

De Meern, 1 juni 2023

Betreft: illegale activiteiten Reijerscop 22, 23 en 27 (en binnenkort ook 21) De Meern

Geacht college en leden van de gemeenteraad,

5.1,2E 5.1,2E locaties
Reijerscop 22, 23 en 27 vinden grootschalige illegale industriële activiteiten plaats die totaal geen verband houden met het agrarisch gebied. Op de locatie Reijerscop 23 vindt daarnaast zelfs illegale bewoning plaats. Ik breng dit onder uw aandacht, omdat dit illegale gebruik inmiddels een dusdanig grote omvang krijgt dat van een agrarisch buitengebied geen sprake meer is. Daarnaast leidt het grootschalige illegale gebruik tot zeer verkeersonveilige situaties op de Reijerscop en een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Ik kan niet anders dan in deze brief niet mijn naam vermelden, omdat de financiële belangen voor de eigenaren aan de Reijerscop 22, 23 en 27 zo groot zijn (zij verdienen met hun illegale activiteiten enkele honderden duizenden euro's per jaar) dat ik bang ben voor de gevolgen indien bekend wordt dat ik 5.1,2E deze brief heb schreven. Ik hoop dat de grootschalige omvang van de illegale activiteiten en de gevolgen hiervan voor de omgeving en de verkeersveiligheid, voor het college voldoende aanleiding geeft om ter plaatse te gaan kijken en handhavend op te treden. Om die reden stuur ik deze brief ook naar de gemeenteraad in de hoop dat ook een of meer leden van de gemeenteraad over deze situatie vragen zullen stellen en het college willen vragen handhavend op te treden.

Het illegale gebruik krijgt inmiddels zo'n grote omvang waarmee zo veel geld gemoeid is, dat ook de eigenaar van Reijerscop 21 binnenkort met dezelfde illegale activiteiten gaat beginnen. Ik kan daarom niet anders dan deze brief sturen en vraag u met klem om deze grootschalige activiteiten een halt toe te roepen door handhavend op te treden.

Het illegale gebruik

Op de locaties Reijerscop 22, 23 en 27 zijn in de afgelopen jaren grote loodsen gebouwd van enkele duizenden m2. In alle vergunningaanvragen wordt steeds vermeld dat de loodsen zijn bedoeld voor het agrarisch bedrijf (opslag van machines, stalling van vee etc). Ook op de plattegronden bij de aanvragen wordt vermeld dat alle gebouwen op het terrein agrarisch in gebruik zijn.

De eigenaren van deze locaties liegen in de vergunningaanvraag de gemeente doelbewust voor. Door de vergunningen aan te vragen voor agrarisch gebruik, kunnen de vergunningen namelijk niet worden geweigerd, omdat op de percelen een agrarische bestemming rust. Echter, direct na de bouw worden de schuren niet voor het agrarisch bedrijf in gebruik genomen, maar volledig opgedeeld in lange rijen units die allemaal afzonderlijk worden verhuurd aan allerlei soorten bedrijven en stalling van allerlei soorten goederen. Zelfs de aangevraagde mestkelders (waar nooit een druppel mest in heeft gezeten!) en de zolders (voorzien van gigantische goederenliften) worden verhuurd. Dit alles heeft een aanzienlijke omvang gekregen van maar liefst in totaal ongeveer 100 tot 150 bedrijven (40 a 50 bedrijven per locatie) die daar bedrijfsactiviteiten uitoefenen, waaronder allerlei werkplaatsen, met bijbehorende verkeersbewegingen en drukte vergelijkbaar met een groot bedrijventerrein met alle gevolgen voor de omgeving van dien!

De illegale activiteiten blijven ook maar in omvang toenemen, doordat steeds opnieuw vergunningen worden verleend voor nieuwe loodsen/uitbreiding van loodsen. Steeds onder de valse voorwendselen dat de bebouwing benodigd is voor het agrarisch bedrijf om vervolgens de verhuur

in omvang te laten toenemen.

5.1.2E Alle bedrijven waaraan wordt verhuurd (inmiddels meer dan 150) rijden dagelijks af en aan. Vooral aan het begin en het einde van een werkdag met grote verkeersdruk op de Reijerscop tot gevolg. Het agrarisch buitengebied is getransformeerd naar een groot industrieterrein waar dat helemaal niet voor is bedoeld en ook niet door de gemeente wordt beoogd!

De illegale activiteiten hebben ook ongewenste uitstralingseffecten. Doordat de gemeente tot op heden niet handhavend optreedt, heeft ook de direct naastgelegen eigenaar van Reijerscop 21 een omgevingsvergunning aangevraagd voor een grote loods. Wederom onder de “valse vermelding” dat het gaat om een loods voor het agrarisch bedrijf. In de buurt is al bekend dat hij ook deze loods net als zijn burens volledig zal opdelen in units om te verhuren aan tientallen bedrijven (want de gemeente komt bij zijn burens toch nooit kijken om te handhaven, is de gedachte).

5.1.2E dat ik niet anders kan dan de gemeente te wijzen op deze illegale activiteiten. Het gebruik is namelijk volledig in strijd met de verleende omgevingsvergunningen, het bestemmingsplan én de provinciale verordening. Ik heb een jurist hiernaar laten kijken die mijn onderstaande bevinden heeft bevestigd.

Gebruik strijdig met de verleende omgevingsvergunningen

De loodsen zijn aangevraagd voor agrarisch gebruik, zoals machineberging, mestkelder, opslag van voer en stalling van vee, maar worden daar vanaf het begin af aan helemaal niet voor gebruikt. De gemeente en de burens zijn in de vergunningaanvragen doelbewust voorgelogen!

Gebruik strijdig met het bestemmingsplan

Aan de locaties Reijerscop 22, 23 en 27 (en ook 21) is in het bestemmingsplan Rijnenburg de bestemming “Agrarisch – 1” toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en niet voor een bedrijventerrein met een gigantische vorm van verhuur.

In artikel 4.1, onder d, sub 8, van de planregels is opgenomen dat als *ondergeschikte nevenactiviteit* van de agrarische bedrijfsvoering de opslag van niet-agrarische producten of goederen is toegestaan *uitsluitend binnen bestaande bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak*. Ook hieraan wordt absoluut niet voldaan:

1) er is géén sprake van een ondergeschikte nevenactiviteit: het gaat hier om een gigantische grootschalige verhuur. Het gaat in totaal wel om een 100 tot 150 bedrijfjes die ter plaatse een ruimte huren, met de bijbehorende drukte behorende bij een bedrijventerrein. Met deze gigantische verhuur zijn voor de eigenaren enorme inkomsten gemoeid van meer dan € 300.000 per jaar per locatie (gemiddeld wordt € 70 / € 80 per m² per jaar aan huur betaald en er wordt per locatie wel meer dan 4.000 m² verhuurd, doordat ook de kelders en zolders worden verhuurd!). Dit kan je geenszins meer een ondergeschikte nevenactiviteit noemen. Vergelijk de uitspraak van de Raad van State van 20 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW8870, overweging 2.2.3, waarin is overwogen: “Een ondergeschikte nevenactiviteit hangt samen met de krachtens de geldende bestemming ontplooiende hoofdactiviteit en is in verhouding tot die hoofdactiviteit planologisch niet of nauwelijks van belang.” In dit geval is sprake van grootschalige verhuur met compleet andere ruimtelijke gevolgen vergelijkbaar met een bedrijventerrein.

2) de opslag vindt niet plaats in bestaande bedrijfsgebouwen: bestaande bouwwerken zijn in de planregels omschreven als bouwwerken die op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig waren dan wel nog konden worden gebouwd op basis van een op dat moment verleende

omgevingsvergunning. De vergunningen voor een groot deel van de loodsen op de locaties zijn pas verleend na de vaststelling van het bestemmingsplan. De opslag vindt dus niet plaats in bestaande bedrijfsgebouwen zoals het bestemmingsplan vereist.

3) er is niet alleen sprake van opslag: een groot deel van de units wordt gebruikt door bedrijven die daar hun werkplaats hebben. Vergelijk bijvoorbeeld de website van een camperbouwer <https://www.campersopmaat.com/contact-met-campers-op-maat/> die zit in unit 27 (!) op de locatie Reijerscop 22 en zijn unit gebruikt voor het bouwen van campers. Zie ook de websites <https://decamperfabriek.nl/> en <https://xenavloeren.nl>. Een van de vele bedrijven die zijn gevestigd aan de Reijerscop 23.

Gebruik strijdig met de provinciale verordening

In de Provinciale Verordening van de provincie Utrecht hoort de locatie tot het landelijk gebied voor agrarische bedrijven. Ook uit artikel 8.1, vierde lid, van de Interim Omgevingsverordening blijkt dat alleen nevenactiviteiten zijn toestaan die ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de agrarische activiteit. Daarvan is zoals gezegd absoluut geen sprake. Daarnaast zijn stedelijke functies, zoals bedrijventerrein in deze omvang, in het landelijk gebied niet toegestaan (artikel 9). Dit heeft ook tot gevolg dat er geen zicht is op legalisatie. De provinciale verordening staat immers alleen een *nevenactiviteit* toe die *ruimtelijk ondergeschikt* moet zijn aan de agrarische activiteit. Daarvan is met dit soort grootschalige industriële activiteiten absoluut geen sprake. Ter illustratie: bij een oppervlakte van meer dan 500 m² aan nieuwe stedelijke voorziening moet aan de ladder voor duurzame verstedelijking worden getoetst. Zie de uitspraak van de Raad van State van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724. Dat is voor de locaties Reijerscop 22, 23 en 27 nooit gebeurd en ook niet de bedoeling, omdat hier uitsluitend opslag van niet-agrarische goederen als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan, waarbij gelet op het ondergeschikte karakter wordt uitgegaan van een kleinschalige oppervlakte.

Specifiek voor de locatie Reijerscop 23

Wat betreft de locatie Reijerscop 23 wijs ik er in het bijzonder nog op dat op basis van het bestemmingsplan en de provinciale verordening op deze locatie überhaupt niet mag worden verhuurd, omdat ter plaatse vrijwel geen vee wordt gehouden.

In een recente milieumelding wordt de gemeente voorgespiegeld alsof er wat schapen, melk- en kalfkoeien, zoogkoeien en jongvee worden gehouden, maar in werkelijkheid is van een agrarische activiteit op deze locatie vrijwel geen sprake. Er wordt slecht in beperkte hobbymatige omvang wat schapen¹ en zoogkoeien gehouden, absoluut niet bedrijfsmatig, om de “schijn” op te houden dat er nog wat agrarisch gebeurt. Ook de milieumelding is dus weer gedaan met het doel om de gemeente te misleiden. Bij een handhavingsbezoek wil ik vragen de stallijsten op te vragen. Dan zult u zien dat al jaren lang uitsluitend nog hobbymatig vee in zeer kleine omvang wordt gehouden. Dat kan ook niet anders, omdat vrijwel alle schuren worden verhuurd aan derden.

De agrarische activiteit is zo kleinschalig dat de gigantische verhuur die plaatsvindt daarvan nooit een ondergeschikte nevenactiviteit kan vormen. Op alle tekeningen zet de eigenaar steeds dat alle schuren agrarisch in gebruik zijn, maar dat is dus om de gemeente voor te liegen! Alle schuren vanaf de mestkelders (waarin nooit een druppel mest heeft gezeten) tot aan de verdieping worden verhuurd! In totaal tussen de 4.000 en 5.000 m²!! Op de locatie Reijerscop 23 zal eerst sprake moeten zijn van een reëel agrarisch bedrijf voordat überhaupt daaraan ondergeschikte nevenactiviteiten zijn toegestaan. Indien deze grootschalige vorm van verhuur zou worden

¹ Er worden uitsluitend schapen gehouden in zeer beperkte omvang. Een schaap is slechts 0,03 NGE! Om te spreken van een enigszins reëel agrarisch bedrijf moet toch wel ten minste sprake is van 40/50 NGE. Slechts 1,2 NGE is gewoon bijna niets en kan je eigenlijk nog niet eens hobbymatig agrarisch noemen!

toegestaan, dan zou gelet op de kleinschalige agrarische activiteit een bestemmingswijziging noodzakelijk zijn. Dan dient te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking én zal gelet op artikel 9.9 van de provinciale verordening 50% van de bebouwing moeten worden gesloopt.

De grootschalige verhuur is kennelijk nog niet genoeg, want ook achter op het terrein aan de Reijerscop 23 zijn illegaal meerdere zeecontainers geplaatst die daar permanent staan en worden verhuurd. Bovendien worden er ook nog illegale woonruimtes verhuurd in de kelders onder het woonhuis en op de verdieping in de loods. Het gaat om meerdere ruimtes die op marktplaats te huur worden aangeboden voor een aanzienlijke prijs per maand met de vermelding dat het niet mogelijk is huursubsidie te krijgen, omdat niet kan worden ingeschreven bij de gemeente. (De eigenaren hebben nadien de woonruimtes op de verdieping in de loods willen legaliseren door bij de gemeente een vergunning aan te vragen voor een bed & breakfast. De kleine woonruimtes zaten er toen gewoon al lang en worden permanent verhuurd. Dat gebeurt nu nog steeds! Van een bed & breakfast is helemaal geen sprake. Wederom wordt gemeente doelbewust voorgelogen!)

Conclusie

Ik wil u vragen op de locaties aan de Reijerscop 22, 23 en 27 te kijken (ook in de “mest”kelders op de locatie Reijerscop 23, waar nooit een druppel mest in heeft gezeten!) en het grootschalige illegale gebruik een halt toe te roepen, ook om uitstralingseffecten op de omgeving te voorkomen.

- Reijerscop 22 en 27: specifiek voor deze locatie vraag ik u het volgende:

- ~ alle schuren die voor agrarisch gebruik zijn aangevraagd, mogen ook alleen agrarisch worden gebruikt;
- ~ de verhuur is uitsluitend toegestaan in gebouwen die al vergund waren voor de vaststelling van het bestemmingsplan en niet in gebouwen van nadien;
- ~ de verhuur mag, om nog te spreken van een ondergeschikte nevenactiviteit, niet meer bedragen dan 500 m².

- Reijerscop 23: specifiek voor deze locatie vraag ik u het volgende:

- ~ alle schuren die voor agrarisch gebruik zijn aangevraagd, mogen ook alleen agrarisch worden gebruikt;
- ~ geen enkele vorm van verhuur toe te staan, omdat geen sprake is van enige reële agrarische activiteit. Indien wel een vorm van verhuur wordt toegestaan dient 50% van de bebouwing te worden gesloopt;
- ~ handhavend op te treden tegen de verhuur in de mestkelders;
- ~ ook handhavend op te treden tegen die illegale permanente bewoning in de ruimtes voor bed en breakfast en in de kelders onder het woonhuis.

- Reijerscop 21: na de bouw van de loods die agrarisch is aangevraagd ook te controleren of de loods daadwerkelijk agrarisch wordt gebruikt. Dat is de eigenaar op dit moment namelijk geenszins van plan.

Gelet op de grote financiële belangen, hoop ik dat de gemeente substantiële dwangsommen aan de handhavingsbeschikkingen verbindt, die steeds worden verbeurd wanneer de activiteiten weer worden hervat, omdat dit de eigenaren van de locaties anders niet zal afschrikken hun illegale activiteiten (die enkele honderden duizenden euro's per jaar opbrengen) voort te zetten.

Ik vertrouw erop dat deze brief voor het college, gezien de grootschalige omvang van de illegale activiteiten (waarvan de eigenaren zich goed bewust zijn!) en de grote gevolgen hiervan voor de omgeving, voldoende aanleiding geeft om ter plaatse te gaan kijken en handhavend op te treden. Ik doe in dit kader ook een beroep op de gemeenteraad om het college hiertoe op te roepen. Het kan

niet zo zijn dat de eigenaren van de Reijerscop 22, 23 en 27 (en ook 21) de gemeente doelbewust voorliegen en vervolgens illegaal een industrieterrein realiseren wat absoluut niet passend is een agrarisch gebied en met alle gevolgen voor de omgeving van dien.

Hopelijk dat de gemeenteraad ook hier het college toe kan oproepen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E