Advies aan B&W

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Partiële Herziening 4 Bedrijventerreinen Elzenburg-De Geer-Oss-2011'

Datum 14 mei 2019	**Naam en telefoon** A. Pogosian / 5765
Afdeling RO	**Portefeuillehouder** F. den Brok

Wat adviseer je te besluiten?

1. De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen, en bekend te maken dat eenieder zienswijzen kan indienen.
2. Antwoord te geven op de reacties en adviezen van de overleginstanties conform bijgaande 'Nota van vooroverleg Partiële Herziening 4 Bedrijventerreinen Elzenburg-De Geer-Oss-2011'.
3. Te besluiten dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn en dat daarom voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.
4. Dit besluit ter kennisneming aan de Adviescommissie Ruimte te sturen.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Op 3 oktober 2017 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan Merck Sharp & Dohme B.V. (hierna 'MSD') voor de realisatie van een nieuw (onzelfstandig)kantoorgebouw op de locatie De Geer in Oss. Aan deze medewerking heeft u onder andere de voorwaarde verbonden dat de gewenste ontwikkeling vanuit het milieu-hygiënisch oogpunt verantwoord moet zijn. Om de realisatie van dit nieuwe kantoor mogelijk te kunnen maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien.

In de afgelopen periode heeft de adviseur van MSD, RoyalHaskoningDHV, in samenwerking met de gemeente het ontwerpbestemmingsplan voorbereid en alle noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd. Uit deze stukken blijkt dat een nieuw kantoor, van maximaal 10.000 m2 bruto kantoorvloeroppervlak, op de locatie De Geer ruimtelijk inpasbaar is. Ook de uitgevoerde milieuonderzoeken wijzen uit dat de gewenste ontwikkeling verantwoord is. Daarom stellen wij uw college voor om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

Welk resultaat willen we bereiken?

Wij streven ernaar uiterlijk in het vierde kwartaal van dit jaar een vastgesteld bestemmingsplan te hebben, zodat de realisatie van het nieuwe kantoor van MSD op het bedrijventerrein De Geer planologisch mogelijk wordt.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Ruimtelijk en milieu-hygiënisch verantwoord

Dit ontwerpbestemmingsplan heeft een zorgvuldig voorbereidingstraject doorlopen. Daarbij hebben wij meermalen contact gehad met onze interne en externe partners. Uit de uitgevoerde onderzoeken

is gebleken dat de realisatie van een nieuwe kantoor op het bedrijventerrein De Geer vanuit het ruimtelijk en milieu-hygiënisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Verbetering ruimtelijke beeldkwaliteit
MSD heeft op dit moment op haar perceel een drietal tijdelijke kantoorunits staan. Hoewel deze units er redelijk netjes uitzien, zal een nieuwe permanente kantoor een aanzienlijke verbetering opleveren qua ruimtelijke uitstraling.

1.3 Verbetering functionele samenhang
Op de locatie De Geer bevindt zich een geavanceerde productielocatie voor biotechnologische operaties, waar met behulp van cellen en micro-organismen grondstoffen voor geneesmiddelen worden geproduceerd. Deze producten moeten voldoen aan zeer hoge kwaliteitseisen en zijn om die reden afhankelijk van een relatief groot aantal ondersteunende afdelingen, zoals laboratoria en kantoren. Het gaat dan bijvoorbeeld om kantooractiviteiten die gericht zijn op productie- en kwaliteitsmanagement en veiligheidsmanagement.

Deze ondersteunende afdelingen zijn momenteel ondergebracht in tijdelijke kantoorunits op de locatie De Geer (circa 250 medewerkers) en op de locatie Moleneind (circa 200 medewerkers). Dit zorgt voor veel reis- en transportbewegingen tussen beide locaties. Om deze extra transportbewegingen te elimineren en de onderlinge functionele samenhang tussen biotechnologische operaties en ondersteunende kantooractiviteiten te verbeteren, is het noodzakelijk dat de ondersteunende kantooractiviteiten voor biotech wordt geconcentreerd op één locatie.

1.4 Mogelijke groei werkgelegenheid
MSD verwacht dat biotech activiteiten in de toekomst nog belangrijker zullen worden en zullen groeien. Om de toekomstige groei van biotech activiteiten te kunnen faciliteren is extra kantoorruimte nodig.

2.1 Wettelijk vooroverleg
Wij hebben het conceptontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg onder andere voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas. In de bijgaande 'Nota van vooroverleg Partiële Herziening 4 Bedrijventerreinen Elzenburg-De Geer-Oss-2011' is aangegeven of reacties al dan niet aanleiding hebben geven tot aanpassing van het plan. Het ontwerpbestemmingsplan is op onderdelen aangepast naar aanleiding van de vooroverlegreacties van de provincie en het waterschap.

3.1 Een milieueffectrapport (MER) is niet nodig
Op grond van de geldende wet- en regelgeving dient het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de planvorming betrokken te worden. Afhankelijk van het soort ontwikkeling of activiteit geldt er een verplichting tot het maken van een milieueffectrapport of kan uw college volstaan met een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage valt deze kantoorontwikkeling

onder de categorie van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein. Omdat de drempelwaarde van 75 hectare niet wordt overschreden, kan volstaan worden met vormvrije m.e.r.-beoordeling. Ten behoeve van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is een aanmeldnotitie opgesteld, welke als bijlage 7 bij het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd. Uw college dient op basis deze aanmeldnotitie expliciet te besluiten dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn en dat daarom voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Zwaardere motiveringsplicht Verordening Ruimte en afwijking gemeentelijk beleid

Het bedrijventerrein Elzenburg - De Geer is een van de weinige bedrijventerreinen in de regio waar risicovolle inrichten tot en met categorie 5 zijn toegestaan. De provincie Noord-Brabant vindt het daarom belangrijk dat de beschikbare ruimte voor zwaardere bedrijven behouden blijft voor die doelgroep. De provinciale Verordening Ruimte bevat echter geen absoluut verbod op het vestigen van andere functies op de locatie De Geer, maar legt wel een zware motiveringsplicht op waarom dergelijke functies worden toegelaten.

Wij hebben in de toelichting van het bestemmingsplan en in onze ambtelijke overleggen met de provincie onderbouwd dat het nieuwe kantoor van MSD geen zelfstandig kantoor is, maar onlosmakelijk verbonden is met de productieactiviteiten ter plaatse. Om een goede bedrijfsvoering te kunnen garanderen is het noodzakelijk dat het nieuwe kantoor in de directe nabijheid van de productieactiviteiten gevestigd wordt. Bovendien is in de toelichting ook onderbouwd dat andere bedrijven in hun bedrijfsvoering niet worden belemmerd als gevolg van de vestiging van dit nieuwe kantoor.

In de gemeentelijke beleidsnota 'Meer grip op Osse kantorenmarkt' van mei 2011, wordt geadviseerd om strategische keuzes te maken ten aanzien van de toekomstige kantoorlocaties. Volgens deze nota zijn kantoren op centrum/stationslocatie in Oss vanuit markttechnisch perspectief het meest aantrekkelijk. Nieuwe kantoren of uitbreiding van de kantoorfuncties op bedrijventerreinen wordt in principe afgeraden. Hierbij moet echter opgemerkt worden dat het nieuwe kantoor van MSD geen zelfstandig kantoor is. Gezien de sterke functionele verbondenheid van het nieuwe kantoor met de productieactiviteiten op de locatie De Geer, is het absoluut noodzakelijk dat het nieuwe kantoor in de directe nabijheid van de productiegebouwen wordt gerealiseerd. Het gaat om een bijzondere situatie die maatwerk vereist. De behoefte aan extra kantoorruimte van MSD kan niet vervuld worden door elders in Oss een kantoor te huren. Er is derhalve geen sprake van concurrentie met de bestaande kantorenmarkt in Oss.

1.2 Mogelijke precedentwerking

Wij sluiten niet uit dat in de toekomst mogelijk ook andere bedrijven een verzoek zullen indienen tot het vestigen of uitbreiden van een kantoorfunctie op hun perceel, op het bedrijventerrein Elzenburg

– De Geer. Mochten wij een dergelijke aanvraag ontvangen dan zullen we uiteraard per geval beoordelen of dat ruimtelijk en milieu-hygiënisch inpasbaar is.

1.3 Externe veiligheidsrisico neemt licht toe

Volgens de regels van externe veiligheid worden kantoren van meer dan 1.500 m2 bruto vloeroppervlak als kwetsbare objecten beschouwd. Het nieuwe kantoor van MSD is zo'n kwetsbaar object. Daarom is de externe veiligheidssituatie in beeld gebracht en getoetst aan de risicomaten plaatsgebonden risico en groepsrisico (zie bijlage 1 bij het ontwerpbestemmingsplan). Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het nieuwe kantoor. Het groepsrisico, dat is kort gezegd het risico dat personen overlijden als gevolg van een ongeval nabij een inrichting of transport- en buisleidingen, neemt wel toe, maar blijft onder de oriëntatiewaarde. Met name het groepsrisico van de N329 neemt ten gevolge van dit plan toe met meer dan 10%. In het rapport van externe veiligheid is het groepsrisico verantwoord en dat is ook getoetst en goedgekeurd door de Veiligheidsregio Noord-Brabant (zie advies van de veiligheidsregio bijlage 2 bij het ontwerpbestemmingsplan).

1.4 Het nieuwe kantoor kan slagschaduw ondervinden van windmolens

Afhankelijk van de situering en oriëntatie van het nieuwe kantoor, zal in meer of mindere mate sprake zijn van slagschaduw vanuit met name de twee geplande windturbines (nummers 1 en 2) ten noorden van het perceel van MSD. Wij hebben hierover uitvoerig gesproken met MSD en hebben zowel in de regels van het bestemmingsplan als ook in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over het beperken van slagschaduw. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het nieuwe kantoor alleen verleend kan worden indien de oriëntatie en/of indeling van het gebouw dan wel aanvullende maatregelen aan het gebouw (bijvoorbeeld zonwering) zodanig zijn dat er geen onaanvaardbare hinder door slagschaduw kan ontstaan in het kantoor. Aanvullend hebben wij in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat MSD de oriëntatie van het nieuwe kantoorgebouw zodanig dient te kiezen dat daardoor geen belemmering of hinder ontstaat van ruimtelijke of milieu-hygiënische aard voor de in de omgeving van het plangebied nog te realiseren windturbines.

1.5 Er kan sprake zijn van planschade

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan planschade veroorzaken voor de omliggende percelen. Dat geldt ook voor de onderhavige ontwikkeling van MSD. Daarom is in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat alle planschadekosten voor rekening van MSD komen. Ter zekerheid voor de nakoming van deze afspraken heeft MSD ook een onvoorwaardelijke bankgarantie van € 100.000,- aan de gemeente verstrekt.

1.6 Zienswijzen en beroep

Tegen het ontwerpbestemmingsplan kan iedereen zienswijzen indienen. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om later beroep in te stellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De gemeente heeft met MSD een anterieure overeenkomst gesloten voor dit plan. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de gemeentelijke kosten en eventuele planschade. Deze kosten komen volledig voor rekening van MSD. Aanvullend hebben wij van MSD een bankgarantie van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) gekregen als extra zekerheid voor eventuele planschadekosten.

b. Communicatie

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan communiceren wij volgens de gebruikelijke methode: een publicatie in Oss Actueel, in de Staatscourant en digitaal via www.oss.nl.
De relevante instanties informeren wij over ons standpunt op hun vooroverlegreacties.

c. Uitvoering

Na de ontwerpprocedure kan de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststellen.

d. Overlegd met

Gedurende de voorbereidingsfase van dit ontwerpbestemmingsplan hebben wij met diverse partijen overlegd.

Extern: MSD, RoyalHaskoningDHV, ODBN, OMWB, provincie Noord-Brabant.
Daarnaast zijn zeventig bedrijven door MSD uitgenodigd om een informatiebijeenkomst over het plan bij te wonen, die heeft plaats gevonden op 16 januari 2019. Vos Logistics Oss B.V, Unipol Holland B.V. en Heesen Yachts Builders B.V. hebben de informatiebijeenkomst bijgewoond.

Intern: afdelingen RO, LWE, VTH, IBOR, MM en FC.

Bijlagen

Ontwerpbestemmingsplan inclusief alle onderzoeken en nota van vooroverleg.