

OPLEGNOTITIE

WATERSCHEI 17 te MELICK

GEMEENTE ROERDALEN



**Oplegnotitie ter aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing in
verband met de aanvraag omgevingsvergunning**

Waterschei 17 te Melick

Oplegnotitie met betrekking tot de omgevingsvergunning Waterschei 17 te
Melick (gemeente Roerdalen)

Bestandsnaam	2017.ZITT.015_OpNo
---------------------	---------------------------

Nummer	Fase	Datum
1	Concept	
1.1		30 maart 2017
2	Definitief	
2.1		5 april 2017
2.2		6 april 2017
2.3		18 april 2017

Opdrachtgever	Gemeente Roerdalen
----------------------	---------------------------

Uitvoerder	ZITT Omgevingsadvies
-------------------	-----------------------------



INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	<i>Aanleiding</i>	1
1.2	<i>Projectlocatie</i>	3
1.4	<i>Leeswijzer</i>	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	<i>Vergunde situatie</i>	5
2.2	<i>Nieuwe situatie</i>	9
3	Ruimtelijke aanvaardbaarheid	13
2.1	<i>Verantwoording</i>	13
2.2	<i>Procedure</i>	19
2.2	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	19
2.2	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	19

Bijlage:

Bijlage 1-	Ruimtelijke onderbouwing Waterschei 17 Melick (kenmerk: 2015.ZITT.007-2.3_RUON_Waterschei 17_2016-06-30)
------------	--

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 21 september 2016 is het besluit gepubliceerd (Staatscourant nr. 50100) waarin is aangegeven dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roerdalen een omgevingsvergunning heeft verleend voor het herbouwen van een woonhuis op het perceel plaatselijk bekend Waterschei 17 te Melick (gemeente Roerdalen).



Afbeelding 1.1: publicatie in Staatscourant

Deze omgevingsvergunning is na afloop van de ter inzage termijn van zes weken, ingaande op 22 september 2016, in werking getreden en onherroepelijk geworden.

De omgevingsvergunning voor Waterschei 17 te Melick (kenmerk Z16/059517) is verleend voor de activiteiten:

- *het (ver)bouwen van een bouwwerk, artikel 2.1, lid 1, onder a, juncto artikel 2.10 van de Wabo*
- *het gebruiken van gronden en bouwwerken, artikel 2.1, lid 1, onder c, juncto artikel 2.12 van de Wabo*
- *het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald, artikel 2.1, lid 1, onder b Wabo*

De betreffende vergunning met bijbehorende stukken is na publicatie elektronisch te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl onder NL.IMRO.1699.PBMLK2016WATER17-VG01.



Afbeelding 1.2: Uitsnede vanuit raadplegingomgeving www.ruimtelijkeplannen.nl

Tijdens de bouwrealisatie van de woning heeft de gemeente op 19 december 2016 een schrijven ontvangen namens de burens van het perceel Waterschei 19 te Melick. Verzocht is om handhavend op te treden tegen het bouwen in afwijking van een verleende omgevingsvergunning. Naar aanleiding van dit verzoek heeft de gemeente een controle laten uitvoeren door één toezichthouder in het kader van handhaving.

Door de gemeentelijk toezichthouder is tijdens een controle op 14 februari 2017 geconstateerd dat er inderdaad sprake is van handelen in strijd met de daarvoor verleende omgevingsvergunning met kenmerk Z/025609. Van deze controle is een rapportage opgemaakt.

Geconstateerd is dat de in aanbouw zijnde woning anders gesitueerd is ten opzichte van de vergunde situering. De in aanbouw zijnde woning is twee meter naar achteren geplaatst ten opzichte van de vergunde situatie en daarmee op enkele punten dichterbij de zijdelingse perceelgrenzen komen te liggen.

Door te bouwen in afwijking van de omgevingsvergunning is er een illegale situatie ontstaan. Deze situatie kan opgeheven worden door een omgevingsvergunning aan te vragen voor de wijzigingen ten opzichte van de inmiddels onherroepelijk geworden omgevingsvergunning van 22 september 2016 ten behoeve van de bouw van een woning

Aangezien de bouw van de woning op de gewenste plaatsbepaling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan (1^e Herziening Kernen Roerdalen') kan de gemeente Roerdalen uitsluitend op basis van artikel 2.10 lid 1 onder c en lid 2.12 lid 1 onder a sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de aangevraagde omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het vigerende bestemmingsplan.

Inmiddels heeft de eigenaar van de gronden en initiatiefnemer van de (her)bouw van de woning een aanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente ingediend voor de wijzigingen ten opzichte van de eerder verleende omgevingsvergunning voor de bouw van de woning op het perceel Waterschei 17.

Om te motiveren dat een omgevingsvergunningsaanvraag in afwijking van het vigerende bestemmingsplan verantwoord is, moet de aanvraag voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing. In een dergelijke ruimtelijke onderbouwing worden alle ruimtelijke en functionele aspecten verantwoord en wordt inzicht gegeven in de relevante omgevingsaspecten en beleidsuitgangspunten in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Voor de oorspronkelijke omgevingsvergunningaanvraag ten behoeve van de (her)bouw van de woning op het perceel Waterschei 17 te Melick en daarop verleende omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (kenmerk. Ruimtelijke onderbouwing 2015.ZITT-015 namens ZITT Omgevingsadvies, versie 2.3, 30 juni 2016), die inmiddels deel uitmaakt van de onherroepelijk verleende omgevingsvergunning (zie bijlage 1).

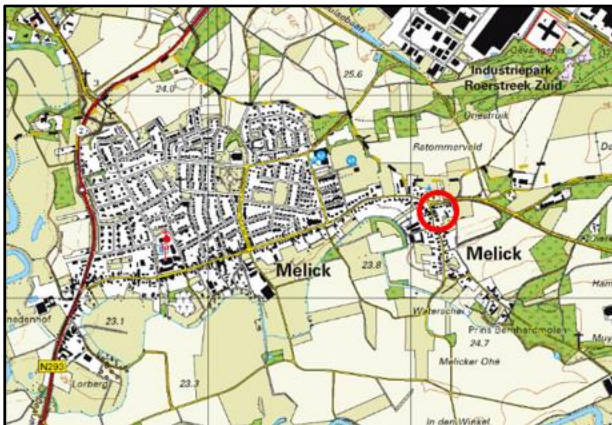
De omgevingsvergunningaanvraag heeft uitsluitend betrekking op een gewijzigde situering (plaatsbepaling) van de woning ten opzichte van de vergunde situatie. Dit betekent dat de eerder beschreven omgevingsaspecten en de beleidsmatige uitgangspunten in de hierboven genoemde ruimtelijke onderbouwing ook onverkort van toepassing zijn op de nieuwe situering van de woning. Er treden ten aanzien van deze omgevingsaspecten en beleidsmatige uitgangspunten dan ook geen veranderingen op die nader en aanvullend verantwoord dienen te worden.

Onderhavige oplegnotitie betreft een aanvulling op voornoemde eerder opgestelde en ingebrachte ruimtelijke onderbouwing. In het addendum wordt de aanleiding/reden van verandering van de positiebepaling van de woning beschreven alsmede inzicht verstrekt in de ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten van de positieverandering van de woning in het kader van een goede ruimtelijke ordening, om de bouw van de woning in afwijking van het vigerende bestemmingsplan te verantwoorden.

1.2 Projectlocatie

De woning wordt gerealiseerd op het perceel plaatselijk bekend Waterschei 17 te Melick. Kadastraal bekend gemeente Melick, sectie K, nummers 555 en 659.

De projectlocatie ligt in het buurtschap Waterschei behorende bij de kern Melick en gelegen binnen de gemeente Roerdalen.



Afbeelding 1.3: 'Projectlocatie – Waterschei 17(rood omcirkeld)



Afbeelding 1.4: perceel sectie K, nummer 555 (blauw gearceerd) en nummer 659 (geel gearceerd)

De projectlocatie is bestemd in het vigerende bestemmingsplan '1^e Herziening Kernen Roerdalen' dat op 21 april 2016 door de gemeenteraad van Roerdalen is vastgesteld.



Afbeelding 1.5: vigerend bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen'

Het perceel heeft de bestemming 'Wonen' (artikel 17) waarop een vrijstaande woning kan worden gebouwd binnen een nader aangeduid bouwvlak. Daarnaast zijn op het perceel toegelaten bij de woning bijbehorende bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven, tuinen, in- en uitritten, parkeer-voorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

1.4 Leeswijzer

In deze oplegnotitie wordt in hoofdstuk 1 de aanleiding verwoord en de projectlocatie aangegeven. Hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande situatie alsmede de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de ruimtelijk aanvaardbaarheid en de juridisch te volgen procedure.

2 Project

2.1 Vergunde situatie

Het college van burgemeester en wethouders heeft op basis van een aanvraag omgevingsvergunning een vergunning verleend voor het herbouwen van een woonhuis op het perceel Waterschei 17 te Melick in afwijking van het vigerende bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo (buitenplanse afwijking).

Het betrof de herbouw van een woning, na sloop van de bestaande woning met bijbehorende opstallen gesitueerd op de kadastrale percelen sectie K, nummers 555 en 659.

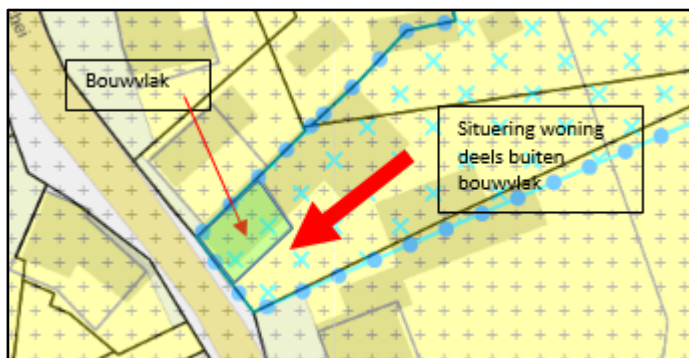
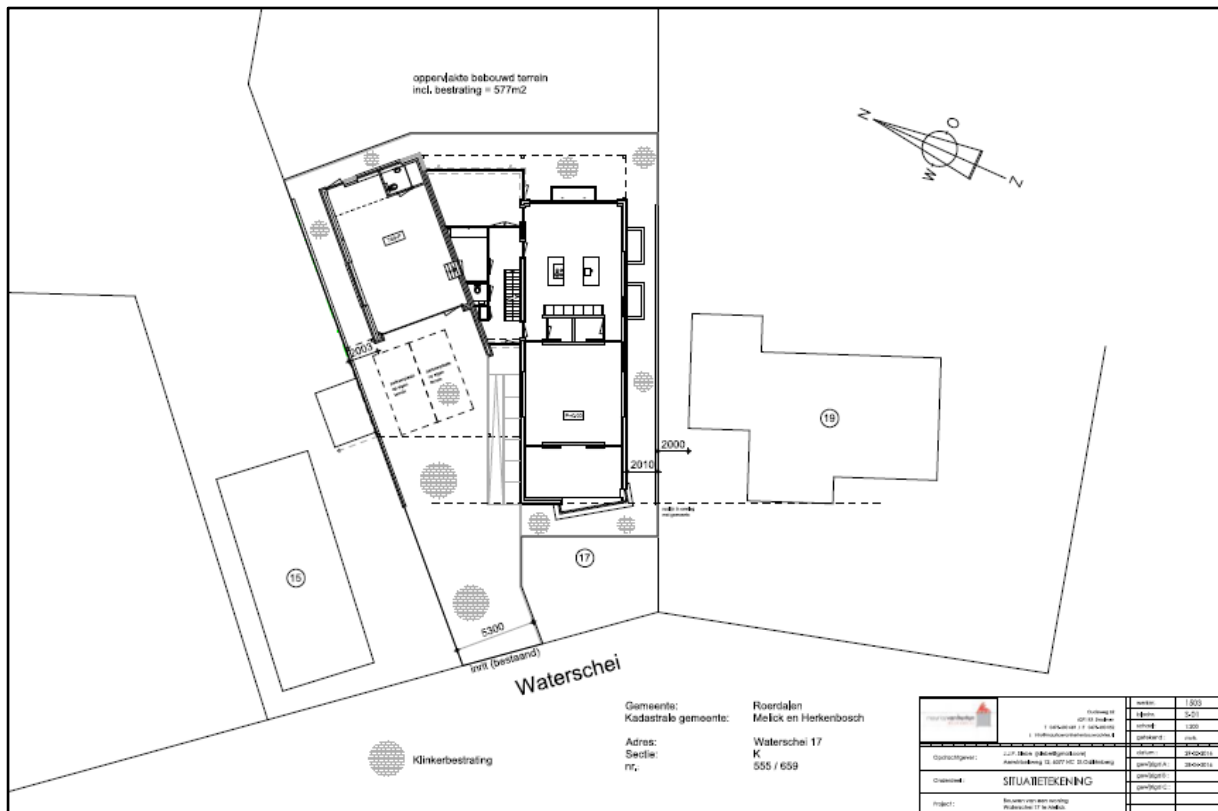


Afbeelding 2.1: kadastrale percelen K, nummers 555 en 659 met oorspronkelijke hoofdbebouwing

De vergunde te bouwen woning was gesitueerd buiten het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan. De situering (plaatsbepaling) van het hoofdgebouw, buiten het bouwvlak, was ruimtelijk gemotiveerd in een ruimtelijk onderbouwing (zie hiervoor tevens paragraaf 1.1) die op grondslag van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo (buitenplanse afwijking) voor de vergunningverlening was opgesteld.

De voorgestane plaatsbepaling van de hoofdbebouwing op het perceel buiten het bouwvlak was voorgesteld op tekening "S-01 situatie, Maurice van Herten, gewijzigd A d.d. 28-04-2016". Deze tekening maakte onderdeel uit van de omgevingsvergunning Z/16/059517 (zie afbeelding 2.2)

In deze onderbouwing was de positionering van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak verantwoord vanuit ruimtelijk/stedenbouwkundige overwegingen.



Bepalend in de stedenbouwkundige verantwoording waren:

- het gewenste bouwprogramma op het perceel;
- de historisch ontwikkelende positionering van de lintbebouwing aan de Waterschei ten opzichte van de weg en ten opzichte van de hoofdgebouwen tot elkaar (afwijkende positioneringen van de voorgevels tot de weg);
- de specifieke ligging en vormgeving van de woning en de omgeving ervan. Het perceel is smal aan de voorkant tot breed uitlopend aan de achterzijde en er is sprake van hoogteverschil doordat het perceel naar achteren sterk oploopt (hoogteverschil van straatzijde tot achterste perceelsgrens circa 1,60 meter);
- het waarborgen van de privacy aan beide zijden;
- het voorkomen van een langgerekte grote massa;

- het creëren van contact voor de functies die aan de voorzijde thuishoren met de straat (voordeur, uitzicht vanuit woonkamer, garagedeur, parkeerplaatsen).

Op basis van deze aspecten is gekozen voor het bouwontwerp waarbij de woning wordt opgedeeld in twee volumes die verbonden worden door een transparant tussendeel.



Afbeelding 2.4: impressie vergund bouwontwerp woning



Afbeelding 2.5: positionering vergund bouwontwerp op kavel (rechterdeel) ten opzichte van bestaande situatie (linkerdeel)

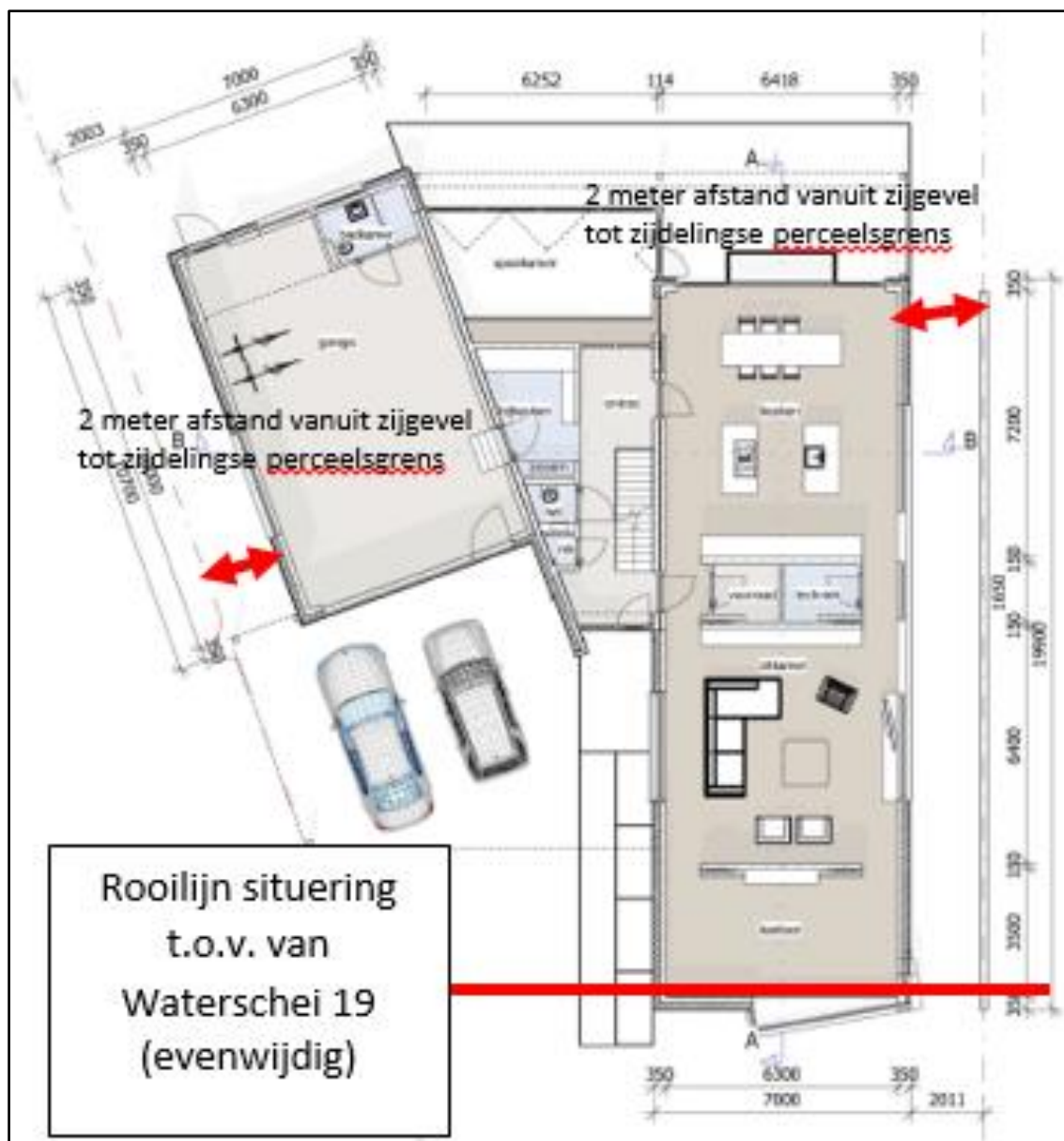


Afbeelding 2.6: situering lintbebouwing Waterschei

Met dit ontwerp en de daarbij behorende positionering op de kavel wordt het volgende bereikt:

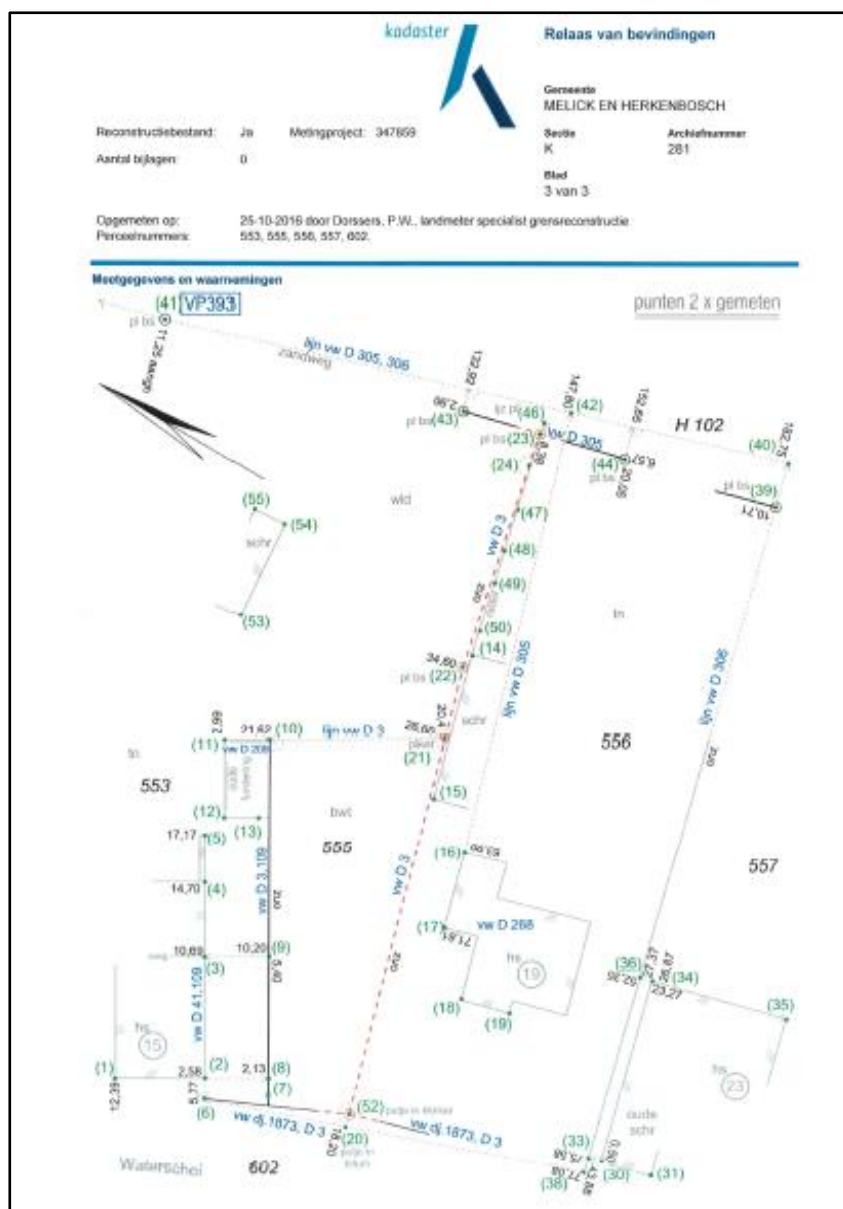
- de twee volumes passen in het straatbeeld qua vorm en grootte en zorgen voor een betere aansluiting dan één volume;
- elk volume heeft zijn eigen richting evenwijdig aan de kavelgrens. Door beide richtingen te volgen verankert de woning zich op de kavel;
- de 2 volumes (vormen) begeleiden de naar achter breder wordende kavel en benadrukken het breed uitlopende uitzicht;
- doordat de twee bouwvolumes ten opzichte van elkaar zijn verschoven (de een wat meer naar voren en de ander wat meer naar achteren) kan zowel met de straatzijde als met de grote achtertuin verbinding worden gemaakt en wordt ruimte gecreëerd voor twee parkeerplekken;
- het tussendeel wordt door de transparante uitstraling als niet massaal ervaren;
- de verspringende voorgevels en richtingen passen in het beeld van de lintbebouwing aan de Waterschei (zie afbeelding 2.6 – situering van lintbebouwing aan de Waterschei).

Met deze bouwopzet en positionering van de bebouwing, met inachtneming van een afstand van 2 meter van de zijgevels van de woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen en een situering van de voorgevel evenwijdig aan de voorgevelrooilijn van Waterschei 19 (aan de rechterzijde), is in 2016 vanuit stedenbouwkundige optiek en vanuit welstandsoptiek ingestemd met het bouwplan in zijn totaliteit doordat goed is ingespeeld op de specifieke ligging en vormgeving van het perceel en de omgeving ervan.



Afbeelding 2.7: plattegrond vergund grondvlak

2.2 Nieuwe situatie



Afbeelding 2.8: inmeting door kadaster

Tijdens de aanbouw van de woning (uitzetten van de woning ten opzichte van de schuur van de burens op Waterschei 19), bleek de aangeleverde data van het kadaster niet juist te zijn. Het perceel waarop het vergunde bouwplan was weergegeven (zie eerder opgenomen afbeelding 2.2) was kleiner dan de aangeleverde kadastrale data waardoor de te realiseren woning op een kortere afstand dan 2 meter van de schuur van de burens (zijdelingse perceelsgrens) zou komen te liggen.

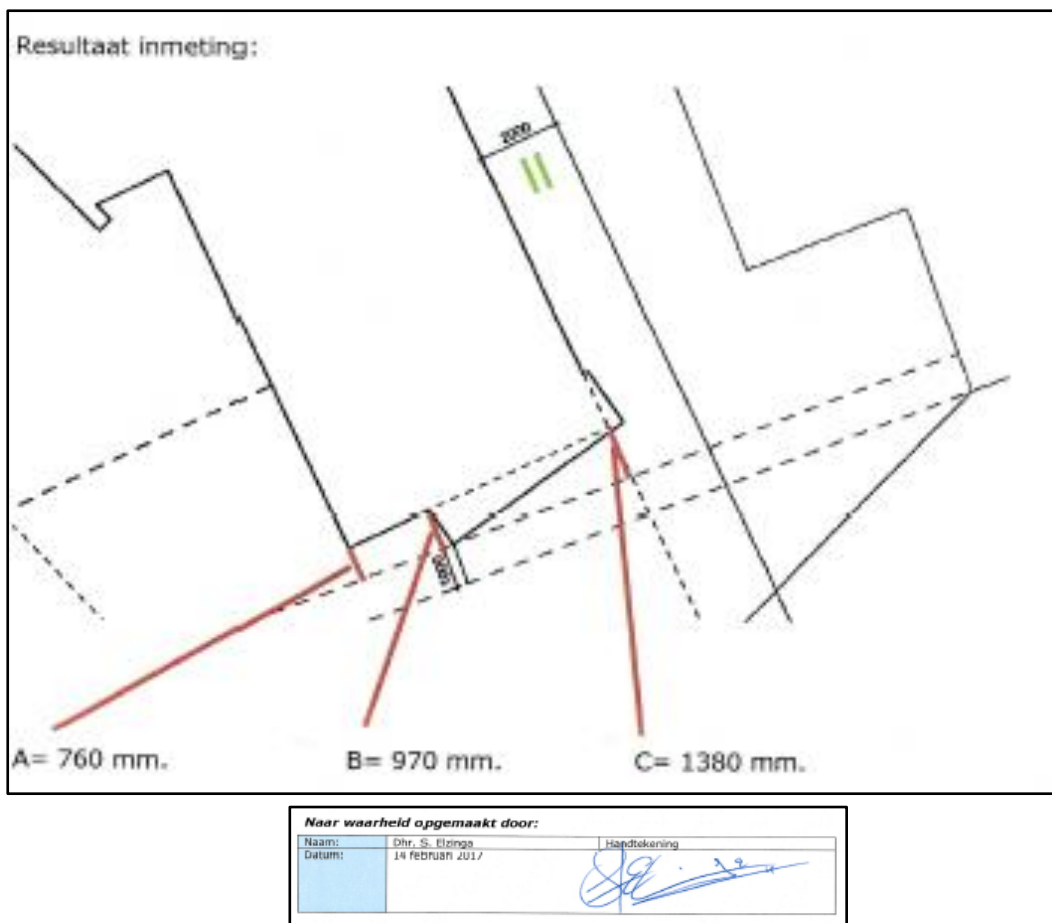
Door het kadaster is naar aanleiding van deze constatering op 2016-11-11 een inmeting uitgevoerd waarbij de juiste kadastrale grensbepaling is vastgelegd (zie afbeelding 2.8).

Bovendien is de woning 2 meter verder naar achteren op het perceel gesitueerd en ligt mede daardoor de voorgevel van de woning niet meer parallel aan de voorgevel(rooijlijn) van Waterschei 19.

[illegible]

Afbeelding 2.9: situatietekening “S-10B van 2016-11-04”

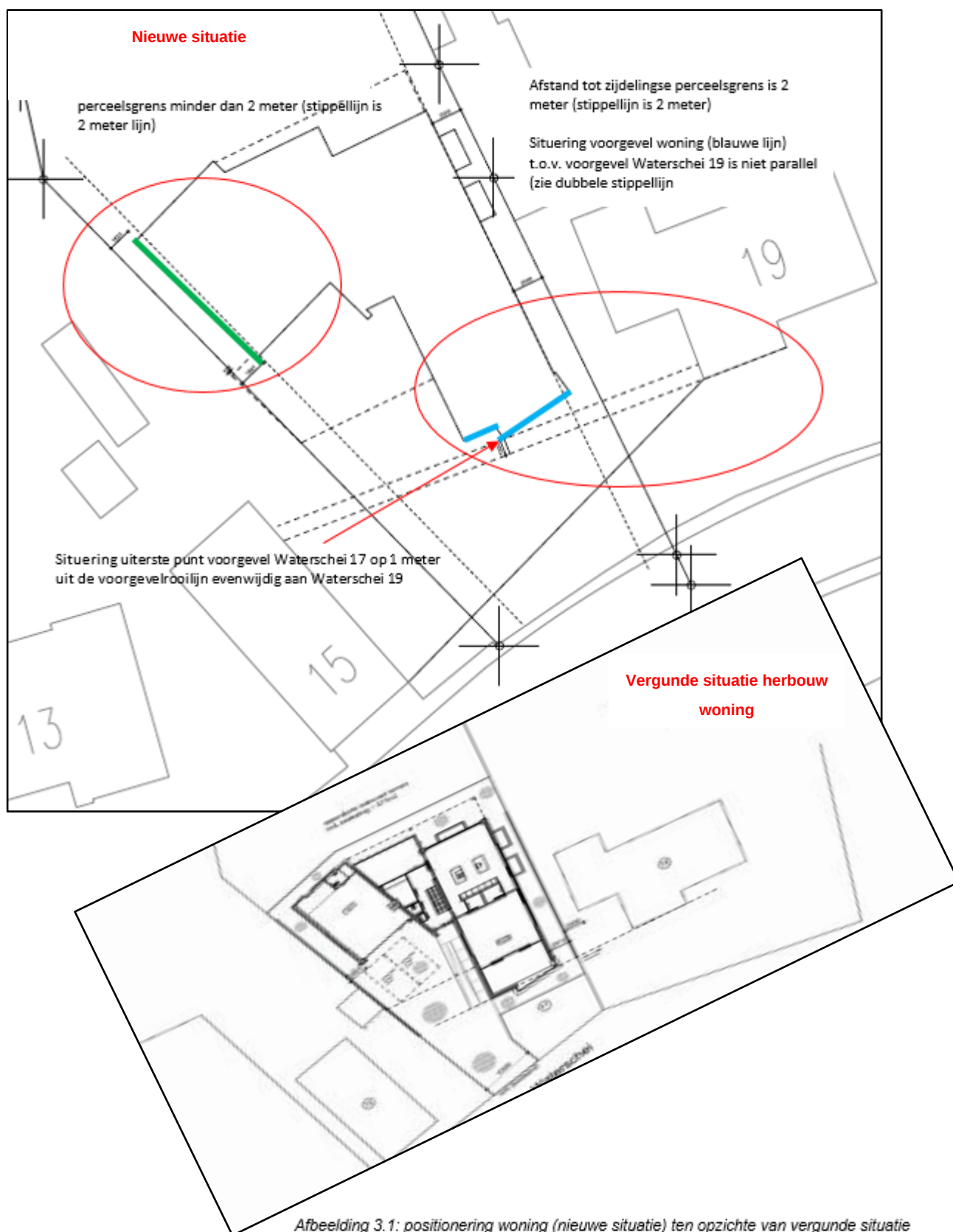




Afbeelding 2.10: inmeting 2017-02-14 door een toezichthouder van de MER-omgevingsdienst

3 Ruimtelijke aanvaardbaarheid

3.1 Verantwoording



Door de gewijzigde positiebepaling van de woning ten opzichte van de vergunde situatie zijn de effecten van deze wijzigingen beoordeeld op de aspecten stedenbouw/ruimtelijk, privacy en schaduwwerking. Beoordeeld is of deze wijzigingen zodanige effecten op voornoemde aspecten hebben waardoor er een nadeliger situatie ten opzichte van de vergunde situatie ontstaat waarbij er sprake zou kunnen zijn van een onevenredig nadeel waarmee omwonenden getroffen worden.

Stedenbouwkundig/ruimtelijke aspecten

Zoals uit afbeelding 3.1 ten opzichte van afbeelding 2.2 blijkt, vinden er vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt beperkte wijzigingen plaats bij de uitvoering van de nieuwe positiebepaling van de woning ten opzichte van de al vergunde situatie.

In feite wordt het grondvlak van de woning (vergund bouwontwerp) circa twee meter naar achteren geplaatst en iets gedraaid ten opzichte van de vergunde situatie, waardoor een optimale positionering op het perceel wordt bereikt en daardoor de gewenste afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen wordt gewaarborgd. In casu blijft hierdoor de twee meter afstand ten opzichte van Waterschei 19 vrijwel over de gehele perceelszijde gehandhaafd. Bij de kleine uitstulping (erker) aan de voorkant van de zijgevel bedraagt de afstand iets minder dan 2 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit is echter van ondergeschikt belang gezien de verhouding tot de lengte van de zijgevel waarbij wel de 2 meter afstand in acht genomen wordt. Bovendien was deze uitstulping ook in de vergunde situatie al aanwezig. Door de verplaatsing naar achter en de lichte verdraaiing wordt de afstand tot Waterschei 15 gewijzigd ten opzichte van de vergunde situatie. De verkorte afstand van de woning richting Waterschei 15 bedraagt 48 centimeter aan de achterzijde tot 16 centimeter aan de voorzijde van de zijgevel. De kortste afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt daarmee 1,52 meter in plaats van 2 meter. Deze kortere afstand is ruimtelijk aanvaardbaar gezien de situering van de bestaande bebouwing c.q. de tuinzone op het perceel Waterschei 15 ten opzichte van de nieuw te realiseren bebouwing op Waterschei 17.

Door de verplaatsing naar achteren ten opzichte van de vergunde situatie ontstaat er een wijziging in de voorgevelpositionering. In de nieuwe situatie komt de voorgevel van de woning op Waterschei 17 achter de voorgevelrooilijn ten opzichte van Waterschei 19 te liggen in plaats van voor de voorgevelrooilijn in de vergunde situatie.

Deze nieuwe voorgevelpositionering past in het beeld van de verspringende voorgevels en richtingen van het beeld van de lintbebouwing aan de Waterschei. Daarbij blijft het gewenste contact van de functies die aan de voorzijde thuishoren (voordeur, uitzicht vanuit woonkamer, garagedeur, parkeerplaatsen) met de straat gewaarborgd.

Privacy aspecten

Voor wat betreft het privacy aspect speelt naast de situering van de woning ten opzichte van de naastliggende percelen (zoals hiervoor nader beschreven) ook de situering van de raampartijen een rol vanwege het zicht op de naastliggende percelen en de daarop opgerichte bebouwing.

In de afbeeldingen 3.2 t/m 3.4 zijn de raampartijen in de gevelwanden van de te realiseren woning op het perceel Waterschei 17 weergegeven. Het gaat daarbij om de raampartijen op de begane grondlaag alsmede op de verdieping.

Voor wat betreft de raampartijen aan de zijgevel richting Waterschei 19 kan het volgende worden opgemerkt. Gezien de hoogtesituering van deze ramen alsmede de positionering op de kavel is vanuit deze raampartijen geen inkijk mogelijk op het perceel Waterschei 19. Aan deze zijde wordt het uitzicht

ontnomen door de aanwezige schuur (met dichte zijgevel) en erfafscheiding (coniferen haag) op Waterschei 19. Bovendien is de nieuwe positionering van de woning ten opzichte van de vergunde situatie gunstiger geworden voor wat betreft het uitzicht vanuit de erker. Gelet op de positionering van de woning achter de voorgevelrooilijn van Waterschei 19 is direct uitzicht op de raampartijen in de garage/bijgebouw van Waterschei 19 niet meer mogelijk (afgeschermd door de coniferen haag - zie afbeelding 3.5). Er rest uitsluitend nog een direct uitzicht op de voortuin van Waterschei 19.



Afbeelding 3.2: impressie gevel (linkerzijde) van woning (richting Waterschei 15)



Afbeelding 3.3: impressie gevel (rechterzijde) van woning (richting Waterschei 19)

Voor wat betreft het aspect inkijk vanuit de raampartijen op het perceel Waterschei 19 brengt de gewijzigde positionering van de woning (meer naar achteren ten opzichte van de vergunde situatie) geen verandering teweeg. Directe inkijk vanuit de gepositioneerde raampartijen op de tuinzone van Waterschei 19 blijft op dezelfde wijze aanwezig.



Afbeelding 3.4: impressie achtergevel van woning Waterschei 17 op het achterterrein

De inkijk vanuit de raampartijen op de begane grondlaag en vanuit de verdieping ten opzichte van Waterschei 15 wijzigt niet door de veranderde positionering ten opzichte van de vergunde situatie (meer naar achteren ten opzichte van de vergunde situatie). Directe inkijk vanuit deze raampartijen op de bebouwing (met name bijgebouwen vanuit het raamvenster op de begane grondvloer en op alle bebouwing en vanuit dakvenster) en tuinzone van Waterschei 15 blijft op dezelfde wijze aanwezig. Overigens kan het directe zicht vanuit de begane grondlaag op het perceel Waterschei 15 ontnomen worden door het oprichten van een erfafscheiding (bebouwd of in de vorm van beplanting).



Afbeeldingen 3.5: situering schuur en coniferen haag op Waterschei 19 ten opzichte van woning Waterschei 17

Het zicht vanuit de achterzijde van de woning vanuit de raampartijen blijft ongewijzigd door de verplaatsing naar achteren ten opzichte van de vergunde situatie. Er is en blijft uitzicht op de achtertuingedeelten van de naastliggende percelen en het eigen perceel. Overigens kan het zicht op de naastgelegen percelen weggenomen worden door het aanbrengen van erfafscheidingen.



Afbeelding 3.6: animatie zicht vanuit ramen bebouwing op Waterschei 17

Schaduwwerking

De nieuwe (gewijzigde) positionering van de woning op het perceel ten opzichte van de vergunde situatie (circa 2 meter naar achteren d.w.z. in oost-noordoostelijke richting) zal niet significant meer schaduw veroorzaken en daarmee noemenswaardige nadelige effecten opleveren voor wat betreft de schaduwwerking (slagschaduw) op de omliggende tuinzones en bebouwing. Gezien de geografische oriëntatie van de woning en de oost-west rotatie van de zon zal schaduwwerking van de nieuwbouw naar het perceel Waterschei 19 met name in de avonduren optreden (na 17.00 uur in de zomer). De positiebepaling van de woning in combinatie met de hoogte van de voorgestane woning is voor de schaduwwerking daarbij bepalend. In de hoogte van de woning treedt geen wijziging op ten opzichte van de vergunde situatie (mede gezien de grondaafgraving). De situering van de woning 2 meter naar achter (in oost-noordoostelijke richting) levert eveneens geen noemenswaardige verandering op ten opzichte van de vergunde situatie voor wat betreft de schaduwwerking. De schaduwwerking kan hierbij wel iets verder reiken op het perceel Waterschei 19 (over de aanwezige schuur op Waterschei 19 en klein deel van achtertuin) dan in de vergunde situatie maar niet dusdanig noemenswaardig waardoor er sprake is van een onevenredig nadeliger situatie.



Afbeelding 3.7: impressie schaduwwerking

Gezien de geografische oriëntatie van de woning en de oost-west rotatie van de zon is er in zijn algemeenheid meer sprake van schaduwwerking richting het perceel Waterschei 15 dan Waterschei 19. Met name in de periode herfst, winter ondervindt het perceel Waterschei 15 schaduwwerking dat in omvang afneemt van lente naar zomer. Door de situering van de nieuwe woning (verder van de zijdelingse perceelsgrens gepositioneerd) ten opzichte van de oorspronkelijke situatie (gesloopte bebouwing tot in de zijdelingse perceelsgrens) is het effect van slagschaduw in algemene zin enigszins gunstiger geworden ten opzichte van de oorspronkelijke situatie (d.w.z. de bestaande en inmiddels gesloopte bebouwing).

Gezien de marginale verminderde afstand van de woning (maximaal 1,52 meter ten opzichte van de vergunde afstand van 2 meter) zullen de effecten van de schaduwwerking ten opzichte van de vergunde situatie iets ongunstiger worden. Deze verandering ten opzichte van de vergunde situatie is echter niet dusdanig dat daardoor en daarmee een significant nadeliger situatie ten opzichte van de vergunde situatie ontstaat.

Conclusie

Op basis van de beoordeelde aspecten kan geconcludeerd worden dat de nieuwe positie bepaling van de woning op het perceel Waterschei 17 ten opzichte van de vergunde situatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord en aanvaardbaar is en dat door deze gewijzigde situatie er niet een nadeliger situatie ontstaat ten opzichte van de vergunde situatie waarbij er sprake zou kunnen zijn van een onevenredig nadeel waarmee omwonenden getroffen worden.

3.2 Procedure

Aangezien de aanvraag omgevingsvergunning voorziet in een bouwplan dat niet past in het vigerende bestemmingsplan dient de aanvraag vergund te worden op basis van een afwijking van het vigerende bestemmingsplan overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo). Daarin is bepaald dat het college van B&W bevoegd is om onder bepaalde omstandigheden bij omgevingsvergunning van het bestemmingsplan af te wijken.

De aangevraagde omgevingsvergunning past binnen de reikwijdte van het raadsbesluit van 17 december 2014 tot vaststelling van een lijst van gevallen waarvoor geen 'verklaring van geen bedenkingen'(VVGB) is vereist.

Voor de te nieuw te verlenen vergunning dient wel een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure doorlopen te worden overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Deze procedure heeft alleen betrekking op een gewijzigde positionering van een reeds vergunde woning op het perceel Waterschei 17.

Dit document vormt de aanvulling op de opgestelde ruimtelijke onderbouwing die ten grondslag heeft gelegen aan de eerder vergunde (her)bouw van een woning op de projectlocatie Waterschei 17 te Melick. Deze beide documenten (Ruimtelijke onderbouwing 2015.ZITT-015 namens ZITT Omgevingsadvies, versie 2.3, 30 juni 2016 en onderhavige oplegnotitie) zullen, naast de andere noodzakelijke bescheiden, onderdeel uitmaken van de te verlenen omgevingsvergunning ten behoeve van de (her)bouw van een woning op de projectlocatie Waterschei 17 te Melick.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

De omgevingsvergunning voor het project aan de Waterschei 17 te Melick wordt aangevraagd omdat de wijzigingen ten opzichte van de al vergunde situatie in strijd zijn met de regeling in het bestemmingsplan '1^e Herziening Kernen Roerdalen'.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen tegelijk met een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken een exploitatieplan worden vastgesteld. Een exploitatieplan hoeft echter niet te worden opgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

In onderhavige situatie wordt het kostenverhaal (bijvoorbeeld planschade) anderszins verzekerd, doordat de initiatiefnemer en de gemeente Roerdalen een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin de (planschade)kosten afwikkeling is geborgd.

3.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gelet op het gegeven dat er sprake is van een marginale wijziging ten opzichte van de vergunde situatie op het perceel Waterschei 17 en het een relatief geringe afwijking van het geldende bestemmingsplan betreft (gunstigere positionering van het hoofdgebouw op het woonperceel), wordt geen invulling gegeven aan de inspraakverordening van de gemeente Roerdalen.

Initiatiefnemer heeft het voornemen van de gewijzigde positieverandering ten opzichte van de vergunde situatie van de woning op de projectlocatie Waterschei 17 bij de burens ter weerszijden, voorafgaande aan de formele omgevingsvergunningaanvraag, kenbaar gemaakt.

In het kader van de te doorlopen Wabo-procedure bestaat de mogelijkheid van rechtsbescherming. Door derden kan een zienswijze worden ingediend tegen het ontwerpbesluit (ontwerp van de omgevingsvergunning) gedurende de termijn waar waarop het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd met alle daarbij behorende relevante stukken.