

MEMO

Arnhem : 17-07-2023
Van : Buro SRO
Onderwerp : Onderbouwing gemengd gebied Stationskwartier Ravenstein
Kenmerk : 06.70.01
Bijlagen : -

Inleiding

De gemeente Oss is voornemens om op de sportvelden van Ravenstein en aan de overzijde van het spoor een woongebied van circa 350 woningen te realiseren. Het aspect milieuzonering is van belang zodat bij de ontwikkeling rekening gehouden wordt met de omliggende bestaande functies. In deze memo is onderzocht of het plangebied als rustige woonwijk of als gemengd gebied aangemerkt kan worden. Op basis daarvan wordt bepaald met welke richtafstanden vanuit milieuzonering rekening gehouden moet worden.

Toelichting VNG gemengd gebied

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Rustige woonwijk of rustig buitengebied

De richtafstanden die in de lijst van de VNG zijn opgenomen zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. De VNG beschrijft een vergelijkbaar omgevingstype als: *een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied*. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

Gemengd gebied

De VNG omschrijft het omgevingstype gemengd gebied als volgt:

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Voor het omgevingstype gemengd gebied mogen de richtafstanden van de VNG met één afstandsstap worden verlaagd.



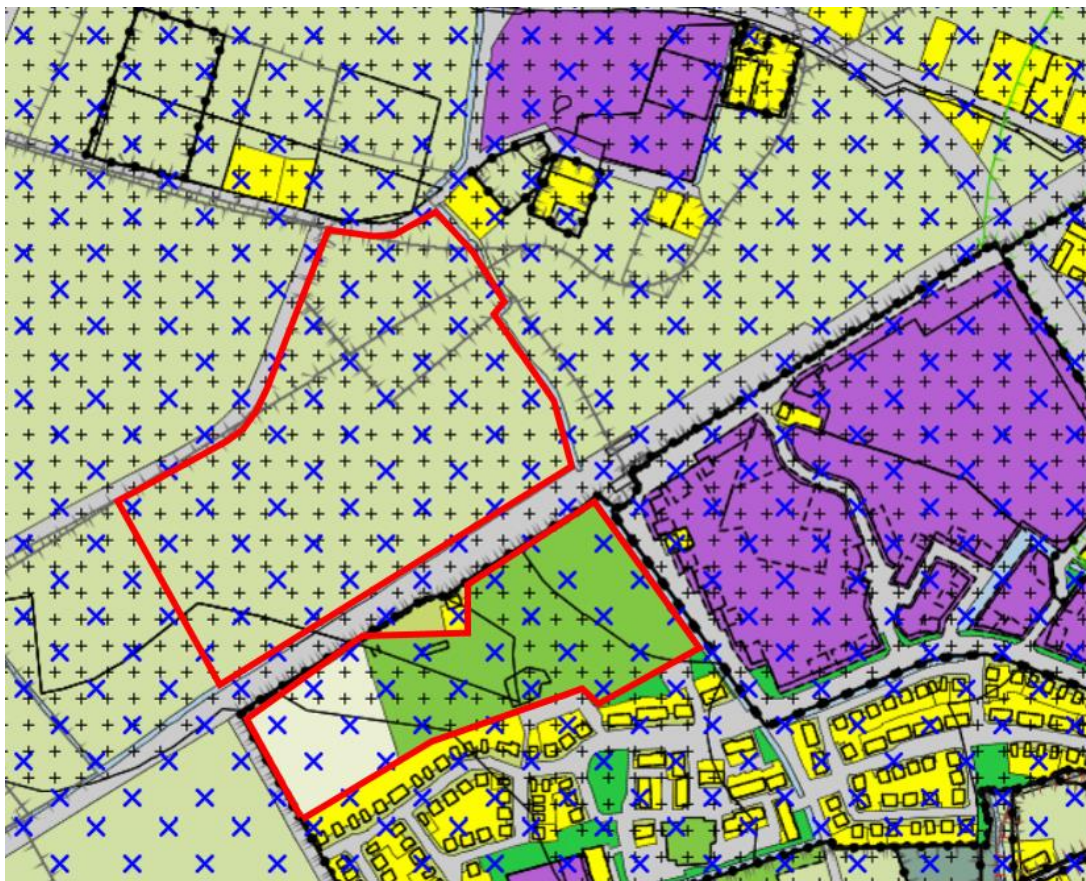
Huidige situatie

Navolgend een luchtfoto van het plangebied en de omgeving en een uitsnede van de geldende bestemmingsplannen. Hierop is te zien dat het plangebied aan de zuidzijde begrensd wordt door een woonwijk en aan de oostzijde van het zuidelijke deel van het plangebied door een bedrijventerrein en een enkele burgerwoning. Ook ligt het station van Ravenstein aan de oostzijde van het plangebied. Aan de westzijde van het plangebied en aan de oostzijde van het noordelijke deel van het plangebied liggen weilanden. Aan de noordkant liggen enkele woningen en (agrarische) bedrijven.

De Schaafdries is een doorgaande weg in de kern Ravenstein die samen met de Stationssingel het station ontsluit. Een groot deel van het dagelijks verkeer van en naar het station gebruikt deze weg. Deze weg is dan ook onderdeel van de hoofdinfrastructuur van Ravenstein. Op basis van verkeerstellingen in mei en juli 2021 vinden er circa 552 verkeersbewegingen per werkdag plaats over deze weg. De Schaafdries loopt aan de oostkant van de sportvelden die binnen het plangebied liggen.



Luchtfoto met plangebied



Uitsnede geldende bestemmingsplannen

Toekomstige situatie en analyse

In de toekomstige situatie wordt het plangebied ingericht als woongebied. Gelet op de aanwezigheid van en drukte op de Schaafdries en op het treinstation en gelet op de bedrijvigheid aan de oostzijde van de Schaafdries zullen de nieuw te bouwen woningen nabij de Schaafdries deze functies duidelijk ervaren. Dit gebied is dan ook aan te merken als het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Het overige deel van het plangebied ligt verder van de hoofdinfrastructuur en de zone met menging van functies af en/of grenst aan een woonwijk aan de zuidzijde, weilanden aan west en oostzijde en enkele woningen en (agrarische) bedrijven aan de noordzijde. Het plangebied wordt hier ingericht conform het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Conclusie

De toekomstige bebouwing in het plangebied nabij de Schaafdries is aan te merken als onderdeel van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het deel van het plangebied op grotere afstand van de Schaafdries is in de toekomst aan te merken als omgevingstype 'rustige woonwijk'.