Gemeente Texel

Verkorte versie

Onderbouwing BOPA

ex. art 4.1. Awb

t.b.v.
Omgevingsvergunning Buitenplanse omgevingplanactiviteit (Bopa)

Zevenhuizen 39, Oosterend, gem. Texel

‘uitbreiden woonhuis aan de straatzijde’

- conform oorspronkelijke situering -



ir. H. van Brederode bi bnSP

Tigris 12

1186 JA Amstelveen

SBA-reg.nr. 1.950290.005

10 september 2024

TOELICHTING

Voorwoord

1.	**Inleiding**	**1.**
2.	**Vooroverleg**	**1.**
3.	**Bestaande situatie**	**1.**
4.	**Nieuwe situatie**	**3.**
5.	**Huidige functie en de strijdigheid van het initiatief**	**4.**
6.	**Mogelijke planologische regeling**	**5.**
7.	**Ruimtelijk beleidskader**	**5.**
8.	**Stedenbouwkundige aanvaardbaarheid**	**6.**.
9	**Milieubeperkingen en omgevingsaspecten**	**7.**
10.	**Uitvoerbaarheid**	**9.**
11.	**Eindconclusie**	**9.**

Bijlage 1 Foto's locatie en omgeving

Bijlage 2 Herstelplan uit 1942

Bijlage 3 Selectie info bouwaanvraagtekening

Bijlage 4 Overleg buren

Separate bijlage I Stikstofdepositie berekening

Voorwoord

De voorliggende ‘Buitenplanse omgevingsplanactiviteit’ (Bopa) betreft het uitbreiden aan de straatzijde van een woonhuis, waarbij de oorspronkelijke situatie (van vóór 1942) wordt hersteld.
Deze Bopa heeft weinig impact op stedenbouwkundige samenhang ter plaatse en heeft – behoudens de bouwwerkzaamheden - geen negatieve invloed op de kwaliteit, gezondheid en veiligheid van de leefomgeving. Het is en blijft de woonbestemming, er komt geen woning bij en in feite is slechts sprake van een ingreep, die de beeldkwaliteit en woonkwaliteit verbetert.

Met deze ingreep zijn geen aspecten in het geding, die het beleid op rijks- of provinciaal niveau raken; van belang is in hoeverre het gemeentelijk ruimtelijk beleid i.c. het Omgevingsplan van de gemeente ruimte biedt voor het afwijken van het tijdelijke omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan ‘Buitengebied Texel 2013’, vanwege het overschrijden van de grens van het bouwvlak aan de straatzijde, waarmee de voorgevel ‘in lijn’ komt met de voorgevelrooilijn van de beide belendende woonhuizen.
Het aantal noodzakelijke onderzoeken is eveneens beperkt, aangezien grondverzet nauwelijks aan de orde is en geen bijzondere natuurwaarden worden bedreigd.

Een en ander overziende wordt een bescheiden (verkorte) versie van een onderbouwing voldoende geacht voor de vaststelling, dat met de gewenste ingreep sprake zal zijn van ‘een evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ en dat het bevoegd gezag voldoende basis heeft voor het nemen van een verantwoord besluit.

1. Inleiding

Mevrouw A. Sprenkeling, eigenaresse van het woonhuis Zevenhuizen 39 te Oosterend, gemeente Texel, is voornemens het woonhuis op te waarderen en uit te breiden aan de straatzijde, overeenkomstig de omvang en situering, zoals deze was vóór 1942, toen het betreffende pand door oorlogsschade was getroffen en in ingekorte vorm werd hersteld. (**Bijlage 2**).

Het bestemmingsplan uit 2013 is uitgegaan van de aldus verkregen verkorte versie en heeft het bouwvlak gekoppeld aan de voorgevel. Het aan de voorzijde uitbreiden is derhalve strijdig met het tijdelijke omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan ‘Buitengebied Texel 2013’,
Aan Burgemeester en wethouders is een verzoek gericht om toepassing van de procedure voor een afwijking van het bestemmingsplan – ‘tijdelijk deel’ van het Omgevingsplan van de gemeente.

2. Vooroverleg

Er heeft met de gemeente (o.m. met team Beleid) een vooroverleg / inloopspreekuur plaatsgevonden met als uitkomst /kort verslag:

“De Commissie Omgevingskwaliteit is positief over het planvoorstel en is akkoord om de woning aan de voorzijde uit te breiden tot maximaal de voorgevelrooilijn van de belendende percelen”

en

“Dit betekent wel een uitbreiding buiten het bouwvlak, dus moet hiervoor een uitgebreide procedure (Bopa) worden aangevraagd met ruimtelijke onderbouwing”

3. Bestaande situatie

De planlocatie is gelegen in het landelijke gebied aan de noordoostzijde van het dorp Oosterend (**afb. 1**).

Het betreft een kort eenzijdig bebouwingslint met bescheiden vrijstaande woonhuizen in één laag met een kap(verdieping) en enkele stolpen (zowel als hoofdgebouw en als bijgebouw).
Het bebouwingslint heeft een informele agrarisch-ambachtelijke karakteristiek en is qua bouwvorm en materiaaltoepassing traditioneel..



Afb. 1 De ligging van de planlocatie in groter verband (Google Earth).

De planlocatie betreft het perceel Zevenhuizen 39 en omvat een kleinschalig woonhuis met daarachter enkele, bescheiden bijgebouwen. De voorgevel ligt ten opzichte van beide buren enkele meters terug, als gevolg van een herstelactie nadat het pand oorlogsschade had opgelopen.



Afb. 2 De planlocatie en directe omgeving

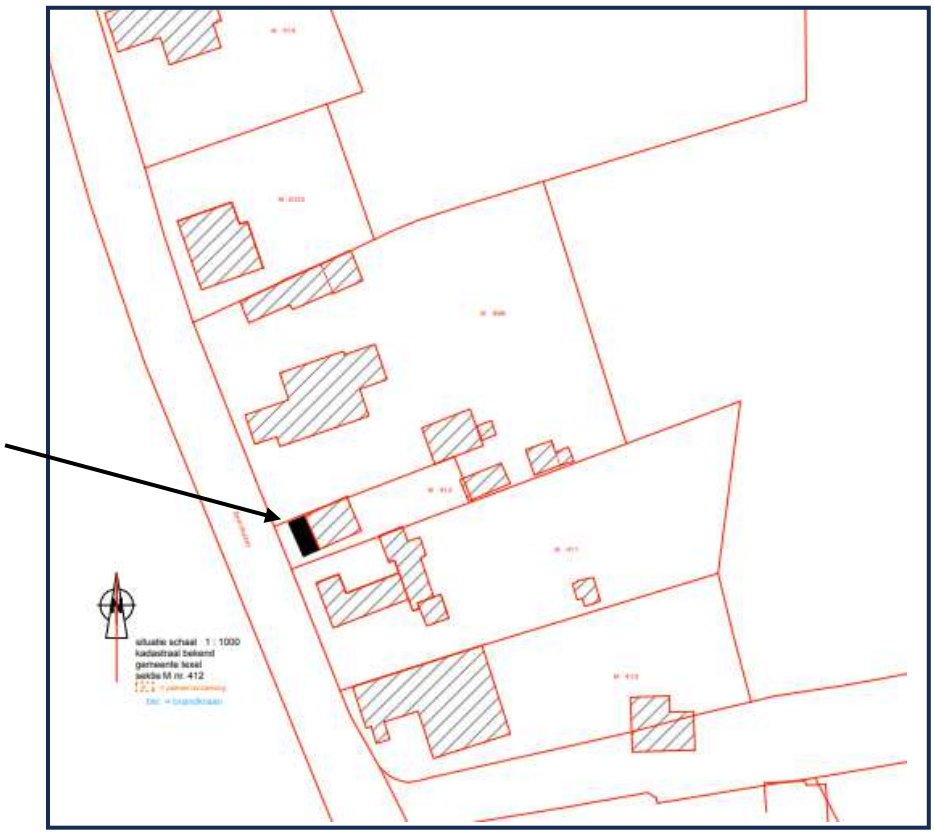


Afb. 3 Het betreffende woonhuis en zijn directe belendingen (voor meer foto's **Bijlage 1**)

De huidige omvang en verschijningsvorm heeft het woonhuis verkregen met een ontwerp uit 1942 (**Bijlage 2**).

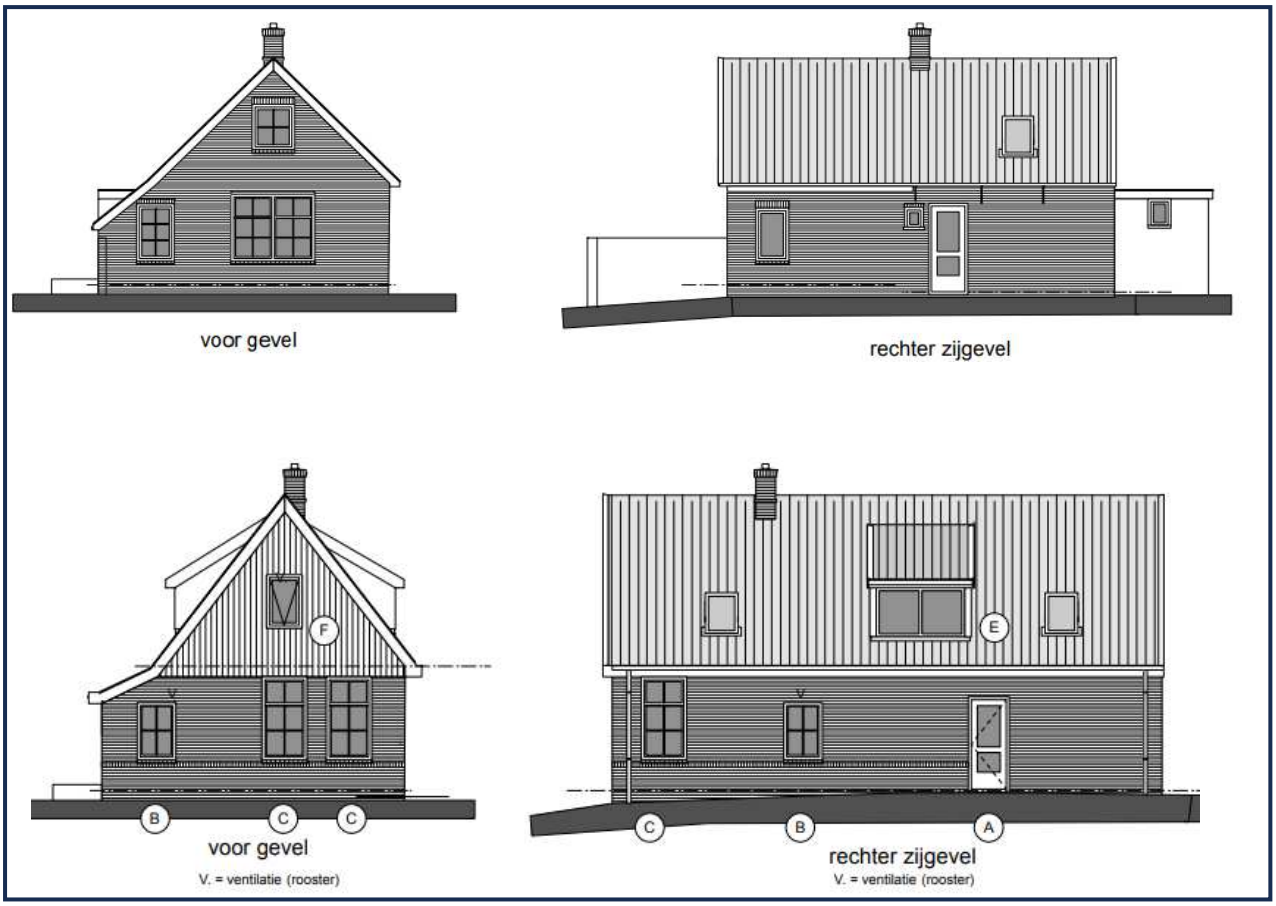
4. Nieuwe situatie

De initiatiefnemer wil het woonhuis qua programma aanpassen aan de hedendaagse eisen en wensen, waarbij het gezien de stedenbouwkundige samenhang en de situatie op het erf voor de hand ligt om te kiezen voor uitbreiding aan de straatzijde, mede gezien het feit, dat dit in de oorspronkelijke situatie reeds het geval was. De ingreep zal gepaard gaan met een belangrijke face-lift, zodat tevens gesteld mag worden, dat een en ander een belangrijke verbetering is van de beeldkwaliteit ter plaatse.



Afb. 4. De planlocatie op de kadastrale kaart

Door een iets hoger opgezette kap, het bekleden van de topgevel en een aangepaste gevelindeling wordt de verschijningsvorm pittiger en worden de verhoudingen beter.

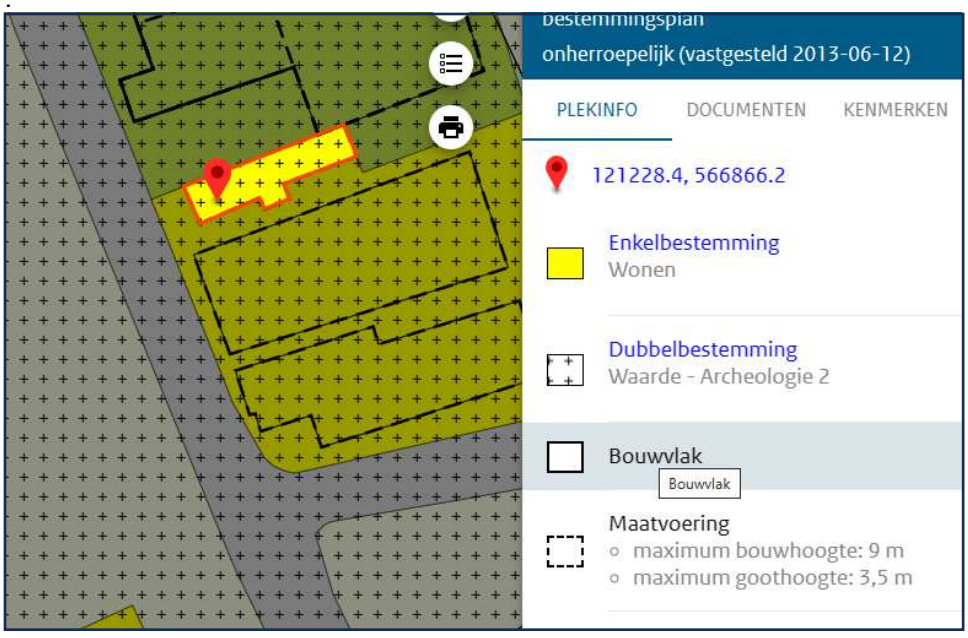


Afb. 5. Bestaande aanzichten (boven) en nieuwe aanzichten. (meer afbeeldingen in **Bijlage 3)**

5. Huidige functie en de strijdigheid van het initiatief

De gronden zijn geregeld in het tijdelijke omgevingsplan, onderdeel van bestemmingsplan “Buitengebied Texel 2013”, vastgesteld 12 juni 2013.

.



Afb. 6 De planlocatie op de verbeelding van het tijdelijke omgevingsplan, onderdeel van het bestemmingsplan’ “Buitengebied Texel 2013”.

Het bestemmingsplan is voor het perceel destijds opgesteld met een bouwvlak met de grens aan de straatzijde op de destijds aanwezige voorgevel, die duidelijk terug ligt ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de belendingen. Het bouwvlak is om nu onduidelijke redenen zeer diep, maar het maximale oppervlak van de woning is beperkt tot 150 m2.
De goothoogte is maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte maximaal 9 meter; de dakhelling dient 30^0 t/m 60^0 te zijn.
Aan al deze criteria wordt voldaan, rest als strijdigheid blijft de overschrijding van de grens van het bouwvlak aan de straatzijde.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geeft aan dat voor ingrepen van minder dan 40 m2, waar de grond 'verstoord' is en waar niet dieper dan 0,50 meter wordt vergraven, geen archeologisch onderzoek aan de orde is.
De ingreep betreft ca. 22 vierkante meter en vindt plaats in verstoorde grond (was eerder bebouwd met o.a. 'kelderruimte') met een diepte die de 0,50 m' niet noemenswaardig zal overschrijden.

6. Mogelijke planologische regeling

De voorliggende activiteit is te omschrijven als:
- *bouwen van een uitbreiding van een woning;*
- *handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.*

Van toepassing is de procedure voor een afwijking/wijziging van Omgevingsplan (tijdelijke deel) i.c. het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013', waarmee de uitbreiding kan worden gerealiseerd.

Vervolgens zal moeten worden onderbouwd, waarom in de gegeven situatie de overschrijding van de bouwvlak aan de straatzijde als ***stedenbouwkundig aanvaardbaar*** geacht kan worden.

De bepalingen omtrent de procedure van wijziging van het Omgevingsplan zijn geregeld in artikel 16.65 Omgevingswet (toepassing afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht).

Deze activiteit heeft geen aanzienlijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving en er worden geen bedenkingen verwacht. Derhalve is een **reguliere procedure** van toepassing.

Voor de beoordeling van omgevingsplanactiviteiten is het Besluit kwaliteit Leefomgeving (Bkl) van toepassing. In artikel 8.0a lid 2 wordt gesteld dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, de vergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voor een besluit in afwijking van het beleid is een goede motivering noodzakelijk; het onderhavige document betreft de hier bedoelde 'onderbouwing Bopa' in een verkorte versie.

7. Ruimtelijk beleidskader

De Omgevingswet

Relevant is het feit, dat sinds 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden.
Er zijn echter voor de voorliggende omgevingsplanactiviteit geen beperkingen of aanwijzingen vanuit Rijks- en Provinciaal in het geding, voor zover deze al niet reeds hun doorwerking hebben gekregen in het gemeentelijke ruimtelijk beleid.
Het afwijken van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van het College van Burgemeester en wethouders.
Voor het gemeentelijke ruimtelijke beleid zijn relevant de **Omgevingsvisie** en het **Omgevingsplan.**

De Omgevingsvisie

De Omgevingswet schrijft voor dat iedere gemeente één omgevingsvisie vaststelt. De omgevingsvisie komt in de plaats van structuurvisies, verkeers- en vervoersplannen, delen van de natuurvisie en milieubeleidsplannen.

De Omgevingsvisie is nog in bewerking. Gewerkt wordt aan een **Omgevingsvisie 2050:** een visie over de toekomst van Texel, waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals bebouwing, wonen, groen, milieu, energie, gezondheid, onderwijs, economie, klimaatadaptatie en het beheren van de leefomgeving.

De omgevingsvisie kan gezien worden als een strategische visie voor de langere termijn op Texel. Het geeft richting aan het beleid en de besluiten die de komende jaren gemaakt gaan worden op de verschillende deelonderwerpen.

Het meest actuele document is *'Omgevingsvisie-Stap 1 Het visie-deel'* d.d. april 2024.
Uitgangspunt is dat vóór eind 2024 de Omgevingsvisie 2050 beschikbaar is.

Gezien de zeer beperkte impact van de voorliggende ingreep op de leefomgeving in het algemeen en de leefomgeving rondom de planlocatie in het bijzonder, mag er van worden uitgegaan, dat deze ingreep niet in strijd zal zijn met kwaliteitsdoelstellingen zoals die m.b.t. tot alle relevante aspecten die in de Omgevingsvisie zullen worden beschreven.

Het Omgevingsplan

Onder de Omgevingswet moet iedere gemeente één Omgevingsplan voor haar hele grondgebied vaststellen. Het Omgevingsplan heeft een bredere reikwijdte. Het beperkt zich niet alleen tot de planologische aspecten, maar bevat ook regels over de hele fysieke leefomgeving.

Bij het in werking treden van de Omgevingswet heeft elke gemeente van rechtswege één Omgevingsplan dat in de plaats komt van de bestemmingsplannen. Het Omgevingsplan bestaat vooralsnog uit twee delen: Een **tijdelijk** deel en een **nieuw** deel.

In het tijdelijk deel zijn de regels opgenomen uit de verschillende vervallen instrumenten w.o. de bestemmingsplannen en de rijksregels over activiteiten (zgn. Bruidsschat).
In het voorgaande is reeds aangegeven, dat voor de voorliggende omgevingsplanactiviteit het Bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' relevant is, alsmede de strijdigheid van de genoemde activiteit met dit bestemmingsplan.
Hierna wordt uiteengezet, dat de overschrijding van de bouwvlaggrens aan de straatzijde in feite niet op gespannen voet staat met goede ruimtelijke ordening i.c. een *evenwichtige toedeling van functies aan locaties*.

8. Stedenbouwkundige aanvaardbaarheid

Het bestemmingsplan geeft de aanvaarbare grenzen aan voor functie, plaatsing en omvang van bebouwing.. Daarmee wordt beoogd dat binnen het woongebied een evenwichtige samenhang van bebouwing en ruimte wordt bereikt met voor ieder perceel evenredige mogelijkheden naar aard en omvang.
Afgezien van geheel nieuwe ontwikkelingen zal het daarbij in het algemeen zo zijn, dat de bestaande bebouwingsopzet het startpunt van de bestemmingsregeling is, overwegend met de nodige flexibiliteit/ruimte voor wenselijke aanpassingen in de tijd.
Daar waar sprake is van behoudenswaardige aspecten en kenmerken zullen deze zodanig worden vastgelegd dat (ongewenste) wijzigingen ***)** niet mogelijk zijn.

***)** stedenbouw is een levende materie, waarbij voortschrijdende inzicht een onmiskenbare rol speelt.

In het voorliggende geval betreft het de positionering van een bouwvlak, waarvan met name de voorgevelrooilijn van de destijds bestaande woning bepalend is geweest voor de bebouwingsgrens aan de straatzijde.
Enerzijds kan worden vastgesteld, dat gezien de betreffende stedenbouwkundige samenhang de huidige terug liggende positie van de voorgevel van de woning op nummer 39 geen bijzondere karakteristiek betreft.

Anderzijds blijkt dat historisch gezien deze voorgevel 'in lijn' heeft gestaan met de voorgevels van de belendingen en dat dit onweerlegbaar tot een eenduidig en aansprekende straatbeeld leidt.

Daarbij aangetekend dat de ingreep gepaard gaat met een algehele opwaardering van de uiterlijke verschijningsvorm van het pand, waarmee het aanzicht aan de straatzijde aanmerkelijk verbetert.

Concluderend kan gesteld worden dat de ingreep leidt tot een win-winsituatie op alle relevante aspecten.

De gemeentelijke 'Commissie Omgevingskwaliteit' heeft in het vooroverleg aangegeven positief te staan met betrekking tot het voorliggende planvoorstel. (zie **paragraaf 2**.).

9. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

Aangezien het overwegend een bestaande situatie betreft, er niet noemenswaardig wordt gegraven en behoudens de uitbreiding slechts sprake is van een opwaardering van het uiterlijk van het geheel, zijn de reguliere onderzoeken, zoals die algemeen aan de orde zijn: *bodem, water, bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, cultuurhistorie, archeologie, natuur en flora & fauna,* niet aan de orde.

Hierbij een beknopte verantwoording:

Bodem

De locatie van de uitbreiding heeft sinds jaar en dag een woonbestemming en betreft de plek, waar eerder een deel van het woonhuis aanwezig was. Er is geen aanleiding te veronderstellen, dat in deze grond verontreinigingen aanwezig zijn.
De omvang van de uitbreiding is ca. 22 m2; er zal ten behoeve van de realisering slechts beperkt grondverzet plaatsvinden.
Een verkennend bodemonderzoek is niet noodzakelijk, hetgeen door de afdeling 'Toetsing omgevingsvergunning' van de gemeente is bevestigd.

Water

De omvang van de uitbreiding heeft geen consequenties voor het aspect watercompensatie; er wordt geen water gegraven, noch gedempt.

Geluid

De ontsluitingsweg Zevenhuizen heeft weliswaar een regime van 60 km, maar de functie is vooral ten behoeve van het bestemmingsverkeer van de aanliggende woningen. Gezien het beperkte aandeel van doorgaand verkeer kan worden aangenomen, dat geen sprake is van onevenredige hinder van verkeergeluid.

In de directe nabijheid van de woningen van Zevenhuizen is geen bedrijvigheid aanwezig, die hinder vanwege industrielawaai veroorzaakt. Van de naastgelegen verblijfsrecreatieve vestiging en de in de omgeving op enige afstand gelegen agrarische bedrijven (3) mag, gezien de bestaande situatie - die in principe met de voorliggende ingreep niet verandert - verwacht worden dat er geen sprake is van geluidoverlast voor de woningen.

Luchtkwaliteit

Het uitbreiden van een woonhuis is een project dat 'in niet betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Externe veiligheid

Het uitbreiden van een woning heeft geen gevolgen voor plaatsgebonden risico, noch voor groepsrisico.
Het 'Omgevingsloket' geeft aan dat er in de omgeving van de planlocatie geen activiteiten plaatsvinden, die een veiligheidsrisico veroorzaken.

Cultuurhistorie

De betreffende woning heeft geen cultuurhistorische waarde. In de directe omgeving zijn geen culturele waarden aanwezig, die door de uitbreiding van de woning zouden kunnen worden bedreigt.

Archeologie

In de voorgaande **paragraaf 4**. Is reeds aangegeven, dat de ingreep vanwege de omvang en het feit dat deze plaatsvindt in 'verstoorde' grond, geen aanleiding geeft nader archeologisch onderzoek.

Natuur en flora & fauna

De precieze locatie, waarbij dit aspect een rol zou kunnen spelen betreft een voortuin zonder planten en struiken, gelegen boven de oorspronkelijke fundering van het woonhuis van vóór 1942.
Er zijn geen bijzondere en/of beschermde planten aanwezig; een quick-scan Wet Natuurbescherming wordt voorshands niet nodig geacht.

Verkeer

Met betrekking tot het *'verkeersaspect'* kan worden vermeld, dat het aantal verkeersbewegingen – en dus de mogelijke hinder daarvan - op de betreffende landelijke ontsluitingsweg met vrijwel uitsluitend bestemmingsverkeer en mogelijk een verdwaalde toerist, niet noemenswaardig zal zijn.

Gebiedsbescherming / Stikstofdepositie

Door Kooistra Natuur en Milieu te Winsum is een AERIUS-berekening uitgevoerd. De bevindingen zijn weergegeven in een rapportage d.d. 27 mei 2024, prof.nr. 20240034..

De Conclusie (paragraaf 4) is als volgt:

> 4. Conclusie
>
> De AERIUS-calculator 2023 geeft als uitkomst van de berekening dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Voor beschreven project ligt de emissie dan ook niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van de berekende emissie vindt er dan ook géén meetbare verhoging van de depositie NOx plaats in Natura 2000-gebieden als gevolg van de bouw en gebruik van de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000- gebieden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. De AERIUS Calculator 2023 biedt voldoende inzicht in het effect van de voorgenomen activiteit op Natura 2000-gebieden voor het aspect stikstof. De uitkomsten van de berekeningen met de AERIUS Calculator zijn geldig en toepasbaar voor ruimtelijke plannen.
>
> Het aspect stikstof vormt geen belemmering bij de realisatie van het voorgenomen initiatief en het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk.
>
> De AERIUS-analysebestanden van de uitgevoerde berekeningen met rekenresultaten hebben het kenmerk:
>
> - 20240034
>
> Deze bestanden kunnen ter beschikking worden gesteld aan het bevoegde gezag.

Het integrale rapport zal - in verband met de omvang en leesbaarheid - aan de stukken worden toegevoegd als **separate Bijlage I**

Duurzaamheid

Wat het aspect '*duurzaamheid'* kan vermeld worden, dat de totale opwaardering incl. uitbreiding - voor zover van toepassing - uitgevoerd zal worden conform de richtlijnen van het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen'.

De kwaliteit van de woning zal gestoeld worden op de huidige eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Rc-waarden, ventilatie e.d.)

10. Uitvoerbaarheid

- *maatschappelijke haalbaarheid en participatie.*

Er heeft vooroverleg / inloopspreekuur plaatsgevonden, waarvan kort verslag is gedaan (zie **paragraaf 2**).

- *Informatie omwonenden*

Alle buren zijn geïnformeerd over de verbouwing middels een brief (zie **Bijlage 4**). Met de directe buren is ook kennisgemaakt en gesproken over de verbouwplannen. Er zijn geen vragen of opmerkingen vanuit de omgeving binnengekomen over de verbouwing.

- *'financiële haalbaarheid'*

Het realiseren van de uitbreiding en de opwaardering van het woonhuis betreft een particulier initiatief. De kosten van de bouw en inrichting van de locatie zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Met betrekking tot de 'nadeelcompensatie' (het planschade-risico) zal -indien nodig –tussen gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst worden gesloten.

11. Eindconclusie

Het voorliggende project betreft het – binnen de bestaande woonbestemming - opwaarderen en uitbreiden (completeren) van een woonhuis conform de oorspronkelijke situering, waarvoor het bouwvlak aan de straatzijde wordt vergroot.. De stedenbouwkundige samenhang en de aard, schaal en karakteristiek van de woning worden versterkt.
Een en ander leidt niet tot niet tot onaanvaardbare omstandigheden en vormt geen bedreiging voor de aanwezige (beeld)kwaliteit van de woonomgeving in de ruimste zin.

De directe buren zijn geïnformeerd over de situatie, waarbij zij hebben aangegeven daartegen geen enkel bezwaar te hebben .

Vanuit het beleid en de regelgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten bestaan geen belemmeringen voor het voorliggende initiatief.

Het verlenen van een omgevingsvergunning om de gevraagde realisering van de uitbreiding en de opwaardering van het geheel is op de betreffende locatie niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Gesteld kan worden dat sprake is van '**een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'** (artikel 8.0a lid 2).

Bd 10-09-2024

BIJLAGE 1 Foto’s op en rond de planlocatie



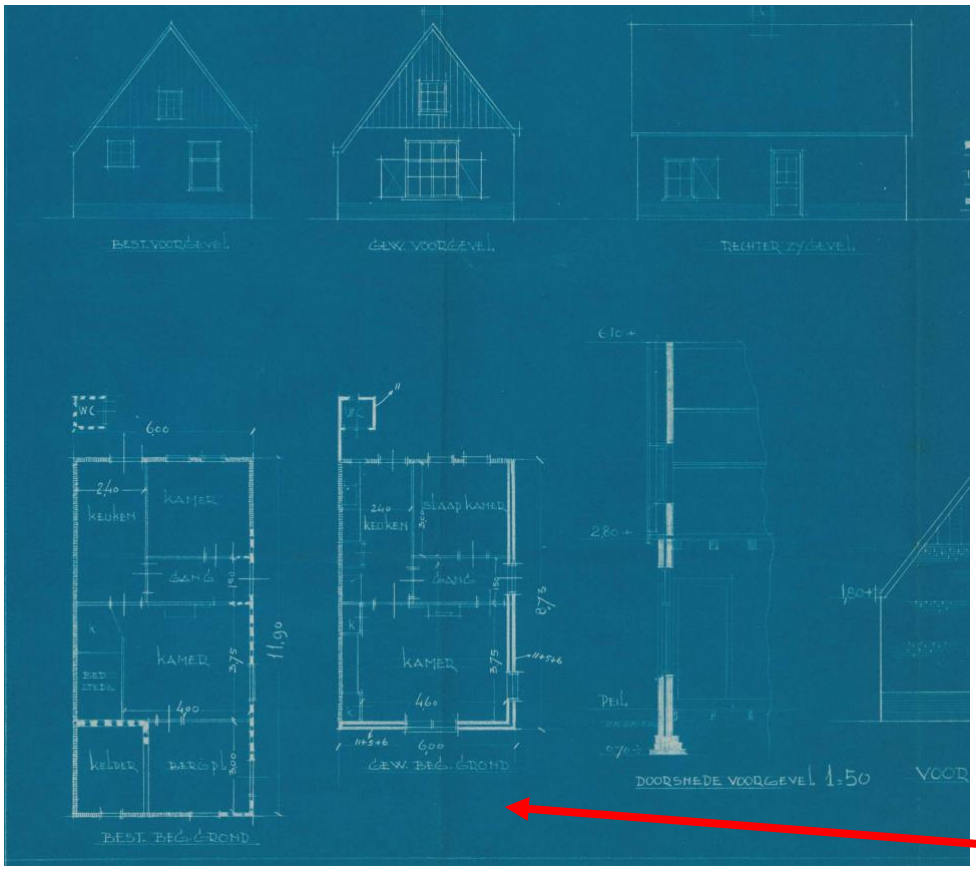






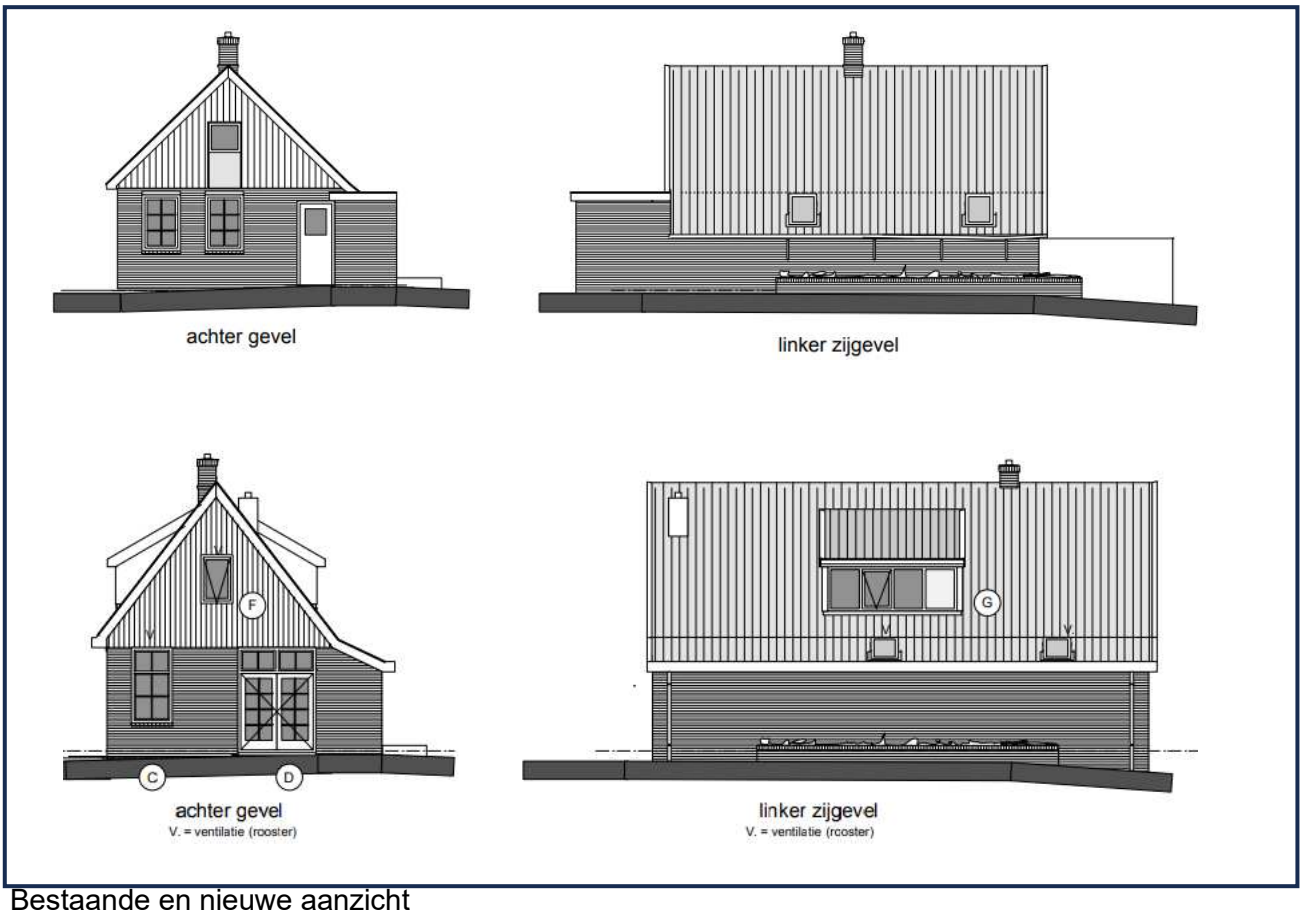
BIJLAGE 2 Herstelplan uit 1942



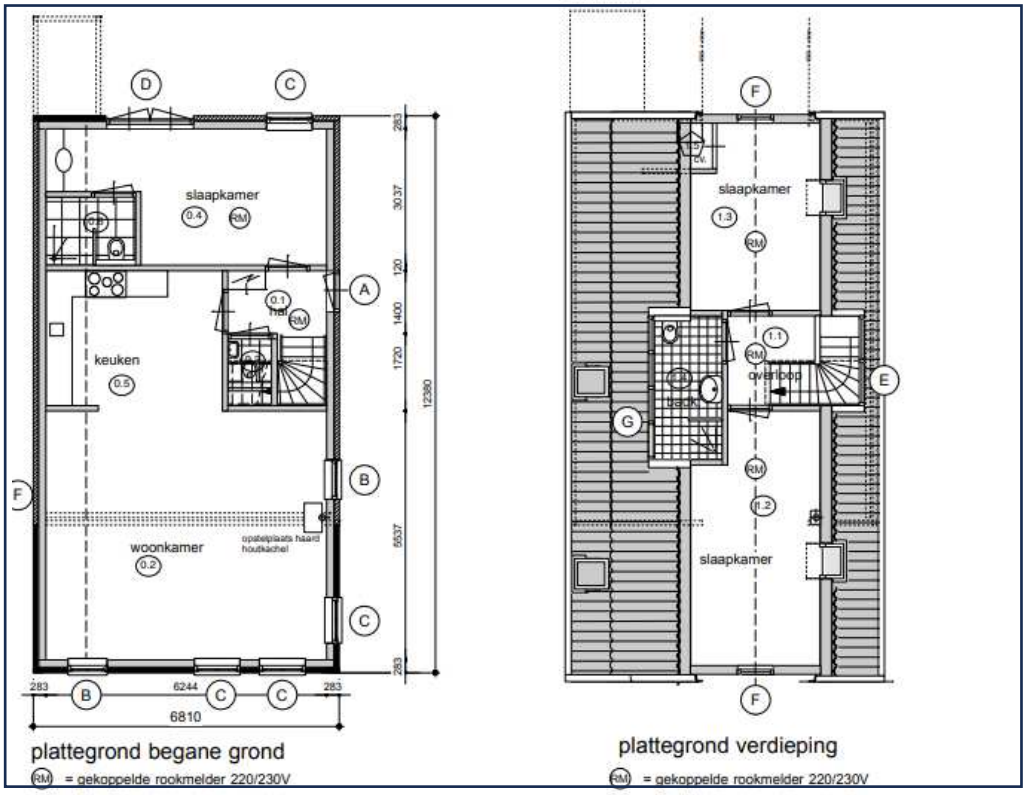


Inkorting bij herbouw

BIJLAGE 3 Overige gegevens nieuw bouwplan



Bestaande en nieuwe aanzicht



Nieuwe plattegronden

BIJLAGE 4 Informatie omwonenden

Toelichting participatie omgeving:

Alle buren zijn geïnformeerd over de verbouwing middels onderstaande brief. Met de directe buren is ook kennisgemaakt en gesproken over de verbouwplannen. Er zijn geen vragen of opmerkingen vanuit de omgeving binnengekomen over de verbouwing.

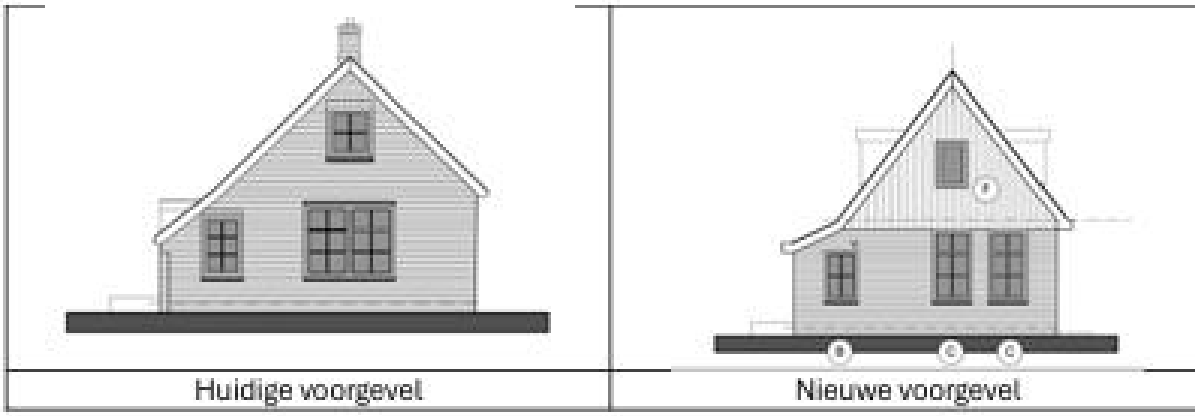
Beste buren,

Met deze brief informeer ik jullie graag over de verbouwplannen voor Zevenhuizen 39. Zodra de vergunning rond is start Duin Bouwbedrijf met de verbouwing. We hopen in september 2024 te starten met de voorbereidingen en verwachten rond februari 2025 klaar te zijn.

Oorspronkelijk was Zevenhuizen 39 aan de voorkant drie meter langer, het huis is beschadigd geraakt door een bom tijdens de tweede wereldoorlog en daarna kleiner teruggebouwd. Het plan is nu om de woning weer uit te bouwen aan de voorkant. Op deze manier komt de bebouwing weer op dezelfde lijn als de andere woningen aan Zevenhuizen. Daarnaast wordt het dak iets hoger en komen er twee dakkapellen.



Foto van voor de bomschade



Huidige voorgevel	Nieuwe voorgevel



Kadastrale kaart met uitbouw zwart ingekleurd

We doen ons best om de overlast te beperken. Als er iets is waar je je zorgen over maakt of als je vragen hebt, aarzel dan niet om contact met mij op te nemen. Je kunt me bereiken op 06-10203149 of via e-mail op anna.sprenkeling@icloud.com

Kom vooral een keer kijken als je mijn auto ziet staan, ik vind het leuk om kennis te maken en te laten zien waar we mee bezig zijn!

Met vriendelijke groet,

Anna Sprenkeling