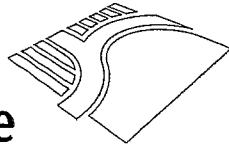


24/12/2013
Zaak met inleg van
gedurende 4 weken ter inzage gelegd,
Mij bekend,
De gemeentesecretaris,

gemeente
Westervoort



HERONTWIKKELING FORUMLOCATIE; WIJZIGING VERGUNNING; RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Z 131421

Inleiding

Bouwbedrijf Zegers Ede b.v., Buys Ballotstraat 4 in 6716 BL Ede heeft op 19 juli 2013 een aanvraag tot wijziging van de haar bij besluit van 6 juni 2013 verleende omgevingsvergunning (herbouw op de Forumlocatie) ingediend. De vergunning is verleend met gebruikmaking van de op 27 mei 2013 door de gemeenteraad definitief afgegeven verklaring van geen bedenkingen. Tegen de vergunning is geen beroep bij de Rechtbank Gelderland ingesteld. Deze is daarmee onherroepelijk. De wijziging heeft betrekking op het aantal en de indeling van de appartementen. Deze notitie gaat in op de volgende aspecten die van belang zijn voor de wijzigingsaanvraag, de onderbouwing daarvan en de procedure:

1. Eerder genomen besluiten
2. Aanvraag tot wijziging van het bouwplan/de omgevingsvergunning; essentie
3. Huidige planologische situatie
4. Beoordeling van de aanvraag; wijzigingen van ondergeschikte aard
5. Besluit hogere grenswaarden Wet en Besluit geluidhinder
6. Verklaring van geen bedenkingen (vvgb) gemeenteraad 27 mei 2013
7. De procedure volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo): uitgebreid of regulier?
8. Rechtsverhouding vergunning - beroep - wijziging - belanghebbende criterium
9. Risico's
10. Verhouding tot de twee anterieure overeenkomsten; exploitatieplan
11. Levering Forumgebouw aan Zegers; ISV-bijdrage
12. Planschade
13. Conclusie
14. Indicatieve inschatting tijd en planning wijzigingsverzoek

1. Eerder genomen besluiten

Ter voorbereiding van herbouw op deze locatie/het bouwplan is een aantal besluiten genomen. Onder meer betreft het:

- a. Het raadsbesluit van 30 mei 2011 (herontwikkeling van deze plek);
- b. De vaststelling van hogere grenswaarden volgens de Wet en het Besluit geluidhinder (b & w besluit van 9 april 2013) voor 18 appartementen;
- c. Het raadsbesluit van 28 januari 2013 tot het verlenen van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het afwijken van het gemeentelijk geluidhinderbeleid.

Voor het overige kan verwezen worden naar de ruimtelijke onderbouwing van 1 oktober 2012 met erratum en bijlagen, onderdeel van het raadsvoorstel en -besluit van 27 mei 2013 tot het verlenen van de verklaring van geen bedenkingen.

2. Aanvraag tot wijziging van het bouwplan/de omgevingsvergunning; essentie

De aanvraag tot wijziging van het bouwplan/de omgevingsvergunning omvat:

- a. Op de 4^e bouwlaag: het bouwen van twee penthouses (nrs. 15. en 16.) met een buitenruimte/dakterras, ter vervanging van drie kleine appartementen (nrs. 15.,16. en 17.) en één penthouse nr 18.;
- b. Het als spiltrap uitvoeren van de vluchtttrap;
- c. Een minder transparant (glas) uitgevoerd algemeen trappenhuis (metselwerk of ander materiaal);
- d. Aan de binnenzijde van het gebouw (binnentuin) worden over twee lagen aan de galerij terrassen/balkons aangebracht om te voldoen aan de eis/wens van een buitenruimte;
- e. Marginale aanpassingen van de gevels.

Het aantal woningen komt op 16 i.p.v. 18. De begane grondlaag en de parkeerkelder blijven hoofdzakelijk ongewijzigd. Aan de parkeersituatie/-norm wordt niet getornd. Op basis daarvan

ondergaat het uiterlijk aanzien van een deel van het gebouw een geringe verandering, onder meer door een wijziging van de indeling van de woningen, raampartijen, het trappenhuis etc. De twee toegangen tot het complex, de situering op de bouwkaavel, de hoogtematen, de afstanden tot de omliggende (woon)bebouwing, de in- en uitrit van de parkeerkelder, het U-vormige ontwerp, bouwmassa en uitstraling van het gebouw etc. veranderen verder niet. Dat geldt verder ook voor de te gebruiken materialen. Het gebouw blijft binnen de oorspronkelijke contouren.

Aan het wijzigingsverzoek ligt een marktconsultatie ten grondslag. Hiervan is al melding gemaakt in de bij het raadsbesluit van 27 mei 2013 behorende *Commentaarnota zienswijzen herontwikkeling Forumlocatie* (onderdeel 0.). De wijziging speelt in op de vraag vanuit de markt. Volgens Zegers is er behoefte aan twee penthouses en woningen met een buitenruimte. Nu is het mogelijk om het gebouw nog aan te passen, flexibiliteit in te brengen, rekening te houden met veranderende marktomstandigheden of tegemoet te komen aan al geuite wensen van potentiële gegadigden, die voor een appartement belangstelling hebben getoond. Dat zijn er circa 50 geweest, aldus de ontwikkelaar.

De wijziging van de vluchttrap en enkele andere bouwkundige aanpassingen (o.m. het minder transparant uitgevoerde trappenhuis) zijn een gevolg van overleg met vertegenwoordigers van het complex de 'IJsselhoeve', naar aanleiding van de door hen ingediende zienswijze (onderdeel j. van het raadsbesluit van 27 mei 2013). Zo komt de ontwikkelaar tegemoet aan bepaalde *praktische* bezwaren van deze bewoners. De bouwkundige aanpassingen zijn niet van invloed op eerder genomen besluiten.

3. *Huidige planologische situatie*

Met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Kern Westervoort is de rechtsvoorganger Kern 2000 vervangen. Plan Kern Westervoort is op 28 januari 2013 vastgesteld. Het daartegen gerichte beroep is bij uitspraak van de ABRS (Raad van State) van 9 oktober 2013 ongegrond verklaard. In een erratum op de ruimtelijke onderbouwing, bijlage bij de vergunning van 6 juni 2013, was hieraan al aandacht besteed.

In het plan Kern Westervoort heeft de locatie de bestemming 'Gemengd' bij een gelijk gebleven bouwhoogte van 7,00 meter. Op grond van die bestemming zijn diverse functies toegestaan (waaronder kantoor en dienstverlening) en zijn bestaande (boven)woningen toegelaten. Het bouwplan voorziet in nieuwe (boven)woningen. Voor het overige zijn de functies kantoor en dienstverlening niet wezenlijk anders dan in de rechtsvoorganger bij de bestemming 'Kantoren en dienstverlening met bijbehorende erven' geregeld was. Ook blijft sprake van overschrijding van de grenzen van het bebouwingsvlak.

4. *Beoordeling van de aanvraag; wijzigingen van ondergeschikte aard*

De aanvraag omvat marginale aanpassingen van het wooncomplex. Het aantal woningen neemt af. Dit is de buitenzijde in feite niet te zien.

Volgens de jurisprudentie zijn alleen wijzigingen van *ondergeschikte aard* toegestaan. De ABRS en lagere rechters betrekken in hun overwegingen de volgende omstandigheden:

- de aard en omvang van de wijzigingen, zowel op zichzelf beschouwd als (met name) in relatie tot het gehele bouwplan en de omgeving;
- het al dan niet wijzigen van de uiterlijke verschijningsvorm van het gehele bouwplan;
- de ruimtelijke uitstraling van de wijzigingen.

De veranderingen zijn van ondergeschikte aard te noemen en zijn planologisch niet van betekenis gelet op de ruimtelijke uitstraling en in verhouding tot het gehele bouwplan. Dat geldt ook als woningen zonder buitenruimte in de nieuwe opzet een buitenruimte krijgen. Deze ruimten zijn vanaf de straatzijden niet te zien. Volgens het Bouwbesluit is een buitenruimte nu verplicht. De veranderingen zijn in bouwkundig opzicht niet ingrijpend te noemen. Zij leiden niet tot wezenlijk nieuwe effecten (bijv. inkijk van en uitzicht op). Wel komt er op de 4^e verdieping een 2^e dakterras bij. Ook voor de ruimtelijke onderbouwing heeft dit geen consequenties. Naar aard en omvang is geen sprake van een ander bouwplan/een andere afwijking. Alle wijzigingen zijn bouwkundig, brandweertechisch en esthetisch goed bevonden.

Ondanks een aantal wijzigingen, dat het uiterlijk aanzien voor een deel beïnvloedt, verandert er ook niets aan de noodzaak en achterliggende gedachten, onder meer:

- herbouw door middel van een hoger gebouw met woonfuncties;
- de beweegredenen om tot herontwikkeling te besluiten;
- de essentie qua afwijking ten opzichte van het bestemmingsplan Kern Westervoort en de rechtsvoorganger daarvan;
- de parkeer- en verkeersaspecten;
- de financiële component;

- alle overige gevolgen en effecten die de nieuwbouw op haar omgeving heeft, resulterend in het besluit van 27 mei 2013 (incl. de weerlegging van de zienswijzen) tot het verlenen van medewerking.

Evenmin worden de geformuleerde stedenbouwkundige uitgangspunten hiermee geweld aan gedaan. Al genomen besluiten en voor dit project opgestelde planonderzoeken behouden onverkort hun gelding. Het is niet nodig om die te actualiseren of nieuwe besluiten te nemen. De wijzigingen worden schriftelijk vastgelegd in een aanvulling op de twee overeenkomsten (zie bij 10.). Deze hebben voor de gemeente geen financiële gevolgen.

5. *Besluit hogere grenswaarden Wet en Besluit geluidhinder*

Bij besluit van 9 april 2013 zijn voor de 18 woningen hogere grenswaarden vastgesteld. Het besluit is op 17 april 2013 bekend gemaakt en daarna onherroepelijk geworden (geen beroep). Het feit dat het aantal woningen afneemt maakt het niet nodig om de procedure over te doen. De berekende geluidsbelasting op de gevels blijft gelijk. Belanghebbenden worden hierdoor niet in hun belangen geschaad, ook al omdat de wijzigingen gebaseerd zijn op een marktconsulatie en/of wensen van potentiële kopers.

6. *Verklaring van geen bedenkingen (vvgb) gemeenteraad 27 mei 2013*

Als voor het verlenen van een omgevingsvergunning een vvgb is voorgeschreven, is ook bij het actualiseren, wijzigen of intrekken daarvan een vvgb nodig. Daargelaten of dit nou ambtshalve gebeurt of op verzoek (van de vergunninghouder of van een derde). Dit volgt uit het systeem van de Wabo. Vvgb-organen moeten worden betrokken bij elke verandering van het gedeelte van de vergunning, waarop hun vvgb-bevoegdheid betrekking heeft. Voorwaarde is wel dat het onderwerp van de verklaring of het belang een rol spelen bij de wijziging.

In dit geval is *geen* nieuw raadsbesluit (vvgb) nodig. Het onderwerp van de verklaring en/of het belang spelen geen rol bij de aangevraagde wijziging. Die veranderen niet ten opzichte van hetgeen de raad in ontwerp en definitief voorgelegd is en waarover hij besloten heeft. Gezien de historie verdient het aanbeveling om de gemeenteraad te informeren. Dit heeft intussen plaatsgevonden.

7. *De Wabo-procedure: uitgebreid of regulier?*

Wijziging van een omgevingsvergunning of van daaraan verbonden voorschriften is geregeld in paragraaf 2.6 van de Wabo. Het gaat hier met name om de bevoegdheid van een adviseur of van een bestuursorgaan, dat een verklaring van geen bedenkingen verleend heeft. Hier is het een aanvraag op verzoek van de vergunninghouder.

Op de procedure tot wijziging van een vergunning is paragraaf 3.4 van de Wabo van toepassing. Deze omvat één artikel: 3:15. Een dergelijk verzoek is te kwalificeren als een 'normale' beschikking op aanvraag ex art. 1:3 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Omdat het oorspronkelijke besluit via de uitgebreide voorbereidingsprocedure (Afdeling 3.4 Awb) tot stand is gekomen, geldt als juridische hoofdregel (art. 3:10 en 3:15 Wabo) dat ook voor gevallen van wijziging. Dat betekent: het ter inzage leggen van de aanvraag tot wijziging met een mogelijkheid om daartegen weer zienswijzen in te dienen. Daarbij moet wel expliciet worden vermeld dat '*men slechts kan reageren op de wijzigingen*'. Voorkomen moet worden dat '*discussies van voren af aan beginnen, het proces nog eens dunnetjes over wordt gedaan en eerder genomen besluiten aan de orde worden gesteld*'. Dat is ook niet mogelijk. Het instellen van beroep tegen de vergunning (met verklaring) was daarvoor de aangewezen weg geweest.

Met de door te voeren wijzigingen worden de belangen van derden niet anders of meer geschaad, dan dat dit voorafgaand aan het vergunde bouwplan in de verschillende fasen (inspraaktraject, ontwerp) al aan de orde is gekomen en bij afweging in die commentaarnota beantwoord is. Het zal vermoedelijk een herhaling van zetten opleveren en heeft zeker geen toegevoegde waarde voor die eerder genomen besluiten. Bovendien zou het 'belanghebbende' criterium een rol hebben kunnen gespeeld (zie bij 8.).

Toch zal het waarschijnlijk lastig zijn om uit te leggen dat bewoners nu weer de kans krijgen om te reageren op een bouwplan (naar mag worden aangenomen hanteren zij identieke argumenten), waarop zij al eerder gereageerd hebben en waarvan de uitkomsten beslist niet anders zullen zijn. De wijzigingen geven dan in elk geval geen aanleiding toe. Het worden twee woningen minder. De effecten van de resterende woningen/het gebouw op de omgeving blijven gelijk. Hoogstens kan gesteld worden dat de parkeer- en verkeerssituatie iets gunstiger uitvallen, ook al omdat de parkeerkelder dezelfde afmetingen blijft behouden en het aantal parkeerplaatsen (18) gelijk blijft. Dat zou anders zijn als het bouwplan qua functie(s) geheel anders zou worden, het om een totaal ander gebouw zou gaan, de belangen geheel anders zouden zijn, het aantal woningen fors zou toenemen etc.

Verder is van belang dat door de wijzigingen geen (essentieel) andere voorschriften aan de vergunning verbonden worden dan bij de verleende vergunning het geval is. Dat maakt dat een nieuwe procedure met zienswijzentermijn waarschijnlijk geen nieuwe feiten of omstandigheden op zal (kunnen) leveren ten opzichte van de gevolgde procedure, al ingediende zienswijzen en de nu bekende situatie.

Welke procedure moet bij wijziging gevolgd worden? De Wabo schrijft dwingend voor of de reguliere (gewone) of uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd moet worden. Een specifieke uitzondering is gemaakt voor milieubedrijven (art. 3.15 en 3.10, onder 3 Wabo) mits 'de milieuhinder niet toeneemt of het bedrijf niet verandert'. De wijziging is milieuneutraal. Het gaat er daarbij om dat:

- geen andere nadelige milieueffecten ontstaan;
- geen grotere milieueffecten ontstaan (uitruil van milieueffecten is ook niet toegestaan);
- geen ander bedrijf ontstaat (letten op de omvang, hoofdactiviteit, verwachtingen burgers e.d.).

Naar analogie van art. 3.10, onder 3. Wabo geredeneerd kan gesteld worden dat de gevolgen van dit wijzigingsplan 'niet leiden tot andere of grotere nadelige gevolgen, evenmin tot een ander(e) gebouw/functie of dat de verwachtingen bij burgers wijzigen'. Dat zou er voor kunnen pleiten om voor de wijziging de gewone, kortere, procedure te volgen met de mogelijkheid van bezwaar n.a.v. het besluit. Dit is sneller.

De kans bestaat dat iemand bezwaar maakt en stelt dat de uitgebreide procedure gevolgd had moeten worden, nu hetgeen hierboven naar analogie is beredeneerd wettelijk niet geregeld is. En dat betrokkene daarin gelijk krijgt.

Blijkbaar is er geen aanleiding geweest om een (vergelijkbare) uitzondering op r.o.-gebied (afwijken bestemmingsplan) in de Wabo op te nemen. Afwijking van deze hoofdregel is niet toegestaan los van de aard van de wijziging van de vergunning. Zie onder meer de Rechtbank Utrecht, 11 oktober 2011 LJN: BY0640; de Rechtbank Den Bosch, 19 oktober 2011 LJN: BU1267.

Een regulier genomen besluit kan een complicerende factor opleveren als zo'n besluit in een bezwarenprocedure gerepareerd moet worden, zeker als een voorlopige voorziening zou worden toegewezen. Geldt bij toewijzing van een v.v. voor het *wijzigings*besluit dat dan ook voor het *oorspronkelijke* besluit? En, ligt een sloop- en bouwproces dan stil omdat het immers niet de bedoeling is om het oorspronkelijke besluit te voeren? Gelet op de voorgenomen wijzigingen is het niet de bedoeling om het vergunde gebouw te bouwen, althans niet voor wat betreft de woonlagen. Weliswaar kan een vormverzuim met toepassing van art 6:22 Awb gepasseerd worden als belanghebbenden hierdoor niet benadeeld zijn, maar het is niet verstandig om het daarop aan te laten komen.

Het project kent een lange voorgeschiedenis en voorbereidingstijd en ligt gevoelig. Gemeente en ontwikkelaar kunnen zich na die gedegen voorbereiding geen risico's permitteren die een gevolg zijn van relatief gezien 'futiliteiten' of van een abusievelijk onjuist gehanteerde procedure (formeel gebrek). Dat werpt een smet op het project. Enkele maanden meer proceduretijd maakt voor de eerste fase van (de voorbereiding van) het sloop- en bouwproces geen verschil uit. Dat staat niet in verhouding tot de tijd en energie die er tot nu toe in gestoken zijn.

Om risico's uit te sluiten en nu de 'basisvergunning' onherroepelijk is geworden, maar een wijzigingsvergunning vertraging op zou kunnen lopen door zo'n vormverzuim, is het noodzakelijk om de wijzigingsaanvraag ook te publiceren (Afdeling 3.4 Awb). Dit met de mogelijkheid om alleen tegen de *te wijzigen onderdelen* een zienswijze in te dienen. Als dat tijdig gebeurt beïnvloedt dat het bouwproces en de planning niet:

- voorbereiding en asbestverwijdering;
- het Forum met de kelder slopen;
- funderen, bronneren en de parkeerkeizer maken;
- vervolgens de eerste bouwlaag maken (maatschappelijke functie) en
- pas daarna volgt de bouw van de drie woonlagen (met wijzigingen).

Voor het zover is zal de procedure van de wijzigingsaanvraag afgerond zijn. Die onderdelen goed omschrijven, motiveren dat het om wijzigingen van ondergeschikte aard gaat en aangeven dat enkel de wijzigingen aan de orde kunnen worden gesteld.

Procedurevoorstel

De aanvraag tot wijziging van de vergunning is op 31 juli 2013 gepubliceerd. Na completering daarvan, gevolgd door een bouwkundige, brandweertechische en esthetische (welstand) beoordeling, met gebruikmaking van de verklaring van geen bedenkingen van 27 mei 2013, rekening houdend met de vastgestelde hogere grenswaarden, toepassing geven aan Afdeling 3.4 Awb. Na de beslissing op de aanvraag de wijzigingsvergunning met rechtsbeschermingsclausule (beroep en v.v.) publiceren.

8. *Rechtsverhouding vergunning - beroep - wijziging - belanghebbende criterium*

Van belang kan zijn - als tegen een vergunning beroep aangetekend is en dat nog loopt - hoe dat zich verhoudt tot een wijzigingsaanvraag en een daarover genomen besluit. De art. 6:18 en 6:19 van de Awb regelen dat als volgt:

- de bevoegdheid tot wijziging blijft lopende een beroepszaak bestaan;
- beroep tegen de oorspronkelijke vergunning richt zich mede tegen het nieuwe besluit (wijziging) als de beroepszaak nog loopt.

Ook heeft dit gevolgen voor de kring van belanghebbenden. Als lopende een beroepsprocedure een vergunning wordt gewijzigd, dan wordt die gewijzigde vergunning volgens art. 6:18 en 6:19 Awb meegenomen in de beroepsprocedure. De beroepsgronden van de appellant worden geacht zich ook te richten tegen die wijzigingsvergunning. Belanghebbenden die met het oorspronkelijk vergunde bouwplan *geen* moeite hadden, maar wél met het lopende het beroep gewijzigde bouwplan, zien hun bezwaren stranden vanwege art. 6:13 Awb (niet-ontvankelijkheid i.v.m. verwijtbaarheid niet indienen van een zienswijze). Nu de vergunning van 6 juni 2013 onherroepelijk is speelt dit niet.

9. *Risico's*

Zegers wil dit wijzigingsplan in de markt zetten en maximale zekerheid verkrijgen bij het aangaan van voorlopige koopovereenkomsten. De verkoop van de appartementen is gestart. Vast staat dat met dit wijzigingsplan de vergunning van 6 juni 2013 op die punten niet gerealiseerd zal worden. Dit is enkele malen met Zegers besproken. De vergunning en het proces zijn gedegen en goed voorbereid/uitgevoerd en het project is uitvoerig gedocumenteerd (rapporten, ruimtelijke onderbouwing etc.). De raad heeft in twee stappen een besluit genomen, zich daarbij baserend op eerdere besluiten. Hogere grenswaarden zijn vastgesteld en voor dit project is een afwijking van het geluidhinderbeleid toegestaan. De belangen zijn zorgvuldig afgewogen en zienswijzen zijn uitvoerig beantwoord. Alle processtappen zijn in acht genomen en belanghebbenden zijn op elk moment vooraf geïnformeerd. Belangrijk is dat de ruimtelijke onderbouwing op zich (= de basis) door niemand ter discussie is gesteld.

De wijzigingsaanvraag doorloopt dezelfde procedure met gebruikmaking van 'dezelfde basis'. In bepaalde opzichten pakt het plan iets gunstiger uit (minder woningen = minder mensen = minder 'parkeerproblemen' etc.). De wijzigingen zijn ondergeschikt van aard. Verwachting is dat het wijzigingsplan ook geen juridisch geschil (beroep vergunning) op zal leveren. Niettemin is het aan Zegers om zich privaatrechtelijk in te dekken met een ontbindende voorwaarde als en neemt deze het risico om een gewijzigd plan uit te voeren.

10. *Verhouding tot de twee anterieure overeenkomsten; exploitatieplan*

In de overeenkomsten die met de ontwikkelaar gesloten zijn, is een relatie gelegd met de koopsommen van de woningen (Bijlage VON-prijzen van de appartementen en een verhoging van de meeropbrengst bij verkoop van de gronden, als dan hogere VON-prijzen gehanteerd worden). Met een wijziging van het bouwplan/de vergunning veranderen het aantal en het type woningen. Daarmee ook de VON-prijzen en de totale opbrengst van het complex. In een aanvulling op de overeenkomst worden hierover afspraken gemaakt. De Bijlage klopt namelijk niet meer. De raad heeft op 27 mei 2013 besloten om voor dit bouwproject geen exploitatieplan vast te stellen. Het wijzigingsplan en een daarvoor te verlenen vergunning maken dat niet anders.

11. *Levering Forumgebouw aan Zegers; ISV-bijdrage*

In de overeenkomsten zijn hierover afspraken gemaakt. De levering aan Zegers is gekoppeld aan het onherroepelijk zijn van de omgevingsvergunning. Over een wijzigingsvergunning is niets geregeld. Nu de vergunning van 6 juni 2013 onherroepelijk is, maar de wijzigingsvergunning nog niet is verleend of nog niet onherroepelijk is, levert dat voor Zegers een afnameplicht op. Zegers en de gemeente hebben in december 2013 afspraken gemaakt over een opschorting van die afnamedatum in combinatie met de start van de procedure.

Volgens de voorwaarden van de provinciale ISV-bijdragebeschikking moet de fysieke uitvoering (= start aanleg fundering) vòòr 1 januari 2014 begonnen zijn. Inmiddels is (na overleg) bij brief van 20 november 2013 aan de provincie gevraagd om de startdatum te verlengen tot einde 2014. Verwachting is dat dit verzoek wordt gehonoreerd.

12. *Planschade*

In de overeenkomsten is volgens de regeling in de Wro/het Bro een eventuele toe te kennen tegemoetkoming wegens planschade als betalingsverplichting bij de ontwikkelaar neergelegd. Deze heeft een planschaderisicoanalyse op laten stellen (Adromi Groep, 2 juli 2013). Een wijziging van de vergunning maakt dat niet anders. De contracten worden hierop aangepast.

13. *Conclusie*

De aanvraag tot wijziging van de vergunning kan met gebruikmaking van de op 27 mei 2013 door de gemeenteraad verleende verklaring van geen bedenkingen, op basis van de bij dat raadsbesluit behorende lijst van bijlagen (de ruimtelijke onderbouwing met alle planrapporten etc.) en volgens de voor de woningen in het complex vastgestelde hogere grenswaarden, met toepassing van Afdeling 3.4 Awb in procedure gebracht worden. Deze notitie vormt een aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing en alle overige documenten.

14. *Indicatieve inschatting tijd en planning wijzigingsverzoek:*

Vooroverleg Zegers	13 juni 2013
Indienen aanvraag tot wijziging	19 juli 2013
Informeren griffie/gemeenteraad	25 juli 2013
Bekend maken aanvraag	31 juli 2013
Verzoek completeren aanvraag	2 augustus 2013
Ontvankelijkheidstoets/beoordelen aanvraag	september - oktober 2013
Toets brandweer, bouwtechnisch, welstand	oktober 2013
Publicatie aanvraag Afd. 3.4. Awb	2 ^e helft december 2013
Zienswijzentermijn	zes weken
Beoordeling zienswijzen en voorbereiding van het besluit	twee - drie weken
Bekendmaking besluit/bericht aan indieners zienswijzen	twee weken
Beroepstermijn omgevingsvergunning Rechtbank	zes weken

EGA v Karnenbeek/10 december 2013.