



gemeente Eindhoven

Dienst Stadsontwikkeling

Afdeling Bestemmingsplanontwikkeling

TER INZAGE

Vastgesteld door de Raad

d.d. 4-10- 1993

Raadsbijlage nr. 199 1993

Gemeenteblad nr. 19

Goedgekeurd door Ged. St. O.

d.d. 18-6- 1994

G. nr. 113305

R.v.St. 25-9-'95, No. E01.94.0254

d.d.: 10-5-'93 $\frac{4}{m}$ 9-6-'93
25-10-'93 $\frac{4}{m}$ 24-11-'93
6-6-'94 $\frac{4}{m}$ 17-7-'94
BBV m.i.v. 4-3-'96

Bestemmingsplan Bokt Oost 1992

Toelichting en voorschriften



19-04-1993

14-10-1992

DIENT STADSONTWIKKELING
Archief Bestemmingsplanontwikkeling

TOELICHTING OP HET BESTEMMINGSPLAN

BOKT OOST 1992

(tekening nr. 60177)

I. INLEIDING

Het bestemmingsplan Bokt Oost 1992 beslaat het gebied ten oosten van de Eindhovenseweg en ten noorden van het gebied Heesterakker.

In het oosten wordt het gebied begrensd door de Dommel en in het noorden door de gemeentegrens met Son.

Door het gebied loopt de weg Bokt, waaraan bebouwing is gelegen die mede het karakter en het aanzien van de weg bepaalt.

Bij besluit van 24 oktober 1988 stelde de raad voor dit gebied reeds het bestemmingsplan Bokt Oost vast te stellen maar Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant onthielden daaraan goedkeuring (besluit d.d. 1 juni 1989, afdeling ROB, no. 2270). Bij Koninklijk Besluit van 14 augustus 1991, no. 91.007087, heeft de Kroon het besluit van Gedeputeerde Staten voor een deel vernietigd.

Thans wordt een nieuw plan in procedure gebracht waarin de alsnog goed-gekeurde gedeelten onveranderd zijn opgenomen en voor het overige met het Koninklijk Besluit rekening is gehouden.

Voor de niet goedgekeurde plandelen is het Uitbreidingsplan in Hoofdzaak gemeente Son en Breugel blijven gelden.

In het plan Bokt Oost 1992 zijn agrarische bestemmingen opgenomen, al dan niet met natuurwaarde of landschappelijke waarde. Daarnaast komen hierin het sportpark voor en een park met recreatieve voorzieningen.

De aan de weg Bokt gelegen panden zijn ten opzichte van het vorig bestemmingsplan thans explicieter bestemd, waarbij een onderscheid is gemaakt in agrarische bedrijven en een woonbestemming al dan niet in relatie tot (semi-) agrarische of andere zakelijke activiteiten.

De gebieden met de bestemmingen agrarisch gebied met natuurwaarde en met landschappelijke waarde vormen de zgn. "Boktse Beemden", waarvoor inmiddels een beheersplan is vastgesteld, dat door de raad in zijn vergadering van 2 september 1985, bijlage 163, als uitgangspunt is genomen voor de inrichting, het beheer, alsmede voor de kredietverlening.

II. DE BOKTSE BEEMDEN

Zoals gesteld, vormt het oostelijk deel van het plangebied "De Boktse Beemden", dat deel uitmaakt van het ecologisch waardevolle Dommeldal. Het bestaat hoofdzakelijk uit lager gelegen agrarische graslanden, afgewisseld met kleine bospercelen en houtsingels langs de westzijde van de Dommel. In navolging van het rijk, de provincie en de voormalige agglomeratie kent de gemeente aan het Dommeldal (althans aan belangrijke delen daarvan) grote natuur- en landschapswaarden toe. Ook cultuurhistorisch is dit gebied van belang. De provincie heeft

het Dommeldal in het streekplan van 1985¹⁾ een zeer nadrukkelijke plaats toegekend en in een speciaal uitwerkingsplan²⁾ nadere begrenzingen en regels gegeven. In dit uitwerkingsplan zijn de oostelijke beemden in het plangebied aangewezen als "te ontwikkelen tot natuurgebied", de zuidelijke als "stedelijk groen". In navolging van dit Dommeldalplan heeft het rijk onlangs een aantal gebieden aangewezen als "reservaatgebied" in de zin van de zgn. Relatienota³⁾.

Daartoe behoren ook de oostelijke beemden in het plangebied Bokt Oost 1992. Deze aanwijzing houdt in, dat de betreffende gronden met geld van het rijk en de provincie, binnenkort door een natuurbeschermende instantie zouden kunnen worden opgekocht en daadwerkelijk tot natuur- en landschapsgebied zouden kunnen worden ontwikkeld en als zodanig beheerd.

Daar de gemeente haar gronden in de Boktse Beemden niet wil verkopen, heeft zij zelf het beheer ter hand genomen.

Op grond van een ecologische verkenning in 1976 is in 1985 het Beheersplan "De Boktse Beemden" opgesteld en is een adequaat beheer ingesteld. Dit was mogelijk, omdat de gemeente ruim tachtig procent van de betreffende gronden in eigendom heeft. Bovendien de tamelijk hoge natuur- en landschapswaarden, die de Boktse Beemden bezitten en die verder behoren te worden ontwikkeld en dienovereenkomstig beheerd, is er in het gebied ook sprake van agrarisch gebruik, dat niet al te zeer mag worden bemoeilijkt. Het gebied is op dit moment dan ook nog geen natuurgebied te noemen, al ontwikkelen enkele plekken zich al duidelijk wel in die richting. In verband hiermede luiden de bestemmings- benamingen dan ook "agrarisch gebied met natuurwaarde I", "agrarisch gebied met natuurwaarde II" en "agrarisch gebied met landschappelijke waarde". Voor het gebied met de aanduiding "I" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, opdat de bestemming - wanneer het gebied tot primair natuurgebied is ontwikkeld - daaraan kan worden aangepast.

De reden waarom 3 bestemmingen zijn opgenomen, spruit voort uit intrinsieke verschillen in het terrein en de algemene planologische wens tot zonering, alsmede uit een oogpunt van agrarische gebruiksmogelijkheden.

1) In het Streekplan 1992 behoort het Dommeldal tot de ecologische hoofd- structuur en het is daarbinnen aangewezen tot natuurkerngebied. Voor zover het nieuwe streekplan met betrekking tot het Dommeldal beleidswijzigingen bevat, zal daarop hierna worden ingegaan.

2) Concept-uitwerkingsplan Dommeldal

3) Nota betreffende de relatie tussen landbouw en natuur- en landschapsbe- houd, Tweede Kamer, zitting 1974-1975, stuk 13285

De grenzen van deze bestemmingen zijn gelegd overeenkomstig het beheersplan De Boktse Beemden en het inmiddels ingestelde beheer. De verschillen in bestemming berusten zowel op verschillen in bodem, waterhuishouding, flora en fauna, alswel op verschillend grondgebruik, met het oogmerk de natuur en het milieu aan de stadsrand zo eigentijds mogelijk te begunstigen, rekening houdend met de financiële mogelijkheden van het moment.

Het huidig grondgebruik van de Boktse Beemden is in kaart gebracht, welke kaart achter deze toelichting is gevoegd. Het betreft de, wat de bospercelen betreft, geactualiseerde grondgebruikkaart uit het Beheersplan Boktse Beemden.

De drie bestemmingen in de Boktse Beemden zijn de volgende.

a. Agrarisch gebied met natuurwaarde I

Dit gebiedsdeel wordt vooral gekenmerkt door natuur- en landschapswaarden en een beperkt agrarisch gebruik. In dit gebiedsdeel is de variatie aan bodemsoorten groter dan in het overige gebied. Vooral valt de oppervlakte vlierveen op, voorts de afwisseling met meerveen, broekeerd en beekeerdgronden.

Het is een lager en natter gebiedsdeel met een hogere oeverwal langs de Dommel. Er is een fraaie afwisseling van lage natte graslanden, bospercelen, houtsingels, slootjes en Dommeloeveren. De gronden zijn meer geschikt voor broekbos en hooilanden dan voor weiland, vooral door de lage ligging en bodemgesteldheid. Geen wonder, dat juist dit gebiedsdeel wordt gekenmerkt door een tamelijk rijke flora en fauna. Bij een natuurgericht beheer kan juist dit gebiedsdeel - vanwege zijn natuurlijke potenties - zijn soortenrijke hooilanden, houtsingels en loofbosjes waardevolle ecosystemen te zien geven, die van belang zijn voor het gehele gebied. Dit gedeelte fungeert als een waardevolle schakel in het Dommeldal. Het levert in landschappelijk opzicht ook een waardevolle cultuurhistorische bijdrage. Een dergelijk fraai gebiedsdeel is ook sterk landschapbeeldbepalend voor het Dommeldal. Om te voorkomen dat aanwezige agrarische landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische functies worden aangetast, is een aantal activiteiten aan een aanlegvergunning gebonden.

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, is voor dit gebiedsdeel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat de bestemming gemakkelijk kan worden gewijzigd in "natuurgebied", wanneer dit te zijner tijd meer recht doet aan de realiteit.

b. Agrarisch gebied met natuurwaarde II

Een gebiedsdeel met minder natuurwaarden dan gebiedsdeel I, met iets hoger gelegen graslanden, die in zekere mate ook als weiland worden gebruikt, zij het nog steeds met een beperkte agrarische waarde. De bodem is er een-

vormiger en bestaat voornamelijk uit eerdgronden (enkeerd en beekeerd) en meerveen. Deze gronden zijn door hun hogere ligging waarschijnlijk al langer in cultuur. Er zijn minder bossages, minder houtsingels, minder landschappelijke en natuurlijke afwisseling, meer cultuur en een wat mindere natuurlijke rijkdom.

Toch is het gebiedsdeel een waardevolle natuurlijke en landschappelijke component, die het groene Dommeldal belangrijk versterkt. Ook dit gedeelte zou zich tot natuurgebied kunnen ontwikkelen, maar voorshands is het agrarisch belang hier echter groter, reden waarom voor deze bestemming vooralsnog geen wijzigingsbevoegdheid noodzakelijk is.

c. Agrarisch gebied met landschappelijke waarde

Het zuidelijk deel van de Boktse Beemden heeft in het provinciaal uitwerkingsplan Dommeldal de aanduiding "stedelijk groen" gekregen.

De bodem is eenvormig (enkeerdgrond), er is meer agrarisch belang en meer agrarische cultuur; het ligt dicht bij de stad.

Toch zijn de natuur- en landschapsbelangen tamelijk groot en vormt het gebied - zeker in combinatie met het aan de Nuenense zijde van de Dommel liggend gebied de Rietmusschen - een zeer belangrijke landschappelijke en natuurlijke schakel in het ecologisch zeer waardevolle Dommeldal. Ook hier is een cultuurhistorisch belang als onderdeel van het gehele gebied, maar dit gebiedsdeel, zo dicht bij de stad staat maatschappelijk meer onder druk. Een wijzigingsbevoegdheid tot natuurgebied is hier eveneens niet noodzakelijk.

Het gebied wordt vooralsnog agrarisch gebruikt. Het zal steeds meer als een bufferzone gaan fungeren tussen de westelijk aangrenzende bestemming "park met recreatieve voorzieningen" en het oostelijk aangrenzende natuurgebied De Rietmusschen, naarmate deze gebieden met uiteenlopende doelstellingen op den duur hun bestemming bereiken.

De in het gebied liggende hoogspanningsluchtleiding is als zodanig aangegeven. Belemmerende bouwwerken mogen hier niet worden opgericht.

In het Koninklijk Besluit van 14 augustus 1991 werd ten aanzien van deze gronden o.a. overwogen: "Gelet op een en ander zijn wij met Gedeputeerde Staten van oordeel dat er voldoende aanleiding bestaat voor nader onderzoek in hoeverre er zodanige natuurwaarden in het geding zijnde gebied voorkomen, dat deze een verdergaande bescherming rechtvaardigen."

Uit een door het Consulentenschap Natuur, Bos, Landschap en Fauna ingesteld onderzoek is gebleken dat ter plaatse niet zodanige natuurwaarden voorkomen dat een verdergaande bescherming nodig is. Wel is de bufferfunctie die het gebied heeft in de doeleindenomschrijving beter tot uitdrukking gebracht.

Weliswaar zijn de gronden in de Boktse Beemden in het onlangs vastgesteld

streekplan tot "natuurkerngebied" verklaard maar gelet op het Koninklijk Besluit en gelet op het feit dat gelden ontbreken om binnen de plantermijn tot realisering over te gaan en gelet op het feit dat een wijzigingsbevoegdheid in artikel 2 is opgenomen, is de regelgeving uit het plan van 1988 gehandhaafd.

III. AGRARISCH GEBIED

Deze gronden ten noorden en ten westen van de weg Bokt zijn volledig agrarisch in gebruik en daarom als zodanig bestemd.

Conform het door de raad in zijn vergadering van 14 december 1984 vastgesteld volkstuinenbeleid zijn hier volkstuinen toegestaan tot een totale oppervlakte van 5 ha. De bestaande volkstuinen zijn als zodanig bestemd en voor het overige is in de bestemming "agrarisch gebied" daarvoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

IV. AGRARISCH BEDRIJF

In overeenstemming met voornoemd Koninklijk Besluit is de in het vorig plan opgenomen bestemming "gemengde doeleinden" voor alle aan de weg Bokt en de Eindhovenseweg gelegen percelen achterwege gelaten en is voor een meer expliciete bestemmingswijze gekozen waarbij zowel de agrarische bedrijven als de "woonboerderijen" apart zijn bestemd.

Voor de bepaling van de kenmerken van een agrarisch bedrijf is gekozen voor de definitie uit de nota "Bestemmen met beleid". Als agrarisch bedrijf kunnen aldus worden aangemerkt de percelen plaatselijk bekend als Bokt nrs. 3, 9, 10, 11, 11a, 12, 12a, 14a en 18 en Eindhovenseweg 29. Intensieve veehouderijen zijn gevestigd op de percelen Bokt 9 en 10; uitbreiding van het aantal vestigingen, noch van agrarische bedrijven noch van intensieve veehouderijen, is niet toegestaan. Wel is aan alle genoemde agrarische bedrijven ter plaatse enige uitbreiding op het perceel toegestaan.

V. PARK MET RECREATIEVE VOORZIENINGEN

Als overgang tussen het sportpark en het landelijk gedeelte van Bokt is een park met recreatieve voorzieningen opgenomen. Hier wordt aan "vrije" recreatie gedacht in de vorm van een park met spelvoorzieningen. In deze bestemming is ook het recreatieve fietspad opgenomen, dat als structureel kan worden aange-

merkt.

Als gevolg van de invloedssfeer van de nabijgelegen intensieve veehouderij is het park nu verkleind doordat er bij voornoemd Koninklijk Besluit aan een deel (in het oostelijk deel) goedkeuring is onthouden. De desbetreffende gronden hebben nu de bestemming agrarisch gebied.

VI. SPORTPARK

Het aanwezige sportpark plus het parkeerterrein vormen de bestemming sportpark.

Aan de in het vorige plan nog opgenomen (vrijstelling voor een) tennishal is geen behoefte meer.

VII. WONEN 1

De niet-agrarische bedrijven langs de weg Bokt en de Eindhovenseweg hebben alle de bestemming Wonen 1 gekregen. (De verderop voorkomende bestemming Wonen 2 geldt voor de woonwagenlocatie aan de Anconalaan).

Benevens de agrarische bedrijven zijn er langs de weg Bokt diverse activiteiten te onderscheiden. Zo zijn hier onder andere gevestigd een beeldhouwer, een handelaar in oud papier en een kunstschilder, maar steeds wordt op het perceel ook gewoond. Gezien de inhoud van de panden en de oppervlakte van de percelen is het niet onlogisch dat nog andere activiteiten ontplooid worden zoals in de (semi-)agrarische sfeer met het houden van schapen of andere dieren op kleinere schaal.

Planologisch bestaat daartegen ook geen bezwaar mits geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter van de weg Bokt en de woonfunctie (mede) voorop blijft staan.

Naar aanleiding van meergenoemd Koninklijk Besluit is hier gekozen voor de gebruikelijke woonbestemming voor alle niet-agrarische bedrijven met een extra vrijstellingsbepaling voor burgemeester en wethouders waarbij bedoelde nevenactiviteiten mogelijk worden gemaakt. Van geval tot geval kan dan worden beoordeeld of en zo ja in hoeverre aan alle voorwaarden wordt voldaan om te voorkomen dat de aanwezige landschappelijke of andere waarden worden aangetast. Voor de bestaande nevenactiviteiten wordt de vrijstelling geacht te zijn verleend.

Het alternatief zou zijn een perceelsgewijze bestemming met een exacte aanduiding welke activiteiten op welk (gedeelte van elk) perceel zijn toegestaan.

Hiermede zou een te star systeem worden toegepast terwijl met de opgenomen vrijstellingsregeling voldoende waarborgen voor een planologisch verantwoorde

ontwikkeling zijn gegeven.

Ook het pand Eindhovenseweg 33, waarin ook een scouting-groep is gehuisvest, is met de woonbestemming opgenomen omdat de hoofdfunctie wonen is.

VIII. OVERIGE BESTEMMINGEN

Het aan de noordzijde van de weg Bokt gelegen bakhuisje is in de bestemming agrarisch gebied opgenomen; het wordt door particulieren gerestaureerd.

De aanwezige volkstuinen zijn positief bestemd met uitzondering van die op het perceel kadastraal bekend 1126 (aan de noordzijde van de weg Bokt waar deze naar het noorden afbuigt). Op deze plaats zijn geen volkstuinen gewenst zodat ze ook niet zijn opgenomen. Krachtens het overgangsrecht kunnen deze tuinen blijven voortbestaan maar uitbreiding is niet toegestaan.

Conform meergenoemd Koninklijk Besluit zijn in de bestemming water de natuur- en landschappelijke waarden van de Dommel beter in de bestemming tot uitdrukking gebracht.

IX. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Dit bestemmingsplan heeft voornamelijk ten doel bevestiging en veilig stellen van de bestaande toestand. Voor zover in dit gebied grondbedrijfseigendommen zijn betrokken, zal bezien worden in hoeverre - met behoud van alle waarden - eigendommen afgestoten kunnen worden.

In de doorlichting van de prospectieve grondbedrijfsadministratie is rekening gehouden met het feit dat zich hier geen nieuwe ontwikkelingen voordoen.

X. INSPRAAK

Een ontwerp van het bestemmingsplan is aan alle bewoners van Bokt (incl. Eindhovenseweg) toegezonden om commentaar. Tevens is op 15 september 1992 een informatie-avond gehouden voor de bewoners van Bokt. Aan alle inspraakreacties is voldaan kunnen worden.

