakt. Belangrijk is dat dit op een breed vlak wordt geaccepteerd. Om deze reden is het doorlopen van een participatieproces noodzakelijk.
  Indien blijkt dat het wenselijk is en er daadwekelijk ruimte voor is, moet worden vastgelegd op welke wijze het toestaan van (tijdelijke) huisvesting van internationale werknemers in het omgevingsplan Dombosch wordt geborgd.
  Op basis van de vastgestelde kwalitatieve eisen, het ‘Afsprakenkader arbeidsmigranten regio West-Brabant‘ en ‘Gezonde woon- en leefomgeving Arbeidsmigranten West-Brabant, Leidraad voor een gesprek over (nieuwe) huisvestingslocaties’ worden regels opgenomen in het omgevingsplan. Uitgangspunt voor het Omgevingsplan Dombosch is dat de beleidsregels als ‘open norm’ worden ingepast in het omgevingsplan. Dit houdt in dat met een dynamische verwijzing wordt verwezen naar de beleidsregels.

- Niet alleen effecten vanwege milieubelastende activiteiten van bedrijven op de bedrijfswoningen zijn relevant bij het huisvesten van internationale werknemers, maar ook de **(sociale) veiligheid** op het bedrijventerrein. Het betreft hier de veiligheid voor zover het de fysieke leefomgeving raakt en het geen bevoegdheid is van de Burgemeester, zoals openbare orde (APV en bijzondere wetten). Het aspect (sociale) veiligheid dient nog nader worden uitgewerkt. Onderzocht moet worden welke regels ten aanzien van (sociale) veiligheid op het bedrijventerrein wenselijk en haalbaar zijn om op te stellen. Logischerwijs wordt dit samen met het vertalen van de lokale verordeningen uitgevoerd.

Toekomstige ontwikkelruimte voor bedrijven

- Ten aanzien van ***toekomstige ontwikkelruimte voor bedrijven*** dient de Toekomstvisie Dombosch als uitgangspunt. Bedrijven krijgen meer ontwikkelruimte. Het bieden van ruimte kan op verschillende manieren:
  - het toestaan van een hogere bouwhoogte;
  - toestaan van een flexibele indeling van bedrijfspercelen;
  - schaalvergroting van bestaande bedrijven mogelijk maken;
  - functiewijziging mogelijk maken.

  Van belang is dat ontwikkelingen passend moeten zijn voor wat betreft milieueisen, mede vanwege de omliggende woonwijken. Indien ontwikkelruimte passend is, kan in het omgevingsplan ruimte worden geboden. In de basis worden de bestaande rechten (op basis van

het vigerend bestemmingsplan) direct toegestaan. Hoe er met de verschillende manieren van het bieden van ontwikkelruimte om moet worden gegaan in het omgevingsplan komt, zover concreet, hieronder aan bod.

- In de Toekomstvisie Dombosch Werkt! is het uitgangspunt beschreven dat bestaande ***detailhandel*** is toegestaan en dat nieuwe detailhandel moet worden geconcentreerd in de voorzieningenzone en op specifieke plekken in de bedrijfszone (aanduidingszone detailhandel). Dit uitgangspunt wordt overgenomen in het omgevingsplan.

- ***Bouwhoogte*****:** de huidige bouwhoogte van maximaal 15 meter wordt over het algemeen te beperkend (te laag) gevonden. Het toestaan van een grotere bouwhoogte kan schaalvergroting van bedrijven mogelijk maken, waardoor de bestaande bedrijven meer levensvatbaar worden. Het is denkbaar om (aanvullend op de bestaande maximale bouwhoogtes uit het bestemmingsplan) op delen een maximale bouwhoogte van circa 20 meter toe te staan en daar bovenop een met een vergunningplicht een afwijkingsmogelijkheid toevoegen om een bouwhoogte van maximaal 30 meter toe te staan.
- De wens is om de algemene maximale bouwhoogte te verhogen en naar 18 of 21 meter te brengen waarbij:
    - rondom de bestaande woonwijk wel een zone met een maximale bouwhoogte van 15 meter wordt aangehouden;
    - Bij bepaalde accenten (waar hoge bebouwing gewenst is, bijvoorbeeld bij de rand van de A27) kan een minimale bouwhoogte worden opgenomen.
- Daarnaast is kunnen afwijkingsmogelijkheden worden toegevoegd om ook af te kunnen wijken van de algemene maximale bouwhoogte (tot een maximum van bijvoorbeeld 30 meter). Om dergelijke regels te stellen moet worden onderzocht:
    - of een voorwaarde kan worden toegevoegd dat een hogere bouwhoogte kan worden toegestaan als de menselijke maat (ten opzichte van het straatprofiel) aangehouden wordt. Dat wil zeggen dat de afstand tussen hoofdgebouwen, straatprofiel en de hoogte van hoofdgebouwen in de juiste verhouding moet staan. Dit kan middels een vergunningplicht met beoordelingsregels in het omgevingsplan;
    - of er een mogelijkheid bestaat om de maximale bouwhoogte niet vast te leggen maar een algemene afwijking met voorwaarden opnemen wanneer hoger bouwen (dan de algemene maximale bouwhoogte) kan worden toegestaan. Bijvoorbeeld: transportbewegingen (geen belemmeringen voor de verkeersafwikkeling), passend binnen beeldkwaliteit en/of aansluitend op bestaande bouw;
    - of er mogelijkheden zijn om voorwaarden stellen zijn bij het toestaan van een hogere bouwhoogte (dan de algemene maximale bouwhoogte), bijvoorbeeld door het stellen van eisen voor:
        - multifunctioneel gebruik van dakoppervlakte. Denk hierbij aan groene daken (in kader van biodiversiteit en klimaatadaptatie), en/of opwekking van duurzame energie (zoals zonnepanelen);
        - kwaliteitseisen ten aanzien van duurzaamheid, hitte en beeldkwaliteit;
        - kwaliteitseisen ten aanzien van esthetiek (bijvoorbeeld: gevelverlichting, reclame, kleurgebruik);
    - bij het toestaan van een hogere bouwhoogte is het doorlopen van een participatieproces noodzakelijk;
    - aandachtspunt voor het toestaan van ontwikkelruimte op het bedrijventerrein, door bijvoorbeeld een hogere bouwhoogte toe te staan, is **verkeer en parkeren**. De huidige parkeerambities kunnen belemmerend werken bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In het huidig parkeerbeleid gelden afwijkingsbevoegdheden om af te wijken van de parkeerregels. In het omgevingsplan wordt het parkeerbeleid, inclusief de afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

- ***Verkaveling*****:** de verkaveling van het bedrijventerrein sluit niet meer aan bij huidige vereisten voor bedrijvigheid. De wens is om de verkaveling flexibeler in te delen en qua maat en schaal passend te

maken om een goed vestigingsklimaat voor bedrijven in de toekomst te behouden. Hier hoort ook het aantrekkelijker maken van de omgeving (inrichting van de openbare ruimte) bij.
    - In het omgevingsplan ruimte bieden voor clusteren van voorzieningen (bijvoorbeeld clustering van parkeren voor meerdere bedrijven).
    - Eisen stellen ten aanzien van uitbreiding /herverkaveling:
        - Sturen op minimale en maximale omvang van bedrijfskavels die aansluiten bij de marktvraag.
        - Aanwijzen waar bedrijfspercelen kleiner dan 1.000 m2 mogelijk gemaakt worden.
        - Een bepaald percentage voor groen/water opnemen.
        - Wens is meer groen op eigen percelen en meer groen op ooghoogte
        - Flexibiliteit in verkaveling: kansen voor horizontaal groen bij erfafscheidingen.
    - Onderzoeken of gemeente bedrijfsverzamelgebouwen wil toestaan en op welke wijze.
    - Onderzoeken of een open ruimte/centrale plek (aantrekkelijk verblijfsgebied) mogelijk is op het bedrijventerrein. Dit met een mogelijke relatie met de voorzieningenzone.

- ***Nieuwe functies*:** ten aanzien van nieuwe functies worden de uitgangspunten opgenomen uit de omgevingsvisie van gemeente Geertruidenberg. Uitgangspunt hier is dat functies die niet in centrum van Geertruidenberg zijn toegestaan wel gerealiseerd kunnen worden op het bedrijventerrein Dombosch. Dit met de volgende randvoorwaarden:
    - onderzoeken welke bedrijven worden toegestaan / uitgesloten (bijvoorbeeld darkstores en datacenters);
    - onderzoeken of zelfstandige kantoren toegestaan worden;
    - nadere eisen aan beeldkwaliteit (bijvoorbeeld om bedrijven met ‘dode’ functies te voorkomen);
    - onderzoeken of bepaalde functies in bepaalde delen van bedrijventerrein kunnen worden toegewezen / uitgesloten in het omgevingsplan, bijvoorbeeld:
        - Logistieke bedrijven niet in voorzieningenzone;
        - Kleinschalige zelfstandige kantoren / bedrijven wel in voorzieningenzone;
        - Uitsluiten waar grootschalige logistieke bedrijven niet worden toegestaan;
        - Detailhandel (geclusterd) grenzend aan voorzieningenzone.

- ***Beeldkwaliteit*:** in het omgevingsplan eisen stellen ten aanzien van beeldkwaliteit door:
    - eisen stellen ten aanzien van uniformiteit voor het bedrijventerrein (bijvoorbeeld uniforme hekwerken/erfafscheidingen, hoogte openbare verlichting en kleuren van gebouwen boven bepaalde bouwhoogte);
    - eisen stellen aan de beeldkwaliteit aan de achterzijde van percelen/ kavels (bijvoorbeeld op bedrijfspercelen met het water aan de achterzijde geen buitenopslag toe te staan of alleen toe te staan onder voorwaarden om een verrommelde uitstraling te voorkomen);
    - eisen stellen aan uitstraling van bedrijven, groen, biodiversiteit en duurzaamheid;
    - onderzoeken of het huidig beeldkwaliteitsplan (verdieping van welstandsnota) kan worden toegevoegd aan omgevingsplan.

Milieuruimte

- ***Kantoren*:** in huidige situatie zijn binnen bedrijventerrein Dombosch uitsluitend onzelfstandige kantoren toegestaan, behalve op de op de planverbeelding aangeduide locaties. Uitgangspunten voor het omgevingsplan zijn:
    - aanwezige zelfstandige kantoren inventariseren;
    - bestaande kantoren blijven toegestaan;
    - verplaatsen van bestaande zelfstandige kantoren kan uitsluitend naar een daarvoor aangewezen gebied (waar een lagere maximale milieucategorie geldt);
    - terughoudend te zijn met nieuwvestiging van kantoren. Nieuwvestiging wordt uitsluitend onder voorwaarden toegestaan en binnen een daarvoor aangewezen gebied.

- ***Bedrijfswoningen*:** in huidige situatie zijn binnen het bedrijventerrein Dombosch bedrijfswoningen op de op de planverbeelding aangeduide plaatsen toegestaan. Uitgangspunten voor het omgevingsplan zijn:
    - bestaande bedrijfswoningen inventariseren;
    - bestaande bedrijfswoningen, met een uitsterfregeling/overgangsrecht toestaan;
    - nieuwe bedrijfswoningen uitsluiten.

- ***Geluidszone*:** Dombosch is een gezoneerd industrieterrein volgens de Wet geluidhinder. Gedacht werd of er door het dezoneren ruimte zou ontstaan voor de bedrijven om een meer toekomstbestendig bedrijventerrein te realiseren. Ook de Omgevingsdienst Midden- en West Brabant (OMWB) heeft hierover geadviseerd en adviseert om de geluidzone voor Dombosch te behouden, want er zijn nog grote lawaaimakers op het terrein aanwezig. De uitgangspunten voor het omgevingsplan zijn:
    - niet dezoneren;
    - de geluidzone omzetten naar een geluidproductieplafond (wettelijk verplicht). Zie hiervoor de omschrijving hieronder;
    - het plangebied moet worden vergroot omdat de zonering van Dombosch en scheepswerf Nieuwenhuijsen (Rivierkade 1 Geertruidenberg) tot hetzelfde zonebesluit horen;
    - in het omgevingsplan moet een geluidaandachtsgebied worden opgenomen. Deze strekt verder dan de begrenzing van het bedrijventerrein Dombosch.

- ***Geluidproductieplafonds:*** Geluidproductieplafonds (GPP's) zijn punten op een vaste afstand van het industrieterrein waar volgens de vastgestelde rekenmethodiek de geluidbelasting is berekend. De afstand van de GPP's tot aan het industrieterrein en de onderlinge afstandstand wordt bepaald door de omvang van het industrieterrein. Het bepalen van de GPP's is in eerste instantie een technische omzetting van de huidige geluidszonering zoals bepaald onder de Wetgeluidhinder, met de maximale benutting die mogelijk is. Om tot deze maximale benutting te komen zijn er keuzes nodig. Het meest werkbaar is om te komen met 2 of 3 varianten. Deze varianten kunnen aanleiding zijn om hier bestuurlijk een besluit over te nemen. Uiteindelijk vormen alle GPP's een cordon van punten rondom het industrieterrein. Deze GPP's in het omgevingsplan, maar ook in het Geluidsregister. In het omgevingsplan wordt ook een geluidsaandachtsgebied opgenomen. Voor het bepalen van de GPP's hanteren het uitgangspunt dat we zo beleidsneutraal mogelijk over gaan.

- ***Geluidverdeelplan***: een omgevingsplan bevat regels over activiteiten gericht op het voldoen aan de geluidproductieplafonds. Om effectief en efficiënt de schaarse geluidruimte te verdelen en voor een evenwichtige toedeling en ontwikkeling van de locaties is de verwachting dat een geluidverkaveling het uitgangspunt wordt. Het opstellen van een geluidverdeelplan gaat waarschijnlijk ook bestuurlijke keuzes met zich mee brengen.

- ***Milieuzonering*:** milieuzonering op basis van 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG is een algemeen gebruikt instrument bij het opstellen van bestemmingsplannen. Echter deze lijsten worden door de VNG al een tijd niet meer geactualiseerd. In het kader van de Omgevingswet heeft de VNG een handreiking opgesteld 'Milieuzonering nieuwe stijl, 2019', waarin de VNG adviseert om niet meer vast te houden aan de oude milieuzonering met de bedrijvenlijsten en milieucategorieën, omdat dit niet meer goed past binnen het stelsel van de Omgevingswet. Het uitgangspunt voor het omgevingsplan is dan ook:
    - geen gebruik meer te maken van bedrijvenlijsten (milieuzonering oude stijl);
    - te onderzoeken welke mogelijkheden van de 'Milieuzonering nieuw stijl' biedt en waar maatwerk wenselijk is.

Ruimtelijke kwaliteit

- ***Beeldkwaliteit***: beeldkwaliteit kan in de beoordelingsregels worden opgenomen. Het specifieke kader voor beeldkwaliteit op Dombosch is verouderd. De (nieuwe) welstandsnota overruled het beeldkwaliteitsplan. In de huidige welstandsnota worden eisen gesteld over de zone langs de A27 en de Maasdijk. Het overige deel op Dombosch is welstandsvrij**.** Dit heeft ertoe geleid dat de

ruimtelijke kwaliteit en de uitstraling van het bedrijventerrein op bepaalde delen van het terrein achteruit is gegaan. Echter om te komen tot een nieuw kader voor beeldkwaliteit en welstand wordt er veel gevraagd. Participatie op dit onderwerp is van belang en dit kan het proces voor het omgevingsplan vertragen. Uitgangspunt voor het omgevingsplan is dan ook:

- de keuze wordt gemaakt om het thema beeldkwaliteit bij de deeluitwerking Dombosch niet mee te nemen. Beeldkwaliteit/de (huidige) welstandsnota wordt op een later moment (als boordelingsregels) geïntegreerd in het omgevingsplan.

- ***Groen***: groen in de openbare ruimte, maar ook op de bedrijfspercelen zelf draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein. Er moet meer groen worden ontwikkeld op het bedrijventerrein. Dit draagt bij aan de beleving van het bedrijventerrein en wellicht kan het terrein ook een recreatieve functie gaan vervullen (in ieder geval voor de mensen die werken op het terrein). Natuurlijk groen moet extensief kunnen worden onderhouden, maar zodanig dat er voldoende ruimte is voor recreatief groen. Het creëren van groenzones die op een ecologische wijze worden verbonden zou een meerwaarde voor Dombosch zijn.
  Om bestaande natuur niet teveel te verstoren (door recreatie) moeten aan de noordzijde natuurlijke barrières gemaakt worden waar men deels kan recreëren, maar ook waar men op andere plekken de natuur met rust laat. Ook kan gedacht worden aan meer groen op de bedrijfspercelen zelf. Ook bedrijven kunnen bijdragen aan de groenbeleving van Dombosch. Het uitgangspunten voor het omgevingsplan zijn:
  - voldoende ruimte creëren om in het openbaar gebied groen te kunnen aanleggen/ontwikkelen, beheren en te behouden;
  - bij uitbreidingen of veranderingen op een bedrijfsperceel te bezien of de aanleg van groen op eigen perceel op een bepaalde wijze als voorwaarde wordt opgenomen in het omgevingsplan.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

- In 2017 is de duurzaamheidsvisie ‘Duurzaam vanuit lokale sterktes’ vastgesteld. Het uitvoeringsprogramma dat daar uit volgde is ondertussen herijkt en heeft geleid in het nieuwe programmaplan Duurzaamheid. Hierin worden duidelijke ambities en maatschappelijke effecten benoemd waar de komende jaren aan gewerkt gaat worden. Hoewel keuzes in het behalen van die ambities en maatschappelijke effecten wel invloed kunnen gaan hebben op de fysieke leefomgeving, zijn er nu nog geen concrete maatregelen of beleidsregels die nu een vertaling in juridische regels behoeven:
  - de keuze wordt gemaakt om het thema duurzaamheid en klimaatadaptatie niet mee te nemen met de deeluitwerking Dombosch, maar op een later moment (als beoordelingsregels) uit te werken in het omgevingsplan.

Nader te onderzoeken onderwerpen

Bovengenoemde uitgangspunten zijn nog niet op detailniveau uitgewerkt of volledig uitgekristalliseerd, maar geven wel richting aan de wijze waarop het omgevingsplan voor Dombosch vorm zal moeten krijgen. Hieronder worden enkele onderwerpen opgesomd die nader onderzocht moeten worden of hiervoor regels in het omgevingsplan moeten worden opgenomen (en op welke wijze):

- actualiseren van de lokale verordeningen;
- onderzoeken welke regels ten aanzien van (sociale) veiligheid op het bedrijventerrein wenselijk zijn;
- onderzoeken haalbaarheid huisvesting internationale medewerkers (tijdelijk) aan randen bedrijventerrein;
- onderzoeken of regels ten behoeve van bouwen in de ondergrond noodzakelijk zijn;
- onderzoeken of mogelijkheid bestaat om bouwhoogte niet vast te leggen maar een algemene afwijking met voorwaarden opnemen wanneer hoger bouwen kan worden toegestaan;
- onderzoeken of er mogelijkheden zijn om voorwaarden stellen zijn bij het toestaan van hogere bouwhoogte (een van de voorwaarden zou de realisatie van groen op eigen terrein kunnen zijn);
- onderzoeken of bedrijfsverzamelgebouwen gewenst zijn op Dombosch in relatie tot schaal en de milieueffecten;

- onderzoeken of een open ruimte/centrale plek mogelijk is op het bedrijventerrein;
- onderzoeken of het huidig beeldkwaliteitsplan (verdieping van welstandsnota) kan worden toegevoegd aan omgevingsplan;
- inventarisatie van de bruidsschatregels.

Conclusie

De bovengenoemde uitgangpunten zijn geformuleerd op basis van werksessies met de gemeente Geertruidenberg. Deze uitgangspunten zullen het kader gaan vormen waarbinnen het omgevingsplan Dombosch zal worden opgesteld. Uiteraard kan het noodzakelijk zijn dat op basis van voortschrijdend inzicht andere keuzes gemaakt (moeten) worden. Het opstellen van een omgevingsplan is een leerproces voor alle partijen die zich hier mee bezig houden. Dus voor bestuurders, ambtelijke organisatie, adviseurs en ketenpartners. Het effect van een bepaalde keuze of de haalbaarheid hier van kan gedurende dit proces toch anders zijn dan van te voren gedacht.

BIJLAGE 1 PARTICIPATIEPLAN

Het participatieplan moet dan ook een vast onderdeel zijn bij de vaststelling van de uitgangspuntennotities bij de deeluitwerkingen. Dit sluit ook aan bij de manier waarop wij als gemeente om willen gaan met burgerparticipatie. Vroegtijdig nadenken over de manier waarop er geparticipeerd gaat worden. Dus welke vormen, met wie en welke mate van invloed hebben de participanten. Dus een realistisch verwachtingspatroon schetsen aan het begin van het traject. De notitie burgerparticipatie die in voorbereiding is gaat hier veel uitgebreider op in.

De methode 'het relevante gesprek' vormt hierbij onze leidraad:

Stap 1	Waarom in gesprek: het doel	De strategie
Stap 2	Met wie ga je in gesprek: wie is je publiek	
Stap 3	Wie is de afzender?	
Stap 4	Waarover ga je in gesprek: het onderwerp	
Stap 5	Hoe ga je in gesprek: de gespreksvorm	
Stap 6	Organiseer	De uitvoering
Stap 7	Communiceer	
Stap 8	Geef feedback	

Participeren moet dus niet altijd en hoeft niet altijd met iedereen. Gebruik participatie op een doelmatige en efficiënte manier. Het oud Hollandse spreekwoord' Bezint eer gij begint' is ook zeker nu nog steeds van toepassing.

1. Waarom in gesprek: het doel

De gemeente Geertruidenberg is bezig met het proces om een omgevingsplan op te stellen voor het bedrijventerrein Dombosch. Het bestaand beleid van dit bedrijventerrein bestaat hoofzakelijk uit het bestemmingsplan Dombosch (2009), de Toekomstvisie Dombosch (2019) en de Omgevingsvisie Geertruidenberg (2021). In het bestemmingsplan Dombosch zijn de bestaande regels voor het bedrijventerrein opgenomen. De Toekomstvisie en de omgevingsvisie zijn (nog) niet omgezet naar regels. Nu de Omgevingswet inwerking is getreden moeten de regels uit het bestaande bestemmingsplan, samen met de lokale verordeningen en Rijksregels worden omgezet naar een omgevingsplan. Daarnaast moet ook het beleid vanuit de visievorming (toekomstvisie en omgevingsvisie), wat nog niet is vervat in regels, een plek krijgen in het omgevingsplan. Dit kan niet allemaal tegelijk, maar hier is in deze uitgangspuntennotitie al dieper op ingegaan.

In het kader van de toekomstvisie en de omgevingsvisie is al een uitgebreid participatieproces doorlopen. Dus de kaders voor het bedrijventerrein zijn duidelijk voor de omgeving. Een volledig beleidsneutrale overgang van het bestemmingsplan Dombosch naar het omgevingsplan Dombosch kan niet. Er zal sprake zijn van nieuwe beleidsmatige afwegingen en verruimende (of juist strengere) regels. Dit heeft effecten voor de gebruikers van het bedrijventerrein, maar ook voor omwonenden. Deze gebruikers en de omwonende moeten worden geïnformeerd welke nieuwe beleidsmatige afwegingen zijn gemaakt en/of verruimingen of strengere regels er gaan gelden. Dit proces is voor iedereen nieuw, omdat sprake is van nieuwe wetgeving, die nog niet van kracht is. In het kader van de transparantie is het van belang om de omgeving mee te nemen in de gemaakte keuzes en afwegingen.

2. Met wie ga je in gesprek: wie is je publiek

In het kader van de toekomstvisie is er is veel opgehaald bij bedrijven, omwonenden en belangenorganisaties. De toekomstvisie is vervolgens verwerkt in de omgevingsvisie. Hoofdzakelijk gaat het bij het opstellen van het omgevingsplan Dombosch om de inhoudelijke transitie van bestemmingsplanregels naar omgevingsplanregels en een vertaling van de vastgestelde beleidsdoelen (uit de toekomst- en omgevingsvisie) naar juridische regels. Om die reden is een breed publiek bevragen in dit proces niet voor de hand liggend. Daarom is ervoor gekozen om **ten minste alle ondernemers op het bedrijventerrein** te

betrekken in het participatieproces. Maar ook **direct omwonenden** van het bedrijventerrein krijgen hier in een rol.

3. Wie is de afzender?

Het omgevingsplan Dombosch is een product van de gemeente Geertruidenberg. **De gemeente Geertruidenberg** is dus de afzender/organisator van het participatieproces.

4. Waarover ga je in gesprek: het onderwerp

De visievorming omtrent het bedrijventerrein Dombosch is vastgelegd en vastgesteld in de Toekomstvisie Dombosch en de omgevingsvisie Geertruidenberg. Bij het proces tot het komen tot de toekomstvisie en omgevingsvisie is al veel geparticipeerd. In de toekomst- en omgevingsvisie heeft de gemeente duidelijk doelen gesteld ten aanzien van het bedrijventerrein Dombosch. Om tot het omgevingsplan Dombosch te komen worden de bestaande bestemmingsplanregels omgezet naar omgevingsplanregels. Daarnaast worden de beleidsdoelen uit de beide visies (beleidsneutraal) omgezet in juridische regels. Als bij deze omzetting binnen de aangegeven kader van de toekomstvisie en omgevingsvisie wordt gebleven, dus als er geen nieuwe beleidsdoelen worden geformuleerd, kan de mate van participeren worden beperkt. Toch zullen er ook nieuwe beleidsafwegingen moeten worden gemaakt over onderwerpen die in de visievorming nog niet concreet genoeg zijn opgesteld en kunnen er nieuwe beleidsdoelen worden gesteld. Ingeval er beleidsmatige afwegingen zijn, moet de mate van participatie worden opgeschroefd. Over de onderwerpen (**tijdelijk) huisvesten van internationale werknemers** en het **toestaan van hogere bouwhoogtes** worden in ieder geval nieuwe beleidsmatige afwegingen verwacht. Deze onderwerpen komen in ieder geval terug als onderwerp in het participatieproces. Daarnaast zijn **ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit** ook thema's die terug zullen komen.

In het participatieproces worden in gesprek gegaan over onderwerpen waar **nieuwe beleidsdoelen** worden opgesteld of **nieuwe beleidsmatige afwegingen** moeten worden gemaakt.

5. Hoe ga je in gesprek: de gespreksvorm?

Bij het opstellen van het omgevingsplan voor het bedrijventerrein Dombosch gaat het hoofdzakelijk om een transitie van regels en een vertaling van de in de toekomstvisie en omgevingsvisie vastgestelde beleidsdoelen naar juridische regels. Omdat er in het kader van de visievorming van de toekomstvisie en omgevingsvisie al veel is geparticipeerd is gekozen om in het kader van het omgevingsplan Dombosch **minder stevig te participeren.**

De gesprekvorm zal op twee niveau's plaatsvinden.

- Voor onderwerp waar binnen de kaders van de toekomstvisie en omgevingsvisie wordt gebleven wordt het niveau **informeren** gehanteerd. Informeren is het wettelijk minimum en vormt het niveau die nu bij bestemmingsplannen wordt gehanteerd. Belanghebbenden worden op de hoogte gebracht van dat het omgevingsplan is opgesteld en ter inzage ligt (kennisgeving). Er wordt een inspraakmoment georganiseerd waarop belanghebbenden geïnformeerd worden over het product en de procedure. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid op het indienen van een zienswijzen en het instellen van beroep.
- Als er nieuwe beleidsdoelen of beleidsafwegingen worden beoogd, wordt het niveau **informeren en raadplegen** gehanteerd. Dit niveau houdt in dat naast de formele procedure (informeren) ook vroegtijdig of na inhoudelijke sessie de reactie bij participanten wordt opgehaald. Omdat het omgevingsplan niet een instrument is om open vragen aan participanten te stellen, worden er voornamelijk gerichte vragen gesteld, waarna een gesprek kan plaatsvinden over de achterliggende afwegingen.