



bis 11/0728

X

VOORSTEL COLLEGE B&W



Wat kan ik voor u betekenen?

Nummer	Datum:	Behandelend ambtenaar:	Telefoonnummer:	Team:
Z-100078 bis11/728	28 november 2011	Bart Brandenburg-Stroo	0317 681 668	Economie en Ruimte

Onderwerp	Omgevingsvergunning Vogelenzang 37
Voorstel	- De gemeenteraad voor te stellen een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor dit project; - De gemeenteraad voor te stellen om, indien geen zienswijze tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt ingediend, het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen te mandateren aan de Wabocoördinator; - In te stemmen met het onder 2 genoemde mandaat; - Zodra de gemeenteraad de ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, de ontwerpomgevingsvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen; - De exploitatieovereenkomst (bijlage VI) en overeenkomst tegemoetkoming in schade (bijlage VII) aan te gaan met dhr. P.J. Koemans en Coen Hagedoorn Ontwikkeling BV; - De gemeenteraad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen; - Indien de exploitatieovereenkomst en overeenkomst tegemoetkoming in schade zijn ondertekend, geen zienswijze tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen is ingediend en geen zienswijze tegen de ontwerpomgevingsvergunning is ingediend, de Wabocoördinator te mandateren de omgevingsvergunning te verlenen.

RTG	Thema-avond	Raad	Openbaar	Leesmap raad	Begroting wijziging
N	N	J, 24 januari 2012	J	J	N

Manager	Secretaris



Portefeuillehouder	acc.	bespr.	Portefeuillehouder	acc.	bespr.
☐ J.H.A. van Oostrum			☐ P. van Leeuwen		
☐ F.M. Bongers			☒ H. van den Berg		

Besluit burgemeester en wethouders

06 DEC. 2011

Conform advies besluiten.

Toelichting bij het voorstel aan burgemeester en wethouders:

- **Onderwerp**

Omgevingsvergunning Vogelenzang 37

- **Voorstel**

1. De gemeenteraad voor te stellen een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor dit project;
 2. De gemeenteraad voor te stellen om, indien geen zienswijze tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt ingediend, het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen te mandateren aan de Wabocoördinator;
 3. In te stemmen met het onder 2 genoemde mandaat;
 4. Zodra de gemeenteraad de ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, de ontwerpomgevingsvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen;
 5. De exploitatieovereenkomst (bijlage VI) en overeenkomst tegemoetkoming in schade (bijlage VII) aan te gaan met dhr. P.J. Koemans en Coen Hagedoorn Ontwikkeling BV;
 6. De gemeenteraad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen;
- Indien de exploitatieovereenkomst en overeenkomst tegemoetkoming in schade zijn ondertekend, geen zienswijze tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen is ingediend en geen zienswijze tegen de ontwerpomgevingsvergunning is ingediend, de Wabocoördinator te mandateren de omgevingsvergunning te verlenen.

- **Inleiding**

Op 22 december 2010 diende Van Leeuwen architecten, namens Coen Hagedoorn Ontwikkeling BV, een aanvraag omgevingsvergunning in voor de realisatie van 13 woningen op Vogelenzang 37 in Rhenen (bijlage I). Voor deze locatie heeft u op 7 september 2010 beslist om medewerking te verlenen aan de realisatie van 13 woningen. Aan uw medewerking heeft u voorwaarden gesteld met betrekking tot een goede ruimtelijke onderbouwing, stedenbouwkundige aanvaardbaarheid, maximale verkoopprijs en de realisatie van een speelvoorziening (bijlage II). De definitieve ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd als bijlage VIII.

- **Beoogd effect**

De realisatie van 13 woningen mogelijk te maken op het perceel Vogelenzang 37, waarbij (waar mogelijk en wenselijk) het nemen van besluiten wordt gemandateerd aan de Wabocoördinator.

- **Argumenten**

1.1, 2.1 *Een verklaring van geen bedenkingen is nodig voor dit project.*

Artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat de gevraagde omgevingsvergunning niet mag worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij hiertegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad kan categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. Op 21 september 2010 heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen. Voor realisering van woningenbouw in bestaand stedelijk gebied is geen verklaring van geen bedenkingen vereist, mits het te realiseren aantal woningen niet meer dan 10 bedraagt (bijlage III). Omdat de aanvraag de realisatie van 13 woningen betreft, moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeven. Op grond van artikel 3.11,³ Wabo kunnen eerst door belanghebbenden zienswijzen tegen een ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden ingediend, voordat de definitieve verklaring van geen bedenkingen kan worden afgegeven.

3.1 *U moet instemmen met het mandaatbesluit van de gemeenteraad*

Artikel 10:4 Awb bepaalt dat indien de gemandateerde niet werkzaam is onder verantwoordelijkheid van de mandaatgever, de mandaatverlening instemming behoeft van de gemandateerde en in het voorkomende geval van degene onder wiens verantwoordelijkheid hij werkt. Omdat de Wabocoördinator onder uw verantwoordelijkheid werkt, moet u instemmen met de mandatering door de gemeenteraad.

4.1 *De aanvraag voldoet aan de door u gestelde voorwaarden.*

In uw beslissing op het principeverzoek voor deze locatie is de wenselijkheid van woningbouw op deze locatie reeds onderbouwd (bijlage II). Voorliggende aanvraag voldoet aan de gestelde voorwaarden: de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, is verder tot stand gekomen in samenwerking met Pouderoyen Compagnons, de gemiddelde verkoopprijs bedraagt € 250.000 per woning en de speelvoorziening wordt gerealiseerd op het ter-

rein van Vogelenzang 37. Het is daarom wenselijk de ontwerpomgevingsvergunning (gelijktijdig met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen) ter inzage te leggen, zodra de ontwerpverklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad is afgegeven.

4.2 *Het wettelijk vooroverleg heeft niet geleid tot wijzigingen in het plan.*

De voorontwerpomgevingsvergunning is voor vooroverleg aangeboden aan Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en Vitens. Door beide partijen is aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen (bijlage IV en V).

5.1 *Door beide overeenkomsten aan te gaan, worden gemaakte en te verwachten kosten verrekend met de initiatiefnemer.*

Voor de ambtelijke begeleiding van het project zijn/worden meer uren gebruikt dan het aantal uren waarin de legesverordening voorziet. Deze uren worden verrekend in de exploitatieovereenkomst ten laste van de ontwikkelaar. Tevens wordt gelijktijdig met de realisatie van het project een deel van de riolering in de Vogelenzang vernieuwd. Hiervoor levert de gemeente een bijdrage aan de ontwikkelaar. Eventueel geclaimde planschade zal worden verrekend met de ontwikkelaar op grond van de overeenkomst tegemoetkoming in schade. Gezien het bovenstaande is het wenselijk beide overeenkomsten aan te gaan.

6.1 *De raad moet een besluit nemen over het wel of niet vaststellen van een exploitatieplan.*

Volgens artikel 6.12,¹ Wro moet bij iedere omgevingsvergunning, waarin wordt voorzien in de bouw van één of meer woningen, een exploitatieplan worden vastgesteld of een exploitatieovereenkomst worden aangegaan. Voor dit plan hoeft geen separaat exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is (zie argument 5.1). Conform artikel 6.12,² Wro moet de raad bij het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning expliciet besluiten om in dit geval geen exploitatieplan vast te stellen.

7.1 *Als aan de voorwaarden is voldaan, kan de omgevingsvergunning worden verleend zonder nieuw collegeadvies.*

Als de exploitatieovereenkomst en overeenkomst tegemoetkoming in schade zijn ondertekend, geen zienswijzen zijn ingediend tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en geen zienswijzen zijn ingediend tegen de ontwerpomgevingsvergunning, kan de omgevingsvergunning verleend worden. Om de vergunning zo spoedig mogelijk te verlenen is het daarom wenselijk, gecombineerd met een mandaat van de raad voor het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen (zie voorstel punt 2.1), de Wabocoördinator te mandateren de omgevingsvergunning te verlenen.

• **Kanttekeningen**

2.1, 7.1 *Als er een zienswijze wordt ingediend, wordt de Wabocoördinator niet gemandateerd*

Als er een zienswijze tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen of de ontwerpomgevingsvergunning wordt ingediend dan zullen u en/of de gemeenteraad hierover een standpunt moeten innemen. In dat geval wordt de Wabocoördinator niet gemandateerd de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven en/of de omgevingsvergunning te verlenen.

• **Externe afstemming**

De beide overeenkomsten en de te volgen procedure zijn afgestemd met dhr. Koernans. Hij heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de inhoud van de overeenkomsten. De ruimtelijke onderbouwing is afgestemd met dhr. Yntema van Pouderoyen Compagnons.

• **Interne afstemming**

Dit advies is integraal tot stand gekomen. Interne afstemming heeft plaatsgevonden met:

- a. Kim Koopman & Willeke Rosendaal, team Vergunningen: Resultaat hiervan is overeenstemming over de te volgen procedure en instemming met voorliggend advies.
- b. Geert van de Laak, team Openbare Werken: Resultaat hiervan is instemming met de (bijlagen bij de) exploitatieovereenkomst en de gemeentelijke bijdrage aan de ontwikkelaars van € 35.000,00 ten behoeve van de vervanging van de riolering in een deel van de Vogelenzang.

• **Kosten, baten, dekking**

De ontwikkelaar betaalt de leges voor de aanvraag welke worden berekend op grond van de Legesverordening 2010. Met het aangaan van de exploitatieovereenkomst zal de ontwikkelaar, in drie fasen, € 23.400,00 aan de gemeente

betalen voor gemaakte en te maken ambtelijke kosten ten bate van het budget Omgevingsvergunning RO (E51303). Eventuele kosten voor tegemoetkoming in schade zullen ook voor rekening van de initiatiefnemer komen. De gemeente betaalt aan de ontwikkelaar € 35.000,00 voor de vervanging van de riolering in de Vogelenzang ten laste van het budget Vervanging riolering.

- **Communicatie na besluitvorming**

Na uw besluit zullen de exploitatieovereenkomst en de overeenkomst tegemoetkoming in schade ter ondertekening worden aangeboden aan dhr. P.J. Koemans en Coen Hagedoorn Ontwikkeling BV.

Nadat de gemeenteraad de ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven zal deze samen met de ontwerpomgevingsvergunning ter inzage worden gelegd. De ter inzagelegging wordt gepubliceerd in de RBC en Staatscourant en wordt per brief medegedeeld aan de aanvrager en de grondeigenaar.

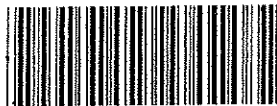
- **Vervolgplanning**

Na uw besluit zal het raadsvoorstel worden behandeld in de raadsvergadering van 24 januari 2012. Nadat de gemeenteraad de ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven zal deze, samen met de ontwerpomgevingsvergunning, gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze zes weken kunnen zienswijzen tegen beide besluiten worden ingediend.

Op de eventueel ingediende zienswijzen zullen u en/of de gemeenteraad een besluit moeten nemen. Vervolgens zal de verklaring van geen bedenkingen worden afgegeven en de omgevingsvergunning kunnen worden verleend. Tegen de verleende omgevingsvergunning kan gedurende zes weken in beroep worden gedaan. Na de beroepstermijn treedt de omgevingsvergunning in werking.

- **Bijlagen**

- I Aanvraag omgevingsvergunning d.d. 22 december 2010 (Z-100078);
- II Beslissing woningbouw Vogelenzang 37 terrein Dikkenberg Van de Kraats d.d. 7 september 2010 (bis10/523);
- III Lijst met categorieën in het kader van de verklaring van geen bedenkingen (bis10/468/7);
- IV Vooroverlegreactie Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden d.d. 27 oktober 2011 (alg11/8024);
- V Vooroverlegreactie Vitens d.d. 17 oktober 2011 (alg11/8089);
- VI Exploitatieovereenkomst (alg11/4011/3);
- VII Overeenkomst tegemoetkoming in schade (alg11/4016);
- VIII Definitieve ruimtelijke onderbouwing (alg11/XXXX); *88g8*
- IX Raadsvoorstel Vogelenzang 37 (bis11/729).



Raadsvergadering:	24 januari 2012
Datum:	6 december 2011
Onderwerp:	Omgevingsvergunning Vogelenzang 37
Agendapunt:	13
Document / Decos Nummer:	Z-100078 – bis11/729
Ambtenaar:	Bart Brandenburg-Stroo
Intern doorkiesnummer:	0317 681 668

Onderwerp

Omgevingsvergunning Vogelenzang 37

Voorstel

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het project Vogelenzang 37;
2. Indien geen zienswijze tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt ingediend, het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen te mandateren aan de Wabocoördinator;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 22 december 2010 diende Van Leeuwen architecten, namens Coen Hagedoorn Ontwikkeling BV, een aanvraag omgevingsvergunning in voor de realisatie van 13 woningen op Vogelenzang 37 in Rhenen (bijlage II). Voor deze locatie heeft het college op 7 september 2010 beslist om medewerking te verlenen aan de realisatie van 13 woningen. Aan de medewerking heeft het college voorwaarden gesteld met betrekking tot een goede ruimtelijke onderbouwing, stedenbouwkundige aanvaardbaarheid, maximale verkoopprijs en de realisatie van een speelvoorziening (bijlage III).

Artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat de gevraagde omgevingsvergunning niet mag worden verleend dan nadat u heeft verklaard dat u hiertegen geen bedenkingen heeft. U kunt categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. Op 21 september 2010 heeft u categorieën van gevallen aangewezen. Voor realisering van woningenbouw in bestaand stedelijk gebied is geen verklaring van geen bedenkingen vereist, mits het te realiseren aantal woningen niet meer dan 10 bedraagt (bijlage IV). Omdat de aanvraag de realisatie van 13 woningen betreft, moet u een verklaring van geen bedenkingen afgeven. Op grond van artikel 3.11,³ Wabo kunnen door belanghebbenden eerst zienswijzen tegen een ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden ingediend, voordat de definitieve verklaring van geen bedenkingen kan worden afgegeven.

Beoogd effect

De realisatie van 13 woningen mogelijk te maken op het perceel Vogelenzang 37, waarbij (waar mogelijk en wenselijk) het nemen van besluiten wordt gemandateerd aan de Wabocoördinator.

Argumenten

1.1 De aanvraag voorziet in een gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Met het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen en het verlenen van de omgevingsvergunning wordt de realisatie van 13 woningen mogelijk gemaakt. In de collegebeslissing Woningbouw Vogelenzang 37 terrein Dikkenberg Van de Kraats (bijlage IV) en in de ruimtelijke onderbouwing (bijlage V) is de realisatie van de 13 woningen ruimtelijk onderbouwd.

1.2 Een ontwerpverklaring moet ter inzage worden gelegd.

Artikel 6.5,¹ Bor bepaalt dat de gevraagde omgevingsvergunning niet mag worden verleend dan nadat u heeft verklaard dat u hiertegen geen bedenkingen heeft. Artikel 6.5,² Bor bepaalt vervolgens dat de verklaring slechts kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 3.11,³ Wabo kunnen door belanghebbenden eerst zienswijzen tegen een ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden ingediend, voordat de definitieve verklaring van geen bedenkingen kan worden afgegeven.

2.1 Om de vergunning vlot te kunnen verlenen is het wenselijk de Wabocoördinator te mandateren.

Als er geen zienswijze tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt ingediend, is het wenselijk de Wabocoördinator te mandateren om de definitieve verklaring van geen bedenking af te geven. Met het verlenen

van dit mandaat hoeft u niet tweemaal over dezelfde aanvraag een besluit te nemen. Alleen als er een zienswijze tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt ingediend, zal u opnieuw over deze aanvraag en de dan voorliggende zienswijze een besluit moeten nemen.

3.1 U moet een besluit nemen over het wel of niet vaststellen van een exploitatieplan.

Volgens artikel 6.12,¹ Wro moet bij iedere omgevingsvergunning, waarin wordt voorzien in de bouw van één of meer woningen, een exploitatieplan worden vastgesteld of een exploitatieovereenkomst worden aangegaan. Voor dit plan hoeft geen separaat exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Er wordt immers met de ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst aangegaan (bijlage VI). Conform artikel 6.12,² Wro moet u bij het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning expliciet besluiten om in dit geval geen exploitatieplan vast te stellen.

Kosten, baten, dekking

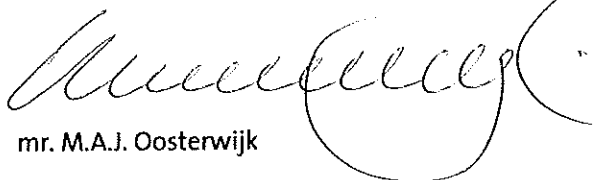
De ontwikkelaar betaalt de leges voor de aanvraag welke worden berekend op grond van de Legesverordening 2010. Met het aangaan van de exploitatieovereenkomst zal de ontwikkelaar, in drie fasen, € 23.400,00 aan de gemeente betalen voor gemaakte en te maken ambtelijke kosten ten bate van het budget Omgevingsvergunning RO (E51303). Eventuele kosten voor tegemoetkoming in schade zullen ook voor rekening van de initiatiefnemer komen. De gemeente betaalt aan de ontwikkelaar € 35.000,00 voor de vervanging van de riolering in de Vogelenzang ten laste van het budget Vervanging riolering.

Bijlagen

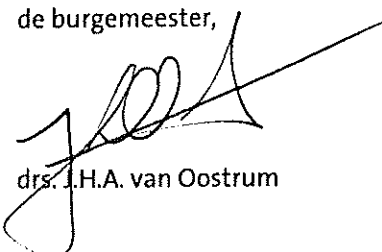
- I Concept raadsbesluit Omgevingsvergunning Vogelenzang 37 (bis11/729);
- II Aanvraag omgevingsvergunning d.d. 22 december 2010 (Z-100078);
- III Beslissing woningbouw Vogelenzang 37 terrein Dikkenberg Van de Kraats d.d. 7 september 2010 (bis10/523);
- IV Lijst met categorieën in het kader van de verklaring van geen bedenkingen (bis11/468/7);
- V Definitieve ruimtelijke onderbouwing (alg11/8898);
- VI Exploitatieovereenkomst (alg11/4011/3);

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,


mr. M.A.J. Oosterwijk

de burgemeester,


drs. J.H.A. van Oostrum

Raadsvergadering:	24 januari 2012
Onderwerp:	Omgevingsvergunning Vogelenzang 37
Agendapunt:	13
Document / Decos Nummer:	Z-100078 – bis11/729
Ambtenaar	Bart Brandenburg-Stroo
Intern doorkiesnummer:	0317 681 668

De raad van de gemeente Rhenen,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 december 2011;

gelet op artikel 2.1 lid 1 onder c j°. artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° j°. 3.11 lid 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht j°. artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht j°. artikel 3:15 Algemene wet bestuursrecht;

gelet op artikel afdeling 10.1.1 Algemene wet bestuursrecht;

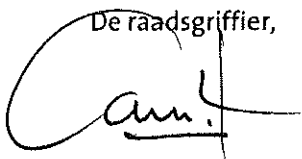
gelet op artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het project Vogelenzang 37;
2. Indien geen zienswijze tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt ingediend, het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen te mandateren aan de Wabocoördinator;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

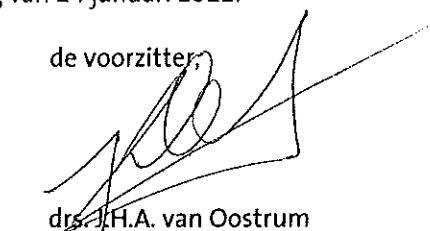
Vastgesteld in de openbare vergadering van 24 januari 2012.

De raadsgriffier,



J.H. van Beem

de voorzitter,



drs. J.H.A. van Oostrum