

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Behorende bij aanvraag omgevingsvergunning (hooibergschuur), onder nummer 4645395

Nieuwer ter Aa,
Herziene versie: 10 juni 2020
(inclusief bijlagen)

Inhoudsopgave

pag

1.	Inleiding	
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doelstelling	3
1.3	Algemene informatie betreffende de locatie	3
2.	Inventarisatie van de huidige situatie	
2.1	Beschrijving van de huidige situatie	4
2.2	Vigerende regelgeving	4
3.	Invloed op de omgeving	
3.1	Milieu-aspecten	5
3.2	Natuur en landschap	5
3.3	Verkeersstructuur	5
3.4	Archeologische waarden	6
3.5	Cultuurhistorische waarden	7
3.6	Flora en faunawet	7
3.7	Waterhuishouding	8
4.	Ruimtelijke kwaliteit en welstand	8
5.	Betonplaat buiten bouwvlak	9
6.	Afwijking en conclusie	10
7.	Uitvoeringsaspecten	
7.1	Procedure en Planning	11
7.2	Financiële haalbaarheid	11
8.	Slotopmerking	11
9.	Bijlagen	12
9.1	Percelen behorende bij Oukoop 38	
9.2	Kadastraal bericht object	
9.3	Regionale situatie	
9.4	Brief / beschikking Provincie Utrecht inzake bodemsanering	
9.5	Natuur en Landschap	
9.6	Fotopresentatie	
9.7	Aanzichten nieuwe situatie	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ter ondersteuning van de bouwaanvraag voor de bouw van een hooibergschuur, plaatselijk bekend als Oukoop 38, 3626 AX te Nieuwer ter Aa. De bouwaanvraag is geregistreerd in OLO onder nummer 4645395 d.d. 10 september 2019.

Voor toetsing en complementering van de aanvraag en uiteindelijke realisatie van het plan, is bepaald dat een ruimtelijke onderbouwing onderdeel moet uitmaken van de aanvraag.

1.2 Doelstelling

Doelstelling van deze ruimtelijke onderbouwing is een nadere concretisering van artikel 3:46 van de Awb.

1.3 Algemene informatie betreffende de locatie

Locatie	: Oukoop 38, 3626 AX te Nieuwer ter Aa
Kadastrale aanduiding	: gemeente Breukelen, sectie K, nrs. 470, 501, 638 en 639
Eigenaar	: dhr. H. Duijsters en mw. M.W.J. Mann
Huidige bestemming	: wonen met erf en tuin
Toekomstige bestemming	: ongewijzigd

2. Inventarisatie van de huidige situatie

2.1 Beschrijving van de huidige situatie

De betreffende locatie is gelegen aan de Oukoop 38 te Nieuwer ter Aa en bestaat uit een oppervlakte van circa 2,7Ha, waarvan circa 2,35Ha grasland, geriefbos en boomgaard. Het erf heeft een oppervlakte van circa 3.500 m². Op het erf zijn een woonboerderij (369.5 m²), zomerhuis (173.5 m²), schapenschuur (40 m²) en wagenloods (42 m²) (terrasschuur) aanwezig. Verder waren op het perceel nog een stierenschuur (100 m²) en hooiberg (90 m²) aanwezig. Beide zijn door meerdere stormschades dusdanig aangetast dat verbouw geen optie meer was.

2.2 Vigerende regelgeving

Oukoop 38 is gesitueerd in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied West 1^e herziening'. De huidige bestemming is 'Wonen met erf en tuin' en er zijn twee opstallen als Karakteristiek Bouwwerk aangegeven op de plankaart.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat het totale oppervlakte aan bestaande bijgebouwen reeds overschreden is. Nieuwbouw is niet toegestaan.

In dit plan worden de bestaande stierenstal en de oude hooiberg (samen 190 m²) vervangen door een hooibergschuur met een oppervlakte van 81 m².

De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken volgens bestemmingsplan wordt nog wel overschreden, maar deze totale oppervlakte van bijgebouwen wordt verminderd met 109 m², van 272 m² naar 163 m².

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de Gemeente Stichtse Vecht bevoegd op de aanvraag van deze omgevingsvergunning te beslissen.

De activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is verbonden met de aanvraag voor activiteit 'bouwen'.

3. Invloed op de omgeving

3.1 Milieu-aspecten

Bij de Milieudienst Noord West Utrecht is melding gemaakt van bodemverontreiniging in het kader van art. 41 van de Wet bodembescherming. Het betreft een geval die in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) bekend is als Wbb-locatie UT0311001003. Uit een brief met nummer 2008INT231474 en datum 21 oktober 2008 van gedeputeerde staten van Utrecht blijkt dat het gaat om een ernstig en niet-spoedeisend geval van bodemverontreiniging.

Op 21 oktober 2008 heeft Gedeputeerde Staten van Utrecht de volgende beschikking afgegeven:

Briefnummer 2008INT231474, 21 oktober 2008, pag. 2:

"Gelet op het huidige gebruik van de enstige verontreinigde bodem ter plaatse van perceel kadastraal bekend gemeente Stichtse Vecht, sectie K, nummer 470 is er geen sprake van zodanige risico's voor mens, plant of dier en/of zodanig risico van verspreiding van de verontreiniging dat spoedige sanering als bedoeld in artikel 37 van de Wbb, noodzakelijk is.

De verontreiniging is niet ter plaatse van de voorgenomen bouw van de hooibergschuur en valt niet samen met het geval ernstige bodemverontreiniging. In het kader van de bouw behoeft dan ook géén sanering te worden uitgevoerd en is er geen BUS-melding nodig.

De landelijke afspraak is, dat indien er géén ontwikkelingen zijn ter plaatse van het geval van ernstige bodemverontreiniging, alleen spoedeisende gevallen worden gesaneerd. Het onderhavige geval is niet spoedeisend.

3.2 Natuur en landschap

Behoudens de erfverharding, zullen de natuur en het landschap gerespecteerd worden. Dit betekent dat het grasland, de boomgaard, de geriefbosjes, de houtwallen en singels intact zullen worden gelaten.

3.3 Verkeersstructuur en bereikbaarheid (brandweer)

De burgerbewoning alsmede de oprichting van de hooibergschuur voor eigen gebruik, zal geen aanleiding zijn voor een verhoogde verkeersintensiteit. De bestaande eigen weg en toegang tot het perceel blijft gehandhaafd. Er zijn geen additionele toegangswegen, inritten en dergelijke in het plan opgenomen.

De afmeting van de bestaande toegangsweg (eigen weg) is weergegeven op tekening en heeft een breedte van >3.50m met een draaglast >15 ton kg.

Eveneens is de bluswatervoorziening op tekening aangegeven. De omringende sloten liggen binnen de voorgeschreven afstand van de te realiseren hooibergschuur.

3.4 Archeologische waarden

Het archeologiebeleid van de Gemeente Stichtse Vecht is vastgelegd in de verwachtings- beleidsadvieskaart, het ADC Heritage-rapport H 032. (De Boer, A., A. Botman, N. de Jonge, J. Dijkstra & S. van der A, 2010: Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemeenten Maarssen, Loenen, Abcoude en Breukelen, (ADC Heritage-rapport H 032), Amersfoort).

Voor de ingrepen die plaatsvinden in de bodem, is geen archeologisch onderzoek nodig omdat deze binnen de vrijstelling van het archeologie-beleid vallen.

In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied West 1^e Herziening' van gemeente Stichtse Vecht staan voor de plek de archeologische waarden 2 en 4 vermeld.

Waarde archeologie 2 geldt boven 4, is hieronder uitgewerkt:

27.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in sublid 27.2.1 mogen op of in deze gronden gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden, mits het gaat om:

..., bebouwing waarvan de bodemverstoring meer bedragen dan 50 m² maar de bodem niet dieper dan 0,3 meter beneden het maaiveld wordt geroerd;
vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder het peil niet wordt uitgebreid;

Afwijking

b. Het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld in het sub a is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op een of meer gebouwen of bouwwerken als bedoeld in lid 27.2.2 onder c.

27.4.2 Uitzonderingen

Het in sublid 27.4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:
in het kader van onderhoudsbaggerwerkzaamheden die aantoonbaar niet dieper gaan dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
indien zij een oppervlakte beslaan van ten hoogstens 50 m²

Toelaatbaarheid

b. Het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld in sub a is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in sublid 27.4.2 sub c.

Op basis van 27.2.2 lid c kan worden geconcludeerd dat het bouwen van de hooiberg op de eerder reeds aangelegde betonplaat mogelijk is, doordat de bodem niet wordt geroerd.

Op basis van 27.3.1 lid b kan worden geconcludeerd dat een archeologisch rapport voor de bouw van de hooiberg om dezelfde reden niet noodzakelijk is.

Op basis van 27.4.2 lid c kan worden geconcludeerd dat de aanleg van de betonplaat toentertijd was toegestaan. De plaat (200 m², 20cm dik) is namelijk aangelegd óp het maaiveld. Alleen de randen steken 40cm in het maaiveld. De stroken hebben een totale lengte van 76m en er is ca 50cm breedte uitgegraven. De oppervlakte hiervan is met 36m² dus minder dan 50m². Een archeologisch onderzoek was dus niet nodig (zoals aangegeven in 27.4.3 lid b.).

Ook op basis van 27.4.2 lid a kan de toestemming voor toenmalige aanleg van de betonplaat én de huidige bouw van de hooiberg worden ontleend. De bouwwerkzaamheden vinden plaats op een locatie binnen het erf, waarop in het verleden al een schuur heeft gestaan. De grond rondom de plek van de nieuwe hooiberg is dus in het verleden al geroerd. Bij het aanleggen van de onderheide betonplaat op deze plek, zijn geen archeologische vondsten gedaan. Voor zover bekend zijn er in het verleden ook geen archeologische waarden gevonden.

Indien er alsnog (toeval)vondsten zijn, zullen deze worden op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet bij de bevoegde overheid (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, c.q. gemeente Stichtse Vecht) worden gemeld bij de Gemeente.

3.5 Cultuurhistorische waarden

Het hoofdgebouw (boerderij) en bijgebouw (zomerhuis) zijn gekenmerkt als 'Karakteristiek' en opgenomen in het 'MIP' (monumenten inventarisatie plan).

In 2001 is onderzoek gedaan naar de behoudenswaardige gebouwen in de gemeente en in het bijzonder de historische waarde van het hoofdgebouw (boerderij). De monumentencommissie heeft besloten het hoofdgebouw niet voor te dragen voor plaatsing op de monumentenlijst.

Het plan (renovatie) van de hoofdgebouwen heeft voorzien in een zoveel als mogelijk herstel en behoud van de karakteristiek. De keuze van materialen en uitstraling van de hooibergschuur voorziet in- en behoud van de karakteristieke uitstraling.

3.6 Flora- en faunawet

De firma Ruimte voor Advies (Adviesgroep voor ruimte, water en natuur) heeft de locatie en omgeving beoordeeld op eventuele gevolgen voor de flora- en faunawet. Hiertoe wordt verwezen naar de Notitie ecologische quickscan Oukoop 38 te Nieuwer Ter Aa d.d. 3 april 2020.

Conclusie, samenvatting (punt 4) uit onderhavige notitie:

4. Conclusie en advies

4.1 Vleermuizen

Realisatie van de hooibergschuur leidt met zekerheid niet tot aantasting van vaste, jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen, onder de voorwaarde dat de bovenste helft van de westgevel van het naastgelegen bijgebouw niet direct beschreven wordt met kunstlicht. Aangezien overdag gewerkt wordt en er geen verlichtingspunten aan de buitenkant van de hooibergschuur worden geplaatst is van lichtverstoring geen sprake;

De ontwikkeling leidt evenmin tot effecten op vaste vliegroutes of foerageergebied van vleermuizen. Nader onderzoek naar vleermuizen is niet nodig;

Door vleermuiskasten op te hangen kan het project leiden tot een positief effect. Aan de binnenkant kan gekozen worden voor een kleine bolle kast ten behoeve van gewone grootoorvleermuis. Aan de buitenkant kunnen zowel bolle als platte kasten worden opgehangen, waarbij platte kasten met name voor gewone en ruige dwergvleermuis geschikt zijn. Een ruimte selectie aan vleermuiskasten met informatie is bijvoorbeeld te vinden op www.vivara.nl.

4.2 Broedvogels

De bouw van de hooibergschuur leidt zowel tijdens de aanlegfase als gebruiksfase niet tot negatieve effecten op broedvogels. Het uitvoeren van nader onderzoek cq het aanvragen van een ontheffing ten aanzien van huismus en andere vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaats is niet aan de orde;

De bouw van de hooibergschuur kan een positief effect hebben op huismus door nestkasten op te hangen in de schuur of op een schaduwrijke plek aan de buitenkant van het gebouw. Een alternatief is het plaatsen van een nestkast voor kerkuil of steenuil. Het erf en omgeving vormen aantrekkelijk leefgebied met voldoende uitkijkposten en voedselaanbod. Hang de kast op een zo hoog en donker mogelijke plek om de kans op succes te vergroten. Eventueel kan contact worden opgenomen met een lokale uilenwerkgroep om te bepalen waar en voor welke soort het beste een kast opgehangen [9] kan worden. Het plaatsen van nestkasten is een vrijblijvende aanbeveling en geen verplichting voortvloeiend uit het ecologisch onderzoek.

4.3 Overige soorten

Negatieve effecten op beschermde soorten uit overige soortgroepen zijn uitgesloten. Nader onderzoek of het nemen van mitigerende/compenserende maatregelen voor beschermde vaatplanten, amfibieën, reptielen, vissen, ongewervelden en andere soortgroepen is niet nodig; Voor alle in het wild levende wezens geldt de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten (beschermde of onbeschermde) naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen dienen te worden. In dit geval zijn geen specifieke maatregelen vereist buiten het feit dat materialen worden opgeslagen op verharde terreindelen of locaties zonder opgaande beplanting.

4.4 Gebiedsbescherming

Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zijn, gezien de aard en schaal van de ingreep in relatie tot de afstand tussen locatie en NNN/Natura 2000-gebieden, op voorhand uitgesloten. Nader onderzoek ten aanzien van het onderdeel gebiedsbescherming is niet aan de orde.

3.7 Waterhuishouding

Hoewel de grondwaterstromen niet gewijzigd zullen worden, is de waterkwaliteit verbeterd door het vervallen van de oorspronkelijk functie (stierenschuur). Er zal een gescheiden stelsel worden toegepast voor HWA.

Dit plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

4. Ruimtelijke kwaliteit en welstand

Het plangebied valt onder Buitengebied west (BG2), welstandsniveau: gewoon.

In de Welstandsnota Stichtse Vecht 2013 wordt op pagina 128 een beschrijving van de omgeving gegeven:

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

Buitengebied west is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing in samenhang met het landschap en het beperken van grote oppervlakken verharding.

Bij de beoordeling zal voor woongebouwen en bedrijfsgebouwen de nadruk liggen op afwisseling en individualiteit in de massa en het traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

De criteria voor buitengebied west worden op pagina 129 van onderhavige welstandsnota opgesomd.

De nieuwe hooiberg voldoet aan de criteria die op bijgebouwen van toepassing zijn:

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn traditioneel en terughoudend
- kleuren harmoniëren met de omgeving
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik afstemmen op de hoofdmassa en aan de voorkant traditioneel uitvoeren of bijgebouwen uitvoeren in gepotdekselde planken

De nieuwe hooiberg past zowel qua massa-opbouw, situering én materialisering goed bij de (op pag. 129 welstandsnota) omschreven criteria voor buitengebied west.

5. Betonplaat buiten bouwvlak

De eerder aangelegde betonplaat, waar op een deel ervan de nieuwe hooiberg wordt geplaatst, ligt voor een deel (ca 90 m²) buiten het bouwvlak. De bestemming ter plekke is Agrarisch met waarden – landschapswaarden. In het bestemmingsplan staan de volgende relevante regels genoemd:

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd achter de voorgevellijn van de agrarische bedrijfswoning, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;

...

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van mestopslag zijn zowel binnen als aansluitend aan het bouwvlak toegestaan, waarbij de oppervlakte en de bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 750 m² en 2,5 m;

de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 2 m.

3.4.7 Kuilvoerplaten buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het bouwen van kuilvoerplaten buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
de kuilvoerplaten worden direct aangrenzend aan het bouwvlak gerealiseerd;

de oppervlakte van de kuilvoerplaten mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 120 m²;

de kuilvoerplaten zijn aan de voorzijde van het bouwvlak niet toegestaan;

de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;

de kuilvoerplaten dienen aansluitend aan de bestaande bebouwing gerealiseerd te worden.

De betonplaat direct naast de hooibergschuur zal dienen als kuilvoerplaats en /of opslag van verpakte hooibalen.

6. Afwijking en Conclusie

Relevante artikelen voor toestemming van de afwijking:

20.4.6 Hobbymatige agrarische activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2 voor een gezamenlijk oppervlakte van bijgebouwen per woning van niet meer dan 150 m² bedraagt ten behoeve van de hobbymatige uitoefening van agrarische activiteiten, mits de bij de woning behorende gronden minimaal 1 ha aaneengesloten grasland bij de woning beslaat.

34.1 Vervangende bouwregel

Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, hellings-, en oppervlaktelaten afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:

bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;

bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.

Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

34.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;

tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;

andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

Artikel 37 Algemene afwijkingsregels

37.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages voor zover dit gelet op het gebruik en/of de constructie noodzakelijk is;

.....

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld onder a alleen indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Onder art 20.2.1 is naast de woning en de zomerwoning maximaal 50m² aan bijgebouwen toegestaan. Volgens 20.4.6 is tot 150 m² toegestaan. Met behulp van 37.1 lid a kan daarop toestemming voor 10% extra worden verleend, waardoor dit totaal op 165 m² komt. De door bijgebouwen bebouwde oppervlakte in de nieuwe situatie wordt 163 m² en past binnen het genoemde maximum. Middels 34.2 lid a kan de hoogte van de hooiberg worden toegestaan. De hooiberg levert een positieve bijdrage aan zijn omgeving past bij de overige bebouwing op het erf. De nieuwe hooiberg voldoen aan alle in 37.1 lid b genoemde voorwaarden.

Op grond van voorgaande kan worden geconcludeerd, dat na het doorlopen van de zelfstandige projectprocedure het project gerealiseerd kan worden.

7. Uitvoeringsaspecten

7.1 De procedure en planning

Behoudens eventueel eerder verkregen toestemming voor aanvang van de werkzaamheden voor eigen rekening en risico, zal direct na het verkrijgen van de omgevingsvergunning worden aangevangen met de werkzaamheden.

7.2 Financiële haalbaarheid

De realisatie van het plan zal voor rekening en risico van de eigenaar worden uitgevoerd. Een verantwoording van de economische uitvoerbaarheid is niet van toepassing omdat het project geen financiële gevolgen heeft voor de Gemeente en/of Provincie.

Daarnaast is de planschadeovereenkomst (model 190847) van toepassing welke getekend is H. Duijsters op 26 maart 2020. Hiermee is een 'afwentelingsovereenkomst' ontstaan tussen de gemeente en aanvrager.

8. Slotopmerking

In het voorgaande is de ruimtelijke onderbouwing beschreven voor het oprichten van een hooibergschuur op locatie Oukoop 38 te Nieuwer ter Aa.

Dit rapport is tot stand gekomen, mede op basis van gegevens van het rapport Ruimtelijke Onderbouwing voor renovatie van de hoofdgebouwen d.d. 3 maart 2004 en met medewerking, Van Dijk Geo- en milieutechniek B.V. en VVK Architecten en stedenbouwkundigburo B.V. en nu ten laatste met Erik Verbeek Mooigebouw, Ruimte voor Advies (Adviesgroep voor ruimte, water en natuur), Genitec bouwtechnisch advies, Buro Mulders en Gemeente Stichtse Vecht.

Deze ruimtelijke onderbouwing geeft een getrouw beeld van de situatie.

Met de uitvoering van het plan wordt een planologisch aanvaardbare situatie gecreëerd voor de voorgenomen op te richten hooibergschuur (als herontwikkeling van toenmalige schuur en hooiberg) in combinatie met het gebruik van de locatie.