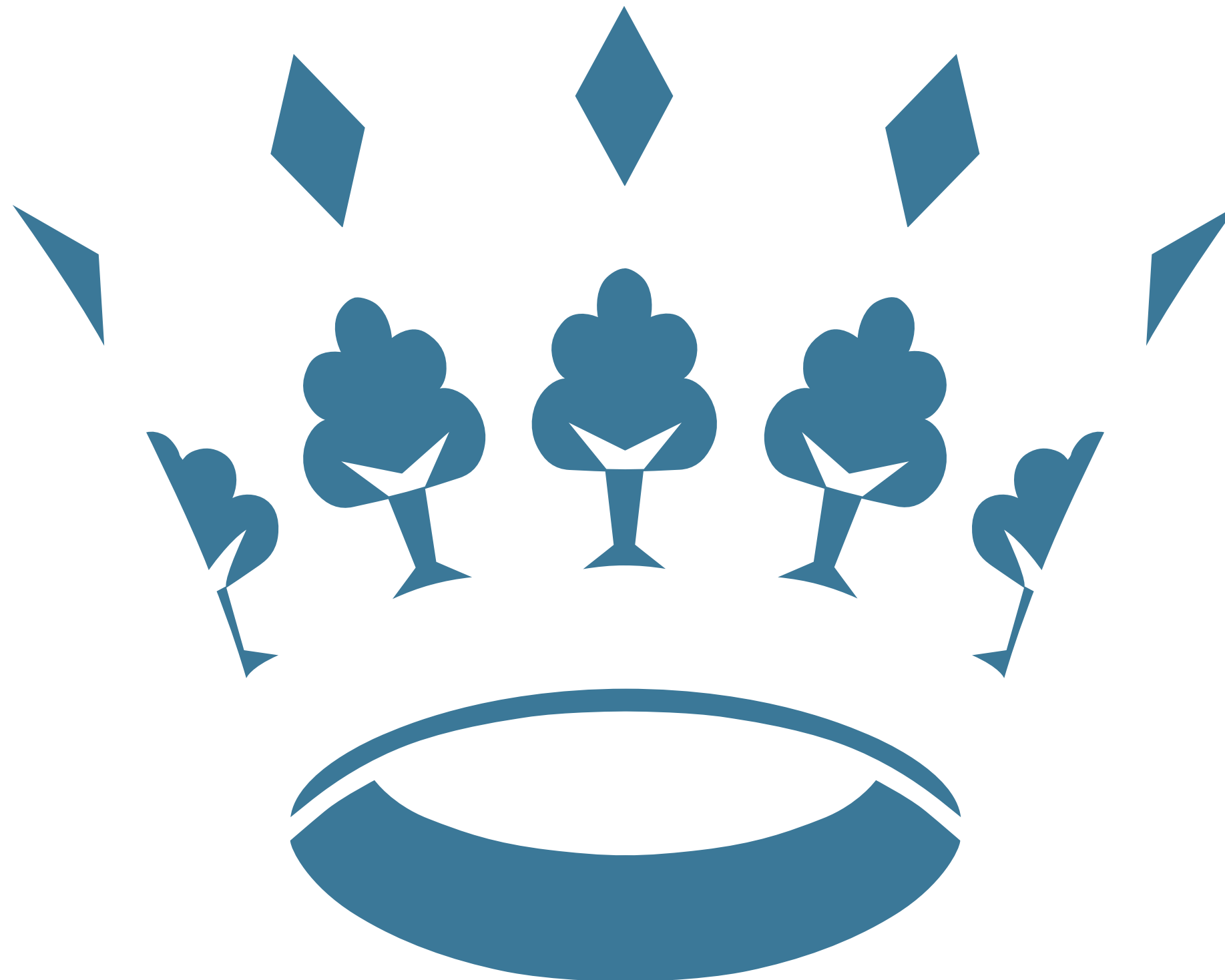


's-Hertogenbosch



Bestemmingsplan
Maliskamp



's-Hertogenbosch

Bestemmingsplan Maliskamp

onherroepelijk

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

Bijlage No:

22 SEP. 2009

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch

maart 2011

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het plan	7
1.2 Doel van het plan	7
1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied	7
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.5 Inhoud van de toelichting	9
Hoofdstuk 2 De huidige situatie	11
2.1 Ontstaansgeschiedenis	11
2.2 Ruimtelijke situatie	17
2.2.1 Bebouwingsstructuur	17
2.2.2 Wegenstructuur	18
2.2.3 Groen- en waterstructuur	19
2.3 Functionele situatie	20
2.3.1 Wonen	20
2.3.2 Maatschappelijke voorzieningen	21
2.3.3 Bedrijven en werkgelegenheid	21
2.3.4 Aan huis gebonden bedrijven en beroepen	21
2.3.5 Detailhandel	21
2.3.6 Horeca	22
2.3.7 Kantoren	22
2.3.8 Sport en recreatie	22
2.4 Cultuurhistorische en archeologische structuur	22
2.4.1 Ordenkaart	22
2.4.2 Archeologische waarden	23
2.4.3 Monumenten	27
2.4.4 MIP-objecten	27
Hoofdstuk 3 Beleidskader	29
3.1 Beleid op rijksniveau	29
3.1.1 Nota Ruimte	29
3.1.2 Flora- en Faunawet	30
3.2 Provinciaal beleid	30
3.2.1 Brabant in Ontwikkeling. Interimstructuurvisie Noord-Brabant	30
3.2.2 Paraplunota ruimtelijke ordening	30
3.2.3 Uitwerkingsplan Stedelijke Regio Waalboss	32
3.3 Gemeentelijk beleid	35
3.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie 'Stad tussen stromen', 's-Hertogenbosch 2003	35
3.3.2 Ontwerpstructuurvisie Rosmalen, november 2000	35
3.3.3 Landschapsvisie	36
3.3.4 Nota 'Bomen in de stad'	36
3.3.5 Welstandsnota	37
3.3.6 Waterplan	38
3.3.7 Nota Wonen 2007	39
3.3.8 Nota detailhandel	39
3.3.9 Beleidsplan Horeca	40
3.3.10 Bedrijvenbeleid	40
3.3.11 Kantorenvisie 2004-2015	40
3.3.12 's-Hertogenbosch bereikbaar	40
3.3.13 Nota parkeren	41
3.3.14 Nota Hoogbouw	41
3.3.15 Prostitutiebeleid	41

3.3.16 Antenne-installaties	41
3.3.17 Nota Spelen	41
3.3.18 Nota Grondbeleid 2005	42
3.4 Erfdienstbaarheid (EDBH)- katholieke signatuur	42
Hoofdstuk 4 Planuitgangspunten en planbeschrijving	45
4.1 Ruimtelijke en functionele uitgangspunten	45
4.2 Ontwikkelingslocaties	46
4.3 Herontwikkeling Businesspark Maliskamp	46
4.4 Uitbreiding landgoed	49
4.5 Overige ontwikkelingen	49
4.5.1 Herbestemming Bernadettekerk	49
4.5.2 Herontwikkeling basisschool 'De Masten'	49
4.5.3 Sportpark Maliskamp	50
Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten	51
5.1 Bodem	51
5.2 Flora en fauna	52
5.3 Externe veiligheid	52
5.4 Geluid	54
5.5 Lucht	55
5.6 Overige hinder en risico's	55
Hoofdstuk 6 Waterparagraaf	59
6.1 Waterhuishouding	59
6.2 Riolering	59
6.3 Waterbeleid	59
6.4 Vertaling in bestemmingsplan	61
Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten	63
7.1 Planmethode	63
7.2 Opzet van de regels	63
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	67
Hoofdstuk 9 Inspraak en vooroverleg	69
9.1 Inspraak	69
9.1.1 Reacties inspraakavond	69
9.1.2 Schriftelijke inspraakreacties	71
9.1.3 Mondelinge inspraakreacties	77
9.2 Vooroverleg	78
9.2.1 Reactie VROM-Inspectie	78
9.2.2 Reactie Rijkswaterstaat	80
9.2.3 Reactie Waterschap	80
9.2.4 Reactie Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving	80
Regels	83
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	85
Artikel 1 Begrippen	85
Artikel 2 Wijze van meten	90
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	93
Artikel 3 Bos	93
Artikel 4 Gemengd-1	95
Artikel 5 Gemengd-2	97
Artikel 6 Groen	99
Artikel 7 Maatschappelijk	100
Artikel 8 Sport	102
Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied	104
Artikel 10 Water	105
Artikel 11 Wonen	106
Artikel 12 Leiding - Gas	110

Hoofdstuk 3 Algemene regels	111
Artikel 13 Anti-dubbelregel	111
Artikel 14 Algemene aanlegvergunningregels	112
Artikel 15 Algemene ontheffingsregels	113
Artikel 16 Algemene wijzigingsregels	114
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	115
Artikel 17 Overgangsrecht	115
Artikel 18 Slotregel	116
Bijlagen	117
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging	118
Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten	120
Bijlage 3 Verslag inspraakavond	121
Bijlage 4 Indicatieve bezonningsdiagrammen (behorende bij de bedrijfsruimten achter de Graafsebaan 107)	127

Toelichting

De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten. Met name een goede afstemming tussen de toelichting en de beide juridische onderdelen van het bestemmingsplan (regels en plankarta) is van groot belang. De plantoelichting geeft een toelichting op het bestemmingsplan, maar maakt geen deel uit van het bestemmingsplan.

De plantoelichting bevat achtereenvolgens de volgende hoofdstukken:

- Inleiding
- De huidige situatie
- Beleidskader
- Planuitgangspunten en planbeschrijving
- Milieu-aspecten
- Waterparagraaf
- Juridisch bestuurlijke aspecten
- Economische uitvoerbaarheid
- Inspraak en vooroverleg

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor de bestemmingsplanherziening en de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven. Dit wordt geïllustreerd door middel van het opnemen van een kaartfragment, waaruit de ligging van het plangebied blijkt. Verder wordt een opsomming van de vigerende bestemmingsplannen gegeven, die met het nieuwe bestemmingsplan worden herzien.

1.1 Aanleiding voor het plan

Er bestaat een toenemende behoefte aan actualisering en uniformering van bestemmingsplannen. Dit geldt voornamelijk voor gebieden waar de juridische regeling niet actueel is en daar waar veranderingen in ruimtegebruik en ruimtelijke structuur te verwachten zijn. Beide aspecten spelen een rol bij het opstellen van het bestemmingsplan voor Maliskamp. De herziening van het bestemmingsplan Maliskamp heeft betrekking op de hele woonbuurt inclusief het sportpark.

Naar verwachting zullen de komende jaren binnen Maliskamp diverse locaties aan veranderingen onderhevig zijn. Het kan daarbij gaan om kleinschalige verbouwingen of om grootschalige herstructurering. In alle gevallen betreft het inbreidingsontwikkelingen en geen uitbreidingen.

Onderhavig bestemmingsplan is deels een beheersplan; het vormt de basis voor nieuwe, kleinschalige ontwikkelingen, die qua maat en schaal passen binnen de bebouwingsstructuur van Maliskamp. Dit bestemmingsplan tracht te anticiperen op grootschalige herontwikkeling of herstructurering binnen de wijk. Grootschalige uitbreiding van de wijk is in dit bestemmingsplan niet aan de orde. De gekozen bestemmingsplan systematiek is zowel voor de burgers als de toetsers helder en eenduidig, en is gemakkelijk toepasbaar.

1.2 Doel van het plan

Doel van het bestemmingsplan 'Maliskamp' is om een actueel, flexibel en adequaat ruimtelijk ordeningsinstrumentarium te bieden ten behoeve van het beheer en de ontwikkeling van deze wijk en het sportpark.

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan 'Maliskamp' betreft in grote lijnen de woonbuurt Maliskamp en het sportpark. Gekozen is om de wijk Maliskamp en het sportpark samen te voegen. Dit komt voort uit de aanwijzing van de provincie in het uitwerkingsplan. Daarin maakt Maliskamp deel uit van de stedelijke regio waarbij het sportpark een stedelijke functie heeft. Het plangebied is tevens vormgegeven door het gebruik van duidelijke ruimtelijke en functionele elementen als begrenzing. Maliskamp is gelegen aan de A59 en omgeven door het buitengebied. De grens van het plangebied wordt gevormd door:

- de A59 en Berkenlaan in noordelijke richting;
- in oostelijke richting door de Dennenlaan en de uiterste bebouwing aan de Dennenlaan en het sportpark;
- in zuidelijke richting door watergang de Wetering;
- in westelijke richting door de Maliskampsestraat en de bebouwing ten westen van de Maliskampsestraat.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 66 hectare.



Afbeelding 1.1: Begrenzing van het plangebied

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt de volgende (verouderde) bestemmingsplannen, voornamelijk het bestemmingsplan 'Maliskamp' en het bestemmingsplan 'Sportterrein Maliskamp'. Op dat laatste plan zijn in de loop der jaren meerdere malen wijzigingen aangebracht, zoals blijkt uit onderstaande tabel.

Naam plan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten	bijzonderheden
Bestemmingsplan Maliskamp	16-09-1971	8-11-1972	
Bestemmingsplan Maliskamp 1 ^e herziening	29-01-1976	15-12-1976	
Bestemmingsplan Lijsterbeslaan (4 woningen Brodus)	13-01-1994	22-03-1994	
Bestemmingsplan Bernadettestraat (4 woningen)	10-09-1992	24-11-1992	
Bestemmingsplan Coudewater	16-09-1971	25-10-1972	
Bestemmingsplan Sportterrein Maliskamp	19-04-1973	02-07-1974	24-02-1978*
Bestemmingsplan Sportterrein Maliskamp 1 ^e herziening	12-04-1979	31-10-1979	
Bestemmingsplan Sportterrein Maliskamp 2 ^e herziening	18-11-1981	22-06-1982	

Bestemmingsplan Sportterrein Maliskamp 3 ^e herziening	14-01-1988	25-04-1988	
Bestemmingsplan Sportterrein Maliskamp 4 ^e herziening (uitbreiding golfbaan)	6-07-1995	18-09-1995	
Bestemmingsplan Verspreide (winkel)vestigingen	10-06-1993	10-12-1993	15-06-1995*

*in beroep goedgekeurd door de Kroon

Het bestemmingsplan "Verspreide (winkel)vestigingen" is een thematisch plan dat betrekking heeft op de winkelvestigingen in Rosmalen welke gelegen zijn buiten het centrum van Rosmalen. Het vormt een aanvullend plan op het bestemmingsplan Maliskamp.

1.5 Inhoud van de toelichting

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven. Eerst komt de ontstaansgeschiedenis van Maliskamp aan bod, gevolgd door de ruimtelijke en de functionele situatie. Tot slot behandelt dit hoofdstuk de cultuurhistorisch en archeologische structuur van het plangebied.

Het beleidskader is opgenomen in hoofdstuk 3. Relevant rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke en functionele structuur is in dit hoofdstuk belicht. In hoofdstuk 4 worden de planuitgangspunten uiteen gezet. Ook de planbeschrijving is in dit hoofdstuk opgenomen, waarbij de ontwikkelingslocaties binnen het plangebied worden beschreven.

In de hoofdstukken 5 en 6 worden respectievelijk de milieuaspecten en de waterhuishouding voor Maliskamp uiteengezet. De juridisch bestuurlijke aspecten in hoofdstuk 7 zijn opgesplitst in de planmethode en de opzet van de regels. In hoofdstuk 8 wordt de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Tot slot zullen in hoofdstuk 9 de resultaten van vooroverleg en inspraak worden beschreven.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke structuur en de functionele structuur. De ruimtelijke structuur is omschreven door middel van de ontstaansgeschiedenis, infrastructuur, groen- en waterstructuur en bebouwingsstructuren. Met betrekking tot de functionele structuur worden, voor zover aanwezig, de volgende elementen opgenomen: wonen (aantal woningen, aantal bewoners, type woningen, ouderdom van de woningen) wooncentra, centrumvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, de aanwezigheid van detailhandel en/of horeca en bedrijven. Van alle elementen wordt een omschrijving en beschrijving gegeven. In verband met de overzichtelijkheid zijn waar nodig toelichtende kaarten toegevoegd.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De voormalige gemeente Rosmalen omvatte, behalve het dorp Rosmalen zelf, de wijk Hintham en de buurtschappen Kruisstraat en Maliskamp. Opgemerkt dient te worden dat in het verleden een gedeelte van Maliskamp zich ook ten noorden van de verbindingsweg 's-Hertogenbosch-Nijmegen bevond. De beschrijving die volgt over Maliskamp richt zich hoofdzakelijk op de huidige wijk die ten zuiden van de weg tot stand is gekomen.

De oudste naamsvorm van Maliskamp dateert uit 1667. De naamsvormen uit het verleden lopen uiteen van Mallescamp (ca. 1690), Maliscamp (ca. 1752), Meliscamp (ca. 1825) tot Maliskamp (eind 19^e eeuw). Op een kaart uit 1794 staat de naam vermeld als 'Meliskamp'. In een geschrift uit het einde van de 17^e eeuw staat onder meer vermeld: "Marie Cappe en haar vader Jan Arien Cappe komen beide uit het gehucht Maliskamp". Dit wijst dus op bewoning van het gebied in de 17^e eeuw. De bevolking was toen niet omvangrijk. Omstreeks 1850 telt Maliskamp zo'n 90 inwoners. Op de eerste kadastrale kaart uit 1832 is verspreid liggende bebouwing zichtbaar aan de huidige Maliskampsestraat.



Afbeelding 2.1: Kadastrale minuutplan Rosmalen, sectie D, Koudewater, 1832 (BHIC 's-Hertogenbosch)

Op deze kaart komt naast Maliskamp ook het toponiem Eikenburg voor. Met Eikenburg wordt enerzijds verwezen naar een gebied, anderzijds verwijst het naar een aantal panden die in Maliskamp gelegen zijn. De oudste gegevens van het landgoed Eikenburg dateren uit 1787. In 1802 wordt Eikenburg vermeld als zijnde een hoeve, landerijen, beemden en houtgewassen. In die tijd wordt het landgoed bewoond door August van Meeuwen.

Het landgoed werd in de loop van de 19^e en 20^e eeuw meerdere malen verkocht en werd gedeeltelijk rond 1960 gesloopt. De thans nog aanwezige boerderij aan de Maliskampsestraat 84 maakte onderdeel uit van het landgoed.



Afbeelding 2.2: Hoofdgebouw behorende tot het landgoed Eikenburg omstreeks 1900.

Omstreeks 1930 had Maliskamp niet veel inwoners. Er waren slechts enkele huizen waarvan de oudste aan de Maliskampsestraat gelegen waren. In die jaren woonden de meeste inwoners van Maliskamp aan de noordzijde van de Rijksweg 's-Hertogenbosch-Nijmegen, in het gebied dat De Heide werd genoemd. De huizen lagen hier verspreid en waren zeer slecht van kwaliteit.

Ondanks het geringe aantal inwoners gaf de toenmalige bisschop Mgr. Diepen aan kapelaan Schoenmakers de opdracht een kerk te bouwen in Maliskamp. Een groot stuk grond ten zuiden van de rijksweg werd hiervoor gebruikt. Deze grond werd geschonken door notaris Van de Mortel te 's-Hertogenbosch. De Bernadettekerk werd gebouwd en was gereed in 1935 volgens een ontwerp van de Tilburgse architect J. van der Valk. In 1937 werden er op het perceel ook een meisjesschool en een klooster gebouwd. Het begin van Maliskamp aan de zuidzijde van de rijksweg was hiermee gemaakt.



Afbeelding 2.3: De Bernadettekerk in Maliskamp, ca. 1950 (De Werd, 1989)

In dezelfde tijd ontstonden er binnen de gemeente plannen om Rosmalen uit te breiden. De bevolking van Rosmalen nam verder toe. In 1920 bedroeg het bevolkingsaantal 4.172 en in 1935 was het aantal opgelopen tot 5.708. Door de Tweede Wereldoorlog liepen de uitbreidingsplannen vertraging op.

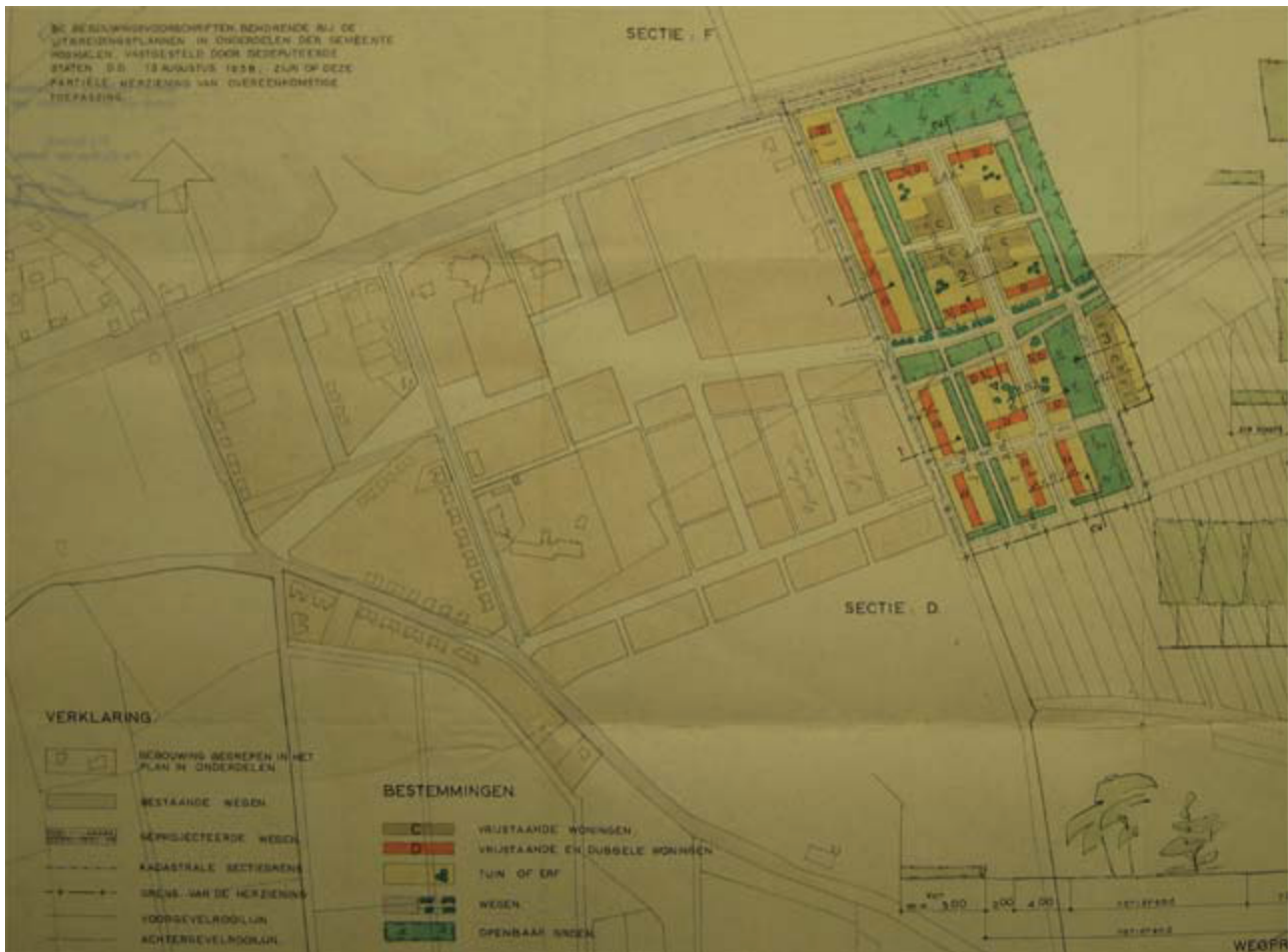
De eerste naoorlogse bebouwing in Maliskamp had echter geen betrekking op het uitbreidingsplan. Het betrof de bouw van een zestal noodwoningen aan de Maliskampsestraat in 1946, de zogenaamde Bruynzeelwoningen. Deze houten, tijdelijke woningen werden pas in de jaren zestig afgebroken.

Rond 1953 werd gestart met het uitbreidingsplan. Er werden tien eengezinswoningen aan de Maliskampsestraat gerealiseerd, de zogenaamde woningwetwoningen. Een aantal jaren later werden meer van dergelijke woningen gebouwd, onder andere aan de Bernadettestraat. Deze huizen werden veelal bewoond door de kinderen van de autochtone bevolking.



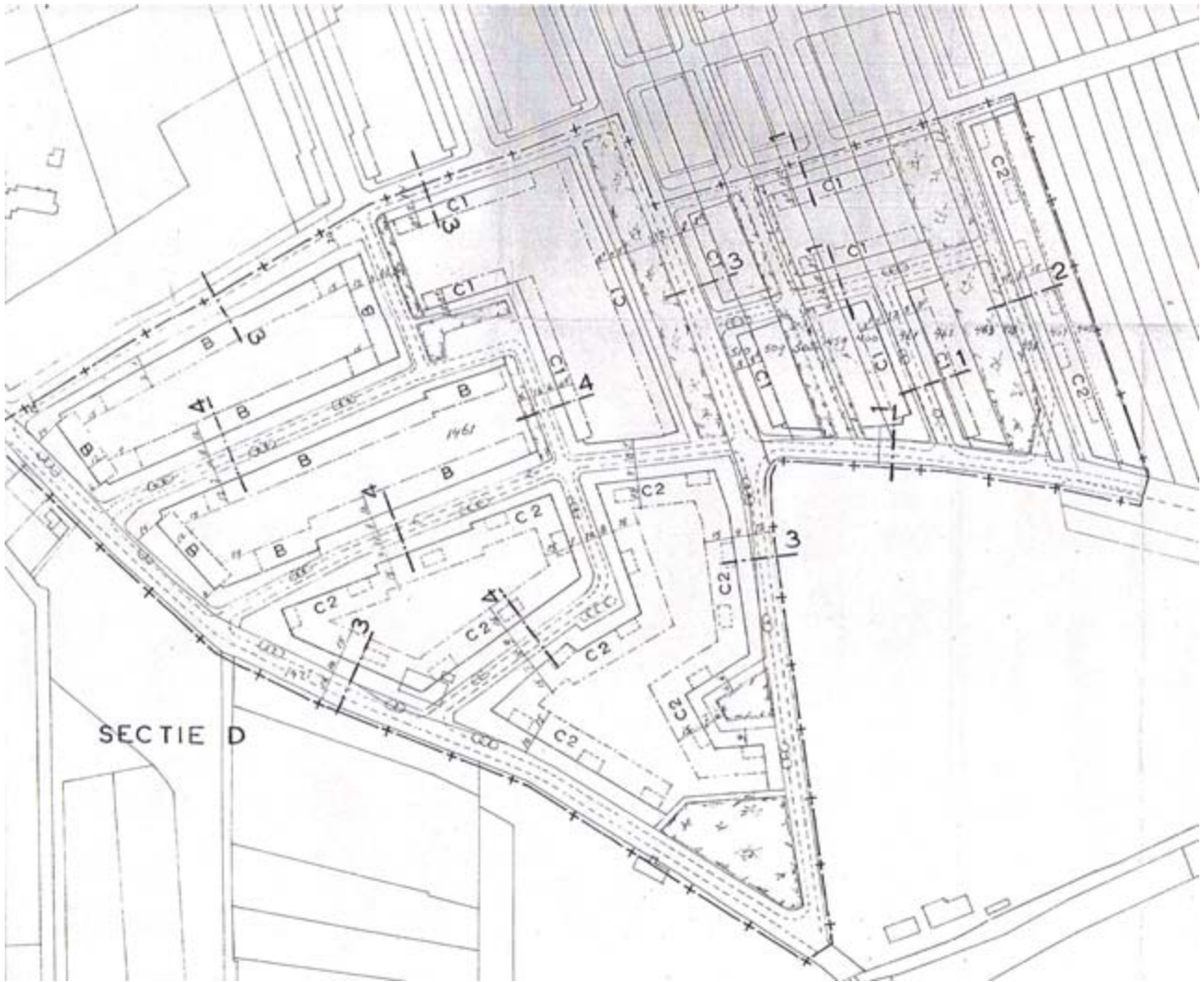
Afbeelding 2.4: Uitbreidingsplan Maliskamp, ca. 1953 (Gemeentearchief 's-Hertogenbosch)

Via een uitbreidingsplan in onderdelen, eind jaren vijftig van de vorige eeuw, opgesteld door de gemeente Rosmalen, zou Maliskamp steeds verder worden uitgebreid. Een gedeelte van het landgoed Eikenburg werd beschikbaar gesteld voor de bouw van landhuizen en bungalows, omdat in die jaren een grote vraag was naar dergelijke woningen. Dit bouwproject werd omstreeks 1961 afgerond. Bij dit uitbreidingsplan werd veel aandacht besteed aan het openbaar groen.



Afbeelding 2.5: Uitbreiding bestaande uit landhuizen en bungalows op een gedeelte van het landgoed Eikenburg. Veel aandacht werd hierbij besteed aan het openbaar groen (gemeentearchief 's-Hertogenbosch)

Omstreeks 1962 vond de laatste uitbreiding plaats in zuidoostelijke richting. Het ging hier om 128 woningen, waarvan 38 grotere en 50 kleinere villa's en 40 bungalows. Door deze uitbreiding is de bevolking met ruim 500 inwoners toegenomen. Deze wijk werd vooral bewoond door bevolking die van buitenaf in Maliskamp kwam wonen.



Afbeelding 2.6: Uitbreiding in zuidoostelijke richting bestaande uit 128 woningen (gemeentearchief 's-Hertogenbosch)

2.2 Ruimtelijke situatie

Het plangebied Maliskamp bestaat uit de woonbuurt Maliskamp, zorgvuldig ingepast in het groen en daterend uit de periode tussen 1930 en 1960 en het sportpark Maliskamp, dat eind 1970 is aangelegd. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de bebouwingsstructuur, de wegenstructuur en de groen- en waterstructuur van Maliskamp.

2.2.1 Bebouwingsstructuur

De relatief jonge kern van Maliskamp heeft binnen haar stedenbouwkundige patroon structuren die dateren uit de achttiende eeuw of zelfs eerder. Op de kadastrale kaart van 1832 zijn deze structuren duidelijk te onderscheiden. De belangrijkste zijn de verbindingsweg tussen 's-Hertogenbosch en Nijmegen (thans een autosnelweg), de Maliskampsestraat (in de richting van Hintham) en de Eikenburglaan. De laatste is genoemd naar het landgoed (van vóór 1787) waarop deze weg uitkwam. Ook de Torenstraat en de huidige straat Wamberg in de richting van het voormalige Eikenlust bestonden al in 1832.

Wanneer rond 1930 een begin wordt gemaakt met de ontwikkeling van de woonkern Maliskamp, dient de historische wegenstructuur als uitgangspunt voor het stedenbouwkundige plan. Hierdoor zijn bouwblokken met een onregelmatige vorm ontstaan. Aan de Bernadettestraat verrezen de RK-kerk, het Bernadetteklooster en de

school. De pastorie was van oorsprong voorzien ter afsluiting van de brede Milla de Kampenstraat. De pastorie is uiteindelijk naast de kerk gerealiseerd, waarschijnlijk door de aanleg van de Lijsterbeslaan. Een dergelijke afsluiting van een groene boulevardachtige structuur is kenmerkend voor stedenbouwkundige ontwerpen in de periode van de wederopbouw.

Het stedenbouwkundige plan uit 1953 bestond uit een religieuze- en onderwijszone met aan de oost en westzijde een woonzone begrensd door historische straten; respectievelijk de Eikenburglaan en de Maliskampsestraat. In 1959 volgde een gedeeltelijke herziening van het plan uit 1953. Van uitbreiding aan de westzijde van de Maliskampsestraat werd afgezien, terwijl de structuur van de zone ten oosten van de religieuze- en onderwijszone werd aangepast. Ten oosten van de Eikenburglaan is een bungalowzone met bijzonder veel aandacht voor groen ontworpen. Karakteristiek is de groene "boulevard", de Lijsterbeslaan, die de zone doorsnijdt. In het plan was ruimte voor vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. De bungalowzone is later uitgebreid in zuidelijke richting. De laatste uitbreiding aan de zuidzijde bestond uit een blok met dubbele woningen en drie blokken met vrijstaande panden op ruime percelen.

De woningbuurten zijn in twee etappes gebouwd. Het eerste gedeelte is ontstaan in de jaren '30 en '50 van de 20^e eeuw en bestaat uit een planmatig opgezette arbeidersbuurt die ontstaan is rond het historische bebouwingslint van de Maliskampsestraat. Dit lint is nauwelijks nog herkenbaar door een aantal ingrepen aan deze straat. Het huidige bebouwingsbeeld van woonbuurt Maliskamp dateert grotendeels uit de periode 1940-1960. De oude structuren zijn zichtbaar gebleven en de planopzet uit 1953 is gerespecteerd. In de loop der jaren heeft er feitelijk geen woningbouwuitbreiding plaatsgevonden. Aan de bestaande buurt zijn beperkt woningen toegevoegd omdat functies in de loop der jaren zijn komen te vervallen. Aan de Lijsterbeslaan zijn 4 woningen toegevoegd op de plaats van het park met de speeltuin en aan de Bernadettestraat zijn 4 woningen toegevoegd op het terrein vóór het klooster. Ter verdichting zijn enkele vrijstaande woningen toegevoegd en in het noordelijk deel van de Maliskampsestraat zijn aanvullend twee-onder-één-kap woningen gerealiseerd.

Als totaal is de buurt een bijzondere entiteit door het groene karakter. Bijzonder zijn de fraaie woningwetten-woningen aan de Maliskampsestraat versus de eenvoudige villa bebouwing op de riante kavels, welke juist ondergeschikt lijken aan de groene omgeving.

In het noorden van Maliskamp ligt het bedrijventerrein, georiënteerd op de A59 en ontsloten vanaf de Graafsebaan. Rond dit bedrijventerrein heeft de eerste uitbreiding plaatsgevonden welke bestaat uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Ten zuidoosten van de wijk ligt een sportcomplex waar de hockeyclub, voetbalclub, tennisclub en golfclub gebruik van maken.

2.2.2 Wegenstructuur

De oorspronkelijke ontsluitingsstructuur van Maliskamp was zeer eenvoudig van opzet. Eén enkel lint, de Bernadettestraat, komend vanuit Berlicum (Vinkel) haakte aan op de voormalige Napoleonsroute, de huidige Graafsebaan, richting Hintham – 's-Hertogenbosch en anderzijds de Napoleonsroute kruisend richting Rosmalen.

Binnen Maliskamp vervult de Bernadettestraat nog altijd een belangrijke functie. Het westelijke gedeelte van Maliskamp is als eerste tot ontwikkeling gekomen met de Bernadettestraat en de Maliskampsestraat. Later is het gebied ten westen van de Bernadettestraat ontwikkeld. Voor de oostelijke ontwikkelingen is de Lijsterbeslaan een belangrijke ontsluitingsstructuur. De entree tot de wijk wordt gemarkeerd door de kerk. Vanaf de snelweg A59 is de rotonde bij afrit 49 – Rosmalen-Oost een belangrijke ontsluiting van en naar Rosmalen. De nabijheid van de A59 en de afrit maken dat Maliskamp goed bereikbaar is. De lokale Graafsebaan (parallel aan de A59) is de voornaamste ontsluiting van het Businesspark Maliskamp.

Maliskamp is per openbaar vervoer bereikbaar via de streekbuslijn 90, die een halte langs de A59, aan de rand van Maliskamp heeft. Volgens het exploitatieplan 2009 van de provincie Noord-Brabant zal buurtbus lijn 201 met ingang van 14 december 2008 Maliskamp gaan bedienen. Met deze lijn wordt Maliskamp verbonden met NS-Station Rosmalen, de kom Rosmalen. Ook biedt lijn 201 een aansluiting op de stadsbussen naar 's-Hertogenbosch.

Maliskamp wordt voornamelijk gekenmerkt door haar woonfunctie. Een enkele straat, zoals de Bernadettestraat heeft een iets hogere intensiteit omdat deze weg niet alleen fungeert voor de ontsluiting van

Maliskamp maar ook voor het buitengebied. De hele kom van Maliskamp is aangewezen en ingericht als 30 km-gebied. De straten hebben een eenvoudige inrichting van klinkerverharding met grasbermen die het dorpse karakter en het karakter, wonen in het bos, nog meer benadrukken.

2.2.3 Groen- en waterstructuur

De wijk Maliskamp ligt op de zandrug die ligt tussen Oss en Rosmalen. Deze zandrug gaat zuidelijk van de snelweg A59 over naar het lager gelegen beekdalenlandschap. Het oorspronkelijke landschap bestond uit een kleinschalig agrarisch landschap (kampenlandschap) en bospercelen. Bij de aanleg van de wijk is relatief veel van de oorspronkelijke beplanting en de structuren behouden gebleven. Dit heeft er aan bijgedragen dat de wijk nu een zeer groen karakter heeft en hoge natuurwaarden bezit. De wijk kent veel ruim opgezette lanen en groene plekken welke van grote waarde zijn voor de natuur en voor de groene beleving van de wijk. Ook de ruime tuinen met veelal grote bomen en overige beplanting dragen hierin bij. Het wijkgroen sluit hier zeer goed aan bij het aangrenzende bosgebied het Eikenburgbos en enkele kleinere bosgebiedjes. Het sportcomplex heeft eveneens een waardevolle groene structuur. De diverse lanen met waardevolle boomstructuren lopen door het complex en sluiten aan op het bosgebied. Op enkele plekken ligt een bosterreintje of een grotere groenvoorziening, welke de nodige ruimte geven aan de wijk.

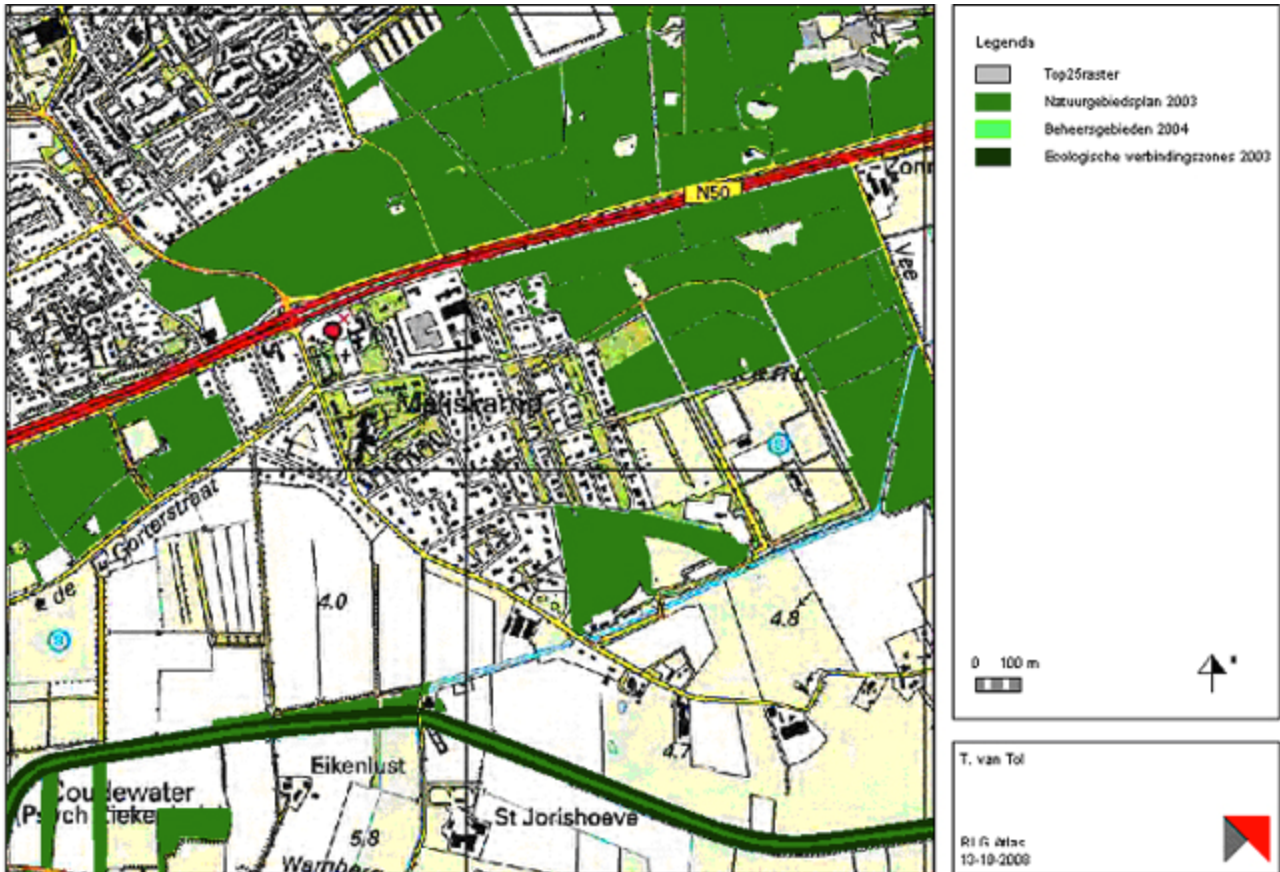
Vanwege het waardevolle groen in Maliskamp is dit gebied een aangewezen gebied in de APV ten aanzien van het kapvergunningenbeleid. Dit betekent dat hier alle bomen kapvergunningplichtig zijn. Er wordt zeer terughoudend omgegaan met het verlenen van een kapvergunning zowel op openbaar terrein als in particuliere tuinen.

Ten zuiden van het plangebied ligt De Kleine Wetering. Deze waterloop zorgt voor de afvoer van water vanuit het oostelijk gelegen Vinkel.

Ecologie

Natuurwaarden in het plangebied hangen voor een groot deel samen met de aanwezige bossen en groenstructuren in en rond de wijk. Van het aangrenzende Eikenburgbos is bekend dat dit een gebied is dat rijk is aan kenmerkende soorten voor bosgebieden en halfopen gebieden. Hierbij moet bijvoorbeeld worden gedacht aan vogelsoorten zoals de bosuil, de groene specht, de zwarte specht en diverse roofvogelsoorten. Ook zullen vleermuizen in dit gebied voorkomen, welke veelal gebruik maken van oude bomen als verblijfplaats en laanstructuren om zich te oriënteren. Zoogdiersoorten die in het bos voorkomen zijn onder meer de ree, de das en de eekhoorn. Deze laatste zal ook in de woonwijk en op het sportcomplex voorkomen. In en om de poelen in het Eikenburgbos komt de kamsalamander voor, een soort welke mogelijk in de wijk ook voorkomt in bijvoorbeeld particuliere tuinen met beplanting en/of een vijver. Er bestaat geen goed beeld van de flora die binnen het plangebied voorkomt. In het bos komen onder meer de beschermde koningsvaren en de gagel voor. Mogelijk komen deze soorten en eventueel nog andere beschermde soorten voor in de wijk.

In het plangebied liggen enkele bospercelen welke onderdeel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur (EHS). De EHS is planologisch vastgelegd in de provinciale structuurvisie. Ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen negatief effect hebben op de EHS.



Afbeelding 2.7: Ecologische Hoofdstructuur omgeving Maliskamp

2.3 Functionele situatie

De woonfunctie voert in Maliskamp nadrukkelijk de boventoon. Ook komen er verspreid over de wijk diverse voorzieningen voor, zoals een school en een wijkcentrum. Daarnaast zijn het sportpark en het businesspark in Maliskamp aanwezig. Hierna wordt de functionele structuur van Maliskamp per onderdeel beschreven.

2.3.1 Wonen

Maliskamp is een wijk die geleidelijk gegroeid is in de 20^e eeuw. Hoewel delen planmatig zijn ontwikkeld zijn de kavelpervlaktes in een aantal gevallen zodanig groot, dat het groene karakter overheerst. Delen van Maliskamp zijn aan te merken als wonen in het bos.

Grenzend aan het klooster en ontsloten vanaf de Esdoornlaan zijn bejaardenwoningen gerealiseerd. Deze woningen zijn in eigendom van Woningstichting De Kleine Meierij. De woningen zijn vrij klein en voorzien van een plat dak. Als bijzondere woonvorm vervullen deze woningen een prima aanvulling op het veelal particulier woningbezit.

In Maliskamp staan veel koopwoningen: 85%. De woningdifferentiatie bestaat uit een mix van goedkopere en dure woningen: ca. 20% goedkope koop, ca. 40% in de middeldure sector en ca. 40% in de dure sector.

Maliskamp wordt gekenmerkt door een relatief groot aantal ouderen: 35% van de bewoners is ouder dan 65 jaar ten opzichte van 13% in de totale stad. In Maliskamp wonen relatief gezien weinig jongeren.

2.3.2 Maatschappelijke voorzieningen

Het aantal voorzieningen in de woonwijk is beperkt. Belangrijke voorzieningen zijn basisschool 'De Masten' aan de Sint Jozefstraat en het sociaal cultureel centrum 'Ons Trefpunt' aan de Bernadettestraat, met erachter een speeltuin (de dierenweide).

De Heilige Bernadette-kerk aan de Graafsebaan is niet meer in gebruik. Sinds 1 januari 2006 vormt de Parochie H.H. Bernadette-Laurentius samen met de Lambertusparochie de Pastorale Eenheid H. Birgitta te Rosmalen. De begraafplaats heeft wel zijn functie behouden. In de voormalige pastorie wordt gewoond.

Te midden van de kleine kern ligt het Bernadette klooster, omgeven door veel groen. Het klooster is eigendom van de Zusters van het Heilig Hart en telt nog circa 30 zusters, waarbij het klooster een capaciteit van 45 bewoners heeft.

Onderwijs

Aan de Sint Jozefstraat 1 is de RK-basisschool 'De Masten' gevestigd. Het betreft een echte wijksschool; nagenoeg alle leerlingen zijn afkomstig uit Maliskamp.

Met het gereedkomen van de snelweg A59 en de bij Maliskamp aangelegde rotonde is de verbinding met de naastgelegen wijk Sparrenburg met daarin twee basisscholen aanzienlijk verbeterd. Niettemin blijft sprake van een in bepaalde mate afzonderlijk gelegen (geïsoleerde) woongemeenschap. In overleg met het schoolbestuur (stichting Signum) is ervoor gekozen deze school als zelfstandige vestiging voor Maliskamp te behouden. Daarmee wordt bijgedragen aan versterking van de sociale infrastructuur van de kern Maliskamp.

Het huidige schoolgebouw dateert uit 1973 en omvat 5 groepslokalen en een speellokaal. Qua omvang voldoet dit gebouw aan de benodigde capaciteit. Als het gaat om de technische staat van het gebouw (in bouwkundig opzicht en qua installaties) is sprake van een slechte en verouderde situatie. Met een leeftijdsduur van bijna 40 jaar is grondige renovatie een vereiste. In functioneel opzicht voldoet het gebouw niet meer aan de eisen die hedendaags onderwijs stelt. Het gebouw biedt onder meer geen mogelijkheden voor gedifferentieerd werken door leerlingen. Grondige aanpassingen vanwege onderwijskundige vernieuwing is dan ook een vereiste.

2.3.3 Bedrijven en werkgelegenheid

In Maliskamp is bedrijvigheid te vinden op Businesspark Maliskamp. De sectoren handel en reparatie en zakelijke dienstverlening zijn het sterkst vertegenwoordigd. Naar aantal werkzame personen zijn de vervoerssector en de overige dienstverlening de sterkste sectoren. In Maliskamp zijn weinig grote bedrijven te vinden. Een concentratie van werkgelegenheid is te vinden op het Businesspark Maliskamp.

2.3.4 Aan huis gebonden bedrijven en beroepen

Binnen het plangebied komt een klein aantal bedrijven voor. Deze aan huis gebonden bedrijven en beroepen zijn divers van aard. Globaal kunnen de volgende vormen worden onderscheiden:

- de vrije beroepen, zoals huisarts, tandarts en dierenarts;
- de aan huis gebonden beroepen zijn de overige beroepen, waarbij bewoners een beroep of praktijk uitoefenen (al dan niet met publieksaantrekkende werking), waarbij de volwaardige woonfunctie gehandhaafd blijft. Voorbeelden zijn: reclame- en adviesbureau, vertaler, assurantie kantoor, kapper, schoonheidsspecialist en pedicure;
- overige vormen van bedrijvigheid. In deze categorie vallen bouw- en installatiebedrijven, loodgieter, stukadoor, tegelzetter, stratenmaker, schilder, meubelstoffeerder, schoonmaakbedrijf etc. Veel van deze activiteiten vinden buiten de woonwijk plaats, maar de bedrijven worden vanuit de woning aangestuurd.

2.3.5 Detailhandel

Binnen Maliskamp is zeer beperkt detailhandel aanwezig. Voor de dagelijkse behoeften is men aangewezen op het centrum van Rosmalen en de Molenhoekpassage. Er is een bruidswinkel en een winkel in autoaudio apparatuur gevestigd aan de Graafsebaan.

2.3.6 Horeca

Langs de Graafsebaan zijn twee horecabedrijven gevestigd; een restaurant/grillroom en een café/cafetaria. Hiermee is voldaan in de horecabehoeft voor Maliskamp.

2.3.7 Kantoren

In het plangebied bevinden zich enkele kantoren op het Businesspark Maliskamp.

2.3.8 Sport en recreatie

Aan de rand van de wijk Maliskamp, grenzend aan het buitengebied en omgeven door groen ligt het Sportpark Maliskamp en Tennispark Maliskamp. Door zijn ligging en groene omgeving is het sportpark bijzonder fraai te noemen. Omdat het sportpark een bovenwijkse functie vervult voor de gehele gemeente is sprake van een zeer excentrische ligging. Het sportpark biedt ruimte aan de sporten voetbal, tennis, golf en hockey.

De voetbalvereniging heeft een ledenaantal van ongeveer 250 spelers en blijft groeien. Het heeft de beschikking over vier voetbalvelden. Er is sprake van een overcapaciteit aan velden. Twee velden worden gebruikt als wedstrijd velden en één veld als trainingsveld. Het vierde veld blijft vooralsnog gehandhaafd. Het clubhuis verkeert in goed staat.

De tennisclub heeft een vast ledenaantal van ongeveer 800 leden. Zij hebben de beschikking over acht kunstgrasbanen en 1 minibaan. De capaciteit is voldoende. Het clubhuis is in goede staat.

De golfclub heeft ca. 550 leden en ca. 50 jeugdleden en heeft de beschikking over een 9-holes baan. Het terrein is voor een dergelijke extensieve sport klein. Het clubhuis is gerealiseerd met een tijdelijke vergunning en verkeert in goede staat.

De hockeyclub heeft 700 leden en het ledenaantal blijft groeien. De club heeft twee kunstgrasvelden en een kunstgras oefenveld. Door het groeiende ledenbestand is de wens uitgesproken om de capaciteit te vergroten door een kunstgrasveld toe te voegen. Het clubhuis verkeert in goede staat.

2.4 Cultuurhistorische en archeologische structuur

2.4.1 Ordenkaart

In de voorafgaande paragrafen is omschreven hoe Maliskamp is ontstaan en wat de belangrijkste functionele en ruimtelijke karakteristieken zijn. Vanuit cultureel en historisch oogpunt gezien is echter niet alles van evenveel "waarde": sommige straten en panden hebben een langere historie, hebben een bijzondere schoonheid en/of zijn uniek en kenmerkend voor een bepaalde periode. Bij toekomstige ontwikkelingen is het van belang om hier zorgvuldig mee om te gaan. Als hulpmiddel is een zogenaamde "ordenkaart" opgesteld van de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten van Maliskamp. De kracht van de kaart ligt in de samenhang tussen architectuur enerzijds en stedenbouw anderzijds. De ordenkaarten hebben een signalerende functie. Op het moment dat het voornemen bestaat om ingrepen in de bebouwde omgeving van de wijk te doen plaatsvinden, is er inzicht in de aanwezigheid van panden met een bijzondere of monumentale architectuur.

Voor de architectonische kwaliteiten van aanwezige gebouwen zijn de volgende categorieën op de ordenkaarten opgenomen:

- 1ste orde: beschermde (rijks- en gemeentelijke) monumenten, panden met monumentale architectuur en panden met een nadrukkelijke architectonische verbijzondering;
- 2de orde: panden met architectonische meerwaarde en panden met een architectuur die kenmerkend is voor de betreffende periode;
- Indifferente architectuur.

De stedenbouwkundige kwaliteiten in de wijk zijn geordend in zones:

- Zone A: Beschermde stads- en dorpsgezichten (rijks en gemeentelijk);

- Zone B: Zones die in cultuurhistorische zin een stedenbouwkundige meerwaarde hebben.



Afbeelding 2.8: Ordenkaart Maliskamp

Het bestemmingsplan 'Maliskamp' betreft een conserverend plan. Dit betekent dat bestaande architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten in het plangebied reeds grotendeels worden beschermd door bouwmassa's en wegenpatronen in overeenstemming met de huidige situatie te bestemmen.

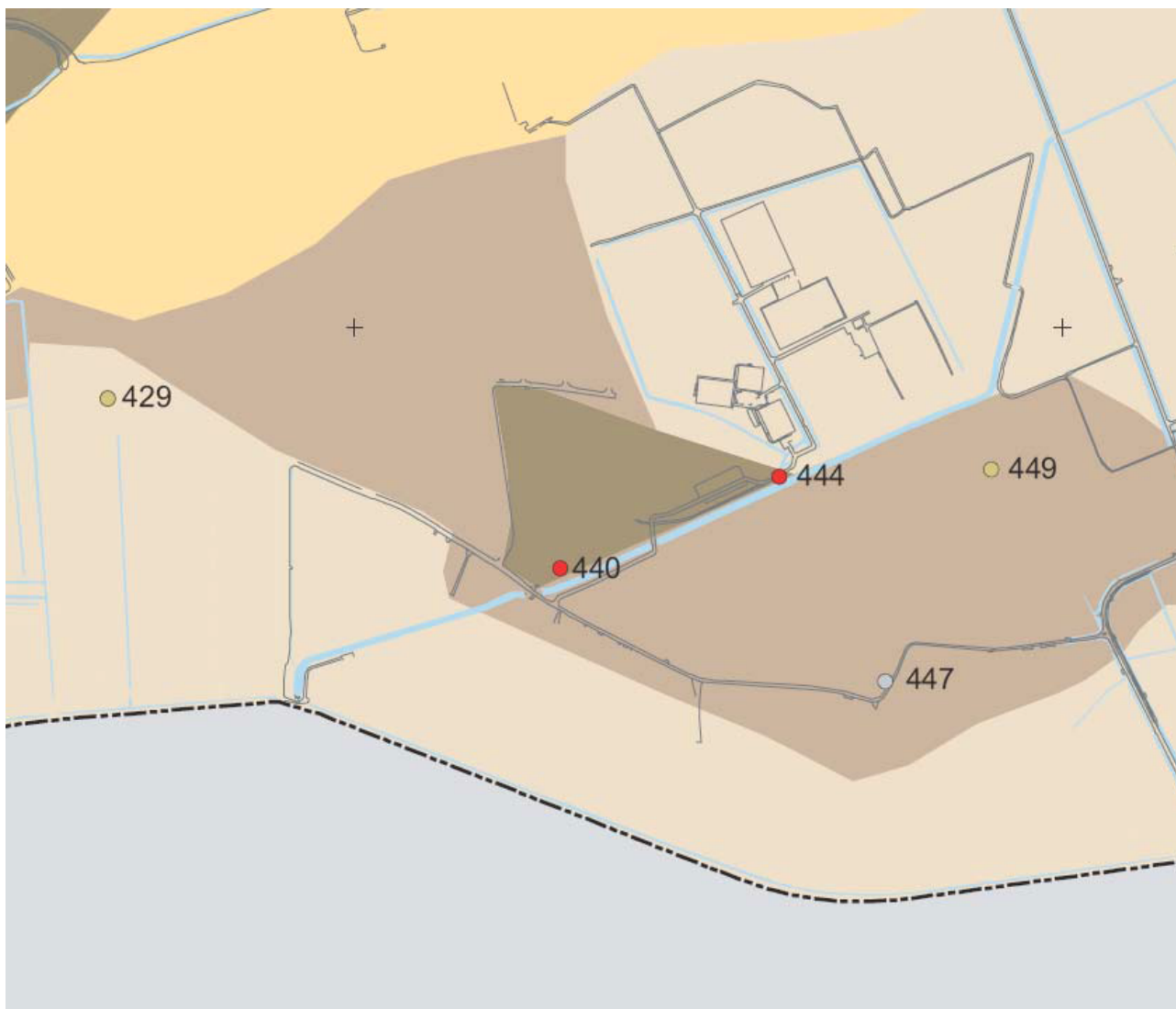
2.4.2 Archeologische waarden

Met de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) d.d. 1 september 2007 behoren nieuwe bestemmingsplannen te omschrijven hoe omgegaan dient te worden met de bekende en de te verwachte archeologische waarden in het bestemmingsplangebied. Hieronder volgt een korte schets van de samenstelling en aard van de archeologische waarden binnen het bestemmingsplangebied. Vervolgens wordt een overzicht geboden van de randvoorwaarden die het gemeentelijke archeologische monumentenzorgbeleid stelt aan bodemingrepen in het bestemmingsplangebied.

In 2007 is de archeologische verwachtingskaart voor de gemeente 's-Hertogenbosch opgesteld (het deel buiten de middeleeuwse stadskern). Deze kaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente. Op de van deze kaart afgeleide beleidskaart staan gebieden aangegeven met respectievelijk lage, middelhoge en hoge verwachting. Tevens staan hier de gewaardeerde gebieden en archeologische monumenten op. Op basis van de beleidskaart wordt per bestemmingsplan aangegeven welke gebieden de bestemming 'met archeologische waarde' krijgen en waarvoor randvoorwaarden aan een vergunning gesteld kunnen worden. Daarbij wordt meegewogen welke kennis over eventuele ophogingen en verstoringen reeds aanwezig is.

2.4.2.1 Algemeen

Het bestemmingsplangebied bevindt zich landschappelijk gezien grotendeels op een dekzandwelling (licht bruin) waarbij in het zuidoosten sprake is van een dekzandrug (donker bruin); dat wil zeggen dat het dekzand hier plaatselijk hoger ligt. In het noordelijke en oostelijke deel van het plangebied neemt het reliëf van het dekzand juist af en is er eerder sprake van een dekzandvlakte (beige).



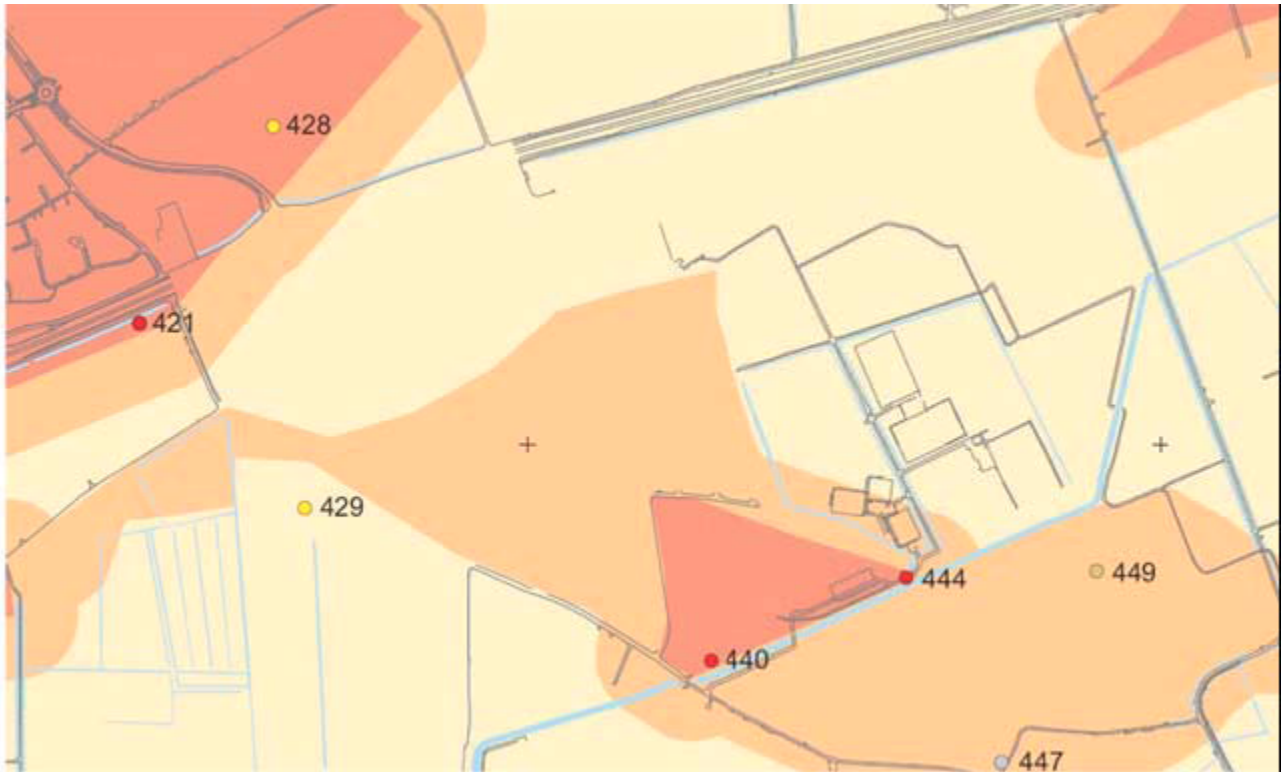
Afbeelding 2.9: Landschappelijke eenheden in en rond het plangebied

2.4.2.2 Beknopte bewoningsgeschiedenis

Verhogingen in het dekzand zijn in de prehistorie, maar ook in later tijden, favoriete locaties voor bewoning geweest. Vondsten uit zowel de Steentijd (nrs. 429 en 449) als uit de 19^e eeuw in (de directe omgeving van) het plangebied onderbouwen dit beeld. De Steentijdvondsten wijzen op bewoning die vermoedelijk reeds 10.000 jaar teruggaat. De 18^{de} en 19^e eeuwse bewoningssporen kunnen in verband worden gebracht met het landgoed Eikenburg (440) dat geheel op de dekzandrug ligt en in ieder geval terug gaat tot het eind van de 18^e eeuw. Behalve een landhuis stond op het landgoed ook een watermolen, die in 1842 was gebouwd om de laaggelegen gebieden rond het landgoed droog te malen (nr. 444). De exacte plaats van de molen is niet bekend. De huidige wijk Maliskamp is ontstaan in de jaren dertig van de 20^e eeuw. Bij de aanleg van de nieuwbouwwijk zijn delen van het voormalige landschap opgehoogd. De onbebouwde delen van het plangebied zijn hoofdzakelijk in gebruik als sportvelden (w.o. een golfterrein) en natuurgebied.

2.4.2.3 Archeologische verwachting

Binnen het plangebied zijn qua archeologische verwachting drie deelgebieden te onderscheiden die hoofdzakelijk gekoppeld kunnen worden aan het dekzandlandschap:



Afbeelding 2.10: Archeologische verwachtingskaart

Op basis van de geomorfologische ondergrond is op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart de dekzandrug aangegeven als een gebied met een hoge (rood) en middelhoge (oranje) verwachting. Het noord-oostelijk deel heeft een lage verwachting (geel).

- A. De dekzandrug (rood):** Voor dit gebied geldt dat het vanwege de aantrekkelijkheid voor bewoning een hoge kans bestaat op het aantreffen van bewoningsporen uit de prehistorie, Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Dat er tot nu toe geen resten zijn aangetroffen heeft vermoedelijk te maken met het feit dat er in het gebied sprake is van bos waardoor de kans op het aantreffen van archeologische resten aan het oppervlak gering is. Op vergelijkbare koppen in de omgeving, onder andere ten noorden van Rosmalen, zijn echter veel sporen uit de IJzertijd en Romeinse Tijd aangetroffen. Eventueel aanwezige sporen bevinden zich direct onder de bouwvoor. Binnen dit gebied ligt ook het terrein van landgoed Eikenburg en de bijbehorende watermolen.
- B. De dekzandwieling (oranje):** Voor dit gebied geldt een middelhoge archeologische verwachting voor bewoningsporen uit de prehistorie, Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Eventueel aanwezige sporen bevinden zich direct onder de bouwvoor, of onder een opgebracht pakket (nieuwbouwwijk Maliskamp). Gezien de vondsten in de omgeving is de kans op het aantreffen van sporen uit de steentijd het grootst. Dergelijke sporen hebben echter een zeer dunne spreiding waardoor de kans op het aantreffen van dergelijke resten bij relatief kleine ingrepen klein is.
- C. De dekzandwieling (geel).** Voor dit gebied geldt een lage archeologische verwachting voor bewoningsporen uit de prehistorie, Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Dit deel van het plangebied is relatief laag gelegen en veelal onaantrekkelijk geweest voor bewoning. Voor deze gebieden is wat archeologie betreft geen vergunning vereist. Wel zal bij M.e.r.-plichtige projecten en projecten die onder de tracéwet vallen nader onderzoek worden verlangd. Deze situaties vallen onder het regime van de Wet Milieubeheer en de Tracéwet. In deze gebieden is wat archeologie betreft geen vergunning vereist. Wel zal bij M.e.r.-plichtige projecten en projecten die onder de tracéwet vallen nader onderzoek worden verlangd. Deze situaties vallen onder het regime van de Wet Milieubeheer en de Tracéwet.

2.4.2.4 Archeologisch onderzoek

Vanwege de bovenvermelde verwachting krijgen enkele gebieden de aanduiding 'archeologische waarden' en zal aan ingrepen die de bodem verstoren een aanlegvergunning worden geëist.



In het deel van categorie 1 (archeologische waarden 1) zijn resten van het landgoed Eikenburg te verwachten alsmede van de bij behorende molen. Voor alle bodemverstorende activiteiten groter dan 50m² en dieper dan 50cm onder het huidige maaiveld is een aanleg-, bouw- of sloopvergunning vereist. Daarbij kan de gemeente een waarderend onderzoek verlangen.

In het deel van categorie 2 (archeologische waarden 2) zijn resten van bewoning te verwachten uit de prehistorie, Romeinse Tijd of Middeleeuwen. Deze bevinden zich onder de bouwvoor. Voor alle bodemverstorende activiteiten groter dan 100m² en dieper dan 50cm onder het huidige maaiveld is een aanleg-, bouw- of sloopvergunning vereist.

In het deel van categorie 3 (archeologische waarden 3) zijn bewoningsporen uit de vroege prehistorie (steentijd) te verwachten. Deze zijn relatief klein in omvang en zijn dun gespreid. Voor alle bodemverstorende activiteiten groter dan 1000m² en dieper dan 50cm onder het huidige maaiveld is een aanleg-, bouw- of sloopvergunning vereist.

In het waarderend onderzoek staat aangegeven wat de waarde is van de eventuele archeologische resten binnen het gebied en in welke mate de geplande ingrepen deze waarden bedreigen. Op basis van de resultaten daarvan kan bepaald worden of randvoorwaarden aan de vergunning gesteld worden. Dit kan het volgende betekenen:

- er bevinden zich archeologische resten en deze dienen behouden te worden door aanpassing van het bouwplan;
- er bevinden zich archeologische resten en deze dienen behouden te worden waardoor er geen vergunning kan worden verleend;
- er bevinden zich archeologische resten en deze dienen behouden te worden door ze op te graven;
- er bevinden zich mogelijk archeologische resten en deze dienen behouden te worden door archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden.

Indien geen behoudenswaardige resten worden aangetroffen, hoeft geen planaanpassing of opgraving plaats te vinden.

2.4.3 Monumenten

Binnen het plangebied zijn panden gelegen die door hun locatie en samenhang met de functie en de omliggende bebouwing beeldbepalend zijn voor Maliskamp. Het handhaven van deze panden is van belang, omdat ze qua functie en/of architectuur cultuurhistorische waarde hebben.

Het gaat daarbij om:

- Graafsebaan 101/101A: de pastorie is aangewezen als potentieel gemeentelijk monument;
- Graafsebaan 103: de Heilige Bernadette kerk (1934-1935, J. van der Valk - architect) is aangewezen als gemeentelijk monument;
- Maliskampsestraat 51: deze woning is aangewezen als rijksmonument;
- De boerderij gelegen aan de Maliskampsestraat 84 is als onderdeel van landgoed Eikenburg eveneens aangemerkt als gemeentelijk monument.

2.4.4 MIP-objecten

Naast de gemeentelijke monumenten zijn in het 'Monumenten Inventarisatie Project' (MIP), uitgevoerd door de provincie Noord-Brabant, enkele MIP-objecten in Maliskamp aanwezig. Het gaat om de volgende bouwwerken:

- Graafsebaan 63-65: woonhuizen uit ca. 1950 – Traditionalisme;
- Eikenburglaan 1: woonhuis ca. 1950 – Traditionalisme;
- Maliskampsestraat 8-10: woonhuis ca. 1950 – Traditionalisme;
- Sint Jozefstraat 1: school ca. 1950 – Delftse school;
- Maliskampsestraat 84: kortgevelboerderij ca. 1890.

Uitgangspunt van het beleid is behoud van deze karakteristieke panden. Er dient zorgvuldig te worden omgegaan met het in stand houden, veranderen en uitbreiden van deze beeldbepalende panden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur. Een gedeelte van dit beleid kan rechtstreeks een juridische vertaling krijgen in de regels van het nieuwe bestemmingsplan. Een groot deel van het beleid kan echter niet rechtstreeks vertaald worden in de regels van het bestemmingsplan. Dit beleid heeft echter wel invloed op de opzet en inhoud van het bestemmingsplan. De bestemmingen dienen dermate flexibel te zijn, dat de mogelijkheid bestaat om beleid ook daadwerkelijk uit te voeren.

3.1 Beleid op rijksniveau

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte "Ruimte voor Ontwikkeling" (Ministerie van VROM, 2006) zijn op rijksniveau de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier hoofddoelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden. De Nota Ruimte kent zes nationale stedelijke netwerken, waaronder Brabant-Stad (Breda, Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven). De ontwikkeling van deze netwerken heeft prioriteit. Binnen elk nationaal stedelijk netwerk geeft het rijk indicatief een aantal gebieden aan waar de verstedelijking wordt gebundeld. Provincies, WGR-plusregio's en gemeenten leggen deze bundelingsgebieden vast in hun plannen en werken het verstedelijkingsbeleid verder uit. Het is niet de bedoeling dat de bundelingsgebieden helemaal verstedelijken. Weliswaar ligt de nadruk op verstedelijking, maar er moet ook ruimte worden gepland voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw. In de bundelingsgebieden moeten stad en land in samenhang worden ontwikkeld.

In de Nota Ruimte is gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Het rijk wil daarbij meer overlaten aan lagere overheden (centraal wat moet en decentraal wat kan).

De ruimte wordt door het rijk ingedeeld in drie 'lagen': ondergrond (water, bodem en het zich daarin bevindende leven), netwerken (alle vormen van zichtbare en onzichtbare infrastructuur) en occupatie (ruimtelijke patronen ten gevolge van menselijk gebruik). Elke laag is van invloed op de ruimtelijke afwegingen en keuzen met betrekking tot de andere lagen.

In de Nota Ruimte wordt duidelijk welke waarden overal tenminste gegarandeerd worden (de basiskwaliteit) en voor welke ruimtelijke structuren het rijk een grotere verantwoordelijkheid heeft (de nationale 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'). De Nota Ruimte bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Het rijk wil in heel Nederland de ruimtelijke kwaliteit verbeteren door de basiskwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te vergroten, en door extra aandacht te geven aan de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De concrete uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit wordt door provincies en gemeenten per situatie bepaald.

In het bestemmingsplan 'Maliskamp' is het beleid uit de Nota Ruimte niet direct vertaald. De bestaande functies en kwaliteiten zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd. In het bestemmingsplan zijn flexibele bestemmingen met ruime regels opgenomen, zodat bestaande situaties hierbinnen vallen. Tevens wordt hierdoor niet al te grootschalige transformatie en herinrichting van gebieden en wegen mogelijk gemaakt.

3.1.2 Flora- en Faunawet

Bescherming van natuurwaarden vindt plaats vanuit de Flora- en Faunawet (Ministerie van LNV, 2002). In deze wet is bescherming van inheemse wilde planten en dieren geregeld binnen en buiten natuurgebieden en vormt daarmee de vervanging van een aantal eerdere wetten, alsmede de implementatie van de soortbescherming uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn.

Als bestemmingsplannen voorzien in ontwikkelingen die leiden tot vernieling, beschadiging of verstoring van beschermde planten of van voortplantings- of rustplaatsen van beschermde dieren, moet voor die ontwikkelingen een ontheffing of een vrijstelling zijn verleend of kunnen worden verleend op grond van deze wet. Bij de voorbereiding van bestemmingsplannen moet met dit aspect rekening worden gehouden.

Het bestemmingsplan 'Maliskamp' voorziet niet direct in ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied. Indien gebruik wordt gemaakt van een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid zullen de voorschriften van de Flora- en Faunawet in acht moeten worden genomen.

3.2 Provinciaal beleid

Voor het bestemmingsplan Maliskamp zijn de volgende provinciale beleidsstukken relevant.

3.2.1 Brabant in Ontwikkeling. Interimstructuurvisie Noord-Brabant

In de nieuwe interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling' wordt voor een belangrijk deel het ruimtelijk beleid zoals opgenomen in 'Brabant in Balans. Streekplan Noord-Brabant 2002' voortgezet. Het hoofdbelang van de provincie voor het ruimtelijk beleid is zorgvuldig ruimtegebruik, maar met ruimte voor ontwikkelingen die bijdragen aan het op provinciale schaal behouden en verkrijgen van samenhang en balans tussen economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten.

Bij de beoordeling, initiëring en ondersteuning van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt door de provincie Noord-Brabant gebruik gemaakt van de zogeheten lagenbenadering. De lagenbenadering is een werkwijze om ruimtelijke keuzen te onderbouwen en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De lagenbenadering gaat uit van drie lagen. De onderste laag wordt gevormd door de bodemtypologie, de geomorfologie en het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps)waarden. De tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur. De derde en bovenste laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie.

Het provinciaal beleid is gericht op versterking van de stedelijke structuur en het openhouden van het landelijk gebied. Daartoe zijn er stedelijke en landelijke regio's aangewezen. De gemeente 's-Hertogenbosch, waaronder Maliskamp valt, maakt onderdeel uit van de stedelijke regio Waalwijk – 's-Hertogenbosch – Oss, aangeduid als de stedelijke Regio Waalboss.

In het bestemmingsplan 'Maliskamp' is het beleid uit de Interimstructuurvisie niet direct vertaald. De bestaande functies en kwaliteiten zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd. In het bestemmingsplan zijn flexibele bestemmingen met ruime regels opgenomen, zodat bestaande situaties hierbinnen vallen. Tevens worden hierdoor niet al te grootschalige transformatie en herinrichting van gebieden en wegen mogelijk gemaakt.

3.2.2 Paraplunota ruimtelijke ordening

Deze nota bestaat uit beleidsregels die een nadere uitwerking vormen van het beleid uit de Interimstructuurvisie. Hierin is verwoord dat de provincie van gemeenten verwacht dat zij bij de opstelling van ruimtelijke plannen en projecten de lagenbenadering toepassen. Dit betekent dat zij in ieder geval rekening moeten houden met de kwaliteiten van de onderste twee lagen.

Groene Hoofdstructuur

De bossen die grenzen aan de wijk Maliskamp maken onderdeel uit van de Groene Hoofdstructuur (GHS),

zoals deze in de structuurvisie en de paraplunota is opgenomen. De Groene Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden - voornamelijk landbouwgebieden - met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. De provincie wil de potentiële natuurwaarden en de hiermee samenhangende landschappelijke waarden in de GHS planologisch beschermen. Gemeenten moeten in hun bestemmingsplannen de bescherming van de GHS-natuur regelen.

De bossen bij Maliskamp zijn in de GHS aangeduid als 'overig bos- en natuurgebied'. Een deel valt onder de aanduiding 'Leefgebied kwetsbare soorten'. Bij ontwikkelingen in het GHS-gebied geldt het 'nee-tenzijprincipe'. Uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag is alleen toelaatbaar als daar zwaarwegende maatschappelijke belangen aan ten grondslag liggen en pas nadat een onderzoek heeft aangetoond dat er geen alternatieve locaties voorhanden zijn buiten het GHS-landschap, of andere oplossingen waardoor de aantasting van de natuurwaarden en de daarmee samenhangende landschapswaarden tot het minimum worden beperkt en worden gecompenseerd.



LEGENDA

GHS-NATUUR	Natuurparel / natte natuurparel		Waterwingebied	
	Overig bos- en natuurgebied		25- jaarszone	
	Ecologische verbindingzone		100- jaarszone	
GHS-LANDBOUW	Leefgebied kwetsbare soorten		Boringsvrije zone	
	Leefgebied struweelvogels		Regionaal waterbergingsgebied	
	Natuurontwikkelingsgebied		Reserveringsgebied waterberging	
AHS-LANDSCHAP	Leefgebied dassen		Stroomweg	
	Waterpotentiegebied		Regionaal verbindend net (RVN)	
	RNLE-landschapsdeel		Spoorweg	
AHS-LANDBOUW	Glastuinbouw - vestigingsgebied		Vaarweg	
	Glastuinbouw - projectvestigingsgebied		Bestaand stedelijk gebied provincie Noord-Brabant (2004)	
	Glastuinbouw - mogelijk doorgroeigebied		Bos en heide, buiten de provincie Noord-Brabant (2005)	
	Glasboomteeltgebied		Bebouwing buiten de provincie Noord-Brabant (2005)	
	Landbouwontwikkelingsgebied		Grote oppervlaktewateren, rivieren en beken (1997)	
	Overig		Plangrens	

Afbeelding 3.1: Kaartuitsnede Paraplunota ruimtelijke ordening

3.2.3 Uitwerkingsplan Stedelijke Regio Waalboss

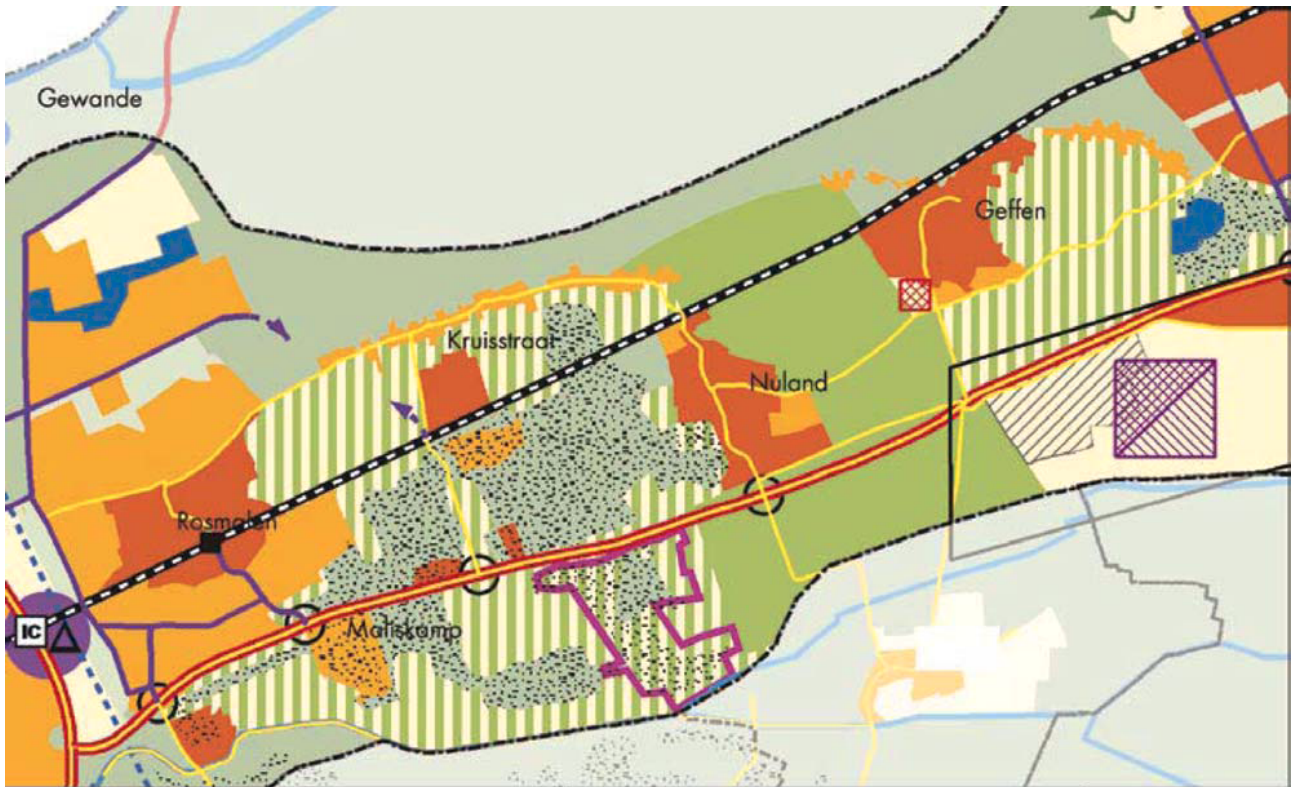
In het streekplan 2002 van de provincie Noord-Brabant is verwoord dat voor elke regio een uitwerkingsplan wordt opgesteld. In het uitwerkingsplan worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven. Ruimtelijke plannen van gemeenten moeten passen binnen de uitwerkingsplannen. Het streven naar zuinig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van de uitwerkingsplannen.

De streekplanuitwerking van de stedelijke regio Waalboss gaat over delen van het grondgebied van acht gemeenten: 's-Hertogenbosch, Oss, Waalwijk, Loon op Zand, Heusden, Vught, Bernheze en Maasdonk. Het uitwerkingsplan vormt een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de periode tot 2015 en is onderdeel van het toetsingskader op grond waarvan de provincie ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten beoordeelt.

Op de plankaart behorende bij het uitwerkingsplan Stedelijke Regio Waalboss is Maliskamp aangeduid als stedelijk gebied met de nadruk op beheer en intensivering. Bijzonder is in dit geval dat op de codering "stedelijk gebied" de informatie "bos en heide" is gegeven. Ook het uitwerkingsplan onderschrijft het bijzondere karakter van Maliskamp waar wonen en groen als het ware verweven zijn.

Zowel ter plaatse van de sportvelden als ter plaatse van het voormalige landgoed Eikenburg is de aanduiding "integratie stad en land" aangegeven. Deze aanduiding geeft aan dat ter plaatse verstedelijking kan plaatsvinden.

In hoofdstuk 8 worden aan de hand van de zogenaamde menukaartjes de gewenste ontwikkelingen beschreven. Op menukaart 22 wordt puntsgewijs de waardering, het beleid, de visie en de strategie voor de zone Rosmalen-Nuland beschreven. Onder waardering wordt Maliskamp aangestipt als goed functionerende woonwijk. De ontwikkeling binnen het stedelijk gebied van Maliskamp zal de komende jaren vooral gericht zijn op beheer en daar waar mogelijk intensivering en herstructurering.



- | | |
|---|---|
| <p>Basisinformatie</p> <ul style="list-style-type: none"> ondergrond open water bos en heide waterlopen waterlopen, ontwikkelen/ studie steilrand Brabantse Wal grens plangebied grens stedelijke regio <p>Landelijk gebied</p> <p><i>landschappelijk raamwerk:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> landschapsbeheer landschapsontwikkeling landschapsbeheer (overstromingsvlakte) landschapsontwikkeling (overstromingsvlakte) / beekdalsysteemontwikkeling* behoud open landschap beekdalsysteem ontwikkeling groene geleding | <p>zoekgebieden verstedelijking</p> <ul style="list-style-type: none"> transformatie afweegbaar integratie stad-land transformatie afweegbaar onder voorwaarden streekplan <p>Stedelijk gebied</p> <ul style="list-style-type: none"> beheer en intensivering stedelijk groene drager herstructurering centrumontwikkeling stedelijke as intensieve regionale recreatie <p>Programma verstedelijking > 5 ha</p> <ul style="list-style-type: none"> te ontwikkelen bedrijventerrein te reserveren bedrijventerrein bedrijventerrein in studie te ontwikkelen woongebied te reserveren woningbouwlocatie 2015-2030 strategische gebiedsontwikkeling vestigingsgebied glastuinbouw (doorgroei-status)* vestigingsgebied glastuinbouw* strategische locatie SRE ster: met lokatiespecifieke uitwerkingsregels beschreven in de plantekst aanduiding alleen gebruikt in stedelijke regio's |
|---|---|

Afbeelding 3.2: Uitsnede dekzandrug Oostflank

In het bestemmingsplan 'Maliskamp' is het beleid uit het Uitwerkingsplan Waalboss niet direct vertaald. De bestaande functies en kwaliteiten zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd. In het bestemmingsplan zijn flexibele bestemmingen met ruime regels opgenomen, zodat bestaande situaties hierbinnen vallen. Tevens wordt hierdoor niet al te grootschalige transformatie en herinrichting van gebieden en wegen mogelijk gemaakt.

3.3 Gemeentelijk beleid

Voor het plangebied Maliskamp zijn een aantal gemeentelijke beleidsstukken relevant. Zij vormen de kaders, zowel in ruimtelijke, als in functionele, als in programmatische zin. Dat betekent dat bepaalde keuzes reeds gemaakt zijn. Zij vormen derhalve de uitgangspunten voor verdere planvorming.

3.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie 'Stad tussen stromen', 's-Hertogenbosch 2003

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft zijn ambities voor de komende jaren in beeld gebracht in de vorm van een Ruimtelijke Structuurvisie. Deze Ruimtelijke Structuurvisie is een raamwerk en een gids voor de ruimtelijke activiteiten en investeringen van burgers, bedrijven, instellingen en overheid in de komende jaren. De visie bestrijkt de periode tot 2010 en geeft een doorkijk naar 2020.

In de Ruimtelijke Structuurvisie is de lagenbenadering van het streekplan nader uitgewerkt. Nieuwe ontwikkelingen zullen worden afgestemd en getoetst op de specifieke onderlagen van een gebied en de laag van infrastructuur. De Ruimtelijke Structuurvisie is bedoeld om richting te geven aan de eigen stedelijke ambities, voorzover ruimtelijk relevant. Daarmee is het een paraplu-nota en een integratiekader voor de ruimtelijke gevolgen van deze ambities van de verschillende sectorale nota's. De Ruimtelijke Structuurvisie is ook toetsingskader en leidraad voor ruimtelijke plannen van de gemeente, zoals structuurvisies en bestemmingsplannen.

De belangrijkste aandachtspunten/onderdelen uit de Structuurvisie zijn:

- een kwaliteitsslag voor de bestaande ruimte door middel van een actief voorraadbeheer in wijken en buurten, herstructurering en herinrichting en meer menging van functies;
- de kwaliteit van het leefmilieu kan worden verbeterd door de realisering van een duurzaam landschappelijk raamwerk waarin het water een prominente rol speelt. Hierdoor wordt de afwisseling tussen stad en land contrastrijker en de ligging van de stad in een delta herkenbaarder. De stad gaat door met een duurzame stedenbouwkundige ontwikkeling van nieuwe gebieden en van bestaande buurten en wijken;
- ruimte wordt geboden aan een grotere variatie van woon- en werkmilieus, gebaseerd op diverse leefstijlen en inkomens, segmentering van bedrijven, menging van functies en een goede spreiding van voorzieningen.

In deze visie wordt ervan uitgegaan dat Maliskamp als groene entiteit gehandhaafd blijft. Bijzonder is dat de Maliskampseweg zorgvuldig is ingepast en dat de bebouwing in een lage dichtheid is ingebed temidden van aanwezige hakhoutwallen, bosranden en boskavels. Het behoud van deze wijk staat voorop.

In het bestemmingsplan 'Maliskamp' is een deel van het beleid uit de Ruimtelijke Structuurvisie rechtstreeks vertaald door het beeldbepalende groen in de wijk op te nemen in het plan. De overige aspecten uit de Ruimtelijke Structuurvisie zijn niet direct vertaald. De bestaande functies en kwaliteiten van het plangebied zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd. In het bestemmingsplan zijn flexibele bestemmingen met ruime voorschriften opgenomen, zodat bestaande situaties hierbinnen vallen. Tevens worden hierdoor niet al te grootschalige transformatie en herinrichting van gebieden en wegen mogelijk gemaakt.

3.3.2 Ontwerpstructuurvisie Rosmalen, november 2000

In 2000 is voor geheel Rosmalen een ontwerpstructuurvisie opgesteld. Het doel van de structuurvisie is enerzijds gericht op het geven van sturing aan de toekomstige ontwikkelingen op het niveau van het stadsdeel, maar anderzijds ook duidelijk gericht op het bewaken van de beoogde ruimtelijke kwaliteiten en ambities. De visie vormt de leidraad voor de toekomstige ontwikkelingen voor de komende 10 jaar.

In deze visie is geconcludeerd dat Maliskamp een zelfstandig functionerende wijk is waarbij diverse voorzieningen aanwezig zijn, op minimaal niveau. Uitsluitend het sportpark vervult een bovenwijkse functie. De visie geeft voorts aan dat het bijzondere woonniveau, wonen in het bos, moet worden gehandhaafd.

Als algemene uitgangspunten voor de toekomst en binnen de context van de herziening van dit bestemmingsplan zijn genoemd:

- behoud van de basisschool;

- herbestemming van de Bernadettekerk.

3.3.3 Landschapsvisie

De gemeente 's-Hertogenbosch wil graag bijdragen aan de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardig landschap. Het opstellen van de Landschapsvisie is één van de initiatieven die zij daartoe heeft ondernomen. De planhorizon is gesteld op 2015. Qua abstractieniveau beweegt de Landschapsvisie zich tussen het bestemmingsplan Buitengebied voor het noordelijke deel van de gemeente en de Ruimtelijke Structuurvisie. De Landschapsvisie is op 22 april 1999 vastgesteld door de gemeenteraad.

Centraal in de Landschapsvisie staat het ontwikkelen van een beeld en een plan van aanpak voor het landschappelijk raamwerk van de gemeente gedurende een periode van 20 jaar. Het raamwerk vormt de dragende constructie van het Bossche landschap. Het bestaat uit een samenhangend patroon van natuur- en bosgebieden, dat wordt dooraderd door groene en blauwe netwerken die verbanden leggen met de omgeving.

In de Landschapsvisie wordt het buitengebied rond Maliskamp aangewezen als Bossche Buiten 'Hooge Heide'. Bossche Buitens zijn grote groene gebieden waar natuur en landschappelijke waarden het belangrijkste zijn en zich verder moeten kunnen ontwikkelen, maar waar ook ruimte wordt geboden voor overige functies. In de Landschapsvisie wordt er voor de Hooge Heide nadrukkelijk ingezet op het ontwikkelen van de groene ontwikkeling van dit gebied.

De Landschapsvisie is verder uitgewerkt in de nota 'Hooge Heide-Midden Boszone' van maart 2008. De gemeente wil in de boszone de 'groene functies' ontwikkelen. In eerste instantie zijn dit de natuurfunctie, de recreatiefunctie en de landschapsfunctie. Om de landschappelijke kwaliteiten in de toekomst verder te verbeteren, worden beleidsmatig landgoedachtige ontwikkelingen voorgestaan. De nadruk ligt hierbij op het ontwikkelen en in standhouden van natuur en landschap zodanig dat de karakteristiek van Hooge Heide versterkt wordt. Hierbij speelt duurzaam beheer een belangrijke rol. Strijdige functies worden zo mogelijk middels het rood voor groen principe gesaneerd en bestaande bouwlocaties in het bos worden qua functie in heroverweging genomen. Nieuw ontwikkelingsperspectief passend binnen de structuur van het landschap kan daaraan gekoppeld worden. Op deze wijze wordt ruimtelijk invulling gegeven aan het uitwerkingsplan Waalboss waarbij een zo groot mogelijke openbaarheid van het gebied wordt nagestreefd om Hooge Heide aantrekkelijker te maken als stedelijk uitloopgebied.

In het bestemmingsplan 'Maliskamp' is het beleid uit de Landschapsvisie niet direct vertaald. De bestaande functies en kwaliteiten van het plangebied zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd. In het bestemmingsplan zijn flexibele bestemmingen met ruime regels opgenomen, zodat bestaande situaties hierbinnen vallen. Tevens wordt hierdoor niet al te grootschalige transformatie en herinrichting van gebieden en wegen mogelijk gemaakt.

3.3.4 Nota 'Bomen in de stad'

Met de nota "Bomen in de stad" (april 2000) is de visie op ontwikkeling en behoud van robuuste en samenhangende boomstructuren langs infrastructuur (wegen, fietspaden, vaarwegen, beken) in de stad vastgelegd. Een ambitie die in de nota wordt uitgesproken, is het herstellen van oude structuren die nu vaak slechts fragmentarisch aanwezig zijn. Met behulp van bomen kan een dergelijke structuur niet alleen weer opnieuw worden vastgelegd, maar kan tevens bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteiten.

De nota gaat uitvoeriger in op enkele wijken, waaronder Maliskamp. Het bosrijke karakter van de wijk wordt in de nota hoog gewaardeerd en het handhaven van dit karakter wordt van het grootste belang geacht. In het uitvoeringsprogramma staan geen boomstructuren in de wijk Maliskamp.

De uitvoering van het beleidsplan "Bomen in de stad" geschiedt door jaarlijks circa twee van de in de nota genoemde wegen aan te planten.

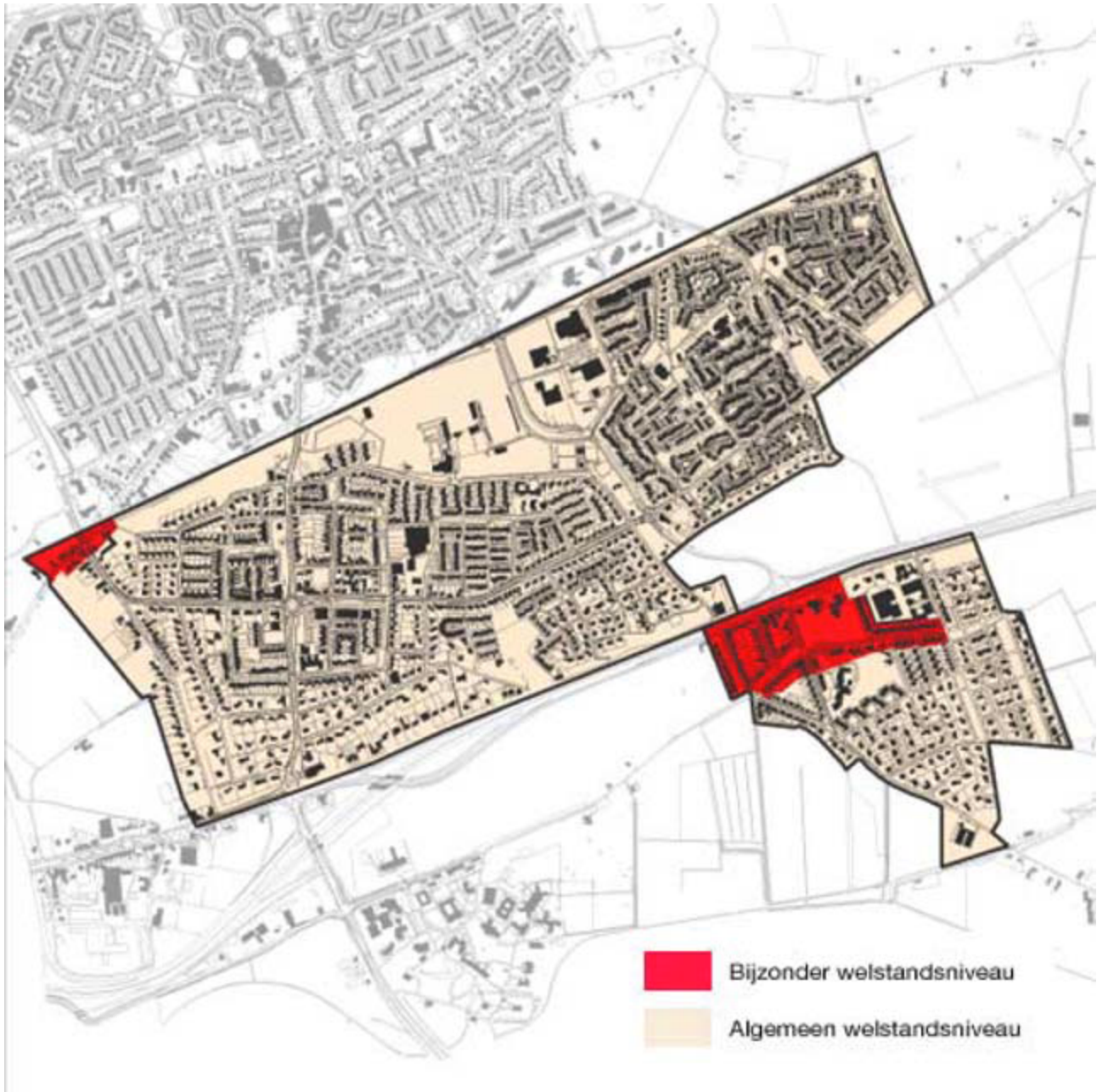
In het bestemmingsplan zijn flexibele bestemmingen met ruime regels opgenomen, zodat de uitvoering van het beleidsplan 'Bomen in de stad' in de toekomst mogelijk is.

3.3.5 Welstandsnota

In het bestemmingsplan 'Maliskamp' worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk. De architectonische verschijningsvorm wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota.

In de welstandsnota die voor de gemeente 's-Hertogenbosch is opgesteld, zijn per bebouwingstype architectonische en bouwtechnische welstandscriteria opgenomen. In de gebiedsuitwerking 'Rosmalen-Zuid', waar Maliskamp onder valt, zijn naast algemene welstandscriteria ook welstandscriteria en aanbevelingen opgenomen voor bebouwing die een bijzondere positie inneemt in het stadsbeeld. Daarnaast is het gebied 'Rosmalen-Zuid' onderverdeeld in een aantal bebouwingstypen. Voor elk bebouwingstype zijn vervolgens welstandscriteria opgenomen.

Voor het merendeel van Maliskamp is een regulier welstandsniveau van toepassing. Het beleid hierbij is gericht op handhaving van de basiskwaliteiten van de wijk. Voor het gebied grenzend aan de Lijsterbeslaan, Milla de Kampenstraat, Maliskampsestraat en Graafsebaan geldt een bijzonder welstandsniveau. Dit regime dient ter bescherming van de herkenbaarheid van de historische structuur en het daarmee gepaard gaande karakter van de bebouwing.



Afbeelding 3.3: Welstandsniveaus Maliskamp

Met de twee genoemde beleidsstukken, het bestemmingsplan en de welstandsnota, wordt zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader. Nieuwe (bouwvergunningplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota te worden getoetst.

3.3.6 Waterplan

Het doel van het waterplan 's-Hertogenbosch (13 november 2001) is het bereiken van een veilig en een duurzaam watersysteem in 's-Hertogenbosch, waarbij zo goed mogelijk aan de wensen van alle belanghebbenden tegemoet wordt gekomen.

Het waterplan 's-Hertogenbosch bestaat uit drie delen:

- Het beleidsplan, waarin de gemeenschappelijke visie, uitgangspunten en gewenste ontwikkelingen op hoofdlijnen zijn beschreven;

- Het projectenprogramma: een gebiedsgerichte programmering van activiteiten die nodig zijn om de gestelde ambities te kunnen verwezenlijken;
- Bijlagen, met een 9-tal thema-kaarten inzake de 'natuurlijke onderlegger' (bodem en waterhuishouding), de functies en het bodemgebruik, als ook een beschrijving van de waterketen.

In hoofdstuk 7 'Waterparagraaf' worden de belangrijkste beleidsuitgangspunten voor het plangebied Maliskamp genoemd. Ook wordt hier ingegaan op de wijze waarop met water wordt omgegaan op de ontwikkelingslocaties.

3.3.7 Nota Wonen 2007

Het woonbeleid van de gemeente 's-Hertogenbosch is vastgelegd in de Nota Wonen 2007. Een van de doelstellingen van dit woonbeleid is om de inwoners van de gemeente voldoende keuzemogelijkheden te bieden in de vorm van een gedifferentieerd woningaanbod met een eigen identiteit en karakter. Zowel in bestaande als in nieuwe wijken moeten mensen kunnen kiezen uit verschillende prijs- en kwaliteitsniveaus en verschillende woningtypen. Nieuwbouw, maar ook verbouw en herbouw kunnen worden ingezet om dit doel te bereiken. Bij nieuwbouw in bestaande buurten dient dan 'aanvullend' te worden gebouwd; nieuwbouw moet niet leiden tot meer van hetzelfde, maar juist tot een verbreding van het bestaande woningaanbod.

In Maliskamp zijn nauwelijks meer nieuwe woningbouwlocaties aanwezig, reden om zorgvuldig om te gaan met de vrijkomende locaties. Omdat gezien de bevolkingssamenstelling in deze buurt sprake is van een beginnende vergrijzing, is het ook van belang om in deze buurt bijzondere aandacht te besteden aan de huisvestingsmogelijkheden voor jongeren die in Maliskamp wonen. Jongeren moeten de kans krijgen om ook in Maliskamp te kunnen blijven wonen. Op deze manier kan er meer evenwicht in de bevolkingssamenstelling gaan ontstaan.

De bestaande woningen zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd. In het bestemmingsplan zijn door middel van wijzigingsbevoegdheden verschillende herontwikkelingen opgenomen. Hier kan (onder voorwaarden) een nieuwe woonbestemming worden gerealiseerd.

3.3.8 Nota detailhandel

De Nota detailhandel 's-Hertogenbosch 2006-2010 is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 februari 2006. Hierin wordt de gemeentelijke visie op detailhandel weergegeven. Doel van het detailhandelsbeleid is randvoorwaarden te creëren voor behoud en versterking van de Bossche winkelstructuur. Uitgangspunten van het detailhandelsbeleid zijn:

- De fijnmazige Bossche winkelstructuur voor dagelijkse artikelen wordt gehandhaafd: stadsdeel- en wijkwinkelcentra, buurtwinkelgebieden;
- 's-Hertogenbosch biedt geen ruimte aan megasupermarkten buiten de stadsdeel- en wijkwinkelcentra;
- Uitgangspunt van het Bossche detailhandelsbeleid is het drieslagmodel (1. centra voor boodschappen doen, 2. centra voor recreatief winkelen, 3. centra voor doelgerichte aankopen), met dien verstande dat voor vestiging van grootschalige non food winkelformules - die voornamelijk niet volumineuze artikelen verkopen - het primaat ligt bij de binnenstad, conform de Ontwikkelingsvisie Stadscentrum. Zijn daar redelijkerwijs onvoldoende mogelijkheden dan kan vestiging in of aansluitend aan een themawinkelgebied overwogen worden, waarbij aangetoond moet worden dat dit geen afbreuk doet aan het functioneren van de binnenstad;
- Gestreefd wordt naar clustering van winkels in winkelconcentraties: geen solitaire vestiging, geen toename verspreide bewinkeling.

In deze nota worden geen ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel in Maliskamp voorgestaan. De bestaande detailhandel is positief bestemd in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt geen rechtstreekse vestigingsmogelijkheden voor nieuwe detailhandelsbedrijven.

3.3.9 Beleidsplan Horeca

In het beleidsplan Horeca is aangegeven dat de mogelijkheden voor uitbreiding van het horeca-aanbod in de wijken buiten de binnenstad beperkt zijn. De bestaande horecabedrijven moeten in staat worden geacht aan de potentiële vraag te kunnen voldoen. Voor Maliskamp zal daardoor een consolidatiebeleid worden gevoerd. Er worden geen vestigingsmogelijkheden voor nieuwe horecabedrijven geboden.

Alle horecavestigingen zijn in het bestemmingsplan 'Maliskamp' als zodanig bestemd. In de regels worden geen nieuwe horecavestigingen toegelaten.

3.3.10 Bedrijvenbeleid

Het bedrijvenbeleid van de gemeente 's-Hertogenbosch is vastgelegd in de nota "Ruimte voor bedrijven", bedrijventerreinvisie 2005-2015. Prioriteit heeft het beter laten functioneren van bestaande bedrijventerreinen, daarnaast zullen de inbreidingslocaties in de stad maximaal worden benut. In de nota is voorts verwoord dat verdere 'stapeling' van kwaliteitseisen op bedrijventerreinen niet gewenst is, de gemeente wil overregulering voorkomen. Toekomstige bestemmingsplannen voor bedrijvenlocaties zullen een globaler karakter krijgen.

Voor dit bestemmingsplan heeft dat tot gevolg dat het Businesspark Maliskamp niet als bedrijventerrein als zodanig is opgenomen, maar een gemengde bestemming heeft gekregen.

3.3.11 Kantorenvisie 2004-2015

In de kantorenvisie "Ruimte voor kantoren 2004 - 2015" wordt een visie gegeven op de Bossche kantorenmarkt in de periode 2004 - 2015. Hierin wordt er nadrukkelijk voor gekozen de grootschalige kantoren te concentreren op de kantorenlocaties Het Paleiskwartier, Station Oost en Avenue2 en de kleinschalige kantoren langs de stedelijke verbindingssassen. Daarnaast is er ruimte voor initiatieven voor kleinschalige kantoren in de Binnenstad (GZG-terrein), de Kom Rosmalen, Willemspoort en De Groote Wielen. Bij vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB-terreinen) is het mogelijk om, na afweging van de in de wijk gewenste voorzieningen, kleinschalige kantoren te realiseren.

In de visie is verwoord dat bestemmingsplannen regelen waar welke bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden. Daarbij wordt ook gelet op het segmenteringsbeleid, het locatie- en mobiliteitsbeleid en het milieubeleid. Grootschalige, arbeidsintensieve en publieksaantrekkelijke activiteiten worden bij voorkeur gesitueerd op knooppunten van openbaar vervoer. Als gevolg van dit beleid is er een scherpe scheiding ontstaan tussen bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelcentra. Dit heeft alles te maken met efficiënt ruimtegebruik.

In het plangebied bevinden zich kantoren op het Businesspark Maliskamp. De functies op dit terrein zijn ondergebracht onder de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming behoort de vestiging van een kantoorfunctie tot de mogelijkheden.

3.3.12 's-Hertogenbosch bereikbaar

In 1997 is besloten het verkeers- en vervoerbeleid te actualiseren. De resultaten van deze actualisering zijn opgenomen in het rapport 's-Hertogenbosch bereikbaar (mei 2000). Van direct of indirect belang voor het plangebied zijn de volgende aandachtspunten:

- Hoge uitgesproken ambities voor verkeersveiligheid, zoals opgenomen in het Verkeersveiligheidsplan 1997, worden waargemaakt door een actieve vertaling naar maatregelen;
- Veel aandacht voor langzaam verkeer waar het gaat om veiligheid, comfort, voorrang op hoofdroutes en stallingsmogelijkheden bij voorzieningen;
- De voetganger staat centraal bij het ontwerp van de openbare ruimte;
- Grootschalige investeringen in verkeersinfrastructuur;
- In het kader van het mobiliteitsbeleid: het juiste bedrijf op de juiste plaats.

Tot 2010 wordt gestreefd naar een groei van het gebruik van het openbaar vervoer en de fiets, en een daling van het autogebruik. Dit zal moeten leiden tot een daling van het aantal verkeersslachtoffers en verbetering van de totale situatie met betrekking tot geluidhinder en luchtverontreiniging.

Als concrete maatregel voor het plangebied is geheel Maliskamp in 2000 ingericht als 30 km-gebied.

De bestaande verkeersvoorzieningen hebben in het bestemmingsplan 'Maliskamp' een verkeersbestemming gekregen. De verkeersbestemming heeft ruime regels, waardoor niet al te grootschalige herinrichting van wegen in de toekomst mogelijk wordt gemaakt.

3.3.13 Nota parkeren

Voor ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening heeft de gemeente 's-Hertogenbosch een eigen parkeernormenbeleid vastgesteld. Dit beleid is vastgelegd in de nota 'Parkeernormen (vastgesteld: 9 december 2003). De nota geeft aan hoeveel parkeerplaatsen per functie en per stadsdeel gerealiseerd dienen te worden bij nieuwbouw.

In het bestemmingsplan 'Maliskamp' is het beleid uit de Nota Parkeernormen niet direct vertaald. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt echter het beleid met betrekking tot parkeernormen gehanteerd.

3.3.14 Nota Hoogbouw

De Nota Hoogbouw vormt een onderlegger voor hoogbouwinitiatieven. De nota is één van de bouwstenen bij de planologische planvorming. In de nota is de bestaande hoogbouw in 's-Hertogenbosch geïnventariseerd. Daarnaast zijn zones (knopen, vlakken, lange lijnen, landmarks en punten) aangewezen waar mogelijk ruimte is voor hoogbouw. Ruimtelijk onderzoek zal vervolgens moeten uitwijzen of hoogbouw ter plekke inpasbaar is.

In het plangebied Maliskamp zijn geen gebouwen aanwezig die onder de categorie "hoogbouw" vallen (hoger dan 25 meter). Ook is er geen sprake van hoogbouwinitiatieven.

Het bestemmingsplan voorziet dan ook niet in de mogelijkheid om in het plangebied hoogbouw te realiseren.

3.3.15 Prostitutiebeleid

In het nieuwe hoofdstuk 3 van de Algemene Plaatselijke Verordening is het gemeentelijk prostitutiebeleid verwoord, voor zover dat in het kader van de APV van toepassing is. Uitgangspunt van dit beleid is een acceptabel evenwicht tussen de vraag naar en aanbod van seksinrichtingen en de maatschappelijke acceptatie van de aanwezigheid van een dergelijk bedrijf in een woonomgeving. Op grond van bovenstaand beleid en gelet op het specifieke karakter van Maliskamp is de vestiging van een seksinrichting niet gewenst.

In de regels van het bestemmingsplan 'Maliskamp' is de vestiging van een seksinrichting uitgesloten.

3.3.16 Antenne-installaties

Begin 2000 is er door de gemeente 's-Hertogenbosch de Beleidsnotitie GSM antennemasten opgesteld. In deze notitie wordt beargumenteerd dat plaatsing van antenne-installaties bouwvergunningplichtig is. De notitie dient als beleidskader voor de beoordeling van bouwaanvragen. Dit beleid is vertaald in het voorliggende bestemmingsplan.

In de regels is een algemene ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van GSM/antenneinstallaties tot een maximale hoogte van 40 meter, waarbij het gemeentelijk beleid richtinggevend is voor de toelaatbaarheid van GSM/antenne-installaties op de locatie waarvoor het verzoek is ingediend.

3.3.17 Nota Spelen

De Nota Spelen (vastgesteld op 24 januari 2004) biedt het beleidskader voor buiten spelen in de gemeente 's-Hertogenbosch op de daarvoor formeel bestemde plekken in de openbare ruimte. Per wijk is/wordt hiervoor een wijkspeelplan opgesteld, dat inzicht geeft in de verschillende speelplekken die in een wijk voor de verschillende leeftijdsgroepen gerealiseerd moeten worden. Daarbij wordt o.a. rekening gehouden met bevolkingssamenstelling naar leeftijd en met de reeds aanwezige speelplekken in de wijk. Voor het plangebied Maliskamp is het wijkspeelplan 'Rosmalen-Zuid' van toepassing.

Kenmerkend voor Maliskamp is het groene karakter en de bosrijke omgeving. In Maliskamp zijn, met uitzondering van een jeu de boules baan, geen speelvoorzieningen in de openbare ruimte voor kinderen en jongeren. Ook ontbreekt het in Maliskamp aan een grote openbare ruimte, zoals een plein of een park, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Van het totaal aantal inwoners is krap 19% van de leeftijd 0-19 jaar. Mogelijkheden voor spelen bevinden zich op dit moment vooral in semi-openbare ruimtes, zoals de speeltuin achter het buurthuis en de speelvoorziening bij de basisschool.

Het wijkspeelplan adviseert voor Maliskamp naast de bestaande semi-openbare voorzieningen een viertal nieuwe speelplekken voor 0-6 jaar, waarvan 1 aanvullend voor 6-12 jaar en een voorziening voor jongeren. De beoogde speelvoorzieningen liggen in vergelijking tot andere wijken in 's-Hertogenbosch niet optimaal verspreid, omdat er niet voldoende openbare ruimte beschikbaar is.

Realisatie van nieuwe speelvoorzieningen voor 0-6 jarigen heeft in Maliskamp geen prioriteit omdat het percentage kinderen van deze leeftijdsgroep relatief laag is. Verbetering van voorzieningen voor kinderen vanaf 6 jaar en voor jongeren is wenselijk.

In het bestemmingsplan 'Maliskamp' is het beleid uit de Nota Spelen en de bijbehorende wijkspeelplannen direct vertaald. De plaatsen waar bestaande speelplekken zich bevinden of nieuwe speelplekken zijn gepland, zijn zodanig bestemd, dat de bestaande speelplekken (indien gewenst) gehandhaafd kunnen worden en nieuwe speelplekken daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd.

3.3.18 Nota Grondbeleid 2005

In de Nota Grondbeleid 2005 (februari 2005) stelt de gemeenteraad primair de kaders vast voor het door het college te voeren grondbeleid. Grondbeleid wordt door de gemeente 's-Hertogenbosch gezien als het beleid dat, ten behoeve van de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van ruimtelijke ordening, streeft naar het creëren van ruimte voor wonen, werken, winkelen en recreëren in zowel uitleggebieden als bestaand stedelijk gebied, door het oppakken of ondersteunen van concrete ontwikkelinitiatieven.

In de Nota Grondbeleid zijn vastgelegd: de kaders voor actief en passief grondbeleid, het prijsbeleid, de financiële grondslagen, het risicomanagement en de mate waarin voorzieningen worden opgenomen in de grondexploitatie.

Het door de Raad vast te stellen bestemmingsplan voor een gebied bepaalt specifiek wat de kaders zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied zelf. Bij de besluitvorming over een bestemmingsplan maakt de Raad een afweging tussen alle gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van het gebied en het beoogde financiële resultaat. De keuze van de vorm van grondbeleid (actief, passief, PPS of bouwclaimmodel) wordt in het hoofdstuk 'economische uitvoerbaarheid' vastgelegd.

In de toelichting van het bestemmingsplan Maliskamp is in hoofdstuk 9 aandacht besteed aan de economische uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt met name ingegaan op de ontwikkelingslocaties binnen het plangebied.

3.4 Erfdienstbaarheid (EDBH)- katholieke signatuur

In 1934 is er een erfdienstbaarheid gevestigd op een stuk grond in Maliskamp. De gedachte achter de erfdienstbaarheid was destijds voor een belangrijk deel gericht op het bevorderen van huizenbouw rondom de kerk. Hierdoor kon een gemeenschap ontstaan. Bij de erfdienstbaarheid is onderscheid gemaakt in een lijdend erf en een heersend erf. De eigenaren van de heersende erven zijn gezamenlijk rechthebbende op een gemeenschappelijk recht van erfdienstbaarheid dat rust op het lijdend erf. Op het lijdend erf mogen enkel gebouwen worden opgericht met een katholieke signatuur. Het gaat daarbij om een katholieke kerk met daarbij behorende sacristie en pastorie, scholen, patronaten, parochiehuizen, kerkhoven, klooster en kosterwoning, alles met daarbij behorende gebouwen en andere daarbij behorende opstallen. Verandering van bebouwing op het lijdend erf of het oprichten van gebouwen die niks met de katholieke signatuur van doen hebben is enkel mogelijk als de eigenaren van de heersende erven hiermee instemmen.

Naast kerken kunnen een groot aantal andere gebouwen van katholieke signatuur zijn, voornamelijk kloosters,

vaak in combinatie met scholen, internaten, dan wel zorginstellingen, zoals een klooster en bejaardenzorgcomplex met een kapel. Het gaat hier om een breed scala van katholieke activiteiten en/of activiteiten door katholieken, variërend van politiek tot sport, van stands- en vakorganisaties tot onderwijs, van jeugdzorg tot zieken- en gezondheidszorg. De leerlingen van de school hoeven niet van katholieke signatuur te zijn, zij dienen echter wel de grondslag van de school te onderschrijven. Aan de ouders/verzorgers van aspirant-leerlingen die zich aanmelden bij de school wordt dan ook gevraagd of zij de identiteit en visie van de school onderschrijven en respecteren.

Hoofdstuk 4 Planuitgangspunten en planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een concrete uitwerking en beschrijving gegeven van de uitgangspunten en de ontwikkelingslocaties binnen het plangebied.

Zoals in de inleiding is omschreven heeft het bestemmingsplan 'Maliskamp' enerzijds een beheerskarakter, maar anderzijds biedt het plan ook mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast heeft dit bestemmingsplan tot doel om de karakteristiek van deze bijzondere wijk met zijn bosrijke karakter voor de langere termijn te waarborgen. In het Uitwerkingsplan Stedelijke Regio Waalboss is Maliskamp, als onderdeel van de gemeente 's-Hertogenbosch, aangemerkt als stedelijke regio met de nadruk op beheer en intensivering. Dit biedt ontwikkelingsperspectief. De bestaande maat en schaal en het karakter van deze groene wijk dient daarbij behouden te blijven.

4.1 Ruimtelijke en functionele uitgangspunten

De uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief en het beheer zijn de volgende:

Hoofdstructuur

- de ruimtelijke ontwikkeling moet gericht zijn op het behoud en versterking van de historisch gegroeide structuur van de relatief jonge buurt, in dit geval de driehoekige vorm, opgespannen tussen het oude lint van de Maliskampsestraat in het westen, de Graafsebaan in het noorden en de bosrand in het westen;
- het behoud van Maliskamp als groene entiteit zorgvuldig ingebed temidden van aanwezige hakhoutwallen, bosranden en boskavels.

Cultuurhistorische waarden

- behoud van de wijk in de huidige verschijningsvorm;
- behoud van historisch waardevolle panden en hun samenhang;
- behoud van cultuurhistorische elementen, structuur en opbouw;
- behoud van de bosachtige omgeving van het oostelijke gedeelte van de wijk.

Bebouwing

- behoud van de aanwezige bebouwingsstructuur en –karakteristiek;
- bijzonder is de kleine schaal: ondanks enige projectmatige ontwikkelingen is er sprake van een zekere mate van individualiteit;
- wonen in het bos met grote voortuinen en een groene inpassing.

Groen

- behoud van het aanwezige groen in de wijk: de aanwezigheid van de naaldbomen als uitlopers van de stuifduinen zijn zeer herkenbaar aanwezig en bepalen het groene karakter van Maliskamp;
- behoud van het gesloten karakter ten oosten van Maliskamp;
- behoud van het kampenlandschap ten zuid-westen van Maliskamp;
- het behoud van de sportvelden met houtwallen.

Verkeers- en verblijfsruimten

- behoud van de aanwezige profielen bestaande uit groene bermen met bomen die een bijdrage leveren aan het groene en dorpse karakter;
- behoud van de centrale groenzone aan de Milla de Kampenstraat als groene boulevardachtige structuur kenmerkend voor stedenbouwkundige ontwerpen in de periode van de wederopbouw.

Functies

- functioneel blijft de buurt Maliskamp een enigszins solitaire wijk binnen Rosmalen, met beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor woningbouw. De omvang van de woningbouw is niet taakstellend, maar blijft beperkt tot inbreidingen die passen binnen de bestaande structuur;

- behoud van de menging van functies;
- behoud van de bestaande voorzieningen (onderwijs, detailhandel en sport). Beleidsmatig wordt uitbreiding ervan niet noodzakelijk geacht.

4.2 Ontwikkelingslocaties

In aansluiting op de meer abstract geformuleerde planuitgangspunten wordt in deze paragraaf een concrete uitwerking en beschrijving gegeven van de ontwikkelingslocaties binnen het plangebied. Voornamelijk is dit van belang voor het inzichtelijk maken van nieuwe ontwikkelingen. In het plangebied zijn de volgende ontwikkelingen voorzien:

1. Eikenburglaan 3 t/m 11: herontwikkeling Businesspark Maliskamp;
2. Maliskampsestraat 84: uitbreiding landgoed.



Afbeelding 4.1: Ontwikkelingslocaties

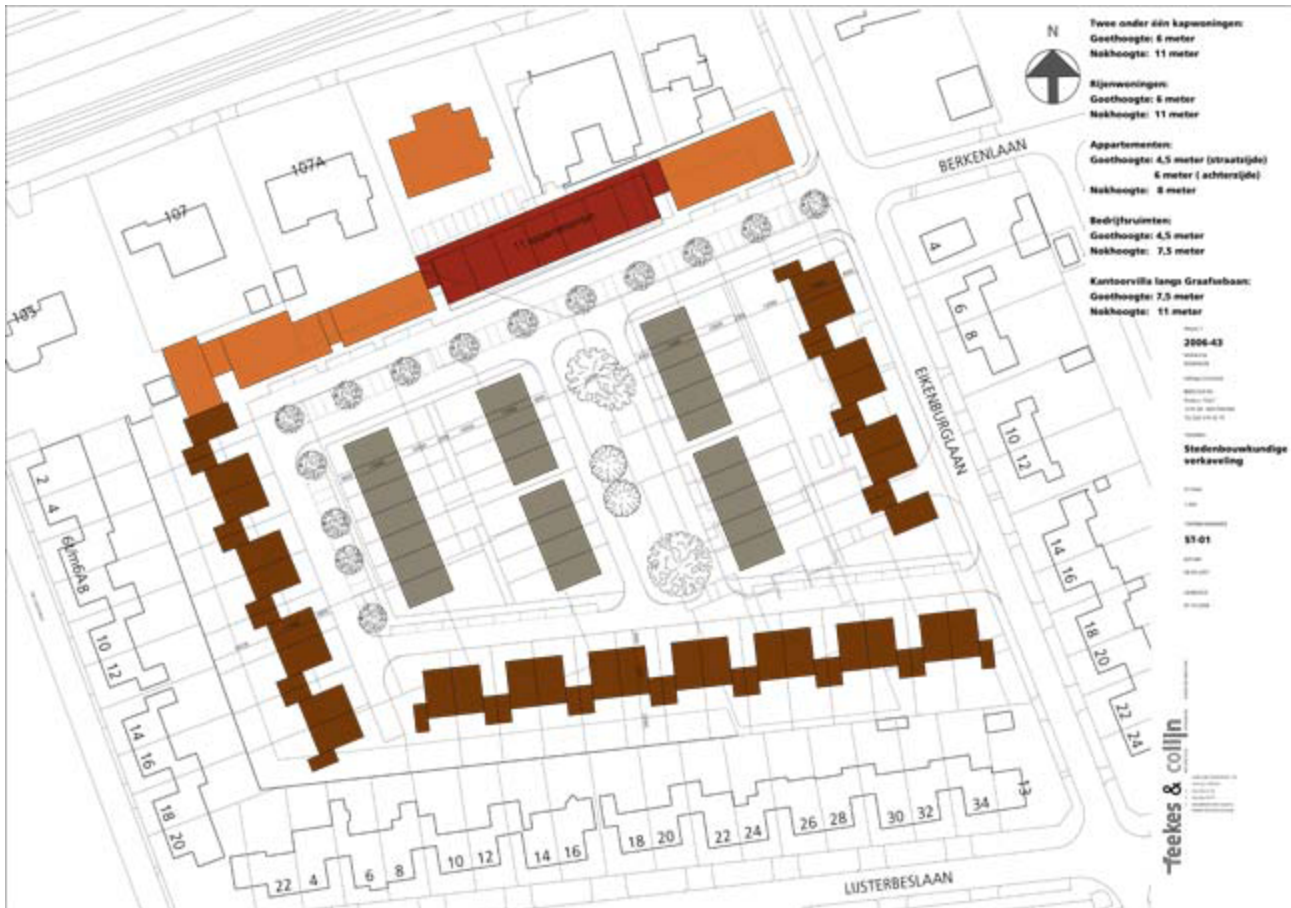
4.3 Herontwikkeling Businesspark Maliskamp

Het gaat om de ontwikkeling van het bedrijventerrein aan de Eikenburglaan: Businesspark Maliskamp. Omdat het businesspark temidden van de woonomgeving is gelegen en omdat bedrijvigheid door haar aard en uitstraling minder passend is binnen de woonomgeving wordt er naar gestreefd om het terrein om te vormen naar woningbouw. Voor het betreffende businesspark is in dit bestemmingsplan dan ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid betreft het gehele businesspark met uitzondering van de bedrijvigheid aan de Graafsebaan.

Het ontwikkelingsgebied wordt omgezet naar woningbouw en eventueel kleinschalige bedrijvigheid. Het gaat

daarbij om grondgebonden woningen. Aan de noordrand van het ontwikkelingsgebied zijn gestapelde woningen of bedrijfsgebouwen mogelijk. Deze bebouwing dient als buffer van de milieutechnische contouren, voornamelijk ter afscherming van het geluid afkomstig van de A59.

Transformatie van het Businesspark Maliskamp naar woon-werkgebied is mogelijk mits het gehele terrein voor ontwikkeling wordt meegenomen. Het plangebied bestaat uit drie kavels, kadastraal bekend Rosmalen, sectie D, nummers 1800, 2391 en 2631. Ontwikkeling van circa 65 woningen en kleinschalige bedrijvigheid is hier mogelijk. In de bijlagen is een plattegrond opgenomen van hoe het ontwikkelingsgebied er mogelijk uit kan komen te zien.



Afbeelding 4.2: Mogelijke uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid

Ruimtelijke aspecten

Transformatie van het plangebied moet ruimtelijk aan de volgende aspecten voldoen:

- Gezien de schaal van de omgeving en de schaal van de totale buurt Maliskamp wordt nadrukkelijk uitgegaan van een laagbouwmilieu met grondgebonden woningen. Vanuit de woningbouwdifferentiatie en de geluidsnormen is aan de noordelijke rand van het gebied een zeer beperkte stapeling voorstelbaar;
- Er worden ca. 25 rijwoningen en ca. 30 twee-aaneengebouwde woningen gerealiseerd;
- Aan de noordrand van het gebied kunnen gestapelde woningen en/of nieuwe bedrijfsruimten worden gerealiseerd;
- De goothoogte voor grondgebonden woningen bedraagt maximaal 6 meter en de hoogte van de kap bedraagt maximaal 5 meter. Er is sprake van een kap met een helling tussen de 40 en 60 graden;
- De goothoogte voor gestapelde woningen bedraagt maximaal 6 meter en de nokhoogte maximaal 8 meter.
- De nieuwe bedrijfsruimten hebben een goothoogte van maximaal 4,5 meter en een nokhoogte van maximaal 7,5 meter;

- De nieuwe kantoorvilla heeft een goothoogte van maximaal 7,5 meter en een goothoogte van maximaal 11 meter;
- Gezien de traditie van de omgeving wordt uitgegaan van baksteen architectuur. Hierbij heeft traditionele ingetogen bouw (eenvoudig doch functioneel), zoals dat herkenbaar is in Maliskamp, de voorkeur. (In de bijlagen zijn richtinggevende referentiebeelden opgenomen).



Afbeelding 4.3: Richtinggevende referentiebeelden

Beleidsmatige aspecten

Vanuit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Gemeentelijk woningbouwbeleid: woningdifferentiatie 30% sociaal / 30% middelduur / 40% duur;
- Inventarisatie van eventueel aanwezige waardevolle bomen aanwezig op het terrein en aan de rand van het plangebied, het betreft hier volgens de APV een aangewezen gebied;
- Inventarisatie van de aanwezigheid van eventueel structureel groen aangewezen door de gemeente;
- Inventarisatie van de archeologische verwachtingen;
- Functies voor de herontwikkeling: wonen, aan huis verbonden beroepen, lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2, geen detailhandel);
- Parkeernorm bij woningen 1,6 parkeerplaats per woning en 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers;
- Parkeernorm bij bedrijven: 1,6 parkeerplaats per 100 m² bvo.

Milieu aspecten

Het plan om het businesspark Maliskamp te herontwikkelen moet voldoen aan de volgende milieutechnische randvoorwaarden:

- de eerste lijn bebouwing gemeten vanuit de A59 dient ter afscherming van het achterliggende woongebied, voornamelijk voor geluid.
- aan de zijde van de A59 is sprake van een forse geluidsbelasting, maatregelen aan de bebouwing zijn

- noodzakelijk voor woningbouw en bedrijfsfuncties.
- vanuit de wateropgave 10% open water berging (hydrologisch neutraal bouwen).

4.4 Uitbreiding landgoed

Vanuit historisch perspectief heeft het landgoed Eikenburg voor de ontwikkeling van Maliskamp een belangrijke functie vervuld. Om het landgoed nieuw leven in te blazen heeft de eigenaar het plan opgevat om naast de bestaande woonboerderij de villa die hier vroeger heeft gestaan weer op te bouwen. Deze villa is in de jaren '60 gesloopt. Uitgangspunt bij deze ontwikkeling is dat de villa gebouwd moet worden naar het ontwerp van de voormalige villa en op dezelfde locatie.

Op het landgoed zullen meerdere wooneenheden worden gebouwd. In de nieuw te bouwen villa komen maximaal drie wooneenheden. De bestaande woonboerderij kan worden gesplitst in twee wooneenheden en de bestaande schuur mag ook bewoond gaan worden.

Op de locatie zal een landgoedachtige ontwikkeling tot stand gebracht worden, waarbij de oorspronkelijke padenstructuur via het bos van Maliskamp en gericht op dit landgoed als structuur hersteld zal worden. Het betreft hier dan een openbare route. De tuin kan ingericht worden als boerentuin en het nieuwe pad zal onderdeel vormen van een grotere padenstructuur.

Bij de ontwikkeling van het landgoed moet rekening gehouden worden met de huidige kwaliteit en waarde van de bestaande bebouwing en omgeving.

4.5 Overige ontwikkelingen

4.5.1 Herbestemming Bernadettekerk

De Bernadettekerk in Maliskamp is in 2000 aan de eredienst onttrokken. De kerk is aangewezen als gemeentelijk monument. Om de kerk in stand te kunnen houden moet een nieuwe bestemming voor de kerk worden gevonden. Bij de herbestemming van de kerk moet rekening gehouden worden met de op het gebied rustende erfdienstbaarheid.

Tijdens de totstandkoming van dit bestemmingsplan is gebleken dat nog niet voldoende duidelijkheid bestaat over een nieuwe bestemming van de kerk om dit op te kunnen nemen in dit plan. De herbestemming van de kerk zal in een later stadium plaatsvinden. Hiervoor zal te zijner tijd een aparte ruimtelijke procedure worden gevolgd.

4.5.2 Herontwikkeling basisschool 'De Masten'

Met een leeftijdsduur van bijna 40 jaar is basisschool 'De Masten' aan een grondige renovatie toe. Het bestaande naoorlogse schoolgebouw is niet langer toegesneden op het huidige leerlingenaantal en de hedendaagse onderwijskundige behoeften. Het gebouw is bovendien bouwkundig in verouderde staat.

De ervaring leert dat de kosten van een dergelijke renovatie en functionele aanpassingen bijna overeenkomen met de kosten voor volledige nieuwbouw. Omdat ondanks renovatie en aanpassingen nog steeds geen sprake is van een honderd procent optimaal gebouw in technisch en functionele zin heeft nieuwbouw een sterke voorkeur.

Bij een keuze voor nieuwbouw ligt combinatie met andere maatschappelijke voorzieningen in Maliskamp voor de hand om zodoende voordelen te behalen in ruimtegebruik, beheer en exploitatie en bouwkosten. In het nieuwe complex komt de basisschool, een peuterspeelzaal, een kinderdagcentrum voor geestelijk en/of lichamelijk gehandicapte jonge kinderen en het wijkcentrum. Er kan gesproken worden van een Brede School.

4.5.3 Sportpark Maliskamp

Op het sportpark Maliskamp, gelegen aan de Jos de Letterlaan, worden in sportverband verscheidene sporten beoefend. Er zijn (vanuit de afdeling Sport en Recreatie) geen plannen om in Maliskamp een overdekte sportaccommodatie te realiseren.

Hockey

De hockeyvereniging krijgt, op basis van de ledenontwikkeling, een uitbreiding van het complex met een derde kunstgrasveld. De overige, voormalige natuurgrasvelden zijn onderverhuurd aan de Golfvereniging Rosmalen.

Golf

Golfclub Rosmalen maakt gebruik van de voormalige natuurgras hockeyvelden en andere vrije percelen op het sportpark. Er zijn plannen om binnen het landgoed Coudewater faciliteiten voor golf te realiseren. Hier zal de golfvereniging Rosmalen gebruik van gaan maken.

Tennis

De tennisvereniging Maliskamp beschikt over een tennispark bestaande uit 8 tennisbanen met een eigen tennispaviljoen. Er zijn geen signalen dat deze tennisvereniging binnen afzienbare tijd uitbreiding wenst van het aantal banen.

Voetbal

Er is op dit moment geen directe aanleiding tot uitbreiding van het voetbalcomplex van de v.v. Maliskamp. Bij een noodzakelijke uitbreiding van speelcapaciteit van het huidige voetbalcomplex zal deze gezocht worden in de aanleg van kunstgrasvoetbalvelden.

Bereikbaarheid van de sportaccommodatie

De afdeling Sport en Recreatie gaat aandacht besteden aan de bereikbaarheid en de parkeercapaciteit op het sportpark. In de afgelopen jaren is de parkeercapaciteit door herinrichting van het bestaande terrein beperkt uitgebreid. Dit blijkt echter nog niet voldoende te zijn. Er wordt door bezoekers van het sportpark langs de Jos de Letterlaan geparkeerd. Dit levert echter (verkeers)onveilige situaties op. Bekeken wordt wat de mogelijkheden zijn voor het toevoegen van parkeerplekken op het sportpark.

Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuaspecten aan de orde gesteld. Hierbij komen aan de orde bodem, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteitseisen en overige hinder en risico's.

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien de beleidsvelden naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Het is daarnaast van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals wonen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

In het bestemmingsplan zijn enkele locaties/gebieden waar mogelijk nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. In deze paragraaf wordt vooral naar deze locaties gekeken. Voor het resterende deel van het plangebied is sprake van een conserverend bestemmingsplan. In het kader van de milieu-aspecten is voornamelijk gekeken naar de herontwikkeling van het Businesspark Maliskamp.

5.1 Bodem

Historie

Maliskamp is gelegen in een voormalig poldergebied. Geologisch behoren de gronden tot jongere holocene rivierafzettingen op Pleistoceen zand. Dit pleistocene zand wordt op geringe diepte waargenomen (tussen 40 cm en 120 cm diep). Bodemkundig noemen we de gronden kalkloze zandgronden.

Ze bestaan hoofdzakelijk uit:

- veldpodzolgronden met leemarm en zwak lemig fijn zand;
- beekeerdgronden met leemarm en zwak lemig fijn zand met Pleistoceen zand beginnend van 40 tot 120 cm diep;
- duinvaaggronden met leemarm en zwak lemig fijn zand;
- laarpodzolgronden met leemarm en zwak lemig fijn zand.

Uit de historische kaart van 1850 blijkt dat het verkavelingspatroon in het nu nog landelijke gebied vrijwel onveranderd is gebleven. Er is nog steeds sprake van blokverkaveling, vrijwel loodrecht op het oude wegenpatroon. Omstreeks de 17^e en de 18^e eeuw werd er in de buurt veel turf en leem gestoken en wel vooral uit moerassen en vennen.

Tot 1950 was er alleen bebouwing langs de Maliskampsestraat aanwezig. De maaiveldhoogte in 1964 ter plaatse van het poldergebied varieerde van 4.00 m + NAP tot 4.90 m + NAP. De maaiveldhoogte van het reeds in 1964 bebouwde gedeelte van Maliskamp varieerde van 5.10 m + NAP tot 6.10 m + NAP. Voor de aanvang van het woonrijp maken van Maliskamp waren de gronden grotendeels ingericht als naaldbossen met sporadische akkerbouw.

Het zuidoostelijke gedeelte van Maliskamp (De Eikenburg) werd omstreeks 1960 bebouwd. Er werd opgehoogd met zand dat per as werd aangevoerd vanaf de ontgronding de Oude Baan in Rosmalen. De huidige maaiveldhoogte in het bebouwde gedeelte van Maliskamp bedraagt gemiddeld 5.50 m + NAP.

Algemeen

Er hebben, voor zover bekend, in dit gebied geen c.q. nauwelijks bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Wel wordt in dit gebied op meerdere plaatsen een van nature aanwezig verhoogd zinkgehalte in het grondwater waargenomen. In het woongebied ten oosten van de Eikenburglaan is bij circa 30 woningen een ondergrondse tank in gebruik geweest die allen gesaneerd en of verwijderd zijn.

Businesspark Maliskamp

Voor zover bekend zijn op het Businesspark Maliskamp zes ondergrondse tanks huisbrandolie in gebruik geweest die gesaneerd en verwijderd zijn. Vanaf 1955 tot heden hebben op de locatie verscheidene potentieel bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden.

Op het oostelijk terreingedeelte is er een ernstig geval van bodemverontreiniging. Deze verontreiniging is onderzocht en afgeperkt. Het betreft bodemverontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten in de grond en het grondwater. Het huidige gebruik van de bodem of de mogelijke verspreiding van de verontreiniging leidt niet tot zodanige risico's voor mens, plant of dier dat spoedige sanering noodzakelijk is. Wel moet de fundering met folie ter plaatse van de Eikenburglaan 7F in tact worden gehouden. Iedere wijziging in het gebruik van de bodem anders dan bebouwing en verharding moet uiterlijk vier maanden voorafgaand aan de wijziging schriftelijk aan het college van burgemeester en wethouders worden gemeld.

Van het westelijk gedeelte van het Businesspark zijn geen specifieke bodemonderzoeksgegevens beschikbaar. Bij het inventariseren van historische verontreinigingen in dit gebied voor het landsdekkend beeld zijn geen bodembedreigende activiteiten naar voren gekomen. In geval van ontwikkelingen zal het gebruikelijke onderzoek plaats moeten vinden.

Wettelijke regelingen

Ingevolge de Woningwet en de Bouwverordening zal in het kader van de afgifte van een bouwvergunning een bodemtoets moeten plaatsvinden op basis van een actueel bodemonderzoek. Grondverzet en -afvoer zal overeenkomstig het gestelde in het Besluit Bodemkwaliteit moeten geschieden.

5.2 Flora en fauna

Herontwikkeling Businesspark Maliskamp

Het businesspark in Maliskamp kan worden herontwikkeld, waarbij woningen en kleinschalige bedrijvigheid kan terugkomen. Om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de groene structuur van de wijk zal ook hier een groen karakter gerealiseerd moeten worden. Dit betekent dat aangesloten moet worden bij de bomenrijke structuur van de Eikenburglaan, en geen afbreuk gedaan mag worden aan de groene structuur van de Graafsebaan (tussen bebouwing en geluidswal). In het terrein moet door middel van nieuwe bomenlanen, solitaire bomen en grasbermen aangesloten worden op de bestaande groenstructuren rondom het gebied. Waardevol bestaand groen in de vorm van bomen dient te worden behouden.

Uitbreiding landgoed

Om het landgoed nieuw leven in te blazen heeft de eigenaar het plan opgevat om naast de bestaande woonboerderij de villa die hier vroeger heeft gestaan weer op te bouwen. De uitbreiding zal zodanig moeten worden vormgegeven dat dit aansluit bij de kwaliteiten van deze locatie. Hierbij spelen zowel landschappelijke, cultuurhistorische als groene aspecten mee. De ligging van deze locatie is direct tegen een bosgebiedje aan. Dit bosgebiedje maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur en dient buiten deze ontwikkeling te worden gehouden. Op het terrein van deze locatie bevinden zich diverse waardevolle bomen. Deze structuur mag niet worden aangetast door de beoogde uitbreiding.

5.3 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants (artikel 1 Besluit externe veiligheid inrichtingen).

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

A59

Volgens de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen vindt over de A59 vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Tabel: Vervoer gevaarlijke stoffen: Hintham – Geffen (A59)

Categorie	Type gevaarlijke stof	Aantal tankwagens per jaar
LF1	Brandbare vloeistof	1.839
LF2	Zeer brandbare vloeistof	3.681
GF3	Brandbaar gas	1.632
LT2	Zeer toxische vloeistof	144

Bron: Rijkswaterstaat

Plaatsgebonden risico

De A59 heeft geen plaatsgebonden risico contour 10^{-6} zodat het plaatsgebonden risico geen beperkingen oplegt aan een mogelijke ontwikkelingen in het plangebied.

Groepsrisico

Conform de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen moet bij ontwikkelingen binnen 200 meter van route of tracé het groepsrisico beschouwd worden. In het bestemmingplan wordt voor een aantal locaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming wonen. De exacte invulling, vooral het aantal woningen, van de locaties is nog niet bekend. Deze informatie is nodig voor het verantwoorden van het groepsrisico. In de wijzigingsvoorwaarden zal opgenomen worden dat de gevolgen voor het groepsrisico berekend en bij toe- of afname verantwoord moet worden.

Bedrijven

In het plangebied bevinden zich diverse bedrijven. Er zijn geen bedrijven die vallen onder het Bevi.

Gastransportzone

Door de Maliskampsestraat loopt een gastransportleiding. Deze is aangegeven op de plankaart.

Volgens de circulaire 'Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen' is een minimale bebouwingsafstand van 14 meter vereist. De circulaire wordt op dit moment herzien. De in de circulaire opgenomen afstanden worden in de nieuwe regeling vervangen door een risicobeleid. In overleg met VROM is besloten eventuele nieuwe ontwikkelingen te toetsen aan dit risicobeleid, dat wil zeggen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De gasleiding binnen het plangebied heeft geen plaatsgebonden risicocontour buiten de leiding en levert dus geen rechtstreekse ruimtelijke beperkingen op. Het invloedsgebied van het groepsrisico ligt op maximaal 140 meter van de hartlijn van de leiding. Voor nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied dient de toename van het groepsrisico verantwoord te worden.

Binnen het invloedsgebied van de gasleiding is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen. Om deze reden is geen sprake van een wijziging van het groepsrisico en is verantwoording niet aan de orde. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Met betrekking tot de gasleiding is tot slot sprake van een belemmerde zone van 4 meter aan weerszijde van de leiding, gemeten vanaf de hartlijn van de leiding. Deze zone dient gevrijwaard te blijven van obstakels (dus geen gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en andere objecten die een belemmering opleveren voor de bereikbaarheid van de gasleiding). Deze zone is opgenomen op de plankaart en vertaald in de regels bij het bestemmingsplan.

5.4 Geluid

Volgens artikel 74.1 van de Wet geluidhinder (Wgh) heeft elke weg een geluidszone, tenzij de weg gelegen is binnen een woonerf (artikel 74.2.a Wgh) of tenzij voor die weg een maximum snelheid van 30 km/uur geldt (artikel 72.2.b Wgh). Een geluidszone is het gebied aan weerszijden van een weg waarbinnen, bij vaststelling van bestemmingsplannen, planherzieningen, aanleg of reconstructies van wegen, 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.

Rijksweg A59

De rijksweg A59 is een buitenstedelijke (autosnel)weg bestaande uit 4 rijstroken. De breedte van de geluidzone bedraagt 400 meter. Deze geluidzone is aangegeven op de plankaart. De hoofdrijbanen zijn ter hoogte van Maliskamp in een tunnelbak gelegen. De op- en afritten naar Maliskamp (afrit 49 Rosmalen-Oost) komen samen op de op het maaiveld gelegen rotonde. Er zijn diverse afscherpende voorzieningen getroffen (betonnen schermen evenwijdig aan de op- en afritten en plexiglasschermen tussen de op- en afrit en de hoofdrijbaan).

Bernadettestraat

De Bernadettestraat (gedeelte binnen de bebouwde kom) is aangegeven als 30-km/uur gebied. Voor dit gedeelte van de Bernadettestraat is geen akoestisch onderzoek nodig. De Bernadettestraat gelegen buiten de bebouwde kom betreft een buitenstedelijke weg met een geluidzone van 250 meter. De omgeving van de aansluiting van de Bernadettestraat op de rotonde geeft vanwege de nabijheid van de A59 hogere belastingen te zien.

In het bestemmingplan wordt voor een aantal locaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming wonen. Voor deze locaties is akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting ter plaatse van deze locatie.¹

Businesspark Maliskamp

Deze locatie ligt in de geluidszone van de rijksweg A59. Voor het gehele deelgebied wordt op de beoordeelde hoogten (1,5 meter, 4,5 meter en 7,5 meter) de voorkeursgrenswaarden en de maximaal te ontheffen waarde overschreden. Zonder het treffen van maatregelen is het realiseren van een nieuwe woonfunctie op deze locatie niet mogelijk. In het akoestisch onderzoek is voor de betreffende locatie een aantal oplossingsrichtingen aangedragen. Bij concrete plannen zal door middel van een nader akoestisch onderzoek beoordeeld moeten worden of een wijziging naar een woonbestemming mogelijk is.

5.5 Lucht

Vanaf 15 november 2007 is een wijziging van de 'Wet milieubeheer' (Stb. 2007, 434) in werking getreden welke gericht is op luchtkwaliteitseisen. De wijziging betreft met name hoofdstuk 5, titel 2 uit de 'Wet Milieubeheer' en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wetswijziging is de Nederlandse implementatie van EU-regelgeving ten aanzien van de luchtkwaliteit. In de voorschriften uit de bijlagen komen grenswaarden en plandrempels naar voren waaraan plannen getoetst moeten worden.

De grenswaarden die in het Wet milieubeheer zijn gesteld, zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Tabel: Toetsingskader op basis van de Wet milieubeheer

Stof	Grenswaarde	Toetsingsperiode
NO ₂	40 µg/m ³ (2010)	Jaargemiddelde
	200 µg/m ³ (2010)	uur-gemiddelden, mag maximaal 18x per kalenderjaar overschreden worden
CO	10.000 µg/m ³ (2010)	8 uur-gemiddelde
C ₆ H ₆ (benzeen)	5 µg/m ³ (2010)	Jaargemiddelde
SO ₂	125 µg/m ³ (2010)	24 uur-gemiddelden, mag maximaal 3x per kalenderjaar overschreden worden
Fijn stof (PM ₁₀)	40 µg/m ³ (2005)	Jaargemiddelde
	50 µg/m ³ (2005)	24 uur-gemiddelden, mag maximaal 35 maal per kalenderjaar overschreden worden.

In het bestemmingplan wordt voor een aantal locaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming wonen. Voor deze locaties is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit ter plaatste van deze locaties.² In het onderzoek is de luchtkwaliteit bepaald op basis van de heersende GCN-waarden, de bijdragen van het verkeer op de A59, de bijbehorende op- en afritten en het verkeer op de Bernadettestraat.

Uit de rekenresultaten valt af te leiden dat binnen het plangebied ten aanzien van PM₁₀ en NO₂ wordt voldaan voor de jaren 2008, 2010 en 2018. In 2010 valt het meest kritische deel van het plangebied (langs de A59) in een gebied waarvoor een jaargemiddelde concentratie NO₂ berekend wordt van 31-34 µg/m³ en een jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 25-28 µg/m³. Hiermee wordt voor beide stoffen ruimschoots voldaan aan de geldende grenswaarden. De concentraties ten aanzien van PM₁₀ en NO₂ nemen af bij een toenemende afstand tot de A59. De extra verkeersbelasting als gevolg van de mogelijke invulling van de deelgebieden zal naar verwachting geen overschrijding van de grenswaarden tot gevolg hebben.

5.6 Overige hinder en risico's

Agrarische bedrijven

Binnen het plangebied zijn onderstaande agrarische bedrijven gelegen.

Adres	Inrichting	Opmerkingen
Maliskampsestraat		
63a	Veehouderijen	Niet intensief

Veedijk		
1	Akkerbouwbedrijven	
2	Veehouderijen	Niet intensief
12	Veehouderijen	Niet intensief
20	Veehouderijen	Niet intensief
34	Akkerbouwbedrijven	
Vinkelsestraat		
6a	Veehouderijen	Niet intensief

Er zijn geen intensieve veehouderijen in of in de directe omgeving van het plangebied gelegen die een stankcirkel hebben.

Bedrijven binnen het plangebied

Binnen het plangebied zijn de volgende bedrijven en inrichtingen gelegen.

Adres	Inrichting	Opmerkingen
Bernadettestraat		
2	Buurt- en clubhuiswerk	Ons Trefpunt
Eikenburglaan (Businesspark Maliskamp)		
1	Reparatie/handel/service voor auto's	Autobedrijf Hegmans
7	Importeur	MS Kart
7a	Zakelijke dienstverlening	LPS Benelux B.V.
7b	Opslag	Hoffschlag Export Services
7c/e	Reparatie/handel/service voor auto's	Autobedrijf van Padua
7d	Zakelijke dienstverlening	Konecranes B.V.
7f	Groothandel/opslag	Evac Safety Products
9a/b/c	Verhuurbedrijven	Schellekens Events B.V.
11b	Kopieerinrichtingen	Nextprint
11c	Taxibedrijven	A2 Taxi B.V.
11e	Opslag	Hoffschlag Export Services
Graafsebaan		
81	Café/cafetaria	Cheers The Next
91	Reparatie/handel/service voor auto's	Carcenter Hifi Systems B.V.
95	Detailhandel	De bruidsmodezaak
97	Restaurant/grillroom	Stargrill
109	Leverancier	Wolf-Garten Nederland B.V.
111	Zakelijke dienstverlening	Vastned Industrial B.V.
Jos de Letterlaan		
6	Golfbanen	Golfclub Rosmalen
10	Plantsoenendiensten/hoveniersbedrijven	Weener Groep Unit Groen
12	Tennisverenigingen	Tennisvereniging Maliskamp
13	Veldsportcomplex	MHC Rosmalen
Lariksaan		
1	Voetbalverenigingen	RKVV Maliskamp
25	Rioolgemalen	
Maliskampsestraat		

Bedrijven buiten het plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen andere dan agrarische bedrijven gelegen (zie hiervoor).

Energie

Voor energie, als speerpunt van het gemeentelijk milieubeleid, wordt voor nieuwbouw van woningen uitgegaan van een energieverbruik dat tenminste 25% lager is dan bij het energieverbruik dat ontstaat bij toepassing van de wettelijke normen uit het Bouwbesluit op het moment van de bouwaanvraag. Voor wat betreft opwekking van duurzame energie wordt aangesloten bij het landelijk beleid. Dat wil zeggen opwekking van 5% van de energie door middel van duurzame bronnen in 2010 en 10% in 2020. Voorts wordt gestreefd naar toepassing van lage temperatuur verwarming.

Duurzaam bouwen

Naast energie en integraal waterbeheer (zie hiervoor) richten de speerpunten van 's-Hertogenbosch zich op de toepassing van duurzaam hout. Bij de ontwikkelingslocaties zal bij de medewerking van de gemeente verlangd worden dat uitsluitend FSC-hout wordt toegepast.

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

Het rijk heeft voor belangrijke ruimtelijke plannen de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld. Hierin wordt verwoord hoe er in het plan rekening wordt gehouden met het aspect water, mede in relatie tot het waterbeleid en de waterhuishouding.

Op 27 juni 2006 is het bestemmingsplan 'Maliskamp' besproken met het waterschap Aa en Maas ten behoeve van de watertoets. Hierna worden de diverse waterhuishoudkundige aspecten beschreven, die een rol spelen in het plangebied.

6.1 Waterhuishouding

Het plangebied ligt op de hoge zandgronden. De ontwatering vindt hier grotendeels plaats door infiltratie van regenwater in de bodem. Het stedelijk gebied is voorzien van een gemengd rioolstelsel waarin naast het huishoudelijk afvalwater ook afstromend regenwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering van het waterschap Aa en Maas.

De waterstand in de zuidelijk grenzende waterloop, genaamd de Groote Wetering, kan oplopen tot 5.00 m + NAP en hoger. Langs de dijk ligt een kwelsloot. Het streefpeil van de buurt bedraagt 3,60 m + NAP, in minder natte perioden 3,50 m + NAP en in natte perioden kan het peil in de waterlopen oplopen tot 3.80 m + NAP. Het waterpeil in de noordelijke bermsloot van de Groote Wetering wordt op peil gehouden door een stuw. De kruinhoogte van de dijken langs de Groote Wetering bedraagt 6,25 m + NAP.

In het gebied kan water ingelaten worden vanuit de Kleine Wetering. Langs het Torenstraatje bevindt zich het gemaal Kleine wetering. Het waterpeil in de Kleine wetering heeft een winterpeil van 3.40 m + NAP en een zomerpeil van 3.80 m + NAP. De stromingsrichting van het freatische grondwater is noordwestelijk gericht. De grondwaterstand in de buurt was in 1995 circa 1.35 m – maaiveld. Het gehele gebied valt voor het waterbeheer onder waterschap Aa en Maas.

6.2 Riolering

Het plangebied ligt op de hoge zandgrond. Dit vormt een goede uitgangssituatie voor infiltratie van hemelwater. Het rioolstelsel in Maliskamp is een gemengd stelsel.

Aan de Maliskampsestraat staat het rioolgemaal. Op het einde van de Kastanjestraat ligt de overstortput. In Maliskamp is een deel van de regenwaterriolering al afgekoppeld. Door deze afkoppeling is het ook niet meer nodig om het indertijd geplande bergbezinkbassin te bouwen. De overstortput werkt bijna niet meer, maar dient wel gehandhaafd te worden. Het afkoppelen zal ook de problemen met de belaste capaciteit van het transportriool van Rosmalen verminderen.

Bij de overstort bevindt zich een waterloop rondom de sportvelden. Uit oogpunt van modern waterbeheer is deze aan de krappe kant. In de toekomst zal deze waterloop, als de mogelijkheid zich voordoet, uitgediept moeten worden.

6.3 Waterbeleid

Het plangebied Maliskamp valt binnen het waterschap Aa en Maas. In het waterbeheerplan beschrijft het waterschap de hoofdlijnen voor het te voeren beleid voor de periode 2001-2004, en geeft tevens een doorkijk tot 2018. Van belang zijn de beleidsuitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water:

1. *Wateroverlastvrij bestemmen*

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen te realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nu al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

2. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

3. Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer'.

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren') doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor particuliere woningen wordt dit niet gestimuleerd.

Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

4. Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

5. Water als kans

'Water' wordt vaak benaderd als een probleem ('er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden en m² zijn duur'). Dat is erg jammer, want 'water' kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild. Een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd.

6. Meervoudig ruimtegebruik

Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het "verlies" van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

7. Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

8. Waterschapsbelangen

Er zijn "waterschapsbelangen" met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- A. ruimteclaims voor waterberging;
- B. ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
- C. aanwezigheid en ligging watersysteem;
- D. aanwezigheid en ligging waterkeringen;
- E. aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan, dan zou hieraan in de toelichting, de voorschriften en de plankaart aandacht besteed moeten worden.

In het waterbeheerplan van het waterschap zijn een aantal kernthema's opgenomen. Eén van deze kernthema's betreft het omgaan met water in bebouwd gebied. Voor bebouwd gebied wordt gestreefd naar het met de gemeente samen opstellen van waterplannen. De gemeente Den Bosch heeft samen met waterbedrijf Brabant Water, waterschap De Dommel en de voormalige waterschappen De Aa en De Maaskant een waterplan opgesteld. In een waterplan worden oppervlaktewater, grondwater en riolering in hun samenhang bekeken. Eén van de dingen die hierbij wordt nagestreefd, is om ervoor te zorgen dat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd (afkoppeling verhard oppervlak).

6.4 Vertaling in bestemmingsplan

Het oppervlaktewater maakt deel uit van het totale systeem dat zorgt voor de wateraanvoer, waterafvoer en waterberging. Water is daarmee een expliciete ruimtelijke functie. Het oppervlaktewater dient daarom ruimtelijk bestemd te worden als 'water' op de plankaart.

De bestemming 'water' is in dit bestemmingsplan opgenomen voor gronden die primair bestemd zijn voor waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging, waterlopen met bijbehorende taluds, bermen, groenvoorzieningen, kunstwerken en kademuren. De meer ondergeschikte, waterhuishoudkundige aspecten zoals kleinere watergangen vallen binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

In het bestemmingsplan zijn enkele ontwikkelingslocaties opgenomen. Voor deze ontwikkelingen wordt bovengenoemd beleid (paragraaf 6.3) nagestreefd. De ontwikkelingen in het plangebied staan bodeminfiltratie in principe niet in de weg. Regenwater moet daarom ook in de nieuwe situatie in de bodem worden gebracht en daar worden geborgen. Het heeft de voorkeur om het overtollige regenwater oppervlakkig af te voeren naar infiltratievoorzieningen in de groene ruimte zoals wadi's. Ondergrondse berging in bijvoorbeeld kratten en infiltratieriolen is een tweede keuze. Om afdoende bergingscapaciteit te garanderen moet de dimensionering van de infiltratievoorzieningen zijn afgestemd op de infiltratiecapaciteit van de bodem ter plekke.

Afvalwater en schoon regenwater blijven in de ontwikkelingslocaties van elkaar gescheiden. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering verzameld in een rioolgemaal. Dit gemaal verpompt het afvalwater naar de rioolwaterzuivering van het waterschap. Met de aanleg van infiltratievoorzieningen ontstaan binnen het plangebied kansen om naastgelegen delen van het bestaande stedelijk gebied af te koppelen van de gemengde riolering.

Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater moet bij de ontwikkelingen worden afgezien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen in daken, gevels, verhardingen en erfafscheidingen en regenwatervoorzieningen (goten en leidingen).

Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de regels van het bestemmingsplan. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

7.1 Planmethode

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening, welke van kracht zijn per 1 juli 2008. Voor de bestemmingen en regels is, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening per 1 juli 2009, gebruik gemaakt van de RO Standaarden 2008. De RO Standaarden 2008 zijn onder andere verankerd in de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). De SVBP regelt de standaardisering en uniformering van bestemmingen en regels. In het kader van de Wro is dit bestemmingsplan ook digitaal opgesteld.

In paragraaf 7.2 wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen voorliggend bestemmingsplan.

7.2 Opzet van de regels

In deze paragraaf wordt ingegaan op de opzet van de regels bij het bestemmingsplan. De afzonderlijke bestemmingen worden hier besproken, waarbij wordt aangegeven hoe bestaand gemeentelijk beleid in het plan is verwerkt en op welke wijze nieuwe ontwikkelingen in het plan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

De artikelen in dit hoofdstuk hebben betrekking op de toepassing van de bestemmingsplanregels. In artikel 1 zijn de begripsbepalingen opgenomen en artikel 2 geeft de wijze van meten aan. De bepalingen gelden voor alle bestemmingen.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsbepalingen

Binnen dit plangebied komen 9 bestemmingen voor. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend.

Artikel 3: Bos

Deze bestemming is van toepassing op de gronden waarop bos aanwezig is. Door middel van deze bestemming wordt verzekerd dat de functies van het bos gehandhaafd blijven en/of zich verder kunnen ontwikkelen. Daarnaast is ter bescherming van de gronden en hun waarden een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde.

Artikel 4: Gemengd-1

Binnen het plangebied is het Businesspark Maliskamp gelegen. Aangezien er verschillende functies op dit terrein voorkomen, waaronder kantoren, is dit gebied niet opgenomen als bedrijventerrein, maar is er voor gekozen om een gemengde bestemming toe te kennen aan het Businesspark. De bestaande functies en bouwrechten zijn vastgelegd in dit bestemmingsplan. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen (met een maximaal bebouwingspercentage en bouwhoogte), waarbinnen bebouwing mag worden opgericht.

Als bijlage bij de regels is een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging opgenomen (bijlage 1). Het Businesspark Maliskamp is gelegen binnen een woongebied. Om de toelaatbaarheid van activiteiten

binnen dergelijke gebieden te regelen is deze specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten wenselijk, nu de activiteiten in dergelijke gebieden qua schaal sterk verschillen van activiteiten op een bedrijventerrein. De bijlage is vervolgens verder toegespitst op de wijk Maliskamp. Aangezien de bestemde gronden in een woongebied gelegen zijn, is er voor gekozen om in de Staat voor bedrijfsactiviteiten uitsluitend bedrijvigheid op te nemen, die in een woonomgeving inpasbaar wordt geacht en naar verwachting geen onevenredige overlast voor deze omgeving veroorzaakt. Hierdoor worden potentiële overlastsituaties zoveel mogelijk voorkomen.

De thans bestaande bedrijven passen in de aangegeven bedrijfsactiviteiten als genoemd in bijlage 1 waarmee gewaarborgd is dat de huidige bedrijfsactiviteiten blijvend kunnen worden uitgeoefend.

Voor het Businesspark Maliskamp is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van woningbouw, woningbouw gecombineerd met bedrijf aan huis, dan wel kleinschalige zelfstandige bedrijven.

Artikel 5: Gemengd-2

In het plangebied zijn een aantal locaties bestemd tot Gemengd-2. Dit betreffen locaties waar nu reeds andere dan woonfuncties zitten en waar een omzetting van de ene naar de andere functie ruimtelijk geen problemen oplevert. Binnen deze bestemming zijn op de begane grond de volgende functies toegestaan: zakelijke en maatschappelijke dienstverlening en publiekverzorgend ambacht. Detailhandel en horeca 2 en 3 zijn uitsluitend toegestaan daar waar dat met een aanduiding op de plankaart is aangegeven. Wonen is zowel op de begane grond als op de verdieping mogelijk.

Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken opgenomen (met een maximaal bebouwingspercentage en bouwhoogte), waarbinnen bebouwing mag worden opgericht. De binnen de gemeente gebruikelijke erfbebouwingsregeling is binnen deze bestemming opgenomen ten behoeve van aan- en bijgebouwen.

Artikel 6: Groen

Binnen deze bestemming is het structuurbepalende groen opgenomen dat de wijk Maliskamp bijzonder maakt. Om deze karakteristiek voor de toekomst veilig te stellen is het enkel mogelijk om bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het groen te realiseren die te maken hebben met de functie. Ook de aanleg van fiets- en voetpaden, speel- en sportvoorzieningen zijn binnen deze bestemming toegelaten.

Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen aan de westelijke rand van het plangebied. Om een eventuele ontsluiting met het aangrenzende gebied te kunnen maken is voor de mogelijkheid gekozen het betreffende stuk openbaar groen tussen de huizen in de Maliskampsestraat te wijzigen in een verkeersbestemming.

Artikel 7: Maatschappelijk

De gronden binnen deze bestemming zijn primair bedoeld ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening. De bestaande maatschappelijke dienstverlening, o.a. scholen, kerk e.d., is in deze bestemming opgenomen. Het betreft basisschool 'De Masten' met het schoolplein, de Bernadettekerk met bijbehorende begraafplaats, de voormalige pastorie, het klooster en sociaal cultureel centrum 'Ons Trefpunt'. Per locatie is een bouwvlak opgenomen met daarin een maximaal bebouwingspercentage en een maximale hoogte.

Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor 'Ons Trefpunt'. Indien het cultureel centrum naar een andere locatie wordt verplaatst, komt deze locatie vrij voor ontwikkeling. Er is voor gekozen om woningbouw mogelijk te maken.

Artikel 8: Sport

Het bestaande sportcomplex Maliskamp heeft de bestemming 'Sport'. De golfbaan is hierbinnen apart bestemd. Er zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen gebouwen kunnen worden opgericht, waarbij een maximum aantal gebouwen is opgenomen met een maximaal aantal vierkante meters. Ook is specifiek opgenomen dat op een deel van de sportvelden geen lichtmasten mogen worden geplaatst.

Artikel 9: Verkeer - Verblijfsgebied

Deze gronden zijn primair bestemd voor voorzieningen van verkeer en verblijf. Wegen, fiets- en voetpaden en bouwwerken ten behoeve van de functie mogen binnen deze bestemming worden gerealiseerd.

Artikel 10: Water

Deze gronden zijn primair bestemd voor water en waterberging. De bouwregels van deze bestemming regelen, dat geen gebouwen mogen worden gebouwd. De bouwregels geven wel een regeling voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze bestemming kent ook gebruiksregels met bijbehorende ontheffingsmogelijkheden.

Artikel 11: Wonen

Deze bestemming omvat het grootste gedeelte van het plangebied. Binnen deze bestemming is wonen de hoofdfunctie. Per bouwvlak is de woningtypologie, de maximale goothoogte en het bebouwingspercentage aangegeven. Om de karakteristiek van Maliskamp te waarborgen zijn de woningen met een plat dak ook als zodanig bestemd, zij mogen niet voorzien worden van een kap.

Een aantal bouwvlakken is vergroot. Er is in de meeste gevallen voor gekozen om de bestaande bouwrechten over te nemen. De bouwvlakken zijn zodanig omkaderd dat deze voor 100% kunnen worden bebouwd. Per bouwvlak is een bebouwingstypologie aangeduid, die de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bepaalt. Het bebouwingspercentage geldt derhalve niet voor de strook grond die ingevolge de bebouwingsregeling vrij moet blijven van hoofdbebouwing.

Ten dienste van de ruimtelijke kwaliteit zijn enkele gronden bestemd als onbebouwd om een heldere structuur en oriëntatie op de openbare ruimte aan te geven. Dit om te voorkomen dat ongewenste bebouwing in de vorm van aanbouwen of bijgebouwen het straatbeeld verrommelen.

Er is voor gekozen de bestaande woonfuncties als zodanig vast te leggen. Dat houdt in dat in beginsel geen andere functies dan de woonfunctie binnen deze bestemming zijn toegestaan. Binnen de woonbestemming is wel de uitoefening van een aan huis verbonden beroepsactiviteit toegestaan, mits deze ondergeschikt blijft aan de woonfunctie. Dit betekent onder meer dat maximaal 35% van de oppervlakte van de begane grond van de opstallen, tot ten hoogste 50m², mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroepsactiviteit. Hierbij is eveneens de voorwaarde opgenomen, dat dit niet mag leiden tot een onaanvaardbare verkeersafwikkeling c.q. een onaanvaardbare parkeerdruk. Het uitoefenen van lichte bedrijfsactiviteiten aan huis is uitsluitend toegestaan middels ontheffing. Het betreft lichte ambachtelijke en/of dienstverlenende bedrijfsactiviteiten die niet kunnen worden aangemerkt als aan huis verbonden beroepen, maar qua uitstraling in feite daaraan gelijk zijn. Het betreft uitsluitend bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met inachtnaam van de in de Staat van bedrijfsactiviteiten genoemde afstandsnormen. Onder ondergeschikte functie dient te worden verstaan: gebruik van niet meer dan 30% van de begane grond van de opstallen tot een maximum van 60 m².

De bijgebouwenregeling is opgenomen conform de binnen de gemeente geldende erfbebouwingsregeling. Dit betekent dat alle hoofdgebouwen zoveel mogelijk binnen het bouwvlak zijn gebracht. Conform de erfbebouwingsregeling geldt voor bijgebouwen over het algemeen een maximum oppervlak van 50 m², voor percelen die een oppervlak hebben groter dan 600 m², waarbij de ruimte achter het kavel groter is dan 200 m², is toegestaan om bijgebouwen tot een oppervlakte van 100 m² te realiseren.

Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het in ere herstellen van het landgoed Eikenburg. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de oude villa weer op te bouwen. Daarnaast kunnen in de bestaande bebouwing meerdere woningen worden gerealiseerd.

Artikel 12: Leiding - Gas

De dubbelbestemming 'Leiding - Gas' ligt in het westen van het plangebied in de Maliskampsestraat ten behoeve van een aardgastransportleiding. De bouwbepalingen beschermen het belang van deze leiding. Indien het functioneren van de gasleiding niet wordt ondermijnd, dan kan, onder voorwaarden, ontheffing worden verleend om de in de basisbestemming toegestane gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te realiseren.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In de algemene bepalingen staat een anti-dubbeltelregel, algemene ontheffingsregels en algemene wijzigingsregels. Deze bepalingen gelden voor het gehele bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotbepalingen

In deze paragraaf is tot slot het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Bestemmingsplan 'Maliskamp' betreft primair een beheersplan. Dit betekent dat de bestaande planologische situatie wordt vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is voor een tweetal locaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

In de eerste plaats voor het Businesspark Maliskamp, nabij de snelweg A59. Het is mogelijk dat dit businesspark in de toekomst een woonbestemming zal krijgen. Deze wijziging zal vergezeld gaan door een exploitatieplan conform de nieuwe Wro.

In de tweede plaats is er voor landgoed Eikenburg aan de Maliskampsestraat 84 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Ook hiervoor geldt dat de economische uitvoerbaarheid daarvan zal worden beoordeeld op het moment van in behandeling nemen van de wijzigingsbevoegdheid.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan 'Maliskamp' financieel haalbaar is. Voor de gebieden waarvoor een wijzigingvoorstel geldt, zal de financiële uitvoerbaarheid pas worden aangetoond bij het in procedure brengen van de wijziging.

Hoofdstuk 9 Inspraak en vooroverleg

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan is, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, gelegenheid tot inspraak geboden.

Ook is in deze fase het overleg ex artikel 3.1.1. Bro met diensten van het Rijk en de Provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties gevoerd.

9.1 Inspraak

In het kader van de inspraakprocedure heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 24 november 2008 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Tevens heeft op 8 december 2008 in buurtcentrum 'Ons Trefpunt' aan de Bernadettestraat 2 te Maliskamp een inspraakavond plaatsgevonden. Het verslag van deze avond is als bijlage bijgevoegd (Bijlage 3). Gedurende de tervisielegging zijn er, los van de inspraakavond, zes schriftelijke en twee mondelinge inspraakreacties ingediend.

De volgende personen hebben een schriftelijke inspraakreactie ingebracht:

J. Vuurmans-Verbeeten, Dennenlaan 14 te Rosmalen; J.M. Bottema, Lijsterbeslaan 7 te Rosmalen; Zusters van het H. Hart, Bernadettestraat 4 te Rosmalen; J.A.M. van Gerven, Maliskampsestraat 84 te Rosmalen; A.T.M. van Schijndel en A.J.Th. Kocken, Graafsebaan 107 te Rosmalen; W.J. Hegmans, Eikenburglaan 1 te Rosmalen.

De volgende personen hebben een mondelinge inspraakreactie ingebracht:

R. Kuin (Kuin & Kuin architecten), Sint Jorisstraat 133 te 's-Hertogenbosch; Th.P.A. van der Plas, Graafsebaan 93 te Rosmalen.

Hieronder worden de ingekomen (inspraak)reacties samengevat weergegeven en worden voorzien van gemeentelijk commentaar. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De inspraakreacties worden in zijn geheel beoordeeld.

9.1.1 Reacties inspraakavond

Reactie 1,2,3 reacties van de inspraakavond waarbij de nummering overeenkomt met de nummering in het verslag van de inspraakavond

Commentaar *nadere beantwoording van de reactie, als aanvulling op het verslag*

Reactie 2

Hoe ver komen de te bouwen woningen op het bedrijventerrein (Businesspark) van de perceelsgrenzen af te liggen?

Commentaar

Degenen die hebben aangegeven een tekening van de ontwikkeling van het Businesspark te willen ontvangen hebben inmiddels een kopie toegestuurd gekregen.

De afstand tussen de achtergevel van de geplande woningen en de perceelsgrenzen bedraagt ongeveer 12 meter. Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat de geschetste ontwikkeling geen definitief plan is, waardoor er nog allerlei wijzigingen mogelijk zijn en aan de geschetste ontwikkeling geen rechten ontleend kunnen worden.

Reactie 4

De te bouwen school ligt gedeeltelijk buiten het bouwvlak dat op de plankaart is aangegeven.

Commentaar

De school zoals in het schetsplan is weergegeven ligt binnen het bouwvlak. Het gehele perceel (de bestemming "maatschappelijk") vormt namelijk het bouwvlak. De ingetekende stippellijnen vormen een maatvoeringsvlak (wat de maximumhoogte betreft), maar niet het bouwvlak.

Reactie 6

In de presentatie is opgemerkt dat het dierenpark verkleind wordt. Daardoor komt er druk op het groen in de wijk. Waarom?

Commentaar

De bestemming waar het dierenpark gevestigd is, is in het nieuwe plan gelijk aan de bestemming van het vigerende plan. Dit betekent dat een eventuele verkleining van het dierenpark in planologische opzicht niets verandert aan het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie 11

Twee opmerkingen:

1. Kantoorvilla aan de Graafsebaan: er staat bebouwing geprojecteerd op een bestaand parkeerterrein. Dit zal gaan leiden tot grote parkeerproblemen.
2. Eikenburglaan: Het verzoek om de huidige laan een laan te laten. De nieuw te bouwen woningen komen erg ver naar voren. Het zou beter zijn om de voorgevelrooilijn naar achter te schuiven.

Commentaar

1. *Kortheidshalve wordt verwezen naar het commentaar op "reactie f" van "schriftelijke inspraakreactie 5".*
2. *De rooilijn van de geplande woningen wijkt niet/nauwelijks af van de bouwgrens van het vigerende bestemmingsplan. Er vindt daardoor geen planologische verslechtering plaats. Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat de opmerkingen betrekking hebben op het geprojecteerde bouwplan, dat een mogelijke uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid vormt. De geschetste ontwikkeling is echter geen definitief plan, waardoor er nog allerlei wijzigingen mogelijk zijn en aan de geschetste ontwikkelingen geen rechten ontleend kunnen worden.*

Reactie 21

Kantoorvilla aan de Graafsebaan: het verzoek om te letten op het parkeren op eigen terrein. Er wordt tevens aandacht gevraagd voor behoud van het huidig groen. Rechts van het nieuw aan te leggen parkeerterrein van de te bouwen school wordt er geparkeerd tussen de bomen. Er wordt verzocht om dit te bestemmen als "groen", om de groenvoorziening te behouden en het parkeren daar niet toe te staan.

Commentaar

Kortheidshalve wordt verwezen naar het commentaar op "reactie f" van "schriftelijke inspraakreactie 5".

9.1.2 Schriftelijke inspraakreacties

Reactie a, b, c ingekomen inspraakreacties

Commentaar *gemeentelijk commentaar*

1. J. Vuurmans-Verbeeten, Dennenlaan 14 te Rosmalen

Reactie a

Deze inspraakreactie is een steunbetuiging aan het (voorontwerp)bestemmingsplan. Met name de herontwikkeling van het Businesspark wordt als zeer positief ervaren. Door de herontwikkeling komen er meer woningen in de wijk en daarmee zullen er meer jongere inwoners in de wijk komen wonen, wat een betere leeftijdsmix oplevert, wat goed is voor de leefbaarheid van de wijk en positief kan zijn voor de basisschool en de kans op terugkeer van een buurtwinkel.

Commentaar

Inspreker wordt hartelijk bedankt voor de steunbetuiging aan het plan.

2. J.M. Bottema, Lijsterbeslaan 7 te Rosmalen

Reactie a

In het gebied tussen de kerk en de Lijsterbeslaan en op het perceel van het Bernadetteklooster bestaan woningbouwplannen met een verkleining van het dierenpark in het verschiep. Ook de huidige locatie van 't Trefpunt moet snel plaats maken voor woningbouw. Door deze woningbouwplannen gaat het groene karakter van de wijk verloren.

Commentaar

Er zijn momenteel geen concrete bouwplannen voor het gebied tussen de kerk en de Lijsterbeslaan en op het perceel van het Bernadetteklooster. Ook voor het inperken van het dierenpark en woningbouw op de locatie van 't Trefpunt bestaan momenteel geen concrete bouwplannen. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn louter de bestaande rechten en bestemmingen overgenomen van de vigerende bestemmingsplannen. Er verandert daardoor planologisch gezien niets voor de bovengenoemde percelen in het nieuwe plan.

De grond naast het klooster heeft overigens altijd een maatschappelijke bestemming gehad en er kon altijd al op het gehele perceel gebouwd worden. Er is echter nooit gebruik gemaakt van de mogelijkheid om op het oostelijk deel van het perceel te bouwen, waardoor het nu "groen" is. Indien het onbebouwde deel wordt omgezet in de bestemming "groen", worden de bouwmogelijkheden van het klooster ernstig ingeperkt. Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat het kloosterterrein slechts voor maximaal 50% bebouwd mag worden, waardoor bij het handhaven van het bestaande klooster, het volbouwen van wat nu groen is, niet mogelijk is.

Reactie b

De inwoners van de wijk worden niet voldoende betrokken bij de ontwikkeling van de plannen voor Maliskamp.

Commentaar

De bewoners worden volgens de wettelijk eisen geïnformeerd en betrokken bij bijvoorbeeld de ontwikkeling van het bestemmingsplan door de informatieavond en de mogelijkheid om zienswijzen/inspraakreacties in te dienen.

Daarnaast vindt er ook informeel overleg plaats met de wijkraad, waardoor de inwoners van de wijk ook op een informele wijze hun mening kenbaar kunnen maken.

Reactie c

Bij de ontwikkelingen van het gebied tussen de kerk en de Lijsterbeslaan, de verkleining van het dierenpark en de locatie van 't Trefpunt wordt voorbij gegaan aan de erfdienstbaarheid die op de genoemde percelen is gevestigd (op de percelen mogen alleen bouwwerken met een katholieke signatuur worden opgericht).

Commentaar

Erfdienstbaarheden zijn civielrechtelijk van aard en de gemeente neemt geen civielrechtelijke beperkingen op in een (publiekrechtelijk) bestemmingsplan. Indien er wel erfdienstbaarheden in het bestemmingsplan zouden worden opgenomen dan zou de gemeente bij handhavingskwesties van erfdienstbaarheden plotseling partij worden bij de nakoming van een erfdienstbaarheid, terwijl de gemeente geen partij was bij het sluiten van de erfdienstbaarheid. De gemeente zou zich dan moeten gaan mengen in civielrechtelijke kwesties, wat niet de bedoeling is van een bestemmingsplan.

Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat de bedoelde erfdienstbaarheid ook niet in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, waardoor er in dit opzicht niets verandert in het nieuwe bestemmingplan. Bij het maken van plannen voor de herontwikkeling van de locaties waar de erfdienstbaarheid betrekking op heeft, wordt uiteraard wel rekening gehouden met de erfdienstbaarheid (zie ook paragraaf 3.4 van de toelichting van het voorliggende plan).

3. Zusters van het H. Hart, Bernadettestraat 4 te Rosmalen

Reactie a

Het inwoneraantal van het klooster is in de toelichting van het bestemmingsplan te hoog ingeschat. Er staat vermeld dat er ongeveer 100 bewoners zijn, terwijl het werkelijke aantal bewoners ongeveer 30 is en de capaciteit van het klooster 45 bewoners is.

Commentaar

De toelichting wordt op dit punt aangepast (paragraaf 2.3.2).

Reactie b

Volgens het voorontwerpbestemmingsplan (en het vigerende plan red.) is de bestemming van het kloosterterrein "maatschappelijk". In het klooster wordt hoofdzakelijk gewoond (beschermd, met zorg) met daarnaast het bestuurscentrum (kantoor) van de congregatie. De congregatie pleit ervoor om hetzij een gemengde bestemming, hetzij de huidige hoofdbestemming "wonen" in het plan op te nemen.

Commentaar

De oorspronkelijke bestemming van het kloosterterrein is "maatschappelijk" en omdat het de bedoeling is van dit plan om zoveel mogelijk de bestaande rechten te respecteren, is er voor gekozen om het kloosterterrein conform het vigerende bestemmingsplan, de bestemming "maatschappelijk" te geven. De maatschappelijke bestemming staat het bestuurscentrum van de congregatie en het klooster/wonen met zorg toe, waardoor voor het huidige gebruik een bestemmingswijziging niet vereist is.

Het omzetten van de bestemming “maatschappelijk” naar de bestemming “wonen” levert een verbreding van de bestemming op. Wonen is dan namelijk niet langer gekoppeld aan een maatschappelijke functie. Daarbij komt dat de huidige bebouwingmogelijkheden al op weerstand in de buurt stuit (zie de inspraakreacties onder punt 2 en het verslag van de inspraakavond). De bestemming “maatschappelijk” blijft daarom gehandhaafd.

Reactie c

De noord-oosthoek van het kloosterterrein heeft de bestemming “groen” gekregen. Het verzoek om dit te wijzigen in “maatschappelijk” conform het huidige plan.

Commentaar

De bestemming van het bedoelde perceel zal worden teruggezet naar de bestemming “maatschappelijk”, conform het vigerende bestemmingsplan.

4. J.A.M. van Gerven, Maliskampsestraat 84 te Rosmalen

Reactie a

Verzoek om de uitbreidingsmogelijkheden van landgoed Eikenburg aan te passen (ingediend door de eigenaar/initiatiefnemer van de bouwplannen op het landgoed).

Het verzoek strekt er toe om “Wro-zone 2” met de bijbehorende wijzigingsbevoegdheid uit het voorontwerp te halen en de bouwvlakken e.d. op de plankaart in te tekenen (en zonodig in de gewone voorschriften op te nemen/voorschriften aan te passen). Dit omdat de bouwplannen inmiddels voldoende concreet zouden zijn.

Commentaar

Bij de gemeente is nog geen officieel bouwplan ingediend bij de afdeling Bouwen, waardoor de voorgestelde bouwplannen nog niet voldoende concreet zijn. Daarnaast zijn de vereiste overeenkomsten (zoals een planschadeovereenkomst) tussen initiatiefnemer en de gemeente 's-Hertogenbosch nog niet afgesloten. Het verzoek van indiener zal daarom niet worden ingewilligd.

Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat de wijzigingsbevoegdheid voor het betreffende perceel in stand blijft, waardoor het voorliggende plan in de toekomst eenvoudig gewijzigd kan worden zodra het bouwplan voldoende concreet is en de vereiste overeenkomsten zijn gesloten.

5. A.T.M. van Schijndel en A.J.Th. Kocken, Graafsebaan 107 te Rosmalen

Reactie a

Als gevolg van de woningbouw op het bedrijventerrein Maliskamp zal de verkeersintensiteit op de Graafsebaan (ventweg) sterk toenemen. Het geluidsscherp wat geplaatst is om het geluid van de A59 te weren werkt weerkaatsend en versterkend voor het verkeersgeluid op de Graafsebaan met betrekking tot de woningen gelegen aan de Graafsebaan. Aangezien er geen beplanting/boschages aan de kant van de Graafsebaan zijn geplaatst wordt het geluid niet geabsorbeerd, maar weerkaatst en versterkt. Achter de woningen aan de Graafsebaan worden bedrijfsruimtes gebouwd welke mede tot doel hebben om als extra geluidswering te dienen. Uit de akoestische rapportage blijkt niet wat het effect hierop is voor de woningen aan de Graafsebaan.

Commentaar

Het omzetten van het bedrijventerrein naar een woninglocatie heeft tot gevolg dat de verkeersintensiteit afneemt (zie onderstaand schema). Dit komt onder andere doordat op een bedrijventerrein doorgaans ook veel vrachtverkeer rijdt en in een woonwijk nauwelijks tot geen vrachtverkeer is. Uit onderstaande tabel blijkt dat de verkeersintensiteit zal afnemen, waardoor geen verder geluidsonderzoek nodig is.

Maliskamp
22-jan-09

**Verkeersproductie
vanuit CROW-publicatie
256:**

Functie	Aantal autoritten	Aantal vrachtautoritten	Totaal	Per
Gemengd bedrijventerrein	170	44	214	ha (bruto)
Woningen	7	0	7	woning
Appartementen	5	0	5	appartement

**Huidige
verkeersproductie:**

Huidig bedrijventerrein is
24150 m2 BVO groot.

Dit betekent 2,415 ha

Functie	Aantal autoritten	Aantal vrachtautoritten	Totaal
Verkeersproductie	411	106	517

**Toekomstige
verkeersproductie:**

In de toekomst 55
grondgebonden woningen
en 11 appartementen.

Functie	Aantal autoritten	Aantal vrachtautoritten	Totaal
Woningen	385	0	385
Appartementen	55	0	55
Totaal	440	0	440

Conclusies:

De verkeersproductie zal
eerder afnemen dan
toenemen.

Reactie b

Er is nog onduidelijkheid over de wijze waarop de bedrijfsruimtes achter de woningen aan de Graafsebaan worden gebouwd. Worden deze direct aangrenzend gebouwd of blijft er nog een vrije ruimte?

Commentaar

De bedrijfsruimten zoals weergegeven in hoofdstuk 4 van de toelichting behorende bij het voorliggende plan zullen/kunnen direct aangrenzend gebouwd worden.

Reactie c

Wat wordt de hoogte van deze gebouwen en wat voor effect heeft dit op het zonlicht (schaduwvorming)?

Commentaar

De precieze bouwhoogte van de geplande bedrijfsruimten is niet bekend. In de wijzigingsbevoegdheid voor dit bedrijventerrein zijn al wel de maximale bouwhoogtes voor de bedrijfsruimten aangegeven:

- *De goothoogte van de bedrijfsruimten mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.*
- *De nokhoogte van de bedrijfsruimten mag niet meer bedragen dan 7,5 meter.*

De schaduwvorming is onderzocht aan de hand van bezonningsdiagrammen, welke zijn opgenomen in bijlage 4 van dit bestemmingsplan. Er is gekeken naar wat volgens het "oude" plan mag worden gebouwd en wat dit voor schaduwvorming geeft en naar wat er volgens het nieuwe plan mag worden gebouwd met de bijbehorende schaduwvorming.

Uit de bezonningsdiagrammen blijkt dat er nauwelijks meer schaduwvorming ontstaat na realisering van de maximale bebouwingmogelijkheden die het nieuwe plan toelaat ten opzichte van de maximale bebouwingmogelijkheden die het oude plan toestond. In het voorjaar zal er iets meer schaduwvorming zijn op het perceel aan de Graafsebaan 107, terwijl in het najaar er iets minder schaduwvorming zal zijn.

Reactie d

Wat betekent het voor de privacy, kan men vanuit deze ruimtes in de tuinen c.q. woningen kijken aan de Graafsebaan?

Commentaar

Uit de onder reactie/commentaar "c" gegeven hoogtematen blijkt dat de bedrijfsruimten uit maximaal twee lagen kunnen bestaan: begane grond met kap. Vanaf de begane grond zal vanuit de bedrijfsruimten worden aangekeken tegen de erfafscheiding, waardoor er geen inkijk in de tuinen en/of woningen aan de Graafsebaan mogelijk is. Indien de bedrijfsruimten worden voorzien van een kap met daarin dakramen of dakkapellen, dan is er inkijk in de tuinen en woningen van de Graafsebaan mogelijk.

Reactie e

Wat voor bedrijfsactiviteiten zullen hier worden gevestigd en wat voor overlast kan dit geven?

Commentaar

De bedrijfsruimten zijn bedoeld voor lichte bedrijvigheid, waarbij detailhandel niet is toegestaan. Daarnaast mag er geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen (zoals geluidsoverlast en stankoverlast), waardoor er nauwelijks tot geen overlast zal plaatsvinden. Deze eisen zijn overigens expliciet opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.

Reactie f

Aan de Graafsebaan wordt de bouw van een kantoorvilla gepland op de plaats van het huidige parkeerterrein. Waar worden de auto's geparkeerd die momenteel van dit parkeerterrein gebruik maken en waar worden de auto's geparkeerd van de gebruikers van de te bouwen kantoorvilla?

Commentaar

De gebruikers van de te bouwen kantoorvilla kunnen aan de achterzijde (zuidzijde van het perceel) van de kantoorvilla parkeren. Er zullen aan de achterzijde van het terrein parkeerplaatsen worden aangelegd die naar aantal zullen moeten voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm.

Voor de bedrijfsruimten wordt uitgegaan van een norm van 1,6 parkeerplaats per 100 m² bvo in de openbare ruimte door middel van het dubbelgebruik van deze parkeerplaatsen met woningen. Voor de geplande

woningen geldt met betrekking tot het parkeren het volgende:

- Bij de twee-aaneengebouwde woningen moeten 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Voor het bezoekersparkeren geldt een norm van 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte.
- Bij de rijwoningen moet 1,9 parkeerplaats per woning gerealiseerd worden in de openbare ruimte en bij de appartementen geldt een norm van 1,6 parkeerplaats per woning.

Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat het perceel aan de Graafsebaan 111 en het perceel waarop de kantoorvilla is gepland dezelfde eigenaar hebben. Dit heeft tot gevolg dat er gezocht wordt naar een oplossing waarbij de gebruikers van het pand aan de Graafsebaan 111 en de gebruikers van de toekomstige kantoorvilla op de betreffende percelen kunnen parkeren.

Reactie g

Wat betekent dit voor extra verkeer en geluidsoverlast aan de Graafsebaan?

Commentaar

Kortheidshalve wordt verwezen naar het commentaar op reactie a onder punt 5 van deze paragraaf.

Reactie h

Achter deze kantoorvilla is een appartementengebouw gepland. Wat heeft dit voor consequenties voor de privacy en mogelijke inblik voor de tuinen en woningen aan de Graafsebaan?

Commentaar

Het bedoelde appartementengebouw is ingepland achter het perceel van de geplande kantoorvilla en achter het perceel aan de Graafsebaan 111. In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat de goothoogte voor het appartementengebouw maximaal 6 meter mag bedragen en de nokhoogte maximaal 8 meter. Dit betekent dat er maximaal twee bouwlagen met een kap gebouwd kunnen worden.

Vanuit de woningen op de begane grond zal er geen inblik zijn in de woningen en tuinen aan de Graafsebaan, omdat dit uitzicht wordt belemmerd door de reeds aanwezige erfafscheidingen/ beplantingen.

Vanuit de woningen op de eerste verdieping welke worden gebouwd achter het perceel aan de Graafsebaan 111 is de inblik in de tuin en woning aan de Graafsebaan 107A minimaal, omdat dan vanuit de appartementen onder een zeer grote hoek gekeken moet worden, aangezien die appartementen uitkijk hebben naar het perceel aan de Graafsebaan 111. Bovendien zal de geplande kantoorvilla ook veel zicht op het perceel aan de Graafsebaan 107A ontnemen. Zicht in de tuin en woning aan de Graafsebaan 107 is welhaast onmogelijk, doordat de woning aan de Graafsebaan 107A de inblik die resteert ontnemt.

Vanuit de woningen op de eerste verdieping die worden gebouwd achter de geplande kantoorvilla, is inblik in de tuin en woning aan de Graafsebaan 107A mogelijk, hoewel er onder een grote hoek gekeken zal moeten worden, omdat het zicht vanuit deze woningen zich op de geplande kantoorvilla richt. Enige inblik in de tuin en woning aan de Graafsebaan 107 is niet uitgesloten.

Overigens

Alle reacties/vragen onder punt 5 hebben betrekking op de ontwikkeling van het businesspark, zoals is weergegeven in hoofdstuk 4 van de toelichting behorende bij het voorliggende plan. De geschetste ontwikkeling is echter geen definitief plan, waardoor er nog allerlei wijzigingen mogelijk zijn en aan de geschetste ontwikkelingen geen rechten ontleend kunnen worden. In de voorschriften van het voorliggende plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin vermeld staat waaraan de ontwikkelingsplannen moeten voldoen om binnen het voorliggende plan te passen. De wijzigingsbevoegdheid is weergegeven in paragraaf 4.6 van de voorschriften.

6. W.J. Hegmans, Eikenburglaan 1 te Rosmalen

Reactie a

Inspreker wil bezwaar aantekenen tegen voorontwerpbestemmingsplan Maliskamp. Gemotiveerd bezwaar volgt zo spoedig mogelijk.

Commentaar

Deze zienswijze is een "pro forma bezwaarschrift". Het is echter niet mogelijk om bezwaarschrift in te dienen tegen een voorontwerpbestemmingsplan. Dit bezwaarschrift wordt daarom aangemerkt als een inspraakreactie. Aan indiener is een nadere termijn gesteld om zijn inspraakreactie nader te motiveren. Er is echter geen nadere motivatie ingediend, waardoor het niet mogelijk is om op hetgeen is ingebracht te reageren.

9.1.3 Mondelinge inspraakreacties

Reactie a, b, c ingekomen inspraakreacties

Commentaar gemeentelijk commentaar

1. R. Kuin (Kuin & Kuin architecten), Sint Jorisstraat 133 te 's-Hertogenbosch

Reactie a

Indiener is bezig met de ontwikkeling van de nieuwe basisschool en vroeg zich af of de maximumbouwhoogte van 3 meter in de buitenrand van het perceel kan worden opgetrokken naar 3,5 meter. Conform de wettelijke voorschriften (bouwbesluit/bouwverordening) dient de binnenruimte van een klaslokaal 2,8 meter hoog te zijn, waardoor er voor de kap slechts 0,2 meter overblijft, wat zeer weinig is.

Commentaar

De maximumbouwhoogte in de buitenrand van het perceel zal worden opgetrokken naar 3,5 meter. De ophoging heeft nauwelijks impact op de omgeving, mede gezien het feit dat het perceel niet grenst aan woonpercelen, maar een vrije ligging heeft.

2. Th.P.A. van der Plas, Graafsebaan 93 te Rosmalen

Reactie a

Het perceel aan de Graafsebaan 93 heeft in het nieuwe plan de bestemming "wonen" gekregen, terwijl de bestemming in het vigerende plan "woningen, winkels en bedrijven toegestaan". Het verzoek om de bestemming van het bestemmingsplan Maliskamp aan te houden.

Commentaar

De bestemming van het bedoelde perceel in het bestemmingsplan Maliskamp is "woningen, winkels en bedrijven toegestaan". Op dit bestemmingsplan is een aanvullend plan gemaakt: "Bestemmingsplan verspreide winkelvevestigingen" (1993). In het aanvullende plan "Verspreide winkelvevestigingen" is een woonfunctie opgenomen (conform het feitelijk gebruik ten tijde van het opstellen van het plan) en is de winkel-/bedrijfsfunctie wegbestemd. De toegestane verkoopvloeroppervlakte is vastgesteld op 0 m², waardoor een winkel-/bedrijfsfunctie op het perceel aan de Graafsebaan 93 niet mogelijk is en de woonfunctie, en derhalve de woonbestemming, resteert.

Aangezien het perceel aan de Graafsebaan 93 tussen twee winkelbestemmingen in ligt en de impact op de omgeving van het perceel zeer klein is, is er voor gekozen om tegemoet te komen aan de wens van indiener. Het perceel zal de bestemming "gemengd-2" krijgen met de aanduiding "detailhandel", waardoor detailhandel weer wordt toegestaan.

Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat in de voorschriften van de bestemming "gemengd-2" is bepaald dat er voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd, om eventuele parkeerproblemen te voorkomen.

9.2 Vooroverleg

Er zijn schriftelijke reacties ontvangen van VROM-Inspectie regio Zuid, Rijkswaterstaat, Waterschap Aa en Maas en van de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant. Hieronder zal op deze reacties nader worden ingegaan.

Opmerking ingebrachte opmerkingen in het kader van het vooroverleg

Commentaar gemeentelijk commentaar

9.2.1 Reactie VROM-Inspectie

Op 6 januari 2009 heeft de Inspecteur Regio Zuid een reactie gegeven. Daarbij is aangegeven dat de reactie van de regionale rijksdiensten in één reactie is verwoord.

Opmerking

Rooilijnen

Verzoek om een artikel op te nemen in de voorschriften m.b.t. bebouwing binnen de 50 meter grens met de A59:

50 metergrens

- A. Op de gronden gelegen tussen de A59 en de op de plankaart aangegeven 50 metergrens mag ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, niet worden gebouwd behoudens vrijstelling.*
- B. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het onder a bepaalde, gehoord de wegbeheerder.*

Commentaar

Binnen de 50 metergrens gemeten vanaf de rand van de A59 vindt er geen nieuwe bebouwing plaats. Voor de herontwikkeling van Businesspark Maliskamp is er een voornemen tot de bouw van een kantoorvilla die net binnen de 50 metergrens valt, maar niet dichterbij de A59 zal worden toegebouwd dan de reeds aanwezige bebouwing aan de Graafsebaan. Het onderhavige plan laat bebouwing dichterbij de A59 dan de reeds aanwezige bebouwing niet toe, waardoor het opnemen van het voorgestelde artikel m.b.t. de 50 metergrens niet relevant is.

De 50 metergrens zal niet worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Opmerking

Defensiebelangen

Het plangebied is gelegen in een radarverstoringgebied. Daarom het verzoek om een maximale bouwhoogte van 65 meter boven NAP op te nemen (om radarverstoring te voorkomen) om er voor te zorgen dat er niet via

een projectbesluit of herziening van het bestemmingsplan een gebouw kan worden gebouwd dat hoger dan 65 meter is; dit ondanks dat er geen bebouwing te vinden is in het plangebied dat in de buurt van de 65 meter hoogte komt.

Indien gewenst kan B&W aan de maximale bouwhoogte van 65 meter een ontheffing koppelen, waarbij schriftelijk advies moet worden ingewonnen bij de beheerder van de radar.

Commentaar

In de plankaart/visualisatie van het voorontwerpbestemmingsplan zijn de maximale bouwhoogtes opgenomen. De hoogste maximaal toegestane bouwhoogte is 25 meter (op het perceel van de Bernadettekerk). De andere maximaal toegestane bouwhoogtes zijn aanmerkelijk lager. Voor bouwwerken geen gebouw zijnde kan een binnenplanse ontheffing worden verleend voor een maximale hoogte van 40 meter (voor zendinstallaties e.d.). Dit heeft tot gevolg dat er binnen het plangebied geen gebouwen en bouwwerken kunnen worden gericht die de 65 meter overschrijden. Het opnemen van een maximale bouwhoogte van 65 meter is daarom overbodig.

Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat bij projectbesluiten en herzieningen van bestemmingsplannen de nieuwe (voorontwerp)besluiten/(voorontwerp)bestemmingsplannen in het kader van het vooroverleg altijd aan de VROM-Inspectie worden toegestuurd, waardoor er niet zonder overleg met de VROM-Inspectie een bouwhoogte van meer dan 65 meter kan worden toegestaan.

Opmerking

Externe veiligheid

Dit betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A59. Het verzoek om te onderzoeken of de norm niet wordt overschreden en om in de plantoelichting een motivering van de verantwoording van de aanvaardbaarheid van de risico's op te nemen.

Commentaar

Het bestemmingsplan Maliskamp is een conserverend bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt voor een aantal locaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming wonen. De exacte invulling, vooral het aantal woningen, van deze locaties is nog niet bekend. Daarom is er voor gekozen in de wijzigingsvoorwaarden op te nemen dat de gevolgen voor het groepsrisico berekend moeten worden en bij toename of afname verantwoord moeten worden. Daarnaast wordt ingeschat dat de bouw van, naar verwachting, 30 woningen op een afstand van 100 meter uit de as van de A59 geen significante toename van het groepsrisico tot gevolg zal hebben. De nieuwe woningen komen op een afstand van 100 meter van de snelweg te liggen. In het basisnet wegen is voor de A59 geen veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied opgenomen. Wel moet voor bouwplannen binnen 200 meter langs alle Basisnetwegen (zoals de A59) het groepsrisico verantwoord worden.

Er is nu nog geen sprake van een concreet bouwplan! De mogelijke ontwikkeling van het businesspark wordt via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

Opmerking

Aardgasleiding

Het verzoek om contact op te nemen met de Gasunie om een contour te laten berekenen voor het plaatsgebonden risico. Mochten er kwetsbare objecten binnen de contour liggen, dan in de toelichting opnemen hoe daar rekening mee wordt gehouden.

Commentaar

In het plangebied ligt een hoge druk aardgastransportleiding. Deze leiding loopt door de Maliskampsestraat. Voor de leiding heeft de Gasunie een zakelijk recht, waardoor in de strook 14 meter aan weerszijden van de leiding alle handelingen achterwege dienen te blijven die een veilig en bedrijfszeker gastransport in gevaar

kunnen brengen. Deze strook is in de planvisualisatie opgenomen.

Voor nieuwe situaties gelden de bepalingen in de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen'. In de directe omgeving van deze aardgastransportleiding vinden geen ontwikkelingen plaats, het bestemmingsplan is conserverend, en er zal geen sprake zijn van een toe- of afname van het groepsrisico waardoor er geen verantwoording van het groepsrisico nodig is.

9.2.2 Reactie Rijkswaterstaat

Op 9 december 2008 heeft Rijkswaterstaat gereageerd.

Opmerking

Verzoek om een artikel op te nemen in de voorschriften m.b.t. bebouwing binnen de 50 meter grens met de A59:

50 metergrens

- A. Op de gronden gelegen tussen de A59 en de op de plankaart aangegeven 50 metergrens mag ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, niet worden gebouwd behoudens vrijstelling.*
- B. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het onder a bepaalde, gehoord de wegbeheerder.*

Commentaar

Zie het commentaar op de eerste opmerking onder 9.2.1.

9.2.3 Reactie Waterschap

Op 2 december 2008 heeft het Waterschap Aa en Maas gereageerd.

Opmerking

Het Waterschap verzoekt om de leggerwaterloop tussen de sportvelden en de bebouwing van Maliskamp te bestemmen als "water". Daarnaast ziet het waterschap graag dat de uitgangspunten watertoets als kader voor eventuele nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Commentaar

Naar aanleiding van de opmerkingen van het waterschap is de waterparagraaf aangepast. Voorts is de leggerwaterloop tussen de sportvelden en de bebouwing van Maliskamp bestemd als "water".

9.2.4 Reactie Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Op 3 maart 2009 heeft de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant gereageerd.

Opmerking

Met betrekking tot de bescherming van natuurwaarden binnen de bestemming "Groen" aan de noordoostzijde van het plangebied zijn de provinciale belangen onvoldoende gewaarborgd. Het provinciaal belang ter bescherming van de natuurwaarden is hierbij aan de orde. Middels de bestemming "Groen" zijn de gronden aan

de noordoostzijde van het plangebied, die deel uitmaken van de GHS-natuur/EHS ondermeer bestemd voor voorzieningen, zoals sportvoorzieningen,abri's, telefooncellen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen, watergangen en dergelijke, waardoor de groene waarden onvoldoende beschermd zijn. Gelet op de aanwezige natuurwaarden (GHS-natuur/EHS) is de directie van mening dat de groenbestemming geen goede bescherming biedt aan de natuurwaarden, het behoud en de ontwikkeling van de GHS-natuur nadelig beïnvloedt en daarmee in strijd is met het provinciaal belang. De directie verzoekt om de betreffende gronden aan de noordoostzijde van het plangebied als "Bos" te bestemmen.

Commentaar

Naar aanleiding van de opmerking van de Directie is de groenbestemming van het bedoelde stuk grond omgezet naar een bosbestemming, omdat de bestemming "Bos" beter aansluit bij het feitelijk gebruik van de bedoelde grond dan de bestemming "Groen".