

OMGEVINGSVERGUNNING

Bergstraat 2a Geffen

Bijlagen bij de Ruimtelijke onderbouwing



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

Indexpagina bijlagen bij de toelichting

Omgevingsvergunning Bergstraat 2a Geffen

[Bijlage 1](#) - [Landschappelijke inpassing](#)

[Bijlage 2](#) - [Notitie invoergegevens AERIUS](#)

[Bijlage 3](#) - [AERIUS berekening](#)

[Bijlage 4](#) - [Resultaat watertoets](#)

[Bijlage 5](#) - [Omgevingsdialoog](#)

Bijlage 1 - Landschappelijke inpassing

Landschappelijk inpassingsplan

Behorende bij de omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van de bestaande bedrijfswoning naar 'plattelandswoning' op de locatie Bergstraat 2a te Geffen

Bestaande situatie

Op de projectlocatie is momenteel veel beplanting aanwezig. De locatie is grotendeels afgeschermd middels een (grote) coniferen. Een deel hiervan verkeerd momenteel in een slechte staat.

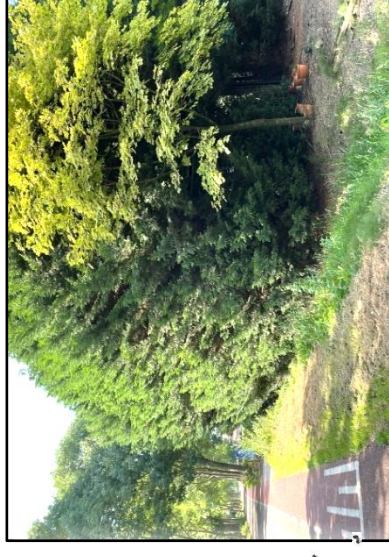
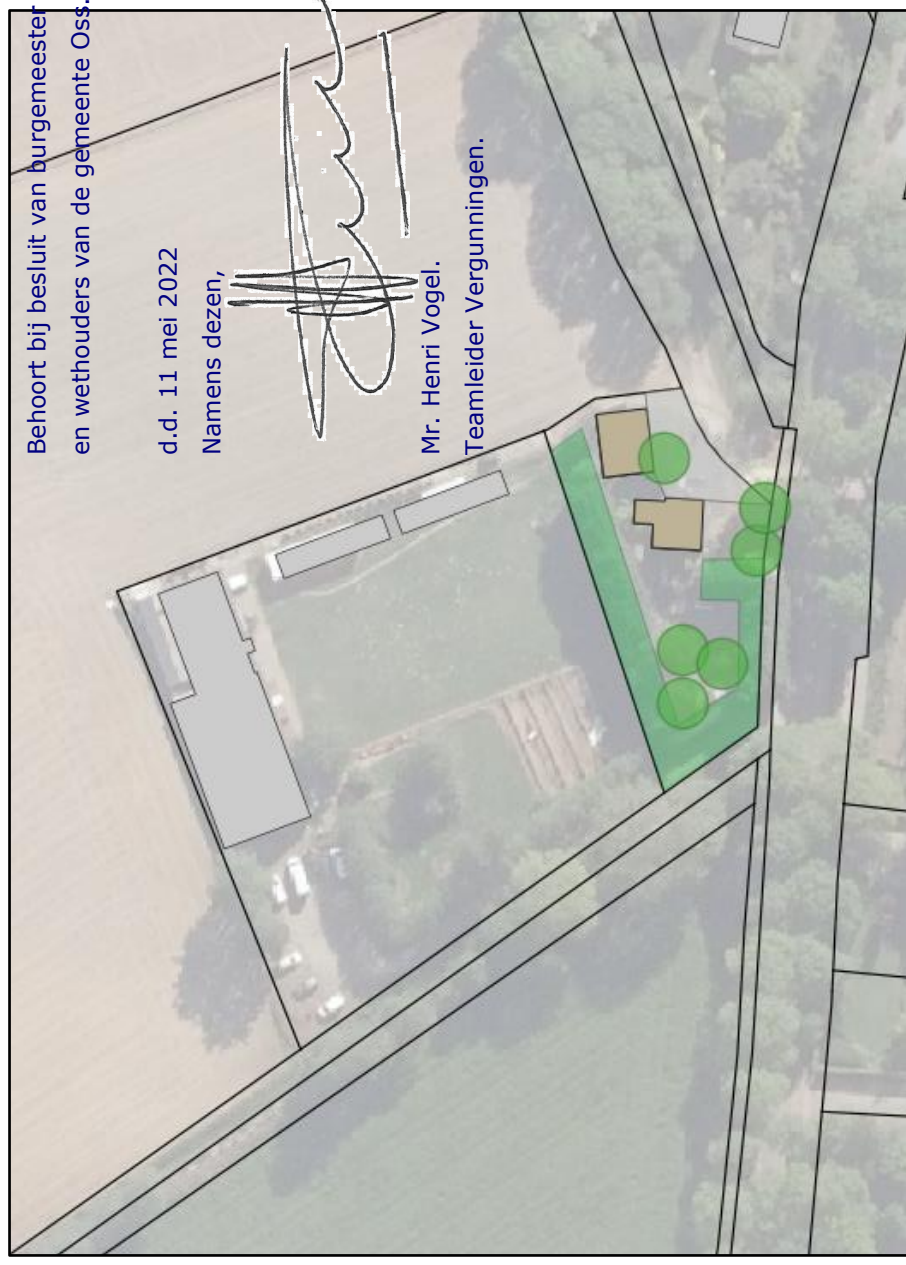


Foto 1: Coniferen gezien vanaf de Bergstraat, vanuit het oosten

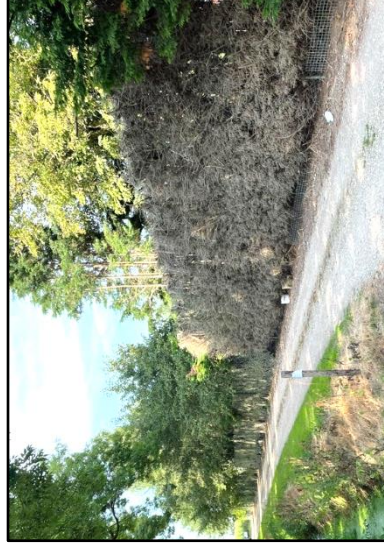


Foto 2: Coniferen en overige beplanting gezien vanaf de Bergstraat, vanuit het zuidwesten

Beoogde situatie

In de beoogde situatie zullen met name de coniferen worden verwijderd. Er zal een beukenhaag worden aangeplant. Vanaf de privacy vanuit de privétuin zal deze beukenhaag 2 tot 2,5 meter hoog worden. De haag zal een breedte hebben van ca. 0,50 tot 0,75 meter.



Legenda

-  Bestaande bebouwing
-  Bestaande erfverharding
-  Te behouden bestaande bomen
-  Privétuin
-  Aan te planten Haag
-  kadastralegrens

Luchtfoto Actueel Ortho 25cm RGB

Aan te planten haag:

Afmeting: ca. 88 m * 0,75 m = 66 m²
Eindhooget: 2,00 – 2,50 meter
Soort: *Fagus sylvatica* (beuk)
Aantal: 352 stuks (4 per m¹)

Onderhoud: jaarlijks te snoeien tot gewenste eindhooget.

Bijlage 2 - Notitie invoergegevens AERIUS

 Notitie: Invoergegevens AERIUS-berekening

Kenmerk: 920116.A009 / HvV

Datum: 28 september 2021

Deze notitie behoort bij de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van het wijziging van het gebruik van een bestaande bedrijfswoning naar 'plattelandswoning' op de locatie Bergstraat 2a te Geffen. In deze notitie wordt een toelichting gegeven op de gebruikte gegevens voor het berekenen van de stikstofdepositie met het rekenprogramma AERIUS Calculator 2020.

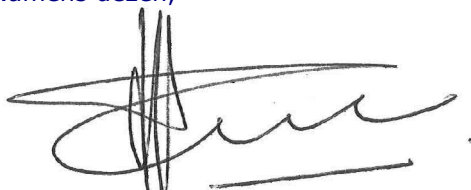
Deze notitie bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Gebouwinvloed	2
2. Toelichting invoergegevens	2
2.1. Toelichting verkeersbewegingen.....	2
2.2. Toelichting stookinstallaties	2

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van de gemeente Oss.

d.d. 11 mei 2022

Namens dezen,



Mr. Henri Vogel.

Teamleider Vergunningen.

1. Gebouwinvloed

In de nieuwste versie van AERIUS calculator kan het effect van een gebouw op de depositie meegenomen worden. Wanneer een emissiebron op een gebouw staat, of dichtbij een gebouw ligt, kan dit gebouw de verspreiding van de emissies beïnvloeden. Er dient in concentratie- en depositieberekeningen rekening te worden gehouden met gebouwinvloed wanneer aan alle onderstaande vier criteria wordt voldaan:

- De bron is een stationaire puntbron. Emissiepunten van stallen (stalemissies) en (industriële) schoorstenen voldoen aan dit criterium. Bij niet-stationaire bronnen zoals wegverkeer, railverkeer, scheepvaart en mobiele werktuigen wordt gebouwinvloed niet meegenomen. Ook bij oppervlaktebronnen (terreinen van waaruit diffuse emissies plaatsvinden, bijvoorbeeld bij bemesten en beweiden) wordt gebouwinvloed niet meegenomen in de berekeningen.
- De puntbron staat op een dominant gebouw of dichtbij één of meerdere dominante gebouwen. Een dominant gebouw is een gebouw dat een relatief groot obstakel vormt in zijn omgeving. Meer uitleg is te vinden in paragraaf 2.1.
- De hoogte van het emissiepunt is minder dan 2,5 maal de hoogte van het gebouw. Meer uitleg is te vinden in paragraaf 2.2.
- De afstand van de emissiebron tot de meest nabije stikstofgevoelige natuur is minder dan 3 kilometer. Het gaat hier dus om de afstand tussen de bron met gebouwinvloed en het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitat of leefgebied van soorten in Natura 2000-gebieden (dit zijn de locaties waarop AERIUS de bijdrage aan de stikstofdepositie berekent). Na 3 km kan worden verwacht dat er geen, of slechts zeer beperkt, sprake is van gebouweffecten. Na 3 km mag gebouwinvloed voor aanvragen worden verwaarloosd.

Wordt aan al deze criteria voldaan, dan moet gebouwinvloed meegenomen worden in de berekening. Wordt aan een of meerdere criteria niet voldaan dan hoeft geen rekening te worden gehouden met gebouwinvloed.

Voor deze situatie geldt dat de bronnen op een afstand van meer dan 3 kilometer van een stikstofgevoelige habitat of leefgebied van soorten in Natura 2000-gebieden liggen. Hierdoor is in deze berekening geen rekening gehouden met de gebouwinvloeden.

2. Toelichting invoergegevens

2.1. Toelichting verkeersbewegingen

Alle vervoersbewegingen zijn ingevoerd tot het moment dat deze zijn opgenomen in het 'heersende verkeersbeeld'. Om deze reden is een afstand van 100 m1 op de openbare weg opgenomen in de berekening of tot een kruising met een doorgaande weg. In deze afstand kan het verkeer afremmen of optrekken tot deze de normale snelheid heeft. De rijrichtingen op de openbare weg zijn niet evenredig verdeeld. De Bergstraat is een weg in het buitengebied van de gemeente Oss die, via de westelijke richting, uitkomt in de bebouwde kom van Geffen. Via de oostelijke richting is de bebouwde kom van Oss via de Heesterseweg goed te bereiken.

Naar schatting zal 45% van de lichte vervoersbewegingen de inrichting aan de Bergstraat 2a in westelijke richting verlaten en 55% in oostelijke richting. Dit omdat de bewoners iets meer zijn georiënteerd op de plaats Oss om boodschappen te doen. Conform de CROW-publicatie toekomstbestendig parkeren is de verkeersgeneratie van een woning in het buitengebied 8,6 voertuigen per dag. In de beoogde situatie zijn binnen op de projectlocatie één woning aanwezig. Dit zijn ongeveer 9 verkeersbewegingen per dag, waarvan 4 verkeersbewegingen naar westelijke richting en 5 verkeersbewegingen naar oostelijke richting.

2.2. Toelichting stookinstallaties

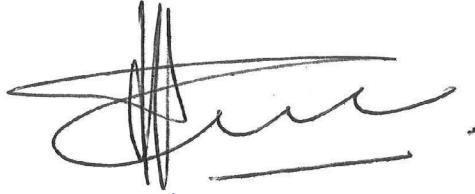
Het gasverbruik van de bedrijfswoning is meegenomen in de AERIUS-berekening. Op grond van de emissiewaarden van AERIUS, d.d. 5 juli 2018, dient voor een oudere vrijstaande woning uit te worden gegaan van 3,59 NOx kg per jaar (<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/ruimtelijke-plannen-emissiefactoren/05-07-2018>).

Bijlage 3 - AERIUS berekening

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van de gemeente Oss.

d.d. 11 mei 2022

Namens dezen,



Mr. Henri Vogel.

Teamleider Vergunningen.

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
van Dun & van Gerwen	Heijtmorgen, 5375 AN Reek

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
920116.A009	S2ZQvKiNgscj	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
04 oktober 2021, 16:36	2021	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	3,69 kg/j
NH ₃	< 1 kg/j

Resultaten

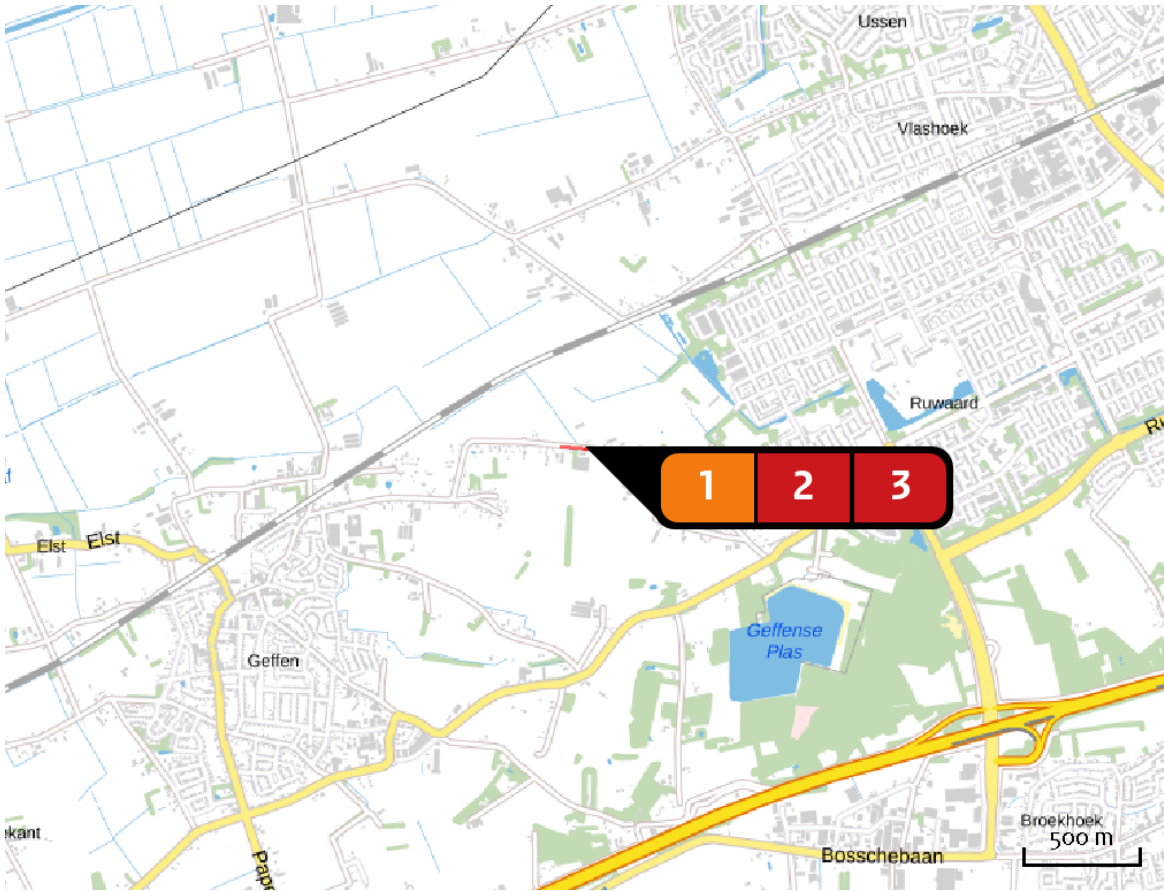
Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Gebruik woning als plattelandswoning

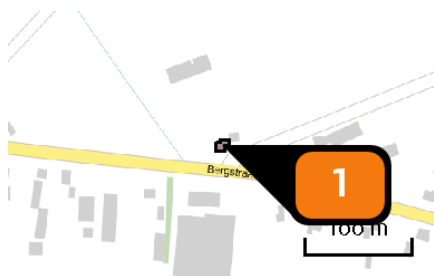
Locatie
Situatie 1



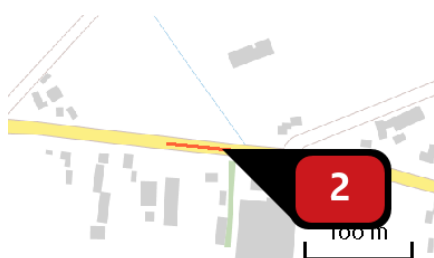
Emissie
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Woning Bergstraat 2a Geffen Wonen en Werken Woningen	-	3,60 kg/j
2	Verkeer westelijk Wegverkeer Buitenwegen	< 1 kg/j	< 1 kg/j
3	Verkeer oostelijk Wegverkeer Buitenwegen	< 1 kg/j	< 1 kg/j

Emissie
(per bron)
Situatie 1

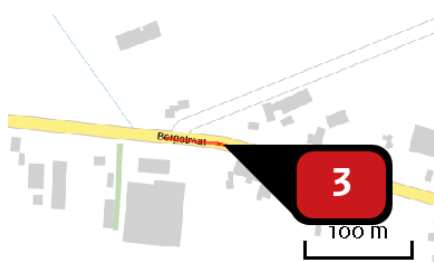


Naam **Woning Bergstraat 2a Geffen**
 Locatie (X,Y) **161701, 417731**
 Uitstoothoogte **1,0 m**
 Oppervlakte **0,0 ha**
 Spreiding **0,5 m**
 Warmteinhoud **0,000 MW**
 Temporele variatie **Continue emissie**
 NOx **3,60 kg/j**



Naam **Verkeer westelijk**
 Locatie (X,Y) **161643, 417712**
 NOx **< 1 kg/j**
 NH₃ **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	4,0 / etmaal	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam **Verkeer oostelijk**
 Locatie (X,Y) **161749, 417700**
 NOx **< 1 kg/j**
 NH₃ **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	5,0 / etmaal	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2020_20210525_2040287d5b

Database versie 2020_20210713_c09c249ebe

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>

Bijlage 4 - Resultaat watertoets

Digitale Watertoets

Resultaat van de check gedaan op 28-09-2021

Digitale watertoets in

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

VOOR DE ACTIVITEIT DIGITALE WATERTOETS IN DE GEMEENTE IS OP BASIS VAN DE GEGEVEN ANTWOORDEN NODIG:

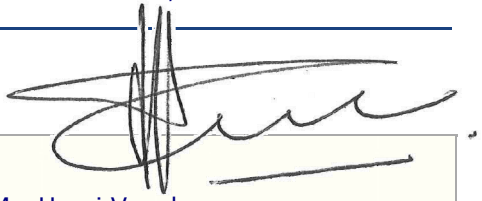
1. Advies nabijheid A-watergang
2. Geen belang procedure

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van de gemeente Oss.

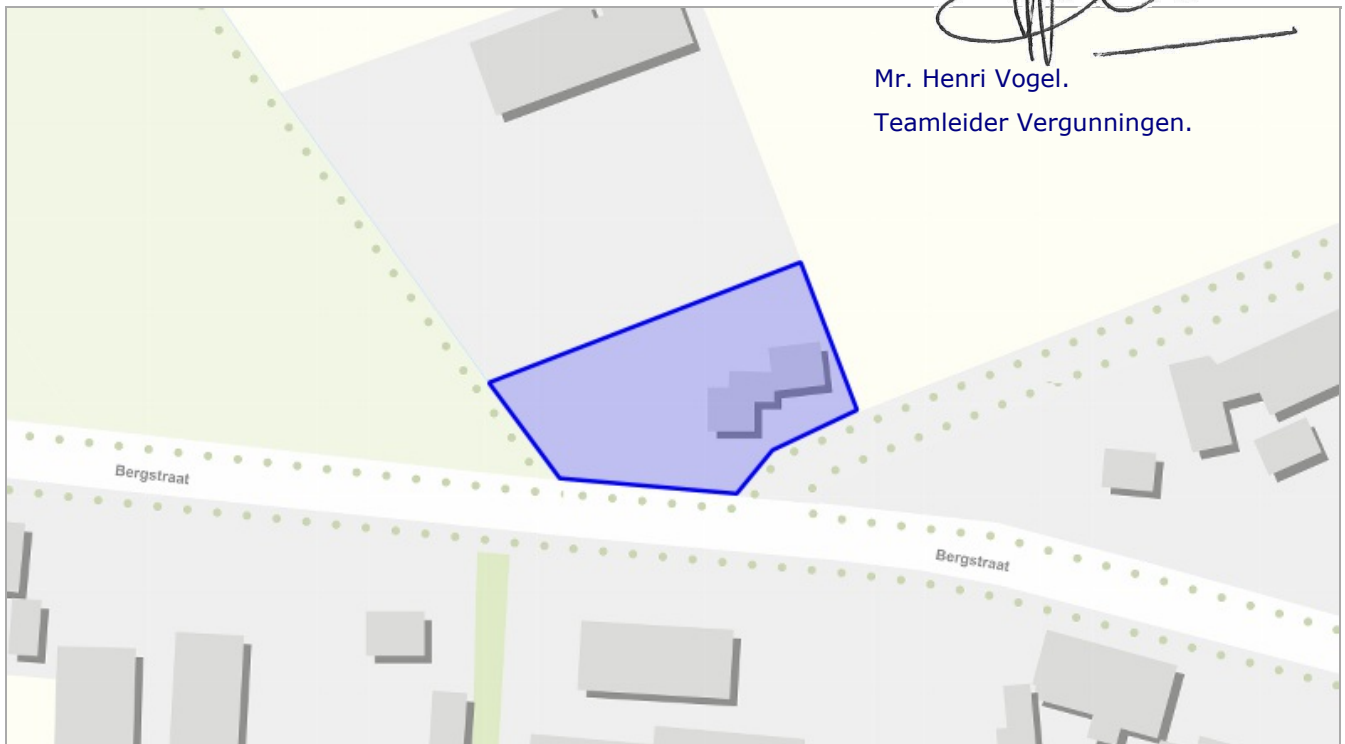
d.d. 11 mei 2022

Namens dezen,

OP BASIS VAN ONDERSTAANDE LOCATIE



Mr. Henri Vogel.
Teamleider Vergunningen.



Digitale Watertoets

VRAGEN EN ANTWOORDEN UIT DE CHECK

1. Houdt het plan uitsluitend een interne functieverandering voor een gebouw in? Hierbij is ook geen sprake van een verhardingstoename en/of afkoppeling van hemelwater.
 - ja
2. Is er sprake van een directe lozing van afvalwater op oppervlaktewater?
 - nee
3. Ligt het plangebied nabij een A-watergang?
 - ja
4. Ligt het plangebied in een beschermd gebied Keur?
 - nee
5. Ligt het plangebied in een profiel van vrije ruimte?
 - nee
6. Ligt het plangebied in een gebied dat is aangewezen als regionale waterberging?
 - nee
7. Ligt het plangebied nabij een waterkering?
 - nee
8. Ligt het plangebied in een zone die is aangewezen als rivierbed?
 - nee
9. Ligt het plangebied in een ecologische verbindingszone?
 - nee
10. Ligt het plangebied in een attentiegebied Keur?
 - nee
11. Ligt het plangebied in een reserveringsgebied waterberging?
 - nee

Digitale Watertoets

12. Ligt het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebieden?

- nee

13. Ligt het plangebied nabij een RWZI?

- nee

14. Ligt het plangebied nabij een rioolgemaal?

- nee

15. Ligt het plangebied nabij een riooltransportleiding?

- nee

16. Ligt het plangebied in een wijstgebied?

- nee

DETAILS

1. Advies nabijheid A-watergang

Uw plangebied ligt nabij A-watergang

Wat moet ik doen?

In onze Keur is een verbod opgenomen om binnen 5,00 meter breedte uit de insteek aan beide zijden van een A-watergang obstakels te plaatsen of te hebben. Gelet op de waterhuishoudkundige belangen is het noodzakelijk om deze zone, de beschermingszone, vrij te houden van alle obstakels. Slechts in beperkte gevallen kan er een watervergunning verleend worden voor het aanbrengen van objecten in de beschermingszone.

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie

DETAILS

2. Geen belang procedure

Er is geen waterschapsbelang bij u ruimtelijke activiteit.

Wat moet ik doen?

"Bedankt voor het invullen van de Digitale Watertoets !

Uit de door u ingevoerde gegevens blijkt dat uw planvoornemen een functiewijziging betreft, de verhardingstoename en/of -afkoppeling maximaal 500 m2 is en het plangebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen valt. Onze verwachting is dat wij daarom geen of weinig inhoudelijke opmerkingen zullen hebben.

Hoewel het waterbelang in dit project klein lijkt kunnen we altijd meedenken over de wateraspecten in het plan. U kunt contact met ons opnemen via planadvies@aaenmaas.nl Hier kunt u ook terecht met eventuele vragen of opmerkingen.

Met vriendelijke groet, Team Planadvies van Waterschap Aa en Maas

Let op! De Digitale Watertoets is een hulpmiddel om inzichtelijk te maken welke waterbelangen mogelijk spelen in het plangebied. Vandaar dat dit automatisch gegenereerde toetsresultaat niet gezien kan worden als vervanging van het watertoetsproces of vrijstelling van een eventuele vergunnings- of meldingsplicht op basis van de Keur. Voor meer informatie m.b.t het vergunningverleningsproces kunt u contact opnemen met ons Waterwetloket via 073 - 615 83 33 of info@aaenmaas.nl

Waterschap Aa en Maas streeft ernaar om correcte en actuele informatie in deze applicatie aan te bieden. Aan het beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Waterschap Aa en Maas aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld."

Waar moet ik op letten?

Eventueel vereiste (water)vergunningen worden niet geregeld met deze Digitale Watertoets en zullen via de daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Wij willen u ook wijzen op de verwerking van afvalwater. Omdat in de meeste gevallen de gemeente bevoegd gezag is, dient u hiervoor contact op te nemen met uw gemeente.

Achtergrondinformatie

Bijlage 5 - Omgevingsdialoog

Formulier omgevingsdialoog

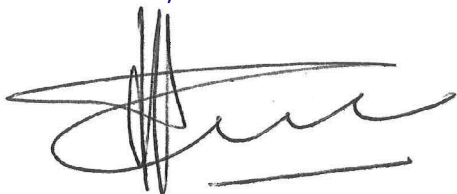
Naam initiatiefnemer: Linda Boeijen
Locatie ontwikkeling: Bergstraat 2a te Geffen

Toelichting initiatief: Initiatiefneemster is voornemens de status van de aanwezige woning op de locatie te wijzigen. Momenteel is de woning aangewezen als bedrijfswoning, behorende bij het bedrijf. De nieuwe status zal 'plattelandswoning' zijn, zodat de woning niet meer behoort tot het bedrijf op deze locatie. Op navolgende afbeelding is het plangebied, ten behoeve van de plattelandswoning weergegeven.

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van de gemeente Oss.

d.d. 11 mei 2022

Namens dezen,



Mr. Henri Vogel.

Teamleider Vergunningen.



Er vinden geen veranderingen plaats aan de woning. Wel zal de woning landschappelijk worden ingepast in het landschap. Indien gewenst kan het landschappelijk inpassingsplan (welke momenteel wordt opgesteld) nog worden getoond of nagezonden.

Reactie omwonenden:

De directe omwonenden zijn door de initiatiefneemster middels een brief (zie navolgende pagina) op de hoogte gesteld van de beoogde ontwikkeling, te weten de bewoners/eigenaren aan:

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| - Bergstraat 2 Geffen | - Bergstraat 27 Geffen |
| - Bergstraat 2B Geffen | - Bergstraat 27A Geffen |
| - Bergstraat 4A Geffen | - Bergstraat 29 Geffen |
| - Bergstraat 4B Geffen | - Bergstraat 29A Geffen |
| - Bergstraat 6 Geffen | - Bergstraat 31 Geffen |
| - Bergstraat 19 Geffen | - Bergstraat 31A Geffen |
| - Bergstraat 21 Geffen | - Bergstraat 33 Geffen |
| - Bergstraat 23 Geffen | - Bergstraat 35 Geffen |
| - Bergstraat 23A Geffen | - Bergstraat 35A Geffen |
| - Bergstraat 25 Geffen | |

De volgende buurtbewoners zijn op zaterdag 25 september op locatie geweest en waren allen enthousiast over de plannen.

- Bergstraat 29 en 29a, Bergstraat 2B en Bergstraat 6

De volgende buurtbewoners hebben gebeld om ons succes te wensen en zijn ook blij met de plannen.

- Bergstraat 4 en Bergstraat 25

Brief aan buurtbewoners:

Beste Buurtbewoners,

Zoals jullie wellicht weten verblijft al
enige tijd in het buitenland verblijft en wonen wij met
ons gezin

aan de woning

Bergstraat 2a.

De intentie is om de woning te kopen en hiermee zijn
we al in een ver gevorderd stadium.



Momenteel is de woning een '*bedrijfswoning*' en wij hebben bij de Gemeente Oss een
goedgekeurd principeverzoek om de woning om te zetten tot '*Plattelandswoning*'.

Een plattelandswoning in het bestemmingsplan behoudt de bestemming 'bedrijf' en dit zal
verder geen wijzigingen geven op de omgeving of invloed hebben op de buurt of het bedrijf
achter de woning zelf.

Alles blijft zoals het is met betrekking tot het bedrijf en de woning, maar wij gaan de woning
en het aanzicht vanzelfsprekend grondig renoveren en moderniseren.

Een van de voorwaarden van de Gemeente Oss is om een 'omgevingsdialoog' te houden met
de buurtbewoners. Bij deze nodigen we jullie dan ook uit voor een inloop uurtje, mochten
jullie verdere vragen hebben of extra toelichting willen hebben.

Dit vindt plaats bij ons in de tuin op zaterdag 25 September tussen 15.30 en 16.30 uur. De
koffie staat klaar! We houden rekening met de coronamaatregelen en zorgen voor
voldoende afstand.

Mocht je toevallig niet kunnen op deze dag en alsnog meer informatie of toelichting willen
ontvangen, neem dan even contact op met onderstaand telefoonnummer of kom gewoon
even binnen lopen als we thuis zijn, maar wel voor 3 Oktober a.s.

Met vriendelijke groet,