

POSTADRES Postbus 250
3640 AG Mijdrecht
BEZOEKADRES Croonstadlaan 111
3641 AL Mijdrecht

T 0297 29 16 16
F 0297 28 42 81
E gemeente@derondevenen.nl
I www.derondevenen.nl



**Gemeente
De Ronde Venen**

J. Samsom
Gagelweg 1
3648 AV WILNIS

DATUM 29 januari 2015
UW KENMERK
ONS KENMERK
UW BERICHT VAN
CONTACTPERSOON mevrouw A. de Vink
DOORKIESNUMMER 0297-291781
E-MAIL a.devink@derondevenen.nl

ONDERWERP

W-2014-0308: het realiseren van een uitkijktoren, restaurant en brug op perceel Veenkade 2 (nabij) te Wilnis als nevenactiviteit van het agrarisch bedrijf Gagelweg 1 te Wilnis.

Geachte heer Samsom,

Omgevingsvergunning

(digitale planidentificatie IDN: NL.IMRO.0736.PB026veenkade2-va01)

Burgemeester en Wethouders hebben op 23 juni 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor een uitkijktoren, restaurant en brug met op perceel Veenkade 2 (nabij) te Wilnis, als ondergeschikte nevenactiviteit voor dagrecreatie en kleinschalige horeca van het agrarisch bedrijf Gagelweg 1 te Wilnis,

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de volgende activiteiten:

1. Bouw
2. RO (afwijken van de bestemming);

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) besluiten burgemeester en wethouders op de aanvraag van de heer J. Samsom de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan voor het realiseren van een uitkijktoren, paviljoen/restaurant en brug op perceel Veenkade 2 (nabij) te Wilnis, als ondergeschikte nevenactiviteit voor dagrecreatie en kleinschalige horeca van het agrarisch bedrijf Gagelweg 1 te Wilnis, (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo);
- bouwen van een uitkijktoren, paviljoen/restaurant en brug (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo).

De gewaarmerkte stukken en bijlagen, zoals die staan opgesomd in dit besluit, maken deel uit van de omgevingsvergunning.

1. Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan de Wabo, de bouwverordening, het Bouwbesluit, redelijke eisen van welstand en het bestemmingsplan "Buitengebied De Ronde Venen". Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (hierna: Mor).

1.1 Ontvankelijkheid

Op grond van artikel 2.8 van de Wabo zijn in paragraaf 4.2 van het Bor en in de Mor regels gesteld over de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden ingediend.

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag bevat voldoende informatie om de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving goed te kunnen beoordelen. De aanvraag is daarom ontvankelijk en wij hebben deze in behandeling genomen.

1.2 Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Bor en bijlage I van het Bor zijn wij in dit geval bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen.

1.3 Advies, verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 van het Bor, wordt de aanvraag met betrekking tot de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3°, niet verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor is de mogelijkheid geboden aan de gemeenteraad om een lijst van categorieën vast te stellen waarbij een dergelijke verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. De raad heeft op 26 mei 2011 een dergelijke lijst vastgesteld. De aanvraag valt niet onder de lijst genoemde categorieën. Derhalve is een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig. In de raadsvergadering van 30 oktober 2014 heeft de raad besloten een verklaring van geen bedenkingen, als bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo, af te geven.

2. Overwegingen

De overwegingen die tot dit besluit hebben geleid, kunt u hieronder lezen.

2.1 Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (afwijken van het bestemmingsplan)

Op grond van artikel 2.10 van de Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd, indien het bouwen niet voldoet aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, het bestemmingsplan, de beheersverordening, het exploitatieplan, de algemene ruimtelijke regels die door de provincie of het Rijk zijn gesteld, de redelijke eisen van welstand, of een advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid.

De activiteiten waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn in strijd met het bestemmingsplan "Buitengebied De Ronde Venen", met de bestemming "Natuurgebied", zowel qua functie als qua bebouwingmogelijkheden.

Met het realiseren van een uitkijktoren, restaurant en brug op perceel Veenkade 2 (nabij) te Wilnis is sprake van gebruiken van gronden en bouwwerken en bouwen van bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan dan ook uitsluitend worden verleend in afwijking van de in het bestemmingsplan opgenomen regels, bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen dan wel op basis van een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° van de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend als in het bestemmingsplan bepalingen zijn opgenomen die het mogelijk maken om af te wijken van de geldende voorschriften.

In de voorschriften van het bestemmingsplan die van toepassing zijn op het desbetreffende perceel zijn echter geen aanvullende bepalingen opgenomen om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan om het plan te realiseren.

Vervolgens is onderzocht of het mogelijk is af te wijken op grond van bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen. Als categorieën gevallen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo worden aangewezen de categorieën gevallen in artikel 4 van bijlage II bij het Bor.

Het onderhavige plan past niet in artikel 4 van bijlage II bij het Bor, omdat de mogelijkheden die hierin zijn opgenomen niet van toepassing zijn op het plan. Hieruit volgt dat de aanvraag niet valt onder artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° en 2° van de Wabo. Dit betekent dat onderzocht dient te worden of medewerking kan worden verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan ingevolge artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo. Om medewerking te kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan dient aan de voorwaarde te worden voldaan dat de activiteit, waarvoor vergunning wordt verleend niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

2.1.1 Ruimtelijke onderbouwing

De gronden zijn in eigendom van Samsom Wilnis VOF en gelegen achter het biologische melkveebedrijf van Samsom aan de Gagelweg 1 te Wilnis, aan de Veenkade in Wilnis. Het paviljoen wordt bij wijze van ondergeschikte nevenactiviteit van het agrarisch bedrijf gebruikt voor kleinschalige horeca. De bouw en inrichting van het paviljoen met uitzichttoren maakt onderdeel uit van het natuurinrichtingsplan dat de komende jaren op het grondgebied van Samsom Wilnis VOF en het aangrenzende Armenland (eigendom Staatsbosbeheer) wordt uitgevoerd. Met dit natuurinrichtingsplan wordt nieuwe natuur gecreëerd die de moeite waard is om vanuit de uitzichttoren te ontdekken en te beleven. Het streven van de provincie en gemeente is gericht op het bevorderen van het gebruik door publiek, met behoud van cultuurhistorische waarden. De aanvraag bevat met het document "Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw Torenrestaurant De Grote Sniep" een goede ruimtelijke onderbouwing overeenkomstig artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo, juncto artikel 5.20 Bor.. In de ruimtelijke onderbouwing staat de motivatie om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Medewerking kan worden verleend middels een afwijking van het

bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo. De ruimtelijke onderbouwing is door het college overgenomen en maakt als gewaarmerkte bijlage onderdeel uit van dit besluit.

2.1.2 Exploitatieplan

Op basis van artikel 6.12 van de Wro dient er bij de vaststelling van een voorgenomen bouwplan, tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden. Hiervan kan worden afgeweken wanneer het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Omdat geen openbare voorzieningen worden gerealiseerd op het desbetreffende perceel en met de initiatiefnemer, de heer Samsom een planschade-overeenkomst is gesloten zijn de kosten anderszins verzekerd. Er is daarmee geen verplichting voor de gemeente om een exploitatieplan vast te stellen.

2.2 Welstand

Het bouwplan is voorgelegd aan de Commissie Welstand en Monumenten Midden-Nederland. De Commissie heeft, conform artikel 6.2 van het Bor, met inachtnaam van de criteria zoals deze door de gemeenteraad zijn vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota, op 14 april 2014 en 12 januari 2015 een positief advies uitgebracht. De in het advies genoemde suggesties over het bouwplan zijn in het bouwplan verwerkt. Wij nemen het advies van de Commissie Welstand en Monumenten Midden-Nederland over. Voor de dakrand dient nog een detailconstructie aan de welstand worden voorgelegd.

2.3 Bouwbesluit en Bouwverordening

De aanvraag is in overeenstemming met bovengenoemde toetsingskaders. Wel hebben wij een aantal voorschriften opgesteld. Deze voorschriften hebben wij onder het kopje "Voorschriften" weergegeven.

2.3.1 Voorschriften

Aan deze vergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. alle bouwwerken of het bouwplan moet(en) worden uitgevoerd overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden;
2. bij de uitvoering van het bouwplan moet worden voldaan aan de bepalingen van de bouwverordening, het bouwbesluit, het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken (Gebruiksbesluit) en de krachtens deze verordening c.q. deze besluiten vastgestelde nadere regelen;
3. bij voorkeur dient op het erf van de boerderij Gagelweg 1 te worden geparkeerd.
4. brand De ventilatie- of luchtbehandelingsinstallatie moet bij een brandmelding automatisch worden uitgeschakeld. Vier weken voor de uitvoering van het betreffende onderdeel van het werk moeten de volgende gegevens (zoals tekeningen en berekeningen) omtrent de volgende technische installaties worden ingediend: brandmeldinstallatie, ontruimingsinstallatie, nood- en transparantverlichtingsinstallatie en luchtbehandelingsinstallatie. Van de gebruikte materialen moeten, voor het aanbrengen, geaccepteerde testrapporten worden overlegd waarmee wordt aangetoond dat zij voldoen aan de gestelde prestatie-eis in het Bouwbesluit of het door dit besluit aangestuurde norm. Er moet een brandslanghaspel worden geplaatst zoals bedoeld in artikel 6.28 van het Bouwbesluit.
5. drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden moeten constructietekeningen en constructieberekeningen volgens de eurocodes ter goedkeuring worden ingediend bij de afdeling Omgevingszaken. Indien deze gegevens niet zijn ingediend, kan geen aanvang met de bouwwerkzaamheden gemaakt worden. Indien nodig zal de bouw stilgelegd worden;

6. Er dient een calamiteitenplan voor het gehele complex aanwezig te zijn en indien nodig overlegd te worden.
7. de gemaakte kalenderstaat en de schriftelijke goedkeuring van de constructeur dienen na afloop van het werk te worden aangeleverd bij de heer R. Rondalij, constructeur van de gemeente, of de buitendienstmedewerker, de heer J. Gijzel van Omgevingszaken;
8. het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee verband houdt, moet geschieden op veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en de in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers;
9. indien op het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet dit door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden, indien gevaar of hinder te duchten is;
10. de inbraakwerendheid van alle bouwwerken dienen te voldoen aan weerstandsklasse 2 van NEN 5096;
11. de voorziening voor de toevoer van verse lucht naar een verblijfsgebied en voor de afvoer van binnenlucht uit dat gebied moet, bepaald overeenkomstig NEN 1087, een capaciteit hebben van ten minste $0,9 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 vloeroppervlakte van dat gebied, met een minimum van $7 \text{ dm}^3/\text{s}$;
12. in verband met de mogelijke aanwezigheid van kabels en/of leidingen dient tenminste 3 werkdagen voor dat de werkzaamheden beginnen navraag te worden gedaan bij het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (K.L.I.C.) Utrecht (tel. 0800-0080);
13. de riolering dient te worden uitgevoerd in een gescheiden stelsel. De lozing van vuilwater dient te geschieden op het gemeentelijk vuilwaterriool. Het hemelwater dient te worden geloosd op het open water. Uitgangspunt bij de afvoer van het hemelwater is, dat het hemelwater van zowel de dakvlakken als bestrating via een hemelwaterstelsel naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd. Voor wat betreft de aanleg van het riool en aansluiting op het gemeenteriool dient u contact op te nemen met de heer R. Geurtsen van de afdeling Inrichting en beheer openbare ruimte (tel. 0297-291660);
14. voor de buitenverlichting dient uitsluitend lage, afgeschermd verlichting te worden gebruikt welke geen uitstraling heeft naar de Veenkade;
15. de werkzaamheden dienen bij voorkeur buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, als dat niet mogelijk is kunnen deze alleen worden uitgevoerd indien uit controle blijkt dat deze broedvogels niet in de nabijheid van de bouwlocatie aanwezig zijn;
16. na zonsondergang dienen de ramen aan de kant van de Veenkade te worden afgeschermd, zodat de binnenverlichting niet naar buiten kan schijnen. Als buitenverlichting wordt uitsluitend laag bij de grond aangebracht verlichting gebruikt waarvan de lichtbundel naar beneden is gericht;
17. bij de bouw wordt niet tussen zonsondergang en zonsopkomst gewerkt;
Er worden vleermuiskasten bevestigd aan het restauranttorentje aan de kant van de Veenkade;
18. tijdens de bouw wordt op onverharde delen gebruik gemaakt van rijplaten, de oevers dienen bij de werkzaamheden zoveel mogelijk gemeden te worden.
19. het bouwtoezicht dient ten minste twee werkdagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:
de aanvang der werkzaamheden, maatvoering en ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen. Het "Peil" van het te bouwen bouwwerk wordt bij het controleren van het uitzetten ter plaatse aangegeven;

- de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proef- c.q. technische palen daaronder begrepen;
- de aanvang van grondverbeteringswerkzaamheden;
- het storten van beton ten behoeve van funderingsbalken, vloeren, enz.
- Deze kennisgeving dient te worden gedaan bij de heer P. van Roijen, tel. 0297-551563 of per e-mail aan p.vanroijen@derondevenen.nl
- U kunt ook gebruik maken van de bij uw vergunning gevoegde antwoordkaart.

2.4 Archeologie

Voor uw project is op grond van ons archeologisch beleid geen archeologisch onderzoek vereist.

2.5 Stedenbouw

Stedenbouwkundig gezien ligt het perceel een heel bijzondere locatie.

Het paviljoen is goed in het geknikte wandelpad gepositioneerd en de laagbouw is goed ingebed in het landschap onder andere door middel van een aan-aarding tot aan de onderdorpels en een sedumdak.

2.6 Flora en Fauna

De conclusies die uit de ecologische inventarisatie naar voren zijn gekomen en opgenomen zijn in hoofdstuk 4.5 van de ruimtelijke onderbouwing, zijn correct. Voor dit plan is dan ook geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. Wel dienen de in de voorwaarden gestelde mitigerende maatregelen zoals genoemd in hoofdstuk 8 van het ecologisch advies van Viridis te worden nagekomen.

2.7 Parkeren

De locatie is bereikbaar via een landpad vanaf het bedrijf van Samsom aan de Gagelweg of via de Veenkade, die alleen toegankelijk is voor wandelaars en fietsers. Er wordt gerekend op een bezetting van maximaal 40 personen per dag over 120 dagen per jaar. Door de verwachten "aanloop" van met name langzaam verkeer worden er geen onevenredige problemen m.b.t. de parkeervoorzieningen voorzien.

Voor automobilisten is er de bestaande parkeergelegenheid van het recreatieschap, recreatieterrein De Geer op 500 meter afstand met ca. 30 parkeerplaatsen. Daarnaast kan er bij de boerderij van de heer Samsom aan de Gagelweg worden geparkeerd. De bevoorrading zal hoofdzakelijk via de boerderij verlopen en wordt door het bedienend personeel meegenomen.

3. Terinzagelegging ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit is op donderdag 4 december 2014 gepubliceerd in het Witte Weekblad, de Staatscourant en op de website van de gemeente De Ronde Venen. Het ontwerpbesluit heeft gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het ontwerpbesluit is toegezonden aan de overlegpartners zijnde de provincie en het waterschap (Waternet). De provincie Utrecht heeft op 5 januari 2015 medegedeeld dat het ontwerpbesluit geen aanleiding geeft tot het plaatsen van opmerkingen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en gebord in de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Dit leidt tot de eerder vermelde beslissing.

4. Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken deel uit van dit besluit en worden als gewaarmerkte stukken met het besluit meegezonden:

- aanvraagformulier d.d. 23 juni 2014
- ruimtelijke onderbouwing van juni 2014, aangevuld 20 november 2014
- tekening nieuwe situatie, laatst gewijzigd 29 juli 2014
- detailtekeningen van 23 april 2014
- tekening brug, laatst gewijzigd 3 december 2014
- luchtfoto
- welstandsadvies 14 april 2014
- advies brandveiligheid 15 mei 2014

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. De inwerkingtreding van dit besluit wordt opgeschort indien er binnen de termijn een beroepschrift en een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Beroep

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag van bekendmaking beroep instellen. Het beroepschrift moet zijn ondertekend en in ieder geval bevatten: de naam en het adres van de indiener, de datum, een omschrijving van het besluit en de reden(en) van beroep. Het beroepschrift moet worden ingediend bij rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Aan het indienen van beroep zijn kosten (griffierecht) verbonden.

Verzoek om een voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Indien u op korte termijn wilt voorkomen dat uitvoering wordt gegeven aan het besluit, dan kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank vragen om een voorlopige voorziening te treffen.

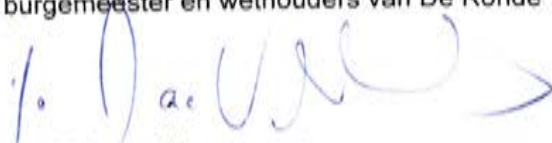
Een verzoek om een voorlopige voorziening kan alleen worden ingediend, als u tegen het besluit ook beroep heeft ingesteld. Bovendien moet er sprake zijn van een spoedeisend belang.

Het verzoek moet, samen met een kopie van het beroepschrift, worden ingediend bij de voorzieningenrechter van rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. U kunt uw verzoekschrift ook digitaal indienen bij rechtbank Midden-Nederland via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden. Aan het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening zijn kosten (griffierecht) verbonden.

Informatie

Hebt u naar aanleiding van deze brief nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de frontoffice Omgevingszaken, email: omgevingszaken@derondevenen.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van De Ronde Venen



mr. E.J. van Maarseveen
afdelingshoofd Ruimte