

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

OUKOOP 46
3626 AX Nieuwer Ter Aa

18 NOVEMBER 2016



1 Inleiding

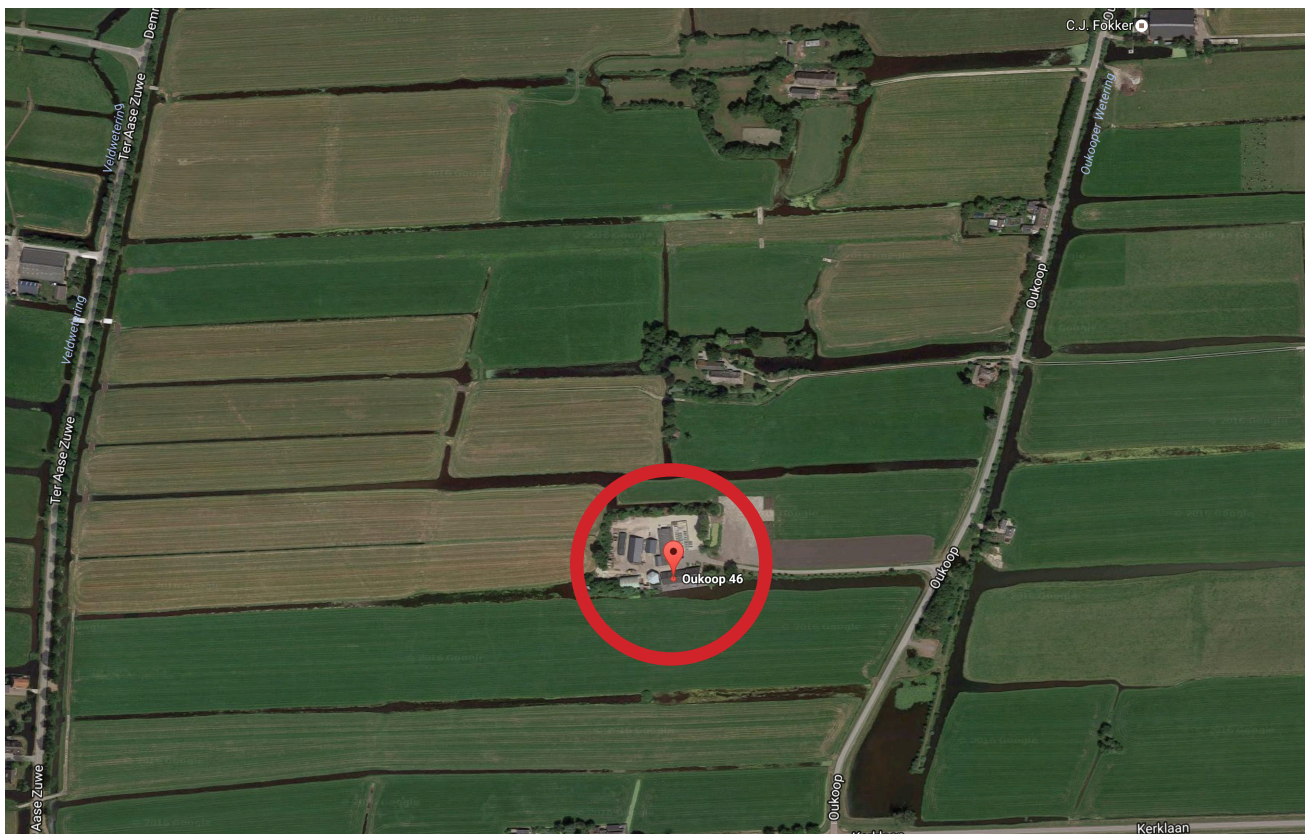
Deze ruimtelijke onderbouwing betreft het adres Oukoop 46 3626 AX Nieuwer Ter Aa. De fam. Verweij heeft een terras en kas gepland als bebouwing op het erf. Deze voldoen niet aan het vigerend bestemmingsplan “Landelijk gebied west”.

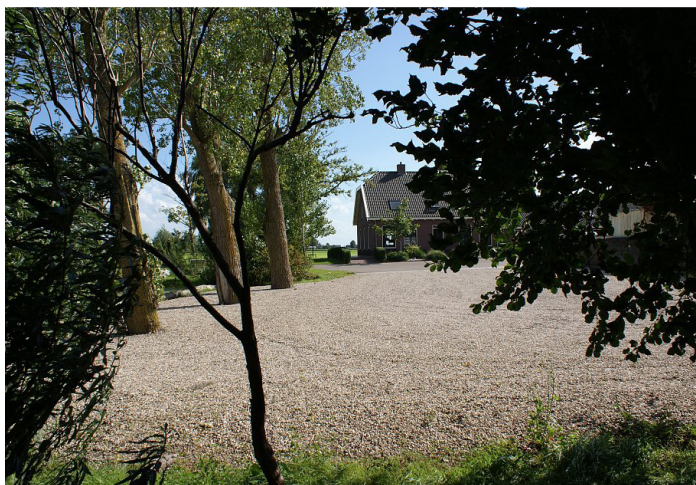
In 2011 is het huidig adres geheel gerenoveerd door de bestaande boerderij nieuw te realiseren op de bestaande plek. De eigenaar heeft gekozen voor een herbouw van het bestaande pand geheel in stijl met het oorspronkelijk gebouw. Met de herbouw is gelijk een terras aangelegd aan de zuidzijde op het gedeelte tussen gebouw en bestaande sloot. Dit terras is niet in de vergunning van de woning vergund. Er dient alsnog een vergunning te worden aangevraagd. Deze Ruimtelijke onderbouwing is een verantwoording voor de ruimtelijke vorm en relatie met de bebouwing in relatie met alle regels met betrekking tot ruimtelijke regels.

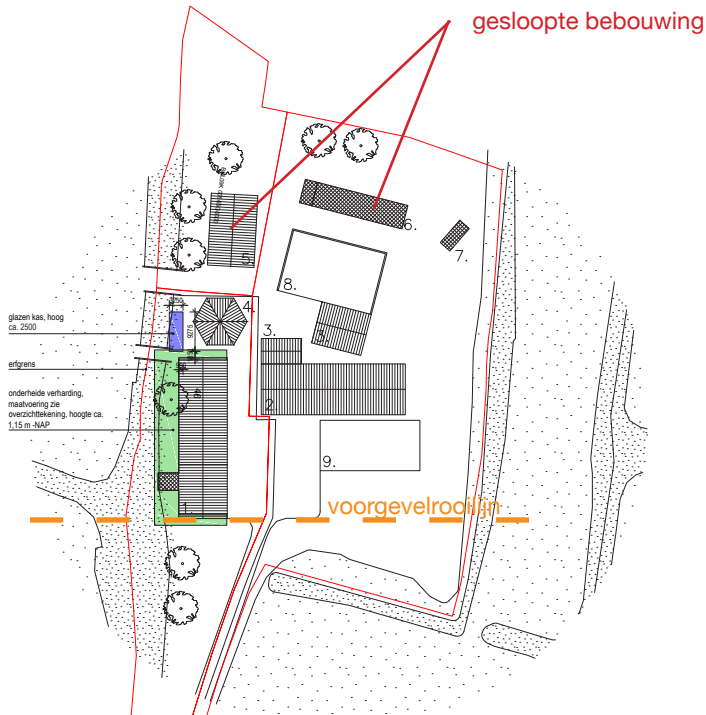
In deze ruimtelijke onderbouwing wordt het terras getoetst aan het geldende bestemmingsplan “Landelijk Gebied West”, de Welstandsnota Stichtse Vecht 2013 en het Afwijkingsbeleid Stichtse Vecht 2014.

De strook welke als terras is uitgevoerd heeft een oppervlakte van ong. 278 m². Het ligt voor het grootste gedeelte binnen het bouwoppervlak en binnen de bestemming bedrijf. Een klein gedeelte ligt binnen de bestemming agrarisch met waarden, landschapswaarden. Doordat het terras onderheid is doet het wel mee als gebouwd object en valt het binnen de maximaal percentage bebouwing. Daar het volgens de definitie van een gebouw geen dak heeft, wordt het terras beschouwd als “bouwwerk geen gebouw zijnde”.

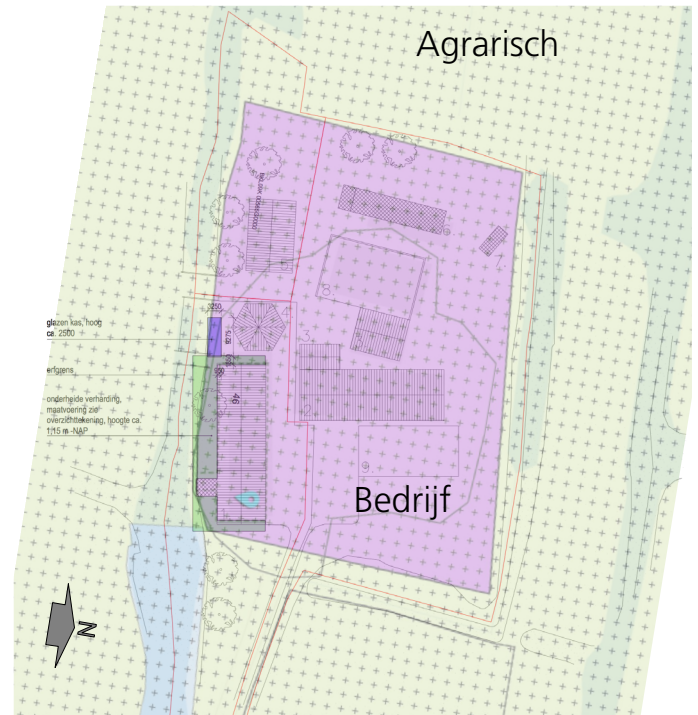
Naast het terras en achter het woongebouw is een kas gesitueerd. Deze kas van 25 m² is volgens de definitie van het bestemmingsplan een “bijgebouw”.



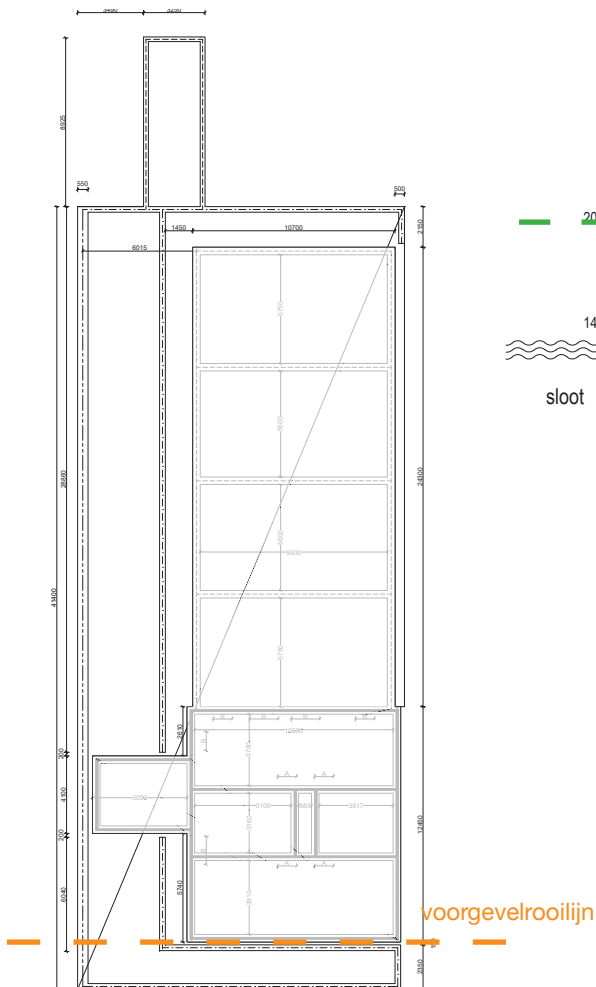




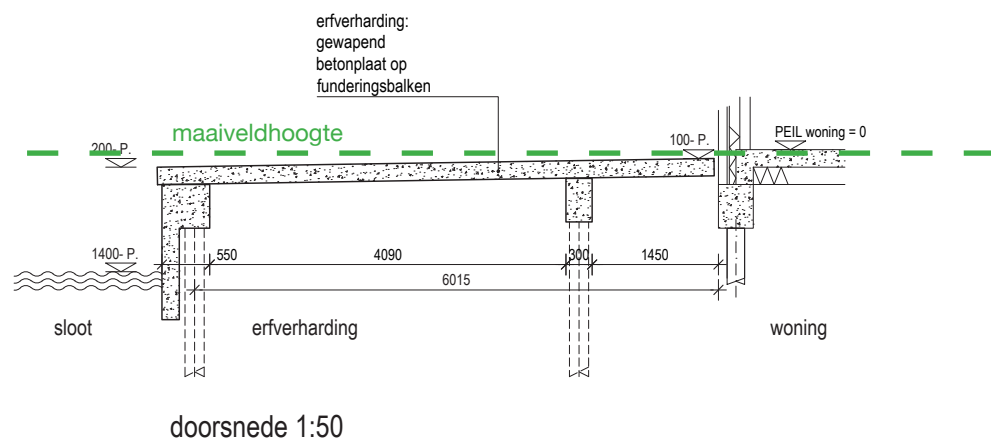
Situatie erf met in groen het terras en paars de kas



Situatie erf met kaart bestemmingsplan



Balkenrooster terras en kas



2 Gebiedsprofiel

Het buitengebied aan de westkant van de Vecht bestaat voornamelijk uit veenweidegebied met gevarieerde bebouwingslinten op de voormalige stroomruggen. Het veenweidegebied met rechte sloten vormt een open decor voor de bebouwing, die overwegend in linten zijn gegroepeerd.

De hoofdropzet van de ontginning wordt bepaald door een langs een water lopende weg, met aan één of twee zijden bebouwing. De sloten, gegraven vanaf deze weg bepalen de fijnmazigheid van het landschap.

De bebouwing staat in het algemeen langs de ontsluitingswegen en ligt meestal terug op ruime kavels ontsloten door bruggen. Langs de Oukoop is de bebouwing vooral dieper in het veenweidelandschap gelegen op afstand van de weg. De bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen, (agrarische) bedrijfsgebouwen en woningen. De vrijstaande hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen. De bedrijfsgebouwen als hallen en schuren liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Het erfdeel voor het bedrijfsgedeelte is vaak verhard. Rondom de bebouwing is een erfbeplanting en erfinrichting in overeenstemming met de karakteristiek van het landschap. Dit zorgt dat het geheel als een onderdeel van de veenweidelandschap wordt beschouwd.

Oukoop 46 is gelegen op zo'n 200 meter van de openbare weg. De boerderijbebouwing is met zijn voorgevel gericht naar de weg en heeft een opbouw van voorhuis met aangebouwde stalbebouwing. Deze klassieke opzet is typerend voor de boerderijtypologie in deze streken. De boerderij is in 2011 herbouwd met hertoepassing van bestaande details, kleuren en materialen.

De woning heeft een eenvoudige opbouw bestaande uit een gemetselde onderbouw van één laag met een kap, zoals de oude boerderijwoningen gebruikelijk.

Vanaf de weg is de boerderij het beeldbepalend object. De naast en achtergelegen bedrijfsgebouwen zijn ondergeschikt aan het woongebouw. Rondom de bebouwing is een erfbeplanting en erfinrichting in overeenstemming met de karakteristiek van het landschap.

Aan de zuidzijde is tussen de erfbeplanting een terras gesitueerd welke tevens een beschoeiing vormt voor de naastgelegen sloot. Het terras aan de zuidzijde van het woongebouw is onderheid en ligt langs de naastgelegen sloot. Het komt niet boven het maaiveldniveau uit en doet daarom niet mee in het beeld van het ensemble van alle bebouwing.

Het terras heeft een antraciete kleur. De kleur is in harmonie met de overige erfinrichting. Het antraciete valt weg ten opzichte van beplanting en neemt een grondkleur aan. Daardoor klopt het en is het in harmonie met de erfbebouwing van het perceel. De kas staat achter het woongebouw en past binnen het beeld van de erfbebouwing. Tevens is de agrarische functie van de kas complementair aan de bestemming.

Het terras past binnen het gehele ensemble van hoofdgebouw en bijgebouwen. Het past binnen de erfinrichting en doet geen afbreuk aan de natuurwaarden van het gebied. Ook al is het niet in overeenstemming met de bestemming van het perceel heeft het geen negatieve invloed.

3 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen 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 en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Het gebied ligt buiten de ecologische hoofdstructuur.

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid.



Natura 2000, EHS en groene contour

4 Provinciaal beleid

Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 Provincie Utrecht (herijking 2016)
Het perceel is gelegen in het landelijk gebied van de veenweidegebieden van het “Groene Hart”. Binnen de kaders van het provinciaal beleid dient de waarde en karakteristieken van het veenweidegebied behouden worden en versterkt:

- openheid;
- (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- landschappelijke diversiteit;
- rust & stilte.

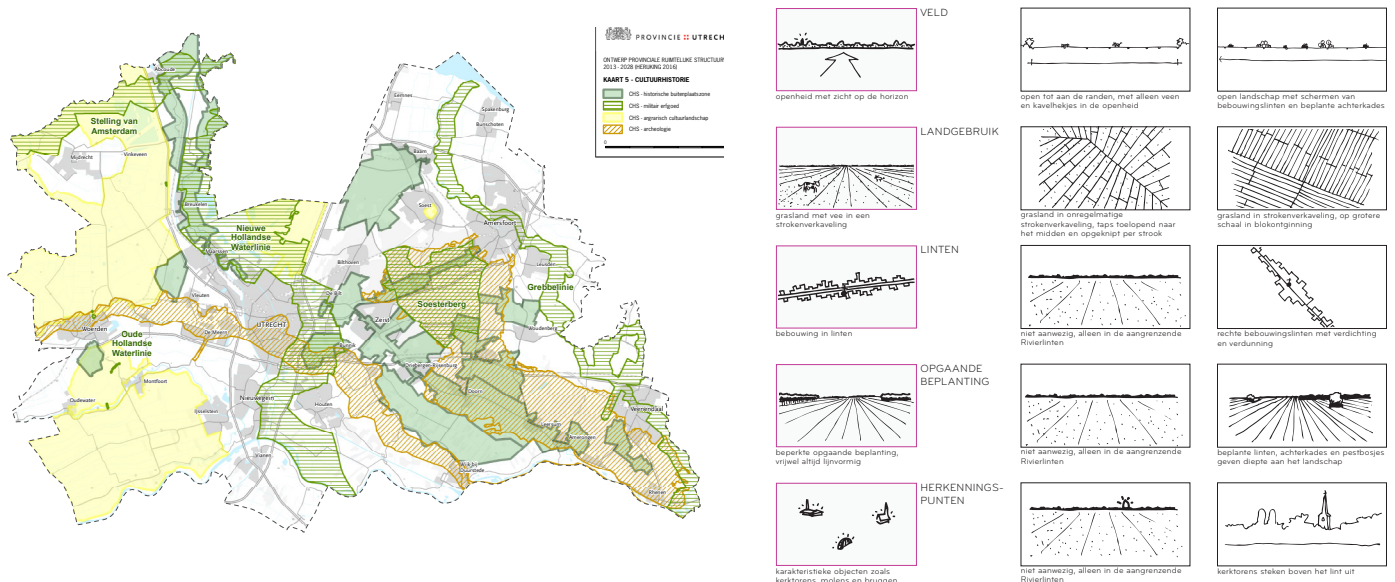
Deze kernkwaliteiten zijn benoemd in de Voorloper Groene Hart. De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten. Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten is opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen.

Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden én te versterken. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek. Daarbij ligt de focus op het vergroten van de contrasten in rust en dynamiek tussen de agrarische landschappen van de velden en de dynamische landschappen van de oude stroomruggen.

De erfbebouwing past binnen de regels van deze Provinciale verordening en is versterkt door het afbreken van bestaande bijgebouwen voor opslag. De realisering van het terras en de kas doen geen afbreuk aan de waarde en karakteristieken van het veenweidegebied.

De gehele inrichting van het perceel past binnen de kaders van de “Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen - groene hart” welke als verdere uitleg van de Provinciale verordening is beschreven.

Hiermee wordt voldaan aan het provinciaal beleid.



5 Gemeentelijk beleid

5.1 Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040

De kaders van de toekomstvisie is vooral gericht op een behoud en versterking van het open gebied alsmede de versterking van de recreatieve waarde van het gebied.

De erfbebouwing past binnen het beeld van deze toekomstvisie daar het landschappelijk karakter van de erfbebouwing behouden blijft en past binnen de kaders van het landschap van het veenweidegebied.

5.2 Welstand

Het welstandsbeleid heeft geen regels of aanwijzingen omtrent bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Wel stelt het aanwijzingen omtrent erfinrichting. Erfafscheiding en erfbeplanting zijn hier met name benoemd als belangrijke beeldbepalende elementen. Dit past in het provinciaal beleid van een behoud van natuurwaarde en landschapskarakteristieken.

Welstand toetst op de welstandscriteria ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal en kleur.

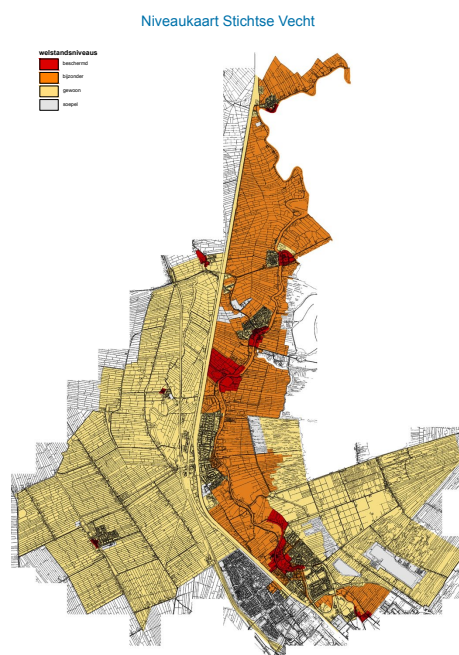
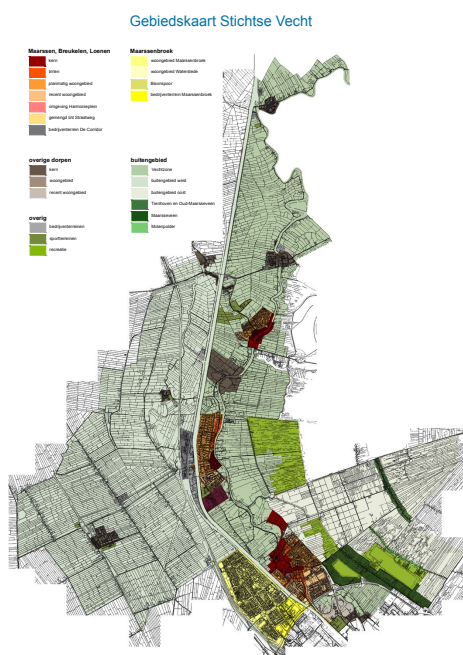
Het terras past binnen het gehele ensemble van hoofdgebouw en bijgebouwen. Het past binnen de erfinrichting en doet geen afbreuk aan de natuurwaarden van het gebied. Ook al is het niet in overeenstemming met de bestemming van het perceel heeft het geen negatieve invloed.

Het doet niet mee in de massa van de erfbebouwing en geldt als een “gebouwde” erfverharding.

Het terras heeft een antraciete kleur. De kleur is in harmonie met de overige erfinrichting.

Het antraciete valt weg ten opzichte van beplanting en neemt een grondkleur aan.

Daardoor klopt het en is het in harmonie met de erfbebouwing van het perceel. De kas staat achter het woongebouw en past binnen het beeld van de erfbebouwing. Tevens is de agrarische functie van de kas complementair aan de bestemming.



5.3 Vigerend bestemmingsplan “Landelijk gebied West”

5.3.1 Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

Het kleine gedeelte valt binnen de functie “Agrarisch met waarden - Landschapswaarden”. Het binnen de functie vallende deel past binnen de bestemmingsregels onder lid 3.1.

Met betrekking tot de bouwregels voldoet het niet aan de regel 3.2.2.a daar een gedeelte voor de voorgevelrooilijn is gebouwd.

Het bevoegd gezag kan afwijken van bouwregels onder lid 3.2 en het bouwvlak vergroten indien voldaan wordt aan de regels genoemd in lid 3.4.1. De realisering van het terras en kas is niet in strijd met de voorwaarden welke onder lid 3.4.1.a sub 1 t/m 9 worden genoemd.

Het terras is noodzakelijke buitenruimte om de bedrijfsvoering van machines en verkeer te scheiden van het recreatief en private buitenruimte en noodzakelijk om veiligheid op het eigen terrein te waarborgen. Het terras zal geen nadelige gevolgen hebben voor de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing. De te beschermen waarden onder lid 3.1 worden niet aangetast. Het landschappelijk karakter wordt gewaarborgd. De realisering van terras en kas geeft geen onevenredige aantasting van het bebouwingspatroon.

Conform lid 3.7.b kan Bevoegd gezag het bouwvlak vergroten zodat terras geheel binnen de bouwvlak gaat vallen. Onder de voorwaarden welke onder lid 3.7.b sub 1 t/m 7 worden gesteld wordt aan voldaan. Derhalve is er geen bezwaar tegen het vergroten van het bouwvlak.

5.3.2 Artikel 4 Bedrijf

De kas voldoet aan de eisen voor een bijgebouw zoals gesteld in de tabel onder lid. 4.2.1 Gebouwen. (,50 m²; goothoogte lager als 3m¹; nokhoogte lager als 6m¹). Het terras wordt beschouwd als een Bouwwerk geen gebouwen zijnde en moet voldoen aan lid 4.2.2.

Het terras kapselt het woongebouw in met twee paden van 2,15 en 2,35 meter breed. Daarmee ligt een deel voor de voorgevelrooilijn en voldoet het niet aan lid. 4.2.2a. Het oppervlak is meer dan de in art. 4.2.2j gestelde maximum (6 m²).

Het terras geeft een goede en nette aansluiting op het wateroppervlak van de sloot. De kleur doet geen afbreuk aan het beeld van het ensemble. Het terras is afwaterend naar de slootkant toe. Daarmee heeft het geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding van het gebied. Het heeft een behoorlijke afstemming op de visuele en functionele kwaliteit van de aangrenzende openbare ruimte en doet geen afbreuk aan de gebruikswaarde van belendende panden en percelen, met betrekking tot bereikbaarheid, zichtbaarheid, uitzicht, belichting, bezonning en privacy. Het voldoet aan lid 4.3 Nadere eisen.

Indien wordt gekeken naar lid 4.4. Afwijken van de bouwregels in het bestemmingsplan van het bepaalde in lid 4.2 heeft het geen nadelige gevolgen voor het gestelde in lid 4.4.1a t/m i, daar het ingepast is in de bestaande landschapsstructuur, geen aantasting geeft aan het landschappelijk karakter en niet nadelig is voor de natuurwaarden van het perceel en gebied. Door het afwaterende uitvoering blijft de waterhuishouding in stand.

5.3.3 Artikel 27 Waarde - Archeologie 2

De realisering van het terras valt gedeeltelijk binnen de contour Waarde - Archeologie 2. Het terras voldoet niet aan de bouwregels onder lid 27.2. Gezien er in eerdere periode een eerdere omgevingsvergunning is gegund voor de herbouw van het hoofdgebouw is wel de afwijking van de bouwregels van toepassing onder lid 27.3.1.c.

5.4 Onderzoek ruimtelijke effecten en uitvoerbaarheid

a. Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Voor de realisatie van het terras is een bodemonderzoek van toepassing welke bij de vergunning voor het hoofdgebouw is ingediend. Gezien de gunning van het hoofdgebouw is er geen aanleiding van bevoegd gezag hier afwijkend over te oordelen. Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de afwijking.

b. Geluid

Wanneer in een ruimtelijk plan nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in geluidzones van railtrajecten, wegen en/of industrieterreinen worden gerealiseerd, eist de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestische onderbouwing naar de geluidsbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van de omliggende spoor- en verkeerswegen en/of gezoneerde industrieterreinen (industrialawaai).

De Wgh stelt dat de geluidsbelasting op de gevels van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarden (voorkeursgrenswaarde van 48 dB). Kan hier niet aan worden voldaan, dan is de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan.

Daar we hier spreken over een onderheid terras, welke niet onder de geluidsgevoelige functies valt is een onderzoek niet noodzakelijk.

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de afwijking.

c. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering, ook niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). Het bouwplan voor de 8 appartementen zal als ruimtelijke ontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aangezien hier dus sprake is van een klein project hoeft geen beoordeling van de luchtkwaliteit plaats te vinden. Derhalve is er geen belemmeringen voor de afwijking.

d. Geur

De realisering van het terras zal geen navenante activiteiten geven die geuroverlast zou kunnen veroorzaken. Derhalve is er geen belemmeringen voor de afwijking.

e. Lichtverontreiniging

De realisering van het terras zal geen lichtintensieve activiteiten geven in schemer, avond en nacht navenante activiteiten, waardoor er geen lichtverontreiniging zou kunnen optreden. Derhalve is er geen belemmeringen voor de afwijking.

f. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen, zoals transportassen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Op bovenstaande categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor transport over weg, water en spoor staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRvgs), die op termijn vervangen zal worden door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid' (Btev).

Het beleid met betrekking tot het gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is het beleid beschreven inzake buisleidingen.

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats onbeschermd aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6/jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve. Voor elke significante verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied dient verantwoording afgelegd te worden, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering in de besluitvorming betrokken is. In het vigerend bestemmingsplan zijn geen knelpunten beschreven t.a.v. het aspect externe veiligheid.

Het te realiseren terras is niet gelegen binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van een transportroute of een zogenaamde BEVI-inrichting: Derhalve is er geen belemmeringen voor de afwijking.

g. Bedrijven en milieuzonering

Er zijn geen aanpassingen op het gebied van milieu. Derhalve is er geen belemmeringen voor de afwijking.

h. Plan MER

De realisering van het terras heeft geen invloed op het onderzoek in het kader van de MER welke t.b.v. het bestemmingsplan is opgesteld. Er wordt niets veranderd aan de milieuaspecten van het landelijk gebied alsmede is er geen aantasting aan natuurgebieden en landschappelijke waarden van het open gebied.

i. Flora en Fauna

De realisering van het terras heeft geen invloed op het onderzoek in het kader van de MER welke t.b.v. het bestemmingsplan is opgesteld. Er wordt niets veranderd aan de milieuaspecten van het landelijk gebied alsmede is er geen aantasting aan natuurgebieden en landschappelijke waarden van het open gebied. De locatie ligt niet in een groene contour, een ecologische hoofdstructuur of een Natura 200 gebied. Derhalve is er geen belemmeringen voor de afwijking.

j. Duurzaamheid

Er zijn geen toepassingen op het gebied van duurzaamheid. Derhalve is er geen belemmeringen voor de afwijking.

k. Watertoets

Een watertoets is niet aan de orde omdat de waterhuishouding niet wijzigt. Het terras watert af naar de sloot toe. Desgevraagd zijn er geen additionele maatregelen nodig. Er is geen belemmeringen voor de afwijking.

l. Archeologie en cultuurhistorie

De realisering van het terras valt gedeeltelijk binnen de contour Waarde - Archeologie 2. Het terras voldoet niet aan de bouwregels onder lid 27.2. Gezien er in eerdere periode een eerdere omgevingsvergunning is gegund voor de herbouw van het hoofdgebouw is wel de afwijking van de bouwregels van toepassing onder lid 27.3.1.c.

m. Mobiliteitstoets (verkeerssituaties) en infrastructuur

Het realiseren van het terras heeft geen negatieve invloed op de infrastructuur en het parkeren ter plaatse

n. Economische uitvoerbaarheid

De realisering van het terras zal geen nadelige gevolgen hebben voor de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing. Derhalve heeft het geen (financiële) schade voor de naastgelegen percelen. De realisering van het terras en kas is geheel voor risico van de aanvrager. Indien er sprake van schade is, is dit voor rekening van de aanvrager (risicoanalyse planschade).

6 Conclusie

In aanvulling op de in hoofdstuk 3 genoemde afwijkingsmogelijkheden, is in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor activiteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan. De gemeente kan op basis van dit artikel een omgevingsvergunning verlenen, onder voorwaarde dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In deze ruimtelijke onderbouwing zijn de specifieke omstandigheden beschreven en mogelijke belemmeringen benoemd en onderzocht van de realisering van een terras en kas op het perceel Oukoop 46 te Nieuwer ter Aa binnen de Gemeente Stichtse Vecht.

De ruimtelijk en functionele aspecten van het plan leveren geen strijdigheid op met de beleidskaders van Rijk en provincie zoals o.a. opgenomen in het Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 Provincie Utrecht (herijking 2016).

Binnen de kader van artikel 3 landschappelijke waarden kan er, onder voorwaarden, afwijking worden verleend binnen het vigerende Bestemmingsplan Landelijk Gebied West voor het van vorm veranderen en/of het vergroten van een bouwvlak bij een grondgebonden agrarische bedrijf, met niet meer dan 15%, tot maximaal 1 ha.

De verantwoording voor de noodzaak voor vergroting van het bouwvlak wordt gemotiveerd door het scheiden van bedrijfsverkeer van het loonbedrijf met de (private) buitenruimte welke als verblijfsgebied wordt ingericht. Dit geeft een betere veiligheid van de bedrijfsactiviteiten binnen het perceel en erf.

De landschapsstructuur wordt behouden en versterkt. De realisering van het terras en kas passen binnen de maximale bebouwingspercentage van 30% van het bouwvlak.

De erfbebouwing past binnen de regels en visie van Rijk, Provincie en Gemeentelijk beleid en is versterkt door het afbreken van bestaande bijgebouwen voor opslag. De realisering van het terras en de kas worden als bebouwd oppervlak wordt gerekend en passen door sloop van bestaande niet passende bijgebouwen beter in het ensemble van het erf. De toevoeging van terras en kas doen geen afbreuk aan de waarde en karakteristieken van het veenweidegebied, daar deze niet zichtbaar zijn en het polderlandschap open laat. De aanwezige stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden zijn daarom niet nadelig beïnvloed.