



Willeskop 85b, Montfoort

Onderzoek noodzaak gebruik buitenterrein Zeil-Doek

Willeskop 85b, Montfoort

Onderzoek noodzaak gebruik buitenterrein Zeil-Doek

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Gemeente Montfoort
Postbus 41
3417 ZG Montfoort



Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

PLANGEGEVENS

Projectnummer: K22372
Datum: 24 november 2023
Titel: Onderzoek noodzaak gebruik buitenterrein Zeil-Doek
Projectleider: G. Jansen
Auteur: G. Oostra

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

Inhoud

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging en begrenzing planlocatie.....	6
	Kadastrale perceel (bron: kadastralekaarten.com).....	6
1.3	Onderzoeksopzet.....	7
1.4	Leeswijzer.....	7
2	Bureauonderzoek.....	8
2.1	Voorgeschiedenis.....	8
2.1.1	Planologische situatie en gerechtelijke uitspraak.....	8
	Uitsnede bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl).....	8
2.1.2	Uitgevoerd onderzoek Seinpost.....	9
2.2	Beschrijving bedrijfssituatie en werkzaamheden.....	9
2.2.1	Beschrijving werkzaamheden Zeil- Doek.....	9
2.2.2	Milieuzonering.....	10
2.2.3	Beschrijving bedrijfssituatie.....	10
2.2.4	Analyse luchtfoto's inzake aangebrachte verharding.....	10
3	Resultaten locatiebezoeken.....	13
3.1	Bedrijfsbezoeken.....	13
3.1.1	Bedrijfsbezoek 7 februari 2023.....	13
	Foto van de aangebrachte verharding bij Willeskop 85b, 7 februari 2023.....	13
	Foto binnen bij Aardvletterweg 12, 7 februari 2023.....	15
	Foto buitenterrein bij Aardvletterweg 12 (bron: Google Maps).....	16
3.1.2	Bedrijfsbezoek 30 maart 2023.....	16
3.1.3	Conclusie naar aanleiding van de bedrijfsbezoeken.....	16
3.2	Bezoek omwonenden.....	18
4	Conclusie.....	19
4.1	Beantwoording deelvragen.....	19
4.2	Beantwoording hoofdvraag.....	20
5	Aanbeveling.....	21

Bijlagen:

1. Controlerapportage Willeskop 85b d.d. 7 februari 2023;
2. Controlerapportage Aardvletterweg 12 d.d. 7 februari 2023;

3. Controlerapportage Willeskop 85b d.d. 30 maart 2023;

Gespreksverslag omwonenden d.d. 27 februari 2023.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het buitengebied van Montfoort aan de Willeskop 85b is het bedrijf Zeil-Doek gevestigd. Het bedrijf heeft ook een vestiging op de Aardvletterweg 12 te Montfoort. Het bestemmingsplan '1^e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012' van de gemeente Montfoort kent een uitsterfregeling voor deze zeilmakerij ter plekke van Willeskop 85b. Het bedrijf Zeil-Doek heeft daartegen beroep aangetekend, omdat de aanduiding alleen is toegekend aan het bedrijfsgebouw en niet aan het buitenterrein. De Raad van State beoordeelde in haar uitspraak het gemeentelijk onderzoek naar de noodzaak voor het gebruik van het buitenterrein als onvoldoende. Daarom is een nieuw bestemmingsplan (reparatieplan) nodig evenals een onderzoek naar de noodzaak van het gebruik van het buitenterrein.

Er is eerder een onderzoek gedaan naar het gebruik van het buitenterrein. Ook zijn er diverse bezoeken geweest. In paragraaf 2.1 wordt nader ingegaan op de voorgeschiedenis.

Met dit onderzoek wordt onderzocht of gebruik van het buitenterrein noodzakelijk is voor de exploitatie van het bedrijf Zeil-Doek. De conclusie van dit onderzoek dient als basis voor het reparatieplan wat voor de betreffende locatie zal worden opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

Het bedrijf Zeil-Doek is gelegen aan Willeskop 85b in Montfoort. Willeskop is de doorgaande provinciale weg N228 tussen Oudewater en Montfoort. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Montfoort, sectie C, perceel 884.



Kadastrale perceel (bron: kadastralekaarten.com)



1.3 Onderzoekopzet

Het doel van dit onderzoek is om te achterhalen of de zeilmakerij haar buitenterrein wel of niet nodig heeft voor haar bedrijfsvoering. De vraagstelling is als volgt:

Is het voor de exploitatie van Zeil-Doek noodzakelijk dat het buitenterrein ter plekke van Willeskop 85b gebruikt wordt voor het bedrijf? Deze vraag wordt opgedeeld in de volgende deelvragen:

1. *Welke werkzaamheden voert een zeilmakerij en meer specifiek het bedrijf Zeil-Doek uit?*
2. *Welke werkzaamheden werden er op het buitenterrein uitgevoerd ten tijde van het vaststellen van het overgangsrecht?*
3. *Welke werkzaamheden worden op dit moment op het buitenterrein van Willeskop 85b uitgevoerd (aan de hand van locatiebezoeken en een analyse van luchtfoto's)?*
4. *Is het noodzakelijk dat deze werkzaamheden buiten en op dit terrein plaatsvinden, of kunnen deze ook plaatsvinden op de vestiging aan de Aardvletterweg 12 te Montfoort?*

1.4 Leeswijzer

Voorliggend rapport bevat een onderzoek naar het gebruik van het buitenterrein bij het bedrijf Zeil-Doek, ter plekke van Willeskop 85b.

Het rapport is in verschillende delen opgedeeld. Hoofdstuk 2 betreft een bureauonderzoek. Hierin wordt het verloop van de ontwikkelingen aan Willeskop 85b in kaart gebracht. Ook de huidige situatie wordt hierin geschetst. Hoofdstuk 3 beschrijft de resultaten van de locatiebezoeken. Tijdens de bezoeken zijn beide locaties van het bedrijf Zeil-Doek bezocht. Ook is er een gesprek geweest met de omwonenden van Willeskop 85b. Aan de hand van voorgaande is in hoofdstuk 4 een conclusie getrokken, waarmee de hoofd- en deelvragen van het onderzoek beantwoord worden. In hoofdstuk 5 is vervolgens een aanbeveling opgenomen voor de gemeente Montfoort.



2 Bureauonderzoek

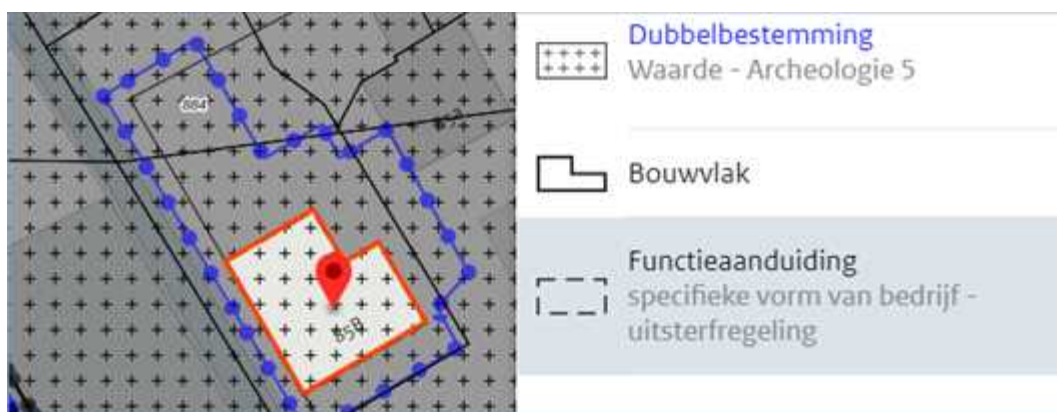
2.1 Voorgeschiedenis

2.1.1 Planologische situatie en gerechtelijke uitspraak

Het bedrijf Zeil-Doek is sinds 2001 (illegaal) gevestigd op Willeskop 85b. Op het gehele perceel Willeskop 85 gold ten tijde al de bestemming 'Agrarisch-Rivierzone', waarbij er een actief agrarisch bedrijf is gevestigd. Willeskop 85b is gevestigd binnen het bouwvlak van het agrarische bedrijf. Hierbinnen is het oprichten van een zeilmakerij niet toegestaan.

In het bestemmingsplan '1^e Herziening Buitengebied', dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 april 2009 en in werking is getreden op 25 februari 2010, is deze zeilmakerij onder het overgangsrecht gebracht. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' is voor de zeilmakerij aan Willeskop 85b een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen.

Naar aanleiding van een ingesteld beroep en uitspraak van de Raad van State is in de 1^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 oktober 2015) een uitsterfregeling opgenomen voor de zeilmakerij in plaats van een persoonsgebonden overgangsrecht. Deze uitsterfregeling is enkel gelegen op de bebouwing die op het perceel aanwezig is. Hiertegen is beroep ingediend door de zeilmakerij. Zeil-Doek geeft aan dat zij ook het buitenterrein voor hun bedrijfsvoering nodig heeft en door deze beperking reële bedrijfsuitoefening niet langer mogelijk is.



Uitsnede bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De Raad van State heeft hier op 24 mei 2017 uitspraak over gedaan (Uitspraak 201600220/1/R2). Door de Raad van State wordt geconcludeerd:

Gelet op het voorgaande is het beroep van Zeil-Doek B.V. gegrond. Het bestreden besluit dient, nu niet is onderzocht - en zo ja, in hoeverre - gebruik van het buitenterrein noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, te worden vernietigd wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb, voor zover niet is voorzien in een uitsterfregeling voor (een deel van) het buitenterrein van het perceel Willeskop 85a ten behoeve van de zeilmakerij. Ter voorlichting van de raad wordt opgemerkt dat uit deze omschrijving van het vernietigde besluitonderdeel niet noodzakelijkerwijs volgt dat de raad ook voor het buitenterrein moet voorzien in een uitsterfregeling voor de zeilmakerij-activiteiten. Zoals hiervoor in 40.9 is overwogen is een verruiming van de uitsterfregeling uitsluitend aan de orde indien de raad na nader onderzoek tot de conclusie komt dat een reële exploitatie van de zeilmakerij van Zeil-Doek B.V. vergt dat ook (een deel van) het buitenterrein daartoe kan worden gebruikt.



Geconcludeerd kan worden dat er een onderzoek nodig is naar de noodzaak van het gebruik van het buitenterrein door het bedrijf Zeil-Doek. Aan de hand van de uitkomst van dit onderzoek kan worden bepaald of de uitsterfregeling ook betrekking dient te hebben op het buitenterrein of niet.

In het nadien vastgestelde reparatieplan door de gemeenteraad van Montfoort is de locatie Willeskop 85b niet meegenomen. Wel is tegelijkertijd met deze vaststelling op 22 december 2021 een voorbereidingsbesluit genomen, waarin bekend is gemaakt dat voor de locatie Willeskop 85b een separaat reparatieplan wordt voorbereid. Op het perceel Willeskop 85, waar 85b onder valt, is nog steeds de bestemming 'Agrarisch-rivierzone' opgenomen. Hier is eveneens nog steeds een agrarisch bedrijf actief.

Op 17 juni 2022 is een omgevingsvergunning verleend voor het herbouwen van de loods aan Willeskop 85b. De loods is door een ongeluk in juli 2021 zwaar beschadigd geraakt, waardoor bij de eigenaar de wens is ontstaan het gehele pand te herbouwen.

2.1.2 Uitgevoerd onderzoek Seinpost

In 2018 is onderzoek uitgevoerd door het adviesbureau Seinpost naar het gebruik van het buitenterrein. In 2021 is dit onderzoek geüpdatet. Zij hebben geconcludeerd dat Zeil-Doek het totale buitenterrein voor haar bedrijfsvoering het hele jaar door nodig heeft. Vanuit de buurt wordt echter al jaren geprotesteerd tegen het bedrijf. Gesteld werd dat het onderzoek niet objectief is uitgevoerd door de vraagstelling en door de aangekondigde bedrijfsbezoeken. Nadien zijn nog enkele bezoeken gedaan, waarbij geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden. Doordat deze bezoeken plaatsvonden tijdens de coronapandemie in 2021, is onduidelijk of dit een representatieve weergave was van de bedrijfssituatie.

Vanwege de datering van het onderzoek van Seinpost evenals de verschillende signalen uit de buurt over het gebruik van het buitenterrein, heeft de gemeente Montfoort Kubiek opdracht gegeven opnieuw onderzoek uit te voeren naar de noodzaak van het gebruik van het buitenterrein voor Zeil-Doek.

2.2 Beschrijving bedrijfssituatie en werkzaamheden

2.2.1 Beschrijving werkzaamheden Zeil- Doek

Begin 2021 heeft het bureau Rho Adviseurs de gemeente geadviseerd omtrent de reparatie van het bestemmingsplan. Daarbij hebben ze navraag gedaan bij de Omgevingsdienst regio Utrecht (hierna: omgevingsdienst) inzake de bedrijfsactiviteiten aan Willeskop 85b. Er zijn geen vergunningen of meldingen voor de zeilmakerij bekend, er is daardoor ook niks bekend over bijvoorbeeld verkeersbewegingen.

Via de website van Zeil-Doek wordt er een duidelijk beeld gegeven van de werkzaamheden die ze verrichten. Zo betreft het een zeilmakerij die gespecialiseerd is in het maken van ontwerpen en constructies die van zeildoek worden gemaakt. Ze maken tevens constructies van hout, staal, aluminium etc. behorende bij het zeildoek. Ook is het bedrijf actief in het repareren en plegen van onderhoud aan zeildoeken.

Overigens dient opgemerkt te worden dat het bedrijf actief is in het verwerken van zeildoek. Het zeildoek wordt niet ter plaatse vervaardigd, maar wordt op rollen aangeleverd bij het bedrijf. Ter plaatse worden constructies voor onder meer tenten gefabriceerd.



2.2.2 Milieuzonering

Ook in het kader van milieuzonering heeft Rho Adviseurs navraag gedaan bij de omgevingsdienst. Hieruit is gebleken dat het bedrijf Zeil-Doek valt onder 'vervaardigen van textielwaren' 9SBI-code 2008: 139, milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt een richtafstand in rustig buitengebied van 50 meter voor geluid, 0 meter voor stof en 10 meter voor geur.

Gezien de ligging waarbij agrarisch en wonen gemengd voorkomt is Rho Adviseurs uitgegaan van een gemengd gebied. Hierdoor kan een richtafstand voor geluid kan worden gehanteerd van 30 meter en voor (fijn)stof en geur 0 meter. In deze situatie ligt alleen de bedrijfswoning Willeskop 85a binnen deze afstand. De andere naastgelegen woningen vallen buiten de richtafstand.

2.2.3 Beschrijving bedrijfssituatie

De locatie Willeskop 85b was in het verleden in gebruik bij een agrarisch varkensbedrijf. Tot en met 2000 is dat varkensbedrijf aldaar actief geweest. Het voormalige varkensbedrijf op Willeskop 85 a/b stond geheel los van de melkrundveehouderij op Willeskop 85.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Montfoort' (vaststelling door de gemeenteraad op 16 december 2000) werd vanwege het stoppen van de varkenshouderij op Willeskop 85a/b op verzoek van de grondeigenaar de bestemming "Wonen" toegekend op het perceel van de varkensstal (met daarbij sloop van de oude woning op Willeskop 85a). Deze woonbestemming is op verzoek van GS van de provincie Utrecht begin 2001 uit het plan gelaten.

Daarom is de zoon van de grondeigenaar in de vrijgekomen varkensschuur van het voormalige agrarische bedrijf een zeilmakerij begonnen in 2001 (in strijd met het bestemmingsplan).

In 2015 is het bedrijf uitgebreid middels een nieuwe locatie aan de Aardvletterweg 12 in Montfoort. Deze locatie is gelegen op een bedrijventerrein waar bedrijven zijn toegestaan tot maximaal bedrijfscategorie 2. Zoals onder 2.2.2. benoemd valt een zeilmakerij onder categorie 3.1. Op 17 februari 2015 is een vergunning verleend voor het toestaan van een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, het bedrijf is daarmee planologisch legaal aanwezig op het adres Aardvletterweg 12.

2.2.4 Analyse luchtfoto's inzake aangebrachte verharding

Om inzichtelijk te krijgen of het buitenterrein noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van Zeil-Doek zal hieronder aan de hand van luchtfoto's gekeken worden of/hoe het buitenterrein werd gebruikt sinds 2009, dit is namelijk het moment waarop het bedrijf onder de gedoog-constructie is gebracht. Aan de hand van openbare luchtfoto's met lage resolutie is vast te stellen dat de situatie uit 2007 identiek is aan de situatie in 2009.





Luchtfoto 2007



Luchtfoto 2012



Luchtfoto 2013



Luchtfoto 2017





Luchtfoto 2019



Luchtfoto 2022

Gezien de luchtfoto's is duidelijk waarneembaar dat de verharding rond 2012/2013 is aangebracht. Deze verharding is onder andere aangebracht als ontsluitingsweg voor het actieve agrarische bedrijf.

Er kan gesteld worden dat het bedrijf Zeil-Doek ná gedogen in de vorm van een persoonsgebonden uitsterfregeling in 2009 is uitgebreid met zijn bedrijfsvoering. Op basis van de luchtfoto's lijkt het erop dat het buitenterrein gebruikt wordt voor de opslag/stalling van producten en aanhangers. Ook wordt het terrein gebruikt voor het opzetten van de tenten, zoals te zien is op de luchtfoto van 2022. Gezien de bandensporen wordt de verharding duidelijk ook gebruikt voor de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf.



3 Resultaten locatiebezoeken

3.1 Bedrijfsbezoeken

3.1.1 Bedrijfsbezoek 7 februari 2023

Op 7 februari 2023 hebben wij, samen met een toezichthouder van de gemeente, een controle uitgevoerd op het perceel Willeskop 85B. De controlerapportage van de gemeente is bijgevoegd als bijlage 1. Op het perceel aan Willeskop 85B hebben wij de volgende punten geconstateerd:

- Het buitenterrein verhard is met betonnen stelconplaten;
- Er materialen voor tenten worden opgeslagen op de aangebracht verharding;
- Er aanhangers/aanhangwagens worden gestald op de aangebrachte verharding;
- Er voertuigen en caravans geparkeerd staan op de aangebrachte verharding;
- Er veel (rest) verpakkingsmaterialen op het terrein liggen;
- Het bedrijfspand van Zeil-Doek beschadigd is. Het pand is hierdoor niet meer wind- en waterdicht;
- Er ten tijden van de controle geen werkzaamheden plaatsvonden bij het bedrijf Zeil- Doek. Er stond muziek aan en de loods was toegankelijk. Er zijn materialen aanwezig voor de vervaardiging van tentdoeken, echter hebben we er niemand aangetroffen. Van de heer Hoogenboom hebben we vernomen dat hij nog tot kort voor de controle op de locatie werkzaam was met een werknemer, maar dat zij door een storing van een machine op de locatie Aardvletterweg plotseling daarnaartoe moesten. Dat verklaart ook dat de loods ten tijde van de controle niet was afgesloten, en dat de muziek nog aan stond.



Foto van de aangebrachte verharding bij Willeskop 85b, 7 februari 2023

Op 7 februari 2023 hebben wij, samen met een toezichthouder van de gemeente, een controle uitgevoerd op het perceel Aardvletterweg 12. De controlerapportage van de gemeente is bijgevoegd als bijlage 2. Het doel van de controle was het inzichtelijk krijgen van de bedrijfsvoering van Zeil-Doek en om in beeld te brengen of de eventueel benodigde buiten werkzaamheden niet daar plaats kunnen vinden.

Tijdens de controle aan de Aardvletterweg 12 hebben wij de volgende punten geconstateerd:

- Het bedrijfspand vrijwel geheel in gebruik is als zeilmakerij, een gedeelte van het pand en de loods wordt verhuurd aan het bedrijf 'Vonmarcken', welke hier volgens de kvk-gegevens sinds 2014 gevestigd is. Dit betreft een bedrijf in medische apparatuur;
- Aan de oostzijde van het pand, waar het gedeelte zich bevindt wat in gebruik is door Vonmarcken, is een ruim buitenterrein aanwezig;
- Het buitenterrein voor het grootste gedeelte wordt gebruikt voor parkeervoorzieningen.

Ter plekke hebben we gesproken met de heer R. Hoogenboom, eigenaar van het bedrijf Zeil-Doek. Hij verklaarde het volgende over de bedrijfsvoering van het bedrijf (onderstaande is aangevuld n.a.v. schriftelijke reactie van gemachtigde van de heer Hoogenboom:

- De verharding ter plekke van Willeskop 85b is aangebracht voor het melkveebedrijf. De vrachtwagens (met onder andere melk) rijden nu over de nieuwe verharding, zodat ze niet meer langs de woning op het perceel hoeven. De woning zou zijn beschadigd door de trillingen van vrachtwagens en tractoren van en naar het melkveebedrijf op Willeskop 85 via de eerder gebruikte route die destijds tussen de twee oude boerderijgebouwen op Willeskop 85 en Willeskop 85a liep, en zeer smal was;
- Momenteel vinden er beperkte activiteiten plaats op het perceel Willeskop 85b, dit komt doordat het gebouw beschadigd is. De heer Hoogenboom wilt het zo snel mogelijk slopen en nieuwbouwen, zodat ze daar weer de werkzaamheden kunnen oppakken;
- Het buitenterrein is benodigd voor het opzetten van tenten, door de hoogte van de tenten kan dit niet in het bedrijfspand aan Aardvletterweg 12 en voor vuil-zeil-werkzaamheden waaronder reparaties aan tenten, aan dekzeilen van vrachtwagens, zeilen voor landbouwmachines en voor marktwagens. Deze vuil-zeilwerkreparaties kunnen niet op Aardvletterweg 12 gebeuren omdat in die bedrijfshal alleen maar met schoon nieuw zeil wordt gewerkt, en daar zeer dure machines staan (onder meer 'hoog-frequent lassen' van zeilen, waarbij met elektra-hoog-frequent-stroom zeilen aan elkaar kunnen worden 'gelast/gesmolten' zonder de toepassing van lijm) die zeer storingsgevoelig (en ook brandgevoelig) zijn voor vuile stoffen zoals grond, zand, stof, roet en andere vuile stoffen die in de loop der tijd door gebruik van zeilconstructies op zeildoeken komen. Daarom moet deze hal zeer schoon worden gehouden en wordt er alleen met schoon nieuw zeildoek gewerkt. De vuil-zeil-werkzaamheden kunnen daarom niet in de bedrijfshal van de Aardvletterweg worden uitgevoerd, en kunnen ook niet op het buitenterrein aldaar worden uitgevoerd (zowel omdat daarvoor geen ruimte is (die buitenruimte is in gebruik bij de huurders, en de huurders hebben die buitenruimte zelf nodig voor hun bedrijfsactiviteiten), en ook omdat bij vuil-zeil-werkzaamheden ook binnen moet worden gewerkt (bijvoorbeeld naai-werkzaamheden en lijm-werkzaamheden met wat meer conventionele machines), omdat er in de bedrijfshal op de Aardvletterweg geen vuile zeilen naar binnen mogen (vanwege de dure storingsgevoelige machines). Het vuil-zeil-werk wordt op Willeskop gedaan, met daar binnen opgestelde minder geavanceerde en minder storingsgevoelige apparaten;
- Het bedrijf is in de loop der tijd ook gegroeid, daarom zijn de projecten ook groter geworden en zijn er in de loop der tijd ook steeds meer reparatiewerkzaamheden met vuil-zeilwerk gekomen



van bestaande klanten. Daarvoor wordt de buitenruimte bij Willeskop 85b ook al vele jaren gebruikt voor het testen van de tenten en ook voor de vuil-zeil-werkzaamheden. Dit was ten tijde van oprichten van het bedrijf in 2001 nog niet het geval; maar is in de loop der tijd wel steeds meer gedaan, deels eerst nog op verharde delen en onverharde delen, en later (sinds de aanleg van meer verharding in 2013) op die verharding;

- Daarnaast wordt het stuk wat verhard is gebruikt voor het laden en lossen van vrachtwagens. Dit kan niet op de doorgaande weg aan de Provincialeweg N228, want die is veel te druk en dat zou leiden tot verkeersongevallen.



Foto binnen bij Aardvletterweg 12, 7 februari 2023

Met betrekking tot de aangebracht verharding geeft gemachtigde van de heer Hoogenboom aan:

- Voorts is uit nader onderzoek en navraag gebleken dat het buitenterrein in 2013 is verhard, mede als toegang naar de melkrundveehouderij (en bed&breakfast) op Willeskop 85. Dit is gedaan omdat het zware verkeer van en naar dit melkrundveehouderijbedrijf tot die tijd door trillingen steeds meer schade veroorzaakte aan de oude langgevelboerderijen op Willeskop 85a en Willeskop 85, omdat de toegang naar het melkrundveebedrijf liep via een smal pad tussen deze twee oude historische gebouwen in. Daarom is in 2013 ook ervoor gekozen om de aan te brengen verharding van stelconplaten over het perceel 85b ook te gebruiken voor het landbouwverkeer van en naar de melkveehouderij op Willeskop 85. Dit melkveehouderijbedrijf heeft ook meebetaald aan de aanlegkosten in 2013.
- Er vindt veel landbouwtransport plaats van en naar het melkveebedrijf, waaronder afvoer van melk, aanvoer van veevoer, en afvoer van mest en aanvoer van gras/hooi, en diverse bewegingen van tractoren van en naar de weilanden van het melkveebedrijf aan de overzijde van de Provincialeweg N228 en elders gelegen.





Foto buitenterrein bij Aardvletterweg 12 (bron: Google Maps)

3.1.2 Bedrijfsbezoek 30 maart 2023

Op 30 maart 2023 heeft een toezichthouder van de gemeente een controle uitgevoerd op het perceel Willeskop 85B. De controlerapportage van de gemeente is bijgevoegd als bijlage 3. Op het perceel aan Willeskop 85B zijn de volgende punten geconstateerd:

- Eerder aangetroffen materialen buiten voor de bouw van tenten, gewijzigd opgeslagen liggen;
- Er nog steeds twee dichte aanhangwagens, een platte aanhangwagen, een vouwcaravan en een auto geparkeerd staan;
- Het terrein opgeruimd is. Er is geen rest verpakkingsmateriaal aanwezig;
- Er zijn geen overige wijzigingen in de bedrijfsvoering.

3.1.3 Conclusie naar aanleiding van de bedrijfsbezoeken

De bedrijfsvoering vindt vrijwel geheel plaats aan de Aardvletterweg 12. Ter plaatse van Willeskop 85b zijn er zeer beperkte bedrijfsactiviteiten. In de loods zijn apparaten aanwezig en er vindt ook wat opslag plaats van materiaal. Het buitenterrein dient voornamelijk voor opslag van materialen en van voertuigen die (waarschijnlijk) geen binding hebben met het bedrijf Zeil-Doek.

De eigenaar van het bedrijf geeft aan dat de bedrijvigheid momenteel grotendeels stil ligt doordat het gebouw zwaar beschadigd is geraakt, hierdoor is de stabiliteit van het gebouw niet te garanderen en is het gebouw niet wind- en waterdicht. Zodra het gebouw herbouwd is, wil de eigenaar de bedrijvigheid weer verder opstarten aan Willeskop 85b.



Ter plekke van de Aardvletterweg wordt een gedeelte van het gebouw verhuurd aan een ander bedrijf. Aan die zijde is een buitenterrein aanwezig, het lijkt op basis van Google Maps beelden dat dit in het verleden al gebruikt is door Zeil-Doek als buitenopslag. Volgens de eigenaar van Zeil-Doek is dit buitenterrein niet toegankelijk voor het bedrijf, aangezien het verhuurd wordt aan een ander bedrijf.



3.2 Bezoek omwonenden

Op 27 februari 2023 heeft een gesprek plaatsgevonden met de bewoners van Willeskop 87a en de uitbaters van het restaurant aan Willeskop 87 (hierna: de burens). In het gesprek zijn de ervaringen met het bedrijf Zeil-Doek besproken. Hieronder een beknopte weergave van het gesprek. Zie voor het gehele gespreksverslag bijlage 4.

De eigenaar van de zeilmakerij is in 2001 een zeilmakerij begonnen in een gebouw van circa 320 m² met een agrarische bestemming. Dus een bedrijf dat daar illegaal werd gevestigd. De burens hebben daar nooit bezwaar tegen gemaakt, tot dat omwonenden in 2011 vernamen dat de zeilmakerij het gebouw fors wilde gaan uitbreiden.

Daartegen hebben de burens wél bezwaar. Zij vonden het onjuist dat in strijd met het vigerende bestemmingsplan een “industriële” bedrijf - zeker van die omvang - in het landelijk gebied zou worden gevestigd, pal naast de woning en de tuin van de burens en naast het terras van restaurant De Schans, met alle bijkomende hinder van dien.

De gemeente Montfoort is uiteindelijk mee gegaan in dat bezwaar evenals de Raad van State. Dit alles leidde tot een zogenaamde uitsterfregeling voor de zeilmakerij.

De burens hebben een naam gekregen als de boze burens, maar dat is volgens hen ten onrechte. Immers, zij hebben nooit bezwaar gemaakt tegen de oorspronkelijk illegaal gevestigde zeilmakerij.

Het verharde buitenterrein was voorheen een schapenweide, er gebeurde verder niets. Vervolgens is in 2015 de verharding illegaal aangelegd, hiertegen is geprocedeerd. Destijds heeft de rechter gezegd dat men eerst de uitspraak van de Raad van State over het gebruik van het buitenterrein diende af te wachten. De verharding ligt er nog steeds illegaal. De burens zijn ook nooit door de zeilmakerij betrokken bij hun plannen.

Op de vraag hoe burens aankijken tegen de huidige situatie en grootte van de zeilmakerij geven omwonenden aan dat de uitsterfregeling van kracht is en het bedrijf kan gaan verdwijnen, temeer omdat er al jaren niets of nauwelijks iets gebeurt.

De burens willen dat de uitspraak van de Raad van State gerespecteerd wordt. Zij willen in geen geval dat het bedrijf daar opnieuw aan de gang gaat. Als de zeilmakerij zou zijn uitgebreid op het adres Willeskop 85b, dan was het bedrijf wellicht helemaal niet naar het bedrijventerrein IJsselveld gegaan.



4 Conclusie

In dit onderzoek is onderzocht in hoeverre het bedrijf Zeil-Doek haar buitenterrein ter plekke van Willeskop 85b nodig heeft voor haar bedrijfsactiviteiten. Hiervoor is de volgende hoofdvraag opgesteld.

Is het voor de exploitatie van Zeil-Doek noodzakelijk dat het buitenterrein ter plekke van Willeskop 85b gebruikt wordt voor het bedrijf?

4.1 Beantwoording deelvragen

1. *Welke werkzaamheden voert een zeilmakerij en meer specifiek het bedrijf Zeil-Doek uit?*

Zeil-Doek betreft een zeilmakerij die gespecialiseerd is in het maken van ontwerpen en constructies die voor zeildoek worden gemaakt. Ze maken tevens constructies van hout, staal, aluminium etc. behorende bij het zeildoek. Ook is het bedrijf actief in het repareren en plegen van onderhoud aan zeildoeken.

Opgemerkt dient te worden dat het bedrijf actief is in het verwerken van zeildoek. Het zeildoek wordt niet ter plaatse vervaardigd, maar wordt op rollen aangeleverd bij het bedrijf.

2. *Welke werkzaamheden werden er op het buitenterrein uitgevoerd ten tijde van het vaststellen van het overgangsrecht?*

In het bestemmingsplan '1^e Herziening Buitengebied, dat is vastgesteld in 2009, is de zeilmakerij onder het algemeen overgangsrecht gebracht. Het buitenterrein wat nu verhard is met stelconplaten betrof toen nog een dieren wei. Op dat gedeelte van het buitenterrein vonden ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan geen bedrijfsactiviteiten voor het bedrijf Zeil-Doek plaats.

3. *Welke werkzaamheden worden op dit moment op het buitenterrein van Willeskop 85b uitgevoerd (aan de hand van locatiebezoeken en een analyse van luchtfoto's)?*

Tijdens de bedrijfsbezoeken zijn er geen bedrijvigheden geconstateerd op het buitenterrein. Er wordt een kleine hoeveelheid aan materialen opgeslagen en de verharding dient (naast de aanrijroute voor het agrarisch bedrijf) als parkeerplaats van voornamelijk persoonlijk gerelateerde voertuigen, waarvan aannemelijk is dat die geen directe binding hebben met het bedrijf Zeil-Doek. De heer Hoogenboom heeft tweemaal foto's toegestuurd waarop te zien is dat er werkzaamheden plaatsvinden op de aangebrachte verharding bij Willeskop 85b. Het is echter niet te verifiëren of deze werkzaamheden daadwerkelijk recent plaatsgevonden hebben.

4. *Is het noodzakelijk dat deze werkzaamheden buiten en op dit terrein plaatsvinden, of kunnen deze ook plaatsvinden op de vestiging aan de Aardvletterweg 12 te Montfoort?*

Zoals de eigenaar omschrijft betreffen de werkzaamheden die op het buitenterrein plaatsvinden werkzaamheden die niet binnen kunnen plaatsvinden op de locatie Willeskop 85b en Aardvletterweg 12. Voor de werkzaamheden is een buitenplaats benodigd of een bedrijfshal met voldoende vrije hoogte. In de huidige situatie beschikt het bedrijf Zeil-Doek niet over een bedrijfsruimte met voldoende vrije ruimte. In dit opzicht is er buitenruimte benodigd voor de, door de eigenaar, gewenste bedrijfsactiviteiten. We moeten immers aantonen of er sprake is van



noodzaak. Het lijkt dat buitenruimte of voldoende vrije hoogte noodzakelijk is om zijn bedrijfsvoering te kunnen uitvoeren. Of dit ook noodzakelijk is op Willeskop 85b wordt hieronder beantwoord.

4.2 Beantwoording hoofdvraag

Hoofdvraag: *Is het voor de exploitatie van Zeil-Doek noodzakelijk dat het buitenterrein ter plekke van Willeskop 85b gebruikt wordt voor het bedrijf?*

Het antwoord hierop is niet eenduidig. Momenteel is alleen het bedrijfsgebouw aan Willeskop 85b opgenomen in de uitsterfregeling. Dit betekent dat het buitenterrein in geen enkel opzicht gebruikt mag worden voor de bedrijfsvoering van het bedrijf. Planologisch gezien is het niet mogelijk om als klant of medewerker de auto te parkeren op het terrein, aangezien dit gebruik in strijdig is met het bestemmingsplan.

In dit opzicht dient op zijn minst de oprit en enkele parkeerplaatsen opgenomen te worden onder de uitsterfconstructie, waarbij kan worden gespecificeerd waar het buitenterrein precies voor gebruikt mag worden. Voor de hoeveelheid parkeerplaatsen kan logischerwijs gekeken worden naar de beschikbare parkeerplaatsen ten tijde van het onderbrengen onder het overgangsrecht in 2009. Gezien de beschikbare luchtfoto's was er ruimte voor circa vier parkeerplaatsen. Het is niet redelijk om de uitsterfregeling ruimer te maken dan het feitelijke gebruik dat plaatsvond toen de zeilmakerij onder het overgangsrecht gebracht werd in 2009.

De volgende vraag is of voor de exploitatie van het bedrijf het buitenterrein van de locatie Willeskop nodig is voor opzetten van bijvoorbeeld tenten en constructies. Naar aanleiding van de bedrijfsbezoeken, vergelijking van luchtfoto's, spreken met omwonenden en het spreken van de eigenaar van Zeil-Doek achten wij het niet noodzakelijk dat het buitenterrein gebruikt wordt voor de exploitatie van het bedrijf. Het bedrijfspand aan de Aardvletterweg 12 biedt voldoende buitenruimte om op deze locatie de (sporadische) activiteiten uit te voeren, hiervoor is het buitenterrein bij Willeskop 85b niet benodigd. Dat de eigenaar van Zeil-Doek een gedeelte van het bedrijfspand en buitenruimte verhuurd heeft aan een ander bedrijf, waardoor er volgens de eigenaar geen ruimte is voor vuil-zeil-werkzaamheden maakt dit niet anders.



5 Aanbeveling

Het bedrijf Zeil-Doek is sinds 2001 (illegaal) gevestigd op Willeskop 85b. In het bestemmingsplan '1^e Herziening Buitengebied', dat is vastgesteld in 2009, is deze zeilmakerij onder het overgangsrecht gebracht. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' is voor de zeilmakerij aan Willeskop 85b een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen. Naar aanleiding van een ingesteld beroep en uitspraak van de Raad van State is in de 1^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 (vastgesteld in 2015) een uitsterfregeling opgenomen in plaats van een persoonsgebonden overgangsrecht. Dit impliceert de stelling dat de gemeenteraad het niet wenselijk acht dat het bedrijf zich verder ontwikkelt op de locatie.

Ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan '1^e Herziening Buitengebied' werd het buitenterrein, wat verhard is met stelconplaten' niet gebruikt voor de bedrijfsvoering van Zeil-Doek. De eigenaar geeft zelf aan dat het bedrijf is gegroeid na deze tijd. Om deze reden werd het wenselijk geacht om buiten tenten op te zetten en te testen. Dit betreft een uitbreiding van activiteiten die in de eerste plaats al door de gemeente niet wenselijk werden geacht op de locatie. In dat opzicht is het niet logisch om de verdere uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten ná 2009 onder te brengen onder de uitsterfregeling, aangezien de gemeenteraad toen middels het opleggen van overgangsrecht heeft aangegeven de bedrijfsactiviteiten niet wenselijk te achten op deze locatie. Wél dient de oprit en enkele parkeerplaatsen opgenomen te worden in de uitsterfregeling, zodat de bedrijfsvoering planologisch gezien kan plaatsvinden op deze locatie.

We adviseren de gemeenteraad het bestemmingsplan te herzien voor het perceel Willeskop 85b in Montfoort. In de herziening dient het gebouw, oprit en parkeerplaatsen onder de uitsterfregeling gebracht te worden. De oprit en parkeerplaatsen dienen enkel ter bereikbaarheid van het bedrijf. Het gebruik van het buitenterrein voor het doormeten en testen van tenten is daarbij niet toegestaan.

Zoals onder 4.2 uiteengezet is het in voor de hand liggend om 4 parkeerplaatsen onder de uitsterfregeling te brengen. Dit waren de beschikbare parkeerplaatsen ten tijde van het onderbrengen onder het overgangsrecht.

Voor het laden en lossen geldt eveneens dat we adviseren om te kijken naar de situatie in 2009. Echter speelt hierbij de verkeersveiligheid een belangrijke factor. Voorheen vond het laden en lossen plaats op de doorgaande weg. Dit betreft een verkeersonveilige situatie die niet wenselijk wordt geacht. In het kader van de verkeersveiligheid adviseren we het laden en lossen toe te staan op de aangebrachte verharding. De verharding wordt eveneens nog steeds gebruikt voor het gevestigde agrarische bedrijf.

Het buitenterrein wordt voornamelijk gebruikt voor opslag van materialen. Op basis van bestemmingsplan '1^e Herziening Buitengebied' is buitenopslag binnen de agrarische bestemming niet toegestaan. Binnen een bedrijfsbestemming is buitenopslag achter de voorgevelrooilijn wél toegestaan. In de huidige bedrijfsvoering vindt er veel buitenopslag van materialen plaats. De gemeente dient een stelling in te nemen hoe hier mee om te gaan. Buitenopslag op de aangebrachte verharding is niet logisch, gezien de ligging vóór de voorgevelrooilijn. Wij adviseren voor de buitenopslag te kijken naar de situatie ten tijde van het onderbrengen onder het overgangsrecht, oftewel 2009. Gezien de luchtfoto's vond er toen enkele buitenopslag plaats achter het gebouw, onder andere in een witte tent. Wij adviseren het gedeelte wat ten tijde gebruikt werd voor buitenopslag onder de uitsterfregeling te brengen.



