Bespreeknotitie voor commissievergadering

Commissievergadering Ruimte, Economie en Financiën 8 mei 2025

Indienen definitieve versie uiterlijk donderdag vóór de agendacommissie.

Onderwerp: legalisering woonbestemming Erikaweg 5 in Uden

Datum verzoek	:	2 april 2025
Commissievergadering Samenleving en Bestuur of Ruimte, Economie en Financiën	:	Commissievergadering Ruimte, Economie en Financiën 8 mei 2025
Fractie	:	Gewoon Uden
Indiener	:	Ruud Geerders

Inleiding

In een brief van 12 maart 2025 heeft de bewoner van de woning aan de Erikaweg 5 in Uden aan de gemeenteraad aandacht gevraagd voor haar situatie. Zij heeft deze woning in 1993 gekocht in de veronderstelling dat het een legale woning betrof. Nu zij de woning wil verkopen, is haar vanuit de gemeente verteld dat deze woning in het geldende bestemmingsplan geen zelfstandige woonbestemming heeft. De woningen aan de Erikaweg 3 en 5 staan in het bestemmingsplan op één en hetzelfde bestemmingsvlak. Dat vlak heeft de bestemming wonen, maar in de regels van het bestemmingsplan staat dat niet meer dan één woning aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak.

De bewoner van de woning aan de Erikaweg 5 geeft aan dat uit gemeentelijke archiefstukken blijkt dat in 1981 een bouwvergunning is verleend voor het oprichten van een dubbele garage bij de woning Erikaweg 3. Deze vergunning is verleend aan de ouders van degene van wie zij de woning heeft gekocht. In de vergunning is ook toestemming verleend voor tijdelijke bewoning van dit gebouw. In de bouwvergunning was de voorwaarde opgenomen dat de woonindeling verwijderd zou worden op het moment dat de vorige bewoners de tijdelijke bewoning zouden beëindigen. Dit is niet gebeurd en de woning is, zoals al aangegeven, in 1993 als woning verkocht aan de huidige bewoner.

In 2023 heeft de bewoner van de woning aan de Erikaweg 5 een principeverzoek ingediend bij het college om de woning te legaliseren. Het college heeft laten weten dat legalisering stedenbouwkundig niet gewenst is, omdat de woning te dicht op de weg en te dicht op de voorste en achterste perceelsgrens staat. Dat eerste geldt echter ook voor de woning aan de Erikaweg 3. Verder zou de grootte van het perceel niet aansluiten op de percelen in de directe omgeving. Gewoon Uden vraagt zich af of dit echt bezwaarlijk is. Ook zou bij

legalisering de mogelijkheid ontstaan om schuttingen te plaatsen op een groot gedeelte van de voorzijde van het perceel. Die mogelijkheid is er echter nu echter ook al. Ten slotte zou legalisering een ongewenst precedent scheppen voor andere situaties met kleine percelen zonder achtertuin. Gewoon Uden weet echter dat een vergelijkbaar geval in de Bitswijk enige tijd geleden wél gelegaliseerd is.

Daarbij speelt ook dat de woning al vanaf 1981 onafgebroken gebruikt wordt als woning, vanaf 1993 door de huidige bewoner. De gemeente was hiervan op de hoogte en heeft hiertegen nooit gehandhaafd. Ook is Erikaweg 5 als woning opgenomen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), dat door de gemeente wordt bijgehouden. Ten slotte heeft de bewoner ieder jaar onroerende zaakbelasting betaald voor de woning.

De bewoner vraagt aan de gemeenteraad om haar woning te legaliseren.

Doel

Gewoon Uden vindt dat meegewerkt moet worden aan het legaliseren van deze woning. Zoals al aangegeven in de brief, heeft de gemeente decennialang niet gehandhaafd, terwijl de gemeente wel wist van deze situatie. De bewoner was hiervan zelf niet op de hoogte. Pas toen zij de woning wilde verkopen, werd zij op de situatie gewezen. Zij heeft daar dus altijd te goeder trouw gewoond. Na decennia kreeg ze te horen dat de woning ten onrechte als woning aan haar is verkocht. Bovendien is het perceel waarop de woning aan de Erikaweg 5 staat, in het Kadaster gesplitst van het perceel waarop de woning aan de Erikaweg 3 staat. Ten slotte vreest Gewoon Uden dat het niet meewerken aan dit verzoek, kan leiden tot een schadeverzoek van de bewoner aan de gemeente. Gewoon Uden vindt daarom dat naar mogelijkheden gekeken moet worden om de situatie te legaliseren.

Vragen aan de commissie

Gewoon Uden heeft de volgende vragen aan andere fracties:

- Hoe beoordelen de fracties het legaliseringsverzoek?
- Zijn de fracties bereid om aan legalisering mee te werken?

Vragen aan het college

Gewoon Uden heeft de volgende vragen aan het college:

- Staat het college nog altijd hetzelfde naar legalisering van de woning aan de Erikaweg 5 in Uden? Zo nee, hoe staat het college er dan in?
- Waarom wordt in dit geval niet aan legalisering meegewerkt, terwijl in andere gevallen wel wordt meegewerkt aan legalisering?

Bijlagen

1. Ontvangen brief legalisering woonbestemming in Uden