

Wijzigingsplan

Pannenweg 4, Siebengewald

Gemeente Bergen (L)



Wijzigingsplan

Pannenweg 4, Siebengewald

Gemeente Bergen (L)

Vastgesteld:

20 november 2018

Projectgegevens:

TOE02-0254351-01A

REG02-0254351-01A

TEK02-0254351-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0893.BW18009PA04BUI-VA01

Datum vrijgave	Opsteller(s)	Projectleider	Vrijgave
16-11-2018	TP	E. Boonman	

croonenburo5



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Het initiatief	4
3	Beleidskader	5
3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied 2018'	5
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	9
4.1	Bodem	9
4.2	Geluid	9
4.3	Luchtkwaliteit	10
4.4	Externe veiligheid	11
4.5	Bedrijven- en milieuzonering	12
4.6	Water	13
4.7	Flora en Fauna	13
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	13
4.9	Verkeer en Parkeren	14
4.10	Kabels en leidingen	15
5	Haalbaarheid	17
5.1	Financieel	17
5.2	Maatschappelijk	17

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan de Pannenweg 4 te Siebengewald is voornemens de horecagelegenheid 'De Bourgondische Hoeve' op deze locatie te beëindigen. Hierna zal de bedrijfswoning van de horecagelegenheid worden omgezet naar een burgerwoning. Binnen het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2018' geldt voor de locatie de bestemming 'Horeca'. Burgerbewoning van een bedrijfswoning is niet toegestaan binnen de bestemming 'Horeca'.

Met dit wijzigingsplan zal de huidige bestemming 'Horeca' gewijzigd worden naar de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Horeca' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die deze bestemmingswijziging naar 'Wonen' mogelijk maakt. In de wijzigingsbevoegdheid worden voorwaarden gesteld waaraan voldaan moet worden. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de invulling van de wijzigingsbevoegdheid om de horecagelegenheid om te vormen naar een burgerwoning. In deze toelichting wordt ingegaan op de milieutechnische en planologische haalbaarheid van de ontwikkeling.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Pannenweg 4 te Siebengewald, gelegen in het buitengebied van de gemeente Bergen. Het plangebied ligt op circa 200 meter ten westen van de kern Siebengewald. In de volgende afbeelding is de ligging van de plangebied ten opzichte van de omgeving weergegeven.



Locatie plangebied (Globespotter, 2017)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018', vastgesteld op 6 februari 2018. Het plangebied heeft de bestemming 'Horeca' en in het bestemmingsvlak bevinden zich twee bouwvlakken.



Uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018' ter plaatse van het plangebied (Ruimtelijkeplannen)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan 'Pannenweg 4, Siebengewald' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindend deel van het wijzigingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het wijzigingsplan zijn gemaakt.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het plangebied en de toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de haalbaarheid beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Ter plaatse van het perceel Pannenweg 4 te Siebengewald bevindt zich een horecaonderneming met onder andere een restaurant, koffie- en theeschenkerij en winkeltje. Op het perceel bevindt zich naast het bedrijfsgebouw (met onder andere het restaurant), een bedrijfswoning en twee overige bouwwerken ten behoeve van de horecaonderneming.

Het oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 6.300 m². Het bedrijfspand heeft een oppervlakte van circa 285 m², de bedrijfswoning heeft een oppervlakte van circa 86 m² en de overige bouwwerken hebben een gezamenlijke oppervlakte van 145 m². Het gezamenlijk bebouwd oppervlakte bedraagt circa 516 m².

Naast het perceel bevindt zich ook een ruime vijver. De vijver wordt omringd door beplanting en bomen welke aansluit bij de bomen en beplanting rondom het perceel van de horecaonderneming. De locatie heeft een groene en rustige uitstraling.



Aanzicht van het plangebied vanuit de Pannenweg (Globespotter, 2017)



Het plangebied inclusief vijver in vogelperspectief (globespotter, 2016)

2.2 Het initiatief

Het initiatief betreft het beëindigen van de horeca activiteiten en de locatie in gebruik te nemen als burgerwoning met erf en tuin. Als gevolg van dit initiatief vindt geen wijziging plaats van de de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing of beplanting, enkel de functie wijzigt.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid. In het kader van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2018' van de gemeente Bergen is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt ten aanzien van de omzetting van de horecafunctie naar een woonfunctie omdat een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. In de tussentijd is geen nieuw beleid voor deze locatie geformuleerd of geactualiseerd dat van invloed is op deze afweging. Daarom wordt met betrekking tot relevant beleid verwezen naar het vigerend bestemmingsplan.

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2018'

3.1.1 Wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen'

In het vigerend bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Horeca' (artikel 16.4.1) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de wijziging van de bestemming 'Horeca' naar de bestemming 'Wonen'. In de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden om de bestemmingswijziging mogelijk te maken. De wijzigingsbevoegdheid luidt:

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Horeca' wijzigen in de bestemming 'Wonen' onder de voorwaarden dat:

- a. het aantal woningen niet toeneemt;*
- b. voor iedere woning in het wijzigingsplan een afzonderlijk bestemmingsvlak wordt opgenomen;*
- c. de wijziging aanvaardbaar is vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch oogpunt;*
- d. sprake is van een goede landschappelijke inpassing en van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering waarvoor geldt dat:*
 - 1. ten behoeve van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitsverbetering een inrichtingsplan wordt opgesteld waarmee burgemeester en wethouders instemmen;*
 - 2. burgemeester en wethouders ten behoeve van de beoordeling van het inrichtingsplan advies kunnen inwinnen bij de Kwaliteitscommissie;*
- e. een bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' voor ten hoogste 20% mag worden bebouwd met de woning en bijbehorende bouwwerken, tot een absoluut maximum van 1.000 m², en met inachtneming van de volgende bepalingen:*
 - 1. voor een woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, geldt dat, ook als het percentage van 20% wordt overschreden, een inhoud van maximaal 800 m³ is toegestaan;*
 - 2. binnen het bestemmingsvlak is, ook als het percentage van 20% wordt overschreden, een oppervlakte van maximaal 400 m² aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan;*
 - 3. indien de bestaande bedrijfswoning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, een grotere inhoud heeft dan 800 m³, geldt deze inhoud in afwijking van het bepaalde onder 1 als de inhoud die maximaal is toegestaan;*
- f. de wijziging aanvaardbaar is vanuit milieuhygiënisch oogpunt;*
- g. de wijziging niet leidt tot extra belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven;*
- h. sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.*

3.1.2 Relevantie plangebied

a. *het aantal woningen niet toeneemt;*

In de bestaande situatie bevindt zich één woning (de bedrijfswoning). Op de verbeelding wordt het plangebied als één bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen. Binnen de regeling van de bestemming 'Wonen' in het vigerend bestemmingsplan (artikel 27.2.1 lid a) is geregeld dat per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan. In de toekomstige situatie is dus maximaal één woning toegestaan. Het aantal woning blijft dus gelijk aan de bestaande situatie.

b. *voor iedere woning in het wijzigingsplan een afzonderlijk bestemmingsvlak wordt opgenomen;*

Onderhavige situatie betreft het omzetten van één bedrijfswoning naar één burgerwoning. Voor deze burgerwoning wordt een bestemmingsvlak voor 'Wonen' opgenomen.

c. *de wijziging aanvaardbaar is vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch oogpunt;*

Onderhavige situatie heeft geen nadelige gevolgen vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch oogpunt. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd en er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. De bestaande landschapselementen en groenvoorzieningen blijven gehandhaafd. Er zullen geen landschapselementen of natuurwaarden worden aangetast.

d. *sprake is van een goede landschappelijke inpassing en van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering waarvoor geldt dat:*

- 1. *ten behoeve van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitsverbetering een inrichtingsplan wordt opgesteld waarmee burgemeester en wethouders instemmen;***
- 2. *burgemeester en wethouders ten behoeve van de beoordeling van het inrichtingsplan advies kunnen inwinnen bij de Kwaliteitscommissie;***

Ter plaatse van het perceel van de horecaonderneming is reeds sprake van een landschappelijk inpassing en een hoge ruimtelijke kwaliteit door de groenvoorzieningen. Een inrichtingsplan is hierdoor niet noodzakelijk.

e. *een bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' voor ten hoogste 20% mag worden bebouwd met de woning en bijbehorende bouwwerken, tot een absoluut maximum van 1.000 m², en met inachtneming van de volgende bepalingen:*

- 1. *voor een woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, geldt dat, ook als het percentage van 20% wordt overschreden, een inhoud van maximaal 800 m³ is toegestaan;***
- 2. *binnen het bestemmingsvlak is, ook als het percentage van 20% wordt overschreden, een oppervlakte van maximaal 400 m² aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan;***
- 3. *indien de bestaande bedrijfswoning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, een grotere inhoud heeft dan 800 m³, geldt deze inhoud in afwijking van het bepaalde onder 1 als de inhoud die maximaal is toegestaan;***

Het plangebied en daarmee het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 6.300 m², 20% hiervan is 1.260 m². De woning met bijbehorende bouwwerken mag een maximum oppervlakte hebben van 1.000 m². De bouwwerken in de bestaande situatie hebben een gezamenlijk oppervlakte van circa 516 m². Hiermee worden ruim onder de gestelde norm gebleven.

f. de wijziging aanvaardbaar is vanuit milieuhygiënisch oogpunt;

De onderhavige situatie is aanvaardbaar vanuit milieuhygiënisch oogpunt. In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.

g. de wijziging niet leidt tot extra belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven;

Gevoelige functies, zoals burgerwoningen, hebben een andere bescherming tegenover bedrijvigheid dan bijvoorbeeld restaurants. Omliggende bedrijvigheid mag geen overlast veroorzaken ter plaatse van een burgerwoning. Tegenovergesteld geldt dat de omzetting naar een burgerwoning niet mag leiden tot belemmeringen voor de uitvoering van bedrijfsactiviteiten van omliggende bedrijven. In onderhavige situatie leidt de bestemmingswijziging van 'Horeca' naar 'Wonen' niet tot extra belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven. In paragraaf 4.5 komt het aspect 'bedrijven en milieuzoneering' nader aan bod.

h. sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Hydrologisch neutrale ontwikkeling betekent dat maatregelen worden getroffen zodat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding ten opzichte van de uitgangssituatie. Dit betekent in ieder geval dat in de nieuwe situatie geen hemelwater wordt afgevoerd, maar dat dit lokaal wordt geïnfiltreerd en/of gebruikt. Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van een toename aan verharding. Door de groenvoorzieningen op het perceel heeft het hemelwater voldoende ruimte om te infiltreren.

3.1.3 Conclusie plangebied

Met de beoogde ontwikkeling kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Horeca' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijk plan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Hierbij dient aangetoond te worden dat het plan haalbaar is in relatie tot deze aspecten. Het gaat hierbij onder andere om de volgende aspecten: bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, kabels en leidingen, water, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie.

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

4.1.2 Relevantie plangebied

In onderhavige situatie is sprake van een bestemmingswijziging van 'Horeca' naar 'Wonen'. Zowel de bestemmingen 'Horeca' als 'Wonen' vallen onder de bodemfunctie wonen. Gelet op het huidige gebruik van de betreffende gronden kan geconcludeerd worden dat de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

4.1.3 Conclusie plangebied

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging naar 'Wonen'.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone weg-verkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone en wegen die deel uitmaken van een woonerf.

4.2.2 Relevantie plangebied

In onderhavige situatie wordt geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing geprojecteerd. De bestaande bedrijfswoning maakt plaats voor een burgerwoning. Voor het aspect geluid heeft een bedrijfswoning dezelfde bescherming als een burgerwoning. Hiermee geldt conform de Wet geluidhinder geen eis tot akoestisch onderzoek.

4.2.3 Conclusie plangebied

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging naar 'Wonen'.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’) bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- het plan draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekenende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekenende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

4.3.2 Relevantie plangebied

In onderhavige situatie is op het perceel Pannenweg 4 sprake van een bestemmingswijziging van ‘Horeca’ naar ‘Wonen’. De bestaande bedrijfswoning wordt omgevormd tot burgerwoning. Feitelijk is er geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling. Hiermee kan gesteld worden dat de wijziging niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.3.3 Conclusie plangebied

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging naar ‘Wonen’.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatie-waarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

4.4.2 Relevantie plangebied

De horecaonderneming betreft geen risicovolle inrichting. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

4.4.3 Conclusie plangebied

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging naar 'Wonen'.

4.5 Bedrijven- en milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

4.5.2 Relevantie plangebied

In de onderstaande tabel is een overzicht weergegeven met de bedrijven rondom het plangebied. Uit de tabel is af te lezen dat het plangebied ruim buiten de indicatieve afstanden van de omliggende bedrijven blijft.

Adres	Bedrijf	Richtafstand (cat.)	Afstand tot plangebied
Nieuweweg 79A	Mechanisatiebedrijf	50 m. (3.1)	Circa 130 m.
Pannenweg 8	Agrarisch loonbedrijf	50 m. (3.1)	Circa 130 m.
Verlengde boterdijk 10	Land- en tuinbouw	30 m. (2.0)	Circa 85 m.
Ottenskamp 5	Land- en tuinbouw	30 m. (2.0)	Circa 210 m.
Pannenweg 11	Melkveehouderij	100 m. (3.2)	Circa 290 m.

De omliggende bedrijven veroorzaken geen overlast voor de burgerwoning. Tegenovergesteld leidt de bestemmingswijziging leidt niet tot extra belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven.

4.5.3 Conclusie plangebied

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging naar 'Wonen'.

4.6 Water

4.6.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

4.6.2 Relevantie plangebied

In onderhavige situatie is sprake van een bestemmingswijziging van 'Horeca' naar 'Wonen'. Hierbij is geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd en er is geen toename aan verharding. Het voornemen heeft geen negatieve invloed op de waterhuishoudkundige situatie. Een watertoets is dan ook niet noodzakelijk.

4.6.3 Conclusie plangebied

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging naar 'Wonen'.

4.7 Flora en Fauna

4.7.1 Algemeen

In verband met de uitvoerbaarheid dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

4.7.2 Relevantie plangebied

In onderhavige situatie is er geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd. Hiermee kan gesteld worden dat het voornemen geen negatieve effecten heeft op de beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Een onderzoek naar flora en fauna is dan ook niet noodzakelijk.

4.7.3 Conclusie plangebied

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging naar 'Wonen'.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Algemeen

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de verantwoordelijkheid voor archeologie (beleid) grotendeels bij de gemeentelijke overheid neergelegd. Gemeenten dienen archeologie te borgen in hun ruimtelijk beleid, bijvoorbeeld door dubbelbestemmingen voor archeologie op te nemen in bestemmingsplannen. Om dat te kunnen doen hebben veel gemeenten een archeologische

beleidskaart gemaakt. Op basis van deze kaart kan rekening gehouden worden met archeologie in bestemmingsplannen en bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Relevantie plangebied

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018' zijn – daar waar noodzakelijk – dubbelbestemmingen ten aanzien van archeologie opgenomen. Te plaatse van het plangebied is geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. Hieruit blijkt dat de locatie is vrijgegeven of dat er lage of geen archeologische verwachtingswaarde geldt. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.8.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een ruimtelijke ontwikkeling worden beschreven hoe wordt omgegaan met de cultuurhistorische waarden in het plangebied of in de directe omgeving.

Relevantie plangebied

Er bevinden zich in of in de nabijheid van het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

4.8.3 Conclusie plangebied

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging naar 'Wonen'.

4.9 Verkeer en Parkeren

4.9.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die daardoor ontstaat.

4.9.2 Relevantie plangebied

Onderhavige situatie betreft een bestemmingswijziging van 'Horeca' naar 'Wonen'. In de bestaande situatie wordt het parkeren opgelost op eigen terrein. De parkeerbehoefte in de bestaande situatie (horeca en één woning) wordt met het voornemen terug gebracht naar één woning. De verkeersgeneratie en het aantal benodigde parkeerplaatsen neemt hierdoor af.

4.9.3 Conclusie plangebied

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging naar 'Wonen'.

4.10 Kabels en leidingen

4.10.1 Algemeen

Toetsingskader De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.

1. Hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
2. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
3. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
4. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
5. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

4.10.2 Conclusie plangebied

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging naar 'Wonen'.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit wijzigingsplan aangetoond. Een wijzigingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Financieel

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In dit geval is er geen sprake van een bouwplan. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden opgesteld. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het wijzigingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijk

Het ontwerpwijzigingsplan 'Pannenweg 4, Siebengewald' is conform de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegd. Het ontwerpwijzigingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Op 20 november 2018 heeft de raad van de gemeente Bergen het wijzigingsplan 'Pannenweg 4, Siebengewald' vastgesteld.