

Opdrachtgever: Dhr. R. (Rene) van Rengs
(Bouw)project: **Nieuwbouw woning te Lottum**
Projectnummer: 21-512
Onderwerp: **Toelichting aanvraag**
Datum/tijd: 19-04-2022

Toelichting aanvraag

Inleiding

De familie Van Rengs wil aan de Hoofdstraat in Lottum een nieuwe woning bouwen, naast de woning op het adres Hoofdstraat 9. Daartoe is in 2021 een principeverzoek gedaan bij de Gemeente Horst aan de Maas. In de brief van 10-11-2021 verklaart de gemeente onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen.

Bestemmingsplan

Op het perceel rust een woonbestemming, echter er is al een woning aanwezig. Omdat maar 1 woning is toegestaan dient er een uitgebreide bestemmingsplan / omgevingsvergunningprocedure doorlopen te worden. Initiatiefnemer heeft daartoe een ruimtelijk adviesbureau ingeschakeld zijnde Beusmans & Jansen uit Sevenum.

Eventuele planschadeclaims komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer geregeld middels een planschadeverhaalsovereenkomst.

GKM-bijdrage

In het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de structuurvisie is bepaald welke kwaliteitsbijdrage van toepassing is. Deze Gemeentelijke Kwaliteitsbijdrage (GKM) is gekoppeld aan een puntensysteem. Het plan van de initiatiefnemer scoort in deze 8 punten (zie rapport Beusmans & Jansen), derhalve vervalt de GKM-bijdrage. Omdat de GKM-bijdrage vervalt wordt er een 'bijdrage Fonds bovenwijkse voorzieningen' bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Ten aanzien van het Lokaal Afwegingskader punt 9, **duurzaamheid**, zal initiatiefnemer bovenop de bouwregelgeving extra duurzaamheidsmaatregelen in het bouwplan doorvoeren. Deze extra maatregelen zijn:

- Hemelwater wordt opgevangen in een dichte put en wordt hergebruikt voor w.c., wasmachine, e.d..
- Er wordt een douche-Wtw toegepast.
- Er worden extra zonnepanelen toegepast (16 stuks, dat is 13 stuks meer dan vereist).

Welstand

Het plan is voorgelegd aan de CRK en deze stelde een positief advies in het vooruitzicht, onder voorwaarde dat er speciale aandacht wordt besteed aan de materialisering en kleurgebruik, in het bijzonder de keuze van de toe te passen steen.

Inmiddels is het voorstel voor de steenkeuze bepaald, een foto hiervan is bij de aanvraag ingediend.

Watervergunning

De nieuwe woning valt voor een klein deel in het profiel van de Siebersbeek en is op grond van de uitvoeringsregel 1.5 Bouwwerken langs een oppervlaktewater, vergunningplichtig. Het plan is reeds voorbesproken met mevrouw Fenton van Waterschap Limburg en zij zag t.a.v. een vergunning geen bezwaren.

Vergunningaanvraag

Door initiatiefnemer en diens gemachtigde worden de volgende vergunningen aangevraagd:

- Omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.
- Omgevingsvergunning voor de activiteit 'Woning bouwen'.
- Omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitrit aanleggen'.
- Bouwen langs een oppervlaktewater (watervergunning).

Novaedes Architecten & Constructeurs,
Dhr. P.T.C. (Piet) Derks,
Architect, projectmanager.

Bijlagen: – E-mail dd. 11-11-2021 van Bas ter Steege, gemeente Horst aan de Maas.
– E-mail dd.10-12-2021 van Mary Joan Fenton van Waterschap Limburg.

Onderwerp: RE: 21512 Hoofdstraat 9 Lottum
Van: Bas ter Steege <B.terSteege@horstaandemaas.nl>
Datum: 11-11-2021 15:50
Aan: "architecten@novaedes.nl" <architecten@novaedes.nl>
CC: René van Rengs <renevanrengs_3@hotmail.com>, "Jacqueline Beusmans" <jacqueline@beusmans-jansen.nl>

Beste Joost,

Naar aanleiding van je mail het volgende.

Zoals we besproken hebben, stijgt de kavel, waar nu nog geen planologische bouwmogelijkheid op zit, na wijziging van het bestemmingsplan behoorlijk in waarde. Daarom worden er bijdragen in rekening gebracht. Uitgangspunt is het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de structuurvisie. Hierin is de Gemeentelijke Kwaliteitsbijdrage (GKM) opgenomen, die gekoppeld is aan een puntensysteem.

Wordt er meer dan 8 punten gescoord, dan hoeft de GKM bijdrage van € 40.000,-- niet betaald te worden. Met enige inspanning vanuit de opdrachtgever is het mogelijk aan de score van 8 punten te voldoen. Ten aanzien van het punt duurzaamheid moet door de opdrachtgever vooraf uitdrukkelijk worden aangegeven welke duurzaamheidsmaatregelen, bovenop de in de bouwregelgeving geëiste maatregelen (de BENG-eisen) in het bouwplan worden opgenomen. Dit wordt vooraf door de gemeente getoetst en moet contractueel worden vastgelegd (o.a. anterieure overeenkomst) om te zekeren dat deze maatregelen daadwerkelijk uitgevoerd worden en niet in een later stadium wegbezuinigd worden.

Naast de GKM-bijdrage is er ook nog een bijdrage Fonds bovenwijkse voorzieningen opgenomen in de structuurvisie.

Na de evaluatie van de structuurvisie in 2019 is de stapeling van kosten afgeschaft. Als er een GKM-bijdrage verschuldigd is, vervalt de bijdrage Fonds bovenwijkse voorzieningen.

Scoort een bouwplan meer dan 8 punten, dan vervalt de GKM-bijdrage en wordt de bijdrage Fonds bovenwijkse voorzieningen in rekening gebracht.

Vervalt in deze casus de GKM-bijdrage, dan wordt er bijdrage Fonds bovenwijkse voorzieningen in rekening gebracht.

De bijdrage is voor de kern Lottum € 6,50 / m² bouwgrond die ontstaat.

De kavel heeft een oppervlakte van 1103 m². De bijdrage komt neer op een bedrag van € 7.169,50.

Conclusie is dat altijd een bijdrage betaald moet worden. Het is aan de opdrachtgever de keuze welke weg wordt gekozen.

Ik ga er van uit de vraag naar behoren te hebben beantwoord.

Met vriendelijke groet,

Bas ter Steege
Specialist Vergunningen



T +31 77 4779387 / +31 6 55419779
E B.terSteege@horstaandemaas.nl
www.horstaandemaas.nl



Onderwerp: RE: 21512 Hoofdstraat 9 Lottum
Van: Mary Joan Fenton <M.Fenton@waterschaplimburg.nl>
Datum: 10-12-2021 14:45
Aan: "architecten@novaedes.nl" <architecten@novaedes.nl>
CC: "renewanrengs_3@hotmail.com" <renewanrengs_3@hotmail.com>

Beste meneer Kanters,

Naar aanleiding van ons telefonisch contact bericht ik u als volgt.

Bouwen langs een oppervlaktewater:

De situering van het bijgebouw zoals voorgesteld in uw eerdere mail welke voor een klein deel in het profiel van vrije ruimte valt, van de Siebersbeek, ziet het waterschap geen bezwaren tav een vergunning.

Overige besproken aandachtspunten

Het plaatsen van schuttingen en hekwerken:

Het plaatsen van schuttingen, hekwerken en erfafscheiding, beplanting, bomen ed. zijn ter plaatse van de Siebersbeek zijn ook vergunningplichtig mits deze in de kernzone worden gesitueerd.

Kleine bouwwerken langs een oppervlaktewater:

Ook indien er in de toekomst een tuinhuis en of schuur geplaatst dient u hiervoor contact op te nemen met het waterschap. Het plaatsen van een tuinhuisje niet dieper dan 30 cm in de grond is bijvoorbeeld meldplichtig. De wijze van fundatie is van belang. Ik adviseer indien er iets in de waterschap zoneringen wenselijk is dit eerst met ons te communiceren.

Het onttrekken en lozen van bronneringswater:

Indien er tijdens de aanleg van de woning een bronnering nodig is dient u dit bij ons te melden. Het lozen van dit water in de Siebersbeek dient ook gemeld te worden.

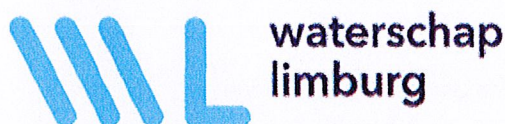
Lozen van hemelwater afkomstig van nieuw verhard oppervlak:

Het opvangen van hemelwater is wellicht ook een aandachtspuntje. Het is namelijk niet toegestaan hemelwater afkomstig van nieuw verhard oppervlak rechtstreeks te lozen op de beek. U dient dit eerst te bufferen op eigen terrein en te infiltreren.

Indien naast het bouwen van de woning ook andere aspecten meegenomen dienen te worden, raad ik u aan dit dan voordat u de watervergunning aanvraagt dit dan ook met ons / mij te overleggen. Mocht dit wenselijk zijn kan dit allemaal meegenomen worden. En ik hoor graag van u mochten de regels in de bijlagen nu nog steeds over bruggen gaan!

Met vriendelijke groet,

Mary Joan Fenton
Vakspecialist Vergunningverlening
+31 631759695



met de omgeving, voor de omgeving

