ONTVANGEN 14 MRT 2025

De gemeenteraad van Maashorst
Postbus 83
5400 AB Uden

Betreft: Erikaweg 5 te Uden
Bijlage(n): diversen

Uden, 12 maart 2023

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij wil ik graag uw aandacht vragen voor mijn situatie met betrekking tot mijn woning aan de Erikaweg 5 te Uden. Ik heb deze woning in 1993 gekocht van [redacted] in de veronderstelling dat het een legale woning betrof. Nu wil ik de woning verkopen, maar mij is verteld dat deze woning geen zelfstandige woonbestemming heeft in het geldende bestemmingsplan 'Partiele herziening bestemmingsplan Buitengebied 2017'.

Het perceel Erikaweg 5 heeft weliswaar de enkelbestemming Wonen, maar in de bestemmings-omschrijving is onder andere aangegeven dat de gronden met deze woonbestemming bestemd zijn voor wonen, waarbij niet meer dan één woning aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak. Op de verbeelding van genoemd bestemmingsplan is voor de percelen Erikaweg 3 en 5 één bestemmingsvlak aangewezen. Gelet op de maatvoering en uiterlijke verschijningsvorm is Erikaweg 3 de woning binnen het bestemmingsvlak en is Erikaweg 5 in het verleden opgericht als bijgebouw bij de woning Erikaweg 3.

Uit de mij beschikbare gestelde gemeentelijke archiefstukken blijkt dat op 13 oktober 1981 aan [redacted] een bouwvergunning is verleend voor het oprichten van een dubbele garage bij de woning Erikaweg 3. Daarbij is ook toestemming verleend voor tijdelijke bewoning van dit gebouw. In de bouwvergunning was wel de voorwaarde opgenomen dat de woonindeling verwijderd zou worden, op het moment dat [redacted] en zijn vrouw de tijdelijke bewoning beëindigen.

Hoewel hij wist dat na beëindiging van zijn bewoning van de garage deze opstal niet meer mocht worden gebruikt als (zelfstandige) woonruimte, heeft hij desondanks het pand in 1993 als woonhuis aan mij verkocht. Vanaf dat moment heb ik het woongebruik tot op heden voortgezet. Al die tijd was ik in de veronderstelling dat het een legale zelfstandige woning betrof, maar nu ik de woning wens te verkopen, ben ik er door de gemeente op gewezen dat Erikaweg 5 geen zelfstandige woonbestemming heeft.

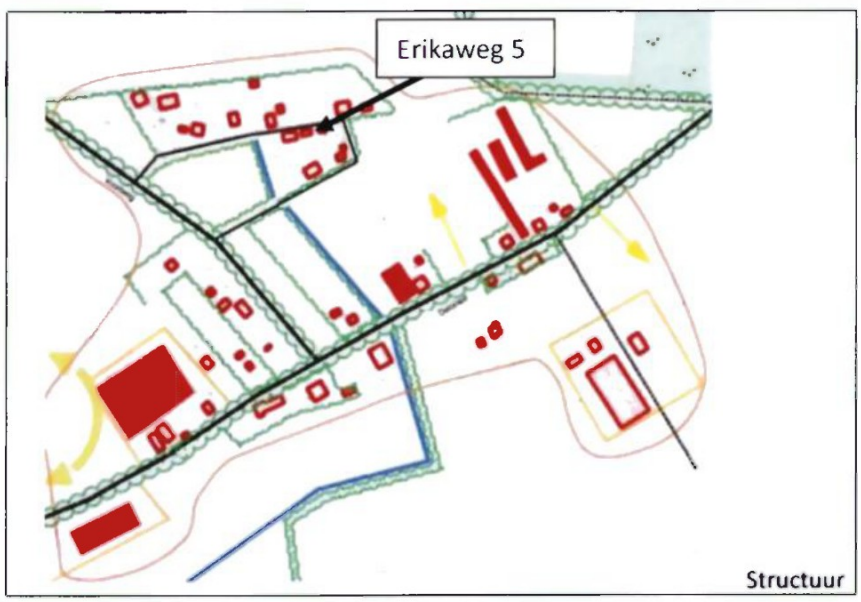
Naar aanleiding hiervan heb ik over deze situatie overleg gehad met [redacted] van de gemeente en hij adviseerde mij om een principeverzoek in te dienen. Dit verzoek Ik heb in 2023 bij het college van burgemeester en wethouders ingediend. Daarin heb ik gevraagd om mijn woning te legaliseren. Uit de beantwoording van mijn verzoek blijkt dat de beoordeling van de gemeente voornamelijk betrekking heeft op de vraag of een woning op deze locatie stedenbouwkundig en/of landschappelijk passend/wenselijk is. Vanuit landschappelijk oogpunt ziet de gemeente geen onoverkomelijke bezwaren, maar stedenbouwkundig vindt de gemeente het niet gewenst. Als motivering noemt de gemeente:

[redacted]

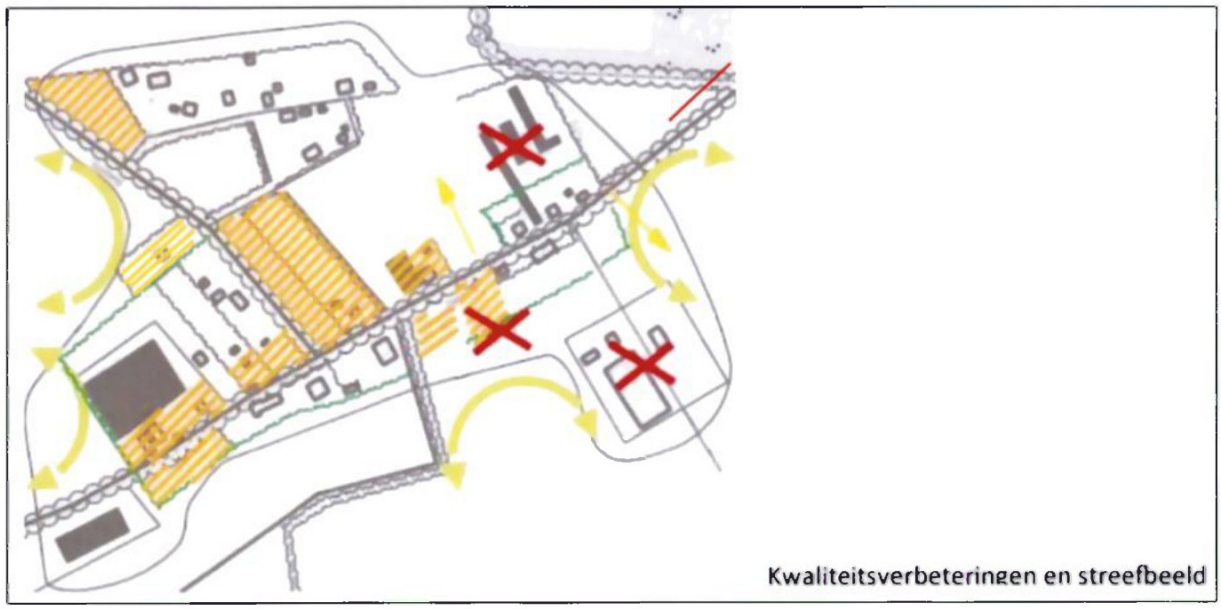
- De woning staat te dicht op de weg en te dicht op de voorste en achterste perceelsgrens. (Volgens het bestemmingsplan bedraagt de minimale afstand tot de weg 15 meter en de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 meter)
- De grootte van het perceel sluit niet aan op de percelen in de directe omgeving
- Vanwege het ontbreken van een achtertuin zal de achtertuin zich naast de woning bevinden aan de voorzijde van de straat, waardoor de mogelijkheid bestaat voor schuttingen op een groot gedeelte van de voorzijde van het perceel.
- Legalisering zou een ongewenst precedent scheppen voor andere situaties met kleine percelen zonder achtertuin.

De positionering past weliswaar niet binnen de bouwregels van het bestemmingsplan, maar de woning Erikaweg 3 voldoet daar ook niet helemaal aan. De zijgevel staat ook dichter op de weg dan 5 meter. Het (kadastrale) perceel is qua oppervlakte inderdaad kleiner dan de oppervlakte van de percelen in de directe omgeving, maar de vraag is of dit een probleem/onwenselijk is. In de huidige situatie is het perceel in bestemmingsplan technische zin onderdeel van Erikaweg 5. Dit betekent dat nu ook al ter plaatse van de achtertuin aan de voorzijde van de weg schuttingen kunnen worden geplaatst. Het is maar de vraag is of legalisering een ongewenst precedent schept, omdat er in de praktijk in andere gevallen nagenoeg geen sprake zal zijn van een identieke situatie.

De Erikaweg is gelegen in een bebouwingscluster in het buitengebied. In de "Beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van de gemeente Uden" zijn 14 nader begrensde bebouwingsconcentraties aangewezen. Naast een ruimtelijk structuur- en wensbeeld van elk afzonderlijke bebouwingsconcentratie komen in de beschrijving tevens de ontwikkelings-mogelijkheden aan bod. Erikaweg is gelegen in de bebouwingsconcentratie Hultje, die een overgang vormt van stedelijk naar landelijk gebied. Voor Erikaweg 5 zijn weliswaar geen specifieke ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen, maar op de structuurkaart is te zien dat deze locatie onderdeel is van een cluster van woningen in het noordelijk deel van deze bebouwingsconcentratie.



Bebouwingsconcentratie Hultje



Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld

De functie van Erikaweg 5 als zelfstandige woonruimte vormt geen verstoring van dit structuurbeeld, omdat het een bestaand gebouw betreft dat destijds met vergunning is gebouwd. Dus stedenbouwkundig past dit bouwwerk binnen het structuurbeeld en kan naar mijn mening als passend worden ervaren in dit deel van de bebouwingsconcentratie.

Legalisering van het woongebruik van het gebouw Erikaweg 5 lijkt mij dus zeer wel mogelijk. Bij de beoordeling mag hierbij mijns inziens ook worden meegewogen het langdurig en onafgebroken gebruik als woning en het feit dat de gemeente op de hoogte was van dit gebruik en daartegen nimmer heeft opgetreden. Verder is Erikaweg 5 als woning opgenomen in in de BAG-registratie, die door de BAG beheerder van de gemeente wordt bijgehouden. Tenslotte betaal ik ieder jaar onroerende zaakbelasting. De woning is in het WOZ-waarde loket (www.wozwaardeloket.nl) opgenomen, waarin vanaf 2014 de jaarlijks door de gemeente vastgestelde WOZ waarde van de woning is vermeld. Het gebruiksdoel van het pand is aangemerkt als woonfunctie.

Het voorgaande in aanmerking nemende, vraag ik u vriendelijk om mijn situatie met betrekking tot Erikaweg 5 in uw raadsvergadering aan de orde te stellen en om er voor te zorgen dat mijn woning alsnog gelegaliseerd wordt.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Rijksoverheid

Adres

Adres	Erikaweg 5
Postcode	5406VT
Woonplaats	Uden

WOZ-Waarde

Identificatie	085600016862
Grondoppervlakte	250m²

Peildatum	WOZ-waarde
01-01-2024	€ 220.000
01-01-2023	€ 219.000
01-01-2022	€ 207.000
01-01-2021	€ 170.000
01-01-2020	€ 152.000
01-01-2019	€ 141.000
01-01-2018	€ 130.000
01-01-2017	€ 124.000
01-01-2016	€ 120.000



De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.

Peildatum	WOZ-waarde
01-01-2015	€ 120.000
01-01-2014	€ 122.000

De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.

Rijksoverheid

Adres

Adres	Erikaweg 5
Postcode	5406VT
Woonplaats	Uden

Kenmerken

Bouwjaar	1982
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	50m²



De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.

kadaster

Erikaweg 5
5406 VT Uden



Samenvatting

Adres
Erikaweg 5

5406VT Uden

Gebruiksdoel
Woonfunctie

Oorspronkelijk bouwjaar
1982

Status
Naamgeving uitgegeven

Oppervlakte
50 m²

Gemeente
Maashorst

Uitgebreid overzicht

Pand

Identificatienummer
0856100000347118

Oorspronkelijk bouwjaar
1982

Status
Pand in gebruik

Verblijfsobject

Identificatienummer
0856010000382145

Gebruiksdoel
Woonfunctie

Oppervlakte
50 m²

Status
Verblijfsobject in gebruik

kadaster

Nummeraanduiding

Identificatienummer
0856200000382144

Postcode
5406VT

Status
Naamgeving uitgegeven

Huisnummer
5

Openbare ruimte

Identificatienummer
0856300000329042

Naam
Erikaweg

Status
Naamgeving uitgegeven

Woonplaats

Identificatienummer
1847

Naam
Uden

Status
Woonplaats aangewezen

Gemeente

Identificatienummer
1991

Naam
Maashorst