

L. van Helvoort

ONS KENMERK: 1768919  
UW KENMERK:  
UW BRIEF VAN: 13 oktober 2024  
BEHANDELD DOOR: M.A.W. Meesters/ W. van Hees  
ONDERWERP: vragen ex art. 43 RvO over Onsenoortsestraat 28, Nieuwkuijk  
AANTAL BIJLAGEN: 2  
DATUM: 22 oktober 2024  
VERZ. 22 oktober 2024

Beste mevrouw Van Helvoort,

In antwoord op uw brief van 13 oktober 2024 vindt u hieronder de beantwoording van uw schriftelijk gestelde vragen over de casuïstiek aan de Onsenoortsestraat 28 in Nieuwkuijk.

### Vraag 1

*Klopt het dat op 14 mei 2024 een raadsvoorstel heeft voorgelegen inzake het aanpassen van een bestaande bestemming (toen agrarisch) Kapelstraat in Elshout. Dit omdat de activiteiten die werden uitgevoerd door het autoreparatiebedrijf en caravanstelling hier niet aan voldeden?*

### Antwoord

Ja, hierbij is de agrarische bestemming omgezet in de bestemming 'Bedrijf'.

### Vraag 2

*Klopt het dat de afweging voor het te wijzigen besluit past binnen het geldende besluit van de gemeente (en andere relevantie overheden) en zou het geen nadelige effecten hebben voor de directe omgeving?*

### Antwoord

Wij hebben uw vraag zo gelezen dat u ons vraagt of het juist is dat de in vraag 1 bedoelde bestemmingsplanomzetting past in het beleid en geen nadelige effecten heeft voor de directe omgeving. Dit klopt, hier was sprake van een aanvaardbare omzetting van de bestemming. Voor meer informatie over deze afweging verwijzen we u naar de [Toelichting](#) van bestemmingsplan 'Kapelstraat 34, Elshout'.

### Vraag 3

*Welke oorspronkelijke bestemming hebben de gronden 5724 en 4813 toegekend gekregen volgens het bestemmingsplan?*

### Antwoord

Voor deze percelen is het Omgevingsplan en daardoor het bestemmingsplan 'Nieuwkuijk', vastgesteld op 5 februari 2013 van toepassing. Voor perceel 5724 geldt gedeeltelijk de bestemming 'Tuin' en gedeeltelijk de bestemming 'Gemengd'. Voor perceel 4813 geldt de bestemming 'Tuin'.

In het daaraan voorafgaande bestemmingsplan 'Kom Nieuwkuijk', vastgesteld op 23 april 2002, hadden beide percelen in hun geheel de bestemming 'Tuin'.

In bijlage 1 treft u een overzicht van de bestemmingsplannen aan.

POSTADRES  
Gemeente Heusden  
Postbus 41  
5250AA Vlijmen

BEZOEKADRES  
Julianastraat 34  
Vlijmen

T (073) 513 17 89  
F (073) 513 17 99  
E [info@heusden.nl](mailto:info@heusden.nl)

DIGITAAL LOKET  
[www.heusden.nl](http://www.heusden.nl)

BANKRELATIE  
NL54BNGH0285003909

#### **Vraag 4**

*Klopt het dat erven en verhardingen zijn toegestaan volgens de bestemmingsomschrijving van 'Tuin'?*

#### **Antwoord**

Ja, in artikel 11.1 (bestemmingsomschrijving) van de regels van bestemmingsplan Nieuwkuijk staat dat de voor 'Tuin' aangewezen gronden bestemd zijn voor:

- a. tuinen, erven, verhardingen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Van belang is hier dat de verhardingen die op het perceel met de bestemming 'Tuin' worden aangebracht daaraan ten dienste staan. Te denken valt aan bijvoorbeeld een terras of een paadje.

#### **Vraag 5**

*Klopt het dat wanneer een locatie de bestemming 'tuin' heeft geen bepaling zoals gebruiksregels bevat?*

#### **Antwoord**

Ja, dat klopt. Voor de bestemming 'Tuin' zijn geen specifieke gebruiksregels opgenomen. Wel geldt voor alle gronden dat ze alleen maar gebruikt mogen worden overeenkomstig c.q. ten dienste aan de bestemmingsomschrijving (zie hiervoor het antwoord op vraag 4). In dit geval dus voor tuinen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### **Vraag 6**

*Volgens de bestemmingsplanregels is het niet toegestaan om de achterste gedeeltes van de percelen 4813 en 5724 te gebruiken als bedrijfsmatige opslag en/of parkeerterrein van het bedrijf*

*Is het correct om (enkel) te concluderen dat er sprake is van strijdig gebruik zoals bedoeld in art. 7.10 Wet ruimtelijke ordening er bedoeld wordt op: gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens t.b.v. een seksinrichting, het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte, het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan 5 personen in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur)?*

#### **Antwoord**

Nee, dat is niet juist. Er is sprake van strijdig gebruik omdat het verboden is om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken in strijd met het omgevingsplan te gebruiken. Grondslag hiervoor is artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet.

Wij merken voor de volledigheid nog op dat in het bestemmingsplan 'Nieuwkuijk', net als in de meeste andere plannen, voor een aantal bestemmingen wel specifieke gebruiksregels zijn opgenomen. Daarnaast kennen alle plannen zogenaamde algemene gebruiksregels zoals in uw vraag genoemd (artikel 19.1 in het bestemmingsplan Nieuwkuijk).

### **Vraag 7**

*Klopt het dat toepassen van bestuursdwang (zoals een last onder dwangsom) pas kan worden toegepast nadat het college voldoende onderzoek heeft gedaan om de situatie te kunnen legaliseren (zoals het toekennen van een omgevingsvergunning, danwel het aanpassen van het bestemmingsplan)?*

### **Antwoord**

Ja, dat klopt. Voordat een handhavingsbesluit wordt genomen, moet worden onderzocht of dat de situatie kan worden gelegaliseerd. Als er zicht is op legalisatie dan wordt óf nog geen handhavingsbesluit genomen óf wordt de begunstigingstermijn van het besluit (de termijn waarbinnen de overtreding beëindigd moet worden) verlengd in afwachting van de uitkomst van het legalisatietraject.

### **Vraag 8**

*Kan het college bevestigen en/of toelichten dat het perceel aan de Onsenoortsestraat het enige bedrijfsperceel is waar een gemengde bestemming (tuinbestemming) geldt?*

### **Antwoord**

Wij hebben uw vraag zo gelezen dat u ons vraagt of het juist is dat dit het enige bedrijfsperceel is met gedeeltelijk de bestemming 'Tuin' en gedeeltelijk de bestemming 'Gemengd'. Als dit de vraag is dan is dat niet juist. Alleen de gedeelten van de percelen waarop de bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan hebben de bestemming 'Gemengd' (zie ook bijlage 1). De percelen met bestemming 'Tuin' horen niet tot het bedrijfsperceel en hebben dus geen bestemming 'Gemengd'.

De percelen aan de Onsenoortsestraat zijn erg diep. Omdat het ongewenst is dat de achterste delen van de percelen worden bebouwd, dan wel bedrijfsmatig worden gebruikt, is er de bestemming 'Tuin' op gelegd. Zo ook bij de naastliggende percelen met aan de voorzijde de bestemming 'Wonen'. Het bestemmen van gronden als 'Tuin' om voornoemde reden is gebruikelijk en komt vaker voor in onze gemeente.

### **Vraag 9**

*Heeft het college het toekennen van een omgevingsvergunning of het aanpassen van het bestemmingsplan onderzocht? Zo ja, wat was hieruit de conclusie? Zo nee, waarom niet?*

### **Antwoord**

Ja, dit is bekeken en wij zien hiervoor geen mogelijkheden. De schaal waarop het autobedrijf wordt uitgeoefend is relatief groot voor hetgeen passend is in de omgeving waarin overwegend wordt gewoond. Een bedrijf met deze omvang hoort eerder thuis op een bedrijventerrein. Om deze reden is het niet wenselijk om de gedeelten van de percelen met de bestemming 'Tuin' te gebruiken voor de activiteiten van het autobedrijf en daarmee dit bedrijf nog verder uit te laten breiden.

Ook is het ruimtelijk gezien gewenst deze dieper gelegen percelen open te houden, zoals aangegeven in het antwoord op vraag 8.

### **Vraag 10**

*In hoeverre zouden de waarden en functies van de betrokken gronden aangepast kunnen worden (zoals ook één van de afwegingen was bij de Kapelstraat)?*

### **Antwoord**

Dit is niet mogelijk. Overigens is het nogmaals goed te vermelden dat binnen de aanwezige bestemming 'Gemengd' de bedrijfsactiviteiten al zijn toegestaan. Een verdere uitbreiding hiervan is niet mogelijk. Zie hiervoor het antwoord op vraag 9.

### **Vraag 11**

*Kan het college toelichten op welke andere manier het belang (van derden) of ander doel in het geding komt door het aanpassen van het bestemmingsplan voor de locatie in Nieuwkuijk?*

### **Antwoord**

Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 9 is de schaal waarop het autobedrijf wordt uitgeoefend relatief groot voor hetgeen passend is op deze locatie. Mede vanaf de Spoorlaan bezien willen we ruimtelijk deze strook open houden dan wel groen laten met de bestemming 'Tuin'.

### **Vraag 12**

*Op welke manier is er in het verleden door de gemeente gecommuniceerd over het onrechtmatig gebruik van de grond?*

### **Antwoord**

In 2008 is het strijdige bedrijfsmatige gebruik van de percelen met de bestemming 'Tuin' beëindigd na het opleggen van een last onder dwangsom aan de huidige eigenaar van het bedrijf. Kort samengevat moest op basis van de last onder dwangsom het strijdige gebruik voor het bedrijf op de bestemming 'Tuin' worden beëindigd. Daarnaast moest de voor dit gebruik op de percelen aangelegde (semi)verharding worden verwijderd. De eigenaar heeft het strijdig gebruik vervolgens beëindigd. In 2008 en 2009 zijn er gesprekken tussen de vader van de eigenaar, wethouder en de behandelend ambtenaren over deze kwestie geweest. Uit het voorgaande blijkt dat er in het verleden uitvoerig is gecommuniceerd over het strijdige gebruik van de percelen.

### **Vraag 13**

*Begrijpt het college het gevoel van gedoog inzake het al dan niet toe laten staan van het gebruiken van de locatie, aangezien er hier de afgelopen >20 jaar (naar zeggen van de bewoner) niet op is aangesproken?*

### **Antwoord**

Nee, er is geen sprake van gedoog. Zie hiervoor het antwoord op vraag 12. De eigenaar weet dat het bedrijfsmatige gebruik van de percelen met de bestemming 'Tuin' niet is toegestaan. In bijlage 2 treft u voor de volledigheid een overzicht aan van luchtfoto's vanaf 2009 tot en met 2023. In de jaren 2009 t/m 2014 waren de percelen niet bedrijfsmatig in gebruik. In 2015/2016 nam het bedrijf de percelen weer voorzichtig met een aantal voertuigen in gebruik. De grootste groei van het

strijdige gebruik, over de jaren 2020, 2021 en 2022, was in de coronaperiode. Vervolgens is een handhavingstraject gestart in 2023.

#### **Vraag 14**

*Klopt het dat er in het besluit van 12 februari 2024 het volgende aan is gegeven: 'het algemeen belang is gediend met handhaving, waaronder begrepen het voorkomen van precedentwerking, in dit geval zwaarder weegt dan uw individuele belang'?*

#### **Antwoord**

Ja, wij hebben een zogenaamde beginselplicht tot handhaving. Dat betekent dat wij in beginsel handhavend op moeten treden tegen overtredingen, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Van bijzondere omstandigheden is volgens ons in deze zaak geen sprake.

#### **Vraag 15**

*In hoeverre kan er gesteld worden dat het besluit omtrent de Kapelstraat in Elshout gezien kan worden als precedentwerking?*

#### **Antwoord**

Niet, aangezien er geen sprake is van precedentwerking. Zoals aangegeven bij antwoord 2 is daar sprake van het omzetten van een bedrijfsmatige bestemming (van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf') op een bestaand perceel, wat er ruimtelijk aanvaardbaar is en passend in de omgeving. In de Onsenoortsestraat is sprake van een uitbreiding van een bedrijf op een niet-bedrijfsmatige bestemming ('Tuin'), die niet ruimtelijk aanvaardbaar is en niet passend in de omgeving.

Met vriendelijke groet,

het college van Heusden,  
de secretaris,

de burgemeester,

mr. H.J.M. Timmermans

drs. W. van Hees