GEMEENTE OSS
POSTKAMER
Datum: 07 FEB 2024
Afdeling: RO
kopie RG

AANTEKENEN
Aan de Gemeenteraad van Oss
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 5
5340 BA OSS

Uw ref: Stationskwartier Ravenstein - 2024

Ravenstein, 6 februari 2024

Betreft: ontwerpbestemmingsplan woningbouw Stationskwartier
Ontwerpbesluit Hogere Waarde

Geachte leden van de gemeenteraad,

1. Inleiding

1.1. Hierbij dien ik, A.C. van de Rijdt en J.G.M. van de Rijdt-Lamers, mede namens Rijla Konstruktie B.V. (3 partijen), gevestigd aan de Schaafdries 54 en 54a in Ravenstein (hierna: Rijla), door middel van deze brief een zienswijze in tegen het op 27 december 2023 bekendgemaakte ontwerpbestemmingsplan 'Stationskwartier Ravenstein – 2024' van de gemeente Oss en het ontwerpbesluit hogere waarde (hierna: het plan). De zienswijze wordt aldus ingediend tegen beide ontwerpbesluiten.

2. Feiten

2.1. *Rijla is gevestigd op een locatie waar volgens het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kolk – Oss – 2013'* de bestemming 'bedrijf' geldt met een functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3'. Artikel 1.36 van de planregels bepaalt dat onder bedrijven in categorie 3 mede wordt begrepen bedrijven in de categorie 3.1 en 3.2 van de milieuzoneringslijst. Het plan, dat ziet op de bouw van 330 woningen, is op nog geen 30 meter gelegen van de perceelsgrens van Rijla.

2.2. In de toelichting bij het plan, in paragraaf 5.8.1, wordt de milieuzonering tussen woningen en bedrijven behandeld. Onder het kopje 'Bedrijventerrein De Kolk' staat dat bij een gemengd gebied een richtafstand hoort van 50 meter tussen woningen en bedrijven. Deze richtafstand wordt echter niet gehandhaafd. Er zou namelijk geconcludeerd kunnen worden dat hoewel voor de toekomstige woningen niet aan de richtafstand wordt voldaan, er op basis van de feitelijke situatie in combinatie met het feit dat bedrijven op basis van het Activiteitenbesluit al rekening moeten houden met bestaande naderbij gelegen woningen, het woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen aanvaardbaar zal zijn. Daarnaast zullen de bedrijven op het bedrijventerrein niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

2.3. In het verkeerskundig onderzoek, dat als bijlage 8 bij de toelichting van het plan is gevoegd, wordt globaal geschetst waar de ontsluitingen van de gebieden zullen komen. Op figuur 2.1 is te zien dat de ontsluiting van 'De Sportvelden' tegenover Rijla wordt beoogd. In het verkeerskundig onderzoek staat dat vorm, functie en gebruik op de Schaafdries in zowel huidige als toekomstige situatie in balans is. De weg kan de toegenomen verkeersintensiteit door de ontwikkelingen in het Stationskwartier goed verwerken.

2.4. Het 'Besluit hogere waarde'. Om de gevolgen voor het initiatief vanuit wegverkeerlawaai en spoorweglawaai te kunnen bepalen, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Een deel van Stationskwartier Ravenstein ligt binnen de geluidzone van de wegen: Dorpenweg, de Rijt, Stationssingel en de Schaafdries. Ook wordt het plan doorsneden door de spoorlijn Nijmegen-'s-Hertogenbosch.

Zienswijze

2.5. Rijla kan zich niet verenigen met de gedane conclusies. Zonder akoestisch onderzoek kan de conclusie dat er geen sprake is van een belemmering van de bedrijfsvoering en dat sprake is van goed woon- en leefklimaat niet met zekerheid worden getrokken. Daarnaast blijkt niet uit het verkeerskundig onderzoek dat is onderzocht wat voor effect de plek van de ontsluitingsweg tegenover Rijla heeft op haar bedrijfsvoering. In het 'besluit Hogere waarde' is slechts voor een gedeelte van de geluidszone akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit is onvolledig en daarmee onzorgvuldig.

Ad I. Een akoestisch onderzoek ontbreekt

2.6. De conclusie, zoals genoemd in alinea 2.2, kan niet met zekerheid worden getrokken. Hiervoor is namelijk een akoestisch onderzoek nodig, die bij dit plan achterwege is gelaten. De reikwijdte van geluid is gebonden aan diverse factoren, waaronder de afstand tot de bron en de absorptie van het geluid onderweg. Het kan dus goed zijn dat aan de oostkant van het bedrijf hoger dB(A) wordt gemeten dan aan de westzijde. Het kan dus ook zo zijn dat Rijla voldoet aan de normen uit het Activiteitenbesluit voor de nabij gelegen bestaande (bedrijfs)woningen, maar dat Rijla niet kan voldoen aan de geluidsnormen bij de nieuw te bouwen woningen. Dit zou betekenen dat Rijla haar geluidsruimte wordt ingeperkt. Dit moet akoestisch worden onderzocht. De *redenatie uit de toelichting is zonder akoestisch onderzoek te kort door de bocht.*

2.7. Op de foto op pagina 75 van de toelichting staat dat de afstand van Rijla tot aan de gevel van de woning aan de Schaafdries 58 ongeveer 37.5 meter is. De afstand tot de eerstvolgende woning aan de andere zijde zou 25.3 meter zijn. Dit is onjuist. Perceelnummer 1112 is ook door Rijla in gebruik en behoort dus tot dezelfde inrichting als perceelnummers 1950 en 1951. Artikel 1.1 van het Activiteitenbesluit milieubeheer geeft een definitie van 'gevoelige gebouwen'. Dit is: *'woningen en gebouwen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als andere geluidsgevoelige gebouwen, met uitzondering van die gebouwen behorende bij de betreffende inrichting'.* Dit betekent dat die woning waarnaar wordt verwezen op de foto de geluidsruimte van Rijla niet inperkt. Dit is immers haar bedrijfswoning. Er moet gekeken worden naar de afstand tussen de loods en de woning aan de Schaafdries 50. Die afstand is ongeveer 33 meter.

2.8. Rijla moet dus rekening houden met woningen die verder dan 30 meter van het bedrijf zijn gelegen. De afstand van de perceelsgrens van Rijla tot aan de perceelsgrens van het plan is minder dan 30 meter. Nu de afstand tussen het plangebied kleiner blijkt dan de afstanden naar de bestaande woningen, kan daarmee ook niet zonder meer de conclusie worden getrokken dat het nieuwe plan de bedrijfsvoering van Rijla niet belemmert omdat zij toch al belemmerd wordt door de bestaande woningen.

2.9. Daarnaast kan niet zonder meer worden geconcludeerd dat het niet realistisch is dat in de zone langs de Schaafdries nog bedrijfsactiviteiten van de hoogst toegestane milieucategorie uitgevoerd gaan worden. Diverse onderzoeken, waaronder een akoestisch onderzoek, zouden

kunnen aantonen dat een bedrijf met milieucategorie 3.2 daar wel passend is. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kolk - Oss - 2013' geeft ook nog vele mogelijkheden. Zo kan de indeling van de percelen nog worden gewijzigd. Immers, de bestemming 'bedrijf' ligt over het gehele perceel. Daarnaast beslaat het bouwvlak ook nagenoeg het gehele perceel. Ook op de plek waar nu bedrijfswoningen staan kunnen bedrijfsloodsen worden gebouwd. Met deze kennis kan niet zomaar worden geconcludeerd dat het niet realistisch is dat een bedrijf in milieucategorie 3.2 zich daar gaat vestigen.

Ad II. Het plan en verkeerskundig onderzoek zijn onduidelijk over effecten ontsluitingsweg

2.10. In het verkeerkundig onderzoek is geen aandacht besteed aan het verkeer ten behoeve van het bedrijventerrein De Kolk, waaronder het verkeer ten behoeve van Rijla. Op figuur 2.1 is te zien dat de ontsluiting tegenover Rijla wordt beoogd. Hoe verkeersveilig is dit als een vrachtwagen achteruit het erf bij Rijla moet opdraaien of juist de hoofdweg weer op moet? Wordt de bedrijfsvoering van Rijla niet belemmerd door een ontsluiting aan de overkant? Het in- en uitrijdend verkeer vanuit de woonwijk zal meermaals per week ernstige hinder ondervinden van manoeuvrerend zwaar vrachtverkeer dat moet laden en/of lossen of moet wachten bij de aangrenzende bedrijven op het bedrijventerrein. Hoe veilig is het voor de voetgangers en fietsers (uit 2 richtingen) op het fietspad? (In het plan is geen voetpad op dit traject van de Schaafdries) Het verkeerskundig onderzoek geeft hierop geen antwoorden. Rijla is dan ook van mening dat de voorgestelde ontsluiting in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en haar bedrijfsvoering belemmert. Dit zal moeten worden aangepast en onderzocht.

2.11. In het plan is de ontsluitingsweg overigens niet ingetekend. Wel wordt een deel van de bestemming 'Verkeer - verblijf' van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kolk - Oss - 2013' gewijzigd door het plan. De wijziging zorgt ervoor dat tussen Schaafdries 62 en Schaafdries 50 een gebiedsontsluiting kan worden gerealiseerd. Maar waar precies is nog onduidelijk.

2.12. Uit het plan valt niet op te maken dat een vergunning benodigd zal zijn voor het realiseren van een gebiedsontsluiting. Dit betekent dat deze procedure de enige procedure is waar tegen de plek van de ontsluiting kan worden opgekomen. Het is dan zaak dat alle factoren, waaronder de bedrijfsmatige verkeersbewegingen, zijn meegewogen. Het verkeerskundig onderzoek is onvolledig en geeft onvoldoende zekerheid dat de bedrijfsvoering van Rijla hierdoor niet wordt belemmerd.

AdIII Besluit hogere waarde

2.13. Een deel van Stationskwartier Ravenstein ligt binnen de geluidzone van de wegen: Dorpenweg, de Rijt, Stationssingel en de Schaafdries. Ook wordt het plan doorsneden door de spoorlijn Nijmegen- 's-Hertogenbosch. De geluidsbelasting van het wegverkeer van de Schaafdries, de Stationssingel en de Dorpenweg is niet onderzocht, derhalve is dit akoestisch onderzoek incompleet. Het (potentieel) industrielawaai van het bedrijventerrein is ook niet meegenomen. Het advies van de Metaalunie en de Brabantse Milieu Dienst is om deze akoestische onderzoeken uit te voeren. Wij zijn van mening, dat dit onderzoek aangevuld moet worden om een goed gemotiveerd besluit te kunnen nemen. Op dit moment is dat nog onvoldoende.

3. Conclusie

3.1. Door het ontbreken van akoestisch onderzoeken en het onvolledig gemotiveerde verkeerskundig onderzoek kunnen de conclusies zoals naar voren gebracht in alinea 2.1, 2.2, 2.3 en 2.4(zie hierboven) niet met zekerheid worden getrokken. Wij vragen u de onderzoeken uit te voeren en de conclusies indien nodig te herzien.

Op dit moment is het ontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbesluit hogere waarde niet gereed voor besluitvorming. Nadere onderzoeken zullen moeten worden uitgevoerd om de belangen van het bedrijventerrein en daarmee ons bedrijf goed te waarborgen, zodat problemen *in de toekomst uitgesloten zullen zijn. Deze zekerheid is met de motivering in de huidige* ontwerpbesluiten niet te concluderen.

De twee plannen zijn daarmee tot op heden nog niet zorgvuldig genoeg voorbereid en dienen aanvullingen te krijgen alvorens deze voorgelegd worden.

Graag worden wij ook gehoord over de zienswijze om deze te kunnen verduidelijken.

Met vriendelijke groet,

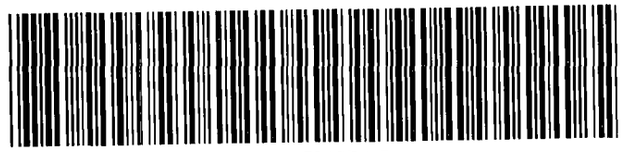
A.C van de Rijdt



J.G.M. van de Rijdt - Lamers



R **BRIEF AANGETEKEND NL** D
NL Frankering betaald €9.8 PostNL
35 gr. 160897 06-02-2024 14:04
NL



3SRPKS358166146 5340BA 5

Aan de gemeenteraad van Oss

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Postbus 5

5340 BA OSS

afz. Rijla Konstruktie B.V
A.C. van de Rijdt
J.G.M. van de Rijdt
5371 NJ Ravenstein
Schaafdrie 54