

Ruimtelijke onderbouwing
Splitsing woonboerderijen Egyptischedijk 12 en 22
Gemeente Bladel
Definitief



Ruimtelijke onderbouwing
Splitsing woonboerderijen Egyptischedijk 12 en 22
Gemeente Bladel
Definitief

Rapportnummer: 211X03693.053867_1

Datum: 17 september 2009

Contactpersoon opdrachtgever: De heer Box

Projectteam BRO: Arjan van Dooren, Gineke Schalken, Eveline Kramer

Trefwoorden: Boerderijsplitsing, Egyptischedijk 12 en 22, Bladel

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte (4)

Beknopte inhoud: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van splitsing
tweetal woonboerderijen aan de Egyptischedijk 12
en 22

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	3
2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Ligging plangebied	5
2.3 Beschrijving huidige situatie	5
2.4 Projectprofiel	6
2.5 Vigerend bestemmingsplan	6
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid	15
4. MOTIVERING	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Bodemkwaliteit	17
4.3 Bedrijven en milieuzonering	17
4.4 Geurhinder	18
4.5 Geluid	18
4.6 Luchtkwaliteit	19
4.7 Externe veiligheid	20
4.8 Kabels en leidingen	20
4.9 Waterparagraaf	21
4.10 Flora- en faunaonderzoek	24
4.11 Archeologie, cultuurhistorie en landschap	24
4.12 Economische uitvoerbaarheid	27
5. CONCLUSIE	29

BIJLAGE



Fig. 1. Aanduiding ligging plangebied (Egyptischedijk 12 en 22 te Bladel)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De heer Box is voornemens om de twee bestaande woonboerderijen aan de Egyptischedijk 12 en 22 te Bladel te splitsen. De percelen behoren tot het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998 1^e herziening 2002'. De realisatie van de twee boerderijsplitsingen is echter in strijd met de regels (voorschriften) die volgens het vigerende bestemmingsplan op de percelen van toepassing zijn. Een bouwvergunning kan daarom alleen verleend worden als ontheffing wordt verleend van het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente Bladel is reeds gestart met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het gehele buitengebied. Nieuwe ontwikkelingen c.q. initiatieven kunnen hierin meegenomen worden, mits een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd. Onderhavig rapport betreft de ruimtelijke onderbouwing om de boerderijsplitsing aan de Egyptischedijk 12 en 22 juridisch – planologisch mogelijk te maken.

1.2 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige en toekomstige situatie beschreven; hiermee wordt een beeld verkregen van het project waarvoor vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan wordt gevraagd. Hoofdstuk 3 geeft de beleidskaders aan waarbinnen het project is geformuleerd. De milieuaspecten die van toepassing zijn voor het project staan beschreven in het vierde hoofdstuk. De motivatie om ontheffing te verlenen is samengevat weergegeven in hoofdstuk 5.



Fig. 2. Woonboerderij, Egyptischedijk 12 te Bladel

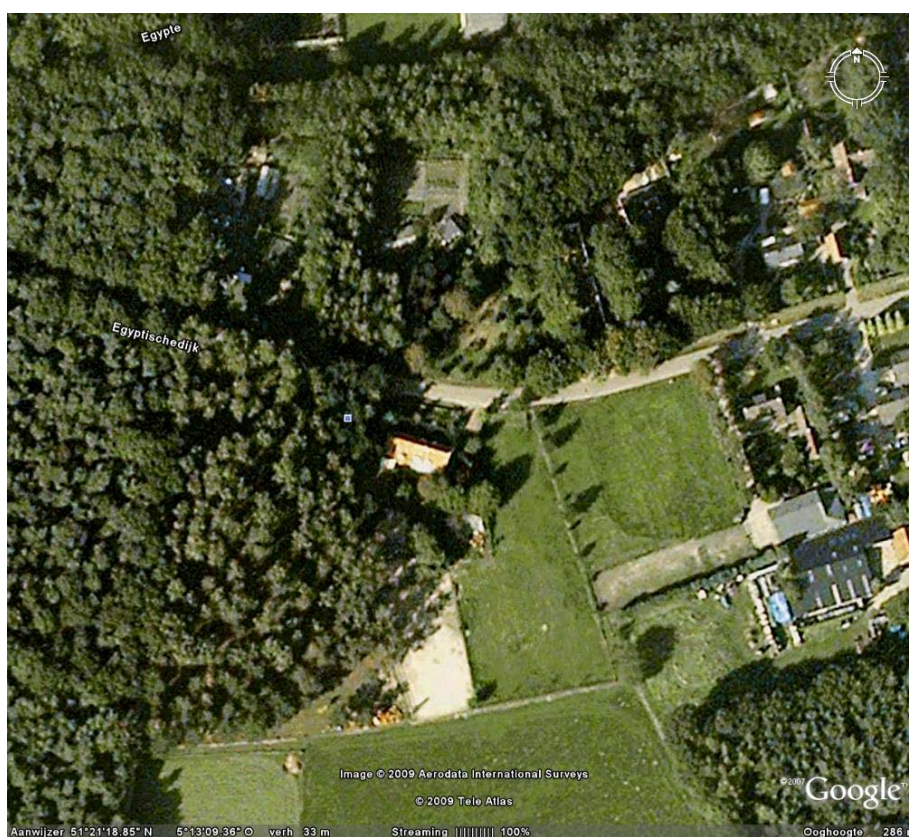


Fig. 3. Woonboerderij, Egyptischedijk 22 te Bladel

2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Allereerst wordt het plangebied afgebakend en beschreven. Daarna wordt ingegaan op de geldende bestemming in het plangebied.

2.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Egyptische 12 en 22 te Bladel (gemeente Bladel). Beide percelen zijn gelegen in het buitengebied van Bladel.

De Egyptischedijk 12 staat kadastraal bekend als gemeente Bladel, sectie K, nummer 536. De Egyptischedijk 22 staat kadastraal bekend als gemeente Bladel, sectie K, nummer 657.

2.3 Beschrijving huidige situatie

Omgeving

De omgeving van de Egyptischedijk 12 heeft een gemengd karakter. Ten noorden van het perceel zijn enkele sportvelden (Sportpark Smagtenbocht) gelegen, ten oosten een bosgebied met een recreatievoorziening en ten zuidwesten enkele agrarische gronden.

De omgeving van de Egyptischedijk 22 wordt aan de noordkant gekenmerkt door bossage en enkele woningen. Aan de oost- en zuidkant zijn agrarische gronden gelegen en aan de westkant wordt de omgeving van het plangebied gekenmerkt door een bosgebied.

Plangebied

Op het perceel Egyptischedijk 12 is een vrijstaande langgevel kortwoonboerderij gelegen (bouwjaar 1956) omgeven door agrarische gronden, bomen en enkele kleine bijgebouwen.

Op het perceel Egyptischedijk 22 is een vrijstaande langgevel woonboerderij uit 1949 gelegen met enkele bijgebouwen.

2.4 Projectprofiel

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het splitsen van de woonboerderijen aan de Egyptischedijk 12 en 22. De splitsing van de woonboerderijen zal intern plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing. Het karakteristieke van de tweetal boerderijen zal daardoor aan de buitenzijde grotendeels gehandhaafd blijven evenals het omliggende bestaande groen.

2.5 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied 1998 1^e herziening 2002'. Op 26 september 2002 heeft de gemeenteraad van de gemeente Bladel het bestemmingsplan vastgesteld.

Voor het plangebied (Egyptischedijk 12 en 22) is de bestemming 'Woningen' met de aanduiding 'Woonboerderij' van toepassing.

Bestemming 'Woningen'

De gronden die zijn aangewezen voor 'woningen' (plankaart 2) zijn bestemd voor:

1. woondoeleinden ter plaatse van de woning met bijbehorend bebouwd erf tot maximaal 1.500 m² en bij als zodanig op de plankaart aangegeven woonboerderij tot maximaal 3.000 m³, met dien verstande dat bestaand gebruik met een grotere omvang mag worden voortgezet en dat bestaande woningen op hun huidige plaats gehandhaafd mogen worden;
2. recreatiewoningen indien als zodanig op de plankaart aangegeven;
3. aan huis gebonden beroepen;
4. activiteiten zoals bedoeld in de staat van niet-agrarische bedrijven/functies onder de kop 'staat van woningen in combinatie met andere bedrijvigheid/functies', tot de daar genoemde maximale oppervlakte van 100 m², tenzij in de hier genoemde staat anders is aangegeven, mits de functie woondoeleinden ter plaatse de hoofdfunctie blijft vormen.

Boerderijsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het splitsen van een (1) bestaande woning in de bestemming 'woningen' bij:

- beëindiging van een agrarisch bedrijf en;
- bij een woning welke is aangeduid als ' woonboerderij', voorzover gelegen binnen de aanduiding 'kernranden, linten en clusters' of;
- bij een woning welke is aangeduid als woonboerderij, voor zover deze is voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol';

met dien verstande dat:

- de splitsing is toegelaten indien dit noodzakelijk is voor het behoud van de cultuurhistorische waarden. Hierover dient advies bij de Heemkundekring / Monumentencommissie te worden ingewonnen;
- een goede landschappelijke inpassing verzekerd is;
- de bestaande woning niet wordt vergroot en het agrarisch voorkomen gehandhaafd blijft;
- beide woningen na splitsing elk een inhoud hebben van tenminste 350 m³ dienen te bezitten;
- de inhoud van de bestaande woning (hoofdgebouw) door de splitsing niet mag worden vergroot;
- voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden afgebroken tot een oppervlakte van maximaal 90 m² per woning resteert, tenzij de bedrijfsbebouwing cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden bezit, in welk geval deze bedrijfsbebouwing als bijgebouw in stand mag worden gehouden;
- er geen milieuhygiënische bezwaren bestaan;
- er geen nadelige gevolgen mogen optreden voor ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- er voldaan wordt aan de eisen van de Wet geluidhinder;
- splitsing van woningen, die reeds zijn vergroot zoals bedoeld in artikel 3.2.9 is niet toegestaan.

Afwijking bestemmingsplan

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen de gestelde kaders van het vigerend bestemmingsplan. Het plangebied (Egyptischedijk 12 en 22) is namelijk niet gelegen binnen de zone 'kernranden, linten en clusters'. Daarnaast worden de panden in het vigerend plan niet als cultuurhistorisch waardevol gezien.

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het project gemotiveerd. Gekeken wordt hoe het project past binnen de randvoorwaarden van beleid.

3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte¹ wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Met het beleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

¹ De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

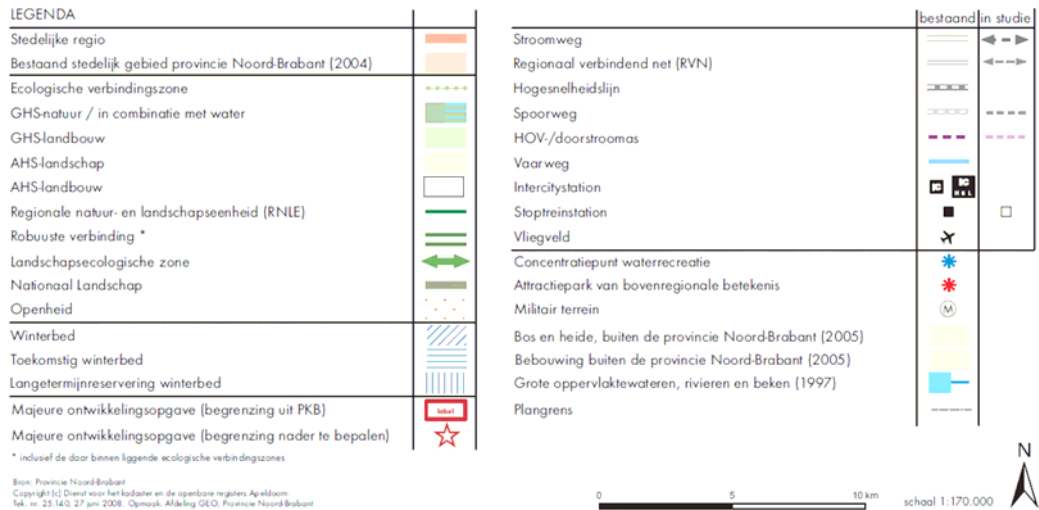
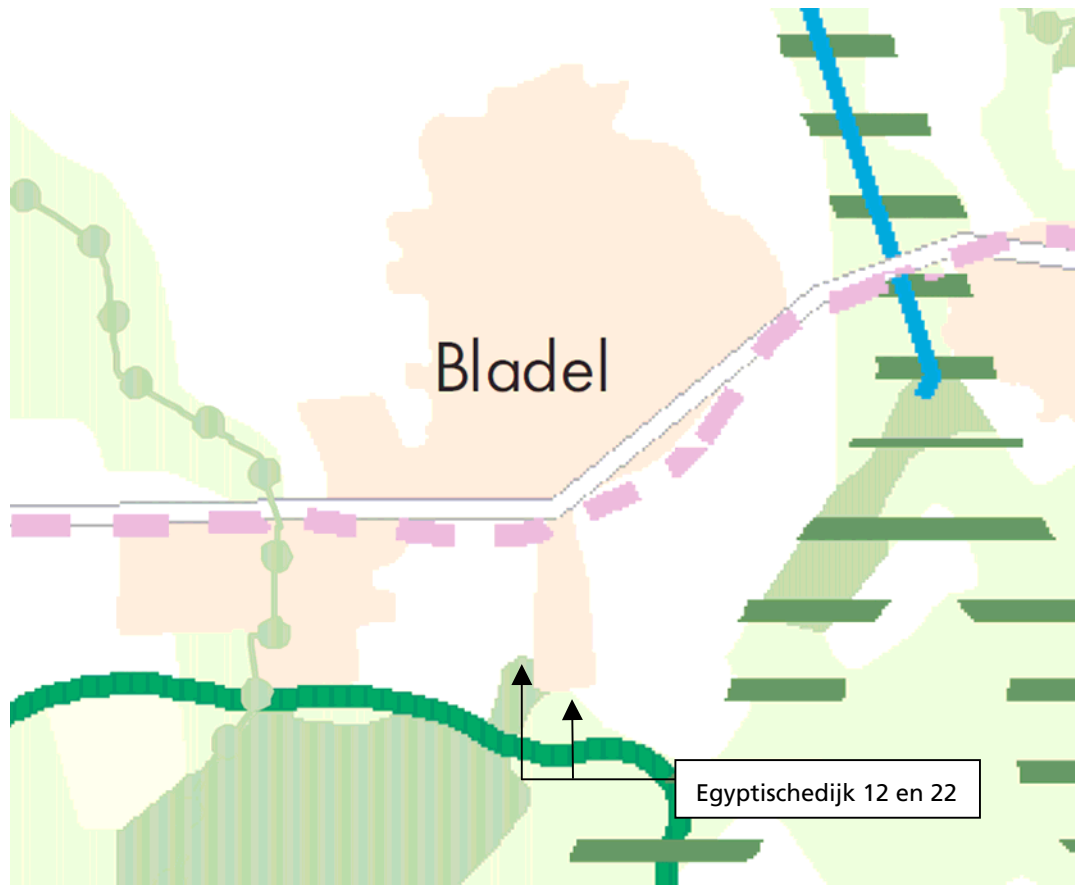


Fig. 4. Uitsnede plankaart Interim structuurvisie, provincie Noord-Brabant

Doorwerking in dit ruimtelijk plan

Het plangebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen hier samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en regels die het rijk stelt. De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden.

Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad. Onderliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in deze punten.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

(interim) Structuurvisie ruimtelijke ordening en paraplunota

Het ruimtelijke ordeningsbeleid van de provincie is sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) vervat in de 'Interimstructuurvisie' en de 'Paraplunota'.

Interimstructuurvisie ruimtelijke ordening

De Interimstructuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook is hierin opgenomen hoe op hoofdlijnen het beleid wordt uitgevoerd. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Paraplunota ruimtelijke ordening. De structuurvisie bevat de visie op het provinciaal ruimtelijk beleid, geeft een overzicht met provinciale belangen en benoemt de hoofdlijnen van het beleid. Het Streekplan 2002 heeft hiervoor als basis gediend.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren.
4. zonerings van het buitengebied;

5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Het plangebied is in de visie aangeduid als AHS-landbouw. De AHS-landbouw omvat de meest pure landbouwproductiegebieden. De natuurwaarden en de daarmee samenhangende landschapswaarden die in deze gebieden voorkomen, zijn algemeen van aard. Uit de externe bescherming van het buitengebied vloeit voort dat de ruimte voor uitbreiding van steden en dorpen, de aanleg en uitbreiding van bedrijventerreinen en de aanleg en (fysieke) aanpassing van niet-recreatieve infrastructuur in beginsel alleen kan worden gevonden in de zone AHS-landbouw.

Paraplunota ruimtelijke ordening

De Paraplunota ruimtelijke ordening is een uitwerking van het beleid uit de Interimstructuurvisie en omvat alle beleidsdocumenten, zoals de uitwerkingsplannen en reconstructieplannen.

In de Paraplunota is het plangebied eveneens aangeduid als AHS-landbouw overig. Hiervoor gelden dezelfde uitgangspunten zoals gesteld in de interimstructuurvisie.

Ten aanzien van het toevoegen van een burgerwoning in het buitengebied geeft de nota aan dat nieuwbouw in beginsel niet is toegestaan, evenmin als toevoeging van burgerwoningen door bouwkundige aanpassing (voorheen genoemd: splitsing) van gebouwen. Toevoeging van burgerwoningen door bouwkundige aanpassing van bestaande boerderijgebouwen is echter wel toegestaan, omdat dit kan bijdragen aan het behoud van de voor het buitengebied kenmerkende boerderijgebouwen. Hiervoor dient te worden voldaan aan de Wet geurhinder.

Reconstructieplan Beerze - Reusel

In het kader van de 'revitalisering van het landelijk gebied' zijn op de zandgronden van Noord-Brabant reconstructieplannen opgesteld. Reconstructieplannen kennen een doorwerking naar het gemeentelijke beleid. In het reconstructieplan Beerze - Reusel is het buitengebied gezoneerd. Uitgangspunt is dat de ligging van de intensieve veehouderij meer wordt afgestemd op de natuurlijke randvoorwaarden en op andere functies.

De gemeente Bladel is in een aantal verschillende zones verdeeld. De integrale zoning voor de intensieve veehouderij is een verplicht onderdeel van het reconstructieplan (Reconstructiewet, artikel 11). De Reconstructiewet bepaalt dat het reconstructiegebied moet worden ingedeeld in drie typen gebieden met ieder een eigen regime wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij: landbouwontwikkelingsgebieden, extensiveringsgebieden en verwevingsgebieden. Deze gebiedsindeling wordt de integrale zoning genoemd.

De Egyptischedijk 12 valt binnen de integrale zone 'Verwevingsgebied'. Dit gebied is gericht op verweving van de functies landbouw, wonen en natuur.

De Egyptischedijk 22 valt binnen de zone mogelijkheden voor intensieve recreatie.

Nota Buitengebied in ontwikkeling

Met de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' hebben Gedeputeerde Staten invulling gegeven aan de wens uit de praktijk om de mogelijkheden te verkennen om het platteland te verbeteren en hiervoor ruimte te geven.

Het Brabantse platteland is in ontwikkeling. Door economische omstandigheden stoppen veel agrariërs met hun bedrijf, maar er zijn er ook die op zoek gaan naar een nieuwe of nevenfunctie. Het zoeken naar inkomsten voor de agrarische sector is essentieel voor behoud en beheer van het Brabantse platteland. De nota schetst de ruimtelijke kaders voor zowel stoppende agrariërs als voor agrariërs die zoeken naar een nevenfunctie, maar ook voor particulieren die over een voormalige agrarische bedrijfslocatie beschikken.

De bebouwingsconcentraties - waartoe ook de kernrandzones behoren – hebben een bijzondere plek gekregen. Gedeputeerde Staten vinden het belangrijk dat het platteland en het overgangsgebied tussen het buitengebied en de bebouwde kom voor de Brabanders aantrekkelijk blijven. De landbouw, maar ook de natuur en recreatie hebben daarin een belangrijke plaats. Het zoeken naar nieuwe mogelijkheden in de bebouwingsconcentraties zal dan ook vooral gaan over het zoeken naar een balans tussen functie en omgeving. Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat voorop.

Hoofdbeleidslijn betreft dat er geen burgerwoningen aan het buitengebied toegevoegd mogen worden. Uitzondering wordt gemaakt ten aanzien cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Indien de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zich qua omvang leent voor splitsing en behoud van de bebouwing anderszins niet haalbaar is, kan worden overwogen tot splitsing van het gebouw ten behoeve van de realisering van maximaal twee woningen.

Uitwerkingsplan / Regionaal Structuurplan Zuidoost-Brabant

Het Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant is in samenwerking met het SRE en de afzonderlijke gemeenten opgesteld en met belangenorganisaties besproken. Het betreft een uitwerking van het Streekplan 'Brabant in Balans'.

Kenmerkend voor Zuidoost-Brabant zijn de dekzandruggen en dekzandwelingen, de beekdalen en de peelrandbreuk. Maar ook vormt de regio de economische brainport van Nederland. Deze elementen vormen de basis van het landschappelijk raamwerk in het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld (DRS).

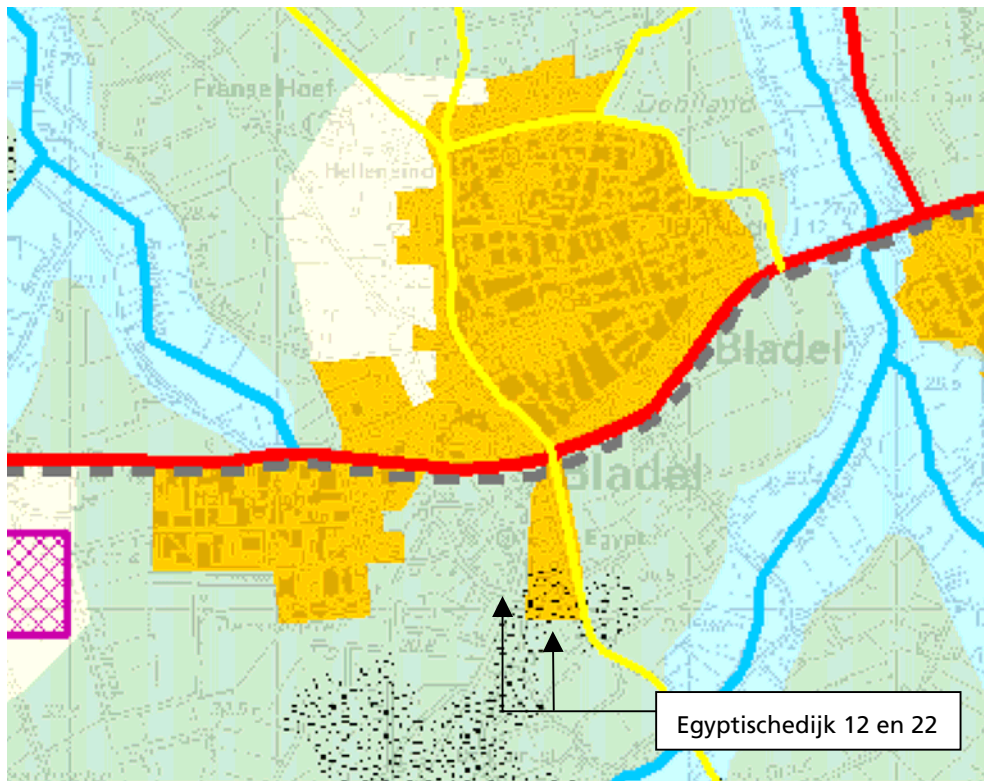


Fig. 5. Uitsnede plankaart Regionaal Structuurplan Zuidoost-Brabant

Daarnaast zijn de infrastructuur en het landgebruik geïnventariseerd en gewaardeerd. Bij de ruimtevraag voor woningbouw en bedrijventerrein dient hiermee rekening te worden gehouden. De verschillen tussen de groene en de stedelijke gebieden in de regio worden versterkt. Ook zullen de noord-zuid gerichte landschappelijke hoofdstructuren in de regio verder worden ontwikkeld. Daarbij is gezocht naar een sterke samenhang met de grote economische ambities in Zuidoost Brabant.

Het plangebied is in het uitwerkingsplan aangeduid als landschapsbeheer. Het beleid is hier gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm, zoals die is aangegeven op de basisstructuurkaart van Noord-Brabant. Het beleid voor deze gebieden krijgt verder inhoud in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied (zie Reconstructieplan).

Doorwerking in dit ruimtelijk plan

Boerderijsplitsing komt rechtstreeks voor in het provinciaal beleid. In de paraplunota is beschreven dat toevoeging van burgerwoningen door bouwkundige aanpassing (splitsing) van bestaande boerderijgebouwen is toegestaan, omdat dit kan bijdragen aan het behoud van de voor het buitengebied kenmerkende boerderijgebouwen. Randvoorwaarden hiervoor betreft dat de ontwikkeling voldoet aan de Wet geurhinder. Dit is voor het plangebied voor beide percelen van toepassing (zie hoofdstuk 4). Een woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

Daarnaast geeft de 'Nota Buitengebied in Ontwikkeling' aan dat het mogelijk is om cultuurhistorische waardevolle bebouwing in het buitengebied op te splitsen. Dit is mogelijk indien de bebouwing zich qua omvang leent voor splitsing en behoud van de bebouwing anderszins niet haalbaar is.

3.4 Gemeentelijk beleid

Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bladel

Op 18 september 2008 heeft de gemeenteraad van Bladel de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties vastgesteld. Deze gebiedsvisie is een uitwerking van de provinciale beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'. De nota omvat een gebiedsgerichte visie, die benut kan worden als ontwikkelingskader voor concrete initiatieven. Het doel van deze beleidsnota is een ontwikkelings- en toetsingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven, in bebouwingsconcentraties. De visie dient hierbij als inspiratie-, ontwikkelings- en toetsingskader voor specifieke verzoeken, welke via een aparte planologische procedure kunnen worden afgewikkeld. Het plangebied (beiden percelen) is niet binnen een bebouwingsconcentratie gelegen.

Gebiedsvisie intensief recreatief gebied Bladel

Op 18 september 2008 heeft de gemeenteraad van Bladel de gebiedsvisie intensief recreatief gebied Bladel vastgesteld. Deze beleidsnotitie omvat een gebiedsgerichte visie, die benut kan worden als ontwikkelingskader voor concrete initiatieven. De visie dient als inspiratie-, ontwikkelings- en toetsingskader voor specifieke verzoeken. Het perceel aan de Egyptischedijk 12 is niet binnen de intensieve recreatieve zone gelegen. Het perceel aan de Egyptischedijk 22 ligt wel binnen deze zone.

Doorwerking in dit ruimtelijk plan

Het gemeentelijk beleid maakt het splitsen woonboerderijen niet direct mogelijk. Uit het bovenstaande kan opgemaakt worden dat het plangebied niet binnen een bebouwingsconcentratie is gelegen. Omdat het plangebied niet binnen een bebouwingsconcentratie valt, is het provinciaal beleid van toepassing (zie paragraaf 3.4). Wel is er sprake van het behouden van een tweetal cultuurhistorisch waardevolle boerderijen die karakteristiek zijn voor de gemeente Bladel en specifiek voor de omgeving van de Egyptischedijk. Behoud van deze bebouwing is mogelijk door het toestaan van een interne splitsing van de woonboerderijen. Daarnaast levert het initiatief geen belemmering op ten aanzien van recreatieve activiteiten. Door het behoud van de karakteristieke panden wordt een bijdrage geleverd aan de identiteit van de streek en kan daarmee ook een impuls zijn voor (nieuwe) recreatieve activiteiten.

4. MOTIVERING

4.1 Inleiding

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige haalbaarheid beschreven. Hierbij worden de volgende thema's belicht: bedrijven en milieuzonering, verkeerslawaaï, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, archeologie, externe veiligheid, flora- en fauna onderzoek en kabels en leidingen.

Naast de milieuaspecten wordt inzicht gegeven in de overige ruimtelijke aspecten, zoals een waardentoets, financiële haalbaarheid van het plan en de programmatische en stedenbouwkundige uitgangspunten.

4.2 Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van functiewijziging en herinrichting vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de splitsing van een tweetal woonboerderijen (Egyptischedijk 12 en 22). Bij beiden ontwikkelingen is alleen sprake van een interne verbouwing. De bestaande woonfunctie blijft gehandhaafd en wordt alleen uitgebreid. Er vinden geen graafwerkzaamheden in de grond plaats. Een bodemonderzoek is dan niet noodzakelijk.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten². Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering (afstand) tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Omdat er met het initiatief wordt voorzien in de splitsing van een tweetal woonboerderijen hebben hinderzones van eventuele omliggende bedrijven invloed op de ontwikkeling. In de directe omgeving van het plangebied (Egyptischedijk 12 en 22) zijn geen relevante bedrijven gevestigd. Onderliggend initiatief vormt daarmee geen belemmering voor de omliggende bedrijvigheid en andersom.

4.4 Geurhinder

Per 1 januari 2007 is de nieuwe wet 'Geurhinder en veehouderij' in werking getreden. Een woning is een geurhindergevoelig object in de zin van deze wet. Volgens deze wet moet inzicht verkregen worden in de omliggende veehouderijbedrijven. De veehouderijbedrijven hebben te maken met verplichte afstanden tot bebouwing, in verband met het veroorzaken van stankhinder.

In en nabij het plangebied komen geen agrarische bedrijven voor die een belemmering vormen voor geurgevoelige objecten, zoals woningen. De voorgenomen ontwikkeling, splitsing tweetal woonboerderijen, vormt geen belemmering voor de omliggende agrarische bedrijvigheid. Een goed woon- en leefklimaat wordt hiermee gegarandeerd.

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder (WGH) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek³ uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

³ Akoestisch onderzoek wegverkeer bouwplan Egyptischedijk 12 en 22 te Bladel, K+ adviesgroep, 6 augustus 2009

Conclusie

De voorkeursgrenswaarden worden op de gevels van de woning Egyptischedijk 22 niet overschreden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt als gevolg van de Egyptischedijk overschreden op de voorgevel van de woning Egyptischedijk 12 met 1 dB. Aangezien het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde stuit op overwegende bezwaren van praktische, stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard zal bij het vaststellen van het bestemmingsplan buitengebied een hogere grenswaarde worden vastgesteld.

4.6 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

Eén van de categorieën die is vastgelegd is de bouw van 1500 woningen. De splitsing van twee bestaande woonboerderijen valt binnen deze categorie, die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit houdt in dat de ontwikkeling

NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit zodat toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege kan blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt voor de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering.

4.7 Externe veiligheid

Er zijn uiteenlopende risico's waaraan men in de dagelijkse leefomgeving bloot kan staan. Het betreft hierbij onder meer risico's van gevaarlijke stoffen in bedrijven en bij transport van deze stoffen. Deze risico's zijn verbonden aan een bepaalde plaats. Voor het transport zijn dat de wegen, het spoor, de waterwegen en de buisleidingen. Vooral bij nieuwe woningbouwontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden.

Inrichtingen niet-categoriaal

In en nabij het plangebied komen geen Bevi-inrichtingen voor.

Transport

In en nabij het plangebied loopt geen route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en/of via een buisleiding.

Vaarwegen

In en nabij het plangebied loopt geen route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water.

Spoorwegen

In en nabij het plangebied loopt geen route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen ontwikkeling (boerderijsplitsing).

4.8 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten, hoogspanningslijnen, hoogspanningskabels, warmwaterleidingen e.d. kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken dient de leidingbeheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden. In en nabij het plangebied zijn voor zover bekend geen hoogspanningskabels, transportleidingen o.i.d. in de grond aanwezig. Daarnaast is alleen sprake van een interne verbouwing.

4.9 Waterparagraaf

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij elke ruimtelijke ontwikkeling. Sinds 2003 is de waterparagraaf een verplicht onderdeel van elke ruimtelijke onderbouwing.

Beleidskader en samenwerking met de waterbeheerder

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord Brabant, het Waterbeheersplan van waterschap de Dommel, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. In deze beleidsbrief worden analoog aan de bekende drietrapsstrategieën de volgende pijlers genoemd:

- aanpak bij de bron: het voorkomen van verontreiniging van regenwater;
- regenwater vasthouden en bergen;
- regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren;
- integrale afweging op lokaal niveau.

Provincie Noord-Brabant

Het provinciale beleid richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Vijf hoofdthema's vormen de kern van het beleid:

- het realiseren van een duurzame watervoorziening;
- het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie;
- het verbeteren van de waterkwaliteit;
- het inrichten van waterlopen met het oog op de versterking van natuurwaarden;
- het anders omgaan met water in bebouwd gebied.

Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de gemeente Bladel. In het (tweede) integraal waterbeheerplan van het waterschap zijn met name het beleid en de actiepunten voor de periode van 2001-2006 vastgelegd.

Tevens wordt een doorzicht gegeven naar 2018. In het waterbeheersplan wordt uitgegaan van het streven naar duurzaam, integraal waterbeheer.

Het waterbeheer is gericht op het behoud van gebruiksmogelijkheden op de lange termijn, zowel voor wat betreft de kwaliteit als de kwantiteit van het water. Belangrijke thema's zijn:

- ruimte voor water;
- water als ordenend principe;
- duurzaam stedelijk waterbeheer;
- de relaties tussen het watersysteem en de waterketen.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd, conform het beleidsuitgangspunt 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-) water wordt niet wenselijk geacht. Op dit moment ligt het Ontwerp- Waterbeheerplan van het waterschap ter inzage. De vaststelling geschiedt eind 2009. Dit waterbeheerplan beschrijft hoe het waterschap, samen met andere partijen, invulling wil geven aan het waterbeheer in het stroomgebied van de Dommel. Het plan heeft een looptijd van 2010 tot en met 2015. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten. Aan de basis van dit waterbeheerplan staan de waterprogramma's. Deze kwamen in 2007-2008 in samenwerking met andere overheden en belangenpartijen tot stand.

In het waterbeheerplan wordt een zestal hoofdthema's uitgewerkt:

- Droge voeten; vooral gericht op het inrichten van gestuurde waterbergingsgebieden, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. Voor beekdalen wordt deze overstromingsnorm niet toegepast.
- Voldoende water, ten behoeve van dit thema stelt het waterschap de plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vast. Natuurlijk water; de inrichting en het beheer van watergangen zal gericht zijn op het halen van de ecologische doelen uit de KRW en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Schoon water, hierbij wordt doorgedaan met het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen. Het waterschap neemt bron- en effectgerichte maatregelen om kwetsbare gebieden te beschermen.
- Schone waterbodems; hierbij worden waterbodems aangepakt in samenhang met beek- en kreekherstel.

- Mooi water; waarbij wordt gericht op de (belevings)waarde van water voor de mens.

Binnen deze kerntaken is een tweetal onderwerpen naar voren geschoven als onderwerpen met een hoge prioriteit; namelijk het voorkomen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem van Natura2000 gebieden.

Gemeente Bladel

De gemeente Bladel heeft in 2000 een waterplan opgesteld (Stedelijk Waterplan Bladel, op weg naar een duurzaam watersysteem). In dit plan is een begrenzing opgenomen voor de betrokken gebieden. Uit deze begrenzing is gebleken dat dit plan alleen betrekking heeft op de stedelijke gebieden van de gemeente Bladel). Voor het landelijke (buiten)gebied heeft de gemeente Bladel er voor gekozen om het beleid van waterschap de Dommel te volgen.

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland behoort de bodem van het perceel Egyptischedijk 12 tot de veldpodzolgronden. Het perceel heeft een gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) tussen de 60 en 80 cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand ligt tussen de 180 en 200 cm beneden maaiveld.

Volgens de Bodemkaart van Nederland behoort de bodem van het perceel Egyptischedijk 22 tot de Vorstvaaggronden. Het perceel heeft gemiddeld de hoogste grondwaterstand (GHG) tussen de 60 en 80 cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand ligt tussen de 160 en 180 cm beneden maaiveld.

Oppervlaktewater

Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van de Groote Beerze, een laaglandbeek die ontspringt op het Kempisch Plateau. De Groote Beerze stroomt circa 1.400 meter ten oosten van de initiatieflocatie. Op circa 1300 meter ten westen van het plangebied ligt een visvijver. Overig (noemenswaardig) oppervlaktewater is niet in de omgeving aanwezig.

Riolering

De huidige bebouwing op het terrein is aangesloten op het rioolstelsel

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

Het initiatief voorziet niet in een toe- of afname van verharding. De verharding blijft hetzelfde. Dat betekent dat er feitelijk niets verandert t.a.v. de huidige situatie. Het hemelwater blijft afgekoppeld van het vuile- of huishoudelijke afvalwater. Het huishoudelijke afvalwater zal via het riool worden afgevoerd. Naar verwachting heeft

de ontwikkeling dan ook geen negatief effect op de waterkwaliteit in het keurbeschermingsgebied.

Conclusie

Doordat er feitelijk geen extra verharding wordt toegevoegd in het plangebied heeft de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve invloed op de waterhuishouding. Gezien de ligging van het plangebied mogen geen uitlogende materialen worden gebruikt voor de af te koppelen (dak)oppervlakken.

4.10 Flora- en faunaonderzoek

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de **Natuurbeschermingswet** van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de **Flora- en faunawet** (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op:

- de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld;
- de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld;
- de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten.

Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op een tweetal boerderijsplitsingen aan de Egyptischedijk 12 en 22. Er is alleen sprake van een interne verbouwing. Aantasting van de flora- en fauna in de directe omgeving is daardoor niet aan de orde.

4.11 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

Archeologie

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 is de verantwoordelijkheid ten aanzien van het bodemarchief gedecentraliseerd naar de gemeente. De provincie Noord-Brabant blijft hierbij bestemmingsplannen (en ontheffingen hierop) toetsen op archeologie en cultuurhistorie, maar gaat er daarbij wel vanuit dat de gemeente zijn eigen taak naar behoren zelfstandig zal uitvoeren.

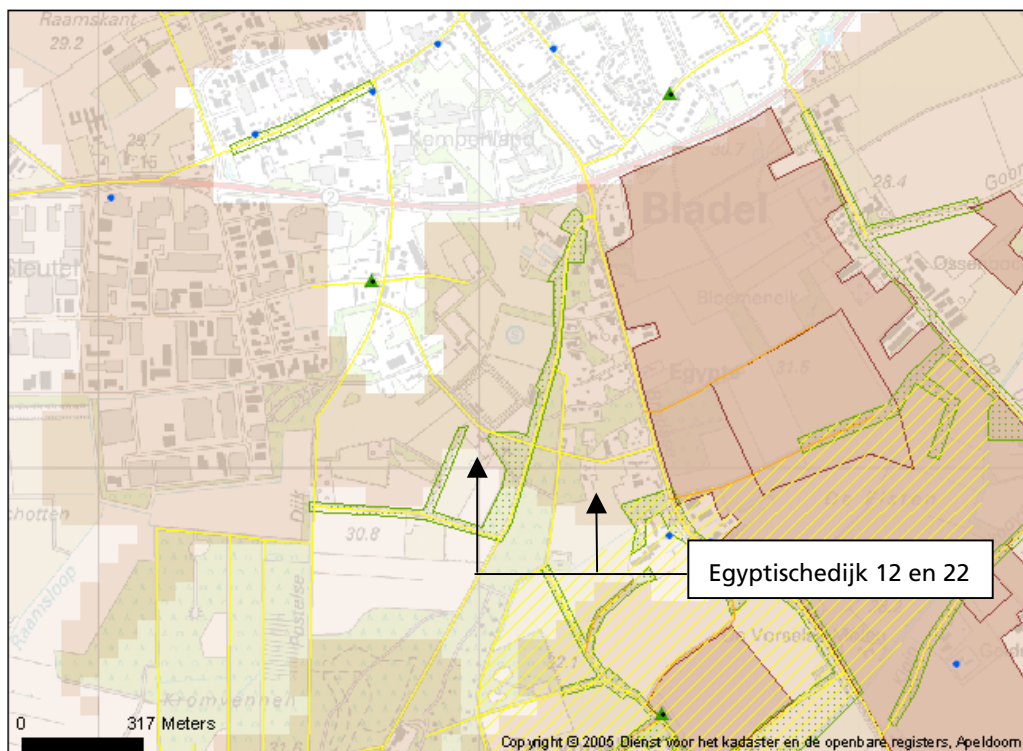
Het plangebied (Egyptischedijk 12 en 22) is gelegen binnen een gebied met een archeologische verwachtingswaarden. Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op een interne verbouwing van een tweetal boerderijen (boerderijsplitsing). Hierdoor zullen de gronden niet aangetast worden, evenals eventuele aanwezige archeologische resten in de bodem.

Cultuurhistorie en Landschap

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant bestaan de randen van het perceel aan de Egyptischedijk 12 uit historisch groen (bos, houtwallen e.d.). Uit het oogpunt van cultuurhistorie staat behoud van dit groen voorop. De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op een boerderijsplitsing (alleen inpandige verbouwing). Hierdoor zal het omliggende groen niet aangetast worden en geheel in tact blijven.

Op de Inventarisatielijst Cultuurhistorische panden van de gemeente Bladel is het pand aan de Egyptischedijk 12 aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. In het kader van de woningsplitsing is een rapportage⁴ opgesteld betreffende de cultuurhistorische waarde van het pand. Uit de rapportage blijkt dat de boerderij cultuurhistorisch en stedenbouwkundig waardevol is als onderdeel van de naoorlogse bebouwing van de buurtschap Egypte, gelegen ten zuiden van Bladel. Voorts is het gebouw architectuurhistorisch waardevol vanwege de grote gaafheid van de hoofdvorm en de redelijke gaafheid van de detailleringen. Het woonhuis is intern grondig vernieuwd. Hierbij is wel de oude gevelindeling gehandhaafd en ook het oude materiaal (de kozijnen) is bewaard gebleven. Dat de oorspronkelijke roedenverdeling ontbreekt, doet echter afbreuk aan het exterieur van de boerderij. Het bedrijfsgebouwe daarentegen is nog zoals oorspronkelijk. Alleen de afhang aan de achterzijde heeft een andere invulling gekregen, maar dit is vanaf de straat niet waarneembaar en zodoende van ondergeschikt belang. De boerderij is tenslotte beeldbepalend gelegen aan de Egyptischedijk.

⁴ Redengevende omschrijving boerderij, Egyptischedijk 12 te Bladel, drs. Elke de Rooij



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- ▨ Zeer hoog
- ▨ Hoog
- ▨ Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

-
-
- ↔

Archeologische Monumenten

Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Topografie

Fig. 6. Cultuurhistorische Waardenkaart, provincie Noord-Brabant

Voor de Egyptischedijk 22 is een rapportage⁵ opgesteld om te onderzoeken of het betreffende pand cultuurhistorisch waardevol betreft. Uit de rapportage blijkt dat de boerderij als cultuurhistorisch en stedenbouwkundig waardevol te beschouwen is als onderdeel van de naoorlogse bebouwing van het bosrijke gebied ten zuiden van Bladel. Het gebouw is daarbij architectuurhistorisch waardevol als vrij gaaf voorbeeld van een boerderij uit de Wederopbouwperiode. De hoofdvorm is nagenoeg oorspronkelijk. De indeling en de invulling van de gevelopeningen zijn op diverse plaatsen gewijzigd, maar het gebouw heeft de karakteristieke uitstraling behouden.

4.12 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten voor de planvorming en de uitvoering van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast is met de gemeente een overeenkomst gesloten ten aanzien van de afwenteling van schadeclaims. Voor de gemeente zijn er derhalve geen kosten aan verbonden.

⁵ Redengevende omschrijving boerderij, Egyptischedijk 22 te Bladel, drs. Elke de Rooij

5. CONCLUSIE

Uit onderliggende ruimtelijke onderbouwing kan opgemaakt worden dat de voorgenomen boerderijsplitsing aan de Egyptischedijk 12 en 22 niet leidt tot een aantasting van de waarden van het gebied en directe omgeving.

De voorgenomen ontwikkeling (boerderijsplitsing) voldoet aan alle gestelde ruimtelijke, functionele, financieel-economische en milieuhygiënische eisen. Dit geldt eveneens uit beleidsmatig oogpunt. De ontwikkeling voldoet rechtstreeks aan het provinciaal beleid.

Op basis van onderliggende ruimtelijke onderbouwing kan de voorgenomen ontwikkeling meegenomen worden in de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

De gemeente Bladel is reeds gestart met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het gehele buitengebied. Nieuwe ontwikkelingen c.q. initiatieven kunnen hierin meegenomen worden, mits een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd. Onderhavig rapport betreft de ruimtelijke onderbouwing om de boerderijsplitsing aan de Egyptischedijk 12 en 22 juridisch – planologisch mogelijk te maken.

Onderliggende ruimtelijke onderbouwing / initiatief kan één op één meegenomen worden in de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

BIJLAGE (SEPERAAT)

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai bouwplan Egyptischedijk 12 en 22 te
Bladel

