Technische vraag

Zaaknr.: 30382-2025

Technische vraag aan:

<u>Onderwerp:</u> Legalisering van woonbestemming Erikaweg 5 in Uden

Vraag:
Over het onderwerp legalisering staat een bespreeknotitie op de agenda van de commissie REF op 8 mei. Met de stukken die voorhanden zijn wordt een heel eenzijdig beeld belicht. Namelijk die van de bewoner. Daarom heb ik de volgende vragen:

1. Wat is er bij de gemeente bekend?
2. Heeft er al contact plaatsgevonden?
3. Is er een standpunt ingenomen vanuit de gemeente?

Ondertekening:

Datum indiening	:	16-4-2025
Fractie	:	Jong Maashorst
Naam indiener	:	Jens Bos
iBabs ID nr	:	161

Antwoord op technische vraag

Antwoord door:
Datum: 28-4-2025

Vraag:
De volgende vragen zijn gesteld

1. Wat is er bij de gemeente bekend?
2. Heeft er al contact plaatsgevonden?
3. Is er een standpunt ingenomen vanuit de gemeente?

Antwoord:

De drie losse vragen worden in het antwoord hieronder beantwoord.

Beantwoording bij vraag 1 en 2:
In 2023 is er een vooroverleg ingediend voor het legaliseren van de woning ter plaatse van Erikaweg 5 Uden. In dit ingediende vooroverleg is eveneens casus/situatie beschreven overeenkomstig met de ingediende brief van de bewoner van Erikaweg 5 Uden gericht aan de Raad. De gemeente is op de hoogte van de situatie sinds het indienen van het vooroverleg. In het kader van de afhandeling van het vooroverleg is meerdere malen over de tijd heen contact geweest met de gemachtigde van de bewoner/eigenaar Erikaweg 5 Uden.

Beantwoording bij vraag 3:
Bij een vooroverleg wordt er gekeken in hoeverre een verzoek beleidsmatig voorstelbaar en haalbaar is. Deze afweging wordt gemaakt tijdens de intaketafel. Uitkomst van de behandeling van dit vooroverleg is dat het legaliseren van de woning Erikaweg 5 als woning niet voorstelbaar is. De voornaamste reden hiervoor was stedenbouwkundig van aard. De beoordeling vanuit stedenbouw was als volgt:

> *De te legaliseren woning past vanwege de positionering niet binnen de bouwregels voor hoofdgebouwen in het bestemmingsplan buitengebied. De woning staat te dicht op de weg en te dicht op de voorste en achterste perceelsgrens. Ook sluit de grootte van het perceel (250 m²) niet aan op 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. Kwalitatief ontstaat hier dan ook de potentie voor schuttingen op een groot gedeelte van de voorzijde van het perceel. Ook schept het legaliseren onwenselijk precedent naar andere situaties met kleine percelen zonder achtertuin. Stedenbouwkundig is het advies dan ook negatief.*

Los van het stedenbouwkundige oordeel is de kans zeer gering dat de beoogde legalisering van de woning aan het provinciaal beleid beschreven in de Omgevingsverordening kan voldoen. In beginsel is er een verbod op nieuwvestiging van wonen in het buitengebied. In dit geval betreft het een perceel gelegen in een bebouwingsconcentratie wat het onder voorwaarden mogelijk maakt om een woning toe te staan op basis van artikel 5.14 Maatwerkregeling Omgevingskwaliteit

(omgevingsverordening). Belangrijke voorwaarden hierbij zijn onder andere dat de locatie en situering passend wordt geacht en dat er fysieke omgevingskwaliteit wordt toegevoegd. Naast dat de locatie en situering stedenbouwkundig niet passend is bevonden wordt ter plaatse geen fysieke omgevingskwaliteit toegevoegd. De fysieke omgevingskwaliteit dient omgerekend naar euro's ten minste €125.000,- te zijn. Hiervoor hanteert de provincie Noord-Brabant een rekenmodule.

Na de ambtelijke afhandeling van het vooroverleg in 2023 is er geen formeel verzoek meer ingediend bij de gemeente en daarmee is er ook geen ander standpunt meer in genomen.