



's-Hertogenbosch

Bestemmingsplan Kom Bokhoven

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van:

Bijlage No:

23 JAN. 2007

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch

18 SEP. 2007

behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van

1263163

mij bekend.
bureauhoofd RONO

drs.ing. A.F. Meulepas

januari 2007

Inhoud

A. Toelichting	9
1. Aanleiding en doel	11
1.1 Aanleiding voor het plan	11
1.2 Doel van het plan	11
1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied	12
2. Bestaande situatie	13
2.1 Historische ontwikkeling	13
2.2 Ruimtelijke structuur	22
2.2.1 Inleiding	22
2.2.2 Landschappelijke basisstructuur	22
2.2.3 Wegenstructuur	24
2.2.4 Bebouwingsstructuur	25
2.2.5 Open(bare) ruimten	28
2.2.6 Beeldkwaliteiten	29
2.2.7 Conclusies voor de planopzet	30
2.3 Functionele structuur	31
2.3.1 Inleiding	31
2.3.2 Wonen (inwoners en woningvoorraad)	31
2.3.3 Werken	31
2.3.4 Voorzieningen	32
2.3.5 Recreatie	32
2.3.6 Mobiliteit	32
2.3.7 Conclusie voor de planopzet	33
3. Beleidskader en uitgangspunten	35
3.1 Inleiding	35
3.2 Vigerend plan	35
3.3 Rijksbeleid	36

3.4	Provinciaal beleid	36
3.5	Gemeentelijk beleid	36
3.5.1	Inleiding	36
3.5.2	Beschermd dorpsgezicht	37
3.5.3	Landschapsvisie	38
3.5.4	Welstandsnota	39
3.6	Conclusies voor de planopzet	40
4.	Planbeschrijving	43
4.1	Inleiding	43
4.2	Doelstellingen en randvoorwaarden	43
4.3	Hoofdstructuur	44
4.3.1	Ontwikkelingsperspectief algemeen	44
4.3.2	Systeem van dorpsopbouw	44
4.3.3	Bebouwingsvoorstellen	48
4.3.4	Landschappelijke ingrepen	48
4.4	Ruimtelijk en functioneel toekomstbeeld	51
4.4.1	Inleiding	51
4.4.2	Cultuurhistorische en landschappelijke waardekaart	51
4.4.3	Locaties voor woningbouw	52
4.4.4	Reconstructie Poortgebouw	55
4.5	Conclusies voor de planopzet	56
5.	Milieu-aspecten	57
5.1	Wegverkeerslawaaï	57
5.2	Stankhinder	58
5.3	Bodem	58
5.4	Integraal waterbeheer	58
5.5	Watertoets	58
5.6	Duurzaam bouwen	59
5.7	Duurzame energie-aanpak	59
5.8	Luchtkwaliteit	59
6.	Civieltechnische aspecten	61
6.1	Riolering	61
6.2	Waterbeheersing	61
6.3	Leidingstroom	61
7.	Economische uitvoerbaarheid	63
8.	Juridische aspecten	65
8.1	Algemeen	65
8.2	Systematiek	65
8.3	Paragraaf I: algemene en technische bepalingen (artikelen 1 en 2)	66
8.4	Paragraaf II: Beschrijving in hoofdlijnen (artikel 3)	66
8.5	Paragraaf III: Bestemmingsbepalingen	67
8.5.1	Woondoeleinden (artikel 4)	67

8.5.2	Maatschappelijke doeleinden -M- (artikel 5)	68
8.5.3	Horeca -H- (artikel 6)	68
8.5.4	Agrarische doeleinden -A- (artikel 7)	69
8.5.5	Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden - AL- (artikel 8)	70
8.5.6	Sportdoeleinden -S- (artikel 9)	70
8.5.7	Groenvoorziening -G- (artikel 10)	70
8.5.8	Verkeer en verblijfsdoeleinden -V- (artikel 11)	70
8.5.9	Water -Wa- (artikel 12)	71
8.5.10	Primaire waterkering (artikel 13)	71
8.5.11	Leidingen -L- (artikel 14) dubbelbestemming	71
8.5.12	Nutsvoorzieningen (artikel 15)	71
8.5.13	Slotgracht -SG) (artikel 16)	71
8.6	Rivierbed van de Maas (artikel 18)	71
8.7	Paragraaf IV: Algemene bepalingen (artikelen 17 tot en met 24)	71
9.	Overleg en inspraak	73
9.1	Overleg	73
9.2	Inspraak	78

B. Voorschriften	v-1
Paragraaf I Begripsbepalingen	v-3
Artikel 1 – Begripsbepalingen	v-3
Artikel 2 – Wijze van meten	v-11
Paragraaf II – Hoofddijnen van beleid	v-13
Artikel 3 – Beschrijving in hoofddijnen	v-13
3.1 Algemeen	v-13
3.2 Functionele aspecten	v-14
3.3 Ruimtelijke aspecten	v-14
3.4 Beheersaspecten	v-14
3.5 Specifieke ontwikkelingslocaties en fasering	v-14
3.6 beschermd dorpsgezicht	v-15
Paragraaf III– Bestemmingsvoorschriften	v-17
Artikel 4 – Woondoeleinden -W-	v-17
4.1 Doeleindenomschrijving	v-17
4.2 Bouwvoorschriften	v-17
4.2.1 Algemeen	v-17
4.2.2 Hoofdgebouwen	v-18
4.2.3 Overige bouwwerken	v-18
4.3 Vrijstellingsbepalingen	v-19
4.4 Gebruiksvoorschriften	v-19
4.5 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften	v-20
4.6 Nadere eisen	v-20

Artikel 5	– Maatschappelijke doeleinden -M-	v-22
	5.1 Doeleindenomschrijving	v-22
	5.2 Bouwvoorschriften	v-22
	5.2.1 Hoofdgebouw	v-22
	5.2.2 Overige bouwwerken	v-22
	5.3 Gebruiksvoorschriften	v-22
	5.4 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften	v-23
Artikel 6	– Horecadoeleinden -H-	v-24
	6.1 Doeleindenomschrijving	v-24
	6.2 Bouwvoorschriften	v-24
	6.2.1 Gebouwen	v-24
	6.2.2 Overige bouwwerken	v-24
	6.3 Vrijstelling	v-25
	6.4 Nadere eisen	v-26
	6.5 Gebruiksvoorschriften	v-26
	6.6 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften	v-26
Artikel 7	– Agrarische doeleinden -A-	v-27
	7.1 Doeleindenomschrijving	v-27
	7.2 Beschrijving in hoofdlijnen	v-27
	7.3 Bebouwingsbepalingen	v-27
	7.3.1 Algemeen	v-27
	7.3.2 Bedrijfsgebouwen	v-28
	7.3.3 Bedrijfswoningen	v-28
	7.3.4 Overige bouwwerken	v-28
	7.4 Gebruiksvoorschriften	v-29
	7.5 Vrijstelling in verband met nevenactiviteiten	v-29
	7.6 Vrijstelling in verband met mantelzorg	v-30
	7.7 Wijzigingsbepalingen in verband met vrijkomende agrarische bedrijven (VAB)	v-30
	7.8 Wijzigingsbepalingen i.v.m. woningsplitsing	v-32
Artikel 8	– Agrarisch Doeleinden met Landschappelijke Waarden -AL-	v-33
	8.1 Doeleindenomschrijving	v-33
	8.2 Hoofdlijnen	v-33
	8.3 Bouwvoorschriften	v-33
	8.4 Gebruiksvoorschriften	v-33
	8.5 Aanlegvergunningen	v-34
	8.6 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften	v-34
Artikel 9	– Sportdoeleinden -S-	v-35
	9.1 Doeleindenomschrijving	v-35
	9.2 Bouwvoorschriften	v-35
	9.3 Gebruiksvoorschriften	v-35

	9.4 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften	v-35
Artikel 10 –	Groenvoorziening -G-	v-36
	10.1 Doeleindenomschrijving	v-36
	10.2 Beschrijving in hoofdlijnen	v-36
	10.3 Bouwvoorschriften	v-36
	10.4 Gebruiksvoorschriften	v-36
	10.5 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften	v-37
Artikel 11 –	Verkeer en verblijfsdoeleinden -Vv-	v-38
	11.1 Doeleindenomschrijving	v-38
	11.2 Hoofdlijnen	v-38
	11.3 Bouwvoorschriften	v-38
	11.4 Gebruiksvoorschriften	v-38
	11.5 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften	v-39
Artikel 12 –	Water -Wa-	v-40
	12.1 Doeleindenomschrijving	v-40
	12.2 Bebouwing	v-40
	12.3 Gebruik van gronden en opstallen	v-40
Artikel 13 –	Primaire waterkering	v-41
	13.1 Doeleindenomschrijving	v-41
	13.2 Bouwvoorschriften	v-41
	13.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften	v-41
	13.4 Gebruiksvoorschriften	v-41
	13.4.1 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften	v-41
	13.5 Aanlegvergunningen	v-42
Artikel 14 –	Leidingen (dubbelbestemming)	v-43
	14.1 Doeleindenomschrijving	v-43
	14.2 Hoofdlijnen	v-43
	14.3 Bouwvoorschriften	v-43
	14.4 Gebruiksvoorschriften	v-43
	14.5 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften	v-44
	14.6 Aanlegvoorschriften	v-44
	14.6.1 Aanlegvergunning	v-44
	14.6.2 Uitzonderingen	v-44
	14.6.3 Toelaatbaarheid	v-44
Artikel 15 –	Nutsvoorzieningen	v-46
	15.1 Doeleindenomschrijving	v-46
	15.2 Bebouwingsvoorschriften	v-46
	15.3 Gebruiksvoorschriften	v-46
	15.4 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften	v-46
Artikel 16 –	Slotgracht -SG-	v-47
	16.1 Doeleindenomschrijving	v-47
	16.2 Bouwvoorschriften	v-47
	16.3 Gebruiksvoorschriften	v-47

16.4	Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften	v-47
16.5	Aanlegvergunningen	v-47
Paragraaf IV– Algemene bepalingen v-47		
Artikel 17	– Rivierbed van de Maas	v-49
17.1	Doeleindenomschrijving	v-49
17.2	Bouwvoorschriften	v-49
17.3	Vrijstelling van de bouwvoorschriften	v-50
17.4	Gebruiksvoorschriften	v-50
17.5	Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften	v-50
Artikel 18	– Algemene vrijstellingsbevoegdheden	v-51
Artikel 19	– Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders	v-53
Artikel 20	– Overgangsbepalingen	v-54
20.1	Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken	v-54
20.2	Vrijstellingsbepaling	v-54
20.3	Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik	v-54
20.4	Het Uitzonderingen op overgangsrecht	v-54
Artikel 21	– Procedurevoorschriften	v-55
Artikel 22	– Strafrechtelijke bepaling	v-56
Artikel 23	– Slotbepalingen	v-57
C. Plankaarten v-59		
Kaart 1:	Plankaart bestemmingen	v-61
Kaart 2:	Cultuurhistorische en landschappelijke waardekaart	v-63
Kaart 3:	Dwarsprofielen	v-65
D. Bijlagen b-1		
Bijlage 1	Geluidhinder	b-3
Bijlage 2	Luchtkwaliteit	b-7
Bijlage 3	Monumenten in Bokhoven	b-13
Bijlage 4	Hoogtelijnenkaart	b-51

Toelichting

A

Aanleiding en doel

1

1.1 Aanleiding voor het plan

Aanleiding van dit bestemmingsplan is een actualisering van het geldend bestemmingsplan Kom Bokhoven 1982. In de afgelopen jaren zijn meerdere wijzigingsplannen voor woningbouw die het plan kende, vastgelegd. Tevens zijn er vele verzoeken om te mogen bouwen in Bokhoven, hetgeen een adequate afweging vergt.

Om een zorgvuldige, kwalitatieve afweging van nieuwe bouwinitiatieven te maken, is een algemene functioneel-ruimtelijke analyse van het dorp nodig. Deze functioneel-ruimtelijke analyse en het daarop gebaseerde ontwikkelingsperspectief voor het dorp vormen de basis van de nieuwe bestemmingsregeling. Feitelijk houdt voorliggend plan een continuering in van het huidige beleid en is er sprake van actualisering van de verouderde bestemmingsplanvoorschriften.

1.2 Doel van het plan

Doel van het bestemmingsplan 'Kom Bokhoven' is om een flexibel en adequaat ruimtelijk ordeningsinstrumentarium te bieden ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkelingen en het beheer van Bokhoven.

Het nieuwe bestemmingsplan behelst een integrale herziening van het bestemmingsplan voor de kom, naar de eisen en mogelijkheden anno 2005.

Gezien het feit dat Bokhoven een dorp is en dat moet blijven, zonder grote veranderingen is het goed mogelijk een geïntegreerd ruimtelijk totaalplan te maken.

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Bokhoven ligt aan de dijk op de linker Maasoever, aan de noord-westelijke zijde van 's-Hertogenbosch: op zo'n 3,5 kilometer van Hedikhuizen en Engelen en zo'n 5 kilometer van de noordelijke en westelijke stadswijken.

Het plangebied omvat hetzelfde gebied als het vigerende bestemmingsplan 'Kom Bokhoven'. De grenzen lijken enigszins willekeurig; in sommige gevallen ligt de plangrens midden in de (agrarische) percelen. Maar omdat de grenzen ook in het aansluitende bestemmingsplan Buitengebied gebruikt worden, zijn ze integraal overgenomen.

Het plangebied meet ongeveer 47 hectare. De grenzen van het plan verlopen als volgt. De noord-oostelijke begrenzing ligt in het hart van de Maas. De zuidelijke grens loopt vanaf de Hennenweide dwars door de agrarisch percelen op een afstand van ongeveer 150 meter van de Maasdijk, de Gravin Helenastraat en de Haarsteegseweg. De westelijke grens loopt deels min of meer parallel aan, deels gelijk met de Baron van der Aaweg-Baronesse van Egmondweg.



ligging van het plangebied

Bestaande situatie

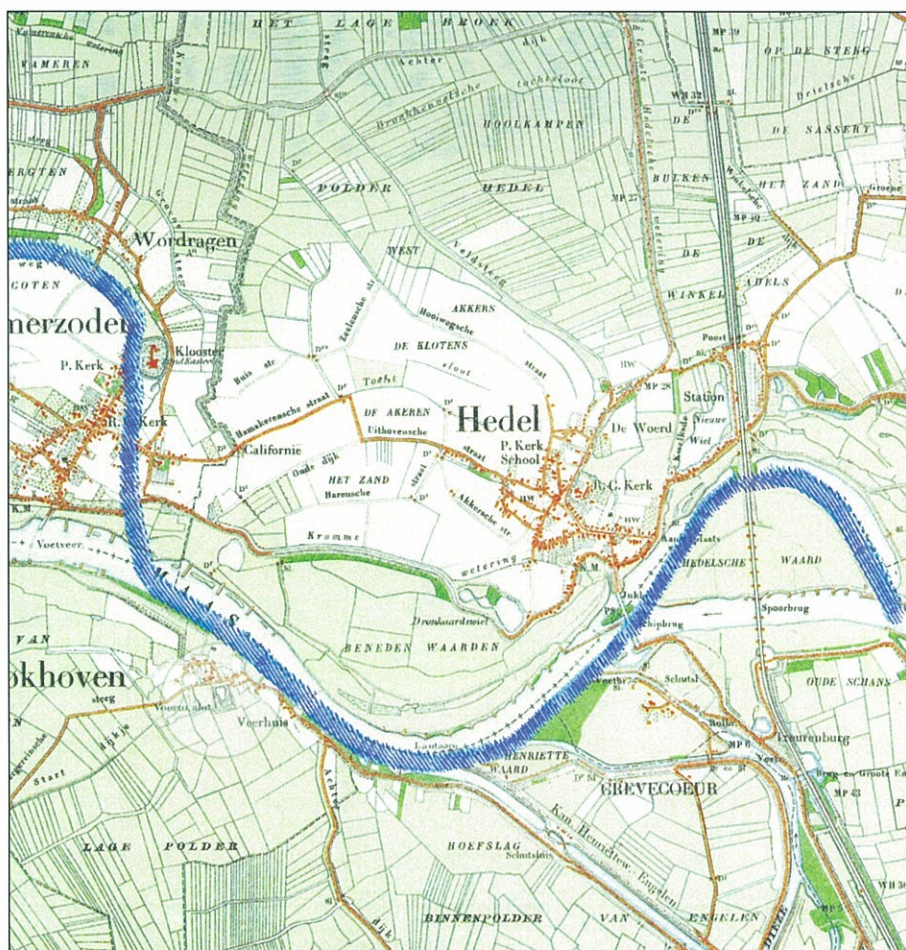
2

2.1 Historische ontwikkeling

Het ontstaan

Zoals bij de meeste nederzettingen, bestaan ook van Bokhoven geen archivale bronnen over het ontstaan van het eerste buurt-

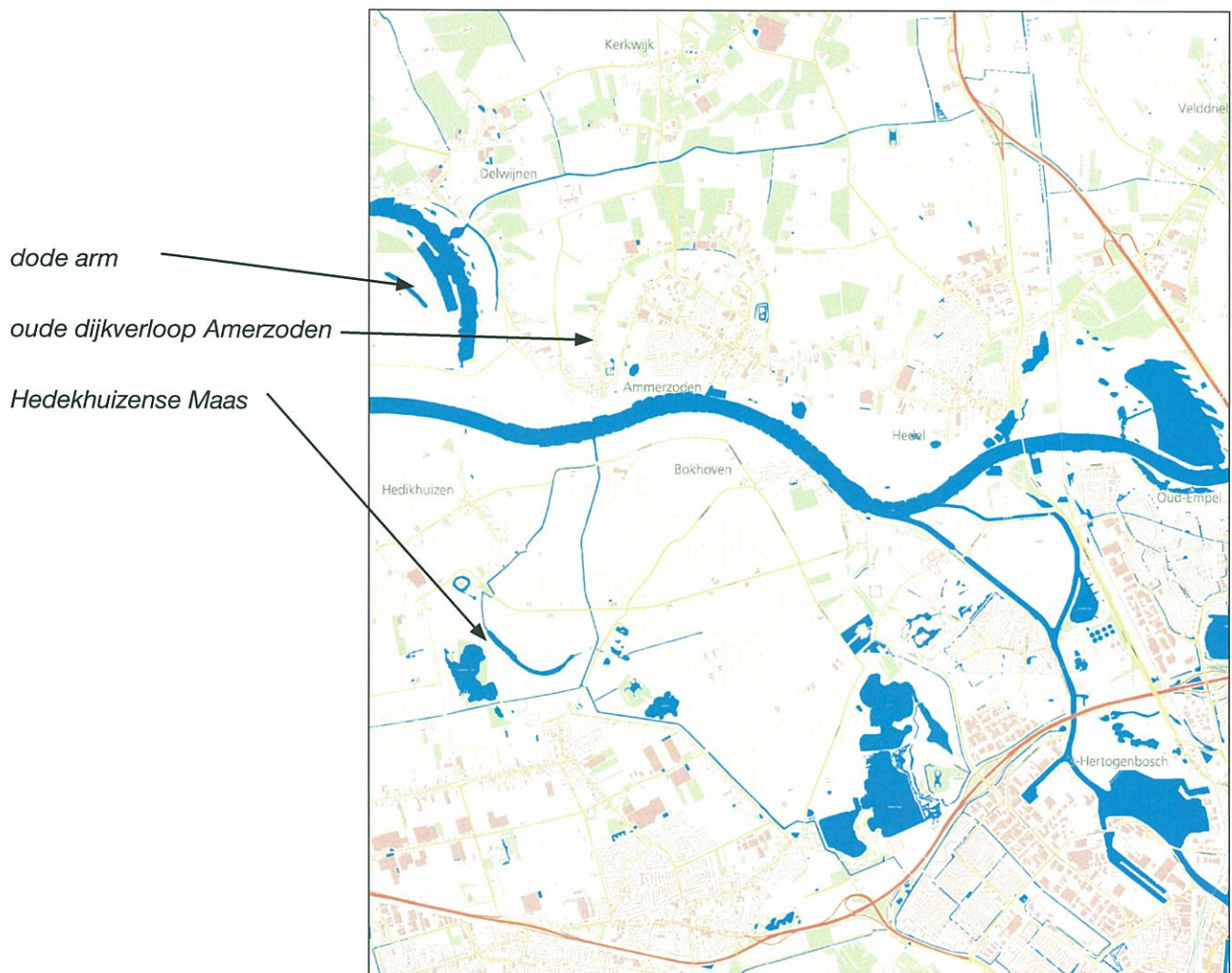
oude Maasbeloop



schap. Een globale reconstructie met vooral de geografische kenmerken van de streek, maken het mogelijk een theorie op te stellen omtrent de mogelijke oorzaak van het ontstaan. Maar over het algemeen zijn de landschappelijke gegevens, in dit geval de Maas, in sterke mate bepalend voor de ontstaansgeschiedenis.

Oude kaarten en beschrijvingen van de streek maken onder andere duidelijk dat de Maas in het verleden een bijzonder grillige loop heeft gehad. De sterk meanderende rivier wisselde voor de bedijking voortdurend van plaats. (Afbeelding bladzijde 13.) Waterresten zoals de Hedekhuizense Maas en de 'Dode Arm' ten noordwesten van Heusden, evenals oude dijklichamen bij Hedikhuizen en Ammerzoden getuigen nog heden ten dage van de oorspronkelijke loop van de rivier.

Ten gevolge van de zich steeds verplaatsende rivier in dit deltagebied, ontstond ter hoogte van het huidige Bokhoven een achterblijvend zandig sediment welke zich door inklinking van het omringende landschap vertoonde als een verhoging in de omgeving. Bij het voortdurend buiten haar oevers treden van de rivier bood deze zogenaamde 'stroomrug' bescherming aan mens en dier. Maar ondanks de ligging in het sterk wisselende



stroomgebied van de Maas, met regelmatige overstromingen van de lager gelegen gebieden als gevolg, moet het in het verleden toch opgemerkt zijn als een goede vestigingsplek. Hoogstwaarschijnlijk is er reeds in de 11^e-12^e eeuw sprake geweest van bewoning op de stroomrug. Door de relatief gunstige vestigingsvoorwaarden is mogelijk het begin van de ontwikkeling van de nederzetting te verklaren, zeker wanneer aan het begin van de 14^e eeuw de maasdijk aangelegd wordt waardoor het gebied minder gevoelig werd voor de grillen van de rivier.

Uit een archiefstuk uit 1365 wordt de ligging als volgt omschreven:

'heerelyckheyt ende gherechten van Boekhoven, hoge ende geleghe tusschen den lande van Gelren ende lande van Heusden'

De geschiedenis

De geschiedenis van het dorp Bokhoven is nauw verbonden met de ontstaansgeschiedenis van het kasteel uit de 14^e eeuw. Hoewel hiervoor de concrete gegevens ontbreken, bestaat het vermoeden dat al in de vroege middeleeuwen op deze verhoging een 'versterkt huis' aanwezig was.

Het eerste officiële stuk, waarin sprake is van een buurtschap dateert al uit 1307.

De naam Bokhoven duikt nog eerder op, namelijk in 1243, maar hier is echter nog slechts sprake van de familienaam 'de Buchoven'.

De vroegste vermelding van een heer van Bokhoven staat in een oorkonde van 23 juli 1363 als ridder Gijsbert Coc toestemming vraagt voor de stichting van een kapel op zijn grondgebied. Vanaf dat moment ontstond een volwaardige, zelfstandige 'vrije heerlijkheid Bokhoven'. De vrijheid van een dergelijke heerlijkheid hield in dat wetgeving en het gezag van de onderliggende gebieden niet golden.

Zes jaar later (1369) kwam hieruit de zelfstandige parochie Bokhoven voort, onder het patronaat van de abdij van Berne (Heeswijk) en werd de eerste kerk opgericht. Het kasteel wordt voor het eerst vermeld in 1372, als bouwmeester Jan II van de Doem er aan werkt.

Vanaf dat moment komt het kasteel en de heerlijkheid Bokhoven regelmatig voor in oorkonden. De status van het kasteel wordt verhoogd door de stichting in 1392 van een altaar op het kasteel, waarvan het patronaatsrecht aan de kasteelheer toeviel.

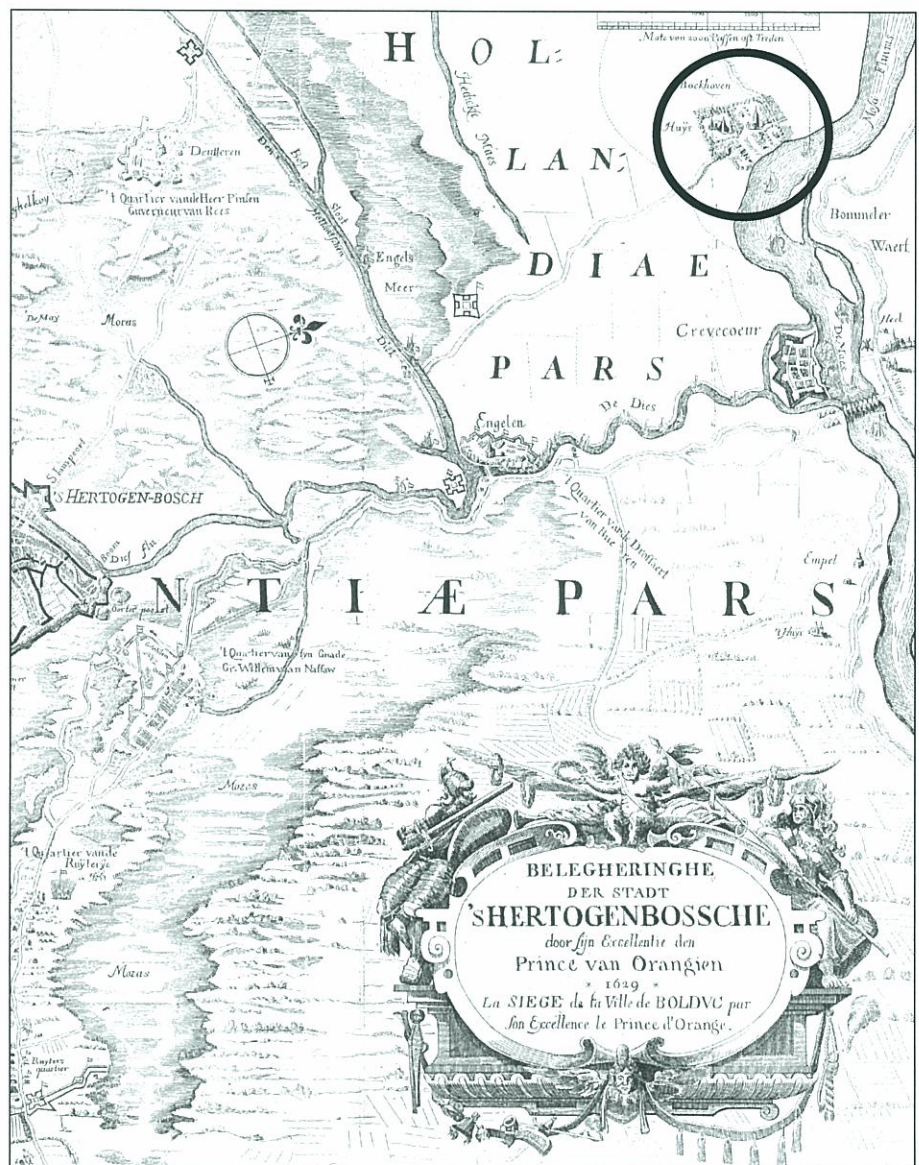
De heerlijkheid Bokhoven was een leen van het prins-bisdom van Luik – dat weer viel onder het gezag van de Duitse keizer – en vormde daardoor een politieke enclave tussen Holland, Brabant en Gelre, waarover het omliggende hertogdom Brabant en later de Generaliteit geen zeggenschap hadden. De Heren van Bokhoven hadden enkel met hun leenheer te maken, feitelijk

was de heer daardoor een soeverein. Zijn relatie met de leenheer hield concreet niet meer in dan dat telkenmale bij het aantreden van een nieuwe heer een leenverheffing bij de leenheer moest worden geregistreerd.

Er ontstond derhalve in Bokhoven de merkwaardige situatie dat de bisschop van Luik, onder wiens gezag zowel de heer van Bokhoven als de pastoor stonden, daarmee de wereldlijke én de geestelijke macht in handen had.

Deze omstandigheid heeft de verdere ontwikkeling van het dorp sterk beïnvloed.

Bokhoven slaagde erin een aparte positie in te nemen ingevolge haar politieke onafhankelijkheid, gelegen tussen de reeds genoemde en elkaar bestrijdende hertogdommen Brabant, Gelre en Holland. Door deze bevoorrechte positie werd de heerlijkheid in 1499 verheven tot baronie en kon de handel onder deze bescherming opbloeien.



kaart uit 1629

Desalniettemin kwam als gevolg van de ligging het kasteel regelmatig in de vuurlinie tussen de strijdende partijen te liggen. Het leven in Bokhoven was dus maar betrekkelijk veilig: regelmatig was het gebied strijdtoneel en onderhevig aan plundering.

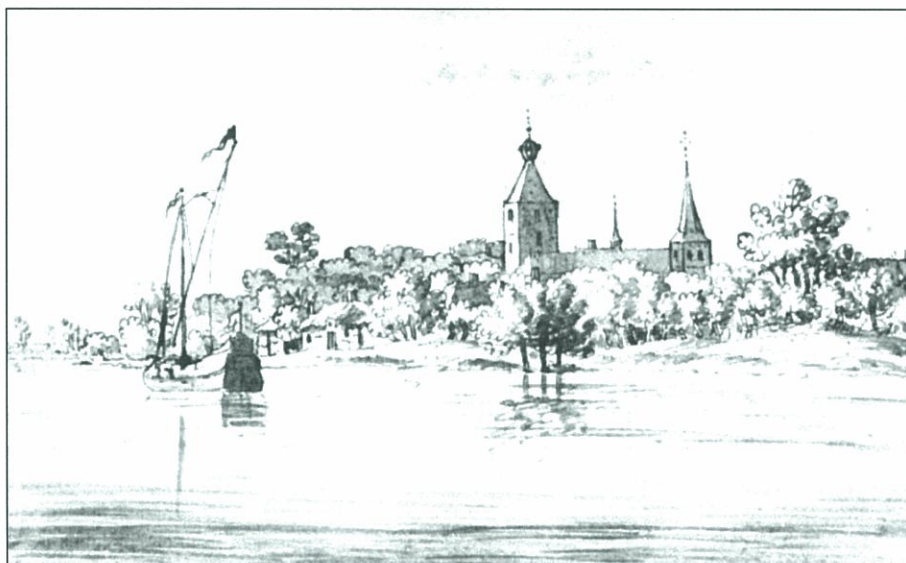
Onder meer in 1498 moet het zwaar te lijden hebben gehad, wat resulteerde in uitgebreide herstelwerkzaamheden in het begin van de 16^e eeuw.

Ook ten tijde van de 80-jarige oorlog (1568-1648) ondervond Bokhoven, ondanks haar neutraliteit, ook toen veel last van plunderende soldaten. Na de inname van 's-Hertogenbosch in 1629 bleef haar onafhankelijke positie gewaarborgd, omdat de Staten van Holland haar bijzondere status erkenden. Daarvoor lag Bokhoven, door haar ligging tussen het 'Hollandse' land van Heusden en de Meierij van 's-Hertogenbosch regelmatig in de frontlinie tussen de 'Staatsen' en de Spanjaarden.

In 1570 kwam het kasteel in bezit van het Zuid-Nederlandse geslacht D'Immerselle, welbekend van het prachtige grafmonument (1650) in de kerk van Bokhoven.

Intussen groeide het kasteel uit tot een complex waarvan, getuige de inventaris uit 1624, alleen de voorburch al 24 ruimten bevatte. Overigens werd in 1640 de baronie Bokhoven – met een grondgebied van slechts circa 300 hectare – door de keizer van het Roomse Rijk, Ferdinand III verheven tot graafschap, waardoor het vermoedelijk het kleinste graafschap van Nederland werd.

In 1672 kreeg het kasteel het zwaar te verduren toen de Franse legers Nederland binnentrokken. De hoofdburcht werd dermate zwaar beschadigd dat deze nadien nooit meer bewoond is geweest.



*silhouet Bokhoven met
woontoren kasteel en kerk
vanaf de dijk (ets 1676)*

Hoewel ook de voorburch schade had opgelopen, kon deze hersteld worden en vanaf die tijd speelde het leven op het kasteel zich alleen hier af.

Ruim honderd jaar, in 1794, later trokken opnieuw Franse legers het land binnen. Het vrije graafschap Bokhoven werd ingelijfd bij

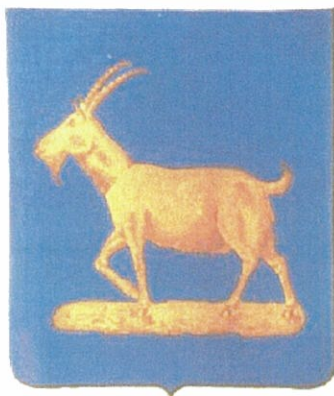
de Bataafse Republiek zodat een einde kwam aan de gedurende eeuwen aanwezige bevoorrechte positie van het dorp.

Nu Bokhoven niet langer een vrij graafschap vormde – met de oprichting van het Koninkrijk der Nederlanden werd Bokhoven in 1805 als gemeente toegevoegd aan de provincie Noord-Brabant – verdween de handel en liep de bedrijvigheid snel achteruit. Van enige groei van het dorp was geen sprake meer.

Het kasteel was toen in het bezit van de Franse familie De Montmarenry.

Toen in 1794 Franse troepen 17 weken in Bokhoven verbleven werd de voorburcht uiteindelijk gesloopt, waardoor aan de bewoning van het kasteel een einde kwam. Het westelijk deel van het poortgebouw is toen nog blijven staan, In de 19^e eeuw is dit nog gebruikt als raadhuis en als woning voor de veldwachter. Maar in de loop der tijd raakte ook dit in verval.

Uiteindelijk werd in 1973 op het terrein van de voorburcht een nieuwe villa gebouwd volgens de architectuur van de 'Bossche School' en kwam het tot een consolidatie en reconstructie van een gedeelte van de nog aanwezige resten van het muurwerk van de voorburcht, met de status van Rijksmonument.



wapen gemeente Bokhoven

Bokhoven blijft een zelfstandige gemeente tot 1922, het jaar waarin het is samengevoegd met Engelen.

Aan het eind van de tweede wereldoorlog heeft het dorp zeer veel te leiden gehad van beschietingen door haar ligging gedurende lange tijd in de frontlinie.

In 1971 is de gemeente Engelen-Bokhoven door vrijwillige annexatie toegevoegd aan het grondgebied van de gemeente 's-Hertogenbosch.

De directe omgeving van Bokhoven is door de jaren heen ingrijpend veranderd. Als reactie op de vele dijkdoorbraken worden de dijken van de Maas regelmatig versterkt en verhoogd. Het is echter pas na afsluiting van de Beerse Overlaat in 1942 dat de polders ten zuiden en westen van Bokhoven niet meer overstromen. Daardoor wordt het veilig om ook op de lager gelegen gronden boerderijen te stichten. Maar het zijn vooral de aanleg van de nieuwe Maasdijk in 1956 en ophoging daarvan in de jaren '90, in het kader van het Deltaplan Grote Rivieren, die de relatie met de rivier sterk doen afnemen.

Ook de relatie met het agrarisch buitengebied wordt sterk beïnvloed. In de jaren '60 vindt er een ruilverkaveling plaats. Hierdoor ontstaat een grootschalig buitengebied. Doordat als gevolg van de ruilverkaveling de fijnmazige structuur van het buitengebied, met karakteristieke slotenpatronen en erfbeplanting verdwijnt, komt Bokhoven vrij in het open land te liggen.

Bokhoven is tot op heden niet door de verstedelijkingsgolf overspoeld. Vergelijk daartoe de situatie anno 1890 met de huidige situatie. In een periode die gekenmerkt wordt door onstuimige groei en waarin de directe omgeving een forse ontwikkeling en

verandering doormaakt (Haverleij), blijft Bokhoven nagenoeg onveranderd.

Bokhoven blijft een dorp, op geringe afstand van de stad, in de luwte van de Brabantse verstedelijking, gelegen aan de boorden van de Maas, met weids uitzicht op de polder richting Langstraat.

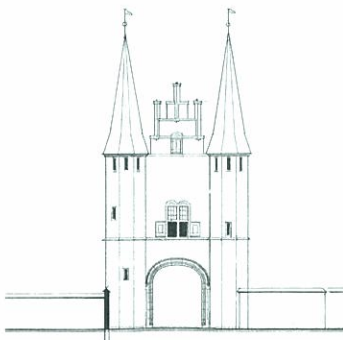


Archeologische gegevens van het kasteel

In 1986 is het onbeschermd achterterrein ten zuiden van de voorburcht geëgaliseerd. Hierbij werd zwaar muurwerk van de hoofdburcht aangetroffen, dat vervolgens is ingemeten en onderzocht. De plattegrond bleek te bestaan uit een massieve woontoren, een aangrenzende zaalbouw, een binnenplaatsje met waterput en een poortgebouw. Het geheel had een afmeting van circa 17 x 22 meter en kan vermoedelijk worden gerekend tot één bouwconcept, zij het dat de woontoren om constructieve redenen enige jaren eerder is gebouwd dan de rest van het kasteel. Op basis van het, tijdens de opgravingen in de fundamentele sleuven aangetroffen materiaal kan de constructie in zijn geheel worden gedateerd in het derde kwart van de 14^e eeuw. Dit komt uitstekend overeen met de datering in de jaren 1365-1372, zoals die vermoed zou kunnen worden op grond van de geschreven bronnen. Na het onderzoek zijn de resten in stand gebleven en weer met grond afgedekt.

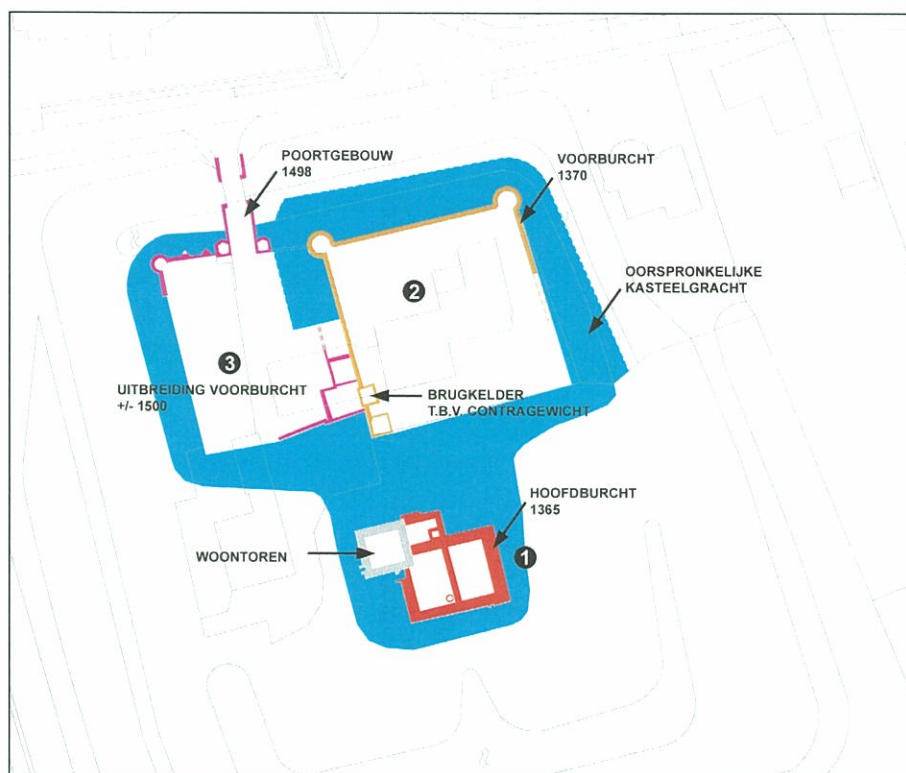
Een tweede onderzoek vond plaats in 1988 op het terrein van de voorburcht, voorafgaand aan de bouw van een zwembad in de onbeschermd ondergrond. Hieruit bleek dat de voorburcht in een aantal fasen is uitgebreid, gepaard gaande met een uitleg van de grachten.

Tevens bleek dat het kasteel in de oudste aanleg is gesitueerd op een oeverwal, die zoals reeds vermeld reeds in de 11^e en 12^e eeuw was bewoond. Mogelijk ging aan het kasteel een oude 'hof', centrum van adellijk grootgrondbezit vooraf.



Het derde onderzoek vond plaats in het najaar van 2001. Dit onderzoek concentreerde zich rond de huidige brug naar aanleiding van de voorgenomen reconstructie van het 16^e eeuwse

Zicht op poortgebouw
vanaf binnenterrein
voorburcht



restanten
hoofdburcht

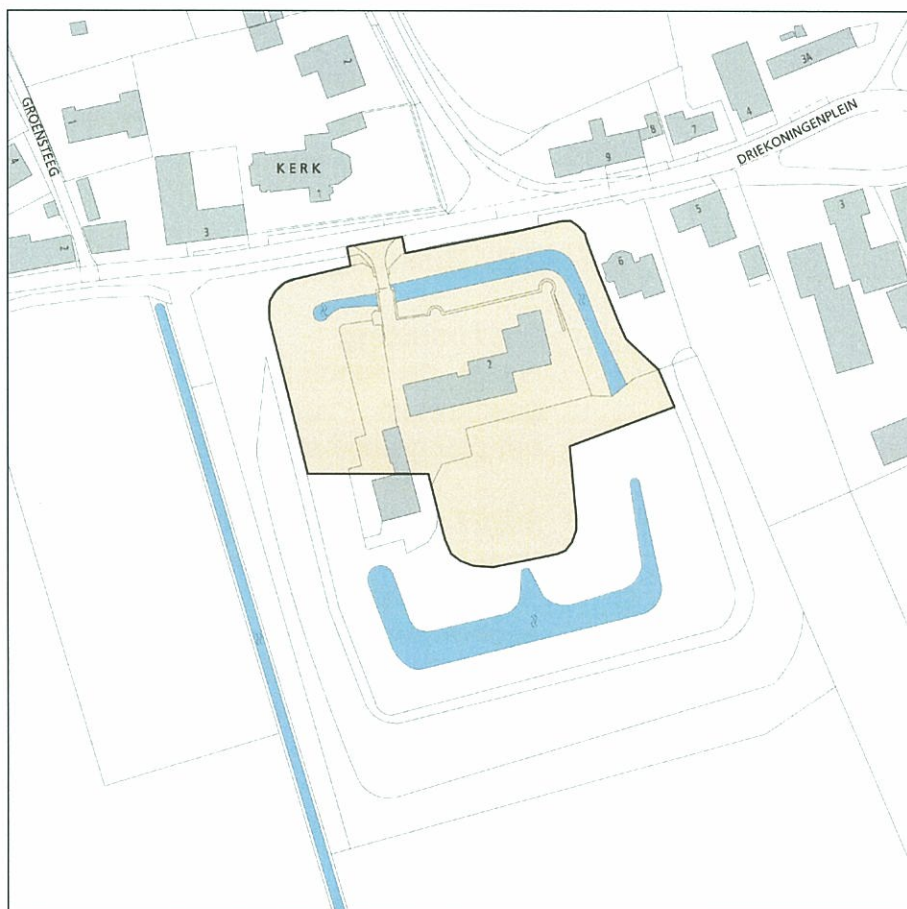
poortgebouw, waarbij de oorspronkelijke fundamenteën van dit poortgebouw en de aangrenzende ommuring werden vastgelegd.

Uit het onderzoek is een goed beeld ontstaan met betrekking tot de fasering van het kasteel. Achter de 15^e eeuwse voorburch bevindt zich de eigenlijke (14^e eeuwse) hoofdburcht. Rond 1500 wordt de voorburch naar het westen toe uitgebreid en voorzien van een poortgebouw.

De beide terreinen zijn omgeven door grachten die nog gedeeltelijk herkenbaar zijn.

Belang van aanwijzing

Het kasteelterrein is van groot wetenschappelijk belang. De hoofdburcht is een goed voorbeeld van een zogenaamde 'compact zaaltorenkasteel', dat typerend is voor de tweede helft van de 14^e eeuw. Van de variant, waartoe Bokhoven behoort, is het na de verdwijning van het kasteel Hodenpijl het enige nog bestaande exemplaar. Het terrein van de voorburch is nog maar gedeeltelijk archeologisch onderzocht en heeft nog veel archeologische potenties. Gezien de grote archeologische en cultuurhistorische waarden wordt het complete kasteelterrein inclusief grachten aangewezen als gemeentelijk archeologisch monument. Naar verwachting zal dit zijn beslag krijgen tijdens het vaststellingsproces van het bestemmingsplan; alsdan zal de bestemming hierop aangepast worden.



*begrenzing archeologisch
monument*

Het religieuze leven

Bokhoven heeft ook in het religieuze leven altijd haar aparte positie behouden. Vanwege de vrijheid van godsdienst ging de heerlijkheid steeds meer dienen als toevluchtsoord voor de katholieken uit Staatse gebieden. In Bokhoven mocht de katholieke religie immers vrij beleden worden.

In 1636 wordt het verblijf van priesters in de Meierij verboden, zodat ongeveer vanaf die tijd veel katholieke geestelijken er hun toevlucht zochten om van daaruit hun pastoraal werk voort te zetten in bijvoorbeeld de Bommelerwaard.

Even wordt nog een kloosterstichting overwogen maar de Baron van Bokhoven achtte dit niet verantwoord, officieel omdat hij dit als een te zware belasting voor het dorp beschouwde. In werkelijkheid zag hij dit als een bedreiging voor de onafhankelijke positie van zijn baronie.

In de daarop volgende eeuwen zochten in toenemende mate ook leken de weg naar de parochiekerk van Bokhoven. Hier hadden zij immers de mogelijkheid het katholieke geloof onbelemmerd uit te oefenen. Ook konden zij hier hun kinderen laten dopen en was het mogelijk kerkelijke huwelijken te sluiten.

Belangrijkste trekpleister van het dorp wordt de monumentale kerk H. Antonius Abt, uit circa 1530.

Bokhoven wordt bedevaartplaats van de Heilige Cornelius, voor velen uit de regio een plek om te trouwen of anderszins familiegebeurtenissen passend te vieren.

Ook nu nog vervult de kerk een centrale rol in deze kleine gemeenschap en heeft zij haar bijzondere aantrekkingskracht op de regio behouden. De jaarlijks terugkerende Sint-Cornelius bedevaart trekt in de maand september vele bezoekers naar Bokhoven.



2.2 Ruimtelijke structuur

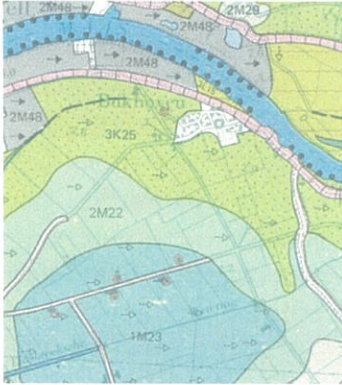
2.2.1 Inleiding

Naast de functionele analyse – in het volgende hoofdstuk beschreven – volgt in dit hoofdstuk de ruimtelijke analyse van het plangebied en voorzover relevant de directe omgeving.

2.2.2 Landschappelijke basisstructuur

Voor historisch gegroeide dorpen geldt over het algemeen dat de landschappelijke basisstructuur mede bepalend is geweest voor de ontwikkelingsgeschiedenis. Alleen op hoge droge plekken kon worden gebouwd. In de stedenbouwkundige structuur zijn die landschappelijke kenmerken dan nadrukkelijk af te lezen. Ook in Bokhoven is dit herkenbaar het geval.

Uit (historische) topografische kaarten maar ook uit bodemkaarten valt te reconstrueren hoe groot de invloed van de rivier is



3K25 rivieroeverwal
3L15 meanderruggen en geulen in uiterwaard
2M48 vlakte ontstaan door afgraving of egalisatie
2M22 rivierkom- en oeverwalachtige vlakte
1M23 rivierkomvlakte

geweest op de ontstaansgeschiedenis van het dorp en de omgeving.

De sterk meanderende rivier is door de eeuwen heen stukje bij beetje teruggedrongen binnen dijken. Bokhoven is gesitueerd op een oude oeverwal van de Maas (evenals Oud Empel en Gewande). Rond 1300 zijn op en tussen de verschillende oeverwallen dijken aangelegd, waar overheen paden liepen. Deze oude padenstructuren zijn in Bokhoven nog steeds herkenbaar aanwezig.

De Bokhovense Maasdijk, het Driekoningenplein, de Graaf Engelbertstraat en het fietspad naar de nieuwe Maasdijk maken deel uit van het oorspronkelijke dijkverloop langs de Maas.

De oude dijk is niet alleen herkenbaar aan het stratenpatroon, maar ook af te leiden uit de hoogteverschillen in het landschap. De woningen die gelegen zijn aan de eerder genoemde straten liggen aanmerkelijk hoger dan de omgeving. In de meeste gevallen is het zelfs zo, dat de achtertuinen dermate veel lager gesitueerd zijn, dat niveauverschillen in de bebouwing zelf zijn aangebracht, om op de verschillende maaiveldhoogten te kunnen aansluiten.



De oude oeverwal is herkenbaar als terpachtige verhoging waarop onder meer de kerk is gesitueerd.

terpachtige verhoging

2.2.3 Wegenstructuur

De wegenstructuur vormt een helder patroon met een vanzelfsprekende hiërarchie, die een logisch gevolg is van de historische ontwikkeling. De Bokhovense Maasdijk, het Driekoningenplein, de Gravin Helenastraat en de Haarsteegseweg vormen de lokale hoofdroute die tot in de twintigste eeuw de enige verbinding met de omgeving was. Deze oude route kruist de Baron van der Aaweg/Baronesse van Egmondweg, die pas na 1960 (ten tijde van de ruilverkaveling) is aangelegd. De wegen kruisen elkaar buiten het dorp, op een plek waar vroeger paden het land in liepen.



Ter hoogte van de kerk sluit de Gravin Helenastraat met een pleinvormige ruimte aan op de Graaf Engelbertstraat, die in westelijke richting overgaat in de Sint-Corneliusweg. Ook deze route is vanouds aanwezig. Op de overgang van de Graaf Engelbertstraat naar de Sint-Corneliusweg is een T-splitsing naar de Oppershof aanwezig, die als een lus even verderop weer op de Sint-Corneliusweg aansluit.

Tussen de Graaf Engelbertstraat en de Gravin Helenastraat, en tussen de Oppershof en de Gravin Helenastraat zijn twee stegen gesitueerd: de Groensteeg en de Zwarte steeg. Alleen de Groensteeg is voor auto's geheel toegankelijk. Vanaf de Sint-Corneliusweg loopt een fietsroute naar de dijk. Deze route loopt, zoals reeds vermeld, over de oorspronkelijke oude dijk, zij het als voetpad naar het voetveer dat Bokhoven met Ammerzoden verbond.

Een andere oude oversteekplaats met veerkade – hoewel niet meer in gebruik – is nog steeds aanwezig ter hoogte van het Veerhuis, het huidige café aan de Bokhovense Maasdijk

2.2.4 Bebouwingsstructuur

In het onderdeel Historische ontwikkeling is aangegeven op welke wijze de ruimtelijke structuur in de loop der tijd is gegroeid. Bokhoven als nederzetting aan de Maas bezit feitelijk nog steeds de plattegrond die al in de 19^e eeuw op kaart stond. De directe relatie met de rivier echter is, zoals reeds vermeld, verloren gegaan door de aanleg in 1956 van de Maasdijk ten noorden van de Graaf Engelbertstraat en verder aangetast door de dijkverzwaring uit het midden van de jaren '90.



topografische kaart 1910

De bebouwingsstructuur – in de vorm van een schild – is voornamelijk gelegen tussen de gravin Helenastraat aan de zuidzijde en de Sint-Corneliusweg en de Graaf Engelbertstraat aan de noordzijde.

Tussen de beide straten in liggen Oppershof en Groensteeg. Aan de oostzijde sluit het Driekoningenplein aan, uitlopend op de Bokhovense Maasdijk waarvan de bebouwingsstructuur van oudsher onlosmakelijk is verbonden met de karakteristiek van Bokhoven.



De kern bezit nog – rondom de kerk met kerkhof, pastorie, kasteel restanten en enkele woningen – het karakter van de oude dijknederzetting met de langgerekte, gebogen dijkweg met bebouwing (Graaf Engelbertstraat). Visueel is het dorp nu gericht op het open poldergebied aan de zuidkant en op de nu binnendijkse uiterwaard aan de oostkant. Met name bij de kerk en de Gravin Helenastraat dringt het landbouwgebied de kern binnen. Duidelijk zichtbaar is dat deze straat vanuit het westen, richting kerk, oploopt naar de hoger gelegen oeverwal.

Tengevolge van oorlogsschade en de daaropvolgende herbouw is binnen bovengenoemd patroon een groot deel van de bebouwing vernieuwd, terwijl vooral naar het westen toe vanaf de jaren vijftig ook onbebouwde percelen zijn bebouwd. Het gaat bij de naoorlogse noodwoningen en de 'wederopbouw' vooral om tra-



ditionele woonhuizen en boerderijen, die met langgerekte zadeldaken aansluiten bij de landelijke karakteristieken. Overigens zijn er nog wel degelijk oorspronkelijke boerderijen in Bokhoven te vinden.

De woningbouw die in de jaren zestig en zeventig tot stand is gekomen heeft weinig affiniteit meer met de landelijke karakteristieken. Deze woningbouw vervangt in een enkel geval oudere bebouwing, maar bezit een afwijkende hoofdvorm en wordt vaak ook anders georiënteerd. Dit geldt met name voor enige recente woningen.

De kern van de nederzetting is het straatplein nabij de kerk, gevormd door de samenkomst van de Graaf Engelbert- en de Gravin Helenastraat, omzoomd door mooie oude bomen. Ook het Driekoningenplein met verspreide bebouwing vormt een





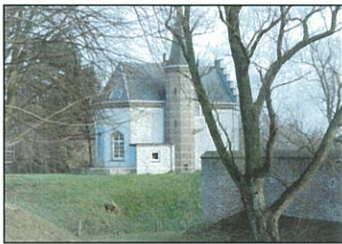
deel van het dorpshart, maar het karakter van het plein is door zijn diversiteit in bebouwing en materiaalgebruik vrij kwetsbaar.

De meest bepalende bebouwingsobjecten zijn:

- de kerk en de bijbehorende pastorie
- de 'torenwoning' aan het Driekoningenplein
- het huis 'La Licorne', ten oosten van de kasteelmuur
- een boerderij, gesitueerd op Gravin Helenastraat 2
- de restanten van de kasteelmuur.



Met uitzondering van de pastorie en de torenwoning hebben deze objecten de status van rijksmonument, met dien verstande dat ook op de begraafplaats nog twee grafmonumenten de status hebben van rijksmonument.



Het overgrote deel van de bebouwing bestaat thans uit panden in één laag met een kap die vaak twee lagen hoog is. De kap is evenwijdig aan of dwars op de straat geplaatst. Door het slingerende stratenpatroon ontstaat daardoor een zeer gevarieerd straatbeeld. Belangrijkste uitzondering op deze regelmaat zijn de in de jaren '60 gerealiseerde woningen tussen de Sint-Corneliusweg en de Oppershof, die zowel qua hoogte als oriëntatie afwijken.



Een groot aantal panden hebben de status van gemeentelijk- of rijksmonument.

Zij kunnen beschouwd worden als cultuurhistorisch waardevol en zijn door een aanduiding op de kaart aangegeven. De beschrijvingen van de betreffende panden zijn als bijlage opgenomen in dit bestemmingsplan.



2.2.5 Open(bare) ruimten

Naast de karakteristieke bebouwingsstructuur worden de bijzondere kwaliteiten van Bokhoven vooral bepaald door de aard van de open(bare) ruimte. De straten zijn met klinkers verhard (helaas soms van beton of asfalt); stoepen ontbreken. Alleen het Driekoningenplein is met betonnen stoepranden enigszins verhoogd aangelegd.

De oorsprong van een organisch gegroeide dorpse nederzetting is nog herkenbaar in het grillige verloop van straten met wisselende breedten waar bermen en privé erven ongemerkt in elkaar overgaan en waar de kanten van de straten nog overwegend grond en grasbermen zijn. Echter ook in de inrichting van de openbare ruimte treed verschraling op. De rijkdom aan oude bomen en de frequent aanwezige hagen die dienst doen als terreinafscheiding, onderstrepen de landelijke dorpskarakteristiek aan de straatzijde. Helaas moet geconstateerd worden, dat de terreinafscheidingen naar het buitengebied toe van mindere kwaliteit zijn. Ook worden bermen verhard, hetgeen de straat een schrale uitstraling geeft.

De belangrijkste structuur- en beeldbepalende ruimten zijn:

- het Driekoningenplein
- het bomenplein en begraafplaats bij de kerk
- het speelveld aan de Sint-Corneliusweg
- de dijkbrink direct ten oosten van het Driekoningenplein
- de open ruimte tegenover de pastorie aan de Graaf Engelbertlaan
- het open veld, met fruitbomen, ten noorden van de kerk
- de slotgracht van het kasteel
- de Bokhovense Maasdijk

Deze ruimten spelen een belangrijke rol in de beleving van het dorp.

Opgemerkt dient te worden dat het Driekoningenplein niet oorspronkelijk is. Voorheen stond er herberg De Drie Koningen, later de burgemeesterswoning. Deze is in de oorlog verwoest en niet herbouwd. De open ruimte is niet meer opgevuld en biedt nu een kleinschalige pleinruimte.

In het voorafgaande is aangegeven dat de structuur, met een afwisseling van bebouwing en (ruime) open plekken als karakteristiek wordt gekenschetst waardoor Bokhoven nog steeds de kwaliteiten van een echt dorp heeft.

Juist om die kwaliteiten te behouden en te versterken wordt zeer terughoudend gereageerd op vragen en initiatieven van grondeigenaren voor bouwplannen. Buiten de nog bestaande rechten in de vorm van wijzigingsbevoegdheden – die gerespecteerd worden – komt alleen nog in aanmerking voor woningbouw de locatie tussen Oppershof en Baron van der Aaweg en een tweetal toegevoegde wijzigingsbevoegdheden.



In hoofdstuk 4 Planbeschrijving wordt hier uitgebreid aandacht aan besteed.

2.2.6 Beeldkwaliteiten

Vanuit alle richtingen torent het kerkje boven het dorp uit. Het dorpsbeeld van Bokhoven is verreweg het mooiste bij de benadering van het dorp via de Bokhovense Maasdijk en daarnaast via het fietspad op de dijk vanuit Heusden.



De beeldkwaliteit van het dorp wordt aan deze zijde vooral bepaald door het contrast tussen de kleinschaligheid van de nederzetting en de grootschaligheid van het rivierenlandschap van de Maas. De beeldkwaliteit is veel minder wanneer Bokhoven via de andere toegangswegen wordt benaderd. Komend via de polder vanuit Engelermeer toont Bokhoven een minder fraaie



rand, gevormd door de grote maten van het fruitteeltbedrijf, de achterkanten van een agrarisch bedrijf en de met coniferen omzoomde sportvelden. De diversiteit aan gevels, kapvormen/richtingen en achtertuinen aan de westzijde heeft nog enige karakteristieke waarde.

Voor het dorp is – behalve de reeds beschreven kwaliteiten van structuur, bebouwing en openbare ruimte – vooral het contrast tussen open en gesloten randen buitengewoon karakteristiek. Op verschillende plekken is een doorzicht naar de omgeving aanwezig. Het is uiteraard jammer dat de relatie tussen dorp en rivier verstoord is door de ophoging van dijken.

De beeldkwaliteit van het dorp wordt tevens bepaald door de gevarieerde bebouwing, afgewisseld door open plekken. De kwaliteit van de dorpsbebouwing wordt enerzijds bepaald door de relatief compacte bebouwing in het centrale deel met kerk en voormalig kasteel en anderzijds door de lintbebouwing langs de Bokhovense Maasdijk. Te samen met de hoogteverschillen en de grillige perceelsgrenzen is sprake van een sterke eigenheid en identiteit van de plek.

2.2.7 Conclusies voor de planopzet

Ondanks de aard van de naoorlogse nieuwbouw heeft Bokhoven nog steeds een landelijke karakteristiek. De kom van Bokhoven is dusdanig compact dat er sprake is van een duidelijk herkenbaar bebouwd gebied, dat contrasteert met de weidse agrarische omgeving en de rivierzone. Met de centrale ligging van de kerk is er sprake van een duidelijk en sfeervol dorpsmidden.

De ruimtelijke analyse is in onderstaande conclusies samen te vatten:

- Bokhoven bezit nog in hoge mate de oorspronkelijk dorpsstructuur, in het bijzonder voor wat betreft het oostelijke en noordelijke deel;
- het bijzondere van Bokhoven is de relatief compacte, kleinschalige structuur omgeven door grootschalig open landschap;
- binnen het dorp is sprake van een aantrekkelijke losse structuur van bebouwde en onbebouwde ruimten in samenhang met hoogteverschillen en grillige perceelsgrenzen;
- het dorp is opgebouwd uit individuele bebouwingsobjecten die aan het golvende stratenpatroon zijn gesitueerd, waardoor een rijk en gevarieerd straatbeeld ontstaat. Slechts enkele van de objecten zijn echt bijzonder te noemen. De som van het geheel bepaalt de meerwaarde.

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een functionele analyse gegeven van Bokhoven. Alle aspecten die voor de ontwikkeling van Bokhoven van belang zijn worden kort behandeld.

2.3.2 Wonen (inwoners en woningvoorraad)

Bokhoven telde in per 1-1-2004 281 inwoners en 107 woningen.

jaar	inwoneraantal	woningbezetting	woningsaantal
1971	279	3,98	70
1980	259	3,45	75
1996	238	2,58	92
2000	273	2,79	98
2004	281	2,63	107

Het geldende bestemmingsplan kent 5 locaties waarvoor een wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 11 WRO geldt, waarvan tot heden nog geen gebruik is gemaakt:

- 2 kavels in de bocht van de Bokhovense Maasdijk;
- 1 kavel aan de Groensteeg;
- 1 kavel aan de Oppershof, tussen huisnummer 3 en 5;
- 1 kavel (eigendom gemeente) tussen Oppershof en Baron van der Aaweg ten behoeve van maximaal 5 woningen. (Verlengde Oppershof.)

Een concreet woningbouwprogramma voor Bokhoven ontbreekt. De locaties zijn in de loop der tijd door particulieren bebouwd.

2.3.3 Werken

In Bokhoven is weinig bedrijvigheid. Wel zijn er enkele agrarische bedrijven te vinden binnen de kom. Deze bedrijven kunnen gekarakteriseerd worden als gemengde agrarische bedrijven, waarbij zowel akkerbouw als veeteelt worden bedreven. Op een van de grotere agrarische percelen, ten zuiden direct grenzend aan de kom is een biologische appelboomkwekerij gesitueerd, hetgeen als een goede invulling voor de dorpsrand beschouwd kan worden.

Het wordt steeds minder aantrekkelijk voor agrarische bedrijven om gevestigd te zijn binnen een bebouwde kom, omdat de milieuwetgeving in toenemende mate strenge eisen stelt aan de bedrijfsvoering en de daaraan gekoppelde stankcirkels.

Bovendien is de ligging van een boerderij in een kern ten opzichte van de bedrijfsgronden in veel gevallen ongunstig. En tenslotte spelen de ontwikkelingen in de landbouw, die leiden tot schaalvergroting, ook een belangrijke rol bij verplaatsing of beëindiging

van een bedrijf. Juist in Bokhoven zou schaalvergroting funest zijn voor het dorpse karakter. Het is dan ook denkbaar dat de agrarische bedrijvigheid op langere termijn uit de kom van Bokhoven zal gaan verdwijnen, hoewel daarvoor geen concrete aanwijzingen bestaan.

Verder zijn in Bokhoven geen bedrijven aanwezig, met uitzondering van enkele kleinere bedrijfjes in de vorm van een aan huis gebonden beroep of bedrijf. In zijn algemeenheid zijn de inwoners van Bokhoven dus voor de werkgelegenheid aangewezen op de regio.

2.3.4 Voorzieningen

De belangrijkste en bekendste maatschappelijke voorziening van Bokhoven is de kerk van Sint-Antonius Abt. Deze kerk is van regionale betekenis en wordt druk bezocht, zowel voor de wekelijkse diensten als voor rouw- en trouwdiensten.

In Bokhoven is nu nog één basisschool aanwezig. Op termijn zal deze worden opgebouwd tot woningen. De school is nu nog gevestigd in gebouwen die op termijn kunnen worden omgebouwd tot woningen (zogenaamde schoolwoningen). De school heeft nu een zestal lokalen en noodlokalen ter beschikking, terwijl achter en naast de school speel- en parkeervoorzieningen zijn gesitueerd.

Bijzonder is dat zich in Bokhoven een klein privé poppentheater bevindt.

Bokhoven heeft één café met een terras, het Veerhuis aan de Maasdijk, met de mogelijkheid voor zalenverhuur. Bij deze horecagelegenheid liggen twee voetbalvelden, die voor amateur(buurt)voetbal worden gebruikt. Verder is er een kleine camping.

2.3.5 Recreatie

In Bokhoven komen kleinschalige recreatieve voorzieningen voor.

Het Veerhuis met terras wordt druk bezocht door recreatieve passanten. Ter plaatse is aan de Maas een ligplaats voor vissersboten en is een steiger van 18 meter voor passanten aangelegd. Tevens ligt er een kleine camping aan de Maas.

2.3.6 Mobiliteit

Bokhoven ligt terzijde van de landelijke en provinciale hoofdroutes. De belangrijkste autoverbinding met 's-Hertogenbosch vindt plaats via de Baronesse van Egmondweg. Maar in regionaal verband is deze weg van ondergeschikte betekenis. Het belangrijkste doorgaande verkeer over deze route is het (vracht)verkeer van en naar de aan de Baron van der Aaweg gelegen steenfabriek.

De straten binnen de kom vervullen zowel een verkeer- als een verblijfsfunctie. De Gravin Helenastraat en de Bokhovense Maasdijk zijn als de hoofdstraten van het dorp aan te merken. Voor het regionale (recreatieve) fietsverkeer is de dijk van grote betekenis. Deze dijk biedt een schitterend uitzicht op de rivier. Op het eerste deel van de dijk (de Bokhovense Maasdijk) is er naast het fietsverkeer ook autoverkeer toegestaan. Deze route is vooral van belang voor ontsluiting van Bokhoven, via sluis Engelen, in de richting van 's-Hertogenbosch-noord en Hedel. Het tweede deel van de dijk (richting Heusden) is alleen voor fietsverkeer toegankelijk. De verbinding van beide (fiets)routes vindt plaats via de kom van Bokhoven. Bokhoven wordt sinds juli 2004 bediend door een buurtbus, die op werkdagen en zaterdag overdag rijdt in een uurfrequentie. Ook de regiotaxi heeft een openbaar vervoerfunctie voor Bokhoven.

2.3.7 Conclusie voor de planopzet

De functionele analyse leidt tot de volgende conclusies:

- Bokhoven kan worden beschouwd als een kleinschalig woon-dorp met een agrarisch tintje. De inwoners van Bokhoven zijn voor werkgelegenheid en voorzieningen aangewezen op de regio;
- de verbindingen met de regio zijn matig. Daar moet evenwel bij opgemerkt worden dat de auto daarin een voorname rol speelt;
- In relatie tot de regionale ontwikkelingen Haverleij/Engelermeer zijn er positieve effecten te verwachten op Bokhoven als recreatief uitlooph gebied.
- Naar verwachting zal medio 2006 een begin worden gemaakt met de ombouw van het schoolgebouw naar een viertal woningen.
- De toekomstige ontwikkeling van de voorzieningen in Bokhoven is nog onduidelijk en onzeker. De ontwikkeling van de Haverleij kan enerzijds zorgen voor kansen en een zekere verbreiding van het draagvlak van de voorzieningen, met name voor voorzieningen in de recreatieve en culturele sfeer. Anderzijds, in de Haverleij worden school- en horecavoorzieningen gerealiseerd die een verschraving van het voorzieningenniveau in Bokhoven zouden kunnen betekenen en in die zin dus een bedreiging kan vormen.
- Ten slotte is het van belang te melden dat het gemeentelijk beleidsplan Verkeer en Vervoer in algemene zin stelt, dat in woongebieden gewerkt zal gaan worden aan verbetering van de leefbaarheid. De gemeente streeft in dit verband naar het instellen van een 30 kilometer per uur regime in de bebouwde kom van Bokhoven, als uitwerking van het verkeersveiligheidsbeleid.

Beleidskader en uitgangspunten

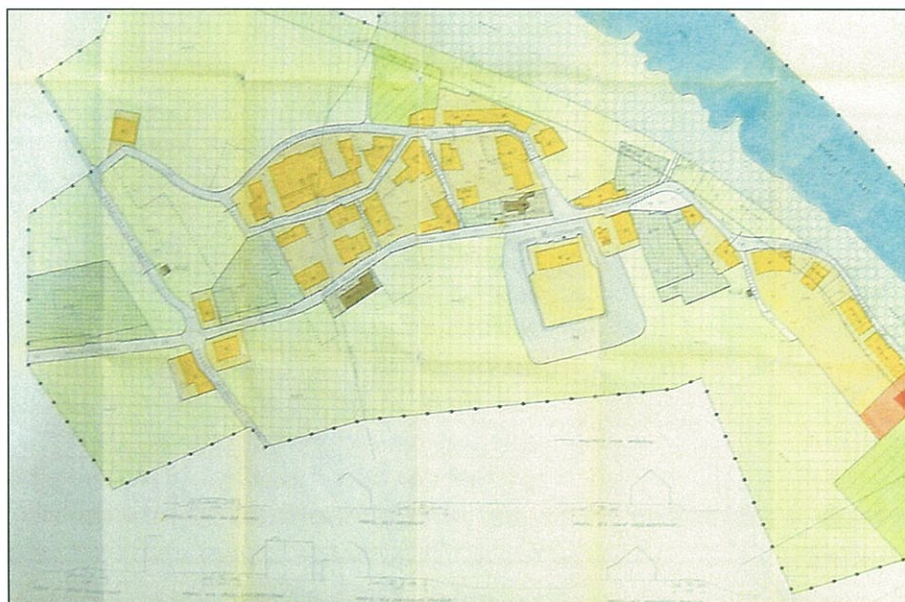
3

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van bestaand gemeentelijk, provinciaal en rijksoverheidsbeleid aangegeven op welke wijze deze kaders van invloed zijn op de bestaande situatie in Bokhoven. Tevens wordt beschreven welke uitgangspunten voor beheer en ontwikkeling gehanteerd kunnen worden met het overheidsbeleid als leidend principe.

3.2 Vigerend plan

Voor Bokhoven vigeert het bestemmingsplan 'Kom Bokhoven', dat op 18 februari 1982 door de gemeenteraad is vastgesteld en



vigerend bestemmingsplan

op 10 mei 1983 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is goedgekeurd. Een verkleining van de plankaart is op voorgaande afbeelding weergegeven.

Overeenkomstig de gangbare planmethodiek van 15 jaar geleden kent het vigerende bestemmingsplan een gedetailleerde regeling tezamen met een wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 11 WRO voor een groot aantal locaties. Het vigerende plan bevat een relatief uitvoerige toelichting met analyses van de historie van het dorp, de landschappelijke en dorpsbouwkundige kwaliteiten, alsmede de functionele behoeften en mogelijkheden.

3.3 Rijksbeleid

Het beleid op rijksniveau raakt Bokhoven concreet op twee punten.

De Maasdijk is in de jaren '90 versterkt in het kader van het nationale programma van de dijkverbeteringen in Nederland (Delta-plan Grote Rivieren).

Ook geldt het rijksbeleid 'Ruimte voor de rivier', hetgeen inhoudt dat buitendijks in de uiterwaarden geen permanente gebouwen mogen worden opgericht.

3.4 Provinciaal beleid

Het streekplan Noord-Brabant 2002 onderscheidt stedelijke en landelijke regio's. Bokhoven is opgenomen in de landelijke regio Groot Langstraat. Voor deze landelijke regio worden plannen verder uitgewerkt. Voor Bokhoven zal dit echter weinig of geen effect met zich meebrengen.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Inleiding

De gemeentelijke beleidsuitgangspunten met betrekking tot woningbouw, mobiliteit, voorzieningen en werklocaties, vormen algemene randvoorwaarden voor de ontwikkelingsmogelijkheden in Bokhoven.

Die uitgangspunten zijn met name terug te vinden in de Structuurschets Haverleij.

Bokhoven valt feitelijk buiten het plangebied Haverleij, maar vormt wel een belangrijk onderdeel voor de structurele opzet van het plan. In de structuurschets wordt bijvoorbeeld opgenomen, dat het beleid gericht is op de ontwikkeling van een stapsgewijze overgang naar het buitengebied. De verstedelijking neemt naar het buitengebied af. Van de Kruiskamp via Engelen, Haverleij en Bokhoven naar buiten: de rivier met uiterwaarden, dijken



*uitsnede structuurschets
Haverleij*

en poldergebieden. De structuurschets gaat uit van nederzettingen aan de oevers van de Dieze en de Maas, waarbij tussen de bestaande nederzettingen – Engelen en Bokhoven – een nieuwe nederzetting rondom de sluis wordt ontwikkeld, met verder in het buitengebied verspreide woonclusters (kastelen) in een landschappelijke setting.

Het beleid met betrekking tot de recreatie is gericht op een ontwikkeling van kleinschalige voorzieningen voor de dagrecreatie, met name voor de wandelaar, fietser en pleziervaart. Ook lichte voorzieningen als een speeltuin, beeldentuin, heemtuin en dergelijke worden passend geacht.

Meer algemeen zal het gebied Engelermeer/Haverleij van grote invloed zijn op de ontwikkelingen in Bokhoven. Het is een bekend verschijnsel dat door verstedelijkingsontwikkelingen in de nabijheid van landelijke dorpen, de recreatieve druk op deze dorpen toeneemt. Mede gelet op de verbeterde bereikbaarheid wordt het mogelijk om de wens van landelijk wonen in een stedelijke omgeving in Bokhoven, zij het bescheiden, te realiseren.

3.5.2 Beschermd dorpsgezicht

Op basis van de bouwhistorische inventarisatierapporten 'Kerkdorpen en noordelijke buitengebieden' is krachtens de Monumentenverordening 's-Hertogenbosch de gehele kom van Bokhoven middels een besluit d.d. 22-2-1990 van de gemeenteraad, aangemerkt als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Destijds was men van mening dat het bestaande sloopvergunningstelsel niet afdoende was om de cultuurhistorische waarden, en het bestaande bodemarchief te beschermen.

In dit bestemmingsplan zullen enerzijds, als gevolg van de aanwijzing, nog scherper de bestaande ruimtelijke kwaliteiten beschermd worden en anderzijds eventuele nieuwe ontwikkelingen met de grootst mogelijke zorgvuldigheid ingepast worden. De begrenzing van het beschermd dorpsgezicht is op de Cultuurhistorische en landschappelijke waardekaart aangegeven.

Er zijn geen rechtsgevolgen van de aanwijzing zoals bij de *rijks*-beschermd dorpsgezichten maar in de 'Beschrijving in Hoofdpijnen', behorende bij de voorschriften van dit bestemmingsplan (onder B. voorschriften, paragraaf II, artikel 3), wordt aangegeven dat bescherming en het behoud van de historische ruimtelijke structuur en waarden uitgangspunt zijn.

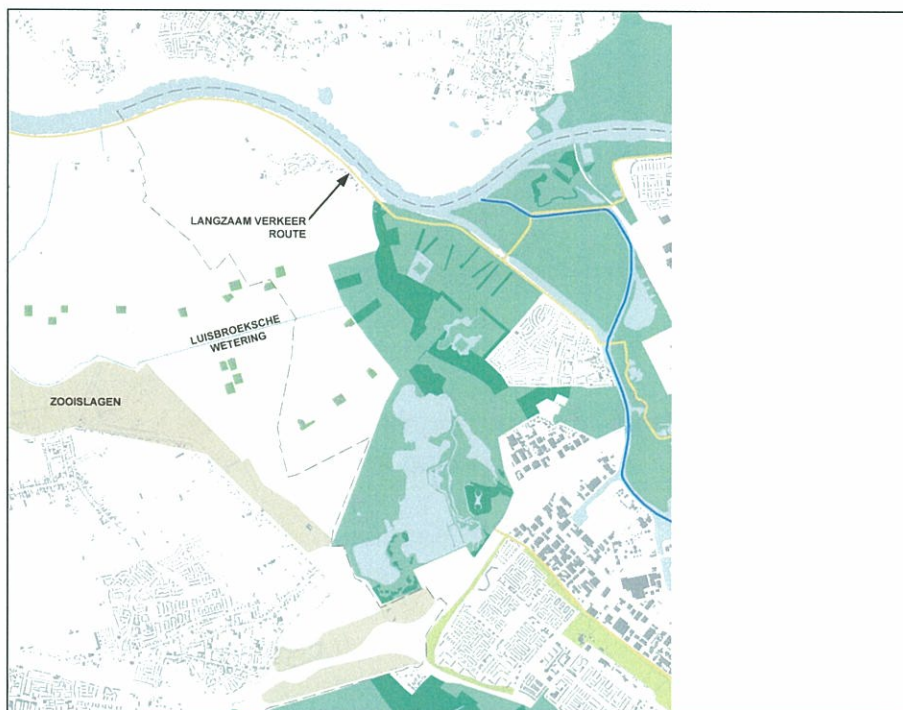
Daarnaast maakt de 'Cultuurhistorische en landschappelijke waardekaart' formeel deel uit van dit bestemmingsplan. Op deze kaart staan een aantal essentiële landschappelijke en stedenbouwkundige, te behouden waarden aangegeven die via het voorschriftenstelsel bindend zijn voor burgers en overheid.

In hoofdstuk 4 Planbeschrijving, wordt aan deze kaart de nodige aandacht besteed.

3.5.3 Landschapsvisie

Bokhoven grenst ook direct aan het buitengebied. Het bestemmingsplan voor het buitengebied is herzien. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een landschapsvisie voor de gehele stadsregio worden opgesteld.

Relevant voor Bokhoven is paragraaf 4.5 'Lange lijnen' en paragraaf 5.4 'Uitwerking polder van Bokhoven'.



uitsnede landschapsvisie

Het stelsel van Lange Lijnen is opgebouwd uit verbindingen via water en verbindingen over land. Als geheel vormen zij een netwerk dat het buitengebied van 's-Hertogenbosch ontsluit, verankert en het stedelijk gebied dooradert. In de visie worden verbindingen over land opgenomen die ondermeer fungeren als verbindingen tussen groengebieden, veelal gekoppeld aan de stedelijke hoofdgroenstructuur. Voor Bokhoven is het van belang dat de Bokhovense Maasdijk en in het verlengde daarvan, de dijk naar Heusden – onderdeel van de zuidelijke bandijk van de Maas – als een van de 'lange lijnen' aangeduid wordt. Karakteristiek voor deze bandijk is de aanwezigheid van meidoornstruwelen en wielen. De dijk en directe omgeving hebben vooral betekenis voor vogels van het rivierdal en voor enkele algemene amfibieën. Op de taluds komen stroomdalgraslanden voor. In hoofdstuk 4 Planbeschrijving, onderdeel Landschappelijke ingrepen, wordt nader ingegaan op de maatregelen die in het kader van de gemeentelijke landschapsvisie rondom Bokhoven worden genomen.

3.5.4 Welstandsnota

Per 1 juli 2004 is van kracht de gemeentelijke welstandsnota.

Het eerste deel betreft een basisdeel voor de gehele stad, waarin het welstandsbeleid dat voor de totale gemeente geldt, wordt beschreven. Daarnaast is de stad verdeeld in 16 welstandsgebieden. Deze gebiedsindeling is gebaseerd op de groei en samenstelling van de stad en de waarneembare samenhang in de bebouwing.

Voor elk welstandsgebied is een aparte geografische uitwerking gemaakt.

Bokhoven is beschreven in het uitwerkingsdeel: Bokhoven, Engelen, Oud Empel en Gewande. Deze kernen zijn samen in één uitwerking opgenomen vanwege dezelfde ontstaanswijze (aan de dijk of op een oever). Zij hebben dan ook allen veel cultuurhistorische overeenkomsten, waarde en betekenis.

Vanwege deze betekenis is in deze kernen een bijzonder welstandsniveau van toepassing. Het bijzondere welstandsniveau dient ter bescherming van de herkenbaarheid van de historische structuur en het daarmee gepaard gaande karakter van de bebouwing.

In de uitwerking welstandsgebied Bokhoven, Engelen, Oud Empel en Gewande zijn in het kader van het bijzonder welstandsniveau een aantal aanbevelingen gedaan:

Aanbeveling

Bebouwing en omgeving

Waar mogelijk moeten plannen bijdragen aan het herstel van het oorspronkelijke kwaliteitsniveau van de openbare ruimte of hier nieuwe kwaliteiten aan toevoegen

Welstandscriteria

Bebouwing en omgeving

1. Handhaven en leesbaar houden van de historische kernen en de oude dijklinten is uitgangspunt;
2. Samenhang en karakteristiek van de bebouwing in de oude kernen is bij nieuwe ontwikkelingen uitgangspunt;
3. Behouden en herstel van het openbaar groen dat deel uitmaakt van de (historisch)stedenbouwkundige structuur en samenhang in dit gebied tussen architectuur, stedenbouw, en openbare ruimte is uitgangspunt;
4. Open en groene karakter tussen de vrijstaande woningen behouden.

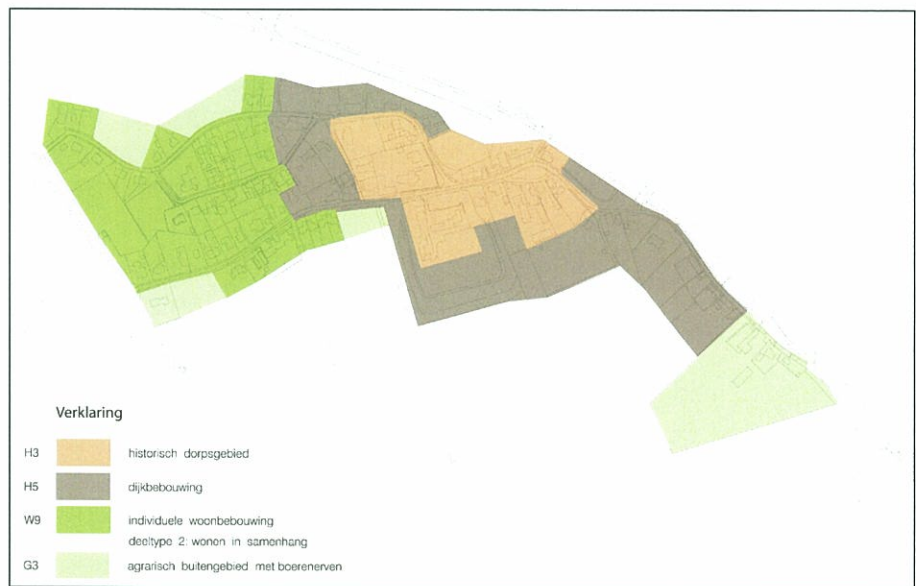
Bebouwing op zich

5. De individuele karakteristiek van de over het algemeen kleinschalige bebouwing dient leesbaar te blijven;

6. De architectuur, stedenbouw en openbare ruimte hebben in deze gebieden een duidelijke relatie met elkaar. Aan de voorkant en zijkant van woningen, gericht naar de openbare ruimte, zijn slechts ondergeschikte uitbreidingen, zoals erkers, entreepartijen, en dakkapellen toegestaan. Voorwaarde hierbij is dat het samenhangend architectonische beeld niet mag worden verstoord.

Materiaal, detaillering en kleur

7. Leidraad binnen het gebied van het bijzonder welstandsniveau is behoud en herstel van de oorspronkelijke architectuur, detaillering en materiaalgebruik en de samenhang daartussen.



*fragment Welstandsnota
uitwerkingsdeel
onder andere Bokhoven*

Daarnaast worden in dit uitwerkingsdeel de welstandscriteria beschreven van de voor Bokhoven belangrijkste bebouwings-typen namelijk de dijkbebouwing en de individuele woonbebouwing.

Voor een uitgebreide beschouwing en de criteria wordt verwezen naar het betreffende uitwerkingsdeel Bokhoven, Engelen, Oud Empel en Gewande.

3.6 Conclusies voor de planopzet

Uit het aangegeven beleidskaders kunnen de volgende conclusies voor het bestemmingsplan worden getrokken:

- De belangrijkste beslissingen uit het geldend bestemmingsplan staan nog steeds overeind;
- Gesteld kan worden dat de uitgangspunten van het bestemmingsplan Kom Bokhoven 1982 gerealiseerd zijn. De cultuurhistorische en stedenbouwkundige karakteristiek van

Bokhoven is behouden en er hebben slechts beperkte ontwikkelingen plaatsgevonden. Daardoor verkeert Bokhoven in een bevoorrechte positie: het dorp met stadsvoorzieningen op relatief korte afstand;

- In groter verband vervult Bokhoven een recreatieve functie met een kleinschalig kader van cultuurhistorie, water en ruimte. Het beleid is gericht op een consolidatie van deze functie;
- Bokhoven kent een aanwijzing als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht.

Te samen met het bijzondere welstandstoezicht zullen ook voor de toekomst de cultuurhistorische waarden beschermd worden.

Gezien de bijzondere kwaliteiten van Bokhoven vloeit als hoofdconclusie uit dat het wenselijk is voor Bokhoven een sterk conserverend beleid te voeren en dat het onderhavige bestemmingsplan een beheersmatig karakter krijgt.

Planbeschrijving

4

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de planvoorstellen behandeld. Naar aanleiding van de in de vorige hoofdstukken beschreven ruimtelijke en functionele analyses en conclusies worden doelstellingen en randvoorwaarden geformuleerd die als richtinggevend voor de planvorming kunnen worden beschouwd.

4.2 Doelstellingen en randvoorwaarden

De doelstellingen en randvoorwaarden voor het functioneel ruimtelijke ontwikkelingsperspectief zijn de volgende.

1. Functioneel blijft Bokhoven een klein dorp, met beperkte woningbouwmogelijkheden. De omvang van de woningbouw is niet taakstellend, maar blijft beperkt tot inbreidingen die de ruimtelijke structuur versterken maar zeker daar geen afbreuk aan doen.
2. De ruimtelijke ontwikkelingen – in de vorm van woningbouw – moeten gericht zijn op behoud en versterking van de historisch gegroeide structuur en dienen zich af te spelen binnen de bestaande infrastructuur.
Bescherming van de ruimtelijke karakteristieken en beeldkwaliteiten staat in Bokhoven voorop, in samenhang met de ontwikkeling van de groene hoofdstructuur langs de Maas en met landschappelijke verbetering van de west- en zuidrand van het dorp.
3. De nu nog in het vigerende bestemmingsplan aanwezige woningbouwlocaties – in de vorm van wijzigingsbevoegdheden – worden gerespecteerd.

4. Het werken blijft beperkt tot de agrarische bedrijven en kleinschalige bedrijvigheid. De voorzieningen moeten afgestemd zijn op de eigen inwoners en een beperkte recreatie. Recreatief kan Bokhoven een klein knooppunt worden voor de lopende, fietsende en varende recreant.

4.3 Hoofdstructuur

De toekomstige ontwikkeling van Bokhoven moet worden gezien binnen de stedelijke ontwikkeling van 's-Hertogenbosch als geheel en in relatie tot de ontwikkeling van de Haverleij in het bijzonder.

4.3.1 Ontwikkelingsperspectief algemeen

Vanuit de regionale landschappelijke structuur gezien is Bokhoven één van de drie kernen: Engelen (1000 woningen) aan de Dieze, slot Haverleij (450 woningen) aan het Henriëttekanaal en Bokhoven (100 woningen) aan de Maas.

De doelstelling van dit bestemmingsplan is om de historische karakteristieken van Bokhoven als leidraad voor de langere termijn te hanteren. De ontwikkeling wordt beheersmatig en planmatig begeleid: het gaat met name om het reguleren en coördineren van particuliere initiatieven. Het streven is vooral gericht op de versterking van de woon- en leefkwaliteiten.

4.3.2 Systeem van dorpsopbouw

Karakteristiek voor de opbouw van een dijkdorp zoals Bokhoven zijn de hoger gelegen oude linten met daarlangs de lager gelegen binnentuinen en omringende velden. De linten komen samen op een punt dat als dorpshart fungeert.

Op de als bijlage bijgevoegde hoogtelijnenkaart is dit inzichtelijk gemaakt.

Bij ruimtelijk-functionele ontwikkelingsprincipes van zowel stad als dorp spelen de volgende elementen in Bokhoven een belangrijke rol.

1. *Routes* zijn de belangrijkste elementen in de opbouw van een stad of een dorp. Het zijn de organisatielijnen waarlangs gecommuniceerd wordt en waar vandaan de omgeving wordt ervaren.

Voor Bokhoven is de belangrijkste organisatielijn de hoofdroute: Bokhovense Maasdijk – Driekoningenplein – Gravin Helenastraat – Haarsteegseweg. De route is een doorgaande lijn van Engelen naar Haarsteeg/Vlijmen. Het is wenselijk de continuïteit van deze route te handhaven als lokale ontsluitingsroute. Wel verkeerskundig belangrijk maar geen deel uitmakend van de dorpsstructuur is de externe hoofdroute: Baronesse van Egmondweg – Baron van der Aaweg. De secundaire route Graaf Engelbertstraat – Sint-Corneliusweg is

een oude historische lijn waarvan het westelijk gedeelte ruimtelijk gezien, versterkt dient te worden als dorpsstraat met bijbehorende uitstraling. Voorts zijn enkele stegen aanwezig, die percelen ontsluiten. Het is wenselijk de fijnmazigheid die door dergelijke stegen wordt gevormd, te versterken middels het – daar waar mogelijk – ontwikkelen van nieuwe stegen. In het verlengde daarvan is het voorstelbaar om ter vergroting van de toegankelijkheid van het zuidelijk dorpsrandgebied, een rondgaand dorpspad aan te leggen wat zou kunnen starten bij het bestaande zandpad ten zuiden van de voormalige slotgracht en uiteindelijk wordt aangesloten ergens aan het begin van de Bokhovense Maasdijk.

2. *Randen of zones* zijn lineaire elementen die een hindernis, scheiding, barrière of overgang vormen, zoals bijvoorbeeld een (rand)weg of watergang. Een rand kan een zelfstandig element zijn, maar een rand kan ook samenvallen met een route.

Verbetering van de randen of zones in Bokhoven zijn met name beschreven in het onderdeel Landschapsvisie.

3. *Gebieden* zijn ruimtelijke eenheden die een grote mate van overeenstemming vertonen, bijvoorbeeld als gevolg van functie, (woon)milieu of bouwstijl.

Voor de ontwikkeling van Bokhoven zijn in het dorpsbeeld drie deelgebieden relevant.

- Oud Bokhoven van vóór 1945.

Dit deel betreft het oude historische deel, met het middeleeuwse wegenpatroon en de cultuurhistorisch belangrijke bebouwing en uitermate bepalend voor de identiteit van het dorp. Ontwikkelingen in dit deel moeten stringent gericht zijn op herstel en versterking van de historische karakteristieken.

- Nieuw Bokhoven van na 1945.

In dit deel staan de naoorlogse woningen in een vriendelijke, losse structuur, waarbij weinig ontwikkelingen te verwachten zijn. Voor zover er vernieuwingen aan de orde komen zullen aspecten gestimuleerd worden zoals behoud van de dorpse sfeer, contact met de grond, versterking dorpsecologie, gebruik van natuurlijke materialen.

- Te verbeteren Bokhoven na 2000.

Dit betreft het westelijk deel van het dorp. Tussen Baron Van der Aaweg en de bestaande woningbouw ligt een gebied waarin het dorp nog een afronding moet krijgen.

Aansluitend op de bestaande karakteristiek dient nieuwbouw op deze locatie bij te dragen aan een versterking van het landelijke dorpskarakter. Reden waarom gekozen is voor de traditionele bouwmaten, zijnde één laag met kap. Het type van twee lagen met kap met de suburbane sfeer past niet in de eigenheid van Bokhoven. De typologie dient aan te sluiten op de in de Welstandsnota genoemde

bouwvormen. Voor het overige wordt verwezen naar het onderdeel 'Locaties voor woningbouw', in het volgende hoofdstuk.

4. *Knopen* spelen een belangrijke rol in de herkenbaarheid en structurering van een bepaald gebied. Het zijn focuspunten waar meerdere routes of randen samenkomen, of waar een route een rand kruit. Een knoop kan variëren van een simpel kruispunt of een bijzondere en herkenbare plek. De punten van samenkoms van routes en randen of zones vormen in het algemeen belangrijke elementen in de ruimtelijke organisatie. Knopen zijn aanleiding voor verbijzondering van de inrichting van de openbare ruimte en voor architectonische accenten.

De functioneel belangrijkste knoop is de kruising van de hoofdroutes aan de westkant (Baron van der Aaweg- Gravin Helenastraat). Het is wenselijk dat dit kruispunt als herkenbare dorpsentree nader wordt vormgegeven. De inrichting zal zodanig moeten zijn, dat het voor weggebuikers duidelijk is, dat men hier Bokhoven ingaat.

Dit geldt ook voor de andere plekken die aan te merken zijn als dorpsentree – daar waar de wegen het dorp in komen, in het bijzonder aan de Bokhovense Maasdijk.

Belangrijke andere knopen zijn het Driekoningenplein en de driehoekige straatruimte bij de kerk, waar de Graaf Engelbertstraat aansluit op de Gravin Helenastraat. Deze knopen vormen een belangrijke functie als openbare dorpsruimte. Het bijzondere karakter van deze knopen verdient aandacht. Met name wordt een verbeterde dorps inrichting van het Driekoningenplein wenselijk geacht.

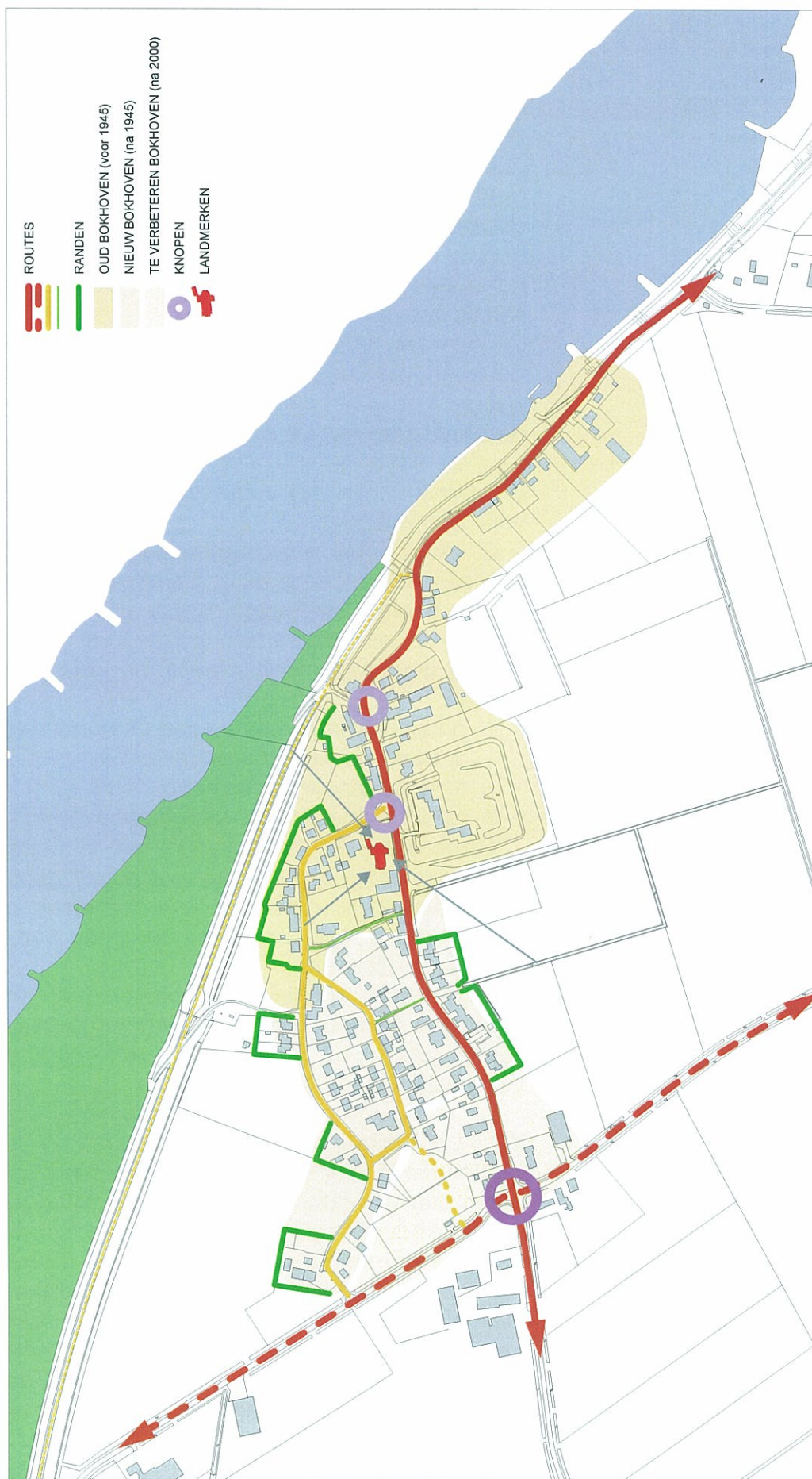
5. *Landmerken* zijn opvallende of bekende herkenbare punten die helpen bij plaatsbepaling, zoals kerktorens, hoge gebouwen, monumenten of landschappelijke accenten.

Zij zijn van betekenis voor de plaatsbepaling binnen een gebied en betekenen daarnaast (over het algemeen) een verrijking voor de omgeving. Dergelijke herkenningspunten kunnen gevormd worden door afzonderlijke elementen zoals bijzondere gebouwen en fraaie doorzichten of door een combinatie van elementen; een stedenbouwkundig ensemble.

Voor Bokhoven is het dorps hart met de kerk en de directe omgeving daarvan het belangrijkste landmerk. Het is van belang de beeldbepalende zichtlijnen op de kerk vanaf de dijk, de Graaf Engelbertstraat en vanaf de Baronesse Van Egmondweg in stand te houden.

Tot slot dragen ook de onverharde gras- en zandbermen in belangrijke mate bij aan het ruimtelijk beeld van Bokhoven. Het verharde van de berm tussen straat en voortuin leidt tot een ongewenste verschraling van het beeld.

ruimtelijke
elementen



4.3.3 Bebauwingsvoorstellen

Een hoofdkeuze voor de toekomstige woningbouw ontwikkeling van Bokhoven is de ruimte voor nieuwbouw die in het bestemmingsplan wordt geboden.

Op grond van met name de cultuurhistorische afwegingen is gekozen voor een scenario dat voorziet in bescheiden bouw-mogelijkheden binnen de huidige infrastructuur. Deze keuze is gebaseerd op het uitgangspunt, dat het uit dorpsbouwkundig oogpunt wenselijk is om de ruimtelijke structuur conserverend te behouden en te versterken binnen de bestaande karakteristiek van Bokhoven.

Dit scenario leidt tot het benutten van de nog 'openstaande' bouw-mogelijkheden conform het vigerende plan, die met name zijn gelegen in het gebied tussen de Oppershof en de Baron van der Aaweg en aan de Bokhovense Maasdijk.

Concreet worden de volgende bebouwingsvoorstellen gedaan voor woningbouw:

- 2 kavels met wijzigingsbevoegdheid aan de Bokhovense Maasdijk worden in dit bestemmingsplan integraal overgenomen van het bestemmingsplan uit 1982.
- 7 kavels, voordien alleen mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid worden nu rechtstreeks mogelijk via dit bestemmingsplan:
 - 5 kavels aan de (verlengde) Oppershof (gemeentekavel);
 - 1 kavel tussen Oppershof 3 en 5;
 - 1 kavel aan de Groensteeg
- 5 nieuwe kavels met wijzigingsbevoegdheid (2x verlengde Oppershof, 2x Snoeckepad en 1 Graaf Engelbertstraat) worden in het onderhavige bestemmingsplan toegevoegd.

Laatstgenoemde categorie kan overigens pas geëffectueerd worden als de belendende hindercirkels van agrarische bedrijven zijn opgeheven.

Naar verwachting zullen er dus binnen de looptijd van dit bestemmingsplan 14 bouw-kavels worden toegevoegd.

In onderdeel 4.4.3 Locaties voor woningbouw wordt hier verder inhoudelijk op teruggekomen.

4.3.4 Landschappelijke ingrepen

Kenmerkend voor een kleine nederzetting is een over het algemeen sterke relatie tussen kom en buitengebied. Deze relatie is in Bokhoven in de loop der tijd sterk verminderd door grootschalige ingrepen als ruilverkaveling en dijkverzwaring.

Hierdoor is een vernieuwde landschappelijke inbedding vereist. De grootschalige landschappelijke basisstructuur, die wordt gevormd door de rivier met hoge dijken en polders met open velden, vraagt om de ontwikkeling van een overgangszone naar het kleinschalige en rustieke dorp.

bebouwings-
voorstellen



Het is wenselijk de functioneel ruimtelijke relatie met de rivier en het omringende buitengebied te versterken, bijvoorbeeld door de toegankelijkheid van het gebied te verbeteren. Er dient ruimte gegeven te worden aan activiteiten die de toeristisch recreatieve potenties van het rivierengebied benutten. Het is echter niet wenselijk om grootschalige recreatieve voorzieningen te ontwikkelen.

Aan de zuid- en zuid-westzijde is een landschappelijke verfijning en verbetering gewenst om Bokhoven beter in te bedden aan de rand van de grote polderruimte. Dit als uitwerking van de beleidsdoelstellingen in de landschapsvisie met betrekking tot de dorpsranden en polder van Bokhoven.

Voor de uitwerking van de polder van Bokhoven wordt in de landschapsvisie een 3 stappenplan voorgesteld:

- verdichting van de dorpsranden met beplanting;
- ontwikkeling van plas-draszones en langzaam-verkeersroutes langs belangrijke waterlopen; en
- sobere erfbeplanting met inheemse soorten in de kom.

De verdichte dorpsranden zorgen voor een duidelijk afgebakende eenheid: in het oosten de opgaande beplanting van Haverleij, in het zuiden de natuurterreinen van Zooislagen en in het westen de kleinschalige landschapselementen langs de dijk van Hedikhuizen. Daarmee wordt de eenheid in de polder versterkt. Binnen de polder zijn de twee brede plas-draszones langs de Luisbroeksche Wetering en de Hedikhuizensche Maas markante lijnen en vormen van erfbeplanting bij de bebouwing losse ruimtelijke accenten.

Ten aanzien van nieuwe bedrijfsvestigingen wordt, gezien de relatief bescheiden omvang van de polder en het zicht op het karakteristieke silhouet van Bokhoven, een grote terughoudendheid voorgestaan. Het gaat er om de grote maten in functioneel en esthetisch opzicht staande te houden.

Tussen het dorp en het buitengebied zijn overgangszones te onderkennen die visueel deel uitmaken van het dorpslandschap. Het gaat daarbij om een zone van globaal 200 meter om het dorp.

De zone is afgeleid van de gemiddelde maat van de diepte van de eerstelijns kavels die zich rondom het dorp bevinden. Het streven is erop gericht deze gebieden meer in maat en schaal aan te laten sluiten op het dorp, door erfbeplanting te stimuleren.

4.4 Ruimtelijk en functioneel toekomstbeeld

4.4.1 Inleiding

De belangrijkste ruimtelijke karakteristiek van Bokhoven aan de Maas is de afwisseling van losse, dorpse bebouwing en onbebouwde, open plekken aan het historische wegenpatroon. Daardoor is het omgevende landschap – de rivier, de dijken en de polder – overal in het dorp voelbaar en zichtbaar.

Gezien het belang en vanwege deze mengeling van historie en landschap is gekozen voor een ‘cultuurhistorische en landschappelijke waardekaart’, als basis voor de ontwikkeling van Bokhoven in brede zin.

Daarnaast brengt de status van gemeentelijk beschermd dorpsgezicht met zich mee dat de (bescheiden) ruimtelijke ontwikkelingen en landschappelijke maatregelen geconfronteerd dienen te worden met een formeel juridisch toetsingskader in de vorm van deze waardekaart, gekoppeld aan het bestemmingsplan.

4.4.2 Cultuurhistorische en landschappelijke waardekaart

Deze kaart dient, naast de bestemmingsplankaart en de welstandsnota, als kader beschouwd te worden voor bouwinitiatieven en ingrepen in de open(bare) ruimte. Enerzijds worden er ruimtelijke waarden/elementen op aangegeven die behouden dienen te blijven maar anderzijds is op deze kaart ook de samenhang tussen de verschillende kwaliteiten zichtbaar gemaakt, zoals de relatie tussen de verschillende zichtlijnen, de open ruimte en het stedenbouwkundig ensemble. Ook zijn omwille van het historisch belang de oorspronkelijke contouren van het kasteel van Bokhoven zichtbaar gemaakt.

De meest bepalende karakteristieken op deze kaart zijn:

- De landschappelijke zichtlijnen over de Maas en via het dorp naar de zuidelijke polder.
- Het Driekoningenplein en Kerkplein als één stedenbouwkundig ensemble met te handhaven rooilijnbeloop en onbebouwde voorerven.
- Het stedenbouwkundig ensemble: dijkbebouwing – dijk – uiterwaarden – rivier aan de Bokhovense Maasdijk.
- De rijks- en gemeentelijke monumenten.
- De beeldbepalende open dorpsruimten: het bleekveld aan de maasdijk en de schapenwei tegenover de pastorie (en het open veld tussen de Graaf Engelbertstraat en Groensteeg).

Zoals reeds vermeld is deze kaart juridisch bindend als het gaat om behoud van genoemde waarden en kaderstellend als het gaat om nieuwe ontwikkelingen.

Onder B. Voorschriften, onderdeel ‘Beschrijving in hoofdlijnen’ wordt beschreven op welke wijze de waardekaart juridisch is vertaald in de planvoorschriften.

4.4.3 Locaties voor woningbouw

In het onderdeel 4.3.2 Scenario is aangegeven dat woningbouw-ontwikkeling enerzijds verloopt langs de lijn van de wijzigingsbevoegdheden, hetgeen betekent dat er geen directe bouwtitel rust op het betreffende kavel maar dat er een procedure voor nodig is om dit te bewerkstelligen.

Anderzijds zijn er uiteraard mogelijkheden aangegeven die rechtstreeks in dit bestemmingsplan zijn toegestaan.

Ruimte voor nieuwe bebouwing van enige omvang in Bokhoven is met name gesitueerd aan de westzijde van het dorp, globaal tussen de Baron van der Aaweg, Sint-Corneliusweg en Gravin Helenastraat.

Juist in dit gebied ontstonden er door opheffing van de hindercirkel van de boerderij aan de Gravin Helenastraat 15 nieuwe mogelijkheden om door woningbouwimpulsen enerzijds de structuur van de bestaande wegen te versterken en anderzijds te voldoen aan de vraag naar bouwkavels.

De ruimtelijke voorwaarde om binnen het bestaande stedenbouwkundige kader nieuwe infrastructuur op een bijna vanzelfsprekende wijze toe te voegen, kan met name op deze locatie vervuld worden.

Middels het doortrekken van de Oppershof, rechtstreeks op de Baron van der Aaweg en vervolgens hieraan woningen te situeren, wordt naadloos aangesloten op de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Middels een aantal artikel 19-procedures zijn enige jaren geleden 2 vrijstaande woningen opgericht langs de Oppershof en 2 woningen van het type tweekapper aan de Gravin Helenastraat. Door het wegvallen van de hindercirkel kon ook de wijzigingsbevoegdheid tegenover de bewuste boerderij, geëffectueerd worden waardoor er tot nu toe 5 woningen zijn gebouwd en de voormalige boerderij al enige tijd als woonhuis in gebruik is.

In de toekomst wordt dit aantal nog uitgebreid met maximaal 7 woningen aan de eerder genoemde doorgetrokken Oppershof. Op grond van het vigerende plan konden hier al 5 woningen via een wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd worden – die dus nu positief bestemd worden – en de resterende 2 woningen aan de dorpsrand kunnen, om milieutechnische redenen, alleen met nieuwe wijzigingsbevoegdheden gerealiseerd worden.

Deze woningen oriënteren zich op de (doorgetrokken) Oppershof en niet op de Baron van der Aaweg, omdat tussen het dorp en deze weg een bepaalde overgangszone, in de vorm van dorpsgroen, in stand gehouden zal worden.

De straat zal ingericht worden op een dorps-, Bokhovense wijze met onder andere onverharde, groene bermen en gebakken straatmateriaal.

Voor de bebouwingstypologie die geldt in Bokhoven wordt verwezen naar de bepalingen van de bestemming Wonen en het



onderdeel 3.5.4 van de Welstandsnota, uitwerkingsdeel Bokhoven.

Het verkavelingsvoorstel op bladzijde 54 geeft voor deze locatie een nader inzicht in de stedenbouwkundige opzet.

Aan de Bokhovense Maasdijk zijn de 2 wijzigingsbevoegdheden uit het vigerende plan die nog niet zijn ingevuld, integraal overgenomen.

In principe kunnen er dus binnen de bestaande structuur 2 dijkwoningen worden toegevoegd. Naast een opwaardering van de huidige situatie kan hierdoor op termijn de bebouwingsstructuur van de Bokhovense Maasdijk, met behoud van de karakteristieke dijkwoning-kwaliteiten, versterkt worden.

Achter de Bokhovense Maasdijk, aan het Snoeckepad, is het via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk een woning te bouwen. Uit oude kadastrale kaarten en geschreven bronnen blijkt dat er op deze locatie vanaf het begin van de 19^e eeuw een woning heeft bestaan maar dat er in ieder geval voor de vaststelling van het huidige bestemmingsplan geen bebouwing meer stond waardoor er vervolgens een agrarische (onbebouwde) bestemming aan is toegekend.

De vraag kan gesteld worden of het ruimtelijk verantwoord is om juist dit kavel weer op exact dezelfde locatie te bebouwen, in de wetenschap dat er talloze percelen zijn aan te wijzen die op historische gronden in aanmerking kunnen komen voor herbouw. Het criterium wat gehanteerd dient te worden is of het onbebouwde perceel in de huidige situatie een bijzondere ruimtelijke kwaliteit vertegenwoordigt en daarmee medebepalend is voor de huidige karakteristiek van Bokhoven. In dit specifieke geval speelt dit aspect geen overwegende rol dus is het verantwoord om hier een bouwmogelijkheid, weliswaar indirect, te creëren. Dit bestemmingsplan herstelt de oorspronkelijke historische situatie met dien verstande dat het kavel pas bebouwd kan worden als de hindercirkel van het aangrenzende agrarisch bedrijf wordt opgeheven.



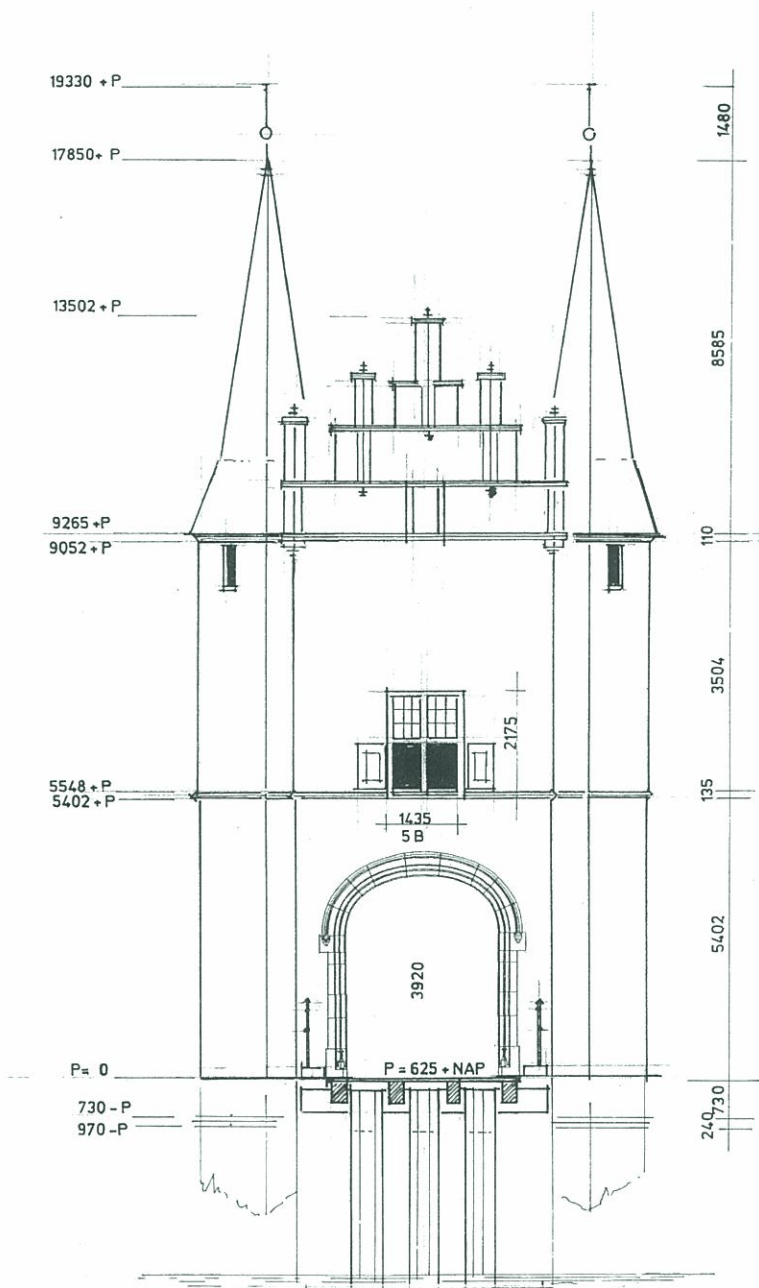
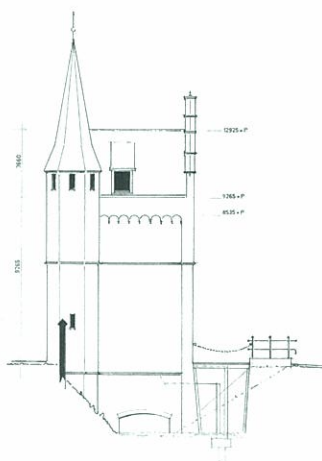
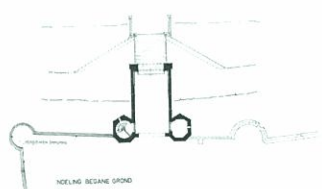
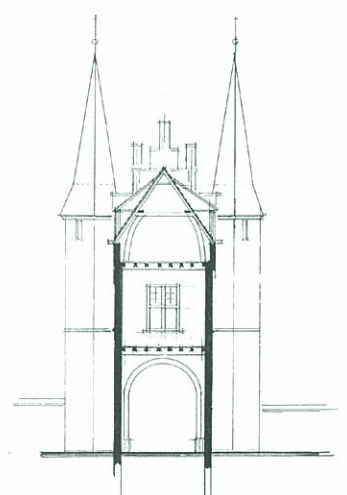
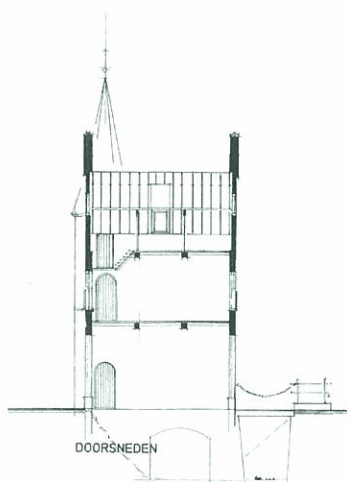
verkavelingsmodel Oppershof

4.4.4 Reconstructie Poortgebouw

In het onderdeel 'Archeologische gegevens van het kasteel' wordt kort melding gemaakt van het voornemen om het 16^e eeuwse poortgebouw te herbouwen.

Het poorthuis maakte deel uit van en vormde de toegang tot de voorburch van het kasteel.

Op basis van een anonieme potloodtekening uit het begin van de 18^e eeuw en de gedeeltelijk nog aanwezige oorspronkelijke fundamente van de 2 torens, zijn reconstructietekeningen gemaakt die bij benadering het oorspronkelijke poorthuis, inclusief de reconstructie van de kasteelommuring verbeelden. Toen het perceel in 1973 opnieuw werd bewoond, zijn restanten van het poorthuis hersteld en gebruikt als brug om het terrein te ont-





sluiten naar de Gravin Helenastraat. Deze situatie is ook uiteindelijk in het bestemmingsplan uit 1982 terecht gekomen.

In het vigerende bestemmingsplan Kom Bokhoven is herbouw dus niet mogelijk maar in het voorliggende bestemmingsplan wordt herbouw mogelijk gemaakt middels een aanduiding (PG) op de plankaart, binnen de bestemming Wonen.

Een historische reconstructie van deze omvang is zeker in Nederland tamelijk uniek, ook gezien de ruimtelijke implicaties van het geheel.

Onder andere vanwege dit aspect – per slot van rekening heeft dit invloed op de (hoogte)contour, het profiel van Bokhoven – is het voornemen op voorhand voor advies naar de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDMZ) gestuurd. De rijksdienst heeft vervolgens een positief advies uitgebracht over deze ontwikkeling.

In de voorschriften, onder B, artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen, wordt nader ingegaan op deze ontwikkeling. Daarnaast wordt aan het College van B&W de bevoegdheid gegeven nadere eisen te stellen aan de planontwikkeling.

4.5 Conclusies voor de planopzet

Het plan voor de kom van Bokhoven is in de volgende conclusie samen te vatten:

- Het beleid is gericht op regulering en coördinatie van particuliere initiatieven, voorzover passend binnen het streven om specifieke kwaliteiten van Bokhoven te behouden en versterken.
- Het beleid is in hoge mate gericht op conserveren van het dorp. Slechts in beperkte mate is nieuwbouw van woningen voorzien.
- Het dorp kent een groot aantal oriëntatiepunten in de vorm van landschappelijke doorkijken, bijzondere gebouwen en beeldbepalende ensembles. Zorgvuldig beleid is gewenst om deze elementen te behouden.

Milieu-aspecten

5

5.1 Geluid

Op het gebied van geluid kunnen een drietal type bronnen relevant zijn, te weten industrie, spoor en weg. Voor 'Kom Bokhoven' is alleen verkeersweglawaaai van toepassing.

Volgens artikel 74.1 van de Wet geluidhinder (Wgh) heeft elke weg een geluidszone, tenzij de weg gelegen is binnen een wonerf (artikel 74.2.a Wgh) of tenzij voor die weg een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt (artikel 72.2.b Wgh). Een geluidszone is het gebied aan weerszijden van een weg waarbinnen, bij vaststelling van bestemmingsplannen moet worden nagegaan of de geluidssituatie bij woningen of andere geluidsgevoelige functies in overeenstemming is met de geluidsvoorschriften uit de Wgh. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg, al dan niet binnen de bebouwde kom.

Alle wegen binnen de bebouwde kom van Bokhoven, zijn ingericht als een 30 kilometer per uur weg. Dit betekent dat er voor deze wegen geen akoestisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. De ontsluitingswegen van een hogere orde zoals de Baron van der Aaweg en de Baronesse van Egmondweg, aan de westzijde van Bokhoven, zijn lokaal 60 kilometer per uur wegen. De bij deze wegen behorende onderzoekszone bedragen 200 meter. Binnen deze zone zijn nieuwe woningen geprojecteerd. Een akoestisch onderzoek is inmiddels uitgevoerd. Daarin zijn ook de 50 dB(A) contouren opgenomen. De voorgestelde bebouwing zal zodanig geprojecteerd worden dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet worden overschreden.

5.2 Stankhinder

De stankcirkels zijn berekend aan de hand van de milieuvergunningen.

5.3 Bodem

Voor alle locaties waarop nieuwe ontwikkelingen krachtens dit plan mogelijk zal zijn is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de kwaliteit van de bodem. Uit indicatief bodemonderzoek verricht door de gemeente is geen vervuiling bekend.

Daar het merendeel van de gronden in particulier eigendom is en door de gemeente geen actieve gronduitgifte wordt nagestreefd zal in het kader van de bouwvergunningverlening aanvullend bodemonderzoek van initiatiefnemers worden verlangd. Hierdoor zal in samenhang met de bepalingen gesteld krachtens of bij de woningwet voldoende zal zijn gewaarborgd, dat niet op verontreinigde bouwgrond zal worden gebouwd.

5.4 Integraal waterbeheer

Bij alle nieuwbouwplannen dient vermenging van vuil afvalwater en schoon hemelwater te worden voorkomen. Uitgangspunt is dat een watersysteem wordt gerealiseerd waarbij zo minimaal mogelijk schoon water wordt afgevoerd naar de riolering. Zodoende zal het water van daken en wegen worden afgekoppeld met eventueel nog een infiltratievoorziening.

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van het hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden. Deze kan plaatselijk variëren. In aansluiting op het landelijk beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe om te gaan met het schone hemelwater. Hierbij dient de voorkeursvolgorde: 'buffering-infiltratie-buffering-afvoer', doorlopen te worden.

5.5 Watertoets

In het reguliere watertoetsoverleg met het Waterschap Aa en Maas is geconstateerd dat er slechts voorzien is in een gering aantal extra bebouwingen. De kavels aan de (verlengde) Oppershof worden opgehoogd, zodat het schone hemelwater geïnfiltreerd kan worden in de bodem. Het dorp beschikt alleen over een vuilwaterriolering. Er zijn geen waterhuishoudkundige

problemen en die worden ook niet verwacht met de beoogde bebouwing. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan zijn de (waterkerende) dijken verbreed. Het waterschap zal een toets uitvoeren op de Keur Waterkeringen binnen de bestemming Primaire waterkering.

In zijn algemeenheid adviseert het Waterschap daar waar een gebied de bestemming Groenvoorziengen heeft, ook de functie water mee te geven. Hiermee is in dit bestemmingsplan rekening gehouden.

5.6 Duurzaam bouwen

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilde stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarnaast is voor de woningbouw is het regionaal Convenant Duurzaam Bouwen uitgangspunt.

Te weten alle kostenneutrale vaste en variabele maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, plus een aantal variabele maatregelen tot een meerprijs van circa € 1000,--, alsmede een verbod op het gebruik van uitlogbare of uitspoelbare bouwmaterialen.

Voor de Grond-, Weg- en Waterbouw geldt de (concept) Standaard van de gemeente.

5.7 Duurzame energie-aanpak

Het streven is gericht op een energievoorziening die een substantiële vermindering van het energieverbruik garandeert dan wettelijk vereist. Verschillende mogelijkheden in het kader van de bouwplanontwikkeling worden onderzocht.

5.8 Besluit luchtkwaliteit

In voorliggend plan wordt de bouw van 14 woningen mogelijk gemaakt. Het gaat om de woningen die ontsloten worden op de Bokhovense Maasdijk en woningen die ontsloten worden op de Oppershof.

Conform het Besluit Luchtkwaliteit dient bij de totstandkoming van bestemmingsplannen te worden voldaan aan de grenswaarden uit dit Besluit.

Het luchtkwaliteitsonderzoek, dat als bijlage is toegevoegd, heeft enerzijds tot doel de luchtkwaliteit op de bouwlocatie zelf te toetsen aan het Besluit Luchtkwaliteit. Anderzijds wordt ook het effect van de toename van het verkeer door dit initiatief op wegen in de omgeving getoetst aan het Besluit.

De luchtkwaliteitswaarden blijven ter plaatse van het initiatief ruim onder de grenswaarden, ook in de omgeving van het plan na de realisatie van het initiatief.

Op basis van het luchtkwaliteitsonderzoek kan geconstateerd worden dat er vanuit het Besluit Luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor het opnemen van deze bouwmogelijkheid.

Civieltechnische aspecten 6

6.1 Riolering

Alleen de woningen zijn aangesloten op de riolering, de wegen niet. Er zijn geen plannen voor verandering, anders dan werkzaamheden in het kader van normaal onderhoud of beheer.

6.2 Waterbeheersing

In februari 2002 is het Waterplan vastgesteld door de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch. Het voorliggende bestemmingsplan is hoofdzakelijk een beheersplan en in het Waterplan worden geen aanpassingen binnen het plangebied Kom Bokhoven voorgesteld.

Daar het bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe watergerelateerde ontwikkelingen, zijn er geen effecten op het waterbeheer en het watersysteem.

6.3 Leidingstrook

Dwars door Bokhoven loopt een brandstof-transportleiding van het ministerie van Defensie. In een strook van 3 meter aan weerszijden van de leiding is geen bebouwing toegestaan (zie aanduiding op de plankaart)

Economische uitvoerbaarheid

7

Het Besluit op de Ruimtelijke Ordening bepaalt dat de financieel- economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan moet worden aangetoond.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt (indirect) ruimte voor diverse kleine ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen vinden in hoofdzaak plaats op particulier grondeigendom en op particulier initiatief. Met de betrokken partijen wordt een exploitatie-overeenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt met betrekking tot het verhaal van kosten van voorzieningen in het openbaar gebied.

Bij de locatie Verlengde Oppershof zijn de gronden deels in eigendom bij de gemeente en deels bij private partijen. In dit gebied wordt uitgegaan van een gemeentelijke grondexploitatie. Het uitgangspunt hierbij is een minimaal budgetneutrale grondexploitatie.

Concluderend kan derhalve worden gesteld dat het voorliggende bestemmingsplan in financieel opzicht haalbaar c.q. uitvoerbaar is.

Juridische aspecten

8

8.1 Algemeen

De in hoofdstuk 4 beschreven planbeschrijving is juridisch vertaald. Het bestemmingsplan bindt overheid en burger. Het bestemmingsplan bestaat uit de op elkaar betrokken stukken van voorschriften en plankaarten en moeten in samenhang verstaan worden.

De voorschriften en de plankaarten vormen het bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft geen juridische binding, maar geeft wel de verklaring weer van het voorgenomen ruimtelijk beleid, met inbegrip van interpretatievrijheden en flexibiliteit.

Het bestemmingsplan bevat vier paragrafen met samenhangende bepalingen:

- Paragraaf I. inleidende voorschriften
- Paragraaf II. beschrijving in hoofdlijnen
- Paragraaf III. bestemmingsbepalingen
- Paragraaf IV. algemene voorschriften

Tevens vormen de volgende 2 kaarten onderdeel van het bestemmingsplan:

- kaart 1 Plankaart bestemmingen
- kaart 2 Cultuurhistorische en landschappelijke waardekaart.

8.2 Systematiek

Het bestemmingsplan geeft het juridisch planologisch kader aan dat gedetailleerd is opgezet, omdat het beleid in hoge mate

gericht is op de individuele percelen en de bescherming van de ruimtelijke kwaliteiten van Bokhoven. Zowel de bestaande situatie als de ontwikkelingsmogelijkheden zijn op een gedetailleerde wijze in woord en beeld weergegeven. Er is sprake van slechts beperkte interpretatievrijheid en flexibiliteit, maar deze beleidsruimte wordt voldoende geacht om passend individuele oplossingen voor de eigen behoefte te kunnen bieden.

Het bestemmingsplan is in belangrijke mate een actualisering van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Bokhoven' uit 1982. De actualisering heeft betrekking op het aanpassen van de bestemmingsregeling zowel aan de feitelijke situatie als aan de eisen van deze tijd. In principe zijn in dit plan alle legaal bestaande functies positief bestemd.

Inhoudelijk zijn de belangrijkste elementen van het vigerende bestemmingsplan overgenomen en is ook wat betreft de voorschriften gestreefd naar aansluiting. De redactie is evenwel aangepast, omdat de gemeente in al haar bestemmingsplannen streeft naar een hoge mate van standaardisering van voorschriften en plankaarten.

8.3 Paragraaf I: algemene en technische bepalingen (artikelen 1 en 2)

Artikel 1 omvat de begripsomschrijvingen. In lijn met de gedetailleerde regeling is deze begripsomschrijving uitvoerig opgezet.

Artikel 2 omvat de wijze van meten en geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

8.4 Paragraaf II: Beschrijving in hoofdlijnen (artikel 3)

Artikel 3 betreft de beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan alle bestemmingen. Hierin zijn de functionele en ruimtelijke hoofdlijnen van het beleid aangegeven.

In functioneel opzicht beoogt het plan om de ontwikkelingen in Bokhoven te begeleiden. De gemeente zal niet actief deelnemen aan ontwikkelingen in het dorp, maar wenst wel richting te geven aan de ontwikkelingen.

De aanwijzing van Bokhoven als beschermd dorpsgezicht vormt onderdeel van de beschrijving in hoofdlijnen.

De beschrijving in hoofdlijnen is gekoppeld aan kaart 2 'Cultuur historische en landschappelijke waardekaart', en dient als leidraad voor de inrichting van het dorp, terwijl de beschrijving in hoofdlijnen mede als basis dient voor de beoordeling van bouwplannen. Met name geldt dit voor de reconstructie van het poortgebouw en bijbehorende ommuringen.

8.5 Paragraaf III: Bestemmingsbepalingen

De bestemming van de gronden is nader geregeld in de volgende bestemmingen, zoals ook weergegeven op kaart 1.

8.5.1 Woondoeleinden (artikel 4)

De bestemming Woondoeleinden heeft betrekking op het merendeel van de gronden waarop bebouwing is toegelaten. Aangegeven is dat op de gronden met deze bestemming (half)vrijstaande woningen toegestaan zijn.

De toegestane bouwhoogte is in principe één laag met kap.

Alle hoofd- en bijgebouwen moeten uitgevoerd worden met een hellend dak.

In de bebouwingsbepalingen is aangegeven dat de hoofdgebouwen alleen in de bouwvlakken en in de voorgevelbouwgrans mogen worden opgericht. Uitgangspunt voor de vastlegging van een bouwvlak is dat voor de bouw van (half)vrijstaande woningen ongeveer een maximale afstand tot de openbare straat van 5 meter, en een minimale afstand tot de andere perceelsgrenzen van 3 meter gewenst is.

Bijgebouwen, zoals garages, tuinhuisjes, schuurtjes en dergelijke mogen, onder voorwaarden, aangebouwd of vrijstaand – zowel in de ‘zone bijgebouwen toegestaan’ als in het bouwvlak voor het hoofdgebouw. De voorwaarden waaronder bijgebouwen mogen worden gebouwd hebben onder meer betrekking op de afstand tot perceelsgrenzen, de bouwhoogte en het oppervlak.

In de voorschriften zijn vrijstellingsmogelijkheden opgenomen voor zowel het bouwen als het gebruik. Voor wat betreft het gebruik kunnen burgemeester en wethouders met name vrijstelling verlenen voor het gebruik voor een ondergeschikt deel van de woning als beroeps- en praktijkruimte. Voor deze constructie is gekozen, omdat daarmee de garantie kan worden geboden, dat alleen die beroeps- of bedrijfsmogelijkheden zullen worden toegelaten, die passen bij het woon- en leefklimaat.

Ook zijn mogelijkheden voor ‘mantelzorg’ opgenomen.

Het gaat om vormen van huisvesting in de woning zelf. Inwoning wordt in de bestemmingsplannen rechtstreeks toegestaan.

Bij inwoning is en blijft er sprake van de huisvesting van één huishouden in (een complex van) gebouwen die op grond van het bestemmingsplan bestemd zijn voor woondoeleinden.

Om van inwoning te kunnen spreken dient op zijn minst sprake te zijn van gemeenschappelijke voorzieningen en een gezamenlijke toegang.

Door de mogelijkheden voor aan- en uitbouw optimaal te benutten, kan de vorm van inwonen in veel gevallen een oplossing

bieden aan de behoefte van tijdelijke huisvesting ten behoeve van mantelzorg.

Afhankelijke woonruimte

In de praktijk blijkt ook behoefte te bestaan aan een meer zelfstandige (in de vorm van een eigen toegang en eigen voorzieningen) woonvorm in een (vrijstaand of aangebouwd) bijgebouw. Gedeputeerde Staten is tot de conclusie gekomen dat onder strikte condities aan een tijdelijke bewoning van het bijgebouw medewerking kan worden verleend.

De uitdrukkelijke voorwaarde hierbij is dat er aantoonbaar sprake moet zijn van een zorgbehoefte, welke naar zijn aard tijdelijk van aard is.

Het uitgangspunt is dat er sprake is en blijft van één huishouden op het perceel, waarbij een gedeelte van het huishouden in een bijgebouw is gehuisvest.

Er kan dus geen sprake zijn van een zelfstandige woning.

In dit bestemmingsplan is door middel van een vrijstellingsregeling de mogelijkheid opgenomen om bovenstaande mogelijk te maken. De vrijstellingsregeling is gerelateerd aan de voorbeeldregeling van de provincie.

Woningsplitsing

Tevens zijn mogelijkheden opgenomen voor woningsplitsing. Dit is door middel van een vrijstelling alleen mogelijk indien de bestaande woning een inhoud heeft van minimaal 750 m³, de architectonische vormgeving en het eventuele agrarisch karakter niet wezenlijk wordt aangetast, het grondoppervlak niet wordt vergroot en de bestaande situering niet gewijzigd wordt. Uiteraard is van belang dat milieuaspecten zoals stank en geluidhinder in acht worden genomen.

8.5.2 Maatschappelijke doeleinden -M- (artikel 5)

De bestemming maatschappelijke doeleinden heeft betrekking op de specifieke functie van de kerk en begraafplaats. Dit artikel is dan ook vooral bedoeld om de gebruiksmogelijkheden duidelijk aan te geven.

De kerk is een (rijks)monument dat bescherming behoeft; op de beide plankaarten is de kerk nauwkeurig vastgelegd.

8.5.3 Horeca -H- (artikel 6)

De bestemming Horeca heeft betrekking op de horecagelegenheid aan de Bokhovense Maasdijk. Het gaat om een horecagelegenheid met een kleine feestzaal. De bebouwingsbepalingen komen qua systematiek overeen met de bebouwingsbepalingen voor wonen.

Niet elke vorm van horeca is krachtens de voorschriften mogelijk: de horeca moet naar aard en inrichting passen bij het karakter van het dorp. Expliciet is gemeld dat horeca die leidt tot

een onevenredige vermindering van het woon- en leefklimaat van het dorp als strijdig met de doeleinden van het plan wordt beschouwd.

Strijdig met het plan is bijvoorbeeld in ieder geval horeca in alle andere categorieën, waaronder gerekend worden hotels/pensions, danszalen, discotheken, sexinrichtingen en dergelijke.

8.5.4 Agrarische doeleinden -A- (artikel 7)

De bestemming Agrarische doeleinden heeft betrekking op alle gronden waarop bebouwing voor grondgebonden agrarische bedrijven (mogen en) zijn gevestigd. Tevens bevat dit artikel en specifieke (bouw- en gebruiks)regeling voor één agrarisch bedrijf met beperkte bedrijfsvoering. Glastuinbouwbedrijven krijgen geen mogelijkheid om zich te vestigen. Niet-grondgebonden agrarische bedrijven zijn uitsluitend positief bestemd voorzover ze aanwezig zijn, omschakeling naar niet-grondgebonden agrarische activiteiten is in de regeling uitgesloten.

De bestemmingsgrens is gelijk aan de grens van het agrarisch bouwvlak. Deze bouwvlakken zijn overgenomen van de vigerende plankaart, dan wel afgeleid van de vergunning, althans en voorzover het gebruik ten tijde van het ontwerpplan bestond en waarvan bekend is of kan worden verondersteld dat het gehandhaafd blijft. Alle gronden die buiten de bouwvlakken vallen worden tot andere bestemmingen gerekend, waarbij het agrarisch gebruik valt onder de bestemming agrarische doeleinden met landschappelijke waarden.

De stankcirkels zijn bepaald aan de hand van de huidige vergunningen. Uitgangspunt daarbij is, dat de hinder naar buiten niet mag toenemen, maar dat verplaatsing van de bebouwing – inclusief de emissiepunten, waarop de milieuvergunning van toepassing is – mogelijk is binnen de agrarische bouwvlakken. Naast de agrarische hoofdactiviteit bevat het plan een vrijstellingsregeling voor nevenactiviteiten, zoals recreatief nachtverblijf, agrarisch verwante bedrijvigheid en niet-agrarische bedrijvigheid.

Wanneer de activiteiten beëindigd worden is herinvulling van het bouwvlak afweegbaar. De daartoe opgenomen wijzigingsbevoegdheid, waarin het zogenaamde VAB-beleid (= Vrijkomende Agrarische Bedrijven) is vervat, biedt de mogelijkheid voor vestiging van agrarisch-verwante bedrijvigheid, niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid of een omzetting naar een woonbestemming. Deze wijzigingsbevoegdheid bevat een aantal voorwaarden met betrekking tot milieubelasting, aard en schaal, en waarden vanuit het beschermd dorpsgezicht, waarbij tevens wordt gestreefd naar het slopen van overtollige gebouwen. Tevens is ook hier de mogelijkheid tot 'mantelzorg' en woningsplitsing opgenomen. Voor de motivatie wordt verwezen naar de bestemming woondoeleinden.

8.5.5 Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden - AL- (artikel 8)

De bestemming Agrarisch doeleinden met landschappelijke waarden heeft betrekking op alle gronden die bestemd zijn voor grondgebonden agrarische doeleinden, maar waarop geen bebouwing voorkomt of voor mag komen. In de algemene beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven dat het beleid erop gericht is om de overgang tussen dorp en buitengebied geleidelijker te laten plaats vinden. Gestreefd wordt naar beplanting van de erven en slootkanten, zodat zorgvuldige inbedding van de kom van Bokhoven in het landschap zal ontstaan.

De bestemming is in hoge mate te vergelijken met het begrip Agrarische kernrandzone, dat in de bestemmingsplannen buitengebied wordt gebruikt voor zones direct grenzend aan kernen.

8.5.6 Sportdoeleinden -S- (artikel 9)

De bestemming Sportveld heeft betrekking op de gronden die als sportveld voor lokale sportactiviteiten in gebruik zijn. Dit huidige gebruik blijft gehandhaafd.

8.5.7 Groenvoorziening -G- (artikel 10)

De bestemming Groenvoorziening heeft betrekking op alle gronden die als open, groene ruimte in gebruik zijn en behouden moeten worden, omdat deze ruimten karakteristiek zijn voor de belevingskwaliteit van het dorp. Onder groen voorziening worden zowel openbare groengebieden of -zones gerekend als groengebieden die op particuliere gronden zijn gelegen, maar die wat beeldvorming betreft van invloed zijn op de belevingskwaliteit van de openbare ruimte. Dit betekent dat enerzijds elementen als de speeltuin, maar anderzijds ook weidegronden of moestuinen, die aan de open weg grenzen en/of van daaraf zichtbaar zijn, als groenvoorziening zijn aangemerkt.

8.5.8 Verkeer en verblijfsdoeleinden -V- (artikel 11)

De bestemming Verkeer en verblijf heeft betrekking op alle wegen, waaronder ook de stegen. Het beleid is erop gericht om de gehele kom van Bokhoven als verblijfsgebied in het kader van de Wegenverkeerswet in te richten met een maximaal toegestane snelheid van 30-kilometer per uur.

Binnen deze bestemming zijn vijf verschillende principeprofielen opgenomen. De overgangen tussen de profielen zijn op de plankaart door middel van zonegrenzen aangegeven.

De (delen van) wegen buiten de kom zijn aangemerkt als verkeersgebied -Vv-.

Wandelpaden zijn niet specifiek bestemd, maar als onderdeel van andere bestemmingen toegestaan.

8.5.9 Water -Wa- (artikel 12)

Deze bestemming is toegekend aan de rivier de Maas en aan de in het plan voorkomende waterlopen.

8.5.10 Primaire waterkering (artikel 13)

De bestemming Primaire Waterkering heeft betrekking op de gronden die onderdeel uitmaken van de waterkering – zijnde de dijk – en valt gedeeltelijk samen met andere bestemmingen. Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de waterkering tegen aantasting door bouwwerken en werkzaamheden. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

8.5.11 Leidingen -L- (artikel 14) dubbelbestemming

De bestemming Leidingen heeft betrekking op gronden waarbinnen zich leidingen bevinden. Binnen deze zone is geen bebouwing anders dan nutsvoorzieningen toegestaan.

8.5.12 Nutsvoorzieningen (artikel 15)

Deze bestemming regelt een tweetal nutsvoorzieningen ten behoeve van energievoorzieningen.

8.5.13 Slotgracht -SG) (artikel 16)

De historische slotgracht is, evenals in het geldende bestemmingsplan, in een afzonderlijke bestemming opgenomen. De bestemming bevat een aanlegvergunningstelsel dat gericht is op het behoud van de gracht en de omringende beplanting. Bovendien zijn in deze bestemming de restanten van de kasteelmuur, een rijksmonument, opgenomen.

8.6 Rivierbed van de Maas (artikel 18)

De gronden die zijn aangewezen voor “Rivierbed van de Maas(dubbelbestemming)” zijn naast de andere krachtens dit plan hieraan gegeven bestemmingen (basisbestemming) bestemd voor de afvoer en berging van rivierwater, ijs en sediment.

8.7 Paragraaf IV: Algemene bepalingen (artikelen 17 tot en met 24)

Deze paragraaf bevat ten slotte de algemene bepalingen te weten:

Artikel 17. Bepaling ter bescherming van het plan

Artikel 18. Algemene vrijstellingsbevoegdheden

Artikel 19. Algemene wijzigingsbevoegdheid

Artikel 20. Overgangsbepalingen

Artikel 21. Procedurevoorschriften

Artikel 22. Strafrechtelijke bepaling

Overleg en inspraak

9

9.1 Overleg

Het voorontwerp 'Kom Bokhoven' heeft de inspraakprocedure zoals bedoeld in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de overlegprocedure ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening doorlopen.

Beantwoording overlegreacties

In het kader van het overleg is het voorontwerp op 21 maart 2005 toegezonden aan:

- De Provinciaal Planologische Commissie;
- VROM-inspectie regio Zuid;
- De Hoofdingenieur van Rijkswaterstaat, directie Noord-Brabant;
- De directeur van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij;
- De Natuurbeschermingsconsulent bij het Staatsbosbeheer;
- Waterschap Aa en Maas
- Waterschap de Dommel;
- De Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek;
- Burgemeester en wethouders van Heusden;
- PTT Telecom Netwerkdiensten

Tevens is het plan ter advisering voorgelegd aan de bestuursraad Engelen/Bokhoven. De PPC, het waterschap, Rijkswaterstaat en bestuursraad heeft gereageerd op het plan.

Onderstaand volgt samengevat de ingekomen reacties die van commentaar zijn voorzien. Overigens zijn de reacties in zijn geheel bij de planvorming betrokken.

Provinciaal Planologische Commissie

De Provinciaal Planologische Commissie (PPC) spreekt haar waardering uit voor dit plan. In het plan worden op zorgvuldige wijze de cultuurhistorische en landschappelijke waarden beschreven en gewaardeerd. De ruimtelijke inpasbaarheid van de nieuwe toevoegingen wordt duidelijk beschreven en versterken het karakter van het dorp. Deze ontwikkelingen passen binnen de strategie "Beheer en intensivering" die de kom Bokhoven heeft in het uitwerkingsplan van het streekplan voor de regio Groot Langstraat.

Naast de bekende archeologische waarden bij de kasteellocatie geldt voor de kern van Bokhoven een (middel) hoge archeologische verwachtingswaarde. De archeologische waarden van de bouwkavels zijn nog onbekend, maar dienen alvorens de ruimtelijke ingrepen plaatsvinden in beeld te worden gebracht. Wij adviseren de gemeente voor deze kavels een verkennend en waarderend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Een van de opties is de bouwkavels als "archeologisch onderzoeksgebied", mede te bestemmen. De medebestemming regelt, dat alvorens een bouwvergunning wordt verleend eerst archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden betrokken in de afweging bij de verlening van de bouwvergunning.

Commentaar

De nieuwbouwkavels kunnen eerst ontwikkeld worden na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO. Een van de voorwaarden bij de toepassing van deze bevoegdheid is dat uit archeologisch onderzoek moet blijken dat er geen bezwaar is tegen de bouw van de woning.

Rijkswaterstaat

Reactie

Voordat het plan wordt vrijgegeven voor de bezwarenprocedure alsnog met Rijkswaterstaat Limburg in overleg treden. Tevens dient rekening gehouden te worden met de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier.

Commentaar

Het overleg heeft plaatsgevonden. Artikel 18 en 19 van de planvoorschriften is aangepast aan de hand van de beleidslijn ruimte voor de rivier. Naar aanleiding van de door hun toegestuurde ontheffingen is de kleinschalige camping gelegaliseerd.

Waterschap Aa en Maas

Reactie

Op de plankaart van het bestemmingsplan heeft de ruimtelijke reservering voor water nog onvoldoende plaatsgevonden. Op de plankaart dient al het bestaande oppervlaktewater als 'water' te worden bestemd. Dit geldt niet alleen voor de rivier de Maas maar ook voor de waterlopen in het gebied. In het bijzonder voor de legger en schouwwatergangen in beheer van het waterschap. Weergave op de Cultuurhistorische en landschappelijke waardekaart van deze watergangen is ons inziens onvoldoende omdat deze kaart geen juridische status heeft.

Commentaar

De cultuurhistorische waardekaart maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Vanwege de uniformiteit met andere plannen zullen de waterlopen overeenkomstig de reactie van het Waterschap op de bestemmingsplankaart vastgelegd worden.

Bestuursraad Engelen en Bokhoven

De bestuursraad ziet geen meerwaarde van een fietspad langs de Maas. De afbuiging zoals nu door Bokhoven gaat is veel interessanter en doet meer recht aan het historische Bokhoven. De bestuursraad ziet geen toegevoegde waarde en het zou nogal een investering vergen. De bestuursraad vraagt waarom er niet overwogen is een paar kavels aan de westkant in de open plekken te realiseren. Het lijkt de bestuursraad in het kader van de huisvesting voor ouderen gewenst te kijken naar bepalingen in de vrijstellingsmogelijkheden om binnen bestaande bebouwing mogelijkheden te bieden voor 'Granny extensions' of Boekelse modellen.

De bestuursraad heeft bezwaren tegen het voornemen het poortgebouw in het bestemmingsplan mogelijk te maken:

1. Omdat de historische onderbouwing niet als voldoende overkomt;
2. Het bouwen van een 19 meter hoog gebouw in de kom van Bokhoven als een kolos zichtlijnen zal verstoren en absoluut niet past binnen het karakter van het dorp, zoals dat nu is;
3. Er binnen het bestemmingsplan geen enkele garantie in te bouwen is om te garanderen dat er niet iets nog lelijker van 19 meter hoog ontstaat.

De bestuursraad denkt dat het in het kader van de recreatieve voorzieningen in Engelen en Bokhoven zeer wenselijk is dat er een (verwarmbaar) terras aan de voorzijde van het Veerhuis gerealiseerd kan worden met uitzicht over de Maas. De bestuursraad denkt dat er best voorbeelden te vinden zijn waarin dit te realiseren is zonder het karakter van de voorgevel aan te tasten. De argumenten om een terras aan de zijkant te leggen vindt de bestuursraad te onduidelijk.

Aanvullend heeft de bestuursraad nog enkele opmerkingen van technische aard en een vraag:

- Artikel 20, wijzigingsbevoegdheid college inzake stankcirkel is niet juist geformuleerd;
- Artikel 13, inzake dubbelbestemmingen bevat een tegenstrijdheid (eerste lid is op deze wijze nooit van toepassing) en een fout (moet zijn: 'bouwwerken geen gebouwen zijnde')
- In artikel 13 lid 4 is na het woord 'onevenredig' een woord weggefallen;
- In de algemene vrijstellingsbevoegdheden wordt wel verwezen naar de Wet Geluidhinder maar niet naar regelgeving ter voorkoming van lichthinder. Het kan leiden tot onnodige lichtvervuiling. De bestuursraad stelt voor om hierover in het plan nadere voorschriften op te nemen.

Commentaar

In het kader van het 'lange lijnen thema', beschreven in de landschapsvisie vastgesteld door de gemeenteraad, werd in het voorontwerpbestemmingsplan vastgelegd dat de fietsroute over de dijk, bovenlangs Bokhoven wordt doorgetrokken. Op dit moment wordt de fietsroute nl. vanuit Heusden afgeleid naar het dorp en via het Driekoningenplein weer aangesloten op de Bokhovense Maasdijk. Naar aanleiding van bovenstaande reactie en een groot aantal inspraakreacties is gebleken dat er geen draagvlak is voor een dergelijke fietsroute. De huidige fietsroute door het dorp wordt als voldoende ervaren. Daarnaast is er een grote zorg voor privacyschending. Beide argumenten overwegende wordt afgezien van de aanleg van het fietspad.

Met betrekking tot het realiseren van een aantal kavels aan de westkant van Bokhoven wordt het volgende opgemerkt. Bokhoven ontleent haar ruimtelijke karakteristiek met name aan de afwisseling tussen gesloten en open randen. Door de gemeente wordt dit gezien als een bijzondere beeldkwaliteit voor Bokhoven die alleszins gekoesterd moet worden. Op de cultuurhistorische waardekaart is goed te zien welke doorzichten bepalend zijn voor de identiteit van Bokhoven. Bebouwing aan de westkant op de open plekken zal deze identiteit aantasten. Naar aanleiding van de opmerking van de bestuursraad over 'granny extensions' is het plan op de volgende onderdelen aangepast. In zowel de woonbestemming als de agrarische bestemming is 'mantelzorg' mogelijk gemaakt. Onder strikte condities wordt medewerking verleend aan een tijdelijke bewoning van het bijgebouw. Dit heeft vorm gekregen door middel van een vrijstellingsregeling gerelateerd aan de voorbeeldregeling van de provincie.

Ook is er in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO tot woningsplitsing opgenomen. Voor splitsing van voormalige agrarische bedrijven is splitsing naar twee vol-

waardige woningen onder voorwaarden mogelijk. Bij woningen door middel van een vrijstelling. De regelingen zijn gerelateerd aan de voorbeeldregelingen van de provincie met dien verstande dat er een minimale inhoud is geïntroduceerd (750 m³) van bestaande woningen die eventueel in aanmerking komen voor woningsplitsing.

Met betrekking tot het 'poortgebouw' het volgende. Op basis van een anonieme potloodtekening uit het begin van de 18e eeuw en de gedeeltelijk nog aanwezige oorspronkelijke fundamenten van de 2 torens, zijn reconstructietekeningen gemaakt die bij benadering het oorspronkelijke poorthuis, inclusief de reconstructie van de kasteelommuring verbeelden. Toen het perceel in 1973 opnieuw werd bewoond, zijn restanten van het poorthuis hersteld en gebruikt als brug om het terrein te ontsluiten naar de Gravin Helenastraat. Een historische reconstructie van deze omvang is zeker in Nederland vrij uniek, ook gezien de ruimtelijke implicaties van het geheel. Onder andere vanwege dit aspect – per slot van rekening heeft dit invloed op de (hoogte) contour, het profiel van Bokhoven – is het voornemen op voorhand voor advies naar de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDMZ) gestuurd. De rijksdienst heeft vervolgens een positief advies uitgebracht over deze ontwikkeling. In de voorschriften onder B, artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen wordt nader ingegaan op deze ontwikkeling. Daarnaast wordt aan het college van B&W de bevoegdheid gegeven nadere eisen te stellen aan de planontwikkeling. In artikel 3 staat dan ook geformuleerd dat de herbouw van het poortgebouw met bijbehorende kasteelommuringen op een historische verantwoorde wijze dient plaats te vinden. Op grond van de reeds genoemde beschikbare bronnen is een bouwhistorische reconstructietekening van het poortgebouw gemaakt die uitvoerbaar geacht wordt, inclusief de voor die tijd gangbare detailleringen van gevelopbouw metselwerk en kozijnen. De illustratie in de toelichting geeft wat dat betreft een inzicht in de omvang en detaillering van het bouwwerk; er is derhalve geenszins sprake van een 19 meter hoog gebouw dat als een kolos de zichtlijnen verstoort maar een kopie van een historisch bouwwerk wat gekenmerkt wordt door een poortgebouw, geflankeerd door twee redelijk bescheiden torenelementen met een 'torensplitshoogte' van 19 meter.

In het bestemmingsplan zal de exacte hoogte worden aangegeven. Toetsing van bouwvergunningen die betrekking hebben op het beschermd dorpsgezicht vindt op basis van de gemeentelijke monumentenverordening plaats. Over het uiterlijk van een gebouw adviseert de welstand en monumentencommissie. Ons inziens heeft er dan ook uitgebreid onderzoek en advies plaatsgevonden betreffende het poortgebouw.

Met betrekking tot de terrasbestemming aan de voorzijde van het Veerhuis het navolgende. Naar aanleiding van uitvoerig onderzoek is een planologische regeling opgenomen om een beperkt semi-overdekt terras aan de voorgevel mogelijk te maken. De vorm en materiaalgebruik zullen afhankelijk zijn van de toetsing aan de gemeentelijke monumentenverordening en rekening houdend met het geldende bijzondere welstandsregime van Bokhoven, voortvloeiend uit de status van beschermd dorpsgezicht.

In overleg met het waterschap is artikel 13 in het definitieve ontwerpbestemmingsplan in zijn geheel gewijzigd en heeft de bestemming 'Primaire waterkering.' Ook zijn de artikelen aangepast door criteria op te nemen dat er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen. (onder anderestank en of hindercirkel, belemmeringen onder gebruikelijk voorbehoud Wet Geluidhinder en Algemene Richtlijn Lichthinder).

9.2 Inspraak

Overeenkomstig de bepalingen van de gemeentelijke inspraakverordening zijn het (voor) ontwerp van 'Kom Bokhoven' vanaf 10 januari 2005 gedurende vier weken voor iedereen ter inzage gelegd. Op 19 januari 2005 is een inspraakavond gehouden. Het verslag van de inspraakavond is als bijlage bijgevoegd. Op de inspraakavond gestelde vragen worden zonodig aanvullend beantwoord. De reacties zijn onderstaand samengevat. Zij zijn echter in zijn geheel bij de beantwoording betrokken.

1. A.M. van Zon, Opperhof 14, 5211 BW Bokhoven;
2. D.C. Graafmans, Graaf van Engelbertstraat 4, 5221 BV Bokhoven namens 39 bewoners;
3. S. Manen, Bokhovense Maasdijk 5, 5221 BP 's-Hertogenbosch en S. Peters, Oppershof 8, 5221 BW 's-Hertogenbosch namens 63 bewoners;
4. W. Wolfs, Gravin Helenastraat 13 b, 5221 CB Bokhoven;
5. H.E C. van Vinne-Staleman, Bokhovense Maasdijk 2, 5211 BP Bokhoven;
6. P. Peters, E.Daudey-Peters, S. Peters en M. Greijmans, Graaf van Engelbertstraat 8 te Bokhoven;
7. M. Somers, Driekoningenplein 2A 5221 BS Bokhoven;
8. Drs. F.A.G.M. van Wagenberg p/a Julianastraat 11, 5251 EC Vlijmen;
9. J.L. van der Leeden en H.van der Leeden- van Son, Bokhovense Maasdijk 12, 5221 BP 's-Hertogenbosch;
10. Prins Carnaval
11. H.L.C. Brekelmans, J.A.M.C. Brekelmans en A.C.L. Brekelmans p/a St. Corneliusweg 29 52121 BX Bokhoven;

12. H.T.C.M. Schure-Scheer, Driekoningenplein 6, 5221 BS Bokhoven;
13. L.M.C. Vugts, Gravin Helenastraat 50, 5221 CB Bokhoven;
14. Fam. Vugts, Haarsteegseweg 4, 5221 CC Bokhoven;
15. J. de Swart, Oppershof 7a 5221 BW Bokhoven;
16. M. Kamerbeek-Nacinovic, Bokhovense Maasdijk 7, 5221 BP Bokhoven;
17. Drs W.V. Kortooms, Gravin Helenastraat 20, 5221 CB Bokhoven;
18. X. van de Spank en W.L. de Greef, Gr. Engelbertstraat 2, 5221 BV Bokhoven;
19. J.L.H. Mommersteeg en G.J.C.M. Mommersteeg, Driekoningenplein 4, 5221 BS Bokhoven;
20. J.M.L. van Eggelen en M.J.M. van Eggelen-Abels Bokhovense Maasdijk 4, 5221 BP 's-Hertogenbosch;
21. M. de Bruijne, Oppershof 13, 5221 BW Bokhoven

Inspraakavond d.d. 19 januari 2005

Plangrens

Gelet op de historie van Bokhoven zal het pand Bokhovense Maasdijk 15 binnen de plangrens betrokken worden. De woningen aan de Henneweide kennen voldoende planologische bescherming in het bestemmingsplan Haverleij.

A.M. van Zon, Oppershof 14, 5221 BW Bokhoven en M. de Bruijne, Oppershof 13 5221 BW Bokhoven

Reactie

De te smalle doorgang aan de Oppershof geeft nu reeds overlast. Geen goed plan om deze door te trekken naar de Baron van de Aaweg. Het lijkt veiliger en eveneens goedkoper om de te bouwen woningen te ontsluiten middels een niet doorlopende ontsluitingsweg en de eventueel te bouwen woningen in de zgn. 'stankcirkel' dan te ontsluiten via de Baron van de Aaweg. Door trekken van de Oppershof zal immers tot gevolg hebben dat het verkeer van de Corneliusweg dan de afsnijding Oppershof zal gebruiken. Door het plan kan een sterke toename van de verkeersdruk ontstaan en ontstaat er tevens een kruispunt direct voor de woning Oppershof 13. Dit zal de veiligheid en rust in de straat duidelijk verstoren.

Commentaar

De ruimtelijke voorwaarde om binnen het bestaande stedenbouwkundige kader nieuwe infrastructuur op een bijna vanzelfsprekende wijze toe te voegen, kan met name op deze locatie vervuld worden. Middels het doortrekken van de Oppershof,

rechtstreeks op de Baron van der Aaweg en vervolgens hieraan woningen te situeren, wordt naadloos aangesloten op de bestaande stedenbouwkundige structuur. De verlengde Oppershof zal geen belangrijke autoverbinding zijn maar een ondergeschikte buurtontsluiting. De belangrijkste autoverbinding met 's-Hertogenbosch vindt plaats via de Baronesse van Egmondweg. De Gravin Helenastraat en de Bokhovense Maasdijk zijn als de hoofdstraten van het dorp aan te merken. Verkeersdrukte aan de Oppershof is dan ook niet aan de orde.

***D.C. Graafmans, Graaf van Engelbertstraat 4, 5221
BV Bokhoven namens 39 bewoners van de Graaf
Engelbertstraat, Driekoningenplein en de Bokhovense
Maasdijk tot en met 6, S. van Manen, Bokhovense Maasdijk
5 en S. Peters, Oppershof 8 namens 63 bewoners, Drs W.V.
Kortooms, Gravin Helenastraat 20, J.L.H. Mommersteeg,
Driekoningenplein 4, 5221 BS Bokhoven en G.J.C.M.
Mommersteeg, De Omloop 15, 5221 TK Bokhoven, Holla
Poelman Advocaten namens M. Somers, Driekoningenplein
2A te Bokhoven***

Reactie

Bezwaar tegen voornemen een fietspad aan te leggen over de dijk. In de 60-er jaren is de bestaande dijk aangelegd en later heeft men bij de ophoging van de dijk goed nagedacht over de fietsroute. Toen vond men het voor de fietsers een aangename afwisseling om door Bokhoven te rijden. Dat dit een goede gedachte was/is, blijkt uit het feit dat veel fietsers pauzeren op het Driekoningenplein, of rondlopen bij de kerk en het kerkhof, maar ook graag even verpozen op het speel/picknickveldje en de jeu de boules-baan. Door overheidsmaatregelen zijn inmiddels het winkeltje en het café tegenover de kerk verdwenen. De kerk is op slot en nu is ook al de school het dorp uit. Er is een stil gebiedje met camping, vogelbosje en een strandje. Hier hebben veel Bokhovenaren hun vertier in de zomer en zonder bekijks van passanten is het daar aangenaam vertoeven. De rustzoekende campinggasten hebben dan ook geen behoefte aan nieuwsgierige fietsers. Het fietspad zal midden over het campingterrein lopen. Het private karakter zal hierdoor ernstig worden verstoord. Gevreesd moet worden dat de eigenaar hierdoor derving van inkomsten ondervindt. De uitvoering van het (kleinschalig) campingbedrijf zal sterk bemoeilijkt worden. Immers het fietspad zal de camping afsnijden van de openbare weg, zodat deze moeilijk bereikbaar zal worden. Daarnaast zal de privacy van de campinggasten op een dusdanige wijze aangetast worden welke niet toelaatbaar is gezien de campingfunctie. Er zullen extra en onvoorziene kosten gemaakt moeten worden om de privacy te waarborgen. De uitvoering van het veebedrijf zal, met

de komst van een fietspad, sterk belemmerd worden. Enerzijds zal de aanwezigheid van onbekende mensen het lopend vee angstig maken, waardoor deze zeer wel mogelijk in de afrastering verstrikt zal raken. Anderzijds zal het fietspad een belemmering vormen voor het scharen en verscharen van het op het dijklichaam aanwezige vee. Gezien de beperkt beschikbare gronden in de nabijheid, zal door en met de gemeente gekeken moeten worden naar mogelijke alternatieven. Als financieel argument wordt ter overweging aangedragen dat zowel de gebouwen als de gronden door de komst van het fietspad sterk in waarde zullen afnemen. Een compensatie van deze schade zal dan ook gerechtvaardigd zijn. Ook zal de vrije doorgang tussen het huis en de camping sterk belemmerd worden. Tevens wordt gewezen op notarieel vastgelegde afspraken waarin erfdienstbaarheid is vastgelegd ten aanzien van het aanleggen van een voor het publiek openbaar toegankelijke verkeersverbinding op het dijklichaam. In het Driekoningenplein en het dijklichaam is – met uitdrukkelijke bouwvoorschriften van de gemeente – een toren met atelierruimte gerealiseerd, waarin de bewoners hun inkomen verdienen. Deze bewoners worden ernstig benadeeld wanneer er een openbaar fietspad op zes meter langs hun werkruimte wordt aangelegd. Het perceel en de woning/atelier wordt aan twee zijden omsloten door de openbare weg. Om die reden is het atelier met een groot raam voor daglichttoetreding aan de achterzijde gesitueerd. Cliënt werkt hier, met enige regelmaat ook met modellen. Het geplande fietspad loopt over de dijk. Het atelier ligt op 6 meter uit de teen van de dijk waardoor een ruime inkijk van boven naar beneden gegarandeerd is. Om deze inkijk te voorkomen zou een schutting van 5 meter hoog noodzakelijk zijn. Ook de woning en tuin/terras zouden aan de nieuwsgierige blikken van de (hoog) langsrijdende fietsers bloot staan. Het is onduidelijk welk belang vordert dat het fietspad over de dijk wordt doorgetrokken waarmee de op zich charmante route door de kom van Bokhoven wordt afgesneden. In het verleden is uitdrukkelijk geopteerd voor het leggen van de fietsroute door het dorp langs de historische kerk, het jachtslotje en de oude kasteelmuren. Onduidelijk is waarom de motieven die destijds tot deze keuze hebben geleid nu plotsklaps geen opgeldt meer zouden doen. Tenslotte is het zo dat een fietspad over de dijk de vogels (watervogels, valken) zal storen. Op deze rustige plaats hadden zij nu juist een plek gevonden.

Ook de aanwonenden van de Bokhovense Maasdijk, de rivierzijde van het Driekoningenplein en de Graaf Engelbertstraat zullen worden aangetast in hun privacy. Wil deze privacy enigszins gewaarborgd worden, zullen extra en onvoorziene kosten gemaakt moeten worden. Daarnaast zal een openbaar fietspad buiten de publieke en sociale controle vallen, waardoor er een mogelijke bron van overlast kan ontstaan. Verder zal door planning van het pad buiten de bebouwde kom de historische en

landschappelijke waarde aan de fietser voorbijgaan. De fietsroute is een onderdeel van een landelijk net, dat maakt dat er veel mensen van buiten Brabant door het dorp komen. Als door de aanleg van een fietspad op de dijk toeristische fietsers verbannen worden uit het dorp wordt het wel een saaie bedoening. Bokhoven is onderdeel van de Rivierdorpenroute. De gemeente voert verder een inconsistent beleid door enerzijds het karakter van het dorp te willen conserveren middels bouwbeperkingen en anderzijds het landelijk karakter van de dijk onomkeerbaar met een strook asfalt om zeep te helpen. De bewoners van de Bokhovense Maasdijk hebben gevraagd om verkeersdrempels. Dit bleek niet te kunnen worden gehonoreerd. Het bevreemdt dat de gemeente wel een veelvoud aan geld kan vrijmaken voor een fietspad. Het fietspad splitst zich van de weg af tegenover de Bokhovense Maasdijk 6, vlak voor een onoverzichtelijke bocht waar met regelmaat harder dan 50 kilometer per uur wordt gereden. Hierdoor ontstaat een bijzonder gevaarlijke verkeerssituatie, met name voor kleine kinderen die nog niet goed kunnen remmen. Het is een cultuurhistorische blunder dat de band dorp-rivier wordt doorsneden. Er is geen actiegroep van verontwaardigde fietspadconsumenten die aandringen op 500 meter rechtdoor extra over de dijk. Er is geen actiegroep van verontwaardigde Bokhovenaren die al die fietsers in hun dorp maar niets vinden en pleiten voor een route buitenom. Verder worden er persoonlijke belangen (privacy) van Bokhovenaren geschonden van wie de tuin grenst aan de voet van de dijk.

Commentaar

In het kader van het 'lange lijnen thema', beschreven in de landschapsvisie vastgesteld door de gemeenteraad, werd in het voorontwerpbestemmingsplan vastgelegd dat de fietsroute over de dijk, bovenlangs Bokhoven wordt doorgetrokken. Op dit moment wordt de fietsroute namelijk vanuit Heusden afgeleid naar het dorp en via het Driekoningenplein weer aangesloten op de Bokhovense Maasdijk. Naar aanleiding van bovenstaande reactie en een groot aantal inspraakreacties is gebleken dat er geen draagvlak is voor een dergelijke fietsroute. De huidige fietsroute door het dorp wordt als voldoende ervaren. Daarnaast is er een grote zorg voor privacyschending. Beide argumenten overwegende wordt afgezien van de aanleg van het fietspad.

W. Wolfs Gravin Helenastraat 13 b 5221 CB Bokhoven

Reactie

Op de plankaart is bij elke woning een 'mogelijk toekomstig te bebouwen gebied' aangegeven. Zo ook bij de woning, Gravin Helenastraat 13b. Op 13a is het gebied anders aangegeven namelijk vanaf de achtergevel haaks naar de perceelsgrens. Op 13b loopt het gebied vanaf de achtergevel tot slechts halver-

wege mijn oprit en vervolgens naar het midden van mijn garage. Verzoek aanpassing perceel aan situatie 13a.

Commentaar

De plankaart is op bovenstaande reactie aangepast.

***H.E.C. van der Vinne-Staleman, Bokhovense Maasdijk 2,
5221 BP Bokhoven***

Het stukje grond naast het perceel heeft een agrarische bestemming. Deze bestemming vervalt. Het wordt een woonbestemming in de stankcirkel. Dat hier begin vorige eeuw een huis heeft gestaan, is een gezocht argument. De situatie is sindsdien veranderd. Het Snoeckepad is een pad naar agrarische bedrijvigheid (NB met stankcirkel) en een boomgaard. Verharding van het Snoeckepad is qua infrastructuur onlogisch en gevaarlijk. Een weg die in een scherpe bocht uitkomt op een doorgaande weg vraagt om moeilijkheden en ongelukken.

Commentaar

Uit oude kadastrale kaarten en geschreven bronnen blijkt dat er op deze locatie vanaf het begin van de 19^e eeuw een woning heeft gestaan maar dat er in ieder geval voor de vaststelling van het huidige bestemmingsplan geen bebouwing meer stond waardoor er volgens een agrarische (onbebouwde) bestemming aan is toegekend. De vraag kan gesteld worden of het ruimtelijk verantwoord is om juist dit kavel weer op exact dezelfde locatie te bebouwen, in de wetenschap dat er talloze percelen zijn aan te wijzen die op historische gronden in aanmerking komen voor herbouw. Het criterium wat gehanteerd dient te worden is of het onbebouwde perceel in de huidige situatie een bijzondere ruimtelijke kwaliteit vertegenwoordigt en daarmee medebepalend is voor de huidige karakteristiek van Bokhoven. In dit specifieke geval speelt dit aspect geen overwegende rol dus is het verantwoord om hier een bouwmogelijkheid, weliswaar indirect te creëren. Dit bestemmingsplan herstelt de oorspronkelijke historische situatie met dien verstande dat het kavel pas bebouwd kan worden als de hindercirkel van het agrarisch bedrijf wordt opgeheven. Het Snoeckepad wordt gedeeltelijk verhard ten behoeve van de ontsluiting van de woning en zal door zijn zeer beperkte verkeersfunctie naar verwachting in relatie tot de Bokhovense Maasdijk, geen verkeerskundige problemen opleveren.

P. Peters, E. Daudey-Peters, S. Peters, M. Greijmans, Graaf Engelbertstraat 8.

Reactie

Verzocht wordt de beoogde nieuwe bebouwing te overschrijden aan de achterkant plaatselijk de in het voorontwerp als toegestane bebouwing aangegeven contour. Het voorontwerp voorziet niet in 2 woningen. Het voorontwerp voorziet niet in een marionettentheater, hoewel in het voorontwerp wel over het marionettentheater wordt gesproken.

Commentaar

Het ontwerpbestemmingsplan zal ruimte bieden om het perceel (groot 1150 m²) te splitsen in twee gelijkwaardige kavels en te bebouwen met twee woningen. Op een van beide kavels zal binnen de aangegeven grens van de hoofdbebouwing tevens een klein theater zijn toegestaan.

(Poppentheater met ruimte voor maximaal 30 toeschouwers.)

Om dit mogelijk te maken zijn de contouren van de toegestane hoofdbebouwing aangepast en uitgebreid.

Het bestaande bijgebouw aan de oostzijde van de bestaande hoofdbebouwing wordt in het ontwerpbestemmingsplan aange-merkt als hoofdbebouwing. De achtergevelrooilijn hiervan wordt over een breedte van 7 meter verplaatst tot 20 meter achter de bestaande voorgevelrooilijn van de bestaande hoofdbebouwing. De in het oude bestemmingsplan voor de hoofdbebouwing voorgeschreven goot- en nokhoogtes blijven gehandhaafd. Als peilmaat wordt de bovenkant van de bestaande hoofdbebouwing aangehouden.

Het zal niet zijn toegestaan de bestaande terreinhoogtes en taluds te wijzigen, voorzover deze niet bebouwd worden.

Waar de als hoofdbebouwing aan te merken bebouwing grenst aan het laag gelegen deel van het terrein zal een souterrain met gevelopeningen zijn toegestaan.

Op de als zodanig aangegeven plaats zal een hoogteaccent worden toegestaan in de vorm van een torentje met plat dak en daklicht, hoog 7 meter.

Reactie

F.A.G.M. van Wagenberg, Julianastraat 11, 5251 EC Vlijmen en mw. H. Hoyng-van Wagenberg, Grieglaan 12 te Voorschoten

Door toenmalige wethouder Van den Eerenbeemt (in 1975) is aan de eigenaar toegezegd dat op het perceel R 108 gebouwd zou mogen worden. Er is toen door derden ook gebouwd op het braakliggende perceel R 982.

Verder bestaat er geen echte zichtlijn vanuit de Kerk, omdat men over perceel R 108 slechts naar de hoge dijk kijkt en dus niet naar de Maas. Het aanleggen van een fietspad over de dijk en

vervolgens dan een zichtlijn claimen, lijkt op het scheppen van een "omgekeerde wereld". Deze omgekeerde wereld werd benadrukt op de inspraakavond via het tonen van een foto genomen vanuit een nog aan te leggen fietspad. Een niet bestaande en dus nog te creëren situatie die overigens in zich zelf onwenselijk is. Het zou niet zo moeten zijn dat daardoor op de totale 2450 m² van het perceel niet gebouwd kan worden. Het voorstel van de gemeente overschrijdt de redelijkheid. De zichtlijn zoals aangebracht op het plan, is helemaal niet ten nutte van de gemeenschap. Niemand kan de gezichtslijn namelijk zien van buiten het dorp, want het kijkt naar het dorp vanaf de dijk waar niemand mag komen. Vanuit het dorp naar buiten kijkend, ziet men alleen de onlangs verhoogde dijk. Men kan de Maas zelf helemaal niet zien, noch kan men vanaf de Maas het dorp zien via de zichtlijn behalve misschien het topje van de kerktoren. Buiten het feit dat dit dorpsgezicht op zichzelf al onjuist is, en dat een dorp uit huizen bestaat, heeft op dit perceel vroeger wel een huis gestaan. Dit blijkt onder andere uit het historisch overzicht gepresenteerd door de gemeente zelf. Het is derhalve een arbitraire vaststelling op welk tijdstip dit 'historisch dorpsgezicht' zo geweest zou zijn. Neemt men een ander tijdstip dan zouden wij moeten bouwen om aan het 'historische dorpsgezicht' te voldoen. Waarop is de gezichtshoek gebaseerd? Is dit 10 graden of 5 graden? Waarom zou dat niet een kleinere hoek kunnen zijn? Bovendien veroorzaakt een kleine hoek een interessanter effect in plaats van een grote open wei in het midden van het dorp. Deze wei lijkt nu meer op een gat in de mond vol tanden waar een tand uit is in plaats van een harmonische en gebalanceerde invulling in het dorp, laat staan het dorpsgezicht.

Ook de voormalige staatssecretaris J. Remkes van VROM heeft schriftelijk de gemeenten in Nederland verzocht om maximaal 'in te breien' zodat er meer en vooral intensiever woningen worden gebouwd. Er is niet de indruk dat de gemeente met dit voorontwerp voldoet aan deze aanwijzing. Ook is er steun voor het protest over het fietspad over de dijk. Verder is het argument van de milieucirkel

onterecht. Er zou, aan de kant van perceel R 982 een woonhuis gebouwd kunnen worden. Dit alles heeft als voordeel dat het perceel goed wordt onderhouden en niet in verloedering vervalt.

Commentaar

Bokhoven ontleent haar ruimtelijke karakteristiek met name aan de afwisseling tussen gesloten en open randen. Door de gemeente wordt dit gezien als een bijzondere beeldkwaliteit voor Bokhoven die alleszins gekoesterd moet worden. Op de cultuurhistorische waardekaart is goed te zien welke locaties/doorzichten bepalend zijn voor de identiteit van Bokhoven. Juist omwille van deze identiteit in het algemeen en voor deze locatie in het

bijzonder is het van eminent belang dat het zicht van 'buiten' op de voor dit dorp meest waardevolle bebouwing, monumenten en ensembles, maximaal blijft gehandhaafd. Bebouwing op deze locatie is dan ook niet mogelijk.

De door u geopperde beleidslijn 'intensief ruimtegebruik' is zeker een beleidslijn die ook door de gemeente Den Bosch wordt gehanteerd, echter alleen daar waar het ruimtelijk verantwoord is. Het mag dus niet ten koste gaan van de bijzondere beeldkwaliteit van Bokhoven. De huidige beeldkwaliteit is de basis waarop elke potentiële inbreidingslocatie zorgvuldig wordt beoordeeld en afgewogen; zeker in dit specifieke geval wordt versmalling van de ruimte tegenover de pastorie als uiterst ongewenst beschouwd.

Overigens is ook intensief ruimtegebruik middels woningsplitsing – daar waar het mogelijk is – uitgewerkt en in dit ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

Voor het fietspad wordt verwezen naar het eerdere commentaar bij de bestuursraad. Overigens kunnen binnen milieucirkels geen woningen worden opgericht. Zoals uit bovenstaande blijkt, zijn de huidige beeldkwaliteiten en doorzichten doorslaggevend. Ook het oprichten van een woning buiten de milieucirkel is dan ook niet aan de orde.

***V.O.F. J.L. van der Leeden, H. van der Leeden- van Son,
Bokhovense Maasdijk 12 5221 BP 's-Hertogenbosch***

Reactie

De omschrijving in punt 8.5.3. Horeca -H- (artikel 6) is te algemeen en voor meerdere interpretaties vatbaar. Het begrip kleinschalig kan op meerdere manieren worden uitgelegd. Wij hebben nu een gebruiksvergunning voor een oppervlak van $\pm 400 \text{ m}^2$ ten behoeve van café en feest/danszaal. Voor een levensvatbare bedrijfsvoering zal enige uitbreiding in de toekomst mogelijk moeten blijven, zeker omdat de klantencafé functie uit de tijd aan het raken is. Het bedrijf geeft momenteel werkgelegenheid aan gemiddeld 15 personen. Verder is in het voorontwerp een gemeentelijke monumentenstatus voorgesteld waarvan de omschrijving niet correct is. Deze monumentenstatus kan ons belemmeren in het zakelijk functioneren hetgeen financieel niet verantwoord is. Verzocht wordt om de bestemming betreffende het Veerhuis meer eenduidig en in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.

Commentaar

De omschrijving 'kleinschalig' is uit de toelichting verwijderd. Tevens zijn de voorschriften uitgebreid met een Horeca I en Horeca II bestemming, waardoor functioneel voldoende ruimte is in de toekomst. Verder is in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan een planologische regeling opgenomen om een beperkt

terras aan de voorgevel mogelijk te maken. Het terras aan de zijkant is daardoor komen te vervallen. Het terras zal moeten voldoen aan de gemeentelijke monumentenvergunning. De vorm en materiaalgebruik zullen dan ook afhankelijk zijn van de toetsing aan de gemeentelijke monumentenverordening. Daarnaast geldt voor Bokhoven een bijzonder welstandsregime die voortvloeien uit de status van beschermd dorpsgezicht, zodat er dus zwaardere eisen worden gesteld aan het architectonisch ontwerp. Eventuele uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van het cafe zullen aan de hand van concrete initiatieven beoordeeld worden.

Prins Carnaval van het Zeuve Stroate Durp

Reactie

Het zeuve Stroate durp, zoals Bokhoven met carnaval heet, kent een eeuwen oude geschiedenis. Door deze eeuwen heen is Bokhoven voortdurend in haar aangezicht veranderd, gebouwen werden gesloopt, brandden af of werden door oorlogsgeweld verwoest, nieuwe gebouwen werden gebouwd en bestaande gebouwen werden verfraaid en verbouwd. Open plekken verdwenen en ontstonden.

Al deze veranderingen vonden plaats aan de zeven straten van Bokhoven. Zeven straten die al eeuwen dezelfde zeven straten zijn en dezelfde loop kennen. Door verlenging van het oppershof wordt dit historisch gegeven voor het eerst sinds eeuwen geweld aan gedaan.

Commentaar

Routes zijn de belangrijkste elementen in de opbouw van een stad of een dorp. Het zijn de organisatielijnen waarlangs gecommuniceerd wordt en waar vandaan de omgeving wordt ervaren. Voor Bokhoven is de belangrijkste organisatielijn de hoofdroute: Bokhovense Maasdijk, Driekoningenplein, Gravin Helenastraat, Haarsteegseweg. De route is een doorgaande lijn van Engelen naar Haarsteeg/Vlijmen. Het is wenselijk de continuïteit van deze route te handhaven als lokale ontsluitingsroute. Wel verkeerskundig belangrijk maar geen deel uitmakend van de dorpsstructuur is de externe hoofdroute: Baronesse van Egmondweg, Baron van de Aaweg. De secundaire route Graaf Engelbertstraat – Sint Corneliusweg is een oude historische lijn waarvan het westelijk gedeelte ruimtelijk gezien, versterkt dient te worden als dorpsstraat met bijbehorende uitstraling. Voorts zijn enkele stegen aanwezig, die percelen ontsluiten. Het is wenselijk de fijnmazigheid die door dergelijke stegen wordt gevormd, te versterken middels het – daar waar mogelijk ontwikkelen van stegen. De ruimtelijke voorwaarde om binnen het bestaande stedenbouwkundige kader nieuwe infrastructuur op een bijna vanzelfsprekende wijze toe te voegen, kan met name middels het doortrekken van de

Oppershof, rechtstreeks op de Baron van de Aaweg. Door vervolgens hieraan woningen te situeren wordt naadloos aangesloten op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Er is dus geen sprake van het geweld aandoen van een historisch gegeven dat Bokhoven altijd uit 7 straten heeft bestaan, maar een zorgvuldige toevoeging in de bestaande infrastructuur om het mogelijk te maken dat een weliswaar bescheiden toevoeging aan het woningbestand, gerealiseerd kan worden.

***H.L.C. Brekelmans St. Corneliusweg 29 te Bokhoven,
A.C.L. Brekelmans St. Corneliusweg 32 te Bokhoven en
J.A.M.C. Brekelmans, St. Corneliusweg 30 te Bokhoven***

Reactie

Verzoek om kavel te bouwen door de bestemming 'woondoel-einden' aan te geven op de plankaart. Door in de toekomst op eigen grond woningen voor onze kinderen te realiseren, is het voor ons mogelijk onze oude dag te slijten in ons geboortedorp. Daar waar de landelijke politiek zich sterk maakt voor het stimuleren van mantelzorg, kan men niet voorstellen dat men als gemeente een dergelijk beleid niet onderschrijft en ondersteunt. Tevens zijn woningbouw en zichtlijnen absoluut niet strijdig met elkaar en zou het gevarieerde straatbeeld nog meer versterkt worden.

Commentaar

Bokhoven blijft een klein dorp, met beperkte woningbouw-mogelijkheden. De ruimtelijke ontwikkelingen in de vorm van woningbouw moet gericht zijn op behoud en versterking van de historisch gegroeide structuur en dienen zich af te spelen binnen de bestaande infrastructuur.

Bescherming van de ruimtelijke karakteristieken en beeldkwaliteiten staat in Bokhoven voorop, in samenhang met de ontwikkeling van de groene hoofdstructuur langs de Maas. Op de cultuurhistorische waardekaart is goed te zien welke locaties/doorzichten bepalend zijn voor de identiteit van Bokhoven. Juist omwille van deze identiteit in het algemeen en voor deze locatie in het bijzonder is het van eminent belang dat het zicht op de dijk van de Maas maximaal blijft gehandhaafd. Bebouwing op deze locatie is dan ook niet mogelijk.

In een aantal gevallen overigens is in dit ontwerp bestemmingsplan woningsplitsing mogelijk, afhankelijk van de inhoud van de bestaande woning (minimaal 750 m³)

Ten behoeve van uw verzoek met betrekking tot 'mantelzorg' wordt verwezen naar de reactie bij de bestuursraad.

H.T.C.M. Schure-Scheerder en ir. P.Th.Schure, Driekoningenplein 6 5221 BS Bokhoven

Reactie

Verzoek om de beschrijving van het monument zoals die nu als bijlage is bijgevoegd, te laten vervallen. Mocht dat niet kunnen dan de beschrijving aan te passen aan de wensen zoals verwoordt in een brief aan het hoofd BAM.

Tevens verzoek om op perceel Snoeckepad een woonbestemming te leggen en de voorwaarden te scheppen om de bouw binnen afzienbare tijd mogelijk te maken.

Commentaar

Het pand Driekoningenplein 6 is op 22 april 2004 aangewezen als Rijksmonument, hetgeen betekent dat ook de beschrijving formeel deel uitmaakt van de aanwijzing. De gemeente is niet bevoegd om de beschrijving van het pand op enigerlei wijze aan te passen.

In de brief van het hoofd BAM – en ook in de reactie van de fam. Schure – wordt wellicht de suggestie gewekt als zou het pand afgevoerd worden van de lijst.

Dit is geenszins het geval maar omdat het pand reeds aangewezen is als rijksmonument wordt het van de lijst van gemeentemonumenten afgevoerd.

Op het perceel Snoeckepad is het door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt om een woning te bouwen. De kavel kan pas bebouwd worden als de milieubelemmeringen opgeheven zijn. Binnen hindercirkels zijn geen nieuwe woningen mogelijk. Dit is met name om bestaande rechten van agrariërs te waarborgen.

L.M.C. Vugts, Gravin Helenastraat 50, 5221 CB Bokhoven

Reactie

Verzoek kleine uitbreidingsmogelijkheden aan West- en Zuidzijde van dit pand. Dit in verband met vergroting van de woonkamer eventueel keuken. Het huidige bestemmingsplan bood die mogelijkheid wel. Tevens de rodelijn-situatie handhaven, ook gezien de afstanden van de aanliggende panden aan de kruising Gravin Helenastraat – Baron van de Aaweg en Baronesse van Egmondweg. Tevens bedrijfspand, gelegen achter de woning in het gebied van Agrarische Doeleinden (A) uitgebreid zien en tevens als bouwblok aangemerkt zien, waardoor er eventueel in de toekomst uitbreiding mogelijk is.

Commentaar

Zowel het geldende als het ontwerpbestemmingsplan kent voor alle panden het begrip voorgevelbouwgrenzen; deze systematiek is integraal overgenomen omwille van het gegeven dat het

plaatsen van panden in de rooilijn van essentieel belang is voor de bebouwingskarakteristiek van Bokhoven.

In concreto betekent dit een vastgelegde afstand tussen de zijgevel van het pand en de Baronesse van Egmondweg en daarnaast een vastgelegde afstand tussen de voorgevel en de Gravin Helenastraat.

De inzet van dit bestemmingsplan is dus duidelijk geënt op het handhaven van de bestaande bebouwingskarakteristiek, met name op het behoud van gevels georiënteerd op de weg, straat of steeg. Op deze wijze wordt ons inziens maximaal recht gedaan aan het behoud en versterking van identiteit, karakter en kwaliteiten van Bokhoven zoals dat in de toelichting van dit bestemmingsplan is omschreven.

Binnen het aangegeven bebouwingsvlak zijn er in principe mogelijkheden om het pand te vergroten, dan wel gebouwen die vallen onder de erfbouwingsbepalingen.

Zowel provinciaal als gemeentelijk is nieuwe vestiging van agrarische bedrijven niet toegestaan. Nieuwe bouwblokken zullen dan ook niet geprojecteerd kunnen worden. Zeker in deze situatie zou een toevoeging van een bouwblok van deze omvang in strijd zijn met de zorgvuldigheid waarmee het dorp is geanalyseerd in die zin dat de waarde van de afwisseling tussen gesloten en open dorpsranden – zoals aangegeven is op de Cultuurhistorische en landschappelijke waardekaart – in onevenredige mate zou worden aangetast. De open ruimte tussen de panden Gravin Helenastraat 50 en 38 dient dus open te blijven.

J. Vugts, Haarsteegseweg 4, 5221 CC Bokhoven

Reactie

Probleem met de geplande nieuwbouw van woningen binnen de stankcirkel van het bedrijf van (100 meter). Aan de Oppershof-Baron van de Aaweg kunnen via een wijzigingsbevoegdheid twee woningen gerealiseerd worden. Dit is alleen mogelijk op het moment dat de stankcirkel komt te vervallen. Dit is gelet op de leeftijd van de ondernemer niet aannemelijk. Persoonlijk heeft men geen bezwaar tegen woningbouw, vanwege het bedrijfsbelang is men echter genoodzaakt om hier op te reageren. Tevens is in de wijzigingsbevoegdheid (artikel 20 onder a.) een formulering opgenomen waarin bepaald is dat woningbouw pas mogelijk is als de stankcirkel op grond van de nieuwe 'Wet stankemissie veehouderijen in landbouwonstwikkelings- en verwevingsgebieden' is komen te vervallen. Aangezien niet duidelijk is hoelang het bestemmingsplan van kracht zal zijn, is het meestal beter om geen verwijzing te maken naar specifieke wet- en regelgeving. Bovendien is het bedrijf gelegen in extensiveringsgebied overig. Hier is deze nieuwe wet niet op van toepassing. Verzocht wordt om een heldere en eenduidige voorwaarden op te nemen in de wijzigingsbevoegdheid waaruit blijkt dat er binnen de stankcir-

kel van het bedrijf van Vugts geen nieuwe woningen gebouwd mogen worden. Verder problemen met de omvang van het bouwblok. Het is te klein voor de toekomstige bedrijfsontwikkeling. Het bedrijf heeft een bouwblok van amper 0,9 hectare. Gezien de omvang van het bedrijf en het toekomstperspectief is een groter bouwblok gewenst. Er is nog ruimte voor ontwikkeling aan de westzijde van het bedrijf. Dat is ook het meest ver van het dorp verwijderd zodat dat niet met elkaar hoeft te conflicteren. Een voorstel is bijgevoegd voor een aangepast bouwblok. Ook rekening houden met het feit dat voldaan kan worden aan het voorschrift dat er 10 meter uit de as van de Haarsteegseweg gebouwd kan worden. Ook ontbreekt voldoende redelijke uitbreidingsmogelijkheden en een wijzigingsbevoegdheid om het bouwblok alsnog te vergroten. Het bedrijf zou daardoor volledig op slot gezet worden qua bouw mogelijkheden hoewel er milieuhygiënisch nog volop ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Op de plankaart is de bedrijfswoning aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Deze aanduiding geldt voor het gehele gebouw, inclusief de aangebouwde schuur. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt. De schuur is pas in 1990 aangebouwd en kan derhalve geen cultuurhistorische waarde hebben. Verzocht wordt om de aanduiding te laten vervallen. Het bedrijf beschikt over twee bedrijfswoningen bij het bedrijf. De tweede bedrijfswoning is echter niet vermeld. Bestaande sleufsilos zijn niet in het bouwblok opgenomen. Normaliter behoren sleufsilos (als bouwwerk) binnen het bouwblok te liggen. Verzocht wordt om de grenzen van het bouwblok hierop aan te passen. In de gebiedsbestemming Agrarisch gebied met landschappelijke waarden, waar deze sleufsilos liggen, ontbreekt een adequate planologische regeling voor deze bouwwerken. Met betrekking tot de bouwvoorschriften voor het agrarisch bedrijf wordt verzocht aan te sluiten op de voorschriften zoals die ook in het bestemmingsplan buitengebied gehanteerd worden. Het bedrijf van Vugts wenst op een gelijke manier als alle overige agrarische bedrijven behandeld te worden. Dit heeft met name betrekking op de maximale goothoogte en bouwhoogte voor agrarische bedrijven. In dit plan is die gesteld op respectievelijk 4 en 10 meter waar dit in het bestemmingsplan Buitengebied 6 en 12 meter is. Verzocht wordt om dit ook in het bestemmingsplan Kom Bokhoven op te nemen.

Commentaar

Ten behoeve van de geplande woningbouw is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze kan pas geëffectueerd worden als de hindercirkels zijn opgeheven. Deze wijzigingsbevoegdheid is zodanig aangepast dat er geen verwijzing meer is naar specifieke wet of regelgeving. De wijzigingsbevoegdheid verwijst nu naar milieuhygiënische belemmeringen (onder andere stank- en

of hindercirkels, belemmeringen onder gebruikelijk voorbehoud Wet Geluidhinder en Algemene Richtlijn Lichthinder).

In het onderdeel 'Historische ontwikkeling' opgenomen in de toelichting is aangegeven op welke wijze de ruimtelijke structuur in de loop der tijd is gegroeid. Juist in Bokhoven zou schaalvergroting van de agrarische bedrijven funest zijn voor het dorpse karakter. De bouwvlakken zijn overgenomen van het huidige bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad in 1982 dan wel afgeleid van de vergunning. De sleufsilo's kunnen buiten het bouwblok gelegen zijn. Dit is conform het bestemmingsplan Buitengebied dat kuilvoerplaten, sleufsilo's gebouwd kunnen worden in directe aansluiting op bouwpercelen indien geen ruimte kan worden gevonden binnen het bouwperceel.

In het streekplan Noord-Brabant 2002, op de plankaart Ruimtelijke Hoofdstructuur zijn de onderhavige gronden aangeduid als Groene Hoofdstructuur (GHS) met een onderverdeling in GHS- landbouw. Hetgeen betekent dat het een leefgebied is van kwetsbare soorten. Het streekplan geeft aan dat in dit soort gebieden uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag alleen toelaatbaar is als daar zwaarwegende (openbare) maatschappelijke belangen aan ten grondslag liggen.

Het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente 's-Hertogenbosch – als doorvertaling van het Streekplan – heeft deze voorwaarden en bepalingen in het voorschriftenstelsel overgenomen.

Uitbreiding van het bouwvlak 'Agrarische doeleinden' aan de westzijde is op grond van de bepalingen uit het Streekplan en bestemmingsplan Buitengebied derhalve niet mogelijk.

De bepaling dat de gebouwen ten opzichte van de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder dan 10 meter mag bedragen, wordt uit de voorschriften verwijderd daar op de plankaart ter plaatse de bestemming 'Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde' geldt die het al onmogelijk maakt hier gebouwen op te richten.

Een tweede bedrijfswoning is in dit ontwerp-bestemmingsplan toegestaan, en wordt middels een aanduiding (2W) op de kaart aangegeven. Hiermee wordt aangesloten op de systematiek in het bestemmingsplan Buitengebied.

De aanduiding 'cultuurhistorisch en architectonisch waardevolle bebouwing' vervalt en zal van de plankaart verwijderd worden. In het bestemmingsplan buitengebied is voor een agrarische bedrijfswoning een goothoogte van 6 meter aangehouden en een bouwhoogte van 10 meter. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Ook het voorschrift met betrekking tot de bedrijfsgebouwen is aangepast aan de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied.

J. de Swart, Oppershof 7A 5211 BW Bokhoven

Reactie

Wijziging voor het gedeelte nieuwbouw aan de Oppershof. Zie situatieschets.

Commentaar

Middels het doortrekken van de Oppershof, rechtstreeks op de Baron van de Aaweg en vervolgens hieraan woningen te situeren, wordt naadloos aangesloten op de bestaande dorpsstructuur. Door de door u aangegeven te reserveren ruimte ten behoeve van parkeren – waar overigens in het geldende plan reeds bouw mogelijkheden waren – zal deze stedenbouwkundige structuur doorbreken, met daarbij de kanttekening dat het aanleggen van een parkeerterrein – ten behoeve van de woonfunctie – niet passend wordt geacht in een dorps sfeer zoals in Bokhoven valt waar te nemen. Te overwegen valt om bewoners (en hun bezoekers) betrokkenen, via de bestuursraad, te wijzen op een bepaalde mate van parkeerdiscipline. In principe is het overigens verkeerstechnisch geen probleem om de geplande woningbouw aan te sluiten op het bestaande verkeerssysteem.

M. Kamerbeek-Nacinovic, Bokhovense Maasdijk 7, 5221 BP Bokhoven

Reactie

Aan de westkant van de woning is een bouwplaats voor een nieuwe woning voorzien. Deze valt echter over twee percelen. Verzoek tot zelfstandige bouwplek binnen de begrenzing van het eigendom. Bezwaar tegen de aanwijzing van monument. Het dak is verhoogd, de goten zijn uitgebreid en de oorspronkelijke dakraampjes zijn vervangen door omvangrijke rustieke dakkapellen. Grote vraagtekens bij de historische en monumentale waarden van het pand.

Commentaar

Binnen het eigendomsperceel is een zelfstandige bouwplek mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Dit geldt overigens ook voor het buurperceel. Indien de bouw mogelijkheid door middel van een bouwplan geconcretiseerd wordt, zal deze tijdens het bestemmingsplanproces worden meegenomen. De aanduiding “Cultuurhistorisch en architectonisch waardevolle bebouwing” vervalt en zal van de plankaart verwijderd worden.

***X. van de Spank en W.L. de Greef, Graaf van
Engelbertstraat 2 5221 BV Bokhoven***

Reactie

Verzoek tot bouw van een woning. Ook voor behoud 'zicht op de kerk' en 'karakteristiek ensemble' rond de kerk zoals dat is op Driekoningenplein. Gewenste open ruimte en zicht vanaf Graaf van Engelbertstraat op de Kerk is historisch onjuist. Dit is geen typische Bokhovense kwaliteit. Pijl vanaf de Maasdijk op kerk en polder is stedenbouwkundige en landschappelijke belangrijke open ruimte.

Kadasterkaart uit 1832 laat samen met kaart (1) de open en gesloten afwisselende kwaliteiten van de kerk Bokhoven zien. De Groensteeg is van ondergeschikt belang (geen bebouwing op georiënteerd). Voorlopig bestemmingsplankaart van net na 1972 laat een woning zien aan de Graaf Engelbertstraat hetgeen historisch verantwoord en de juiste intimiteit aan de kern van Bokhoven geeft. Voorstel van bouw woning op perceel sectie 2406 met behoud van open ruimte en intimiteit van de kern en meer dan voldoende zicht op 'karakteristiek ensemble'. Van de 40 meter straatlengte blijven er 25 m over met zicht op de kerk.

Commentaar

Niet alleen worden in bestemmingsplannen individuele historische belangwekkende gebouwen vastgelegd maar ook kenmerkende stedenbouwkundige ensembles zoals de historische bebouwing rondom de kerk te samen met de pleinvormige ruimte, ofwel het silhouet van het dorp, maar ook de zichtlijnen naar en vanuit het dorp.

In dit geval gaat het om een uitzonderlijk waardevol en karakteristiek ensemble van pastorietaan met fruitbomen in een komvormige ruimte met de kerk als achtergrond. Dit dorpsbeeld – gezien vanaf de hoger gelegen historische dijk – kan beschouwd worden als een van de meest karakteristieke en essentiële beeldkwaliteiten van Bokhoven.

Het argument dat op deze locatie vroeger een boerderij heeft bestaan en daarmee de bouw van een woning op basis van historische argumenten gelegitimeerd zou kunnen worden, is niet steekhoudend. Allereerst, het is juist dat er inderdaad vroeger een boerderij heeft bestaan, maar er was toen aan weerszijden van de boerderij vrij veel ruimte. Met name vanaf de rechterzijde van de boerderij tot de Groensteeg was – in tegenstelling tot de huidige situatie – een open ruimte aanwezig. Maar vóór de boerderijsituatie was er in een verder verleden sprake van een veerhuis, tegenover de Veersteeg. Met andere woorden: de roerige geschiedenis van Bokhoven is een geschiedenis van bouwen, maar ook van slopen, reconstructies en soms herbouwen op een andere plaats. Dat is inherent aan de ontstaansgeschiede-

nis van Bokhoven, zoals vele steden en dorpen hebben beleefd. Maatgevend voor de beoordeling van initiatieven is de waarde van het huidige stedenbouwkundige ensemble en de invloed die een initiatief heeft op de bestaande karakteristiek van Bokhoven. Het nieuwe bestemmingsplan is de weerslag van de bestaande kwaliteiten en een zekere waarborg om deze kwaliteiten voor de toekomst te behouden. In die zin zijn de argumenten voor bouwen – met een beroep op de historische achtergronden van een plek – niet doorslaggevend, afgezet tegen de huidige belangrijke stedenbouwkundige ensemblewaarde.

***J.M.L. van Eggelen en M.J.M. van Eggelen Abels,
Bokhovense Maasdijk 4 5221 BP 's-Hertogenbosch.***

Reactie

Verzoek voor een bouwmogelijkheid achter woonhuis Bokhovense Maasdijk 4, in de achtertuin en links van het Snoeckepad. Aan de rechterkant is ook een bouwbestemming c.q. wijzigingsbevoegdheid verleend. Het Snoeckepad is al een toegangsroute naar de boomgaard van fruitteler H.Albers die daar zijn bedrijf heeft gevestigd. Wij zijn ons bewust van de stank c.q. hindercirkel maar willen toch via wijzigingsbevoegdheid de procedure opstarten.

De nieuw aangewezen kavels (5 á 7 stuks) bevinden zich in de te verlengen Oppershof.

In plaats van blokbebouwing (een van de voorstellen uit het verleden met betrekking tot het bestemmingsplan voor de locatie Snoeckepad) zou een solitaire bebouwing op deze plek wel kunnen. Er wordt vanuit gegaan dat na 9 jaar wachten en hopen, nu op grond van artikel 19 WRO, toestemming te krijgen om het huis te bouwen.

Commentaar

Bokhoven blijft een klein dorp, met zeer beperkte woningbouw-mogelijkheden. De ruimtelijke ontwikkeling in de vorm van woningbouw moet gericht zijn op behoud en versterking van de historisch gegroeide structuur en dient zich af te spelen binnen de bestaande infrastructuur.

Bescherming van de huidige ruimtelijke karakteristieken en beeldkwaliteiten staat in Bokhoven voorop.

In die context dient het verzoek ook geplaatst te worden.

De Bokhovense Maasdijk en het achterland kenmerken zich door woningen (of boerderijen) die vrij direct aan de maasdijk zijn gesitueerd en waarvan vervolgens de percelen zich tot diep in het landschap manifesteren. Deze betrokkenheid op de rivier en het achterliggende landschap is uitermate karakteristiek voor rivier- en dijkdorpen langs de Maas en kan beschouwd worden als een belangrijke kwaliteit voor de identiteit van dijkdorpen in het algemeen en voor Bokhoven in het bijzonder. Echter, het is

ook een kwetsbare typologie. Dat is ook de rede dat voor het dorp in de Welstandsnota een bijzonder welstandsniveau van toepassing is.

Een van de uitgangspunten in deze nota is het handhaven en leesbaar houden van de historische kernen en oude dijklinten (de bestaande typologie)

Daarom wordt aan deze zijde van Bokhoven – behoudens de reeds bestaande wijzigingsbevoegdheden – geen bebouwing toegestaan die strijdig is met de beschreven typologie.

In die zin is het Snoeckepad nooit echt bedoeld geweest als een ontsluiting waarlangs woningen gesitueerd konden worden, hooguit een pad wat van oudsher een aantal agrarische percelen ontsloot.

Een uitzondering hierop is inderdaad het perceel ten zuiden van Bokhovense Maasdijk 2.

In tegenstelling tot de achtertuin van nummer 4 – waar nooit sprake is geweest van zelfstandige woonbebouwing – heeft op dit perceel ooit een boerderij gestaan. Op historische gronden is het hier wel mogelijk om een woning te realiseren, hoewel dat alleen kan als de milieubelemmeringen zijn opgelost.

Een nieuwe bouwmogelijkheid aan de oostkant van het Snoeckepad zal op basis van bovenstaande analyse – mede door de sterke precedentwerking – niet gehonoreerd kunnen worden.