



Dienst Recherchezaken  
Postbus 20951, 2500 EZ Den Haag  
Interne Postcode 190  
Telefoon (070) 339 38 20, Rijnstraat 8  
Fax (070) 339 30 81

IRO WEST			
DATUM 18 JULI 2000			
NR. 00001685			
COMO / REG. Woudenberg			
0351.4 Handhaving			
BIBL.	CP	COMO	
PAR.		DATUM AFGESH.	

## R A P P O R T

Op vrijdag, 7 juli 2000, stelde ik, L.C. Riezebos, rechercheur bij de Dienst Recherchezaken van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer te Den Haag, een nader onderzoek m.b.t. de ruimtelijke ordening in de gemeente Woudenberg in.

### AANLEIDING

Aanleiding tot het onderzoek was een verzoek van mevrouw E.A.M. Fontilus, senior beleidsmedewerker van de Inspectie van de Ruimtelijke Ordening West (IRO-West).

Verzocht werd de actuele bebouwingssituatie en, in het bijzonder, het gebruik van de 'boerenschuur' staande op het perceel Maarsbergseweg 69 te Woudenberg vast te stellen.

### VERGEZELLING

Bij mijn onderzoek in het veld, op genoemde dag en datum, werd ik vergezeld door de heren A.A. Brugman van de Inspectie Milieuhygiëne Noord-West, H. Kamies, coördinator Sector Grondgebied van de gemeente Woudenberg en J.H. Bues politieambtenaar van de afdeling milieucoördinatie van de regiopolitie Eemland-Zuid.

### PLAATS ONDERZOEK

Het perceel Maarsbergseweg 69 te Woudenberg en de daarop staande bijgebouwen zijn eigendom van de heer H. Tilleman, wonende Maarsbergseweg 69 te Woudenberg. De heer Tilleman bewoont met zijn gezin de aan de rijweg staande (bedrijfs)woning. Hij heeft tot 1992 in de betreffende 'boerenschuur' een champignonkwekerij gehad. Een toenmalige medewerker van hem, G. van Ommen genaamd, heeft van 1992 tot 1994 de champignonkwekerij voortgezet. Dit bleek geen succes. Door toenemende concurrentie uit het buitenland en milieueisen liep de handel in dit produkt in een paar jaar tijd hard terug en daarom heeft de heer Tilleman vanaf 1994 de leeg gekomen ruimten verhuurd aan diverse bedrijven. Tot op heden is daar geen verandering meer in gekomen.

### Vrijwillige medewerking

Teneinde de actuele gebruikerssituaties te constateren verzocht ik de heer Tilleman ons de in de 'boerenschuur' gecreëerde bedrijfs- en/of opslagruimten te tonen. De heer Tilleman werkte hieraan vervolgens geheel vrijwillig mee. Hij nam een bos sleutels mee en vervolgens hebben wij de mogelijkheid gekregen al de, bij anderen in gebruik zijnde, ruimten te bekijken. Daar waar de ruimten afgesloten waren opende de heer Tilleman deze cellen/boxen met de in zijn bezit zijnde sleutels. Daar waar nodig betrad hij de ruimten en gaf ons ook toestemming binnen in de ruimten te kijken.



De door ons aangetroffen gebruikssituaties terplaatse zijn door mij op een eenvoudige schets - zie bijlage 1 - weergegeven. In de ruimten is aangegeven wie de huurders en/of de gebruikers zijn, sinds wanneer en voor welk doel de ruimte gehuurd wordt en in welk jaar er een bouwvergunning voor de betreffende ruimten is afgegeven. Door de heren Kamies en Bues werden tevens aantekeningen gemaakt.

Zoals uit de schets is op te maken bestaat de 'boerenschuur' uit een groot aantal ruimten. Zo is er in de schuur een aantal van 18 cellen/boxen gebouwd waarvan er 17 een nummer (nummer 1 t/m 17) op de toegangsdeur hebben. Een kleine cel gelegen voor nummer 1 van de rij is niet genummerd evenals de berging/opslagruimte die hij een zoon van de eigenaar in gebruik is. Genoemde zoon wil daar een eigen bedrijfje gaan starten volgens zijn vader. Ook is een kantoorruimte, gelegen aan de voorkant van de 'schuur' niet genummerd.

Boven deze kantoorruimte, bij Mon in gebruik, is volgens de gemeente Woudenberg een woning gecreëerd. Eigenaar Tilleman gaf eerder de gemeente geen toestemming deze ruimte te bezoeken. Hij verklaarde mij dat deze ruimte thans niet als woning gebruikt werd. Volgens mij is er wel sprake van een woning. Het betreffende gebouw is schuin achter de woning van Tilleman gelegen en rondom het gebouw is een verhard terrein aangelegd. Naar dit verharde terrein loopt vanaf de rijweg een brede, verharde toegangsweg.

#### Inzien van huurcontracten en gesprek met eigenaar/verhuurder H. Tilleman.

Na de inventarisatie van het gebruik van de ruimten vroeg ik aan de heer Tilleman of wij de verhuurcontracten mochten inzien teneinde te kunnen waarnemen sinds wanneer deze actuele gebruikers reeds de ruimten huurden. De heer Tilleman had hier geen enkel bezwaar tegen en gaf ons vrijwillig de betreffende verhuurcontracten ter inzage.

Zoals gerelateerd zijn de verhuurdata (aanvang) vermeld op bijlage 1.

In het gesprek met de heer H. Tilleman vertelde hij nog dat:

- een paar maal het bouwvlak officieel is aangepast teneinde uitbreiding van het bedrijf, een champignonkwekerij, mogelijk te maken.
- de betreffende 'schuur' diverse keren, met vergunning, werd vergroot door naar achteren aan te bouwen. Tot 1991 was dit t.b.v. de champignonkwekerij. De laatste bouwvergunning dateert van eind 1991.
- toen rond 1991 de laatste loodsen er bijgebouwd werden het met de champignonkwekerij al minder goed ging en dat hij toen besloot deze laatste nieuw gebouwde ruimten te verhuren aan een honinghandel. Hij had over dit gebruik informatie ingewonnen bij een hem bekende provincieambtenaar. Volgens deze laatste, wiens naam hij niet wilde noemen, gaf dit gebruik waarschijnlijk geen problemen bij de gemeente.
- in 1997 door de milieudienst van de gemeente Woudenberg samen met de politie een onderzoek werd ingesteld en dat er in juli 1999 nogmaals een herhalingsonderzoek plaats vond. Hij sprak toen met de ambtenaren Van Oostrum en Gerner van de gemeente. De betrokken ambtenaren hadden toen



gesproken over een eventuele bestemmingswijziging maar daarbij moest de

- provincie beslissen. De gemeente zou terugkomen op de zaak aldus werd gesteld.
- het hem bekend was dat er van strijdig gebruik van de ruimten sprake was omdat voor de 'boerenschuur' de bestemming 'agrarisches gebied' geldt.
- hij graag ziet dat de zaak gelegaliseerd wordt.
- hij, bij de inventarisatie voor het vernieuwen van het bestemmingsplan buitengebied in 1994, had verwacht dat de gemeente wat zou doen of zou voorstellen.
- hij door een adviseur werd geadviseerd geen bedenkingen bij het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied in te dienen, doch af te wachten welke stappen de gemeente zou nemen.
- de gemeente reeds lang op de hoogte is dat in de 'boerenschuur' verschillende bedrijven zijn gevestigd en dat deze situatie al lange tijd gedoogd wordt.
- er al lange tijd in het geheel geen sprake is van agrarische bedrijvigheid!

#### VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor het door ons gecontroleerde perceel met bebouwing gelden de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1995'. Het perceel heeft de bestemming 'agrarisches gebied' (Hoofdstuk III art. 5 en op de plankaart aangeduid met de hoofdletter -A-). Het plan is recent. Het genoemde bestemmingsplan werd door de Gemeenteraad vastgesteld op 21-12-1995 en door GS goedgekeurd op 23-07-1996.

Binnen het bestemmingsplan heeft B&W de wijzigingsbevoegdheid tot het verschuiven en/of vergroten van de bouwpercelen. (art. 5 sub 13) Deze bevoegdheid werd gebruikt. Ook heeft B&W in het plan een wijzigingsbevoegdheid tot wijziging naar een andere functie in een voormalig agrarisch bouwperceel. (art. 28). Artikel 30 van het bestemmingsplan zegt dat strijdig gebruik strafbaar is in de zin van art. 59 van de WRO.

De voor dit onderzoek van belang zijnde voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied 1995 gaan als bijlage 3 bij deze rapportage. Een kopie van het relevante gedeelte van de plankaart gaat als bijlage 4 hierbij.

#### CONTROLES m.b.t. MILIEU EN RUIMTELIJKE ORDENING

In 1994 vond in het buitengebied van de gemeente Woudenberg een inventarisatie plaats i.v.m. de actualisering van het toen vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Hierbij is het de gemeente niet duidelijk geworden of er van anders dan agrarisch gebruik van het in onderzoek genomen perceel grond en bebouwing sprake was. Immers het was alom bekend dat er aldaar een champignonkwekerij gevestigd was. Daarna werd bij het ontwikkelen van de herziening van het plan uitgegaan van de bestemming 'agrarisches gebruik', die thans ook nog vigerend is. Bij monde van de heer Kamies wordt door de gemeente Woudenberg gesteld dat het de gemeente vanaf 1997 pas bekend was dat er verschillende bedrijven gevestigd waren die niets van doen hadden met agrarische bedrijvigheid. Men moet daarbij denken aan van allerlei bedrijven, zoals meubelmaken, handel in auto's,



kweken van vissen en paddestoelen, opslag kleding - papier en speelgoed etc.

#### Controle 1997

Zoals eerder al aangehaald is vond er een gezamenlijk onderzoek, op initiatief van de afdeling milieu van de Regiopolitie Eemland, door deze dienst en de gemeente Woudenberg plaats in de hele gemeente. Hierbij werd naast milieueffecten ook de ruimtelijke ordening 'meegenomen'. Een uitgebreide rapportage vond richting bestuur plaats. Door de ambtenaren werd voorgesteld de wetten te handhaven. Het gemeentebestuur heeft echter steeds geen prioriteit aan deze gevraagde handhaving gegeven. Er gebeurde dan ook tot op heden niets. Bij de controle in het buitengebied stuitte men ook op het adres Maarsbergseweg 69, waar in een als boerenschuur bekend staande schuur vele bedrijven gevestigd waren of daar hun opslag hadden. De bedrijvigheid bleek zeer divers.

#### Controle 1999

Op 14 juli 1999 vond er een hercontrole door de afdelingen milieu en ruimtelijke ordening van de gemeente Woudenberg plaats op het adres Maarsbergseweg 69. Daarbij bleek dat de situatie terplaatse bijna niet gewijzigd was. Er was nog steeds veel bedrijvigheid maar van enige agrarische bedrijvigheid was in het geheel geen sprake.

Augustus 1999 vond er een onderzoek door de IRO-West plaats in de zgn. WARM gemeenten, waaronder de gemeente Woudenberg. Onderdeel van dit onderzoek was ook een controle in het buitengebied van de gemeente waarbij speciaal aandacht werd besteed aan strijdig gebruik m.b.t. de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1995'. Rapporteur assisteerde de medewerkers van de IRO en was dan ook lid van het onderzoeksteam. Het team was op de hoogte van het feit dat al eerder door de gemeente (1997) in samenwerking met de politie een onderzoek in het buitengebied had plaats gevonden. Besloten werd de bij dat onderzoek gemelde strijdig-gebruik-gevallen niet opnieuw te controleren. Daar de bedrijven aan de Maarsbergseweg 69 te Woudenberg eerder waren bezocht en de situatie terplaatse goed bekend was bij de gemeente heeft het onderzoeksteam dan ook geen verdere aandacht aan dit adres besteed.

#### Controle 2000

Op 7 juli 2000 vond wederom onder verantwoordelijkheid van de IRO-West een onderzoek terplaatse plaats. Aanleiding tot deze controle was een verzoek van de Inspectie Milieuhygiëne om de actuele situatie op meer genoemd adres vast te stellen daar het vermoeden bestond dat er thans nog steeds van strijdig gebruik van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan sprake was. Een gecombineerd onderzoek, zoals eerder in deze rapportage vermeld, vond plaats.

Door de heer Kamies is een overzicht gemaakt van de aanwezigheid van de bij de controles, die in 1997, 1999 en 2000 plaats vonden, aangetroffen bedrijven. Dit overzicht gaat als bijlage 2 bij deze rapportage.



### OVERLEG GEMEENTE

Bij de gemeente heb ik het bouwdoosier van de Maarsbergseweg 69 ingezien. Het bleek mij dat er diverse bouwvergunningen waren afgegeven voor uitbreidingen van betreffend gebouw. Steeds betrof dit uitbreiding i.v.m. het agrarisch gebruik van het gebouw met het doel aldaar champignons te kweken. Ik zag dat de laatste vergunning van 30 september 1991 dateerde (bouwvergunning 2855/106/91).

Tijdens het onderzoek verklaarde de heer Kamies mij nog dat:

- ter uitbreiding van de (toen) bestaande agrarische schuur op het terrein Maarsbergseweg 69 te Woudenberg bouwvergunningen werden afgegeven in de jaren 1982, 1983, 1987 en 1991. De bouwvergunningen betroffen respectievelijk de cellen/boxen 3, 4 t/m 6, 7 t/m 10 en 11 t/m 17, die steeds nieuw werden aangebouwd aan het bestaande gebouw.
- de vergunningen steeds terecht werden afgegeven omdat in de schuur agrarische bedrijvigheid plaats vond, namelijk het kweken van champignons.
- teneinde de bouwvergunningen te verlenen officieel een paar maal het bouwvlak werd aangepast. B&W had hiertoe een wijzigingsbevoegdheid.
- er verschillende malen overleg met de heer Tilleman heeft plaats gevonden en dat Tilleman en de gemeente zich er goed van bewust zijn dat voorschriften van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied worden overtreden.
- met name het Bestuur tot op heden geen prioriteit stelde om de zaak aldaar te handhaven en/of te legaliseren en dat de ambtenaren reeds in 1997 B&W voorstelden de eigenaar en huurders aan te schrijven.
- hij op korte termijn een nota voor B&W zal schrijven die zal neerkomen op een advies om gebruik te maken van hun wijzigingsbevoegdheid om de gebruiksbestemming te wijzigen daar immers al lang geen agrarisch gebruik meer plaats vindt. Haalbaar wordt door hem geacht dat opslag mogelijk moet zijn, doch handel niet.
- hij de heer Tilleman op de hoogte zal houden van de stappen die de gemeente nu gaat maken.
- n.a.v. de laatstelijk opgemaakte rapportage van de IRO zijn dienst wordt uitgebreid met een handhaver RO, die daarvoor voor ongeveer 1000 uur per jaar wordt uitgetrokken.

### CONCLUSIE

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat tot 1991 er van uitgegaan kan worden dat er wel van agrarisch gebruik sprake is geweest van de grond en opstallen van de Maarsbergseweg 69 te Woudenberg. Immers een eerst alsmaar groeiende champignonkwekerij was aldaar reeds lang gevestigd. De gemeente achtte dit gebruik 'agrarisch gebruik' zoals in de voorschriften bedoeld. Vanaf 1991 tot 1994 vond ook ander gebruik plaats van de laatst gebouwde cellen (honinghandel).

**Na 1994 vond er in het geheel geen agrarisch gebruik meer plaats!**

**Geconstateerd kan dan ook worden dat er in ieder geval vanaf 1994 ter plaatse strijdig gebruik plaats vindt van de voorschriften van het recente vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1995', immers de bestemming was en is nog steeds 'agrarisch gebied'. Deze aangewezen gronden zijn ten eerste bestemd voor agrarische bedrijvigheid.** Het gebruik van nu kan daar zeker niet toe



gerekend worden.

Tevens moet geconstateerd worden dat, tegen de adviezen van de politie en ambtenaren van de Sector Grondgebied van de gemeente Woudenberg in, het Bestuur van deze gemeente de situatie terplaatse jarenlang gedoogde. Handhaving had blijkbaar geen prioriteit.

### **BIJLAGEN**

Als bijlagen gaan bij dit rapport:

1. Een schets van de actuele gebruikssituatie per 7 juli 2000 van de 'boerenschaar' aan de Maarsbergseweg 69 te Woudenberg;
2. Een 'overzicht bedrijven Maarsbergseweg', opgemaakt door de heer Kamies;
3. De voor dit onderzoek relevante delen van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1995'

Aldus door mij naar waarheid opgemaakt te Den Haag, 15 juli 2000.

De rapporteur,

L.C. Riezebos.