

Datum

5 november 2019

Onderwerp

Aantal bijlagen

Diversen

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Partiële
Herziening 4 Bedrijventerreinen Elzenburg-De
Geer-Oss-2011'

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan 'Partiële Herziening 4 Bedrijventerreinen Elzenburg-De Geer-Oss-2011' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig dit raadsvoorstel en bijgaande stukken: raadsbesluit, nota van zienswijzen en wijzigingen, het bestemmingsplan met bijlagen.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Merck Sharp & Dohme B.V. (hierna 'MSD') heeft de gemeente via een principeverzoek gevraagd om planologisch mee te werken aan de realisatie van een nieuw onzelfstandig kantoorgebouw op het bedrijventerrein Elzenburg-De Geer. Door middel van het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt het toegestane bruto kantoorvloeroppervlak verhoogt naar 10.000 m².

In de afgelopen periode hebben we het bestemmingsplan voorbereid. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 mei tot en met 3 juli 2019 ter inzage gelegen en is nu klaar om vastgesteld te worden.

Welk resultaat willen we bereiken?

Wij willen dat de gemeenteraad dit bestemmingsplan op 19 december 2019 vaststelt, om de realisatie van het nieuwe kantoor planologisch mogelijk te maken.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?*1.1 Ruimtelijk en milieu-hygiënisch verantwoord*

Uit de uitgevoerde onderzoeken is gebleken dat de realisatie van een nieuwe kantoor op het bedrijventerrein Elzenburg-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 nieuw 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 kantooruimte nodig.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?*1.1 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 bestemmingsplan). 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 bestemmingsplan).

1.2 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.

1.3 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.

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.

b. Communicatie

Zes weken na de vaststelling publiceren wij het vaststellingsbesluit in de Staatscourant en Oss actueel. Ook informeren wij reclamanten per brief.

c. Uitvoering

Het is verder aan MSD om, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, een vergunningaanvraag voor te bereiden en in te dienen bij het bevoegd gezag.

d. Overlegd met

Gedurende de voorbereidingsfase van dit bestemmingsplan 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.

Samenvatting

Het bestemmingsplan ten behoeve van het vergroten van het kantooroppervlak op het perceel van MSD is klaar om vastgesteld te worden. De bedoeling is om dit bestemmingsplan uiterlijk in december 2019 door de raad te laten vaststellen. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt de realisatie van een nieuw permanent kantoor van maximaal 10.000 m² bruto kantoorvloeroppervlak planologisch mogelijk gemaakt. Uitgevoerde onderzoeken wijzen uit dat deze ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar en milieu-hygiënisch verantwoord is. Het voorstel is dus om het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad aan te bieden.