



Roordink Architecten B.V.

t.a.v. [redacted]

Postweg 13

3881 EA PUTTEN

Amersfoort, 25 september 2018

Onderwerp: Mogelijkheden tot legaliseren bijgebouw bij bedrijfswoning Middellaarseweg 9 te Hoevelaken.

Geachte [redacted],

U verzocht ons een korte toelichting te geven op de mogelijkheden van legalisering van het zonder omgevingsvergunning gebouwde deel (69.5 m²) van het bijgebouw bij de bedrijfswoning op het perceel Middellaarseweg 9 te Hoevelaken.

Wij hebben die mogelijkheden beschouwd vanuit de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 en indachtig de opdracht van de gemeenteraad in de raadsvergadering van 30 mei 2017 om te komen tot een inspanning om binnen de regels het bijgebouw te legaliseren.

Het college heeft daartoe in haar brief van 30 maart 2018 een reactie opgegeven maar ons inziens zijn niet alle mogelijkheden daarin beschouwd.

Legalisatie van de gehele 69,5 m² is ons inziens niet mogelijk.

Het maximum aantal toegestane vierkante meters aan bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag ingevolge artikel 9.3.9 van de regels 150 m² bedragen.

Van het bestaande bijgebouw van 225 m² is 86.5 m² als bedrijfsbebouwing vergund en bestemd en 70 m² als bijgebouw bij de bedrijfswoning vergund en bestemd. Op het erf is voorts een tuinhuis aanwezig van 30 m².

Derhalve is er 70 m² + 30 m² = 100 m² aan vergunde bijgebouwen op het erf aanwezig.

Dat betekent dat van de nog niet vergunde 69,5 m² 50 m² vergund zou kunnen worden en mitsdien 19,5 m² van het bijgebouw behorend bij de bedrijfswoning zal moeten worden gesloopt.



Het bestemmingsplan Buitengebied 2017 biedt in artikel 35, lid 16 van de regels aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid om grenzen van bestemmingsvlakken onderling te verschuiven met 10 meter.

Door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kan de 50 m² gelegaliseerd worden.

Daarvoor is dan wel sloop van 19.5 m² op eigen erf en de inzet van slooptimers vereist.

Op het perceel Middelaarseweg 9 zijn ruim voldoende mogelijkheden om de bestemmingsvlakken van de bestemmingen “bedrijf” en “bos” uit te wisselen.

Voorstelbaar is dat het college van burgemeester en wethouders aan het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid de voorwaarde van boscompensatie verbindt voor de 69,5 m² bosbestemming die planologisch gezien verloren gaat bij legaliseren van 50 m² bijgebouw. Uit het advies van Van den Bijtel ecologisch onderzoek van 23 september 2018 blijkt daarvoor elders op het perceel een geschikt perceel aanwezig te zijn.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd

Met vriendelijke groet,

Prinsen Advies,

