

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING VOERT 15, BERGEN



JE-ARCHITECTEN, 4 OKTOBER 2021

Betrokken bij besluit van burgemeester en
wethouders van de gemeente
Bergen

Zaaknummer: WABO2101290

Datum: 02.08.2023

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING VOERT 15, BERGEN, JE-ARCHITECTEN

INHOUD

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding en doel	
2. BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	4
2.1. Ligging plangebied	
2.2. Geldend bestemmingsplan	
2.3. Toekomstige situatie	
3. BELEIDSKADER	13
3.1. Inleiding	
3.2. Provinciaal beleid	
3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	
3.3. Regionaal en gemeentelijk beleid	
3.3.1. Regionaal Actie Programma regio Alkmaar	
3.3.2. Welstandsnota	
3.4. Conclusie beleidskader	
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1. Water	
4.2. Bodem	
4.3. Natuur	
4.3.1. Gebiedsbescherming	
4.3.2. Soortenbescherming	
4.4. Verkeer en parkeren	
4.5. Archeologie en cultuurhistorie	
4.6. Milieuzonering	
4.7. Geluid	
4.8. Luchtkwaliteit	
4.9. Externe veiligheid	
4.10. Duurzaamheid	
4.11. Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	
5. UITVOERBAARHEID	19
5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	
5.2. Economische uitvoerbaarheid	

1. INLEIDING

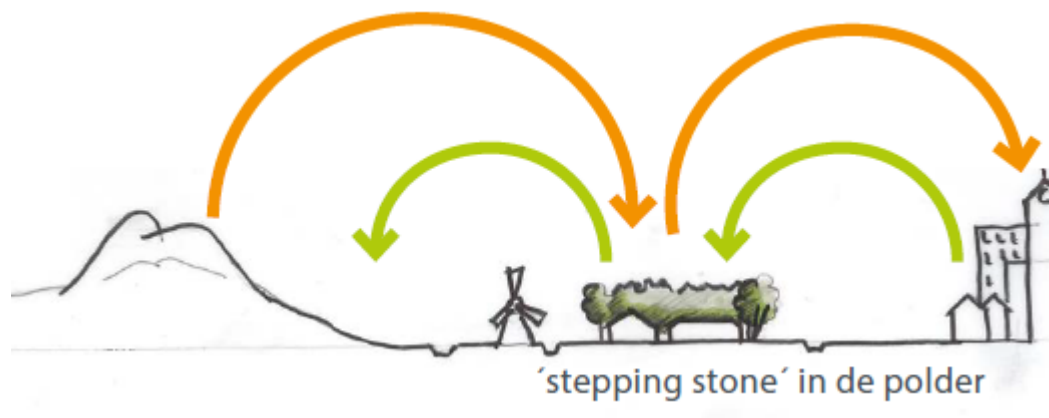
1.1. Aanleiding en doel

Deze ruimtelijke onderbouwing behandelt de inrichting van de gronden aan Voert 15. Op deze gronden zit een woon- tuin-, natuur- en agrarische bestemming. De gronden waren in gebruik van een kunstenaar met een bijzondere tuin en verrassende bouwwerken. De bestaande woning heeft een levendige, creatieve, organische vormgeving. Het voornemen is om de locatie met de bestaande woning nieuw leven in te blazen en het geheel op een nieuwe en duurzame manier toekomstbestendig te maken. Alleen een schuur zal hierbij gehandhaafd blijven. Het plan is op de oude plek een nieuw ensemble te bouwen van drie landelijke gebouwen. Het overgrote deel van de overblijvende grond zal natuurvriendelijk en biodivers ingericht worden.

Principes

De bewoners willen een natuurinclusief en klimaatadaptief erf creëren waar wonen en natuur hand in hand gaan. Grootste vooruitgang op het niveau van de woning zit in de energiezuinigheid en de toepassing van zoveel mogelijk natuurlijke, gezonde materialen met een zo klein mogelijk effect op het klimaat. De groene en blauwe structuren van het erf blijven gehandhaafd en worden verder versterkt, om als schakel te dienen tussen stad en binnenduinrand en het natuurinclusief erf dat dienst doet als toevluchtsoord voor mens en dier.

De indeling van het erf blijft traditioneel: voorperceel versus woning. De inrichting ervan is een moderne vertaling die aansluiting zoekt bij de natuurinclusiviteit en een onderhoudsvrij karakter heeft. Het uitzicht op het open weidelandschap met daarachter de duinen is een unieke kwaliteit van het erf. Daarnaast is het wenselijk om de auto's uit het zicht te houden vanaf de openbare ruimte met opgaande beplanting of (hout) wal. Op deze wijze ontstaat een natuurlijke overgang tussen erf en landschap. Om de natuurinclusiviteit kracht bij te zetten zien wij ons perceel als stepping stone tussen dorp en duinen.



Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de uitgebreide omgevingsvergunning om inzicht te geven in het toekomstig gebruik van het erf met het nieuwe ensemble op de plek van de huidige woning. In deze notitie wordt het initiatief nader omschreven en op hoofdlijnen getoetst aan de relevante beleidskaders en milieu- en omgevingsaspecten.

2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1. Ligging plangebied

Op de kadastrale percelen F582, F668, F725, F790 aan de Voert 15 te Bergen, zijn één woning en meerdere (bij)gebouwen aanwezig geweest (circa 300 m²), erfverharding in de vorm van een oprijlaan en parkeerplaatsen. Alleen de hoofd woning en een schuur zijn nog aanwezig. De rest is op verzoek van de gemeente afgebroken. Zie onderstaande luchtfoto voor de oude terreininrichting.



luchtfoto, kadastraal: 582 668 725 790, totaal 1,5 ha



luchtfoto met kadastrale percelen in oranje

De aanvrager heeft de betreffende gronden in eigendom. Het voornemen is om de locatie nieuw leven in te blazen met een duurzaam ensemble van schuren, dat opgaat in de natuur, en een natuurvriendelijke inrichting van de percelen. De wens is het geheel op een duurzame manier toekomstbestendig te maken.



oorspronkelijke Bouwfonds-bungalow uit 1968 met aan- en opbouwen en de inmiddels verwijderde hooiberg en schuur



situatie met de aanbouwen; het grootste deel is inmiddels gesloopt



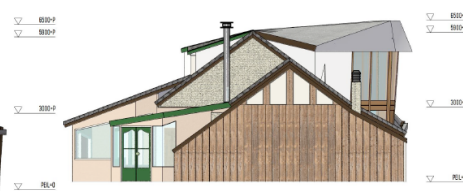
NOORDGEVEL BESTAAND



OOSTGEVEL BESTAAND



ZUIDGEVEL BESTAAND



WESTGEVEL BESTAAND

Benadering van de plek vanuit Bergen, en zichtbaarheid van het huis

Omdat het aan de zuidkant van de kavel staat, omzoomd door een bomenrij, is het huis vanuit Bergen alleen zichtbaar in de late herfst en de winter, liggend tegen de achtergrond van het bos van Wilgenborg, het landgoed van Voert 15 en 17.

Hieronder foto's van augustus:



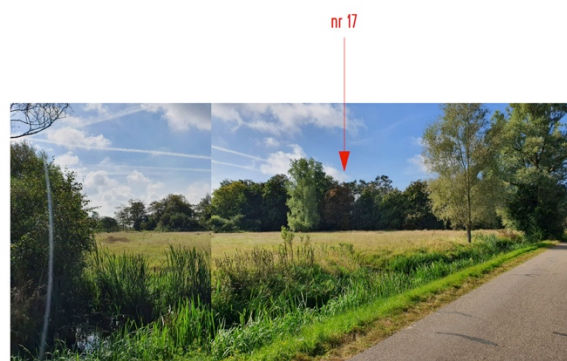
zicht vanaf de Voert naar links



zicht vanuit Bergen naar de duinenrij



zicht dichterbij naar links



zicht op het weiland tegen de bosrand



zicht naar het zuidoosten



toegang nr 15 en 17

niet op de foto:
toegangspoort nr 17



2.2. Geldend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid hebben de gronden de bestemming: wonen, tuin en natuur.



uitsnede geldend bestemmingsplan

Woonbestemming

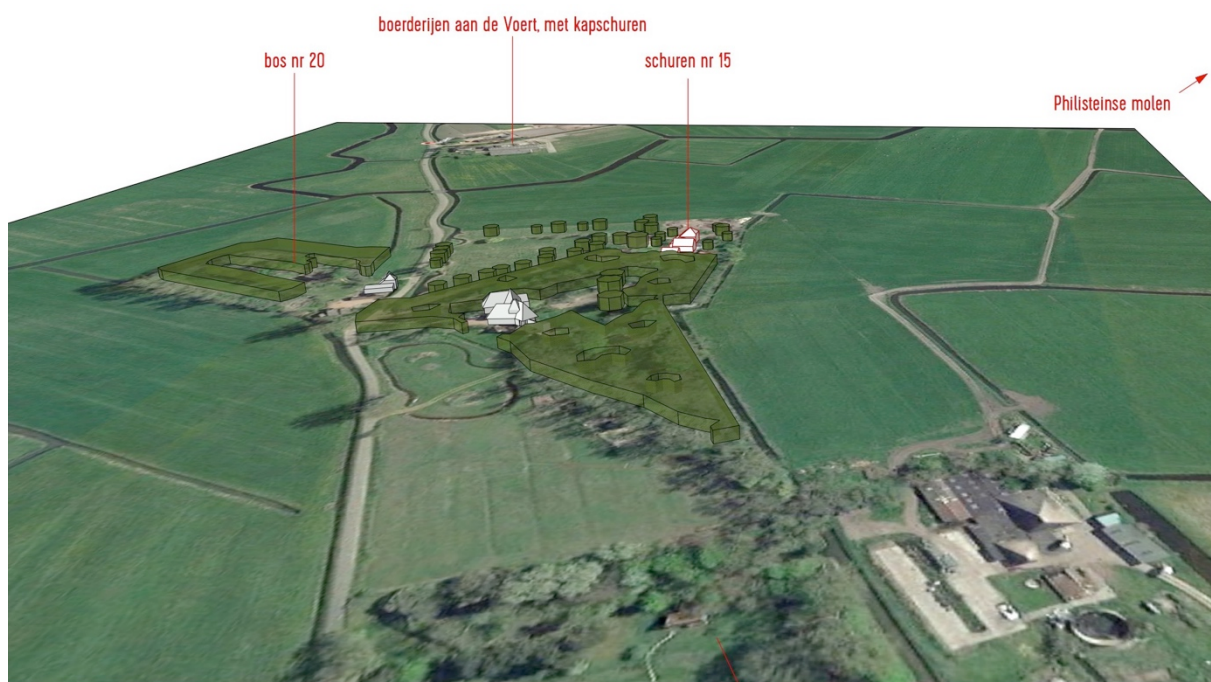
De huidige eigenaren zijn van zins nieuw te bouwen en te investeren in natuur en bos op de kavel. Ook is er de wens een huis te bouwen, dat past in de agrarische omgeving aan deze kant van de Voert. Maat en schaal van de kavel geven aanleiding tot een groter volume dan momenteel is toegestaan. Door de opdeling van het woonprogramma in drie schuren wordt het ruimtelijke effect op de omgeving minimaal gehouden.

2.3. Toekomstige situatie

De meeste bebouwing is inmiddels gesloopt, buiten de huidige woning en een kapschuur. Het voornemen is de huidige woning af te breken en een nieuw huis te bouwen, bestaande uit een ensemble van schuren. Uitgangspunt bij deze herontwikkeling is een duurzame leefomgeving te maken. Het is de bedoeling dat het energieleverende huis van natuurlijke materialen opgaat in de natuur, en dat de biodiversiteit wordt verbeterd. Op de bladzijde hiernaast is te zien hoe de schuren passen binnen de reeks kavels aan de Voert. Rond het landgoed Wilgenborg zijn dit de nummers 17, het oorspronkelijke landhuis, en nr 20 aan de overkant van de Voert.



zicht vanuit het oosten



zicht vanuit het westen

Landschappelijke inpassing

De nieuwe bebouwing wordt ingepast op het huidige bouwvlak passend binnen de context van de omgeving van de binnenduinrandzone. Een fijnmazig landschap met een afwisseling van open en beboste ruimten en tuinen, kleine landschapselementen als hagen, houtwallen en houtsingels.

Doorzichten op het open gebied blijven behouden. De aanwezige greppels zijn verbreed en verdiept en er zijn flauwe oevers gemaakt aan de zuidkant, zodat padden zich hier kunnen nestelen. De houtwallen op het terrein ontnemen zicht op auto's en installaties en zorgen op die manier voor een natuurlijke, groene uitstraling naar de Voert.

De bouwmogelijkheden sluiten aan bij de bestemming Wonen uit het bestemmingsplan. Op deze gronden wordt een hoofdgebouw gebouwd, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, alle in een landelijke typologie, een ensemble van schuren. Het hoofdgebouw wordt voor meer dan 50% in het bouwvlak gebouwd.



Boerderij-ensemble

Met de aanvraag omgevingsvergunning stellen wij een boerderij-ensemble voor, dat past in de reeks (woon)boerderijen met kapschuur aan de Voert.

Het ensemble omvat

1. de woning in een schuur met overstekken, een lage schuur en een kapschuur
2. een aparte kapschuur, bijgebouw in dezelfde stijl.



Ruimtelijke uitgangspunten

Ordering van de bebouwing

- alle bebouwing ontsloten via de oprijlaan/inrit
- ordening en hiërarchie: woonhuis aan het einde van de oprijlaan, bestaande schuur meer uit het zicht
- hoofdwooning, bestaande uit drie schuren met samengesteld dak
- parkeren uit het zicht tussen de bomen

Schaal en maat

- de hoofdwooning onderscheidt zich qua gevelaanzicht en volume van de aanwezige bijgebouwen

Materialen en kleurgebruik

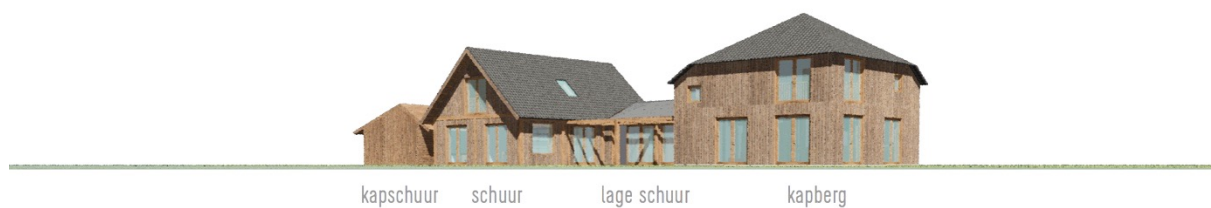
- constructie van alle gebouwen van hout
- gevels van alle gebouwen betimmerd met robuust hout
- onbehandelde houten kozijnen, vergrijzen op een natuurlijke manier
- dak grijze dakpannen, zink en zonnepanelen
- overstekken voor behoud van de buitengevels en tegengaan van overmatige zon
- kleurgebruik alle gebouwen passend in omgeving, alleen natuurlijke kleuren, in samenhang met elkaar

Erfbeplanting

- voorperceel als groene oase zichtbaar vanuit de omgeving
- voorperceel vanaf de weg zichtbaar en beleefbaar, gelijk aan Voert 17
- streekeigen beplanting
- geleidelijke overgang tussen perceelgrens, voorperceel en achtererf



schuren vanuit het noorden



schuren vanuit het zuidoosten

BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de herbouw van de bestaande woning plaatsvindt.

Gezien de beperkte schaal van het project is het Rijksbeleid niet relevant. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), aangezien de ontwikkeling slechts betrekking heeft op één woning met bijgebouw én geen sprake is van een toename in bebouwd oppervlak.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie. Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

Betekenis voor het project

Artikel 6.41: Bijzonder provinciaal landschap

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Bijzonder Provinciaal Landschap Noord-Kennemerland zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening NH2020. In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen die tot doel hebben om het Bijzonder Provinciaal Landschap in Noord-Holland te beschermen en waar mogelijk te versterken en te ontwikkelen. Het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) omvat gebieden in Noord-Holland die landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn. Het BPL is zo concreet mogelijk beschreven in kernkwaliteiten per deelgebied. De voormalige beschermingsregimes Bufferzones, Aardkundig Monument en Weidevogelleefgebied zijn geborgd in de kernkwaliteiten. In het BPL zijn ruimtelijke ontwikkelingen, met uitzondering van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, toegestaan wanneer de beschreven kernkwaliteiten niet worden aangetast. Per locatie kan aan de hand van de kernkwaliteiten een zorgvuldige afweging worden gemaakt welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk en welke niet wenselijk zijn. Hierdoor is er ruimte voor maatwerk en gebiedsgerichte differentiatie. De kernkwaliteiten van het bijzonder provinciaal landschap zijn vastgelegd in de verordening. Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is uitsluitend mogelijk als de voorkomende kernkwaliteiten niet worden aangetast. De kernkwaliteiten zijn hieronder beschreven waarbij is aangegeven in dat geen sprake is van aantasting van deze kernkwaliteiten.

De kernkwaliteiten van het BPL Noord-Kennemerland:

aardkundige en landschappelijke karakteristiek

- verdichte kleinschalige strandwallen
- grillige verkaveling strandvlakten, duinrellen, kreken en dijken
- kleine droogmakerijen in de strandvlakte
- aardkundige waarden, duinzoom Egmond-Binnen

openheid en ruimtebeleving

- open strandvlakten
- habitat voor weidevogels

ruimtelijke dragers

- doorgaande noord-zuid georiënteerde wegen op strandwallen
- oost-west georiënteerde wegen in strandvlakten
- stelsel Hondsbossche Zeewering – Oude Hargervaat – Slaperdijk – Nieuwe Hargervaat
- Noord-Hollands Kanaal
- stolpenstructuren
- oude dijken en kades langs ringsloten, tochten, vaarten

De 'Landschappelijke inpassing bij herbouw van de woning aan de Voert 15, Bergen' is de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast zonder dat sprake is van een aantasting van deze kernkwaliteiten.

3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.3.2 Welstandsnota

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Bergen heeft de gemeenteraad (juni 2004) een Welstandsnota vastgesteld. In deze nota zijn de criteria beschreven die ten grondslag liggen aan de welstandsbeoordeling bij het beoordelen van bouwplannen. In de nota komen, na een hoofdstuk over het ruimtelijke welstandsbeleid in Bergen, de welstandscriteria aan de orde. Allereerst komen daarbij de algemene welstandscriteria aan de orde, vervolgens de 'relatieve' welstandscriteria voor specifieke gebieden en objecten. Tot slot komen de 'absolute' criteria aan bod voor de sneltoets van veel voorkomende kleine bouwwerken.

Betekenis voor het project

Het bouwplan wordt in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen aan de Welstandsnota getoetst.



3.4 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.



bloemrijke bermen

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Het uitgangspunt voor het herbouwen van de woning is dat er een goede milieu- en omgevingssituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden met betrekking tot milieu- en omgevingsaspecten beschreven, die bij voorkeur meegenomen worden bij deze ontwikkeling.

4.1 Water

Als gevolg van het bouwplan van de herbouw van de woning vindt een afname in bebouwd en verhard oppervlak plaats. Compenserende maatregelen zijn niet aan de orde. Het afvalwater wordt aangesloten op het aanwezige rioolstelsel. Hemelwater wordt afgekoppeld van het riool wordt op het perceel opgevangen en infiltreert in de grond rond de schuren. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Dit is hier het geval. Het perceel ligt niet in de invloedssfeer van een door het Hoogheemraadschap aangewezen waterkering. Op dit aspect is de Keur derhalve niet van toepassing. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief. De voortuin kan ook als overloop gebied dienen bij hevige regenval.

4.2 Bodem

nader in te vullen



overloopgebied bij hevige regenval

4.3.1 Gebiedsbescherming

Het Natura 2000-gebied Bergense duinen ligt op circa 1 kilometer afstand van het plangebied. Gezien deze afstand, de aard van het plan en de tussenliggende bebouwing worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Bij een de herbouw van de woning is de uitstoot van stikstof op Natura 2000-gebieden van belang. Gelet op rekenresultaten van vergelijkbare initiatieven in de nabijheid van het plangebied, kan op voorhand geconcludeerd worden dat stikstofdepositie de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. Aanvullend wordt opgemerkt dat de stikstofdepositie in de praktijk fors zal afnemen gelet op het gebruik van een houten hoofdconstructie en gevelafwerking bij de nieuwbouw. Gelet op de huidige en voorgaande situatie zal de herbouw van één woning geen significante gevolgen hebben voor Natura 2000 gebieden.

4.3.2 Soortenbescherming

Ten behoeve van het op te stellen bestemmingsplan zal een natuuronderzoek worden uitgevoerd waarbij aandacht wordt besteed aan mogelijke effecten op beschermde flora en fauna. Uitgangspunt is om in de nieuwe bebouwing vogel- en vleermuiskasten toe te passen. Daarnaast wordt bij de groene inrichting onder andere aandacht besteed aan flora en fauna.

4.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt conform de huidige situatie ontsloten op de Voert 15. De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein voorzien waarbij zal worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormering. Doel daarbij is de auto's en installaties uit het zicht te houden van de openbare ruimte met opgaand groen en houtwallen.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Op basis van verschillende bureauonderzoeken van de Cultuurcompagnie (voorheen Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland) is een algemene beleidskaart opgesteld voor de hele gemeente Bergen, waarin de verschillende archeologische verwachtingswaarden zijn weergegeven. De verschillende verwachtingswaarden zijn vertaald naar archeologische regimes, die in de gehele gemeente worden toegepast. Voor het perceel geldt een beschermingsregime waarbij rekening moet worden gehouden met archeologische waarden vanaf plannen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm. Deze verstoringsnorm wordt met het bouwplan zeer lokaal overschreden, te weten ter plaatse van de kelder, die precies te lokaliseren is.

4.6 Milieuzonering

Er zijn geen functies in de omgeving aanwezig die voor hinder kunnen zorgen in het plangebied. Tevens worden bedrijven in de omgeving niet in de bedrijfsvoering beperkt als gevolg van het bouwplan. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Geluid

Het plangebied bevindt zich buiten de geluidzone van Herenweg. Het is verplicht om de nieuwe woning te toetsen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaaï. Uit de geluidkaart van de regio Alkmaar volgt dat ter plaatse van het bestaande bouwvlak wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

Zie afbeelding 8. Vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaaï zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.



uitsnede geluidkaart regio Alkmaar (locatie woning in rode cirkel)

4.8 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling "Niet in betekende mate" (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Het initiatief bestaat uit de herbouw van één woning. Een dergelijk initiatief draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijn stof en stikstofdioxide in 2017, 2020 en 2025 langs wegen in de nabijheid van het plangebied onder de 35 µg/m³ liggen. Ter plaatse van het gehele plangebied zal dan ook worden voldaan aan de grenswaarden omdat

de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg ligt. Met betrekking tot luchtkwaliteit is in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.9 Externe veiligheid

Bij de herbouw van een bestaande woning is er geen nieuw risico aanwezig.

4.10 Duurzaamheid

De aanvragers hebben hoge duurzaamheidsambities voor het planvoornemen. Hieronder wordt ingegaan op de aspecten warmte, zonnepanelen, klimaatadaptatie, ecologie en gezondheid.

Warmte

De woning zal gasloos worden gebouwd en worden voorzien van een warmtepomp. Alleen voor koken zal eventueel de gasaansluiting worden behouden.

Zonnepanelen

De woning zal worden voorzien van zonnepanelen waarmee duurzame energie wordt opgewekt.

Klimaatadaptatie

Het plan leidt tot een afname van bebouwd en verhard oppervlak. Wateropname door de bodem wordt hiermee bevorderd. Afkoppeling en filteren van het hemelwater. De greppels worden verbreed voor meer wateropvang.

Ecologie

In de nieuwe woning worden vogel- en vleermuiskasten toegepast. Daarnaast wordt bij de groene erfinrichting aandacht besteed aan flora en fauna.

4.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

5 UITVOERBAARHEID

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er bestemmingswijziging onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er heeft overleg met omwonenden plaatsgevonden. Bewoners van woningen aan de Voert kijken uit op het plangebied. Zij hebben tegen het initiatief geen overwegende maatschappelijke bezwaren. Zowel functioneel als qua beeldkwaliteit ontstaat namelijk een situatie die in vergelijking tot de huidige en voorgaande situatie ook voor omwonenden meer aantrekkelijk is.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemers zullen de nieuwe woning voor eigen rekening en risico bouwen.