BESTEMMINGPSLAN
Partiële herziening 2 - Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef - Oss - 2011

Toelichting

GEMEENTE Oss

Gemeente Oss | Raadhuislaan 2 | 5341 GM | Oss |
T: 14 0412 | F: 0412 642605 | www.oss.nl |

Partiële herziening 2 Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef - Oss - 2011

Partiële herziening 2 Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef - Oss - 2011

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**

1.1 Aanleiding 5

1.2 Begrenzing plangebied 5

1.3 Geldende bestemmingsplannen 6

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie **7**

2.1 Ontstaansgeschiedenis 7

2.2 Bestaande situatie 7

Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan **11**

3.1 Beoogde situatie algemeen 11

3.2 Stedenbouwkundige karakteristiek 11

3.3 Verkeer en parkeren 11

3.4 Beeldkwaliteit 12

Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels **13**

4.1 Algemeen 13

4.2 Regels 13

Hoofdstuk 5 Beleidskader en programma **16**

5.1 Rijksbeleid 16

5.2 Provinciaal beleid 17

5.3 Gemeentelijke beleid 20

Hoofdstuk 6 Verantwoording **21**

6.1 Ruimtelijk beleid, doorwerking Verordening Ruimte 21

6.2 Milieu- en omgevingsaspecten 21

6.3 Waarden 25

6.4 Defensie 26

6.5 Milieueffectrapportage 26

Hoofdstuk 7 Handhaving **27**

7.1 Beleidskader 27

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma 27

7.3 Handhaafbaarheid, bestemmingen en overgangsrecht 27

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid **28**

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid 29
9.1 Inspraak 29
9.2 Overleg 29

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Pivot Park is een campus van samenwerkende bedrijven in de verschillende fases van geneesmiddelenontwikkeling. Die bedrijven vormen samen één inrichting onder de bedrijfsnaam Pivot Park.

Het Pivot Park is ontstaan na de reorganisatie van de farmaceutische industrie in het noordwestelijk deel van het bedrijventerrein Moleneind. In de startfase maakte het Pivot Park deel uit van de (milieu)vergunning van de Stichting Vergunning Moleneind. Daarin waren alle activiteiten van de farmaceutische bedrijven MSD en Aspen en het Pivot Park geregeld. Ook het geldende bestemmingsplan regelt het grondgebruik op dit deel van het bedrijventerrein onder één noemer en dus hetzelfde voor alle drie bedrijven.

Het Pivot Park is nu zelfstandig en daarvoor geldt nu een eigen (Wabo-)inrichtingsvergunning. Maar niet alleen de vergunningsituatie moet worden aangepast ook het bestemmingsplan. Want het is een bedrijf met andere milieuaspecten en andere kenmerken voor de ruimtelijke ordening.

Deze partiële herziening van het bestemmingsplan regelt de huidige en gewenste situatie van het Pivot Park.

De tweede aanleiding voor deze herziening is de aanpassing van het bestemmingsplan aan de feitelijke en juridische situatie op de locaties van MSD en Aspen. In het bestemmingsplan zijn aanduidingen opgenomen, die er voor moeten zorgen, dat de farmaceutische bedrijvigheid adequaat is geregeld en zich kan ontwikkelen. Gedurende de lange voorbereidingsprocedure van het bestemmingsplan (2005-2011) zijn deze bedrijven uitgebreid met als gevolg dat deze aanduidingen een te klein gebied aangeven en dus niet meer kloppen. Die discrepantie is door de gemeente en door de bedrijven op het moment van vaststelling niet onderkend.

MSD en Aspen willen ook zelfstandige inrichtingen worden met een eigen vergunningssituatie. Deze ambitie maakt het ook wenselijk om de inhoud van het bestemmingsplan aan te passen en af te stemmen op de ontwikkeling van deze bedrijven én op een goede ruimtelijke ordening. MSD heeft nog apart gevraagd om het perceel Kloosterstraat 44 te betrekken in deze partiële herziening in verband met eventuele toekomstige ontwikkelingen.

Deze partiële herziening maakt van de gelegenheid gebruik om het parkeren in het bestemmingsplan te regelen. De regeling in de bouwverordening over voldoende parkeren op eigen terrein gaat binnenkort vervallen en die regeling wordt nu opgenomen in het bestemmingsplan.

1.2 Begrenzing plangebied

Op de tekening is de begrenzing van het plangebied aangegeven.

NB. Eén onderdeel van deze herziening heeft betrekking op het hele bedrijventerrein en dat onderdeel gaat over het parkeren op eigen terrein.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het geldend bestemmingsplan is Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef - Oss - 2011, vastgesteld op 23 juni 2011. Het is in werking getreden op 15 september 2011 en onherroepelijk geworden op 12 december 2012.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het Pivot Park is ontstaan uit de reorganisatie van de farmaceutische bedrijvigheid op een van de oudste bedrijventerreinen in Oss. In de 19e eeuw is die hier ontstaan en in de 20e eeuw uitgegroeid tot een bloeiende en belangrijke industrie onder de bedrijfsnaam Organon. Na 2007 wordt het bedrijf overgenomen door Scheringh&Plough en daarna door MSD. De farmaceutische bedrijvigheid had 3 belangrijke peilers: onderzoek en ontwikkeling van geneesmiddelen, productie van farmaceutische grondstoffen en productie van geneesmiddelen.

De reorganisatie van MSD in 2010 leidde tot de sluiting van onderzoeks- en ontwikkelingsafdelingen. Gemeente, provincie, het Rijk en MSD hebben besloten tot een samenwerking, gericht op behoud van kennis, onderzoek en ontwikkeling in de vorm van het Life Sciences Park Oss, dat sinds kort de naam Pivot Park draagt. Het Pivot Park maakt gebruik van de voormalige bedrijfsgebouwen en de inrichting daarvan, die door de onderzoeksafdelingen werden gebruikt.

MSD richt zicht vooral op de productie van geneesmiddelen en de productie van grondstoffen is in 2013 in handen van Aspen overgegaan.

De drie peilers zijn dus volop in bedrijf, maar niet meer in de vorm van één bedrijf, maar in de vorm van 3 bedrijven: MSD, Aspen en Pivot Park.

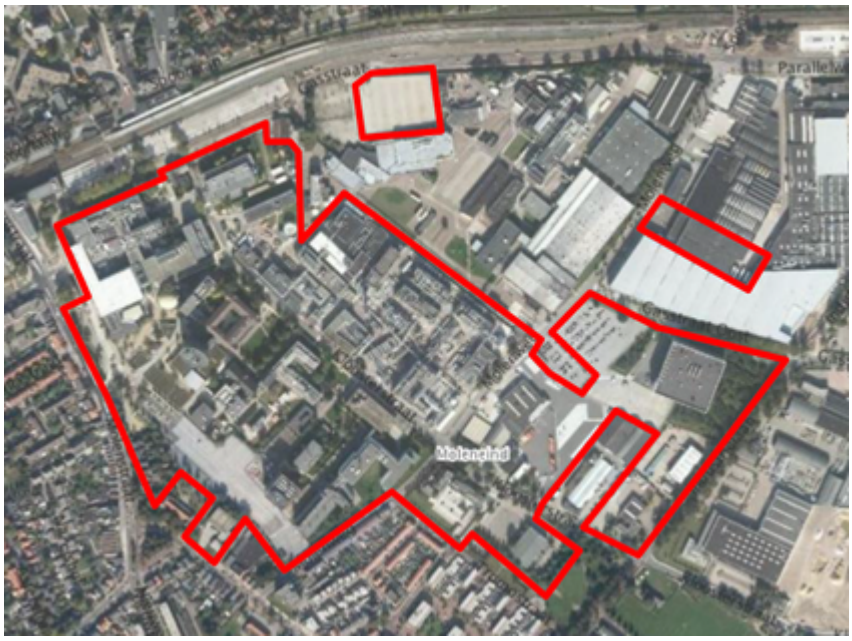
2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Bestaande situatie inrichtingen en vergunningen

De activiteiten van de bedrijven Pivot Park, Aspen Oss B.V. en MSD B.V. vonden plaats binnen één inrichting en waren opgenomen in één milieuvergunning verleend aan Stichting Vergunning Moleneind (SVM). De inrichting viel onder de werkingssfeer van het Besluit risico's zware ongevallen (Brzo) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), waardoor er verschillende verplichtingen golden, die niet van toepassing zouden zijn als Pivot Park een zelfstandige inrichting zou zijn.

Voor het Pivot Park is een vergunningsprocedure tot afsplitsing van de Stichting Vergunningen Moleneind afgerond. Ook MSD en Aspen hebben plannen om te komen tot zelfstandige inrichtingen met een eigen vergunningsregime. MSD en Aspen zullen beide apart onder de werking van het Bevi blijven vallen.

Op de tekening hieronder is de voormalige situatie aangeven van alle drie bedrijven, die samen één inrichting vormden.



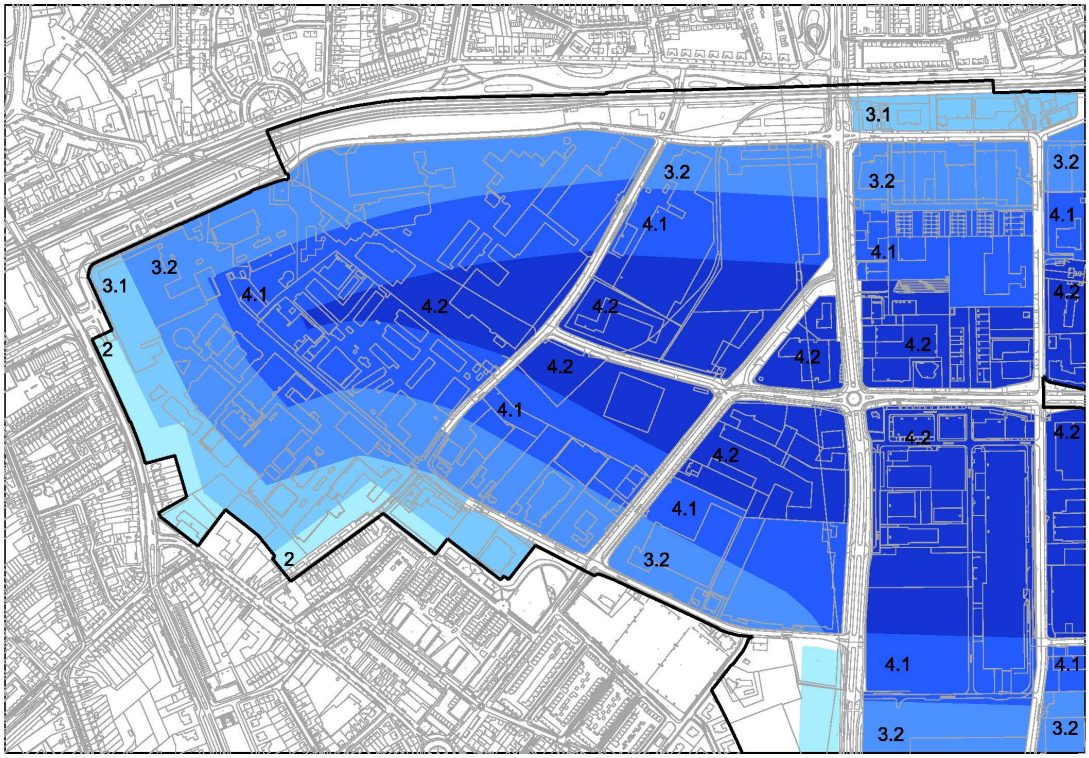
2.2.2 Bestaande situatie bestemmingsplan

De bestaande situatie voor het bestemmingsplan is de volgende.

Het bestemmingsplan regelt in het algemeen het bedrijfsmatig gebruik in de bestemming Bedrijf -1. Die bestemming staat bouwen en gebruik toe ten behoeve van bedrijven, die thuis horen op een stedelijk bedrijventerrein. Dat zijn in het algemeen industriële en ambachtelijke bedrijven en bedrijven op het gebied van de groothandel, bouw en opslag. Die bedrijven worden ingedeeld in milieucategorieën op basis van een aantal mileuaspecten: geur, stof, geluid, gevaar. Hierbij is gebruik gemaakt van de methodiek voor milieuzonering, beschreven in de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009'. De aspecten worden uitgedrukt in afstanden ten opzichte van de milieuhindergevoelige omgeving. Zo worden de volgende milieucategorieren onderscheiden met de volgende afstanden.

milieucategorie	afstand
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2.	700
6	1500

In het bestemmingsplan wordt met aanduidingen op de kaart geregeld welke milieucategorieën waar van toepassingen zijn. Op de tekeningen hieronder zijn de gebieden met de milieucategorieën aangegeven.

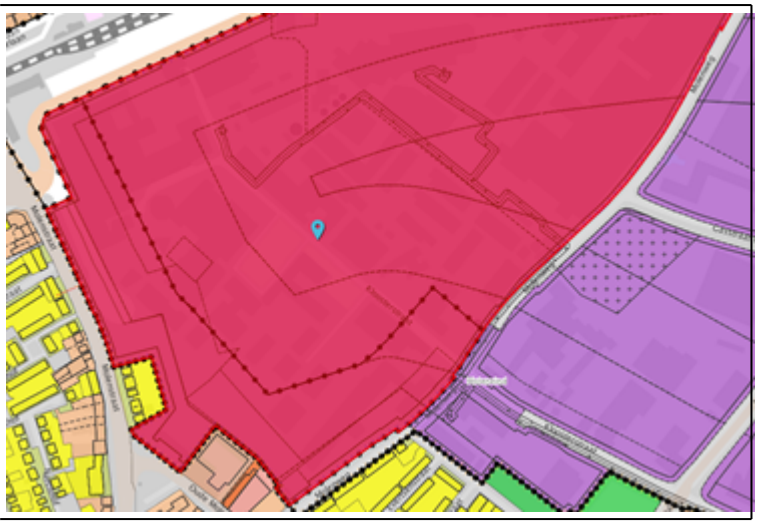


Omdat de vervaardiging van farmaceutische grondstoffen met een grote omvang behoort tot de milieucategorie 5.1 (zie SBI-code 2110.2 en 2120.1.), zijn op het terrein van de voormalige inrichting Organon bedrijfsactiviteiten toegestaan ten behoeve van de research & development en vervaardiging van farmaceutische grondstoffen en producten, zoals in de milieuzoneringslijst bij de regels van het bestemmingsplan opgenomen met SBI code 2110.2 en 2120.1. Anders zouden deze activiteiten in strijd kunnen zijn met de toegestane milieucategorieën. Dit is geregeld met een speciale aanduiding: "specifieke vorm van bedrijvigheid - farmacie".

Het bedrijventerrein is een geluidsgezoneerd bedrijventerrein. Dat betekent, dat bedrijven worden toegelaten, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken en waarvoor een speciaal vergunningsregime geldt. Als die op een bedrijventerrein worden toegelaten is de gemeente verplicht om rond het bedrijventerrein een geluidszone vast te stellen, die waarborgt, dat de geluidsbelasting van het bedrijventerrein op de buitengrens van die zone niet hoger is dan 50 dB. Rond het bedrijventerrein is in samenhang met het bestemmingsplan van 2011 ook een geluidszone vastgesteld.

Het bestemmingsplan laat Bevi-bedrijven alleen toe op plaatsen, die daarvoor uitdrukkelijk zijn aangegeven. Het toelaten van Bevi-bedrijven vraagt om een goede afweging tussen bedrijfsbelangen en risico's voor de omgeving. Omdat de farmaceutische bedrijvigheid hier onder het Bevi-regime valt is in het geldende bestemmingsplan het hele complex farmaceutische bedrijvigheid bestemd voor "risicovolle inrichting". Daarmee correspondeert in het geldende bestemmingsplan de gebiedsaanduiding "Veiligheidszone - bevi". Waar deze gebiedsaanduiding van toepassing is, worden kwetsbare objecten uitgesloten.

Tekening met het in rood aangegeven gebied van de aanduidingen:
risicovolle inrichting
veiligheidszone - bevi



Met name deze aanduidingen kloppen niet meer met de feitelijke en vergunningssituatie van SVM, dus van MSD en Aspen. Deze bedrijven hebben zich met name verder ontwikkeld in het gebied tussen de Molenweg, Kloosterstraat, Industrielaan en Gasstraat-oost.

Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan

3.1 Beoogde situatie algemeen

Het doel van deze partiële herziening is om het geldende bestemmingsplan aan te passen op de situatie van de drie zelfstandige bedrijven, die ieder hun eigen karakter hebben.

Voor Pivot Park is de beoogde situatie, dat er sprake is van een zelfstandige inrichting en dat de bedrijfsvoering volledig gericht kan worden op de eigen ontwikkeling. De bestemming daarvoor wordt aangepast en wordt gericht op de combinatie van onderzoek en ontwikkeling van farmaceutische produkten. De 'zware' aanduidingen in het geldende bestemmingsplan (bevi- en geluidszoneringsplichtige inrichting) vervallen. De andere elementen van het bestemmingsplan, zoals rooilijnen en bouwmogelijkheden, veranderen niet.

Voor MSD en Aspen is de beoogde situatie, dat de huidige specifieke mogelijkheden van verdere ontwikkeling behouden blijven en dat waar dat nodig is het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht wordt met de feitelijke situatie. MSD en Aspen hebben ook plannen om te komen tot zelfstandige inrichtingen.

3.2 Stedenbouwkundige karakteristiek

Het Pivot Park maakt nu onderdeel uit van het bedrijventerrein, maar is te weinig als campus zichtbaar en bereikbaar. Het ligt op een traditioneel bedrijventerrein temidden van een grote diversiteit aan gebouwen. Er is geen duidelijke structuur, oriëntatie en ontsluiting.

De ambitie is om het gedeelte van Pivot Park te transformeren van traditioneel bedrijventerrein naar een innovatieve, open, life science campus.

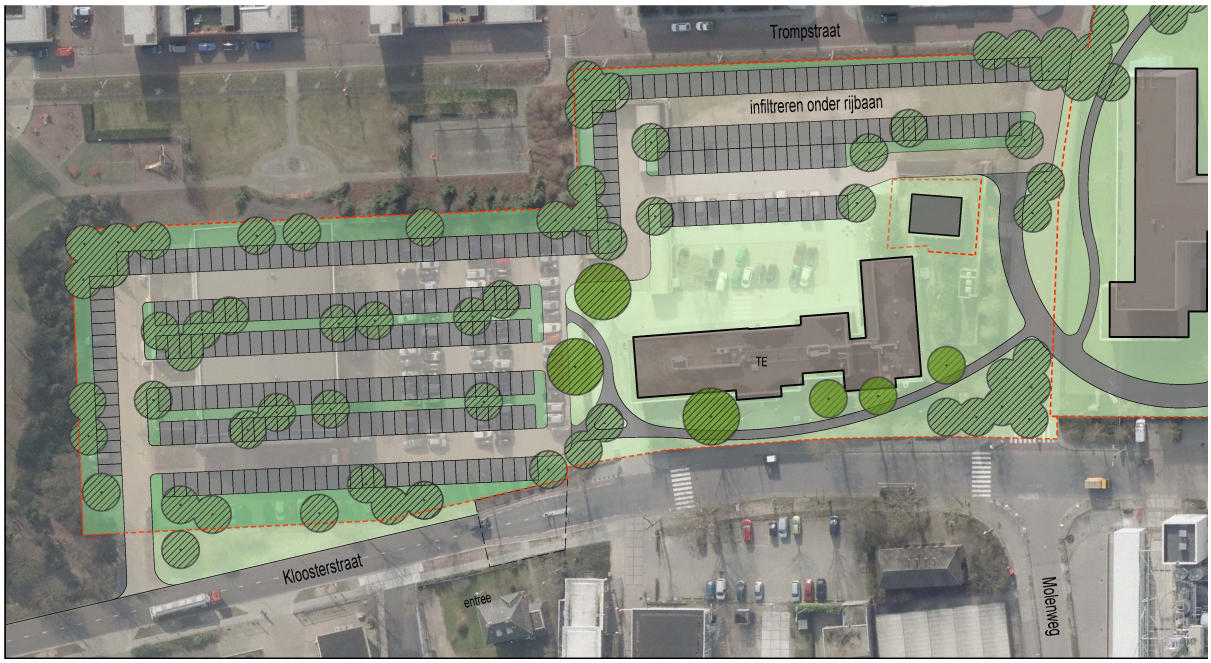
Dat is mogelijk door:

- meer ruimtelijke samenhang te leggen tussen de gebouwen en de openbare ruimte
- een duidelijke oriëntatie en ontsluiting te maken.
- een inspirerende en prikkelende werkomgeving te bieden.
- te zorgen voor een groene uitstraling met veel ruimte voor ontmoeting.

De tekening hieronder is een impressie van de ambitie van zo'n open, innovatieve campus.

3.3 Verkeer en parkeren

Het Pivot Park beschikt over een groot parkeerterrein aan de zuidzijde van zijn locatie, direct bereikbaar via de N329 en de Kloosterstraat. Het ligt in de directe nabijheid van het station en is van daaruit voor voetgangers rechtstreeks bereikbaar aan de Molenstraat.



3.4 Beeldkwaliteit

Het terrein kent een grote diversiteit aan bebouwing en buitenruimte. Deels is dit het resultaat van een jarenlange planmatige ontwikkeling, o.a. op basis van een masterplan (1995). Ook is er in de loop van de tijd enige verrommeling op het terrein ontstaan, zowel wat betreft bebouwing als buitenruimte. De opgave voor het Pivot Park is om hierin weer wat meer orde te scheppen om een open, innovatieve campus tot stand te brengen met ruimte voor ontmoeten in een groene omgeving. Bestaande kwaliteiten op het terrein dienen als vertrekpunt voor de toekomstige invulling. Veel gebouwen hebben een goede architectonische kwaliteit en vaak een geheel eigen beeldtaal, verbonden aan de specifieke functie. In de buitenruimte wordt gebruik gemaakt van aanwezige groenkwaliteiten (bomen). De architectonische diversiteit is ook voor toekomstige, nieuwe ontwikkelingen een goed uitgangspunt. Plannen voor nieuwbouw en ingrijpende verbouwingen worden in het kader van het Osse welstandsbeleid beoordeeld door de Welstandskamer.

Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels

4.1 Algemeen

De partiële herziening past de regels aan voorzover dat nodig is. De herziening past de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijf- 1' aan.

Daarin worden de nieuwe en aangepaste gebieds- en functieaanduidingen van de betrokken bedrijven verwerkt.

De herziening voegt ook voor het hele gebied van het bestemmingsplan een parkeerregeling toe. Die regeling is nu nog opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening, maar die vervalt binnenkort. De inhoud van dat parkeerartikel is hetzelfde als van de bouwverordening, het is dus geen wijziging van beleid, maar een kwestie van aanpassing aan landelijke wetgeving.

Omdat de aanpassingen van de regels betrekking hebben op het hele gebied van het bestemmingsplan valt de plangrens van de herziening samen met de plangrens van het moederplan.

4.2 Regels

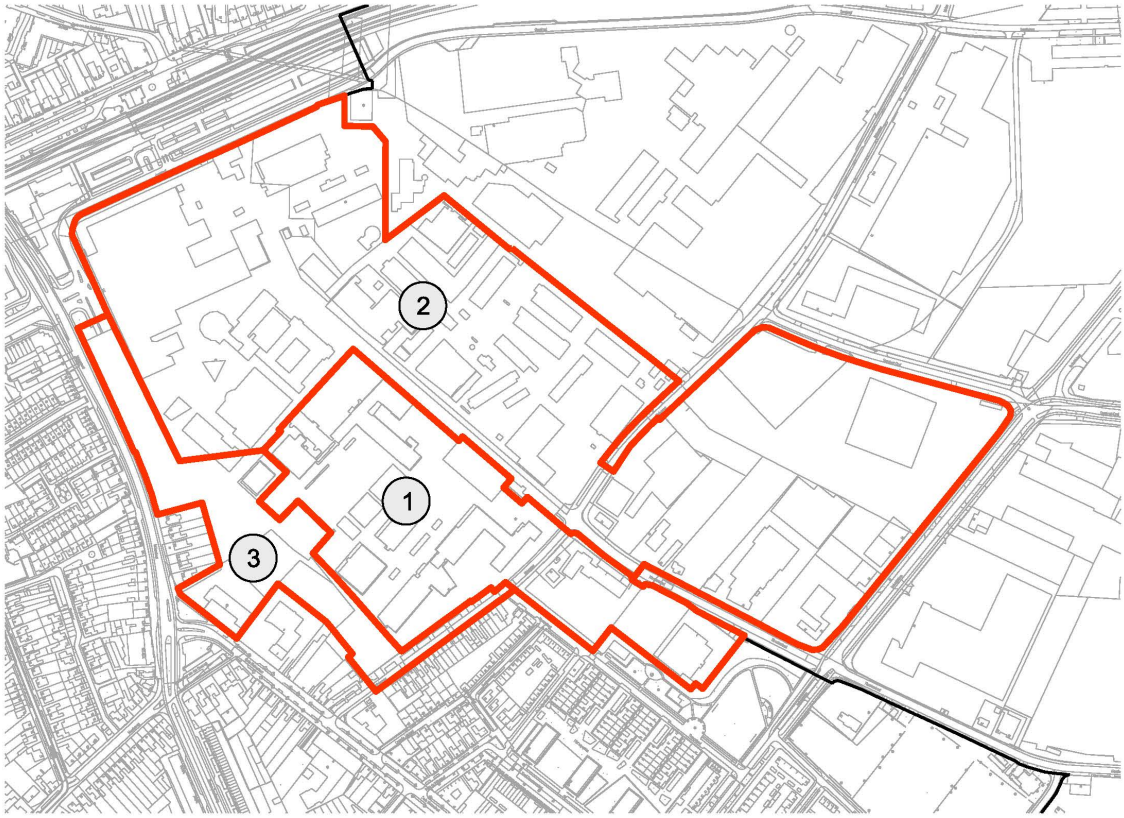
De aanpassing van de bestemmingsomschrijving kan het best toegelicht worden met een tekening van de te onderscheiden gebieden en met een overzicht van de aangepaste gebieds- en functieaanduidingen daarvoor.

Op de tekening hieronder zijn de drie gebieden aangegeven:

Gebied 1 is het gebied van het Pivot Park, de campus van bedrijven op het gebied van kennis, onderzoek en ontwikkeling op farmaceutisch gebied.

Gebied 2 is het gebied van MSD en Aspen: de twee farmaceutische bedrijven, die ontstaan zijn uit het vroeger Organon.

Gebied 3 is het gebied van MSD langs de Molenstraat met entree, voorterrein parkeervoorzieningen en kantoor- en vergaderfaciliteiten. Hier vindt geen productie plaats.



Gebied 1:

- Bedrijf I: dat wil zeggen, bedrijven die passen binnen de op de kaart aangegeven milieuzonering;
- specifieke vorm van bedrijf - onderzoek en farmacie: dat wil zeggen bedrijfsactiviteiten en bedrijfsverzamelgebouwen op het gebied van:
  - natuurwetenschappelijk onderzoek en onderzoek op het gebied van de ontwikkeling van farmaceutische grondstoffen en producten met daarbij behorend en ondergeschikt (praktijk)onderwijs en
  - de vervaardiging van farmaceutische producten zoals in de milieuzoneringslijst bij deze regels is opgenomen met SBI-code 2120.1;
- geluidszoneringsplichtige inrichtingen: zijn niet toegestaan;
- risicovolle inrichtingen: zijn niet toegestaan;
- veiligheidszone-bevi: is niet van toepassing;
- kantoor: dat wil zeggen dat ter plaatse van deze aanduiding aan de bedrijfsactiviteit ondergeschikte kantoren zijn toegestaan met een brutovloeroppervlak van meer dan 1500 m2.

Deze functies en aanduidingen zijn gericht op de ontwikkeling van een campus van waar plaats is voor onderzoek en aanverwante bedrijven. Geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen worden uitgesloten.

Kwetsbare functies worden uitgesloten met uitzondering van bestaande grotere kantoorgebouwen.

Gebied 2:

- Bedrijf I: dat wil zeggen, bedrijven die passen binnen de op de kaart aangegeven milieuzonering;
- specifieke vorm van bedrijf - farmacie, dat wil zeggen bedrijfsactiviteiten ten behoeve van de research & development en vervaardiging van farmaceutische grondstoffen en producten, zoals in de milieuzoneringslijst bij deze regels opgenomen met SBI code 2110.2 en 2120.1. Onder bedrijfsactiviteiten wordt hier mede onder verstaan bestaande kantoorfuncties ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteit waarbij de kantoorfunctie meer mag bedragen dan 30% van het brutovloeroppervlak en meer dan 1500 m2;
- geluidszoneringsplichtige inrichtingen: zijn toegestaan;

- risicovolle inrichtingen: zijn toegestaan;
- veiligheidszone-bevi: is van toepassing, dat wil zeggen, dat kwetsbare objecten niet zijn toegestaan;
- kantoor: dat wil zeggen dat ter plaatse van deze aanduiding aan de bedrijfsactiviteit ondergeschikte kantoren zijn toegestaan met een brutovloeroppervlak van meer dan 1500 m2.

Gebied 2 behoudt de bestaande ontwikkelingsmogelijkheden en de begrenzing van het gebied wordt aangepast aan de bestaande situatie.

Gebied 3:

- Bedrijf I: dat wil zeggen, bedrijven die passen binnen de op de kaart aangegeven milieuzonering;
- specifieke vorm van bedrijf - beperking farmacie, dat wil zeggen dat bedrijfsactiviteiten die zijn toegestaan op grond van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - farmacie alleen zijn toegestaan voor zover die genoemd worden in de ter plaatse van toepassing zijnde categorieën van de milieuzoneringslijst;
- geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van bedrijfsacitiviteiten ten behoeve van research & development en vervaardiging van farmaceutische grondstoffen en producten, zoals in de milieuzoneringslijst bij deze regels opgenomen met SBI code 2110.2 en 2120.1.

Gebied 3, dat functioneel onderdeel is van bedrijven in gebied 2, houdt de mogelijkheid van bedrijfsactiviteiten op het gebied van farmacie, maar deze activiteiten moeten passen binnen de geldende milieuzonering en er mogen geen andere geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen komen dan op het gebied van farmacie.

Hoofdstuk 5 Beleidskader en programma

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Inleiding

Het rijk heeft haar nationale belangen verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

5.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De visie stelt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland vast.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Verstedelijkings- en landschapsbeleid wordt overgelaten aan gemeenten en provincies. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Bij gebiedsontwikkelingen moet de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend worden. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen wordt een ladder voor duurzame verstedelijking (beter bekend als de SER-ladder) geïntroduceerd: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

5.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) komen dertien nationale belangen als titels terug:

1. Rijksvaarwegen
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke

universele waarden voor.

Een aantal nationale belangen spelen ook in Oss, zoals grote rivieren, defensie en buisleidingen. In dit plangebied spelen geen nationale belangen.

5.1.4 Besluit ruimtelijke ordening en Ladder duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is de "ladder voor duurzame verstedelijking" een procesvereiste voor ruimtelijke plannen, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. In de motivering voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten de treden van de ladder worden doorlopen vanuit de volgende voorwaarden:

a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
b. indien uit de beschrijving, bedoeld onder a, blijkt dat van een actuele regionale behoefte sprake is, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2);
c. blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio plaats kan vinden, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte wordt voorzien op locaties die, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3)

Met nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn die ontwikkelingen bedoeld, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen.

Artikel 1.1.1. Bro definieert relevante begrippen. Daarin is onder andere opgenomen (lid 1):

bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;

stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Deze partiële herziening maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk in de zin van artikel 3.1.6. Bro. Het gaat om een aanpassing en verfijning van mogelijkheden, die nu al in een bestemmingsplan zijn opgenomen.

5.2 Provinciaal beleid

Het ruimtelijk provinciaal beleid is neergelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant. In deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. In de Verordening Ruimte Noord-Brabant vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit rijks- en provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

5.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. De structuurvisie is een schakel tussen de structuurvisies van Rijk en gemeenten op het gebied van ruimtelijke ordening. De structuurvisie geeft helderheid over de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie en de wijze waarop zij haar instrumentarium inzet.

Binnen de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

1. Concentreren van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur

6. Versterking van de economische kennisclusters

Deze partiële herziening past volledig binnen de doelstelling genoemd onder punt 6. Noordoost Brabant legt zich toe op life sciences & medische technologie, food & nutricion en hightech. De positie van de kennisclusters kan worden versterkt door een vestigingsklimaat te bieden dat de uitwisseling van kennis tussen bedrijven, overheden en onderwijsinstellingen stimuleert. Door de verdienstelijking van de economie en het thematiseren van werklocaties ontstaat er steeds meer menging van verschillende soorten bedrijven en functies. De menging heeft niet alleen positieve gevolgen. De provincie wil de negatieve effecten van deze menging tegengaan door voldoende ruimte te bieden aan bedrijven met een hinder- en risicoprofiel die zich niet laten mengen met ander soortige bedrijven en functies.

5.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014

In de Verordening ruimte 2014 vertaalt de provincie Noord-Brabant de kaderstellende elementen uit haar beleid en rijksbeleid, waaronder het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Verordening ruimte 2014 is in maart 2014 vastgesteld.

Artikel 4.5 van de verordening gaat over bestaande bedrijventerreinen:

De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in de aanwijzing van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie bevat een verantwoording over:

a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor herstructurering alsmede voor zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid; of
b. hoe het in stand houden van de geldende bestemming zich verhoudt tot de afspraken die in het regionaal ruimtelijke overleg zijn gemaakt over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties of de uitbreiding van zodanige terreinen en locaties als bedoeld in artikel 37.4, onder b.

Deze partiële herziening staat geheel in het teken van de feitelijke mogelijkheden van herstructurering en van een zorgvuldig ruimtegebruik. De functies van onderzoek en ontwikkeling op het gebied van farmacie blijven hier behouden en maken gebruik van de bestaande locatie en gebouwen.

Artikel 4.5 verplicht ook tot een verantwoording hoe het in stand houden van de geldende bestemming zich verhoudt tot de afspraken, die in het regionaal ruimtelijk overleg zijn germaakt. Die afspraken komen aan de orde in de volgende paragraaf.

5.2.3 Afspraken van het regionaal ruimtelijk overleg

Op 4 april 2012 is de Agenda Bedrijventerreinen Noordoost Brabant vastgesteld. Die Agenda bevat de afspraken, die in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt over bestaande en nieuwe bedrijventerreinen.

Deze agenda bevat direct beleid en afspraken voor de cluster Food Health Farma en voor Pivot Park (dat in de Agenda nog met de vorige naam Life Sciences Park in Oss/LSOP wordt genoemd).

In deze Agenda staat daar het volgende over.

Topmilieus voor innovatieve bedrijvigheid in speerpuntsectoren

In het position paper FHF, dat is opgesteld in samenwerking tussen de 5 Sterrenregio en Noordoost Brabant en de regionale Agenda Noordoost Brabant ‘Richting 2020’ wordt voor deze topmilieus gefocust op het cluster Food Health Farma (FHF). Immers, de regio Noordoost Brabant heeft een uitstekende uitgangspositie in FHF.

In 2020 wil Noordoost Brabant een landelijke toppositie hebben bereikt als economisch centrum op het grensvlak van voeding en gezondheid. Trends in voeding en gezondheid worden gesignaleerd en producten en concepten worden ontwikkeld, die wereldwijd worden verspreid. Om deze ambitie waar te maken wil de regio onder andere vijf toplocaties hebben gerealiseerd en uitgebouwd. Dit zijn de centra waar de vernieuwing zich concentreert:

1. Life Sciences Park in Oss;
2. Willemspoort in ’s-Hertogenbosch;

3. Health Campus Boxmeer;
4. Zorgpark Uden;
5. Foodpark Veghel.

Op deze locaties zullen bedrijfsleven, zorginstellingen, onderzoek en kennis elkaar gaan ontmoeten en zullen zij samen concepten en producten in food, health en farma gaan ontwikkelen. Dit streven past uitstekend in het actuele nationale bedrijvenbeleid. Het ministerie van EL&I heeft tien topsectoren (waaronder de agrofoodsector) onderscheiden, die zij met gericht beleid aan de wereldtop wil brengen en/of houden.

Voor deze toplocaties geldt overigens dat zij, met uitzondering van het Oss Life Sciences Park (herprofilering van bestaande bedrijventerrein) en Foodpark Veghel/Kempkens (nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein), geen onderdeel vormen van de nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen in deze regionale Agenda Bedrijventerreinen.

Health en Farma

De groei in deze sectoren ontstaat vooral op het gebied van cure en care en leidt daarmee niet tot een vraag aan grootschalige bedrijventerreinen. De grootschalige ontwikkelingen in de Cure zijn in de regio al geaccommodeerd via de nieuwe ziekenhuizen in 's-Hertogenbosch, Boxmeer en Uden. Kleinschalige medtech-/biotechbedrijven kunnen worden gerealiseerd op hoogwaardige bedrijventerreinen of op de campussen nabij voornoemde zorginstellingen en het Life Sciences Park in Oss.

Conclusie is, dat deze partiële herziening in overeenstemming is met provinciaal ruimtelijk beleid, de verordening ruimte en de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg.

5.2.4 Provinciaal beleid externe veiligheid

Het provinciale beleid op het terrein van 'externe veiligheid' is vastgelegd in de nota 'Risicobeleid Externe Veiligheidsbeleid 2014-2018'. Het provinciale beleid is in het verleden altijd gericht geweest op het minimaliseren van de kansen op een ongeval. Nu moet worden vastgesteld dat dit beleidsdoel niet langer houdbaar is, is in de beleidsnota een andere manier van omgaan met risico's gepresenteerd, gebaseerd op een weging van belangen en een transparante bestuurlijke verantwoording van dit proces.

De nota Risicobeleid externe veiligheid 2014 – 2018 pleit voor een andere manier van omgaan met risico's op het terrein van externe veiligheid. Uitgangspunt van het risicobeleid is niet langer het streven om op voorhand alle gevaren in te dammen. De eerste stap in de beoordeling van een risico is een bestuurlijke afweging van alle belangen die in het geding zijn. Er wordt daarbij gelet op de mogelijke schade die een risicovolle activiteit kan toebrengen aan mens en samenleving. Even serieus kijkt de provincie naar de mogelijke opbrengsten van de activiteit in termen van bijvoorbeeld economische ontwikkeling, aantal arbeidsplaatsen en de bereikbaarheid en aantrekkelijkheid van een stad of regio. Over deze afweging en het daaruit voortvloeiende besluit legt de provincie transparant en publiekelijk verantwoording af.

Samen met gemeenten, veiligheidsregio's en omgevingsdiensten buigt de provincie zich over actuele ontwikkelingen. Met deze overlegpartners vindt tevens overleg plaats over de vestiging en verplaatsing van risicovolle bedrijven en wordt afgestemd over wettelijke taken op het gebied van vergunningverlening, handhaving en toezicht.

Conclusie

De afsplitsing van Pivot Park is in overeenstemming met het provinciale beleid en ambities. De ontwikkeling van Pivot Park sluit aan bij de doelstelling om Brabant in de top van Europese kennis- en innovatieregio's te houden. Verantwoord zal moeten worden dat de risico's hierbij aanvaardbaar zijn.

5.3 Gemeentelijke beleid

5.3.1 Structuurvisie Moleneind, Landweer en Danenhoef

De gemeenteraad van Oss heeft op 18 december 2008 de Structuurvisie Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef vastgesteld. Deze structuurvisie bevat de hoofdlijnen voor het gelijknamige bestemmingsplan, dat op 23 juni 2011 is vastgesteld.

In deze structuurvisie wordt voor Moleneind gekozen voor het profiel "bedrijventerrein met de mogelijkheid van ontwikkeling tot binnenstedelijke werklocatie". In die ontwikkeling wordt ook het concept van een kennisintensieve campus genoemd.

De bestaande bedrijvigheid wordt goed geregeld in het bestemmingsplan, maar tegelijkertijd wordt gestreefd naar een transformatie naar meer stedelijk werkgebied met meer nadruk op het inzetten van kennis dan van productie. Daarbij is onderkend, dat dit toekomstperspectief sterk samenhangt met economische ontwikkeling in het algemeen en natuurlijk van de bedrijven ter plaatse. Het bestemmingsplan moet zowel oog hebben voor de industriële ontwikkeling van bestaande bedrijven als voor de mogelijkheden van transformatie naar minder zware en meer stedelijk gerichte bedrijvigheid.

Voorzien is een geleidelijke omvorming, waarbij ingespeeld wordt op de mogelijkheden en noodzakelijkheden die zich voordoen.

De ontwikkelingen die zich nu voordoen passen in de structuurvisie. De verzelfstandiging en de afsplitsing van het Pivot Park past in de gewenste ontwikkeling tot stedelijk werkgebied. De actualisering van de regelingen voor MSD en Aspen passen in de doelstelling van doorontwikkeling van de bestaande, industrieel gerichte bedrijvigheid. Randvoorwaarde is dat dit gebeurt binnen veranwoorde milieuhygienische kaders.

5.3.2 Beleidsvisie externe veiligheid

De gemeente Oss heeft een Beleidsvisie externe veiligheid, die door de gemeenteraad in 2011 is vastgesteld. Deze beleidsvisie Externe Veiligheid beschrijft op welke manier de Gemeente Oss externe veiligheid in haar afwegingen betrekt, zodat dit niet bij elk afzonderlijk te nemen besluit opnieuw moet worden uitgezocht.

De visie maakt onderscheid in de zwaarte van de verantwoording van nieuwe aspecten van externe veiligheid. Verantwoording zwaarte 2 is licht van aard, zwaarte 1 is zwaarder van aard, dan is maatwerk nodig.

Hoofdstuk 6 Verantwoording

6.1 Ruimtelijk beleid, doorwerking Verordening Ruimte

Deze herziening betreft een onderwerp, waarop de regels van de Verordening Ruimte van de provincie voor bestaand stedelijk gebied van toepassing zijn.

Artikel 4.5 bepaalt, dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat over:

- de mogellijkheden voor herstructuering en voor zorgvuldig ruimtegebruilk
- hoe het in stand houden van de geldende bestemming zicht verhoudt tot de afspraken die in het ruimtelijk regionaal overleg zijn gemaakt.

Deze verantwoording is te vinden in hoofdstuk 5.2.2. en 5.2.3.

6.2 Milieu- en omgevingsaspecten

6.2.1 Milieuzonering

Het geldende bestemmingsplan regelt, dat de toegelaten bedrijven moeten voldoen aan een goede milieuzonering. Dat is in hoofdstuk 2.2. al toegelicht.

De milieuzonering wordt nu aangepast en verfijnd aan de situatie van het Pivot Park en aan de bestaande situatie van MSD en Aspen.

Voor de algemene bedrijven geldt, dat deze moeten voldoen aan de standaard-afstanden van de mlieucategorieën. Voor Pivot Park, MSD en Aspen gelden daarboven de specifieke mogelijkheden, die in hoofdstuk 4.2. al zijn toegelicht.

Het effect van deze verfijning van de milieuzonering is, dat er op het terrein van Pivot Park en direct langs de Molenstraat, minder zware bedrijvigheid mogelijk is dan voorheen.

Op de locaties van MSD en Aspen is ook farmaceutische bedrijvigheid toegestaan (max t/m milieucategorie 4.2.). Dat is nu al grotendeels de bestaande situatie, die in het bestemmingsplan geregeld wordt. Het gaat om een uitbreiding van mogelijkheden ten opzichte van de standaard milieuzonering. De indicatieve afstandsnorm voor bedrijven in de milieucategorie 4.2. tot een woonomgeving of andere milieuhindergevoelige objecten is 300 m.

De kleinste afstand tot de milieuhindergevoelige objecten is in dit geval ca. 100 m. Die afwijking van de standaard afstanden zijn verantwoord, omdat de specifieke aspecten van MSD en Aspen niet in strijd zijn met een goede milieuzonering. Voor deze bedrijven gelden als maatgevende grootste afstanden de aspecten geluid, veiligheid en geur.

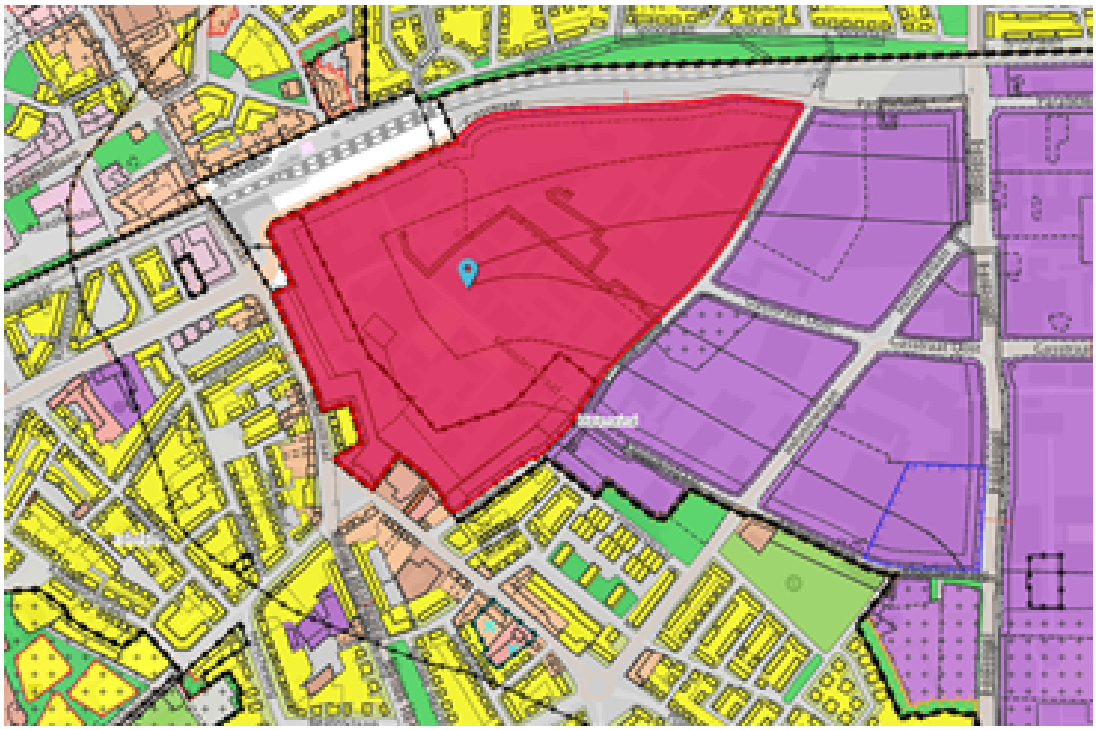
Voor farmaceutische grondstoffenfabrieken met een productiecapaciteit van minder dan 1000 ton/jaar gelden de volgende indicatieve afstanden voor de aangegeven milieuaspecten tot milieuhindergevoelige objecten:

- Geur: 200 meter
- Geluid: 200 meter
- Gevaar: 300 meter.

Geluid en externe veiligheid zijn apart onderzocht en verantwoord. Aspen en MSD hebben geen relevante geuremissies.

6.2.2 Externe veiligheid

De partiële herziening regelt de mogelijkheid van Bevi-bedrijven in het plangebied. In het geldende bestemmingsplan is de vestiging van deze bedrijven beperkt tot het gebied, dat op de volgende kaart is aangegeven.



Kaart met de geldende gebiedsaanduiding "veiligheidszone - bevi"

De herziening past dit gebied aan aan de nieuwe en feitelijke situatie:

- in het gebied van het Pivot Park wordt de vestiging van Bevi-bedrijven uitgesloten, want Bevi-bedrijven horen niet tot de actitiviteiten van het Pivot Park;
- op het volledige terrein van de inrichting van SVM (Aspen en MSD) wordt de vestiging van Bevi-bedrijven toegestaan, het bestemmingsplan wordt hier aangepast aan de feitelijke en vergunde situatie.

De nieuwe gebiedsaanduiding ziet er dan als volgt uit:

Kaart met de nieuwe gebiedsaanduiding "veiligheidszone - bevi" binnen het gebied van de partiële

herziening. (NB. Buiten het gebied van de herziening wijzigt deze aanduiding niet.)

Als een ruimtelijk besluit de mogelijkheden van Bevi-bedrijven wijzigt, dan moet dat besluit een verantwoording daarvan bevatten. Die verantwoording moet voldoen aan het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen en aan de Beleidsvisie externe veiligheid Oss.

Aangezien het hier om het ontstaan van kwetsbare objecten op het bedrijventerrein gaat én om een invloedsgebied, dat mede buiten het bedrijventerrein ligt, moet de verantwoording voldoen aan zwaarte 1.

Zwaarte 1 wil zeggen, dat alternatieven goed afgewogen moeten worden en dat hoge eisen worden gesteld aan bestrijdbhaarheid van calamiteiten en het treffen van maatregelen; zie de beleidsvisie externe veiligheid.

Er zijn daarom twee onderzoeken gedaan:

1. een onderzoek naar de gevolgen van de afsplitsing van het Pivot Park en het ontstaan daarin van 2 kwetsbare objecten in de vorm van 2 kantoorgebouwen met een omvang van meer dan 1500 m2. Dit onderzoek is verricht als onderdeel van de omgevingsvergunning voor de verzelfstandiging van het Pivot Park.
2. een onderzoek naar de bestaande en nieuwe situatie van MSD en Aspen; daarbij is ook rekening gehouden met de bestaande vergunning van SVM.

Deze onderzoeken zijn als bijlagen 2 en 3 bij de toelichting gevoegd.

Deze onderzoeken bevatten ook de verantwoording overeenkomstig het Bevi en de Osse beleidsvisie. De Veiligheidsregio heeft beide onderzoeken en verantwoordingen beoordeeld en ziet daarin geen belemmering voor de vaststelling van deze partiële herziening.

6.2.3 Industrielawaai

Industrieterrein Molada is een geluidgezoneerd industrieterrein volgens de Wet geluidhinder. De gemeente Oss is zonebeheerder. De Omgevingsdienst Brabant-Noord voert het zonebeheer feitelijk uit. Door de veranderingen, die deze herziening mogelijk maakt, wijzigt de ligging van de geluidszone niet. De verdeling van de geluidsruimte van het voormalig SVM over Pivot Park en resp. Aspen/MSD wijzigt wel. De verantwoording van de verdeling van de geluidsruimte is geen basisvereiste voor de herziening. De geluidszonering en de toetsing daarop blijven immers onverminderd gelden. Toch is het verstandig om te toetsen of de ruimtelijke ontwikkeling niet in strijd is met een goed zonebeheer.

Stand van zaken geluidsituatie industrieterrein Molada

Als uitgangspunt voor de stand van zaken van het industrieterrein is de situatie aangehouden waarbij de overkoepelende organisatie SVM in het geluidsmodel van het zonebeheer zit. Daarbij is al wel onderscheid gemaakt in de geluidsverdeling van de drie bedrijven (Pivot, MSD en Aspen). Dit houdt in dat er voor elke afzonderlijke inrichting al rekening is gehouden met een specifieke geluidruimte. Deze specifieke geluidruimte per bedrijf is het uitgangspunt voor de beoordeling van nieuwe/gewijzigde situaties.

In bijlage 1 (Geluidsituatie zonebeheer Moleneind, Landweer en Danenhoef per 1 oktober 2015) is de feitelijke geluidbelasting van het industrieterrein afgezet tegen de maximale geluidbelasting die mag optreden. Uit de tabel blijkt dat er voor het gehele industrieterrein nog geluidruimte aanwezig is, maar dat deze beperkt is. Op sommige punten is er totaal geen ruimte, op enkele bijvoorbeeld alleen in dag-, avond- of nachtperiode. Dat betekent dat de nu in het model opgenomen geluidruimte voor de overkoepelgende organsatie SVM min of meer het maximum is aan geluidruimte. Dit betekent niet dat ontwikkelingen niet mogelijk zijn. Bedrijven kunnen zelf maatregelen nemen en geluidsruimte creëren. Bij elke ontwikkeling zal kritisch gekeken moeten worden waar deze op het terrein plaatsvindt, in welke periode de activiteiten worden uitgevoerd, welke maatregelen mogelijk zijn, of gebruik is gemaakt van de stand der techniek e.d..

Zonebeheerplan

Voor dit bedrijventerrein is op 28 juni 2011 een zonebeheerplan vastgesteld. De juridische betekenis van het zonebeheerplan is anno 2015 anders dan bij de vaststelling ervan werd gedacht. In de jurisprudentie van de Raad van State is vast komen te staan, dat een zonebeheerplan alleen informatieve betekenis

heeft en geen rol speelt bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning. Dit betekent dat de regels in het Oss zonebeheerplan over de verdeling van geluidsruimte geen juridische betekenis hebben en dat belanghebbenden zich niet daarop kunnen beroepen.

In het plan van 2011 is geluidruimte gereserveerd voor MSD en is een verdeelsleutel opgenomen. Het huidige MSD is echter niet meer het MSD van 2011. Pivot Park en Aspen zijn hieruit voortgekomen. De verdeelsleutel geldt juridisch niet en de bedrijfssituatie is veranderd. Bij de toetsing van aanvragen kan met deze verdeelsleutel daarom geen rekening meer worden gehouden. Bij vergunningaanvragen van elk van hen moet een reguliere zonetoets worden uitgevoerd.

De wijze van het toetsen van het geluid is dus voor alle bedrijven op het industrieterrein gelijk en conform de Wet geluidhinder. De beschikbare geluidruimte is voor alle bedrijven beschikbaar en wie het eerst komt kan hiervan gebruik maken. Daarbij gelden wel strenge voorwaarden (maatregelen conform BBT en BBT+) zodat de ruimte niet zomaar wordt toegekend.

Het zonebeheer kan zonder zonebeheerplan worden uitgevoerd. Het is wettelijk niet verplicht. Het aanpassen van het plan of het opstellen van een nieuw plan is daarom niet nodig. Het industrieterrein is bovendienzowel fysiek als akoestisch nagenoeg vol, zodat er weinig meer af te wegen en te regelen is. De formele toetsing van de Wet geluidhinder geeft voldoende houvast voor een goed beheer van de zone.

Onderlinge afspraak MSD, Pivot Park en Aspen

De drie bedrijven hebben de geluidsverdeling onderling afgestemd. Deze onderlinge afstemming is geen aspect waarmee bij de zonetoetsing rekening kan worden gehouden, omdat dit geen formeel toetsingskader is. Het is aan de bedrijven zelf om hieraan uitvoering te geven. Voor het zonebeheer geldt dat de gevraagde ruimte wordt getoetst voor de afzonderlijke bedrijven en als deze in de zone past, en voldoet aan BBT/BBT+, deze zal worden toegestaan.

6.2.4 Flora & Faunawet

Gezien het huidige gebruik van de inrichting (SVM), het voorgenomen gebruik van de nieuwe inrichting (het Pivot Park) en de beperkte omvang en consequenties van de voorgenomen veranderingen (de aanleg van een nieuwe in- en uitrit en sloopwerkzaamheden) is het niet aannemelijk dat er beschermde (dieren of planten-)soorten aanwezig zijn of schadelijke effecten als gevolge hiervan zijn te verwachten. Een vrijstelling of ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet (Ffwet) is vooralsnog niet noodzakelijk en hoeft niet te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag (Rijksdienst voor ondernemend Nederland).

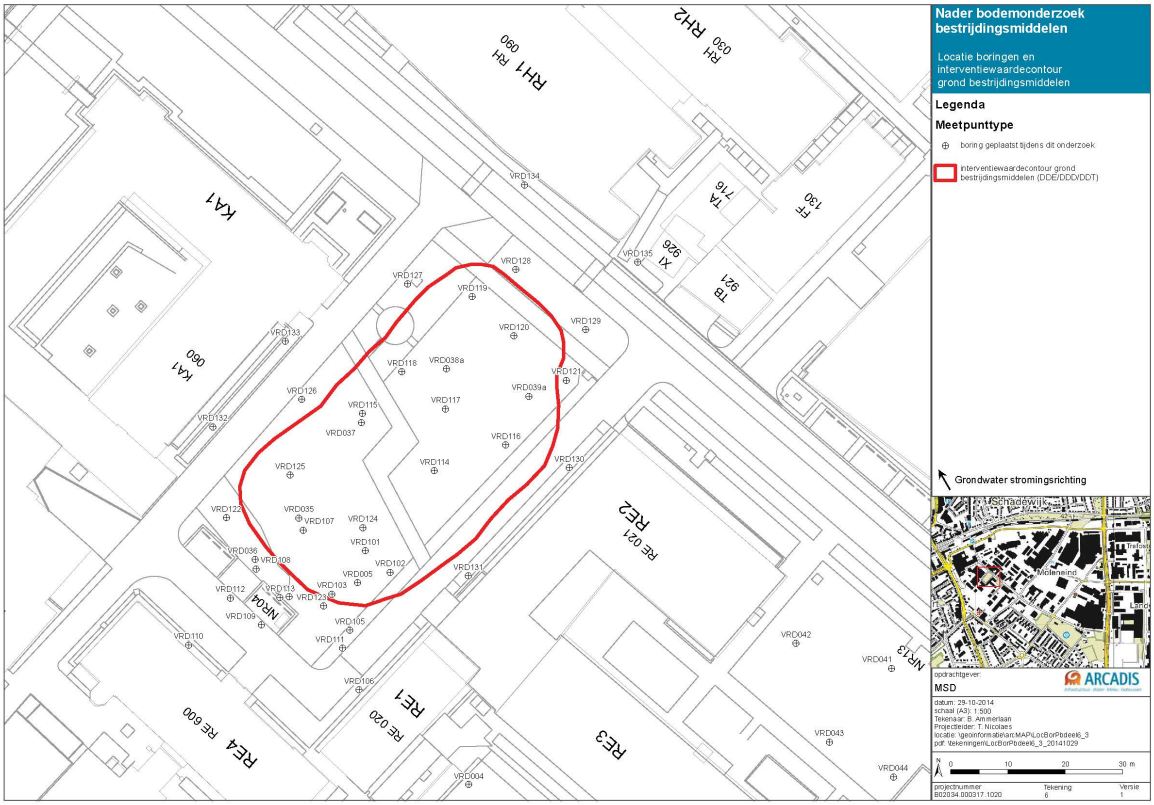
6.2.5 Natuurbeschermingswet en Stikstofdepositie

Uit indicatieve berekeningen is gebleken, dat geen van de drie bedrijven op de locatie Moleneind de waarde van 0,05 mol/hectate zal overschrijden. Dat houdt in, dat er geen sprake is van vergunningplicht op grond van de Natuurbeschermingswet.

6.2.6 Bodem

Op het terrein is sprake van een drietal ernstige bodemverontreinigingen: 1) zinkverontreiniging in het grondwater, 2) minerale olieverontreiniging in zowel de vaste bodem als het grondwater en 3) een verontreiniging met de bestrijdingsmiddelen DDD, DDE en DDT (OCB's). De verontreinigingen zijn ingekaderd. De zinkverontreiniging zal voor de ontwikkeling van het Pivot park verder geen belemmeringen opleveren. Anders is het met betrekking tot de minerale olie en OCB verontreinigingen. Vastgesteld is dat het ernstig gevallen van bodemverontreiniging zijn zoals bedoeld in de Wet bodembescherming. Verontreinigingen met vermoedelijk verwaarloosbare humane en ecologische risico's. De saneringsurgentie is nog niet bekend maar verwacht wordt dat deze laag zal zijn. De verontreiniging met OCB's bevindt zich echter wel in de eerste meter beneden het maaiveld en zal voor de toekomst gebruiksbeperkingen opleveren. Hier geldt op dit moment een verbod op graven in verontreinigde grond. Alle werkzaamheden, in principe zelfs de aanleg van een groenvoorziening, zullen middels een BUS (Besluit Uniforme Saneringen) gemeld moeten worden bij de provincie.

De locatie met de veronteiniging met OCB.



6.2.7 Luchtkwaliteit

Het project herziening Bedrijventerreinen MoLaDa staat op de lijst van projecten waar het Nationaal Samenwerkingprogramma Lucht op van toepassing is (projectnr 527). Het Samenwerkingprogramma Lucht is verlengd tot 31 december 2016. Een en ander betekent, dat de aspecten luchtkwaliteit hiermeer voldoende zijn verantwoord.

6.3 Waarden

De gemeente heeft in overleg met de provincie en het waterschap het waterplan 'Water in Oss' opgesteld. Uitgangspunt van het beleid is dat er in Oss naar een duurzaam watersysteem wordt gestreefd, waarbij voorkomen wordt dat problemen worden afgewenteld naar elders of naar later.

Aan de hand van vier thema's wordt het waterbeleid verder uitgewerkt.

- Beleving van water: Oss streeft naar een functioneel, veerkrachtig en mooi watersysteem met zichtbaar en veilig water waardoor een prettige leefomgeving ontstaat.
- Water als ordenend principe: De gemeente wil rekening houden met water tijdens het ontwerp van nieuwe wijken. Water is steeds meer ordenend. Er wordt hydrologisch neutraal gebouwd. Herinrichting of nieuwbouw mag dus niet leiden tot een grotere afvoer uit het plangebied. Het beleid is erop gericht om veel meer en langer water vast te houden, te bergen en pas daarna af te voeren.
- Waterkwaliteit: Oss streeft naar water dat helder en schoon is. De kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater moet op alle punten aan de vereiste ecologische en milieukwaliteitmaatstaven voldoen. De vuiluitworp van overstorten en andere lozingen mogen het oppervlaktewater niet nadelig beïnvloeden. Voor de waterkwaliteit wordt de strategie gevolgd van schoon houden, schoon en vuil scheiden, zuiveren.
- Waterketen: De gemeentelijke riolering moet op termijn volledig voldoen aan het waterkwaliteitsspoor. Om dit te bereiken wordt zoveel mogelijk regenwater afgekoppeld van het riool en worden de schoon- en vuilwaterstromen zoveel mogelijk gescheiden. Al het afvalwater moet worden gezuiverd.

Daar waar met dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient tevens rekening te worden gehouden met het beleid van het waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft hiertoe voor het toetsen van de waterparagraaf uitgangspunten opgesteld.

6.4 Defensie

Er zijn geen defensiebelangen bij deze partiële herziening betrokken.

6.5 Milieueffectrapportage

Er is geen verplichting of aanleiding tot het uitvoeren van een milieueffectrapportage.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

Naar aanleiding van een landelijk traject heeft de gemeente Oss in 2005 de nodige besluiten genomen om de handhaving te professionaliseren. De gemeente wil namelijk een professionele organisatie zijn. Om haar handhavingstaken zo transparant en objectief mogelijk uit te voeren, heeft zij een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie opgesteld. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is daarin vastgelegd. Het uitgangspunt voor handhaving is: elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd.

De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels; het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavinginstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en naleving van regels.

In het Handhavingprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun buren/omwonenden.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de voorschriften en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.

Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

De gemeente Oss voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingprogramma opgesteld waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van een probleem- of omgevingsanalyse een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met gewijzigde wetgeving en de op dat moment concrete problematiek.

Handhaving van bestemmingsplannen is een vaste prioriteit in het programma.

7.3 Handhaafbaarheid, bestemmingen en overgangsrecht

Bij deze partiële herziening zijn geen bijzondere handhavingsaspecten betrokken. Van de ene kant krijgen de bedrijven de ontwikkelingsruimte, die ze nodig hebben. En aan de andere kant wordt de bestemming aan de feitelijke situatie aangepast en zo worden overgangsrechtelijke situaties voorkomen.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van het opstellen van deze partiële herziening zijn in de vorm van leges betaald door de bedijven, die hierbij direct belang hebben.

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het gaat om een partiële herziening van geringe omvang en met effect, dat in het algemeen positief is voor de omgeving. De mogelijkheden van zware bedrijvigheid worden minder en waar sprake is van een bestaande en vergunde situatie wordt het bestemmingsplan daarmee in overeenstemming gebracht.

De herziening maakt ontwikkelingen mogelijk, die in de eerdere structuurvisie als gewenste ontwikkelingen zijn aangegeven.

9.1 Inspraak

Een inspraakprocedure is niet nodig, omdat de herziening in feite regelt wat de bestaande situatie is van Pivot Park en de bedrijven Aspen en MSD.

9.2 Overleg

Het gaat om een partiële herziening, die in overeenstemming is met provinciaal beleid. De herziening is aangemeld bij de provincie (24 maart 2016) en daaruit is gebleken, dat er geen apart vooroverleg noodzakelijk is.