

Planhistorie Planadvisering WRO PNB

Contactgegevens Gemeente

Gemeentenaam	Maasdonk
--------------	----------

Gegevens van het plan

Type plan	Bestemmingsplan
Aanmelding van	Kennisgeving terinzagelegging ontwerp plan
Planstatus	Ontwerp
Integraal buitengebied?	Nee
Plannaam	't Soperse Bos
Plan-IDN	NL.IMRO.1671.BPBG2011MD000050-0010
Zaaknummer	C2100405
Aanmelddatum	13-11-2012

Planhistorie

Zaaknummer initiatief	-
Zaaknummer voorontwerp	C2071980
Zaaknummer ontwerp	C2100405
Zaaknummer besluit	-
Zaaknummer vastgesteld	-
Zaaknummer vastgesteld na reactieve aanwijzig	-
Zaaknummer vastgesteld - na vervallen reactieve aanwijzig	-

Thema's verordening (door plancoördinator): Welke thema's uit verordening zijn van toepassing?

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit	Ja
Stedelijke ontwikkeling	Nee
Ecologische hoofdstructuur	Nee
Water	Nee
Groenblauwe mantel	Nee
Aardkunde en cultuurhistorie	Nee
Agrarische gebieden	Nee
Ontwikkelingsmogelijkheden intensieve veehouderij	Nee
Glastuinbouw	Nee

Niet-agrarische activiteiten in het buitengebied	Nee
Overig	Nee
Bepalen thema's afgerond?	Ja

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Bevorderen ruimtelijke kwaliteit	Ja
Toelichting	onvoldoende invulling gegeven aan art.2.2.Vr. Kwaliteitsverbetering noodzakelijk voor uitbreidingsmogelijkheid woningen en waardestijging per kavel.

1. zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	Nee
--------------------------------------	-----

2. kwaliteitsverbetering van het landschap

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	Ja
--------------------------------------	----

Stedelijke ontwikkeling

Stedelijke ontwikkeling	Nee
Toelichting	

1.stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	Nvt
--------------------------------------	-----

2.stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	Nvt
--------------------------------------	-----

3.stedelijke ontwikkeling in de gebieden integratie stad-land

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	Nee
--------------------------------------	-----

4.nieuwbouw van woningen

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	Nvt
--------------------------------------	-----

5.aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	Nvt
--------------------------------------	-----

6.bestaaende bedrijventerreinen en kantorenlocaties

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	Nvt
--------------------------------------	-----

7.bestaaende en nieuw te vestigen bedrijven in kernen in landelijk gebied of hun zoekgebied

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	Nvt
--------------------------------------	-----

8.windturbines in stedelijk concentratiegebied

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	Nvt
--------------------------------------	-----

9.bovenregionale detailhandel- en leisurevoorzieningen

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	Nvt
--------------------------------------	-----

Ecologische hoofdstructuur

Ecologische hoofdstructuur	Nee
Toelichting	

1.bescherming van de ecologische hoofdstructuur

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

2.bescherming van het zoekgebied voor ecologische verbindingszone

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

3.bescherming van de attentiegebieden ehs

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

4. regels inzake compensatie

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

Water

Water	Nee
Toelichting	

1.waterberging (regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden waterberging)

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

2.bescherming van beschermingszones voor grondwaterwinningen

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

3.bescherming van zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

4.bescherming van primaire waterkering en beschermingszone en aansluiting primaire waterkering

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

5.bescherming van (lange-termijnreservering) winterbed

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

Groen-blauwe mantel

Groen-blauwe mantel	Nee
Toelichting	

1.bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel en beheergebied ehs

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

2. grondgebonden agrarische bedrijven

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

3.overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

Aardkundige en cultuurhistorische waarden en nationale landschappen

Aardkundige en cultuurhistorische waarden en nationale landschappen	Nee
Toelichting	

1.bescherming van aardkundig waardevolle gebieden

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

2.bescherming van de cultuurhistorische vlakken

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

3.bescherming van de nationale landschappen

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

4.bescherming van complexen van cultuurhistorisch belang

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

Agrarische gebied

Agrarische gebied	Nee
Toelichting	

1.ontwikkelingsperspectief voor agrarische bedrijven

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

2.grondgebonden agrarische bedrijven

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

3.overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

Ontwikkelingsmogelijkheden intensieve veehouderij

Ontwikkelingsmogelijkheden intensieve veehouderij	Nee
Toelichting	

1.extensiveringsgebieden

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

2.verwevingsgebieden

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

3.landbouwontwikkelingsgebieden

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

4.tijdelijke regels voor verplaatsing intensieve veehouderij

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

5.tijdelijke regels voor uitbreiding intensieve veehouderij

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

6.specifieke locaties intensieve veehouderij

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

7.intensieve geiten- en schapenhouderijen

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

8.bouwblokken waar de Rbv is toegepast

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

Glastuinbouw

Glastuinbouw	Nee
Toelichting	

1.mogelijk doorgroeigebied

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

2.vestigingsgebied

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

3.glasboomteeltgebied Zundert

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

4.uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven buiten de aangewezen gebieden

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

Niet-agrarische activiteiten in het buitengebied

Niet-agrarische activiteiten in het buitengebied	Nee
Toelichting	Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op het recreatieterrein "t Soperse Bos" en betreft in hoofdzaak een beheerplan, waarbij de enige ontwikkeling is, dat binnen het plangebied naast recreëren ook wonen wordt toegestaan met een kleine uitbreiding. In het bestemmingsplan wordt middels een functieaanduiding "wonen" bij de bestemming Recreatie ruimtelijk-juridisch vast gelegd dat in het Soperse Bos de recreatiewoningen permanent kunnen worden bewoond. Hierbij zal tevens, gelet op de huidige maximale oppervlakte van het hoofdverblijf van 65 m ² , uit het vigerende bestemmingsplan een verruiming worden opgenomen van het bouwoppervlak naar 82,5 m ² . Het Soperse Bos ligt ten zuiden van de A59 in de gemeente Maasdonk. Ten westen van de vakantiewoningen ligt het Autotron.

1.(bedrijfs)wonen in het buitengebied

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	Nee
--------------------------------------	-----

2.ruimte-voor-ruimtekavels

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	Nvt
--------------------------------------	-----

3.kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	Nvt
--------------------------------------	-----

4. landgoederen

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	Nvt
--------------------------------------	-----

5.niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	Nvt
--------------------------------------	-----

6.afwijkende regels agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	Nvt
--------------------------------------	-----

7.afwijkende regels horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	Nvt
--------------------------------------	-----

8.afwijkende regels recreatiewoningen

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	Nee
--------------------------------------	-----

9.afwijkende regels dagrecreatie

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	Nvt
--------------------------------------	-----

10.kleinschalige vrijetijdsvoorzieningen

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	Nvt
--------------------------------------	-----

11.lawaaisporten

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	Nvt
--------------------------------------	-----

12. windturbines

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	Nvt
--------------------------------------	-----

13.wegen

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	Nvt
--------------------------------------	-----

Overig

Overig	Nee
--------	-----

Toelichting	
-------------	--

1.Overig

Strijdig met verordening? Ja/Nee/Nvt	-
--------------------------------------	---

Deeladviezen**Verstuur deeladvies(door plancoördinator)**

DA Grondwater: Discipline	Grondwater
DA Grondwater: Vraag	Hallo 5.1.2.e, Zou jij mij advies willen uitbrengen over het ontwerp bestemmingsplan Soperse bos gemeente Maasdonk. Betreft een bestaande verblijfsrecreatie terrein(Voorheen Vinkeloord). Voor 154 bestaande recreatiewoningen wordt nu tevens ook wonen mogelijk gemaakt met een beperkte uitbreidingsmogelijkheid. per huisje van 61m2 naar 82,5 m2. C2100405. NL.IMRO.1671.BPBG2011MD000050-0010. Alvast bedankt.
DA Grondwater:Verzoek uitgezet op:	13-12-2012

Ontvang deeladvies(door plancoördinator)

DA Grondwater: Toelichting	
DA Grondwater: Deeladvies ontvangen op	11-12-2012
DA Grondwater: Categorie	NS
DA Grondwater: Deeladvies	Klopt 5.1.2.e >>> 5.1.2.e 11-12->>>Bedankt voor de reactie. Ik maak uit jouw reactie op, dat het niet een reden is om een zienswijze in te dienen wegens strijdigheid met de Vr. Plan bevindt zich namelijk in ontwerpfasen. Laat maar weten als ik het niet goed interpreteer.>>> 5.1.2.e 11-12->>>gelet op de beperkte veranderingen en manier waarop rekening wordt gehouden met de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied, heb ik geen nadere opmerkingen. Wat me wel opvalt is dat er in 4.8 van de Toelichting (Watertoets) allerlei voorschriften (o.a. de bijzondere zorgplicht) m.b.t. de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied worden genoemd, die niet in de regels (in artikel 8.1) zijn opgenomen. Wellicht kun je de gemeente meegeven dat ze artikel 8.1. van de regels hierop aanpassen.

Verwerk deeladvies(door plancoördinator)

DA Grondwater: Advies overgenomen Ja/Nee/Gedeeltelijk	volledig
DA Grondwater: Toelichting	plan is akkoord

Verstuur deeladvies(door plancoördinator)

DA RO Buitengeb. planologie 2: Discipline	RO Buitengeb.planologie 2
DA RO Buitengeb. planologie 2: Vraag	Graag, vanwege jouw betrokkenheid in het voortraject, een zo uitgebreid mogelijk advies dat indien noodzakelijk direct kan worden verwerkt in de zienswijze.Alvast bedankt.Groeten, 5.1.2.e
DA RO Buitengeb. planologie 2:Verzoek uitgezet	14-11-2012

op:	
-----	--

Ontvang deeladvies(door plancoördinator)

DA RO Buitengeb. planologie 2: Toelichting	
DA RO Buitengeb. planologie 2: Deeladvies ontvangen op	11-12-2012
DA RO Buitengeb. planologie 2: Categorie	S
DA RO Buitengeb. planologie 2: Deeladvies	Voorstel Compensatie Sopers Boshoutwal met kruidenrijke ruigte: 2700 m²Breedte ca. 15 m; bosstrook ca. 10-12 m, kruidenrijke ruigte ca. 3 à 5 meterOp basis van rekenvb vlgs STIKA normen zal de kwaliteitsverbetering ~25.000 euro bedragenUitgaande STIKA normen voor hakhoutsingel 3400 m² (4 m breed); comp vergoeding: 30.000 euroUitgaande STIKA normen voor hakhoutsingel 1100 m² (4 m breed); comp vergoeding: 10.000 euroHier zit in: " vergoeding aanleg " Vergoeding onderhoud 10 jr" Waardevermindering" TrajectbegeleidingKwaliteitsverbetering:Tegenover elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied dient een tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering te staan; 2.1 en 2.2 Verordening Ruimte. Wij beschouwen een functieverandering ook als een ruimtelijke ontwikkeling. De compenserende kwaliteitsverbetering kan worden bepaald aan de hand van t berekenen van de meerwaarde van de dubbelbestemming (de functiewijziging), dus eigenlijk de gebruikswaarde van de grond. In het nieuwe bestemmingsplan worden de inhoudsmaten geregeld. In vergelijk met het vigerende plan worden uitbreidingsmogelijkheden geboden. Voor de woningen is in het vigerende plan een oppervlaktemaat van 65 m² aangehouden. In het nieuwe bestemmingsplan wordt die maat verruimd naar 82,5 m². Deze uitbreidingsmogelijkheden dienen ook meegenomen te worden in het bepalen van de omvang van de kwaliteitsverbetering. Kwaliteitsverbetering:" Uitbreidingsmogelijkheden woningen:Het gaat hier om 154 woningen, toename in opp. per woning is 17,5 m² daarvoor wordt een kwaliteitsverbetering van 50 euro/m² gerekend wat de totale kwaliteitsverbetering op 134.750 euro uit laat komen. In het algemeen leidt de verandering naar een woonbestemming ook tot wensen om bv. uit te bouwen, carports en andere bijgebouwen op te richten. Hiervoor wordt in het bestemmingsplan een maximale maat geregeld (33 m², waarvan carport max. 20 m² mag zijn). De toename is niet bekend en daarom niet meegenomen in de waardestijging.Met 5.1.2.e overlegd; gaan we niets over zeggenVraag: Dient de opp. Uitbreiding voor aan huis gebonden beroep ook meegenomen te worden in de waardevermeerdering van het object? In het voorontwerp was dat max. 30 m², is opgetrokken naar maximaal 60 m² van de vloeroppervlakte van de woning5.1.2.e: hoeft geen waardevermeerdering over berekend te worden" Waardestijging per kavel vanwege legalisering woonbestemming:De waardestijging is van toepassing op het hele perceel. Omdat permanente bewoning is toegestaan is het object nml als geheel interessanter om te kopen.De grootte van de percelen varieert van ca. 400 m² tot ca. 600 m². Geen recht van opstal van toepassing. Het betreft dus "volledig eigendom".De vraagprijs van de grond komt gemiddeld op ca. € 125,- per m². (gebaseerd op vraagprijzen in advertenties van makelaars van te koop staande huisjes in Sopers Bos; er van uitgaande dat verdiscontering van de waardestijging daar al in is opgenomen 75.000 euro vr t huisje, 75.000 euro vr de kavel. Vraagprijs grond na legalisering bewoning is 150 euro/m²)In de advertenties wordt opgemerkt dat de bestemmingswijziging voor permanente bewoning naar verwachting dit jaar wordt afgerond. Bij het park Stille Wille is door de

	Grontmij (in opdracht van gemeente ?) uitgegaan van een waardestijging van 20 tot 25 %. Op grond van bovenstaande zouden wij kunnen concluderen:- waarde van een kavel (gem. opp. 500 m²) met bestemming recreatieve doeleinden 62.500 euro;- waardestijging van 20 % a.g.v. bestemmingswijziging naar dubbelbestemming recreatieve en woondoeleinden, betekent een waardestijging per kavel van 12.500 euro;- op totaal aantal kavels van 154 betekent dit een waardevermeerdering van 1.925.000 euro voor het hele park;- uitgaande van de Vr art. 2.2. zou minimaal 20% van de waardevermeerdering in moeten worden gezet voor investeringen in landschappelijke kwaliteitsverbetering i.c. 385.000 euro. Als je het per m² wilt uitrekenen. Grondprijs is 125 euro/m². Grondprijs stijgt met 20 % agv dubbelbestemming. Betekent een waardevermeerdering van 25 euro/m². Daarvan moet 20% worden aangewend voor kwaliteitsverbetering, wat 5 euro/m² is. Conclusie Het is voor de provincie van belang dat er een kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd als compensatie voor de waardestijging van de percelen als gevolg van de dubbelbestemming. Het zou een compensatie moeten zijn in de orde van grootte van 519.750 (385.000 + 134.750). Bij voorkeur in de omgeving van het plangebied maar indien dit niet kan of te weinig oplevert, kan gekeken worden naar alternatieve mogelijkheden of een combinatie daarvan. Echter de realisatie van een houtwal met kruidenrijke ruigte met een totale opp. van 2700 m², die een compensatie waarde vertegenwoordigt van 25.000 euro, staat niet in verhouding tot de bestemmingswinst die wordt verkregen door de dubbelbestemming.
--	---

Verwerk deeladvies(door plancoördinator)

DA RO Buitengeb. planologie 2: Advies overgenomen Ja/Nee/Gedeeltelijk	volledig
DA RO Buitengeb. planologie 2: Toelichting	Onvoldoende invulling gegeven aan art.2.2 Vr

Verstuur deeladvies(door plancoördinator)

DA RO Stedebouwer: Discipline	RO Stedebouwer
DA RO Stedebouwer: Vraag	Graag, vanwege jouw betrokkenheid in het voortraject, een zo uitgebreid mogelijk advies dat indien noodzakelijk direct kan worden verwerkt in de zienswijze. Alvast bedankt. Groeten, ^{5.1.2.e}
DA RO Stedebouwer: Verzoek uitgezet op:	14-11-2012

Ontvang deeladvies(door plancoördinator)

DA RO Stedebouwer: Toelichting	
DA RO Stedebouwer: Deeladvies ontvangen op	11-12-2012
DA RO Stedebouwer: Categorie	S
DA RO Stedebouwer: Deeladvies	In samenspraak met ^{5.1.2.e} Zie advies buireng gebied planoloog.

Verwerk deeladvies(door plancoördinator)

DA RO Stedebouwer: Advies overgenomen Ja/Nee/Gedeeltelijk	volledig
---	----------

DA RO Stedebouwer: Toelichting	zie advies buitengebied planoloog
--------------------------------	-----------------------------------

Afweging plancoördinator (door plancoördinator)

Afweging	Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op het recreatieterrein "t Soperse Bos" en betreft in hoofdzaak een beheerplan, waarbij de enige ontwikkeling is, dat binnen het plangebied naast recreëren ook wonen wordt toegestaan met een kleine uitbreiding. Het Soperse Bos ligt ten zuiden van de A59 in de gemeente Maasdonk en ten oosten van het Autotron. In het bestemmingsplan wordt middels een functieaanduiding "wonen" bij de bestemming Recreatie ruimtelijk-juridisch vast gelegd dat in het Soperse Bos de recreatiewoningen permanent kunnen worden bewoond met een uitbreidingsmogelijkheid van 62 naar 82,5 m2. Het plan bevat een invulling van art.2.2. Vr in de vorm van een bestemde bosstrook van 2700m2. Op basis van de afspraken art.2.2 en de ontwikkelingen Stille Wille wordt geconcludeerd dat de opgenomen invulling onvoldoende tegemoet komt aan art.2.2. van de Vr. Conclusie: indienen zienswijze wegens strijdigheid met art.2.2.
Bespreken in BORO?	Nee
Bespreken in kwaliteitsteam?	Ja

Ontwerp

Reageren op ontwerp?	Ja
----------------------	----

Vastgesteld

Datum	13-12-2012
Bepaal vervolg bij raadsbesluit: Reactieve aanwijzing	Nee
Bepaal vervolg bij raadsbesluit: Aankondiging beroep	Nee
Bepaal vervolg bij raadsbesluit: Geen actie	Nee
Is reactieve aanwijzing goed en volledig verwerkt?	-
Bepaal vervolg bij vastgesteld plan	-

Kwaliteitstoets: Uitvoeren kwaliteitstoets (door kwaliteitsteam)

Reacties?	Nee
Toetsen kwaliteit afgerond?	Ja

Reactie

Zwaarte reactie: overnemen/Kwaliteitsverbeterend/Ter bureauhoofd	Verplicht info	-
--	----------------	---

Reactie: Te ondernemen acties:

Aanpassen thema's	Nee
aanpassen brief	Nee
Toevoegen brief	Nee
Annuleren brief	Nee

Reactie

Reactie	Expliciet opnemen niet voldaan aan art. 2.2. tbv functiewijziging.
---------	--

Resultaten BORO (door plancoördinator)

Datum bespreking	-
------------------	---

Akkoord bureauhoofd (door bureauhoofd)

Doorgaan naar accorderen	Ja
Toelichting accorderen	-
Naam	5.1.2.e
Datum	19-12-2012

Start stukkenloop (door plancoördinator)

Stukkenloop gestart	Ja
Datum	19-12-2012

Verzending (door bureau-ondersteuner)

Brief verstuurd naar postkamer	Ja
Datum	20-12-2012

Afronden en afsluiten dossier (door ondersteuner)

Datum	03-01-2013
-------	------------