

Ruimtelijke Onderbouwing Balgweg 105 Breezand

Gemeente Hollands Kroon

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van gemeente Hollands Kroon

zaaknummer Z-244063

datum 22 juni 2020

20 januari 2019

(10)(2e)

Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding.....	4
1.1	Huidige situatie.....	4
1.2	Planvoornemen	4
1.3	Initiatiefnemer.....	5
2.	Geldende planologische situatie	6
2.1	Omgevingsvergunning.....	6
3.	Planbeschrijving.....	7
3.1	Bestaande situatie	7
3.2	Planomgeving	8
3.3	Stedenbouwkundige uitgangspunten	8
3.4	Verkeer en Parkeren.....	9
4.	Beleid.....	10
4.1	Rijksbeleid.....	10
4.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	10
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	10
4.1.3	<i>Handreiking ruimte voor arbeidsmigranten</i>	10
4.1.4	<i>Nationale Verklaring Arbeidsmigranten uit EU-landen</i>	11
4.2	Provinciaal beleid	11
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	11
4.2.2	<i>Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)</i>	12
4.3	Regionaal beleid	12
4.3.1	<i>Regionale Kadernota Huisvesting Arbeidsmigranten</i>	12
4.4	Gemeentelijk beleid	13
4.4.1	<i>Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar'</i>	13
4.4.2	<i>Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon</i>	13
5.	Cultuurhistorische en archeologische belangen	14
5.1	Cultuurhistorie.....	14
5.2	Archeologie.....	14
6.	Watertoets	15

6.1	Water.....	15
6.1.1	Europese Kaderrichtlijn Water.....	15
6.1.2	Watervisie 2021.....	15
6.1.3	Waterprogramma	15
6.1.4	Water in het plan/Watertoets.....	15
7.	Milieuaspecten	17
7.1	Ecologie	17
7.1.1	Wet Natuurbescherming	17
7.1.2	Gebiedsbescherming	17
7.1.3	Soortenbescherming.....	18
7.3	Bodem	18
7.4	Geluid	19
7.5	Luchtkwaliteit	19
7.6	Externe veiligheid	20
7.7	Kabels en leidingen.....	22
7.8	Bedrijven en milieuzonering.....	22
7.9	Bedrijven en milieuzonering.....	23
8.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
8.1	Algemeen.....	24
8.2	Grondexploitatie (economische uitvoerbaarheid)	24
8.3	Afweging (maatschappelijke uitvoerbaarheid)	24

Bijlage:

Bijlage 1:	Watertoets
Bijlage 2:	Stikstofdepositie tijdelijke situatie
Bijlage 3:	Stikstofdepositie nieuwe eindsituatie
Bijlage 4:	Overzicht verblijfsperiodes
Bijlage 5:	Advies Veiligheidsregio

1. Inleiding

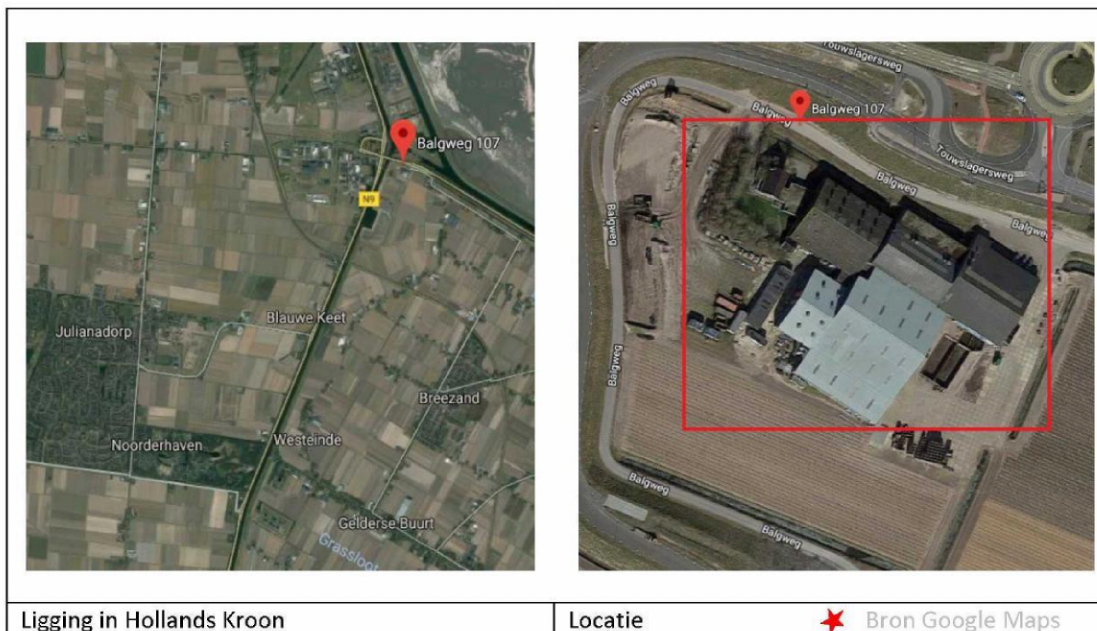
1.1 Huidige situatie

Op het perceel aan de Balgweg 105 in Breezand is een agrarisch bedrijf gevestigd binnen een groot agrarisch bouwvlak. De bedrijfswoning is aan de westzijde van het perceel gelegen en naast de woning zijn diverse grote bedrijfshallen aanwezig.

De planlocatie is nabij de Kooybrug en de Kooyhaven gelegen. Het bedrijf is gelegen aan een doodlopend gedeelte van de Balgweg.

Aan de westzijde van de planlocatie is het Noordhollands Kanaal op korte afstand gelegen en aan de noordzijde loopt de Rijksweg N99.

In de nabijheid van de planlocatie is alleen op Balgweg 111 een particuliere woning aanwezig.



1.2 Planvoornemen

Aan de westzijde van het bedrijf is een tijdelijke huisvestingslocatie van units gerealiseerd voor de huisvesting van 14 tijdelijke medewerkers. Door de gemeente is geconstateerd dat er geen omgevingsvergunning is aangevraagd voor de huisvestingslocatie.

Aangezien de initiatiefnemer het gebruik niet wil staken, maar juist uit wil breiden is een principeverzoek ingediend voor het plaatsen van een extra huisvestingslocatie voor 14 personen en een sanitairgebouw. In totaal worden 28 personen op het perceel gehuisvest in twee units. De huisvestingslocatie wordt gebruikt voor een periode van 15 jaar. Gemeente Hollands Kroon heeft aangegeven hier medewerking aan te willen verlenen.

In paragraaf 4.4.2 wordt het beleid voor de huisvesting van tijdelijke werknemers beschreven. Het is een voorwaarde dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt om parkeeroverlast te voorkomen.

Voor de tijdelijke huisvesting van 28 medewerkers is het noodzakelijk om 9,8 parkeerplaatsen op de planlocatie te realiseren overeenkomstig de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018' (zie paragraaf 3.4). Op het perceel worden 14 parkeerplaatsen aangelegd, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de gestelde norm.

Deze Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) dient als onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van een huisvestingslocatie.

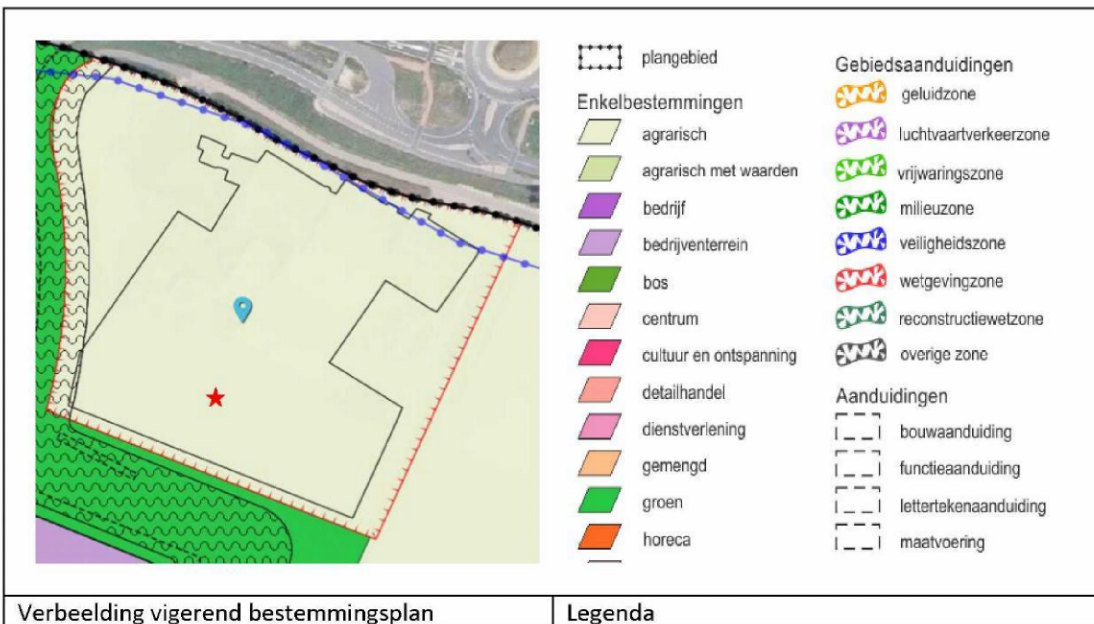
1.3 Initiatiefnemer

Het perceel aan de Balgweg 105 in Breezand is in eigendom bij Jos Duineveld Breezand B.V. Dit bedrijf houdt zich bezig met het telen en verhandelen van bloembollen. Alle gewassen worden na de oogst op het bedrijf verwerkt en export klaargemaakt waarna de producten worden verstuurd naar handel- en/of exportbedrijven.

2. Geldende planologische situatie

2.1 Omgevingsvergunning

Het realiseren van huisvesting voor tijdelijke medewerkers in de units is in strijd met het geldende bestemmingsplan “Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein Kop van Noord-Holland” waarin het perceel de bestemming ‘Agrarisch’ heeft.



Om de huisvesting voor tijdelijke medewerkers mogelijk te maken is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk. Dit initiatief kan mogelijk worden gemaakt via een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), een buitenplanse afwijking.

Voor de realisatie van de huisvestingslocatie is het noodzakelijk dat een GRO onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Binnen het plangebied is rondom de bedrijfswoning een siertuin aanwezig met een gazon en veel bomen en struiken.

Aan de oostzijde van de bedrijfsgebouwen is erfverharding aangebracht, zodat ook de bedrijfsgebouwen aan de achterzijde worden ontsloten. Ten westen van de bedrijfsbebouwing is de huisvestingslocatie gerealiseerd.

Zowel bij de agrarische bedrijfswoning als bij de bedrijfsgebouwen is een uitrit aanwezig op de Balgweg.



Bestaande situatie

★ Bron Google Maps

3.2 Planomgeving

Het perceel aan de Balgweg 105 is gelegen in het uiterste noordwesten van de Anna Paulownapolder. Het betreft een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid en hoofdzakelijk in gebruik is als bollenland.

Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de Balgzanddijk en dwars door het gebied loopt de spoorlijn Alkmaar-Den Helder.

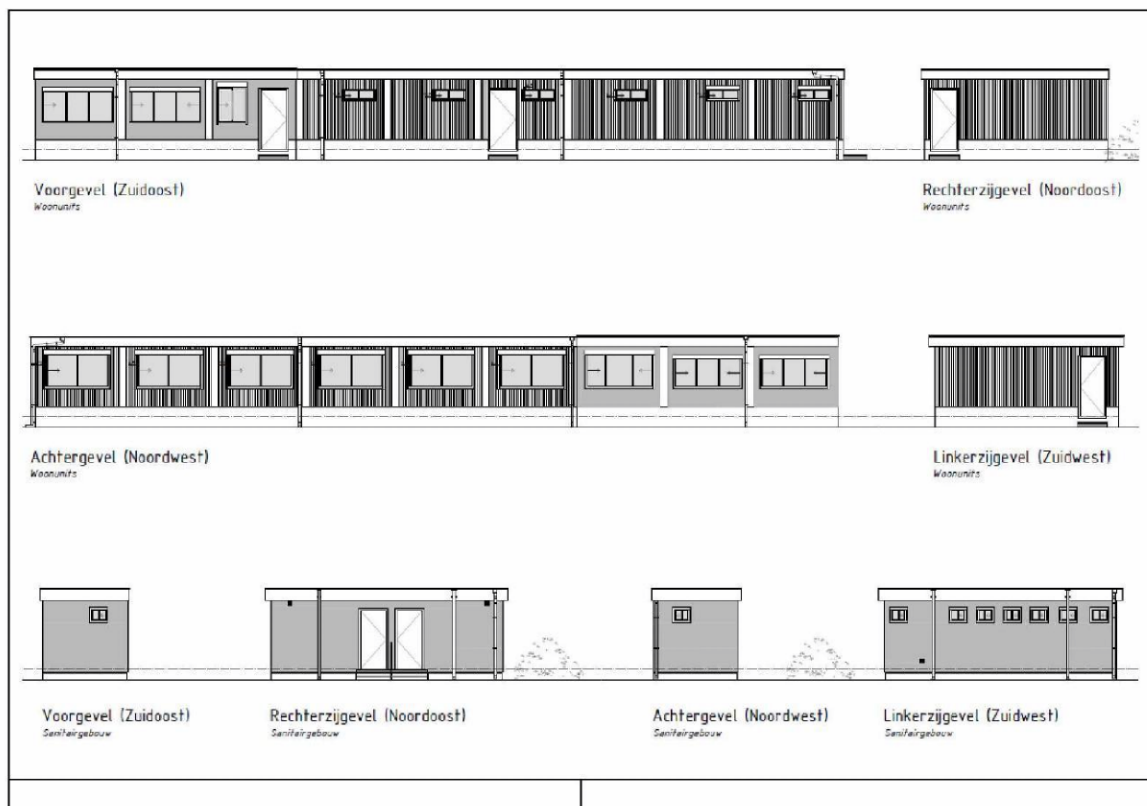
Diverse wegen doorsnijden de polder, zoals de Molenvaart, Zandvaart en Middenweg en deze wegen zijn zeer herkenbaar in het landschap.

De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. Alleen binnen de kernen Breezand en Anna Paulowna is de bebouwing geconcentreerd.

De Waddenzee is aangewezen als Natura 2000 gebied. De oevers langs het Balgkanaal en het Kruiswin maken onderdeel uit de Ecologische Hoofdstructuur en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De huisvesting van tijdelijke medewerkers zal plaatsvinden in units die worden geplaatst aan de westzijde van het perceel. Bij de units wordt een centraal sanitairgebouw gerealiseerd.



Per unit worden twee mensen gehuisvest (14 units). In totaal worden 18 units geplaatst, zodat er ook voldoende ruimte is voor twee grote woonkamers met keuken.

In het sanitairgebouw zijn voldoende badkamers en toiletten aanwezig.

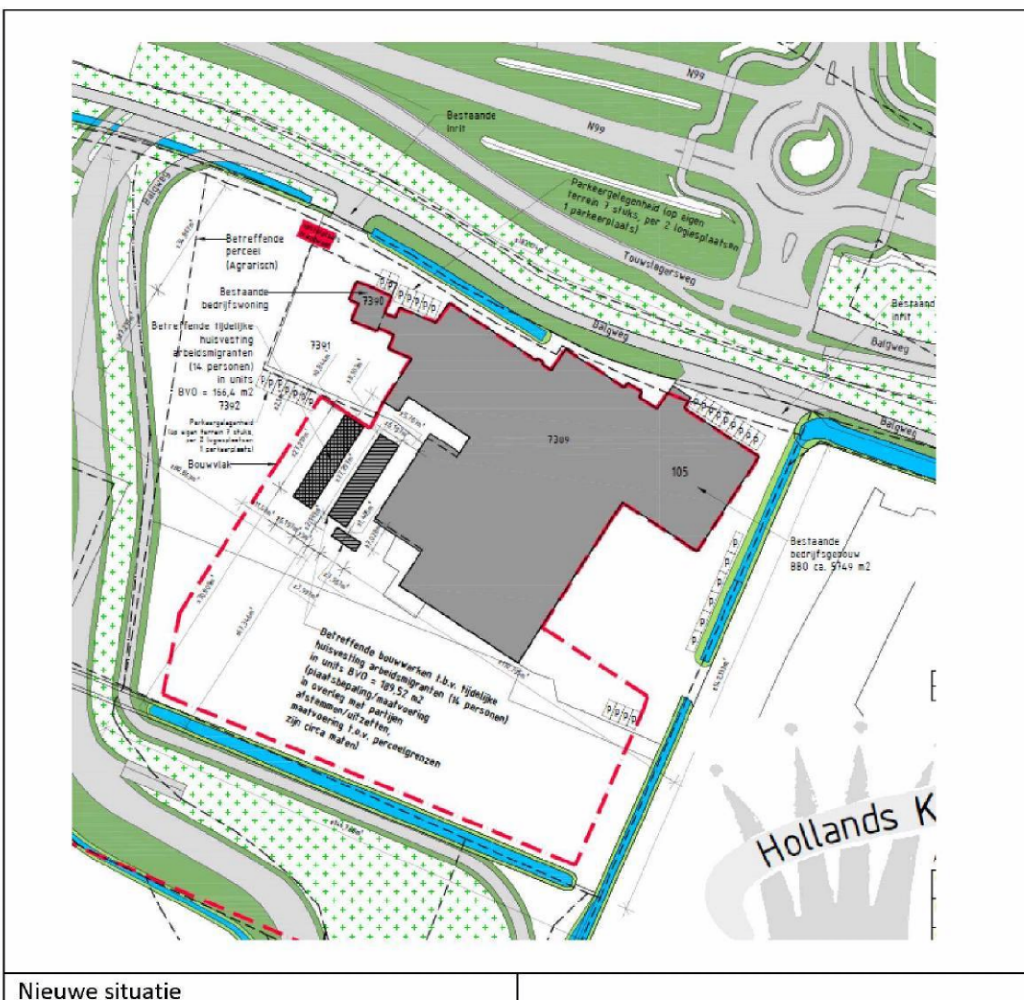
3.4 Verkeer en Parkeren

Het gedeelte van de Balgweg waaraan de planlocatie ligt, speelt op dit moment alleen een rol als ontsluitingsweg voor landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt 60 kilometer per uur. Het is mogelijk dat de verkeersintensiteit toeneemt wanneer zich op het achterliggende bedrijventerrein bedrijven zullen vestigen. Dit kan van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van de huisvestingslocatie.

De huidige uitritten vanaf het perceel op de Balgweg blijven gehandhaafd, want aan de situatie op en rond de planlocatie verandert er verder niets.

Om de huisvesting van tijdelijke medewerkers mogelijk te maken wordt als voorwaarde gesteld dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen is aansluiting gezocht bij de 'Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon' en de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018'. Gelet op het beleid wordt uitgegaan van de norm voor kamerverhuur (zelfstandig, niet studenten) en dat betekent 0,7 parkeerplaatsen per kamer. In totaal worden 14 kamers gerealiseerd, waarvoor dus 9,8 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn.

Bij het bedrijf zijn aan de noord- en westzijde 14 extra parkeerplaatsen gerealiseerd en dit is ruim voldoende om aan de norm te voldoen.



4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De [Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte \(SVIR\)](#) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de "kapstok" voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie is op 13 maart 2012 in werking getreden.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Conclusie: *Voor het plan heeft de SVIR geen directe consequenties.*

4.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Op 30 december 2011 is het [Besluit algemene regels ruimtelijke ordening \(Barro\)](#) in werking getreden. Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het Barro, inclusief de wijzigingen.

Conclusie: *De in het Barro opgenomen regelingen hebben geen consequenties voor de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.*

4.1.3 *Handreiking ruimte voor arbeidsmigranten*

Nederland heeft al decennialang te maken met toestromen van arbeidsmigranten. Het Rijk heeft in het kader van de huisvesting van deze arbeidsmigranten de [Handreiking ruimte voor arbeidsmigranten](#) opgesteld.

In de handreiking staat aangegeven dat het Nederlandse huisvestingsbeleid rekening moet houden met de huisvesting van tijdelijke medewerkers of dit nu permanent is of tijdelijk. Door de vergrijzing zal de arbeidsparticipatie afnemen en dus heeft Nederland voor de toekomst ook de inzet van tijdelijke medewerkers nodig. Er is permanent behoefte aan tijdelijk onderdak.

De handreiking heeft als doel om een fatsoenlijke huisvesting te bevorderen en misstanden en overlast tegen te gaan. Gemeenten kunnen in hun ruimtelijk beleid expliciet aangegeven welke randvoorwaarden bij het huisvesten van tijdelijke medewerkers van toepassing zijn.

Conclusie: Het plan is in overeenstemming met dit beleid.

4.1.4 Nationale Verklaring Arbeidsmigranten uit EU-landen

Het rijk, gemeenten, corporaties, de uitzendbranche, koepels van werkgevers en vakbonden hebben afspraken gemaakt voor meer en goede tijdelijke huisvesting voor werknemers uit de Europese Unie in een [Nationale Verklaring Arbeidsmigranten uit EU-landen](#). Het doel is om kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod te realiseren van huisvesting op plaatsen waar het kan en mag. Daarbij zijn redelijke kosten voor de huurder en een kostendekkende exploitatie voor de verhuurder uitgangspunt. Daarnaast is ook aandacht nodig voor sociaal beheer, het bevorderen van de leefbaarheid en het tegengaan van overlast. Het aanbod is zowel nodig om de huidige negatieve effecten aan te pakken, als ook te voorzien in de toekomstige vraag naar huisvesting.

Conclusie: De huisvesting van tijdelijke medewerkers op het perceel aan de Balgweg 105 is niet strijdig met het Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de [Omgevingsvisie NH2050](#) vastgesteld.

De hoofddambitie binnen deze visie is om de leefomgeving af te stemmen op de economische groei. Er wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

- een gezonde- en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving;
- het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- volledig klimaatneutraal in 2050, gebaseerd op een maximale inzet of opwekking van hernieuwbare energie.

De planlocatie is gelegen in het gebied Noord-Holland Noord. In de Omgevingsvisie staat vermeld dat dit gebied beschikt over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten. Zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Die kwaliteiten zijn het waard om te koesteren. Niet alleen voor de inwoners van die gebieden zelf, maar ook voor de inwoners in het drukke zuidelijke deel van de provincie die op zijn tijd een meer landelijke omgeving willen bezoeken. Om daar rust en ruimte te kunnen ervaren of een ander type woonmilieu te zoeken. Om deze kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking.

Door een huisvestingslocatie voor tijdelijke medewerkers op het agrarische perceel toe te voegen, vindt er een toekomstgerichte ontwikkeling plaats gericht op economische groei. Tijdelijke medewerkers kunnen hier wonen overeenkomstig de voorwaarden in het vigerende bestemmingsplan.

De nieuwe huisvestingslocatie wordt stedenbouwkundig- en landschappelijk ingepast op het agrarische perceel, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

Conclusie: *Het toevoegen van een huisvestingslocatie is niet in strijd met het provinciale beleid.*

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening is vastgesteld op 14 januari 2019 door Provinciale Staten en is in werking getreden per 1 februari 2019. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.

In artikel 5c van de PRV staat beschreven dat een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk is binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal woningen mag hierbij niet toenemen.

De huisvesting van tijdelijke medewerkers vindt plaats binnen een bestaand agrarisch bouwblok met een stedelijke functie en het aantal woningen neemt niet toe.

In artikel 26, lid f van de PRV staat aangegeven dat in de huisvesting van tijdelijke werknemers kan worden voorzien, als

1. de huisvestingsvoorziening wordt gesitueerd binnen het agrarisch bouwperceel;
2. de huisvesting plaatsvindt ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, en;
3. het een ongeschikte functie ten opzichte van een volwaardig agrarisch bedrijf betreft.

Voor de huisvesting van de tijdelijke werknemers wordt voldaan aan de voorwaarden die zijn gesteld in artikel 26 van de PRV.

Conclusie: *Het is mogelijk om binnen de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening de huisvesting van tijdelijke medewerkers aan de Balgweg 105 te realiseren.*

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Kadernota Huisvesting Arbeidsmigranten

De huisvesting is geregeld volgens de Regionale Kadernota Huisvesting Arbeidsmigranten

In de kadernota staat beschreven dat bij agrarische bedrijven in het buitengebied de huisvesting van tijdelijke medewerkers in bestaande bedrijfswoningen is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- er maximaal 2 personen per slaapkamer worden gehuisvest;
- het beheer en toezicht is gewaarborgd;
- er wordt in voldoende parkeerruimte voorzien;
- de tijdelijke medewerkers staan ingeschreven in het GBA;
- het huisvesten is primair bedoeld voor tijdelijke medewerkers die werkzaam zijn voor het bedrijf die de huisvesting aanbiedt.

Het beheer en toezicht op de locatie aan de Balgweg 105 wordt gevoerd door de initiatiefnemer Jos Duineveld Breezand B.V. De huisvesting van de tijdelijke medewerkers voldoet aan de Norm voor huisvesting van arbeidsmigranten van de Stichting Normering Flexwonen (ofwel de norm voor het reguliere SNF-register).

Conclusie: *Het planvoornemen is niet in strijd met de regionale kadernota*

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar'

De Omgevingsvisie is een integrale visie en een helder fundament voor het beleid van de gemeente Hollands Kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030.

De gemeente staat voor ruimte om te ondernemen in de agrarische sector. Waarbij er uniforme regels gelden in de gehele gemeente en veel ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen.

Gemeente Hollands Kroon heeft een eigen beleid voor de huisvesting van tijdelijke medewerkers opgesteld, zodat het mogelijk is om op de ontwikkelingen in de agrarische sector in te spelen.

Er vindt een toekomstgerichte ontwikkeling op het perceel plaats, zodat het mogelijk is om logies en werken op het naastgelegen perceel te combineren.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met deze visie.*

4.4.2 Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon

Binnen de gemeente Hollands Kroon maken veel bedrijven gebruik van tijdelijke werknemers. Dit is de reden dat de gemeente hiervoor een eigen beleid heeft opgesteld.

Omdat het merendeel van de bedrijven, die behoefte hebben aan tijdelijke werknemers agrarisch zijn, liggen de mogelijkheden voor logiesaccommodaties vooral bij deze bedrijfstak. Logiesfunctie voor maximaal 40 tijdelijke werknemers bij een agrarisch bedrijf zijn mogelijk, als:

- a. de logiesaccommodatie een ondergeschikte functie betreft ten opzichte van een agrarisch bedrijf dat tenminste aan één volledige arbeidskracht een inkomen verschaft en op het desbetreffende perceel een agrarische bestemming is gevestigd.
- b. voor zover het te huisvesten aantal personen overeenstemt met de (tijdelijke) arbeidsbehoefte van het agrarisch bedrijf, en
- c. de beheerder ter plaatse aanwezig is op de momenten dat tijdelijke werknemers ter plaatse verblijven;
- d. parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

Voor de nieuwbouw van de huisvestingslocatie kan conform ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), een vergunning worden verleend door middel van een buitenplanse afwijking.

5. Cultuurhistorische en archeologische belangen

5.1 Cultuurhistorie

Net als de gehele Noordkop heeft de omgeving van Breezand lange tijd onder invloed gestaan van de zee. Belangrijk bij de ontwikkeling van het gebied zijn de periodes waar in de zeespiegel rees en daalde. Tijdens de laatste zeespiegelrijzing is een uitgebreid geulenstelsel tot ontwikkeling gekomen en de hoofdgeul hiervan was het Oude Veer. Korte tijd na de grootste uitbreiding van de getijdengeulen zijn zavelige- en kleiige afzettingen bedekt met een pakket zand. Deze zandafzetting heeft de zandbodem van het westelijke deel van de Anna Paulownapolder gevormd.

Vermoedelijk vestigden zich in de Romeinse tijd en de vroege Middeleeuwen de eerste bewoners. De invloed van de zee was op dat moment gering zodat men zonder speciale voorzieningen kon wonen. Na deze periode steeg de zeespiegel weer en konden de inwoners zich slechts handhaven op de hoogstgelegen gronden op een terp. Aan de ontwikkeling van terpen komt een einde als een begin wordt gemaakt met de aanleg van zeewerende dijken. De Anna Paulownapolder is drooggelegd in 1846. In de polders werd de situering van de bebouwing bepaald door de wijze van verkavelen. De verkaveling wordt gekenmerkt door een wegpatroon van rechte parallel aan elkaar gelegen wegen die op een hoofdas uitkomen. Tussen de wegen ligt steeds een belangrijke tochtsloot. Het landschapsbeeld wordt in sterke mate bepaald door de lintbebouwingen langs de polderwegen. De bebouwing is een mix van woonhuizen en bedrijfsgebouwen, variërend in omvang en materiaalgebruik. Erfbeplanting is summier aanwezig en is ondergeschikt aan de bebouwing. De zandgrond aan de westkant van de Anna Paulownapolder bleek in beginsel niet geschikt voor agrarisch gebruik, maar in de 20^e eeuw ontwikkelde hier de bollenteelt. Het gebied is uitgegroeid tot het grootste aaneengesloten bollengebied van Nederland.

Conclusie: Op het perceel Balgweg 105 blijft de situatie ongewijzigd en er zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig die bescherming vinden binnen het bestemmingsplan.

5.2 Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de Anna Paulownapolder die in 1846 is drooggelegd. Sinds de bedijking en de verkaveling van de polder is de grond in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Voor het gebied rond Breezand is gezien de geringe kans op het aantreffen van archeologische bodemsporen geen archeologisch beschermingsregime noodzakelijk.

Conclusie: Op het perceel Balgweg 105 is geen beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden. De realisatie van een logiesfunctie in de woning is niet in strijd met het archeologisch beleid.

6. Watertoets

6.1 Water

6.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de [Europese Kaderrichtlijn Water](#) van kracht. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan watergebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met dit beleid.*

6.1.2 Watervisie 2021

Provinciale Staten hebben op 16 november 2015 het provinciaal waterplan, [Watervisie 2021](#), vastgesteld. De Watervisie 2021 beschrijft de prioriteiten van de provincie op het gebied van waterveiligheid en schoon en voldoende (drink)water in de periode 2016-2021. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met dit beleid.*

6.1.3 Waterprogramma

In het [Waterprogramma 2016-2021](#) (voorheen waterbeheersplan) verbindt Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) de bouwstenen met de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap. Ze brengen een prioritering aan en geven aan hoe ze in de bouwstenen willen participeren. De benodigde samenwerking werken we uit en leggen we vast in afspraken.

6.1.4 Water in het plan/Watertoets

Naast het Waterprogramma beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Doordat het plan niet in de nabijheid van waterlopen of waterkeringen is gelegen, is het niet nodig om een watervergunning aan te vragen.

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan de Balgweg 105 in Breezand (bijlage 1). In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden.

Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven een beperkt waterschapsbelang te hebben.

Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er ongeveer 348 m² verharding op de planlocatie wordt toegevoegd. Het beleid van HHNK schrijft voor dat bij een toename aan verharding van meer dan 800 m² compenserende waterberging dient te worden gegraven. Voor de realisatie van de logiesaccommodatie hoeven geen compenserende maatregelen te worden getroffen.

Waterkwaliteit

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en worden geloosd op de waterlopen. Tenslotte wordt wel geadviseerd om het gebruik van uitlogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

Het plan maakt het mogelijk om tijdelijke medewerkers op de locatie te huisvesten. Bij de huisvesting van tijdelijke medewerkers zal ook een stroom aan huishoudelijk afvalwater vrijkomen wat op een geschikte wijze gereinigd zal moeten worden.

Het bedrijf valt onder de werking van het Activiteitenbesluit. Hierin zijn in artikel 3.4 en 3.5 de eisen opgenomen die van toepassing zijn op de lozing van huishoudelijk afvalwater vanuit de inrichting.

In dit besluit is bepaald dat huishoudelijk afvalwater in beginsel in de riolering moet worden geloosd, maar dat, afhankelijk van de afstand tot het dichtstbijzijnde riool, na zuivering geloosd mag worden op oppervlaktewater. Deze afstand varieert van 40 meter tot maximaal 3000 meter, afhankelijk van de vervuilingswaarde.

In de omgeving van de planlocatie is geen riolering aanwezig en de vervuilingswaarde is laag, waardoor het noodzakelijk is om een voorziening te treffen voor de individuele behandeling van afvalwater (IBA).

Voor de lozer geldt een meldplicht bij het bevoegd gezag, het hoogheemraadschap, en lozingseisen. Deze lozingseisen hebben als doel om een goed functionerende zuiveringsvoorziening mogelijk te maken.

7. Milieuaspecten

7.1 Ecologie

In het onderzoek naar natuurwaarden zijn de effecten van de voorgenomen ingreep getoetst aan het beleid, wet- en regelgeving in het kader van de natuurbescherming.

7.1.1 Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. In het kader van de Wet Natuurbescherming kunnen de volgende stappen worden onderscheiden voor het toetsen van een plangebied:

- a. vaststellen of sprake is van beschermde gebieden in of nabij het plangebied;
- b. vaststellen of de ruimtelijke ontwikkeling effect heeft op natuur.

7.1.2 Gebiedsbescherming

Voor de ontwikkeling van het plan aan de Balgweg geldt dat er mogelijk stikstofdepositie plaatsvindt richting Natura 2000 gebieden in verband met de aanleg van parkeerplaatsen. Met betrekking tot externe effecten door uitstoot van stikstof, wordt allereerst opgemerkt dat ongeveer 68% van de stikstofuitstoot afkomstig is van de landbouw, ongeveer 17% van het verkeer, 5% van Industrie, energie en afval en de overige 10% afkomstig is van consumenten en een veelheid aan kleinere bronnen. Het plaatsen van de units maakt hier onderdeel van uit. De stikstofdepositie in de bouw is o.a. afkomstig van aggregaten en andere machines, maar ook de auto's van toekomstige bewoners.

Het plangebied is gelegen op een afstand van ongeveer 700 meter van de Waddenzee (Natura-2000 gebied).

Het plaatsen van de units heeft in het algemeen een zeer geringe bijdrage in een tijdelijke stikstofuitstoot.

Het aantal verkeersbewegingen richting de planlocatie zal afnemen in vergelijking met de huidige situatie. Er is geen sprake meer van woon-werkverkeer, want de mensen verblijven op de locatie waar gewerkt wordt.

Met behulp van de Aeriusscalculator is een berekening uitgevoerd voor de tijdelijke situatie en eindsituatie.

Binnen een week zullen de units worden geplaatst. Met een vrachtwagen worden de units aangevoerd (36 verkeersbewegingen bij 1 unit per vrachtwagen) en met een kraan (2 dagen) op de locatie neergezet (zie bijlage 2).

De uitstoot van extra stikstof door de tijdelijke verkeersaantrekkende werking en het energieverbruik van de machines benodigd voor de bouw zijn de belangrijkste bronnen van stikstofemissie. Om te bepalen wat de gevolgen zijn voor de stikstofdepositie van de werkzaamheden is gerekend met de inzet voor werkzaamheden per jaar (Aerius kent geen tijdelijke activiteit van 1 jaar). Dit is uitgevoerd conform opgave van de aannemer met een worst case benadering voor de inzet. Aerius berekent daarbij dus ook voor een te lange periode.

Daarnaast is met het programma Aeries de nieuwe eindsituatie ingevoerd en doorgerekend (zie bijlage 3). Er zal afname van het aantal verkeersbewegingen optreden richting het bedrijf. Het aantal verkeersbewegingen is ingeschat op 14 per etmaal.

Uit de berekeningen (bijlage 2 en 3) blijkt dat de Natura 2000 gebied (Waddenzee) geen overschrijdingen van 0,00 mol/ha/j verkrijgen bij de gehanteerde 'worst case' benadering voor de tijdelijke en nieuwe eindsituatie.

Een ontheffingsaanvraag of in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

7.1.3 Soortenbescherming

De huisvestingslocatie is geplaatst binnen het agrarische bouwvlak. Voordat de units werden geplaatst was dit terrein in gebruik bij het bedrijf.

Rond de bedrijfswoning is een tuin met gazon aanwezig en veel bomen en struiken. De tuin en het gazon worden in de huidige situatie regelmatig gemaaid en onderhouden en hierin zullen geen wijzigingen worden aangebracht. De rest van het perceel is verhard.

Het perceel is gelegen langs de Balgweg in Breezand, binnen een bollenconcentratiegebied, waarbij de agrarische percelen ter plaatse in gebruik zijn voor de bollenteelt.

Het is zeer onwaarschijnlijk dat er in het plangebied en binnen de invloedssfeer van het plangebied waardevolle flora en fauna worden aangetroffen, met uitzondering van de rugstreeppad. Het is echter redelijkerwijs aannemelijk dat deze soort zich niet binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden bevindt. Het terrein werd namelijk al geruime tijd zeer intensief gebruikt voorafgaand aan de werkzaamheden. De aanrijroute voor de materialen is via de bestaande inrit en over reeds intensief gebruikt terrein geweest.

Parkeren gebeurt op bestaand verhard terrein. Ook zullen de aanleg en het gebruik van de huisvesting van een zodanig geringe invloed zijn geweest (aanlegfase) en nog zullen zijn (gebruiksfase), dat van schade geen sprake kan zijn aan rugstreeppadden die zich in de omgeving van het plangebied zouden kunnen bevinden."

Conclusie: *Er is op basis van het uitgevoerde soortenonderzoek niet redelijkerwijs te vermoeden dat er verboden van de Wet Natuurbescherming zullen worden overtreden met betrekking tot beschermde soorten.*

7.3 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

In dit geval zijn de units geplaatst op het maaiveld en hebben er geen graafwerkzaamheden plaatsgevonden. Het betreft een huisvestingslocatie waarbij het gebruik van de units wordt voortgezet voor een periode van 15 jaar.

In het verleden is een bodemonderzoek uitgevoerd (1995) op de planlocatie en destijds is geconstateerd dat de locatie onverdacht en niet verontreinigd is. Aangezien het hier een tijdelijke situatie betreft is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie: *Het is niet noodzakelijk om de bodemkwaliteit te onderzoeken.*

7.4 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidgevoelige of geluidsbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie.

Een logiesaccommodatie is geen geluidgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder, waardoor niet getoetst hoeft te worden aan de voorkeursgrenswaarden. De Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland-Noord (RUD) heeft aangegeven dat een logiesaccommodatie waar personen langer dan zes maanden verblijven als een geluidsgevoelig object worden beoordeeld.

In dit geval verblijven er geen mensen gedurende het gehele jaar, maar slechts voor korte periodes (zie bijlage 4). Het verblijf zal echter nooit langer duren dan zes maanden. Dit is de reden dat de huisvestingslocatie niet als een geluidsgevoelig object hoeft te worden beoordeeld.

Conclusie: *Het aspect geluid vormt geen belemmering om de logiesfunctie te realiseren.*

7.5 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit is op meerdere gebieden van belang. Zo dient een bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk te maken die in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van NIBM, zijn vastgelegd in de AMvB-NIBM. In de AMvB-NIBM is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

NIBM-Tool

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het toenmalige Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of

een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Het grote voordeel van deze NIBM-rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is. De onderzoekslasten voor een gemeente kunnen daardoor bij kleinere plannen zeer beperkt blijven.

Het doel van deze tool is:

- Eenvoudig en snel bepalen of een plan in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht;
- Het beperken van de onderzoekslast bij kleinere projecten;
- Het vaststellen van grenzen voor het aantal extra voertuigbewegingen dat niet zal leiden tot een concentratietoename die groter is dan de grens voor niet in betekenende mate.

De NIBM-tool versie 30-3-2015 is een Excel-applicatie op basis van Rekenmethode 1 (Rb1 2007) en hoeft niet geïnstalleerd te worden. Voor de NIBM-tool is een handleiding beschikbaar waarin het toepassingsbereik en de uitgangspunten zijn toegelicht.

Bij een huisvestingslocatie voor tijdelijke medewerkers speelt luchtkwaliteit alleen een rol door de verkeersbewegingen. Door de huisvesting van tijdelijke medewerkers op het perceel aan de Balgweg 105 zal het aantal verkeersbewegingen niet toenemen. Door de huisvesting bij het eigen bedrijf zal het aantal verkeersbewegingen in het kader van woon-werkverkeer juist afnemen.

Uit onderzoek is gebleken dat ongeveer 700 verkeersbewegingen extra kunnen plaatsvinden voor de 3%-norm wordt overschreden. Door de huisvesting van 28 tijdelijke medewerkers zal de bovengenoemde norm niet worden overschreden. Duidelijk is dat de huisvesting van tijdelijke medewerkers in de units kan worden aangemerkt als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Conclusie: *Het onderdeel luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

7.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan voor de Balgweg 105 gaat het om de volgende risicobronnen:

- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de op grote afstand gelegen spoorlijn;
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding.

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd.

Conclusie:

- a. *er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;*
- b. *De huisvestingslocatie bevindt zich binnen de invloedsgebieden van twee Rijkswegen, te weten de N9 en N99, waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. De huisvestingslocatie ligt op ongeveer 90 meter vanaf de N99 en op een afstand van 250 meter tot aan de N9. Over deze wegen wordt transport van LPG uitgevoerd. Opgemerkt wordt dat zowel de N9 als N99 zijn opgenomen in het basisnet. Uit de Regeling Basisnet blijkt dat er voor de N99 geen sprake is van een plaatsgebonden risico (10^{-6} per jaar) en dit geldt ook voor de N9, waardoor wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.
Voor de N9 hoeft op grond van het Bevt het groepsrisico niet te worden beschouwd en verantwoord. Aangezien het plangebied buiten 200 meter van de weg ligt, heeft het plan geen gevolgen voor het groepsrisico.
Voor het groepsrisico van de N99 dienen de vuistregels uit de bijlagen van het Hart (Handleiding risicoanalyses transportroutes, bijlage versie 1.2, 11 januari 2017) te worden toegepast. De N99 is geen snelweg en voor het toepassen van de vuistregels kan uitgegaan worden van een weg buiten de bebouwde kom.
Er moet getoetst worden met jaarlijks 500 transporten GF3 (gebruiksruimte voor de basisnetweg). De logieslocatie met 28 personen is gelegen op een afstand van circa 100 meter tot aan de as van de weg. Bij een personendichtheid van 50 personen/hectare en meer dan 12160 GF3-transporten vindt er een overschrijding plaats van 10% van de oriëntatiewaarde. Met toepassing van de drempelwaardentabel 1-6 in het Hart kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico minder dan 0,1 van de oriëntatiewaarde bedraagt voor de huisvestingslocatie aan de Balgweg. Dat wil zeggen dat een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde is.
Voor zowel de N9 als de N99 kan worden volstaan met een beperkte verantwoording. Hierbij wordt gekeken naar de aspecten van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid, omdat de huisvestingslocatie binnen het invloedsgebied van beide wegen is gelegen. Door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord is hierover een advies uitgebracht (bijlage 5).*

De gevels van de units zijn aan de buitenzijde van niet brandbaar materiaal voorzien en er is een vluchtweg gerealiseerd van het gevaar van de N99 afgericht.

De rookmelders in de huisvestingslocatie worden geschakeld met de rookmelders in de bedrijfsgebouwen. Wanneer er brand uitbreekt in de bedrijfsgebouwen is het voor de mensen mogelijk om op tijd te vluchten.

Om voldoende bluswater voorhanden te hebben zal de dichtstbijzijnde waterloop jaarrond op een diepte van 60 centimeter worden gehouden.

- c. *het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*

7.7 Kabels en leidingen

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Er is geen sprake van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen. Bovengronds zijn ervoor zover bekend geen beperkingen.

Conclusie: *Er zijn geen kabels en leidingen aanwezig die de uitvoering van het plan belemmeren.*

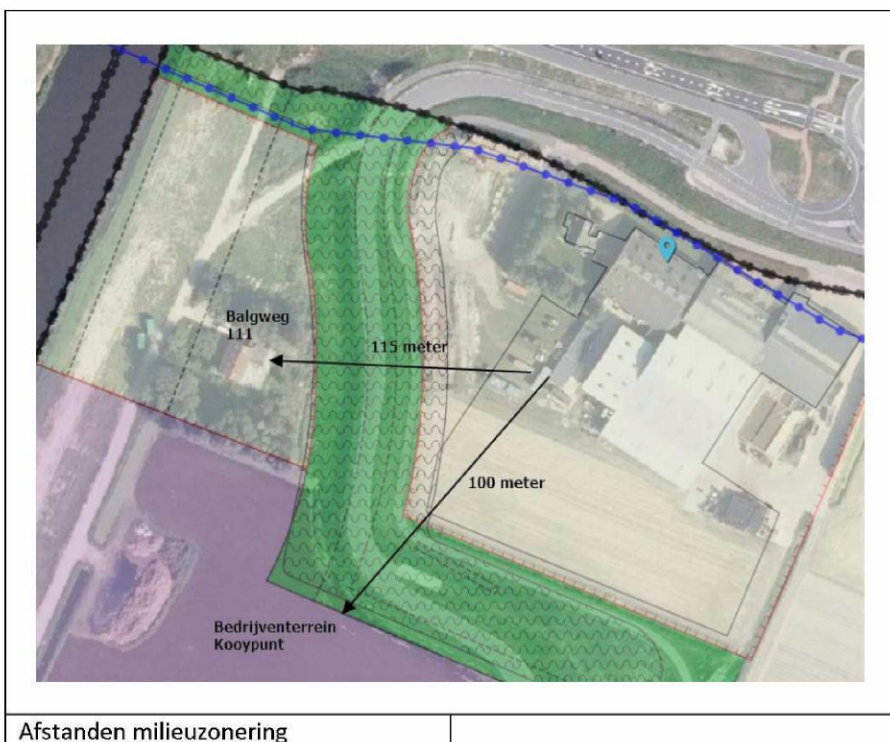
7.8 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische toekenning van de logiesfunctie aan de units op het perceel Balgweg 105 kan alleen worden gerealiseerd als er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende agrarische bedrijven niet wettelijk worden beperkt.

De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, om voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Aan de zuidzijde van de planlocatie is het Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein Kooypunt gelegen. De afstand tot aan de planlocatie is ongeveer 100 meter.

Op Balgweg 111 is een woning aanwezig binnen een agrarisch bouwvlak. Door de grote afstand van circa 115 meter tot aan de huisvestingslocatie zullen de toekomstige bedrijven op het bedrijventerrein en de woning op Balgweg 111 niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.



7.9 Duurzaamheid

In de Omgevingsvisie van de gemeente Hollands Kroon staat aangegeven dat:

- duurzaamheid een leidend en verbindend principe is;
- slimme energie de toekomst heeft.

De units die worden geplaatst zijn geïsoleerd, zodat de hoeveelheid energie voor het verwarmen van de units wordt beperkt. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van LED-verlichting.

Door het plaatsen van de units zal het woon-werkverkeer afnemen en dit is een sterke verbetering in het kader van duurzaamheid.

8. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning. Het project betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

8.2 Grondexploitatie (economische uitvoerbaarheid)

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de planologische procedure. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

De omgevingsvergunning voorziet in de realisatie van een huisvestingslocatie voor tijdelijke medewerkers. Dit valt niet onder een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

Conclusie: *Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig, omdat het geen bouwplan betreft zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Bro.*

8.3 Afweging (maatschappelijke uitvoerbaarheid)

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo, waarmee het realiseren van een logiesfunctie in woonunits aan de Balgweg 105 in Breezand, in afwijking van het bestemmingsplan, mogelijk wordt gemaakt.

Het project is niet strijdig met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. In de beoogde situatie is ook sprake van een verantwoorde milieusituatie.

Conclusie: *Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.*