

Realisatie Ruimte-voor Ruimte woning
Hank ongenummerd



INHOUDSOPGAVE	pagina
1. INLEIDING	
1.1. Algemeen	1
1.2. Aanleiding en doel	1
1.3. Projectgebied	1
1.4. Leeswijzer	2
2. PLANBESCHRIJVING	
2.1. Bestaande situatie	3
2.2. Gewenste situatie	3
2.3. Vigerend bestemmingsplan	5
3. BELEIDSKADER	
3.1. Rijksbeleid	6
3.2. Provinciaal beleid	7
3.3. Gemeentelijk beleid	8
4. UITVOERINGSASPECTEN	
4.1. Bodem	9
4.2. Geluid	9
4.3. Luchtkwaliteit	9
4.4. Externe veiligheid	10
4.5. Verkeer en parkeren	10
4.6. Water	11
4.7. Hinder van (agrarische) bedrijvigheid	12
4.8. Flora en fauna	12
4.9. Cultuurhistorie en archeologie	13
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	14

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing “Prinsenhof”, heeft betrekking op de juridisch-planologische regeling voor het bouwen van een vrijstaande woning in de zijtuin van het perceel Hank 31 te Wanroij waarbij gebruik gemaakt wordt van een “Ruimte voor Ruimte bouwtitel”. Het projectgebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sint Anthonis en heeft de bestemming “wonen” maar biedt geen mogelijkheden om een nieuwe woning toe te voegen. Het beoogde plan past dus niet binnen het vigerende bestemmingsplan ter plaatse. De gemeente Sint Anthonis heeft voor de voorziene ontwikkeling een positieve grondhouding aangenomen. Om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan te beoordelen is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Aanleiding en doel

Het Hank vormt een buurtschap in het buitengebied van de gemeente Sint Anthonis en is gelegen net ten westen van de kern Wanroij.

Het vormt samen met de straten De Vlaskuil en 't Muurke een uniek enclave met alleen woningen en rustige woonstraten.

De woning op het perceel Hank 31 is gelegen op een ruim en aan de straatzijde vooral breed perceel. Een invulling met een vrijstaande woning leidt tot een aaneengesloten straatwand die stedenbouwkundig een logische invulling geeft aan deze straatwand. Daarmee wordt de beslotenheid beter geaccentueerd.

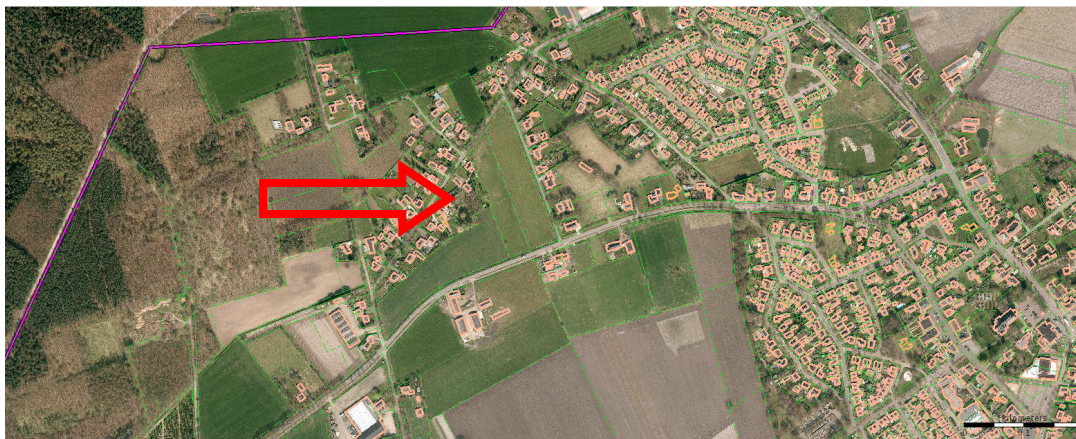


Bestaande woning Hank 31

1.3 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan Hank 31 te Wanroij van de gemeente Sint Anthonis. Hieronder is op de luchtfoto de locatie aangeduid.

Het betreffende perceel heeft de kadastrale aanduiding: Gemeente Sint Anthonis, sectie K, nummer 986 (gedeeltelijk).

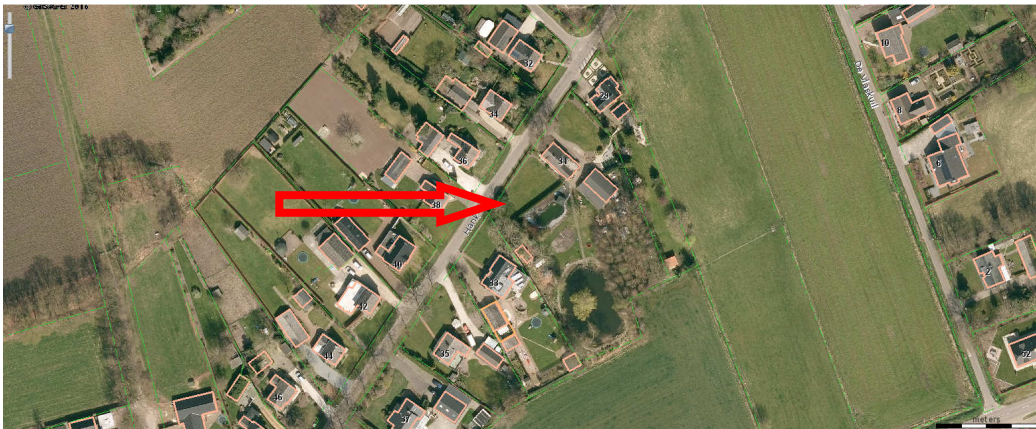


Luchtfoto 1

Bron: openbaar GIS gemeente Sint Anthonis

Ruimtelijke onderbouwing
“Prinsenhof”

Het Hank vormt samen met de straten De Vlaskuil en 't Muurke een buurtschap dat op nog geen honderd meter is verwijderd van de stedenbouwkundige bebouwde kom van de kern Wanroij.



Luchtfoto 2

Bron: openbaar GIS gemeente Sint Anthonis

Het gebied kent alleen maar woningen. Recentelijk is het laatste bedrijf aan Het Hank 39 middels een bestemmingsplanwijziging opgeheven en heeft ook dit perceel een woonbestemming.

De weg Hank is een rechte straat met een relatief breed wegprofiel met aan beide zijden ruime bermen met daarin diverse volwassen bomen. De onderbegroeiing bestaat vooral uit gras dat keurig wordt bijgehouden. Het geheel maakt met de voortuinen en vooral groene erfafscheidingen een keurig aaneengesloten geheel.



Streetview met vooraan links de bestaande woning Hank 31

Bron: openbaar GIS gemeente Sint Anthonis

Het Hank wordt gezien als een overgangsgebied tussen de kern Wanroij en het boscomplex De Molenheide.

1.4 Leeswijzer

In het vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing wordt eerst de huidige situatie binnen het projectgebied beschreven. Vervolgens is het beoogde plan uitvoerig toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt beschreven hoe het plan zich verhoudt tot het beleid op rijks- provinciaal- en gemeentelijk niveau. De verhouding van het plan ten opzichte van de verschillende milieuaspecten worden in hoofdstuk 4 beschreven. Tot slot wordt de economische uitvoerbaarheid belicht.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

De buurtschap Hank is enkele honderden jaren oud. De naam komt van een opgedroogde waterbron gelegen in de buurtschap. Deze waterbron is honderden jaren geleden door boeren "Hank" genoemd. (Bron: Wikipedia)



"Sneeuw en ijspret op Het Hank"

Bron: Heemkundevereniging Wanrode's Heem.

De straten Hank, Het Muurke en De Vlaskuil vormen samen het buurtschap Hank. De daar aan gelegen bebouwing wordt alleen maar gebruikt voor de functie wonen. De zijtuin waarin gebouwd gaat worden heeft ook de bestemming "wonen" en wordt als zodanig ook gebruikt.

De tuin is voorzien van diverse beplantingen in de vorm van bomen en struiken. In de tuin ligt ook een grote vijver met daarin diverse vijver- en moerasplanten en diverse karpers.

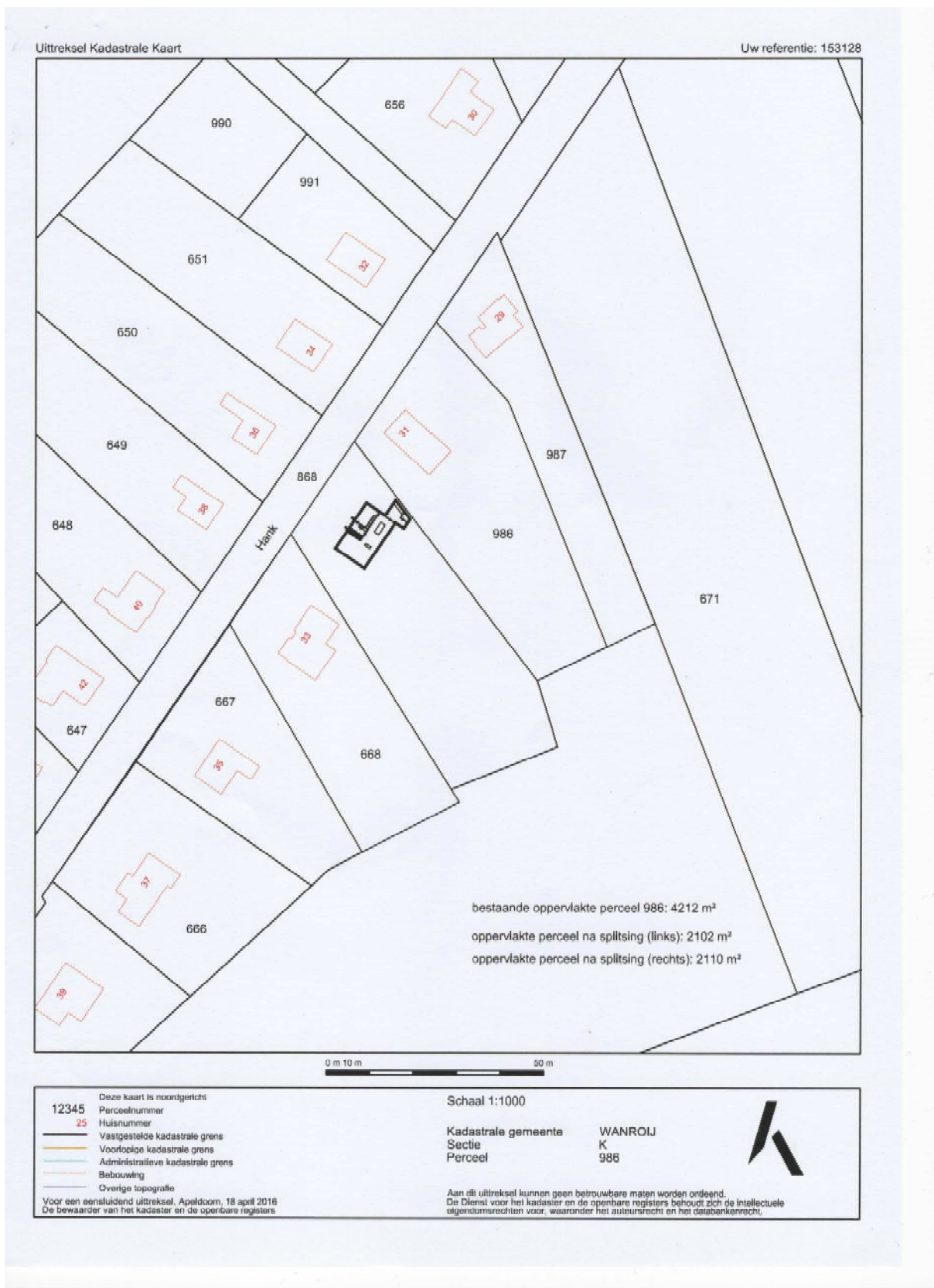
2.2 Gewenste situatie

De ten westen van de bestaande woning gelegen zijtuin is breed en diep en biedt voldoende ruimte om er een vrijstaande woning te bouwen waarbij ook voldoende ruimte overblijft voor de bestaande vrijstaande woning.

De nieuw te bouwen vrijstaande woning zal gaan voldoen aan de allerhoogste eisen ten aanzien van het energieverbruik (nul op de meter).

Het gemeentebestuur heeft middels schrijven de dato 18 december in positieve manier op gereageerd en wil medewerking verlenen aan de bouw van één vrijstaande woning in de zijtuin van Hank 31.

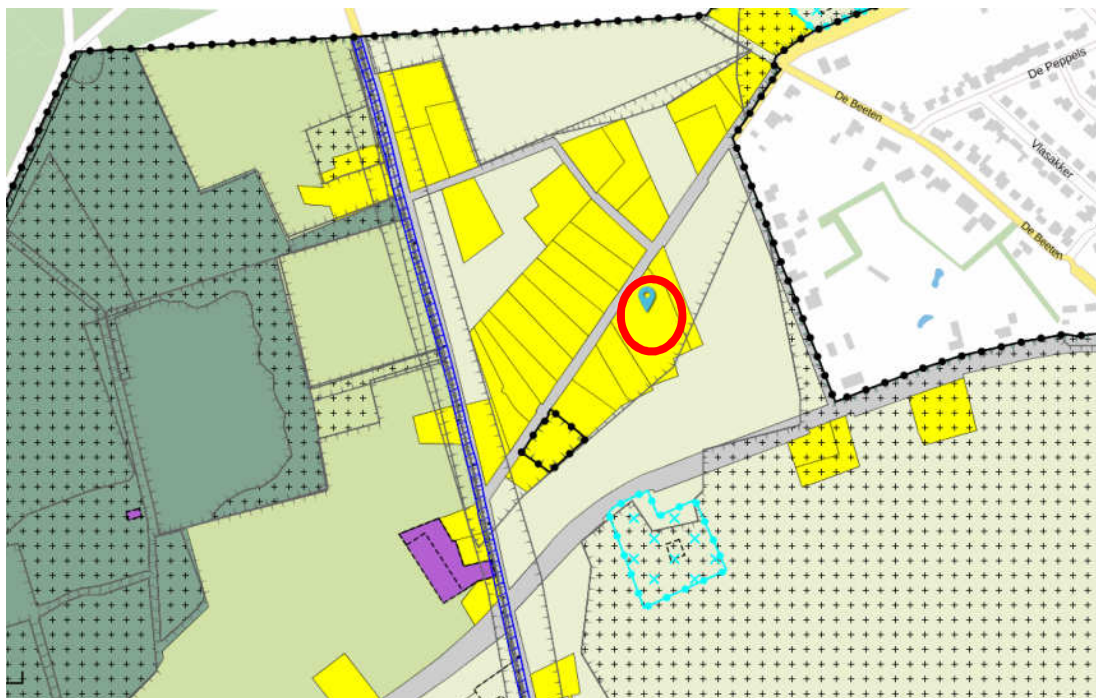
Onderstaande schets geeft een indruk omtrent de positie van zowel de bestaande woningen als van de nieuw te bouwen woning.



Ruimtelijke onderbouwing
 "Prinsenhof"

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied Sint Anthonis 2013”, vastgesteld 18 juni 2013. Het projectgebied kent de bestemming “wonen”. Binnen deze bestemming is het mogelijk om per bouwvlak één woning te bouwen en uitsluitend bestaande woningen zijn toegestaan. Dit maakt het onmogelijk om een nieuwe woning toe te voegen.



Hank 31 Wanroij Bestemmingsplan “Buitengebied 2013”

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Het perceel kent tevens de gebiedsaanduiding “Bebouwingsconcentratie”.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt een aantal PKB's, waaronder de Nota Ruimte.

Het Rijk schetst in de SVIR de ambities voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Lagere overheden krijgen een grotere rol volgens het principe "decentraal, tenzij...". De gebruiker moet weer centraal komen te staan. De Rijksoverheid richt zich daarom op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid en heeft dertien Rijksbelangen benoemd waar zij de verantwoordelijkheid houdt.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd, waaronder de dertien Rijks belangen vallen:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare- en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke- en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de volgende 13 nationale belangen wil het Rijk verantwoordelijkheid nemen en resultaten boeken:

- Excellente ruimtelijk-economische structuur;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en transitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- Robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- In stand houden van wegen, sporen en vaarwegen;
- Verbeteren van de milieukwaliteit en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoutwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter-)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Het beoogde bouwplan is van zeer beperkte omvang en raakt op geen enkele manier het Nationaal belang.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Sinds 1 oktober 2012 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht. Het Barro is ook wel bekend als de AmvB Ruimte. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Aangezien onderhavig plan om een vrijstaande woning te bouwen geen nationaal belang schaadt, zijn de regels zoals gesteld in het Barro, niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 2014 (SVRO Noord-Brabant)

Op 7 februari 2014 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 2014 vastgesteld. De SVRO is op 19 maart 2014 in werking getreden. De SVRO geeft het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant en vormt een belangrijke schakel tussen de structuurvisies van het Rijk en gemeenten op het vlak van ruimtelijke ordening. In de structuurvisie is de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economische-, sociaal-, cultureel-, en ecologisch beleid. De juridische vertaling van het beleid zoals gesteld in de SVRO is opgenomen in de Verordening ruimte 2014.

De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. Daarnaast moeten de provinciale belangen en ruimtelijke keuzes bijdragen aan het vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant. De fysieke leefomgeving bepaalt mede de kwaliteit van leven. De leefomgevingskwaliteit en daarmee de gezondheid staat in delen van Noord-Brabant onder druk. Naast gezondheidsbescherming via milieubeleid en risicobeheersing is aandacht nodig voor gezondheidsbevordering via ruimtelijke planvorming en duurzame inrichting van steden, dorpen en het landelijke gebied.

Provinciale beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (Bio)

Eén van de mogelijkheden welke de provincie daartoe heeft geboden, is in 2004 opgenomen in de beleidsnota "Buitengebied in Ontwikkeling". In deze Bio-nota wordt door de provincie voor gemeenten de mogelijkheid geboden, om voor bepaalde bebouwingsconcentraties in het buitengebied een ruimer ontwikkelingskader op te stellen. De provinciale beleidsnota laat, onder voorwaarden, woningbouw in bebouwingsconcentraties (zogenaamde Bio-woningen) toe in ruil voor kwaliteitswinst in het buitengebied.

Initiatiefnemer heeft het recht tot de bouw van een BIO-woning aangekocht en zet dit in op het Hank dat, gelet op de eerdere beschrijving van het projectgebied, is aangeduid als bebouwingsconcentratie.

Bebouwingscluster.

De Verordening Ruimte 2014 duidt de locatie aan als "Agrarisch Gebied" en er is sprake van een bebouwingscluster van burgerwoningen. De locatie maakt geen deel uit van bestaand stedelijk gebied maar vertoont wel al die kenmerken. De gemeente Sint Anthonis schrijft in haar brief van 18 december 2015 dat (citaat) 'uit overleg met

Ruimtelijke onderbouwing

"Prinsenhof"

de provincie is gebleken dat gelet op de concentratie van burgerwoningen aldaar, de locatie geschikt is voor de bouw van een woning'. (einde citaat).

3.3 Gemeentelijk beleid.

Er is sprake van een zelfstandige bebouwingsconcentratie van burgerwoningen in het buitengebied van de gemeente Sint Anthonis, ontstaan ergens in de jaren '50 van de vorige eeuw. De locatie is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 met de bestemming 'wonen'. Er is op de locatie reeds een woning aanwezig.

Het bouwvoornemen wijkt af van de "Nota beleid inbreiding en herstructurering 2007. Initiatiefnemer wil een Ruimte voor Ruimte woning bouwen die niet meetelt bij de bepaling van de woningvoorraad, maar heeft wel effect op de behoefte. Het Koersdocument biedt, in afwijking van het beleid 2007, meer mogelijkheden voor het bouwen op particuliere gronden.

De projectlocatie is gelegen aan de weg Hank, welke straat aan beide zijden is bebouwd met enkel en alleen burgerwoningen en wordt gezien als een overgangsgebied naar het boscomplex "De Molenheide". De bebouwing is kleinschalig en maakt op grond van de Structuurvisie onderdeel uit van gebied 6. De ontwikkelingen moeten de ruimtelijke kwaliteit versterken en de kleinschaligheid respecteren.

De gemeente Sint Anthonis komt tot de conclusie dat de voorgenomen ontwikkeling past in het hiervoor geschetste beeld en voldoet aan de ruimtelijke randvoorwaarden.

4. UITVOERINGSASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieu hygiënische aspecten.

4.1 Bodem

De beoogde bouwlocatie maakt nu deel uit van de tuin die behoort bij een bestaande woning. Ter plaatse van de het bouwvlak is door Econsultancy een verkennende bodemonderzoek uitgevoerd, zie rapport 1640.001 versie D1 d.d. 12 oktober 2016. In zowel de boven- als de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met cadmium en koper. Deze metaalverontreiniging zijn te relateren aan een regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Conclusie

Er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor)weg een onderzoek zone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. Hiervan is in voorliggend geval geen sprake. Op de locatie is sprake van realisatie van een woning, die als geluidgevoelige object wordt beschouwd.

Uit de verkeersgegevens die bij de ODBN bekend zijn (regionaal verkeersmodel uit 2013) blijkt dat er op het Hank ongeveer 500 mvt/etmaal rijden in 2030 en op de Noordstraat circa 2000 mvt/etmaal. Gezien de afstand van de woning ten opzichte van de Noordstraat en de beperkte verkeersintensiteit op het Hank, is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor dit initiatief.

4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c. het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de regeling zijn categorieën van

Ruimtelijke onderbouwing

"Prinsenhof"

gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

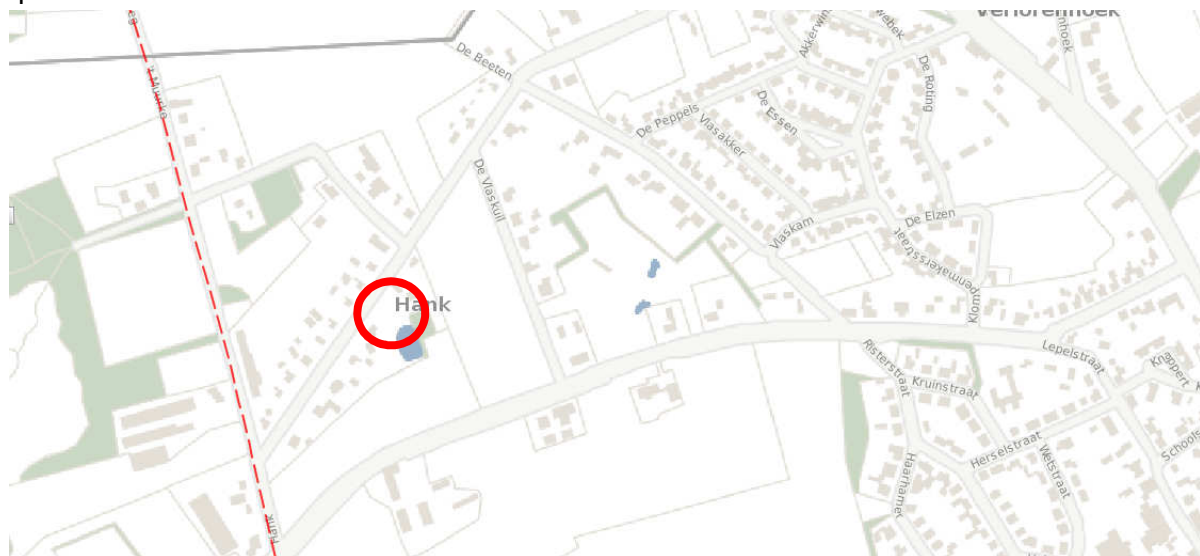
Het voorgestane initiatief heeft betrekking op de toevoeging van één woning. Dit aantal ligt ver beneden de genoemde drempel (van 1.500 woningen op één ontsluitingsweg).

Conclusie

Het initiatief behelst de realisatie van één woning. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.



Hank Wanroij

Uitsnede risicokaart Noord-Brabant

Op een afstand van 170 meter ligt een gastransportleiding van de Nederlandse Gasunie. Het plaatsgebonden risico 10-6 ligt op 5 meter afstand van de buis. De afstand tot de te bouwen woning is vele malen groter dan 5 meter. Er zijn geen belemmeringen zijn om te bouwen aan het Hank.

Conclusie

Ruimtelijke onderbouwing

"Prinsenhof"

Uit de Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant blijkt binnen het projectgebied en in de directe omgeving daarvan, geen risicovolle inrichtingen, wegen of leidingen liggen die een belemmering zouden kunnen vormen voor de voorgestane ontwikkeling van de locatie.

4.5 Verkeer en parkeren

Het project betreft de bouw van één woning. Het is niet te verwachten dat de verkeersveiligheid hierdoor onder druk komt te staan. Er dient rekening gehouden te worden met veilig in te richten erfaansluitingen zodat bij het verlaten van de percelen goed overzicht is op het Hank.

Ook dient er voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn op eigen terrein om parkeerproblemen in het openbaar gebied te voorkomen. Er is op eigen terrein voldoende ruimte om ten minste 2 parkeerplaatsen aan te leggen.

Conclusie

Het plan voorziet in voldoende ruimte om op eigen terrein tenminste 2 auto's op te stellen. Het initiatief voorziet daarmee in voldoende parkeergelegenheid.

4.6 Water

Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Beleid en regelgeving

Het projectgebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan "Werken met water voor nu en later", waarbij een indeling is gemaakt in de volgende maatschappelijke doelstellingen:

- veilig en bewoonbaar beheergebied - schoon water
- voldoende water - natuurlijk en recreatief water

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden. Tot dit doel is het waterplan opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. De gemeenten in het Land van Cuijk, waaronder Sint Anthonis, hebben besloten om gezamenlijk en met Waterschap Aa en Maas, Waterbedrijf Brabant Water, Provincie Noord-Brabant en Rijkswaterstaat Directie Limburg (de "waterpartners") een waterplan op te stellen. Het waterplan maakt duidelijk hoe de waterpartners integraal met water omgaan, welke taken en verantwoordelijkheden iedereen heeft en hoe de waterpartners structureel in de toekomst samenwerken. Het waterplan maakt integratie van waterthema's mogelijk aan het begin van (ruimtelijke) planontwikkeling en bevat een integrale lange termijnvisie en bijbehorende streefbeelden. Om de streefbeelden te halen, prioriteert het waterplan projecten en maatregelen.

Het uiteindelijke resultaat is een uitvoeringsgericht maatregelenprogramma voor de korte termijn (2008-2010) met een doorkijk naar de middellange termijn (2011-2027).

Ruimtelijke onderbouwing

"Prinsenhot"

Het waterplan werkt als een parapluplan voor andere gemeentelijke plannen waarin water een rol speelt.

Het regenwater van het nieuwe woonperceel zal ook in de toekomstige situatie niet op de riolering aangesloten worden en geheel op eigen terrein afgevoerd en geïnfiltreerd worden. Dat gebeurt door de HWA af te laten wateren op de reeds aanwezige vijver. Deze vijver is zonder folie aangelegd. Zodra de vijver haar maximale capaciteit behaalt zal deze afwateren in de tuin en eventueel op de achterliggende weilanden.



Vijver in achtertuin Hank 31

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen naar de bodem en het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Afvalwater

De rioolwaterafvoer van de nieuwe woning zal plaatsvinden in aansluiting op het vrijvervalriool in het Hank.

Door het vuilwater af te voeren naar het gemeentelijk rioolstelsel en het hemelwater vast te houden in het projectgebied zullen beide waterstromen gescheiden blijven.

Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het projectgebied te verwachten zijn.

4.7 Hinder van (agrarische) bedrijvigheid

Geurhinder agrarische bedrijvigheid

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij, een afstand in acht te worden genomen van minimaal 50 m tussen de nieuwe woningen en omliggende veehouderijbedrijven. Wanneer hieraan voldaan kan worden hoeft geen nader geuronderzoek te worden uitgevoerd. Er ligt alleen een melkrundveebedrijf in de buurt. De afstand is meer dan 100 meter. Bestaande woningen liggen op kortere afstand. Cumulatie is niet aan de orde. Het aspect zal geen belemmering vormen.

Andere bedrijvigheid

Ter voor kort was een bedrijf gelegen aan het Hank 39. De bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt en het bestemmingsplan is gewijzigd naar de functie wonen.

Conclusie

Wat betreft (geur)hinder van (agrarische) bedrijvigheid zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

4.8 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en Faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.
Beschermde natuurgebieden

Ruimtelijke onderbouwing

"Prinsenhof"

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de directe omgeving van het onderzoeksgebied aanwezig.

Er bevindt zich geen EHS of GHS binnen het onderzoeksgebied. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een voortoets of een compensatieplan.

Aanbevelingen

Hieronder worden enkele aanbevelingen gedaan waarbij het aan de initiatiefnemer is om deze al dan niet op te volgen. De aanbevelingen voor vleermuizen zijn geheel op vrijwillige basis en hebben geen gevolgen indien ze niet worden opgevolgd.

De aanbevelingen hangen direct samen met de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Indien de aanbevelingen niet in acht worden genomen, dan bestaat het risico dat de Flora- en faunawet wordt overtreden.



Vogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot en met halverwege augustus) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt.

Vleermuizen

Vleermuizen maken waarschijnlijk gebruik van de omgeving in en nabij het onderzoeksgebied.

Om te voorkomen dat vleermuizen tijdens de werkzaamheden worden verstoord, wordt aangeraden om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken (ook tijdens de bouw). Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn namelijk gevoelig voor lichtverstoring.

Indien gewenst zou tevens in het toekomstige ontwerp rekening gehouden kunnen worden met vleermuizen door verlichting te gebruiken die minder verstorend is voor vleermuizen.

Lage armaturen met wit licht die naar beneden uitstralen vormen geen belemmering voor vleermuizen en zouden gebruikt kunnen worden.

Op het huidige perceel bevonden zich twee vijvers. De grootste blijft in tact om straks te dienen bij de infiltratie van het hemelwater, zie hoofdstuk '4.6 Water'. De andere vijver is inmiddels, nadat de vissen en beplanting waren overgeplaatst naar de grote vijver, gedempt en de bouwlocatie is inmiddels bouwrijp gemaakt (zie bijgevoegde foto). De beplanting aan de rand van het perceel blijft in tact. Er is derhalve geen reden om Flora- en Faunaonderzoek te doen.



Ruimtelijke onderbouwing

"Prinsenhof"

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Blijkens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW)CHW 2010 (herziening 2016) maakt het projectgebied maakt deel uit van de Peelrand. Het is een zwak golvend dekzandlandschap dat als een hoefijzer rond het voormalige veengebied van de Peel ligt. Door het westelijk gedeelte loopt de Peelrandbreuk, die de Centrale Slenk en de Peelhorst van elkaar scheidt. Langs de breuk vindt nog steeds beweging plaats. Aan het aardoppervlak is de breuklijn hier en daar te zien als een trede in het terrein met een hoogteverschil van enkele meters. Langs de breuklijn komt kwel aan de oppervlakte (wijst). Deze natte delen vormen het brongebied van de bovenlopen van de Aa. De oostzijde van de Peelhorst wordt eveneens door een breuk begrensd. Het noordelijke gedeelte van de Peelhorst is een vlak gebied met plaatselijk dekzandruggen en bevat een gradiëntrijke overgang naar de regio Maaskant waar kwel aan de oppervlakte komt. Het westelijke gedeelte van de Peelrand bestaat uit het open beeklandschap van de Aa. De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen. De oude dorpen liggen in een wijde boog rond het voormalige hoogveengebied. Het oude zandlandschap rond Stiphout met bolle akkers, beemden, hakhoutbosjes en -wallen is een voorbeeld van dergelijke oude ontginningen. Op verschillende plaatsen zijn in de beekdalen restanten van vloeisystemen aangetroffen. De boeren gebruikten de randen van de Peel om hun vee te weiden, om strooisel te winnen voor de potstallen en om, op bescheiden schaal, turf te steken. In de loop van de afgelopen 1000 jaar werd er vanuit deze dorpen steeds verder geknabbeld aan de randen van het veen. Karakteristiek zijn de vele kloostercomplexen, kerken en processieparken. Tussen de oude dorpen en het Peelgebied liggen jonge ontginningen en boscomplexen uit de negentiende en twintigste eeuw. In deze randzone ontstonden nieuwe dorpen als Odiliapeel en Venhorst. Met het in cultuur nemen van deze 'woeste gronden' werd ook de waterhuishouding steeds verder gereguleerd. Bestaande beken werden rechtgetrokken en stroomopwaarts verlengd en er zijn tal van nieuwe waterlopen gegraven. Bij Mill ligt een deel van de Peel-Raamstelling, bestaande uit het Defensiekanaal, inundatieterreinen en diverse kazematten. Het westelijke gedeelte van de Peelrand is na de Tweede Wereldoorlog sterk verstedelijkt. Hier liggen grote plaatsen als Helmond, Deurne, Uden, Oss, Someren, Gemert en Heesch. Het oostelijk gedeelte van de Peelrand wordt gekenmerkt door kleine dorpen als Schaijk, Mill, Wanroij, Sint Anthonis en Overloon. De infrastructuur wordt hier bepaald door enkele regionale wegen.

Cultuurhistorisch belang

De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Enkele kastelen, diverse kloosters en de Peel-Raamstelling verlenen het gebied extra cultuurhistorische betekenis.

Ontwikkelingsstrategie

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio;
2. De cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor het cultuurhistorisch landschap: "Oud zandlandschap bij Stiphout" (ook deels in gebiedspaspoort Kempen);

Ruimtelijke onderbouwing

"Prinsenhot"

3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: "Peelhorst Oost" en "Dekzandeiland Asten-Deurne";
4. Aandacht voor behoud en herstel van het voor Brabant unieke verschijnsel wijst. Dit kan door bij de inrichting en het beheer in het buitengebied rekening te houden met het aspect wijst en met de zichtbaarheid in het landschap

De bouw van een woning in en bestaand concentratiegebied tast het cultuurhistorisch belang in de Peelrand niet aan.

Archeologie

Blijkens de archeologische beleidskaart van de gemeente Sint Anthonis kent het gebied aan het Hank een zeer lage archeologische verwachting. Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2013" kent dan ook geen dubbelbestemming.

5 ECONOMISCHE ASPECTEN

De voorgestane ontwikkeling is een particulier initiatief. De aanleg en exploitatie ervan zullen voor de gemeente Sint Anthonis geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.