

## Raadsvoorstel

Agendanr. :  
Reg.nr. : 6230468  
B&W verg. : 9 november 2016  
Commissie : ROB  
Cie\_verg. : 29 november 2016  
Raadsverg. : 13 december 2016

Onderwerp: Bestemmingsplan Woningbouwontwikkeling  
Eikenburglaan Maliskamp

### 1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan inzake Woningbouwontwikkeling Eikenburglaan Maliskamp ter vaststelling aan.

### 2) Samenvatting

In de wijk Maliskamp lag een verouderd kleinschalig bedrijventerrein dat functioneel gezien niet passend was binnen een woonwijk, en bovendien niet meer voldeed aan de eisen van deze tijd. De bedrijfsbebouwing is inmiddels gesloopt. In het geldende bestemmingsplan 'Maliskamp' was bij de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad een bevoegdheid opgenomen om de gemengde bestemming van het bedrijventerrein te wijzigen naar woningbouw, kantoorruimte en bedrijvigheid. Deze wijzigingsbevoegdheid is door de Raad van State in 2011 vernietigd, vanwege het ontbreken van voldoende objectieve begrenzing van de bevoegdheid (bouwen tot de erfgrans en geen maximum m2 aan functies) en het daardoor ontstaan van mogelijke aanzienlijke gevolgen voor de omgeving.

Dit plan betreft de transformatie van een bedrijventerrein naar een wijk met grondgebonden woningen. In totaal zullen er maximaal 61 woningen worden gerealiseerd. In het plan wordt rekening gehouden met een voldoende gedifferentieerd aanbod aan woningen, met zowel sociale koop, als twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen. Tussen deze typologieën kan binnen de bouwvlakken nog beperkt worden geschoven. Uitgaande van de uitspraak van de Raad van State, is het maximaal aantal woningen begrensd, zijn de bouw mogelijkheden tien meter of verder van de erfgrans gelegd, bouwvlakken beperkt en maximale goot –en bouwhoogten opgenomen.

Voor de wijziging van de bestemming zijn de benodigde relevante milieuonderzoeken verricht. Uit de onderzoeken volgt dat de voorgenomen realisatie van de woningen aanvaardbaar is, met inachtneming van aandachtspunten bij de aspecten geluid en bodem. Als gevolg van het akoestisch onderzoek zijn aanvullende eisen gesteld aan het stedenbouwkundig plan, zijn hogere grenswaarden afgegeven en moeten een aantal gevels 'doof' worden uitgevoerd. Ook vindt er een bodemsanering plaats als gevolg van een verontreiniging. Hiervoor is er een saneringsplan opgesteld. Door deze maatregelen kan er een goed woon- en leefklimaat worden geboden aan de toekomstige bewoners. Het kostenverhaal is geregeld via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 4 juli 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In totaal zijn vijf zienswijzen ingediend. Samenvattend, zijn de reclamanten in beginsel positief over het voornemen tot realisatie van woningbouw in plaats van bedrijfsbebouwing, maar hebben toch een aantal bezwaren. Bij de Eikenburglaan (oostzijde) zijn twee reclamanten woonachtig met bezwaren tegen de hoogte en bezonningssituatie. Ook heeft een groep van vier omwonenden, die zegt te spreken namens 90 andere bewoners, en de wijkraad, bezwaar tegen de voorgenomen bouwhoogte. Zij verzoeken deze te verlagen van maximaal 11 naar 9 meter. Volgens hen geeft de beoogde bouwhoogte van 11 meter een onevenwichtig straatbeeld.

Daarnaast wordt door twee reclamanten gevreesd voor parkeeroverlast, en wordt door hen bezwaar gemaakt tegen het type plan. Het plan zou teveel woningen kennen en wat betreft stedenbouwkundige vormgeving en woningbouwtypologie niet aansluiten bij Maliskamp. Door de vijfde reclamant wordt gevreesd voor aantasting van zijn privacy, doordat vensters en dakkappen mogelijk zijn tot 11 meter hoogte.

Naar aanleiding van de zienswijzen is een aantal gesprekken gevoerd met enkele bezwaarmakers, om zo de zienswijzen nog beter te kunnen beoordelen en afwegen. Wat betreft de voorgenomen bouwhoogte van 11 meter, zijn wij van mening dat deze stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar is. Wij overwegen dat de nieuwbouw weliswaar beperkt hoger is dan de bestaande woningbouw, maar dat er naar onze mening geen onevenwichtig straatbeeld ontstaat; in het plan wordt namelijk niet alleen het voor Maliskamp kenmerkende ruime, groene, straatprofiel aangehouden, maar ook wordt de bomenstructuur in stand gehouden en vrijwel dezelfde woningtypologie toegepast. Daarmee sluit het plan aan op de omgeving.

De geplande bouwhoogte levert naar onze mening geen onevenredige hinder voor omwonenden. Het is een zeer gangbare hoogte voor nieuwbouwwoningen, die al was opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan, en dus was vastgesteld door de gemeenteraad. Dit is dan ook voor de ontwikkelaar het uitgangspunt geweest bij de uitwerking van de plannen.

De maximaal opgenomen bouwhoogten zijn 2 meter hoger dan de toegestane bouwhoogten in de omgeving, maar de maximale geplande goothoogten zijn vergelijkbaar met omliggende goothoogten (5,5 tot 6 meter). Ook zijn aan alle zijden de bouwmogelijkheden verder van omwonenden afgelegd in vergelijking met de bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan; aan de zijden van de Lijsterbeslaan, Sint Jozefstraat en Graafsebaan gaat dit om minimaal tien meter of meer. Tevens ligt het maaiveld aan die drie zijden 0,5 meter lager dan de omliggende bebouwing (waardoor de bouwhoogte daadwerkelijk 10,5 meter is). Bovendien zal de impact van de woningen met een hoogte van 11 meter vanwege de korrel en kapvorm verbeteren ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden. De toegestane hoogte is nu namelijk 9 meter en kan als volledige wand worden vormgegeven, terwijl het nieuwe plan ruimte laat tussen de woningen, met uitsluitend vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen (alleen aan de Graafsebaan rijwoningen). In de oude situatie was er ook daadwerkelijk een aangesloten wand aanwezig.

Uit de bezonningsmodellen blijkt daarnaast dat er tengevolge van het plan vrijwel geen verandering optreedt ten opzichte van de oude of huidige planologische situatie.

Hoewel in ruimtelijk opzicht geen noodzaak is het plan aan te passen (plan is ruimtelijk aanvaardbaar), hebben we het plan deels aangepast om toch tegemoet te kunnen komen aan de zorgen. Dit betreft het aanpassen van de geplande bouwhoogte van de rijwoningen van maximaal 11 meter naar maximaal 9,5 en 10,5 meter conform het geplande ontwerp van deze woningen. Ook hebben we het plan aan de zijde van de Eikenburglaan aangepast door maximaal 4 vrijstaande woningen in plaats van 6 woningen mogelijk te maken tussen de twee verkeersontsluitingen in, om zo nog meer 'lucht' voor omwonenden te creëren. Daardoor daalt het maximaal aantal woningen van 63 naar 61.

Wat betreft de typologie en het volume van het plan, overwegen wij dat de voorziene bouwmogelijkheden van het plan gebruikelijke volume –en hoogtematen zijn voor woningbouwplannen als deze. Aansluitend bij het ruimtelijk karakter van Maliskamp, zijn voor het merendeel vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen voorzien. Aan de noordzijde van het plangebied zijn rijwoningen voorzien, om zo een geluidwerende functie te creëren. De woningvormen sluiten ook aan bij de woningbehoeften in de gemeente. Enerzijds wordt voorzien in de sterke behoefte aan sociale woningbouw en seniorenwoningen, conform het gemeentelijk woonbeleid. Daarnaast wordt voorzien in de eveneens aanwezige behoefte aan middeldure en dure woningtypen.

Wat betreft de vrees voor aantasting van privacy, het volgende. In het plan is als uitgangspunt genomen zoveel mogelijk rekening te houden met de bestaande woningen aan de Lijsterbeslaan, Sint Jozefstraat en de Graafsebaan door de nieuwbouw met de achtertuinen tegen de bestaande achtertuinen van deze woningen te situeren. Hierdoor ontstaat er een zo groot mogelijke afstand tussen deze bestaande woningen en de nieuwe woningen. Dit is een gangbare invulling voor stedelijk gebied.

Daarnaast zorgt de bestaande muur rondom het plangebied voor een belangrijke mate van afscherming, wat de privacy beschermt. Deze muur zal in stand blijven. Het plan vormt op dit punt ook een verbetering in vergelijking met het geldende bestemmingsplan. De nieuwe woningbouw wordt op grotere afstand mogelijk gemaakt dan de bouw mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan (ca. 10 meter). Wij zijn dan ook niet van mening dat er door dit plan sprake zal zijn van onevenredige hinder voor de privacy van reclamant.

Tot slot is in het bestemmingsplan en de zienswijzennota aangetoond dat de vrees voor een tekort aan parkeerplaatsen ongegrond is. Niet alleen is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat altijd moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm, maar ook zijn in het actuele stedenbouwkundig plan ruim voldoende parkeerplaatsen opgenomen.

### **3) Voorstel:**

De gemeenteraad voor te stellen om het volgende te besluiten:

- de zienswijzen van reclamanten ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Woningbouwontwikkeling Eikenburglaan Maliskamp';
- vast te stellen het bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Eikenburglaan Maliskamp' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002254-1401 met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Eikenburglaan Maliskamp'. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o\_NL.IMRO.0796.0002254-1401.dgn;
- tegelijkertijd in te stemmen met een aanpassing van de Welstandsnota om het bebouwingstype B2: 'Bedrijfsbebouwing' niet meer van toepassing te verklaren ten aanzien van het plangebied van het bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Eikenburglaan Maliskamp'
- geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

**Steller** : Helming

**Tel.** : 073 - 615 53 92

**E-mail** : j.helming@s-hertogenbosch.nl

#### **4) Aanleiding en besluitengeschiedenis**

In de wijk Maliskamp lag een verouderd kleinschalig bedrijventerrein dat functioneel gezien niet passend is binnen een woonwijk, en bovendien niet meer voldeed aan de eisen van deze tijd. De bedrijfsbebouwing is inmiddels gesloopt.

In het geldende bestemmingsplan 'Maliskamp' was bij de vaststelling van het bestemmingsplan, door uw raad op 22 september 2009, een bevoegdheid opgenomen om de gemengde bestemming van het bedrijventerrein te wijzigen naar woningbouw, kantoorruimte en bedrijvigheid.

Deze wijzigingsbevoegdheid is door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in 2011 vernietigd. De reden voor dit besluit vond zijn grondslag in het onvoldoende objectief verankeren van de bouw mogelijkheden. De wijzigingsbevoegdheid maakte mogelijk dat bedrijven, woningen en kantoren met een hoogte van onderscheidenlijk 7,5 meter, 8 meter en 11 meter tot op de erf grens van woonpercelen konden worden gerealiseerd. Bovendien was het aandeel van bedrijven en kantoren in het plan niet begrensd. Gelet hierop en de relatief grote omvang van het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking had, was volgens de Afdeling een invulling waarbij aanzienlijke gevolgen voor de omgeving ontstaan niet uitgesloten, zodat goedkeuring aan de wijzigingsbevoegdheid werd onthouden.

Om de herontwikkeling van het bedrijventerrein toch mogelijk te maken is het nodig om het bestemmingsplan 'Maliskamp' partieel te herzien. De initiatiefnemer voor de herontwikkeling is Hoedemakers Bouw en Ontwikkeling. Hoedemakers heeft een plan ontwikkeld voor de realisatie van maximaal 61 grondgebonden woningen met parkeervoorzieningen op de locatie.

Op 23 maart 2016 hebben wij ingestemd met het ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Eikenburglaan, Maliskamp' in het kader van de inspraakprocedure en het vooroverleg. Uw raad is daarover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief (reg.nr. 5509214).

Op 22 juni 2016 hebben wij ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Eikenburglaan, Maliskamp'. Uw raad is daarover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief (reg.nr. 5869482).

#### **5) Inhoud**

##### Plangebied

Het plangebied (zie het onderstaande figuur) ligt aan de noordoostzijde van Maliskamp. Het plangebied omvat het voormalig Businesspark en een bestaand kantoor aan de noordzijde (Graafsebaan 109). De overige percelen die grenzen aan de Graafsebaan, vallen niet binnen het plangebied.

Het plangebied wordt aan de zuid, oost -en westzijde geheel omsloten door woningbouw, en aan de noordzijde zowel door woningen, als door een kantoor en een autobedrijf.

De bestaande woningen aan de west- en zuidzijde (aan de Sint Jozefstraat en Lijsterbeslaan) bestaan voornamelijk uit twee-onder-een-kapwoningen. Deze woningen grenzen met de achterzijde aan het plangebied. Aan de noordzijde bevinden zich vrijstaande woningen die grenzen aan de Graafsebaan. Ook deze woningen grenzen met de achterzijde van het perceel aan het gebied dat wordt herontwikkeld. Aan de oostzijde ligt de Eikenburglaan, waar de bestaande woningen met de voorzijde aan zijn gepositioneerd. Het plangebied wordt aan deze zijde met twee inritten ontsloten. De bedrijvigheid vinden we in deze tijd door haar aard en uitstraling minder passend binnen de woonomgeving. Daarom is het voornemen om het terrein om te vormen naar woningbouw.



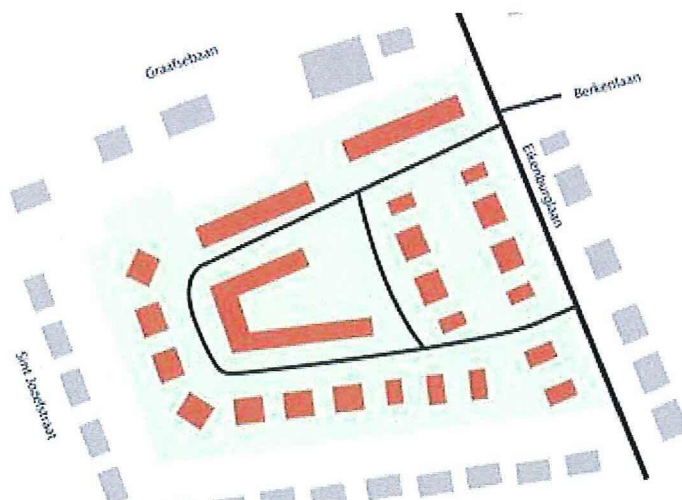
Plangebied

#### Planbeschrijving

Gezien de schaal van de omgeving en de schaal van de totale buurt Maliskamp wordt nadrukkelijk uitgegaan van een laagbouwmilieu met (maximaal) 61 grondgebonden woningen. Hierdoor ontstaat een nieuw woonmilieu dat aansluiting vindt bij het kleinschalige karakter van Maliskamp. Er is ervoor gekozen om de nieuwe woningen met de voorzijde aan de nieuwe interne ontsluitingsstructuur te oriënteren. Het plan grenst hierdoor met de achterzijden van de nieuwe woningen aan de achterzijden van bestaande (woon)percelen.

Bij de Eikenburglaan aan de oostzijde grenzen de nieuwe woningen met hun voorzijde aan deze weg, conform de bestaande stedenbouwkundige structuur. De bestaande woningen aan de Eikenburglaan zijn namelijk ook met de voorzijde gericht op de weg.

Aan de Eikenburglaan komen twee aansluitingen om de nieuwe woningen te ontsluiten. Hierdoor ontstaat een lus die de verkeersontsluiting voor de wijk vormt. Dit zorgt voor een heldere planopzet en ontsluiting waarbij alle woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte en straatzijde. Aan de binnenzijde van de lus wordt een



Stedenbouwkundige opzet

groenstructuur met lagere bebouwing gevormd (de seniorenwoningen), waardoor het kleinschalige, dorpse karakter wordt versterkt.

#### Woningbouwprogramma

In totaal zullen er maximaal 61 woningen worden gerealiseerd. In overleg met de initiatiefnemer zijn wij tot een plan gekomen met een voldoende gedifferentieerd woningbouwaanbod. Zo voorkomen we dat er uitsluitend vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen in het (middel) dure segment gerealiseerd worden.

Het voorlopige plan is met de volgende bandbreedtes opgebouwd:

- 11 rijwoningen (sociale koop, als één bouwblok, maximaal € 185.000)
- 9 rijwoningen
- 10 seniorenwoningen
- 31 woningen in een combinatie van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen.

In het plan is onder andere door de toevoeging van sociale koopwoningen en seniorenwoningen, voldoende woningdifferentiatie opgenomen. Er is tussen de woningbouwtypen 'vrijstaand' en 'twee-onder-een-kapwoningen' nog verschuiving mogelijk, waardoor mogelijk minder dan 61 woningen worden gerealiseerd.

CONCEPT VERKAVELING 1:1000



Concept stedenbouwkundig plan

Gelet op het aantal van 11 rijwoningen voor de sociale sector zullen deze woningen in de koopsfeer worden aangeboden (sociale koop, tot € 185.000,-). Dit volume is, vanuit beheer oogpunt, te klein voor een woningbouwcorporatie.

#### Beleidsaspecten

Het plan is getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Uit de toetsing blijkt dat het plan, gelet op de harde plancapaciteit in verhouding tot de groeiende vraag naar woningen tot 2024, voorziet in een actuele lokale en regionale behoefte, en onderdeel is van de regionale woningbouwprogrammering. Het plan wordt gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied. Daarmee voldoet het plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ook is het plan opgesteld in lijn met andere gemeentelijke beleidsuitgangspunten: het draagt bij aan de woningproductie en voldoet aan de vier speerpunten vanuit het woonbeleid (Nota Wonen 2012). Ook worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd, waarbij ruim aan de norm wordt voldaan (Nota Parkeernormen).

#### Welstand

Met dit plan wordt een aanpassing voorgesteld van de Welstandskaart, te weten het niet meer van toepassing verklaren van gebiedstype 'Bedrijfsbebouwing (B2)' ten aanzien van het plangebied van dit bestemmingsplan. Gelet op de ontwikkeling van deze locatie waarbij woningen worden gerealiseerd, is dit criterium niet meer van toepassing. Het voorstel is dan ook om voor het plangebied deze huidige gebiedscriteria in te trekken. Door de intrekking wordt automatisch teruggevallen op de algemene welstandcriteria uit de welstandnota. Eén van de algemene welstandcriteria is dat een bouwwerk/gebouw aanvaardbaar moet zijn in zijn omgeving. Aangezien de omgeving wordt gevormd door bestaande bebouwing, zorgt dit samen met de overige algemene criteria voor een voldoende toetsingskader van het huidige bouwplan.

#### Milieu, en omgevingswaarden

De aspecten flora en fauna, luchtkwaliteit, water(berging) en archeologie vormen geen belemmering voor het plan. Er is geen nader onderzoek naar flora en fauna nodig, terwijl de luchtkwaliteit ruim onder de grenswaarden zit. Wat betreft water, is er een afname aan verhard oppervlak, maar geldt wel een waterbergingsopgave. Het waterschap is akkoord met de waterparagraaf. Voor het gebied geldt een lage archeologische verwachting.

#### *Externe veiligheid*

De woningen liggen binnen het invloedsgebied van de rijksweg A59. Als gevolg van het plan is er sprake van een zeer beperkte toename van het groepsrisico. Conform het advies van de Veiligheidsregio is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Hieruit blijkt dat het groepsrisico geen belemmering vormt en aanvaardbaar is. Het groepsrisico blijft onder 0,1 maal de oriënterende waarde en er zijn goede mogelijkheden voor de zelfredzaamheid van personen.

#### *Bodemsanering*

Op het huidige terrein is een aantal bodemverontreinigingen aanwezig die worden gesaneerd. Hiervoor is een separaat traject opgestart en is een saneringsplan opgesteld. Na sanering van de grond is het terrein geschikt voor woningbouw.

#### *Akoestische maatregelen*

De locatie ligt op korte afstand van de rijksweg A59. Dit is enerzijds een woonkwaliteit door de goede bereikbaarheid maar levert ook een aandachtspunt op als het gaat om mogelijke geluidsoverlast. Voor de herontwikkeling is dan ook akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Als gevolg van het akoestisch onderzoek zijn aanvullende eisen gesteld aan het stedenbouwkundig plan. Daarnaast zijn er voor delen van het plangebied ontheffingen hogere grenswaarde worden afgegeven. Ook worden een aantal gevels 'doof' uitgevoerd. In het bestemmingsplan zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen om zo de realisatie van de benodigde geluidwerende

voorzieningen en dove gevels zeker te stellen. Hiermee rekening houdend kan er een goed woon- en leefklimaat worden geboden aan de toekomstige bewoners.

#### Financiën

Wij hebben met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten op grond van artikel 6.4 Wet ruimtelijke ordening. In deze overeenkomst is ook vastgelegd dat de initiatiefnemer / exploitant eventuele planschade voor zijn rekening neemt. Kostenverhaal is hiermee verzekerd waardoor het project economisch uitvoerbaar is.

#### Goede ruimtelijke ordening

Het plan voorziet in een actuele regionale woningbouwbehoefte en draagt bij aan de gewenste huisvesting in Rosmalen (Maliskamp). Ook past het plan binnen de principes van de ladder van duurzame verstedelijking. Gelet op de relevante beleidsaspecten, de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, de milieu- en wateraspecten en overige aspecten (flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie) voldoet het plan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

### **6) Burgerparagraaf**

#### **Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Eikenburglaan Maliskamp' heeft met ingang van 4 juli 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Er zijn gedurende de termijn vijf zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Eikenburglaan Maliskamp' is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen, alsmede een reactie en beoordeling van de zienswijzen door ons. Naar aanleiding van de zienswijzen is een aantal gesprekken gevoerd met enkele bezwaarmakers, om zo de zienswijzen nog beter te kunnen beoordelen en afwegen. Hieronder wordt ingegaan op de hoofdpunten van de zienswijzen en de beoordeling daarvan.

Twee reclamanten aan de Eikenburglaan, aan de oostzijde van het gebied, staan positief tegenover de woningbouwontwikkeling maar hebben bezwaar tegen de voorgenomen bouwhoogten van de nieuwe woningen die aan de overzijde van de Eikenburglaan komen. Reclamanten verzoeken om een aanpassing van de maximale bouwhoogte van 11 naar 9 meter. Door de hoogte van 11 meter ontstaat er volgens hen namelijk een onevenwichtig straatbeeld, en veroorzaakt het tevens bezonnings -en lichtinvalhinder in hun woningen.

Wij achten de voorgenomen bouwhoogte van 11 meter stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar. Wij overwegen dat de nieuwbouw weliswaar beperkt hoger is dan de bestaande woningbouw, maar dat er naar onze mening geen onevenwichtig straatbeeld ontstaat; in het plan wordt namelijk niet alleen het voor Maliskamp kenmerkende ruime, groene, straatprofiel aangehouden, maar ook wordt de bomenstructuur in stand gehouden en vrijwel dezelfde woningtypologie toegepast. Daarmee sluit het plan aan op de omgeving.

De geplande bouwhoogte levert naar onze mening geen onevenredige hinder voor omwonenden. Het is een zeer gangbare hoogte voor nieuwbouwwoningen, die al was opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan, en dus was vastgesteld door de gemeenteraad. Dit is dan ook voor de ontwikkelaar het uitgangspunt geweest bij de uitwerking van de plannen.

De maximaal opgenomen bouwhoogten zijn 2 meter hoger dan de toegestane bouwhoogten in de omgeving, maar de maximale geplande goothoogten zijn vergelijkbaar met omliggende goothoogten

(5,5 tot 6 meter). Ook zijn aan alle zijden de bouwmogelijkheden verder van omwonenden afgelegd in vergelijking met de bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan; aan de zijden van de Lijsterbeslaan, Sint Jozefstraat en Graafsebaan gaat dit om minimaal tien meter of meer. Ook ligt het maaiveld aan die drie zijden 0,5 meter lager dan de omliggende bebouwing (waardoor de bouwhoogte daadwerkelijk 10,5 meter is (of nog lager bij de Graafsebaan)). Bovendien zal de impact van de woningen met een hoogte van 11 meter vanwege de korrel en kapvorm verbeteren ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden. De toegestane hoogte is nu namelijk 9 meter en kan als volledige wand worden vormgegeven, terwijl het nieuwe plan ruimte laat tussen de woningen, met uitsluitend vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen (alleen aan de Graafsebaan rijwoningen). In de oude situatie was er ook daadwerkelijk een aangesloten wand aanwezig. Uit de bezonningsmodellen blijkt tevens dat er tengevolge van het plan vrijwel geen verandering optreedt ten opzichte van de oude of huidige planologische situatie. Die modellen zijn bij de zienswijzennota gevoegd.

Hoewel in ruimtelijk opzicht geen noodzaak is het plan aan te passen (plan is ruimtelijk aanvaardbaar), hebben we het plan deels aangepast om toch tegemoet te kunnen komen aan de zorgen. Dit betreft het aanpassen van de geplande bouwhoogte van de rijwoningen van maximaal 11 meter naar maximaal 9,5 en 10,5 meter conform het geplande ontwerp van deze woningen. Ook hebben we het plan aan de zijde van de Eikenburglaan aangepast door maximaal 4 vrijstaande woningen in plaats van 6 woningen mogelijk te maken tussen de twee verkeersontsluitingen in. Enerzijds, omdat deze woningen met de voorzijdes gesitueerd zijn aan de Eikenburglaan en hierdoor nog beter aansluiten op het karakter van deze laan. Anderzijds, gelet op de zorgen van omwonenden, om nog meer 'lucht' te creëren tussen de woningen in. Daardoor daalt het maximaal aantal woningen van 63 naar 61. De wijzigingen zijn geformuleerd in de bijgevoegde Lijst van wijzigingen.

De derde zienswijze is ingediend door vier omwonenden, die zeggen te spreken namens 90 andere bewoners. Met de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen meerdere onderdelen van het plan. Reclamanten hebben het gevoel dat geen rekening wordt gehouden met de belangen van omwonenden. Zij zijn van mening dat de woningen van het plan een te hoge bouwhoogte krijgen, in relatie tot de omliggende bebouwing en de voorheen aanwezige bebouwing. Deze hoogte is volgens reclamanten niet passend in Maliskamp.

Ook het plan zelf kent volgens hen een te groot woningaantal en dus te hoge dichtheid, in vergelijking met de rest van Maliskamp. Door dit volume is het plan niet in overeenstemming met de omgeving. Daarnaast noemen reclamanten ook een aantal andere punten, zoals de vrees voor aantasting van privacy, parkeeroverlast, en bezonningshinder.

Wat betreft de hoogte, overwegen wij zoals bovengenoemd bij reclamanten 1 en 2.

Wat betreft de typologie en het volume van het plan, overwegen wij dat de voorziene bouwmogelijkheden van het plan gebruikelijke volume –en hoogtematen zijn voor woningbouwplannen als deze. Aansluitend bij het ruimtelijk karakter van Maliskamp, zijn voor het merendeel vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen voorzien. Aan de noordzijde van het plangebied zijn rijwoningen voorzien, om zo een geluidwerende functie te creëren. De woningvormen sluiten ook aan bij de woningbehoeften in de gemeente. Enerzijds wordt voorzien in de sterke behoefte aan sociale woningbouw en seniorenwoningen, conform het gemeentelijk woonbeleid. Daarnaast wordt voorzien in de eveneens aanwezige behoefte aan middeldure en dure woningtypen.

Tot slot is in het bestemmingsplan en de zienswijzennota aangetoond dat de vrees voor een tekort aan parkeerplaatsen ongegrond is. Niet alleen is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat altijd moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm, maar ook zijn in het actuele stedenbouwkundig plan ruim voldoende parkeerplaatsen opgenomen.

Een vierde zienswijze is ingediend door de wijkraad Maliskamp, waarbij een drietal hoofdpunten is genoemd. Allereerst wordt aangegeven dat de beoogde bouwhoogte tot te steile daken gaat leiden, en dat deze hoogte niet aansluit bij het karakter van Maliskamp. Het tweede punt betreft de vrees voor een tekort aan parkeerplaatsen in het plan, waardoor gevaarlijke situaties zouden ontstaan op de Eikenburglaan. Tot slot wordt bezwaar gemaakt tegen het aantal woningen in het plan, dat zou leiden tot problemen met betrekking tot waterberging; en tot aantasting van het karakter van Maliskamp en de groene identiteit.

Wat betreft deze beantwoording, overwegen wij zoals genoemd onder de andere zienswijzen.

Een vijfde zienswijze is van een omwonende aan de zuidkant van het gebied (Lijsterbeslaan). Ook hier wordt opgemerkt dat reclamant niet tegen de ontwikkeling is. Wel worden zorgen geuit rondom privacy. De gemeente heeft eerder aangegeven dat de privacy niet zal worden geschaad, maar privacy is een subjectief begrip, zo geeft reclamant aan. De privacy wordt wel aangetast, doordat in de oude situatie geen vensters waren opgenomen boven de 3 meter. In de nieuwe situatie zijn wel vensters en dakkappen tussen de 3 en 11 meter mogelijk, ook al is dat op grotere afstand.

Wat betreft de vrees voor aantasting van privacy, het volgende. In het plan is als uitgangspunt genomen zoveel mogelijk rekening te houden met de bestaande woningen aan de Lijsterbeslaan, Sint Jozefstraat en de Graafsebaan door de nieuwbouw met de achtertuinen tegen de bestaande achtertuinen richting deze woningen te situeren. Hierdoor ontstaat er een zo groot mogelijke afstand tussen deze bestaande woningen en de nieuwe woningen. Dit is een gangbare invulling voor stedelijk gebied. Daarnaast zorgt de bestaande muur rondom het plangebied voor een belangrijke mate van afscherming, wat de privacy beschermt. Deze muur zal in stand blijven. Het plan vormt op dit punt ook een verbetering in vergelijking met het geldende bestemmingsplan. De nieuwe woningbouw wordt op grotere afstand mogelijk gemaakt dan de bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan (ca. 10 meter). Wij stellen dan ook dat wij niet van mening zijn dat er door dit plan sprake zal zijn van onevenredige hinder voor de privacy van reclamant.

### **Ambtshalve wijzigingen**

We hebben een aantal ondergeschikte, ambtshalve wijzigingen doorgevoerd op de Verbeelding en in de regels. Deze wijzigingen zijn weergegeven in de bijgevoegde Lijst van wijzigingen.

### **Vervolprocedure**

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Volgens de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening kunnen belanghebbenden tegen het besluit van de gemeenteraad gedurende bovengenoemde termijn schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze beroepsmogelijkheid komt uitsluitend belanghebbenden toe, die zich op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening tijdig met zienswijzen tot de gemeenteraad hebben gewend alsmede die belanghebbenden, die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich tot de gemeenteraad te wenden. Tevens kan een belanghebbende bij voornoemde Afdeling bestuursrechtspraak beroep instellen tegen de wijzigingen, die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad in het ontwerp zijn aangebracht.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,  
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

**Bijlagen:**

1. Bestemmingsplan Woningbouwontwikkeling Eikenburglaan Maliskamp;
2. Verbeelding Woningbouwontwikkeling Eikenburglaan Maliskamp;
3. Nota zienswijzen bestemmingsplan Woningbouwontwikkeling Eikenburglaan Maliskamp;
4. Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Woningbouwontwikkeling Eikenburglaan Maliskamp.

**Ter inzage:**

1. Lijst NAW gegevens indieners zienswijzen;
2. Zienswijzen.

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 13 december 2016;

overwegende, dat met ingang van 4 juli 2016 het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Eikenburglaan Maliskamp' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Woningbouwontwikkeling Eikenburglaan Maliskamp';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 november 2016, regnr. 6230468; met bijbehorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Woningbouwontwikkeling Eikenburglaan Maliskamp' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusies tot ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet:

#### Besluit

1. de zienswijzen van reclamanten ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Woningbouwontwikkeling Eikenburglaan Maliskamp';
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Eikenburglaan Maliskamp' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002254-1401 met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Woningbouwontwikkeling Eikenburglaan Maliskamp'. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o\_NL.IMRO.0796.0002254-1401.dgn;
3. tegelijkertijd in te stemmen met een aanpassing van de Welstandsnota om het bebouwingstype B2: 'Bedrijfsbebouwing' niet meer van toepassing te verklaren ten aanzien van het plangebied van het bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Eikenburglaan Maliskamp';
4. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

's-Hertogenbosch,  
De gemeenteraad voornoemd,  
De griffier,

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

VERGADERING  
GEMEENTERAAD  
d.d. 13 december 2016  
CONFORM BESLOTEN