



## Maliskamp Buiten gaat voorlopig niet door

**Na een uitgebreid traject van plannen maken en besprekingen met gemeente 's-Hertogenbosch moeten we concluderen dat de gebiedsontwikkeling Maliskamp Buiten - met name de herontwikkeling van het erf Maliskampsestraat 63a- voorlopig niet door kan gaan.**

**Onderstaand een uitgebreide beschrijving van het proces dat we hebben doorlopen, voorzien van afbeeldingen uit diverse documenten.**

Lopende het proces heeft gemeente 's-Hertogenbosch een gebiedsvisie opgesteld genaamd Van Coudewater tot aan Vinkel.

In de gebiedsvisie Van Coudewater tot aan Vinkel (februari 2021) geeft de gemeente 's-Hertogenbosch aan dat er mogelijkheden zijn voor 5 woongebouwen, verdeeld over meerdere erfjes. Per woongebouw zijn meerder wooneenheden mogelijk.



Afbeelding 1: uitsnede uit gebiedsvisie Van Coudewater tot aan Vinkel (februari 2021)

In april 2021 heeft een ontwerpsessie plaatsgevonden. Ook daar zijn 5 woongebouwen ingetekend, verdeeld over meerdere erfjes. Ook hier geldt dat per woongebouw meerdere wooneenheden mogelijk zijn.



Afbeelding 2: ontwerpsessie april 2021



In de concept-nota Uitgangspunten gebiedsontwikkeling d.d. 31 mei 2021 is plotsklaps een erfje verdwenen aantal woongebouwen verminderd naar 4 (met 7 eenheden).



Afbeelding 3: concept uitgangspunten gebiedsontwikkeling d.d. 31 mei 2021

De concept-nota Uitgangspunten gebiedsontwikkeling is nooit definitief vastgesteld, waardoor het voor ons altijd vaag is gebleven welke ontwikkeling toelaatbaar zou zijn. Daarbij is door ons telkens aangegeven dat een herontwikkeling van beperkte omvang een gebiedsontwikkeling met omvang van 27 ha en de sanering van een intensief agrarisch bedrijf niet haalbaar is. Tijdens het bestuurlijk overleg met wethouder Roy Geers op 15 juli 2021 heeft de heer Geers de deur opengehouden voor een ontwikkeling met meer dan 7 eenheden. Dit terwijl ambtelijk werd tegengesputterd.

In juli 2022 heeft provincie Noord Brabant een algemeen geldende beleidsregel vastgesteld: Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit. Gedeputeerde Staten hebben in deze beleidsregel de uitgangspunten vastgelegd om de omvang van de fysieke tegenprestatie te bepalen, voor gevallen dat met toepassing van de maatwerkregeling woningen wordt toegevoegd in het buitengebied. Criterium daarbij is onder meer dat er geen aanzet tot een stedelijke ontwikkeling mag zijn.

Wij hebben door een specialistisch bureau een modelstudie laten uitvoeren. Het hieruit voorgekomen (en ingediende) stedenbouwkundig en landschappelijk plan toont aan dat het binnen gebiedsontwikkeling Maliskamp Buiten 6 woongebouwen (met 11 eenheden) passend is. Dit plan is voor ons als initiatiefnemers een haalbaar plan. Tevens is het plan getoetst aan het vigerend provinciaal beleid (de Interim Omgevingsverordening en Beleidsregel), waaruit is gebleken dat deze ontwikkeling naadloos past binnen deze regels. Ook de gemeente heeft geoordeeld dat gebiedsontwikkeling Maliskamp Buiten geen aanzet is tot een stedelijke ontwikkeling en daarmee past binnen de kaders van de Beleidsregel. Eind februari 2023 is het Landschappelijk en stedenbouwkundig inrichtingsplan Maliskamp Buiten formeel bij de gemeente ingediend.



## Landschapsinrichting

### Ingrep in het omringende landschap

- 1 In het omringende landschap wordt circa 1,6 ha houtwal van 10 meter breed aangelegd.
- 2 De landbouwgrond wordt gerangschikt onder het ONNB en transformeert naar kruiden- en faunarijck grasland met roulerend kruiden- en faunarijck akkertjes.
- 3 De kruidenrijke graslanden worden jaarrond begraaasd met runderen. Voor deze begraaasd is het noodzakelijk dat een schuilgelegenheid wordt gerealiseerd. De schuilgelegenheid is tenminste 250 m<sup>2</sup> groot (10 x 25 m) en zal in dezelfde stijl worden gerealiseerd als de nieuwe schuren aan de Maliskampestraat 88.
- 4 Op diverse plaatsen worden poelen aangelegd (4 in totaal; samen circa 0,5 ha).
- 5 Rondom de poelen worden laagten aangelegd, die als waterberging en infiltratiegebied fungeren. Dit gaat om circa 1,5 ha in totaal van de landbouwgrond.
- 6 Aan de Kleine Wetering wordt in samenspraak met het Waterschap een natuurvriendelijke oever aangelegd. Deze zone is circa 10 m breed (5.000 m<sup>2</sup>).
- 7 Het noordelijke schouwpad wordt verbreed voor onderhoudswerkzaamheden en dit pad wordt opgesteld voor recreatief medegebruik.
- 8 In het omringende landschap worden uitkijkpunten gerealiseerd. Aan de Maliskampestraat wordt aan de noordzijde van de weg een rustpunt / informatiepunt ingericht.

### Legenda

- Kruiden- en faunarijck grasland
- Hogere vegetatie / ruigte
- Kruiden- en faunarijck akkertjes
- Gazon
- Border met beplanting
- Laagten
- Verharding erf
- Weg
- Bomen / singels
- Poel met natuuroever
- Natuurvriendelijke oever
- Nieuwbouw woningen
- Schuilstal koeien
- Schuur met parkeerplaatsen
- Overige bebouwing op het erf
- Rustpunt
- Wandelroute

N  
schaal 1:4000



Afbeelding 4: Landschapsinrichting Maliskamp Buiten d.d. februari 2023

## Erfinrichting

### Ingrep op en om het erf

- 1 De agrarische bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt, mestputten worden gesaneerd en erfvoorzieningen worden gemaakd.
- 2 Op dit nieuwe erf staan twee woningtype A woningen en een woningtype B woning. Dit gebouw biedt ruimte aan 3 eenheden. Aansluitend nabij het erf verrijzen twee woongebouwen: een woning van woningtype A en een woongebouw van woningtype B met 2 wooneenheden.
- 3 De centraal gesitueerde schuur blijft gehandhaafd. In deze schuur worden parkeerplaatsen en bergruimten gesitueerd, zodat bij de woningen geen afzonderlijke berging en parkeerplaatsen noodzakelijk zijn.
- 4 Parallel aan de schuur wordt een woongebouw gesitueerd van woningtype B. In dit woongebouw kunnen 3 wooneenheden worden gerealiseerd.
- 5 Bedrijfsgebouwen ten behoeve van de natuurinclusieve agrarische bedrijfsvoering. Bij de B&B wordt een informatiepunt ingericht waar bezoekers op gezette tijden onder het genot van een drankje informatie kunnen krijgen.
- 6 Aan de Maliskampestraat wordt aan de noordzijde van de weg een rustpunt / informatiepunt ingericht.

### Legenda

- Kruiden- en faunarijck grasland
- Hogere vegetatie / ruigte
- Kruiden- en faunarijck akkertjes
- Gazon
- Border met beplanting
- Laagten
- Verharding erf
- Weg
- Bomen / singels
- Poel met natuuroever
- Nieuwbouw woningen
- Schuilstal koeien
- Schuur met parkeerplaatsen
- Overige bebouwing op het erf
- Rustpunt
- Wandelroute

N



Afbeelding 5: Erfinrichting Maliskamp Buiten d.d. februari 2023



Per brief van 16 mei 2023 heeft de gemeente het plan Maliskamp Buiten afgewezen. De gemeente vindt (zonder dat zij daar een inhoudelijke onderbouwing voor geeft) dat de invulling van het erf te fors is. Op het erf blijft een schuur staan, welke dienst gaat doen als parkeerschuur. De gemeente vindt de schuur te fors.

Ten aanzien van de berekening kwaliteitsverbetering heeft zij vragen.

Tot slot vindt de gemeente het oprichten van een schuilgelegenheid voor de dieren die het landschap moeten onderhouden niet wenselijk (ondanks zij zelf heeft aangegeven dit ontwerpend te willen oplossen en we een wettelijk zorgplicht hebben voor de dieren waarbij een droge ligplaats moet worden aangeboden en beschutting tegen weersinvloeden).

In de zomer en najaar van 2023 heeft de gemeenteraad van gemeente 's-Hertogenbosch zich ingespannen om helder te krijgen waar het volgens de gemeente aan schort.

Dit heeft er toe geleid dat op 10 januari 2024 een bestuurlijk overleg heeft plaatsgevonden met Wethouder Roy Geers.

Ook tijdens en na dat gesprek zijn de kaders en randvoorwaarden nog steeds niet helder en wordt er gesproken in abstracte termen als 'kwaliteitswinst', 'ontstening' en 'goede ruimtelijke ordening'. We hebben gevraagd om een werkoverleg om de kaders en randvoorwaarden gezamenlijk concreter te maken. In de plaats daarvan hebben we een op 18 januari 2024 een emailbericht ontvangen waarin de gemeente navolgend beeld schets.



Afbeelding 6: verbeelding voorstel gemeente, met indicatieve bebouwing voor de locatie Maliskampsestraat 63a. d.d. 18 januari 2024

Het is voor ons onbegrijpelijk dat gemeente 's-Hertogenbosch met het voorstel voor twee woongebouwen plotseling aanzienlijk minder mogelijkheden biedt, en daarmee het realiseren van Maliskamp Buiten onmogelijk maakt.

Daarmee gooit gemeente 's-Hertogenbosch de deur niet dicht, maar smijt zij voor gebiedsontwikkeling Maliskamp Buiten de deur dicht. Blijkbaar dicteren ambtelijke wensenlijstjes het beleid van de gemeente.

Ondanks dat het vertrouwen in gemeente 's-Hertogenbosch tot het nulpunt is gedaald, blijven wij er voor openstaan om Maliskamp Buiten te kunnen realiseren. Er dient dan wel door gemeente 's-Hertogenbosch perspectief worden geboden in plaats van tegenwerking! Als gemeente 's-Hertogenbosch gebruik wil maken van dit aanbod om gebiedsontwikkeling Maliskamp Buiten nieuw leven in te blazen, staat het de gemeente vrij om met ons contact op te nemen. Ondertussen zullen wij doorgaan met de plannen voor de herinrichting van ons agrarisch bedrijf.