Gemeente Geertruidenberg

Raadsvoorstel

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	:
Agendanummer	:
Datum collegebesluit	:
Onderwerp	: Toekomstvisie Dombosch Werkt!

Voorstel

1. De zienswijzen van indiener 1, gedeeltelijk gegrond te verklaren, voor wat betreft directe verplaatsing van detailhandelsbedrijven uit Dombosch II;
2. De zienswijzen van Fauna VOF, gedeeltelijk gegrond te verklaren, voor wat betreft de maatvoering van detailhandelsvestigingen;
3. De zienswijzen van Belned BV, gedeeltelijk gegrond te verklaren, voor wat betreft dat voor deze functies de mogelijkheid wordt geboden indien aan bepaalde eisen kan worden voldaan;
4. De zienswijzen van N. Adriaanse Transport, ongegrond te verklaren;
5. De zienswijzen van Bos Adviesgroep BV namens Bredabest, gedeeltelijk gegrond te verklaren, voor wat betreft gezamenlijke bepaling van de groeninrichting op Dombosch;
6. De zienswijzen van Louwman en Parqui, gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft dat voor deze functie de mogelijkheid wordt geboden indien aan bepaalde eisen kan worden voldaan;
7. De nota beantwoording zienswijzen Toekomstvisie Dombosch Werkt! vast te stellen;
8. De Toekomstvisie Dombosch met de wijzigingen zoals opgenomen in de nota beantwoording Zienswijzen Toekomstvisie Dombosch Werkt! vast te stellen.

Inleiding

Op 19 december 2017 is door het college het plan van aanpak voor het experiment bedrijventerrein Dombosch vastgesteld. Dit om te komen tot een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het bedrijventerrein Dombosch, en zo te experimenten met de mogelijkheden die de Omgevingswet ons straks gaat bieden. Om te komen tot een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is het belangrijk om een visie voor het gebied te hebben. De wensen en gedachten vanuit de participatie met ondernemers, omwonenden en stakeholders en het ambtelijk apparaat dienen te worden vertaald in beleidsmatige randvoorwaarden en afwegingskaders voor een goede ontwikkeling en beheer. Initiatieven worden hier straks aan getoetst om verwezenlijking mogelijk te maken. Met deze visie worden de kaders en grenzen voor het gebied bepaald. De visie dient als basis voor het op te stellen bestemmingsplan verbrede reikwijdte.

Op basis van het plan van aanpak is gewerkt aan een concept Toekomstvisie Dombosch Werkt!. Het ontwerp is op 22 januari 2019 door het college vrijgegeven voor zienswijzen. Met ingang van 25 januari 2019 heeft de Concept toekomstvisie Dombosch Werkt! gedurende drie weken ter inzage gelegen. Iedereen is in de gelegenheid gesteld om tijdens deze periode zijn of haar zienswijzen kenbaar te maken. In totaal zijn zes zienswijzen ingediend. Uw raad dient nu een besluit te nemen over de vaststelling van de toekomstvisie Dombosch Werkt!.

Beoogd effect

Het vaststellen van de toekomstvisie voor het bedrijventerrein Dombosch.

Argumenten

1.1 In de visie was niets aangegeven over de bestaande detailhandel op Dombosch II.

Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de nota beantwoording zienswijzen Toekomstvisie Dombosch Werkt!

2.1 In de visie was een maximum aantal m2 benoemd ten behoeve van detailhandel. Dit moet een minimaal aantal m2 zijn.

Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de nota beantwoording zienswijzen Toekomstvisie Dombosch Werkt!

3.1 In de visie werd geen aandacht is besteed aan de bereikbaarheid van het bedrijventerrein Dombosch via de lucht of het water en de aanwezige horecabestemming aan de kant van Dombosch II.

Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de nota beantwoording zienswijzen Toekomstvisie Dombosch Werkt!

4.1 De zienswijzen van N. Adriaanse Transport BV geven geen reden tot aanpassing van de visie.

Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de nota beantwoording zienswijzen Toekomstvisie Dombosch Werkt!

5.1 De zienswijzen van Bos Adviesgroep BV geven geen reden tot aanpassing van de visie.

Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de nota beantwoording zienswijzen Toekomstvisie Dombosch Werkt!

6.1 In de visie was geen rekening gehouden met het toestaan van duurzame ontwikkelingen die een bijdrage kunnen leveren aan het bedrijventerrein Dombosch.

Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de nota beantwoording zienswijzen Toekomstvisie Dombosch Werkt!

7.1 De beantwoording en aanpassingen zijn verwoord in de nota beantwoording zienswijzen Toekomstvisie Dombosch Werkt!

Alle argumenten zoals aangehaald onder de punten 1.1 tot en met 6.1 zijn in de nota beantwoording zienswijzen Toekomstvisie Dombosch Werkt! opgenomen. Alle indieners krijgen door middel van deze nota beantwoording zienswijzen een reactie op hun ingediende zienswijzen.

8.1 De visie vormt een integrale afweging van strategische hoofdbeleidskeuzes

Het is een integrale toekomstvisie waarin de hoofdbeleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn zijn opgenomen voor wat betreft het bedrijventerrein Dombosch. Onder 'integraal' wordt verstaan dat alle belangrijke onderdelen van de fysieke leefomgeving zo veel mogelijk heeft betrokken zijn bij de toekomstvisie van Dombosch.

De visie vormt een kader op basis waarvan sturing in de toekomst mogelijk is, zonder dat we het gebied nu inkleuren. De nu voorliggende gebiedsvisie is dus ook geen plan. Het is een beschrijving van de plek waar we naartoe willen. De route bestaat uit kansen en mogelijkheden die zich in de loop der tijd aandienen. De gebiedsvisie geeft een richting aan.

<u>Belangrijkste punten uit de visie:</u>

Infrastructuur

Een mogelijke oplossing om de bereikbaarheid per auto te behouden op Dombosch is het realiseren van een ontsluiting van Dombosch I via de achterliggende dijk dan wel via de percelen welke op de Maasdijk aansluiten te realiseren. In de visie is aangegeven in de toekomst deze mogelijkheid nader te onderzoeken. Dombosch moet daarnaast ook goed bereikbaar blijven per fiets en te voet. Wij zetten in op het verfijnen van het netwerk door ontbrekende schakels toe te voegen. Dit betekent meer ruimte voor de fiets en de voetganger in de voorzieningenzone en een veilige bereikbaarheid naar de grotere groenstructuren.
Voor het parkeren streven wij er naar om in de toekomst het parkeren op een structurele manier te organiseren op of nabij het bedrijventerrein. Hierbij zien wij een centrale (overstap) locatie (de overstap van vervoertype a naar b) waarbij aandacht is voor het natransport per fiets of te voet door het faciliteren van leenfietsen en oplaadpunten voor fiets en auto.

Niet alleen de auto, fiets en de voetganger verdienen de aandacht, ook andere vervoersmiddelen die voor Dombosch belangrijk kunnen zijn zoals vervoer via het water of de lucht moeten tot de mogelijkheden kunnen behoren.

Bedrijfszone

De komende jaren zal de focus vooral liggen op het in stand houden en waar nodig verbeteren van de kwaliteiten op Dombosch, dus niet op uitbreiding of het realiseren van extra bedrijventerrein. Dit willen we bereiken door middel van het bieden van voldoende ontwikkelingsmogelijkheden op het bedrijventerrein. Eén van de oplossingen is om uitbreiding in de hoogte toe te staan, zodat gronden intensiever gebruikt kunnen worden met moderne bedrijfsvoering. Bij deze en nieuwe ontwikkelingen moeten ondernemers zelf aantonen dat ze kunnen voldoen aan het behoud van een goed woon- en leefklimaat voor de naburige woonwijken Hooipolder en Achter de Hoeven. Daarnaast mag er geen verslechtering optreden van het aangrenzend natuurgebied De Biesbosch.

Voor de ontwikkellocatie nabij Louwman en Parqui zetten we in op een optimale benutting van dit gedeelte van Dombosch. Waarbij het denkbaar is om de locatie in te vullen met duurzame ontwikkelingen dan wel innovatieve bedrijven. Het is ook een plek waar de voorzieningenzone naartoe kan worden verplaatst. De koepel blijft hierin een belangrijk markeringspunt.

De gemeente zal op het gebied van duurzaamheid het bedrijfsleven stimuleren en faciliteren om de komende jaren samen te komen tot een verder concreet plan van maatregelen dat moet leiden tot een duurzaam bedrijventerrein en een circulaire economie.

Voor wat betreft beeldkwaliteit wordt voorgestaan om anders dan de welstandsnota aangeeft de beeldkwaliteit te waarborgen van de panden aan de Maasdijk, Ottergeerde, Weegbree, Lisseveld, Sterrekroos. De Zalmweg is hier buiten toepassing gelaten.

Voorzieningenzone
We staan een voorzieningenzone voor die complementair is aan de winkelcentra in Geertruidenberg en Raamsdonksveer. Dit betekent dat voorzieningen die functioneel en ruimtelijk (>1000m2) niet in de centra passen zich kunnen vestigen in de voorzieningenzone. We gaan actief toewerken naar een voorzieningenzone die alleen nog gevestigd is aan de Elftweg en een gedeelte van de Bliek. Hiermee wordt een verdere clustering van detailhandel op het bedrijventerrein actief nagestreefd. Daarnaast is er ruimte voor nieuwe dynamiek en voor bedrijfsvreemde functies. Hierbij gaat het om sportscholen, onderwijs (bijvoorbeeld werkplaatsen in het MBO) en kinderspeelhallen. Maatschappelijke functies en supermarkten horen dicht bij het centrum thuis en niet op een bedrijventerrein.
Er is geen zelfstandige horecafunctie in de voorzieningenzone toegestaan. Er moet namelijk geen sprake zijn van concurrentie met de centra van de gemeente. Wel mag ondersteunende of ondergeschikte horeca een onderdeel zijn van de voorzieningen in deze voorzieningenzone, bijvoorbeeld een tuincentrum met een koffiecorner. De bestaande horeca aan de Maasdijk blijft behouden.

Groen en water
De kwaliteit van de groengebieden is gericht op de ecologische waarden. De inrichting blijft gebiedseigen en sluit aan bij de Biesbosch. Het groen zal extensief onderhouden worden zodat er aan de randen voldoende ruimte is om te recreëren.

8.2 De visie is een uitwerking van wat is opgehaald tijdens de participatieavonden
De gebiedsvisie is op interactieve wijze in drie stappen tot stand gekomen. De uitkomsten van iedere stap zijn steeds het vertrekpunt geweest voor de volgende stap.

Stap 1. Inventarisatie en analyse: niveau van participatie was advies vragen.
Zowel ondernemers, omwonenden als stakeholders konden op de participatieavonden 7 en 8 mei 2018 actief input leveren over de kwaliteiten en knelpunten in het gebied en ideeën ter verbetering aandragen.
Daarnaast is via het E-participatieplatform ingezet om middels stellingen meer te weten te komen over kwaliteiten, knelpunten en ideeën die er aanwezig zijn. Bovenstaande input is gebruikt voor het formuleren van de opgaven.

Stap 2. Voorstellen en analyseren: niveau van participatie was advies vragen.
Zowel ondernemers, omwonenden als stakeholders konden op de participatieavond van 22 mei 2018 actief meedenken over de uitwerking van knelpunten en ideeën op een kaart. Met de kaart op tafel zijn ideeën en knelpunten verder uitgewerkt. De reacties van deze avond zijn gebruikt voor het onderbouwen van keuzes en maken van afwegingen.

Stap 3. Ambtelijke concept-visie: niveau van participatie was raadplegen.
Zowel ondernemers, omwonenden als stakeholders konden op de participatieavond van 9 oktober 2018 laten weten wat ze van het ambtelijk concept vonden. Deze reacties hebben tot enige aanpassingen geleid.

8.3 Er een aantal principiële uitgangspunten worden vastgesteld voor het vervolgtraject van het bedrijventerrein Dombosch
Om de ondernemers maximale ruimte te geven en de gewenste kwaliteitsslag op het bedrijventerrein in gang te zetten is het belangrijk dat zo snel mogelijk helderheid ontstaat over de uitgangspunten van de gemeente voor dit traject. Helder moet zijn waarop de gemeente plannen toetst. Voor alle betrokkenen moet duidelijk zijn welk verwachtingspatroon realistisch is.

Voor u raad betekent dit dat er nu uitgangspunten worden meegegeven voor nadere uitwerking van de kaders. Deze uitgangspunten zullen leidend zijn. De uitgangspunten zijn voornamelijk gebaseerd op de resultaten uit de participatieavonden en de ambtelijke kern- en projectgroep Dombosch Werkt!.

Daarnaast zullen de uitgangspunten verwoord worden in het op te stellen bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het bedrijventerrein Dombosch. In dit bestemmingsplan komt straks de uitwerking van de Toekomstvisie in regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het behoud van een goed woon- en leefklimaat. De Toekomstvisie vormt dan ook de basis om te komen tot een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het bedrijventerrein Dombosch.

Kanttekeningen
Participatietraject
Tijdens het participatietraject is gebleken dat de belangen van ondernemers en omwonenden op sommige onderdelen fors uiteen lopen. Dit betekent dat de gemeente een duidelijke keuze moet maken en hierin het initiatief moet nemen.

Nieuwe ontwikkelingen zullen grotendeels bepaald, geïnitieerd en betaald worden door particuliere partijen
De gemeente heeft daarin niet de regie. Dit komt doordat de gemeente weinig tot geen eigendom op het bedrijventerrein heeft. Alleen het openbaar gebied is gemeentelijk eigendom. De gemeente zal bedrijven niet gedwongen uitplaatsen en koopt in principe geen gronden en panden aan. Het is daarom belangrijk dat de gemeente actief in gesprek gaat en blijft met de ondernemers op het bedrijventerrein en andere geïnteresseerde partijen.

Financiën
Het voorgestelde besluit heeft geen financiële consequenties. Voor concrete ruimtelijke ontwikkelingen worden aparte voorstellen gedaan. Hierbij valt te denken aan: het onderzoek naar een randweg, opstellen van beleid voor een veilige infrastructuur, onderzoek naar dezonering.

Communicatie
Nadat de Toekomstvisie Dombosch door de gemeenteraad is vastgesteld, zullen de indieners van het besluit op de hoogte worden gesteld. Daarnaast zal de vastgestelde Toekomstvisie via www.bragis.nl/dombosch_toekomst en de gemeentelijke website ter inzage liggen.

Tegen de vaststelling van de Toekomstvisie staat geen beroep open bij enig rechtsorgaan.

Uitvoering
Het is van belang dat alle ondernemers, omwonenden en stakeholders van het bedrijventerrein Dombosch betrokken worden bij de uitwerking van de Toekomstvisie naar het bestemmingsplan verbrede reikwijdte. Voor het opstellen van het bestemmingsplan wordt samengewerkt met een Domboschpanel bestaande uit ondernemers en omwonenden. Daarnaast worden twee a drie participatiesessies gehouden.

Bijlagen
- Toekomstvisie Dombosch Werkt!
- Nota beantwoording zienswijzen toekomstvisie Dombosch Werkt!