



U14.007240

registratiedatum: 15/12/2014

**Zevenaar****ARCHIEFEX. div**
kopie aan:

Duoplan Architecten Zevenaar
t.a.v. de heer R.W.L. Thissen
Spinet 30
6904 PE ZEVENAAR

- Afd. RenB
- gemachtigde

Gemeente Zevenaar
Postbus 10
6900 AA Zevenaar

T (0316) 595 111
F (0316) 595 100
E gemeente@zevenaar.nl
www.zevenaar.nl

datum: **30 DEC. 2014**
ons kenmerk: ONT/RU
registratienr.: U14.007240
behandeld door: Brenda van der Meer-Harmsen, doorkiesnummer 5384
onderwerp: Kennisgeving ontwerpbesluiten CPO Oranjelaan, Zevenaar

Geachte heer Thissen,

Op 26 november 2014 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van zeven woningen met de activiteit(en):

- het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening.

De aanvraag gaat over Oranjelaan ongenummerd te Zevenaar en is geregistreerd onder nummer HZ_WABO-2014-1774. In deze brief informeer ik u over de voortgang van de behandeling van de aanvraag.

Kennisgeving ontwerp beschikkingen

De aanvraag en de ontwerpbeschikkingen met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 25 december 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de periode dat uw aanvraag en de ontwerpbeschikkingen ter inzage liggen, kunnen eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikkingen worden ingediend. Een exemplaar van de ontwerpbeschikkingen is bijgevoegd.

Vragen

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met één van de medewerkers van het team Vergunningen, Toezicht & Handhaving: (0316) 595 111.

Met vriendelijke groeten,
Namens burgemeester en wethouders,


W. Geurts
Teamleider Ruimte

Bijlagen

- Ontwerpbeschikking hogere grenswaarde
- Ontwerpbeschikking projectomgevingsvergunning



Ontwerp projectomgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 26 november 2014 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van zeven woningen. De aanvraag gaat over Oranjelaan 10, 10A en 10B en Oranjehof 1, 3, 5 en 7 te Zevenaar en heeft registratienummer HZ_WABO-2014-1774.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen onder vaststelling van de bouwkosten op € 966.020,00 (exclusief BTW). Aangezien de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' in strijd is met het bestemmingsplan, is de aanvraag op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hieronder genoemde stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning:

- Aanvraag omgevingsvergunning (publiceerbaar), ontvangen op 26 november 2014 (ons kenmerk: I14.013339)
- Aanvraagformulier RO, ontvangen op 1 december 2014 (ons kenmerk: I14.013416)
- Situatie, ontvangen op 26 november 2014 (ons kenmerk: I14.013329)
- Plattegrond (begane grond), ontvangen op 29 november 2014 (ons kenmerk: I14.013411)
- Plattegrond (eerste verdieping+dak), ontvangen op 26 november 2014 (ons kenmerk: I14.013331)
- Fundering en riolering, ontvangen op 26 november 2014 (ons kenmerk: I14.013332)
- Gevels, ontvangen op 26 november 2014 (ons kenmerk: I14.013333)
- Doorsneden, ontvangen op 26 november 2014 (ons kenmerk: I14.013334)
- Details, ontvangen op 29 november 2014 (ons kenmerk: I14.013412)
- Statische berekening fundering, ontvangen op 29 november 2014 (ons kenmerk: I14.013409)
- Statische berekening bovenbouw, ontvangen op 29 november 2014 (ons kenmerk: I14.013410)
- Rapport Bouwbesluit, ontvangen op 27 november 2014 (ons kenmerk: I14.013361)
- Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 15 december 2014 (ons kenmerk: I14.013929)

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk
2. het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenkomst met het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan de Wabo. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de omgevingsvergunning waar u om heeft gevraagd. Voor een nadere procedurele en inhoudelijke motivering van het besluit en eventuele voorschriften of voorwaarden op dit besluit, verwijzen wij u naar de bij dit besluit behorende bijlage(n).

Leges

Volgens de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. In dit geval bedragen de leges € 27.948,06. Voor de betaling van deze factuur wordt u binnenkort een gespecificeerde factuur toegezonden. Bij deze factuur wordt vermeld op welke manier u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de grondslagen die gehanteerd worden.

2) Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

2.1 Overwegingen

Op 14 oktober 2014 heeft het college van Burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwikkelen van zeven woningen op de locatie Oranjelaan door CPO Gelderland. Hierna konden de samenwerkingsovereenkomst en de koopovereenkomsten worden getekend en kon gestart worden met de ruimtelijke procedure. Er ligt een ruimtelijke onderbouwing waarvoor diverse onderzoeken zijn uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Ruimtelijk gezien is er dan ook geen bezwaar tegen dit plan. De volgende stap is om de aanvraag en bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

3) Algemene toelichting

- burgemeester en wethouders kunnen, in bepaalde gevallen, een omgevingsvergunning (geheel of gedeeltelijk) intrekken wanneer niet binnen zes maanden na verzending van het besluit een begin met de werkzaamheden is gemaakt, wanneer blijkt dat de vergunning is verleend op basis van een onjuiste of onvolledige opgave of wanneer niet binnen de in de omgevingsvergunning voorgeschreven termijn de gevraagde gegevens worden ingediend.
- met inachtneming van de bepalingen van de Legesverordening wordt voor het in behandeling nemen van een aanvraag om omgevingsvergunning een legesbedrag in rekening gebracht. Als men het niet eens is met de hoogte van dit bedrag dan kan daartegen bezwaar worden gemaakt bij de heffingsambtenaar van het team Belastingen.
- wanneer men de openbare weg of gemeentegrond wil gebruiken voor het opslaan van bouwmaterialen, het plaatsen van containers en dergelijke, dan moet de bouwer hiervoor eerst toestemming vragen aan burgemeester en wethouders.
Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met het team Vergunningen, Toezicht & Handhaving (0316) 595 111 of kunt u kijken op onze website www.zevenaar.nl. Bouwmaterialen en dergelijke die op de openbare weg of gemeentegrond zijn geplaatst, kunnen door de gemeente worden verwijderd.
- het bouwen en alles wat hiermee verband houdt, moet op veilige wijze gebeuren. Zo nodig moeten veiligheidsmaatregelen ter bescherming van de omgeving worden getroffen. De bouwer is aansprakelijk voor de schade die aan de gemeente of aan derden wordt toegebracht bij de uitvoering van de werkzaamheden.
- voor het verkrijgen van een aansluitvergunning op de gemeentelijke riolering moet een afzonderlijke aanvraag worden ingediend. Hiervoor kunt u contact opnemen met het team Vergunningen, Toezicht & Handhaving, (0316) 595 111.
- tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking bezwaar worden aangetekend. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of anderen er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Wijzigingen in het bouwplan

Als u het plan wilt wijzigen, is een gewijzigde aanvraag omgevingsvergunning nodig. Deze vergunning geldt immers precies voor het plan dat er nu ligt. Als er zich een situatie voordoet dat u een wijziging moet aanbrengen, raden wij u aan tijdig contact op te nemen met één van de medewerkers van het team Vergunningen, Toezicht & Handhaving. Het doorkiesnummer is (0316) 595 111.

Het is niet toegestaan om in afwijking van de verleende vergunning activiteiten uit te voeren.

Een exemplaar van dit besluit met bijbehorende stukken is verzonden op: **30 DEC. 2014**

Aan:

1. Afdeling Realisatie & Beheer;
2. Gemachtigde: Duoplan Architecten Zevenaar, de heer R.W.L. Thissen, Spinet 30, 6904 PE Zevenaar



ONTWERPBESLUIT HOGERE GRENSWAARDE WET GELUIDHINDER ZEVEN (7) WONINGEN, ORANJELAAN (NABIJ 10) IN ZEVENAAR (U14.007065)

Dit besluit betreft de beoogde vaststelling van de hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting ingevolge artikel 110a Wet geluidhinder ten behoeve van het oprichten van zeven woningen ten behoeve van het project 'Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) Oranjelaan' in Zevenaar.

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar heeft het voornemen om medewerking te verlenen aan het oprichten van zeven woningen op het perceel Oranjelaan, 6901 Zevenaar, kadastraal bekend gemeente ZVN02, sectie L, nummer 1738.

Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Woongebied Kom Zevenaar" heeft het perceel de bestemmingen "Groen" en "Maatschappelijk" en een aanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop". Deze bestemmingen laten het voorliggende bouwplan niet toe, zodat een projectomgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) noodzakelijk is om het oprichten van de zeven woningen op dit perceel toe te kunnen staan.

In het onderzoek naar geluid ten behoeve van de ruimtelijke onderbouw, te weten het rapport van 20 november 2014, met projectnummer M14 382.401.doc (opgesteld door K+ Adviesgroep) is berekend dat de voorkeurgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB wordt overschreden.

Wettelijk beoordelingskader

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 110a, lid 1 Wet geluidhinder tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Eerst is beoordeeld of door toepassing van bronmaatregelen de geluidsbelasting vanwege de weg (Oranjelaan) op de gevels van de betrokken woningen voldoende kan worden teruggebracht en of er geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard zijn, conform artikel 110a lid 5 Wet geluidhinder. Daarnaast is gekeken naar overdrachtsmaatregelen, zoals een geluidscherm. Dit is echter niet gewenst. Ten slotte is het gemeentelijk geluidbeleid bekeken. De benodigde hogere grenswaarde voldoet aan de maximale eisen die zijn gesteld in het gemeentelijk geluidbeleid.

De procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde wordt opgestart. Op de voorbereiding van dit besluit is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing. Dit betekent dat eerst een ontwerpbesluit genomen wordt en dat na afloop van de inzage termijn een definitief besluit genomen wordt. Dit ontwerpbesluit wordt conform artikel 110c, lid 1 van de Wet geluidhinder tegelijkertijd met het ontwerpbesluit tot verlening van de projectomgevingsvergunning ter inzage gelegd.

Alleen belanghebbenden kunnen binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar, Postbus 10, 6900 AA Zevenaar.

Leges

Volgens de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een ontheffing Hogere Grenswaarde Wet Geluidhinder leges verschuldigd. In dit geval bedragen de leges € 1.045,00. Voor de betaling wordt u na het nemen van het definitief besluit een gespecificeerde factuur toegezonden. Bij deze factuur wordt vermeld op welke manier u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de grondslagen die gehanteerd worden.

Beoordeling van de aanvraag

Ruimtelijke onderbouwing

CPO Gelderland (initiatiefnemer) is voornemens om op het voormalige terrein van de Volksuniversiteit Zevenaar aan de Oranjelaan zeven woningen te realiseren in de vorm van 'collectief particulier opdrachtgeverschap' (CPO). Het voormalige onderwijsterrein heeft tijdelijk gefunctioneerd als parkeerplaats en is nu in gebruik als openbaar gebied. Aan de oostzijde van het plangebied worden zeven CPO-woningen gerealiseerd voor de specifieke leeftijdsdoelgroep 55+. Ruimtelijk gezien is er geen bezwaar tegen dit plan.

Volgens artikel 83 van de Wet geluidhinder kan voor de ter plaatse, ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting, als bedoeld in artikel 82, eerste lid, een hogere waarde worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde voor woningen in binnenstedelijk gebied, 63 dB L_{den} (inclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder) op de gevel vanwege een weg niet overschreden mag worden.

Uit het akoestisch onderzoek, te weten het rapport van 20 november 2014, met projectnummer M14 382.401.doc (opgesteld door K+ Adviesgroep) "Optredende gevelbelastingen Bouwplan Oranjelaan te Zevenaar" is gebleken dat als gevolg van het wegverkeer op de Oranjelaan de geluidsbelasting op de gevels overschreden wordt. Deze waarden zijn hoger dan de voorkeurswaarde. Als gevolg van de geluidsbelasting door wegverkeer is beoordeeld of maatregelen gericht op het terugdringen van de geluidsbelasting tot de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting doeltreffend zijn.

Mogelijke maatregelen

Bronmaatregelen of overdrachtsmaatregelen liggen niet voor de hand. Het is binnen afzienbare tijd niet de planning dat het wegdek van stil asfalt wordt voorzien. De Oranjelaan is een doorgaande weg waardoor het ongewenst is om deze weg als een 30 km/uur zone in te richten of maatregelen te nemen om de verkeersintensiteit te verminderen. Geluidschermen zijn om planologische redenen en vanuit verkeersveiligheid niet gewenst.

Dit betekent dat geluidmaatregelen aan de woningen zelf moeten worden getroffen om in de woningen een aanvaardbaar leefklimaat te realiseren. In hoofdstuk 4 van het akoestisch onderzoek zijn de voorgenoemde geluidwerende voorzieningen opgenomen die dienen te worden getroffen opdat wordt voldaan aan de norm van een goede binnenwaarde voor geluid. In de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moeten deze voorzieningen zijn opgenomen.

Financiële overwegingen

In het akoestisch onderzoek zijn de financiële gevolgen van de mogelijk te treffen maatregelen niet verder in kaart gebracht, omdat het treffen van de hierboven genoemde maatregelen om de geluidsbelasting terug te brengen niet wenselijk zijn. Een afweging op dit punt kan daarom niet plaats vinden.

Conclusie

Bronmaatregelen of overdrachtsmaatregelen zijn niet mogelijk of dragen onvoldoende bij tot het benaderen van de voorkeursgrenswaarde. Het vaststellen van een hogere waarde is vereist om zodoende toch de uitbreiding op deze locatie te kunnen realiseren.

Uitgangspunten

Bij het vaststellen van de hogere waarde is rekening gehouden met het feit dat bij de aanvraag om een omgevingsvergunning door akoestisch onderzoek aangetoond zal moeten worden dat met de bouwkundige constructie van de woningen aan het vereiste binnenniveau wordt voldaan. Hierbij is het uitgangspunt de vastgestelde grenswaarden zonder toepassing van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Vaststellen hogere waarde

Situatieschets

Er is sprake van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het realiseren van zeven woningen ten behoeve van 'collectief particulier opdrachtgeverschap' (CPO).. Het geldende bestemmingsplan laat het voorliggende bouwplan niet toe, zodat een projectomgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) noodzakelijk is om de zeven woningen op dit perceel toe te kunnen staan.

Ligging geluidgevoelige bestemming	binnenstedelijk gebied
Geluidgevoelige bestemming	woningen
Aftrek ingevolge artikel 110g Wet geluidhinder	5 dB
Wegen van invloed op de gevelbelasting	Oranjelaan

Wettelijk geldende normen wegverkeer (WV)

Voorkeursgrenswaarde gevelbelasting	48 dB
Ten hoogst toelaatbare geluidbelasting	68 dB (L_{den} excl. aftrek art. 110g Wgh.) 63 dB (L_{den} incl. aftrek art. 110g Wgh.) woning in binnenstedelijk gebied
Geluidswering gevels	60 dB (excl. aftrek art 110g Wgh.) – 33 (norm binnen) = 27 dB
Wettelijk minimum gevelswering	20 dB

Wettelijk geldende normen railverkeer (RV)

In het akoestisch onderzoek is hier ook naar gekeken, maar is geconcludeerd dat dit niet van toepassing is op de voorliggende aanvraag.

Gemeentelijk geluidbeleid

De aanvraag is getoetst aan de "Nota hogere grenswaarde Zevenaar", welke onderdeel uitmaakt van het gemeentelijk geluidbeleid (vastgesteld op 1 juli 2009). De locatie aan de Oranjelaan kan vergeleken worden met gebiedstypering 'centrum'. In de geluidnota zijn de onderstaande geluidsklassen ten aanzien van wegverkeer (WV) gehanteerd.

Typering met waarden	van	tot
geluidsklasse ambitie "onrustig" (WV)	48 dB	53 dB
geluidsklasse ambitie "zeer onrustig" (WV)		
geluidsklasse bovengrens van "lawaaig" (WV)	58 dB	63 dB

Besluit

Burgemeester en wethouders van Zevenaar;

Gelet op de bepalingen van de Wet geluidhinder en de Algemene wet bestuursrecht;

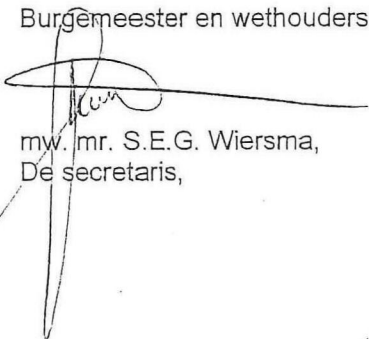
b e s l u i t e n :

De hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van de nog te realiseren zeven woningen op het perceel Oranjelaan, 6901 Zevenaar, kadastraal bekend gemeente ZVN02, sectie L, nummer 1738 als volgt vast te stellen:

Meetpunt locatie Oranjelaan (WV)	Waarde op de hoogte vanaf Oranjelaan: 1,5 m	Waarde op de hoogte vanaf Oranjelaan: 4,5 m
1	55 dB	55 dB
2	55 dB	55 dB
3	55 dB	55 dB
4	n.v.t.	51 dB
5	49 dB	n.v.t.
7	50 dB	n.v.t.

Besluit vastgesteld in de vergadering d.d. **23. DEC. 2014**

Burgemeester en wethouders van Zevenaar,


mw. mr. S.E.G. Wiersma,
De secretaris,


Drs. J.A. de Ruiter
De burgemeester,

In het akoestisch onderzoek zijn de onderstaande gevelbelastingen berekend. Voor de ligging van de meetpunten wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek. Onderstaande waarden blijven binnen de geluidsklasse van de genoemde gebiedstypering. De vast te stellen hogere waarde is het gevolg van een akoestische afweging en toetsing aan de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder. Zij heeft geen betrekking op andere toetsingskaders of afwegingen die in het kader van de ruimtelijke ordening (kunnen) worden gemaakt.

Meetpunt	Optredende gevelbelasting (WV)
1	55 dB L_{den} incl. art. 110g Wet geluidhinder aftrek
2	55 dB L_{den} incl. art. 110g Wet geluidhinder aftrek
3	55 dB L_{den} incl. art. 110g Wet geluidhinder aftrek
4	51 dB L_{den} incl. art. 110g Wet geluidhinder aftrek
5	49 dB L_{den} incl. art. 110g Wet geluidhinder aftrek
6	43 dB L_{den} incl. art. 110g Wet geluidhinder aftrek
7	50 dB L_{den} incl. art. 110g Wet geluidhinder aftrek
8	47 dB L_{den} incl. art. 110g Wet geluidhinder aftrek
9	45 dB L_{den} incl. art. 110g Wet geluidhinder aftrek

Ter inzage

Dit ontwerpbesluit heeft vanaf 25 december 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen samen met het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken tot verlening van een projectomgevingsvergunning. Na vaststelling wordt het besluit opnieuw gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Statiegeld

In het totaalbedrag leges is € 50,00 aan statiegeld opgenomen. Als u de 'start werkzaamheden' minimaal 7 dagen voor de aanvang ervan én vervolgens 'gereed werkzaamheden' maximaal 7 dagen na de voltooiing ervan bij ons meldt, krijgt u die € 50,00 weer terug. Via de homepage van de gemeente Zevenaar kunt u bij '**snel naar...**' deze formulieren invullen en digitaal verzenden. Op het moment dat wij beide meldingen hebben ontvangen zullen wij de € 50,00 aan u overmaken.

Beroepsclausule

Tegen het definitieve besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet worden ingediend bij de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank Arnhem. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift beëindigt de werking van het besluit niet. Hebben u of anderen er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Vragen

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met één van de medewerkers van het Team Vergunningen, Handhaving en Toezicht per telefoon: (0316) 595 550.

Met vriendelijke groeten,
Burgemeester en wethouders van Zevenaar,



Mw. mr. S.E.G. Wiersma
De secretaris



Drs. J.A. de Ruiter
De burgemeester

Datum ontwerpbesluit: 23 december 2014

Bijlage bij de omgevingsvergunning HZ_WABO-2014-1774

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan Stichting Collectieve Particuliere Opdrachtgevers Gelderland voor het oprichten van zeven woningen op het perceel Oranjelaan 10, 10A en 10B en Oranjehof 1, 3, 5 en 7 te Zevenaar.

1) Het bouwen van een bouwwerk

1.1. Overwegingen

Bestemmingsplan

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is 'Woongebied Korn Zevenaar'. Op het perceel rusten de bestemmingen "Groen" en "Maatschappelijk" en een aanduiding "vrijwaringszone-molenbiotop". Dat levert strijd op met het bestemmingsplan.

Afwijken van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om de strijdigheid op te lossen. Wel kunnen we meewerken met een projectomgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dan mag het project niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en dient de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Dit project valt onder de algemene verklaring van geen bedenkingen die de raad heeft vastgesteld. Zie verder punt 2: 'het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan'.

Welstand

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals vastgesteld in artikel 12 van de Woningwet.

Bouwverordening Zevenaar 2012

Het bouwplan is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de Bouwverordening Zevenaar 2012.

Bodem

Uit het overgelegde bodemonderzoeksrapport¹ blijkt dat gebouwd wordt op een terrein dat niet zodanig verontreinigd is dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. De aangetroffen licht verhoogde concentraties in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond, omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van het hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Bouwbesluit

Het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften uit het Bouwbesluit.

1.2. Voorschriften

- de houder van een omgevingsvergunning moet ervoor zorgen dat de vergunning op de bouwplaats aanwezig is, en op eerste verzoek ter inzage wordt gegeven aan de toezichthoudende medewerkers van het team Vergunningen, Toezicht & Handhaving;
- het werk moet worden uitgevoerd conform de in de vergunning genoemde tekeningen en gegevens;
- de aanvang van de werkzaamheden (ook de eventuele ontgravingswerkzaamheden) moet uiterlijk 7 dagen voor datum van aanvang het team Vergunningen, Toezicht & Handhaving worden gemeld via onze site.
- de voltooiing van het werk moet uiterlijk 7 dagen na voltooiing worden gemeld aan de het team Vergunningen, Toezicht & Handhaving via onze site. U mag het gebouwde **niet** in gebruik nemen of geven als het bouwwerk niet gereed is gemeld.

¹ Verkennd bodemonderzoek Oranjelaan (ong.) in Zevenaar. Aeres milieu. Projectnummer AM14320 (versie 2), 9 december 2014.