

Verslag inspraakavond  
Kader voor toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden voor het gebied Hooge Heide Zuid  
23 oktober 2008, 19.30 uur  
Het Trefpunt, Maliskamp

Aanwezig namens de gemeente 's-Hertogenbosch:  
De heer G. Snijders, wethouder van o.a. ruimtelijke ordening en sociale zaken, voorzitter  
Mevrouw M-L. Claessens, jurist afdeling Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw  
De heer C. van Grinsven, landschapsarchitect

Aantal belangstellenden: ± 150

Wethouder Snijders heet alle aanwezigen van harte welkom op deze inspraakavond. Hij stelt zichzelf en de aanwezigen namens de gemeente voor.

De gemeenteraad heeft in 1999 een landschapsvisie vastgesteld waarin vijf gebieden aangewezen zijn als "Bossche Buitens". De gemeente wil in die gebieden bepaalde natuurwaarden verder ontwikkelen, stimuleren, vastleggen en beheren. Een van die gebieden is de Hooge Heide. De Hooge Heide bestaat uit drie deelgebieden. Vanavond gaat het over het zuidelijk gebied, het gebied ten zuiden van de A59, dat wordt begrensd door de Berlicumseweg (Coudewater) en Autotron.

De gemeente wil in dit gebied de natuur een impuls geven en het gebied goed inrichten en onderhouden. Waar mogelijk wordt het oorspronkelijke Kampenlandschap hersteld. Verder wil de gemeente in het gebied ook een Rood voor Groen ontwikkeling laten plaatsvinden. Er wordt in beperkte mate woningbouw toegelaten om het groen te kunnen financieren en aan een behoefte te kunnen voldoen om in dit type woning te kunnen wonen. De gemeente wenst in de stad namelijk een zeer gedifferentieerd woonklimaat.

Er is al een inspraakavond geweest over het gebied Coudewater. Daar gaat het vanavond niet over. Het gaat wel om de samenhang tussen het gebied wat vanavond aan de orde is en het gebied Coudewater. De golfbaan komt aan de orde omdat dat een van de elementen is die hiermee verband houdt.

Van deze avond wordt een verslag gemaakt. Iedereen die zijn naam opgeeft krijgt het verslag thuisgestuurd.

De heer van Grinsven licht de visie toe. De Visie is te vinden op de website van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Hij licht toe dat een Nota van uitgangspunten door de gemeenteraad is vastgesteld in december 2007. Daarin is aangegeven dat in het gebied Hooge Heide een verdere ontwikkeling zou kunnen plaatsvinden als stedelijk uitloopgebied van 's-Hertogenbosch. Voor Hooge Heide betekent dat het behoud en het versterken van het Kampenlandschap. Verder is het mogelijk dat binnen dat gebied wonen en recreatieve functies kunnen plaatsvinden. De kleinschalige woningbouwontwikkeling noemt men "Rood voor Groen". Deze kan mogelijk een bijdrage leveren aan het herstel of behoud van het Kampenlandschap.

Het gebied wordt begrensd door Coudewater, Autotron, de A59 aan de noordkant en de Grootte Wetering aan de zuidkant.

De visie biedt voor de gemeente een ruimtelijk en functioneel kader, een toetsingskader voor initiatieven. De toekomstige ontwikkelingen moeten een verbetering zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van het totale gebied. Er moet een balans gevonden worden tussen de landschappelijke waarde en de ontwikkelingsmogelijkheden van het totale gebied.

De heer van Grinsven toont op een kaart van 150 jaar geleden dat veel structuren uit die tijd nu nog aanwezig zijn in het gebied.

Hij toont foto's van het prachtige gebied zoals het er nu uitziet en geeft een toelichting over de oorsprong van het Kampenlandschap. Het Vinkel was vroeger ook een fijnmazig gebied maar is nu een grootschalig landschap.

In de Visie zijn de ingediende initiatieven voor het gebied opgenomen. De belangrijkste zijn:

- herinrichten gebied Coudewater;
- mogelijkheden bezien voor de ontwikkeling van wooneenheden in het Kampenlandschap;
- aanleggen golfbaan;
- duurzame afronding van de dorpsrand Maliskamp;
- versterken van boscomplexen en versterken van de onderlinge relatie van de boscomplexen;
- meer bossen in het gebied Het Vinkel en zoeken naar passende functies voor dit gebied.

In de Visie is opgenomen:

- het bewaren van de overgang van het landgoed Coudewater naar het Kampenlandschap;
- de zichtlijnen, die karakteristiek zijn voor het gebied worden bewaard en versterkt;
- boselementen blijven behouden en worden versterkt;
- 'rode ontwikkelingen'. Er is onderzocht wat het maximale draagvermogen voor het gebied kan zijn. De ontwikkelingen moeten aansluiten aan het historisch patroon;
- ontwikkelen van een robuuste groenstructuur in Het Vinkel.

Het plan is een raamwerk waarin de belangrijkste kenmerken in het gebied aangegeven zijn die behouden en versterkt gaan worden. Het is een flexibel plan en het heeft geen status. Het is niet zo dat wat we nu hebben, zo blijft. Als er de komende jaren initiatieven komen, wordt bekeken of het initiatief toegevoegd kan worden in het gebied.

Op een overzichtstekening laat de heer van Grinsven zien dat Coudewater een overgang moet zoeken naar het Kampenlandschap. De groene pijlen op de tekening zijn zichtlijnen die bewaard blijven. In die gebieden worden geen groene of rode ontwikkelingen toegestaan. Ook vanuit Maliskamp wordt gezocht naar een geleidelijke overgang naar het Kampenlandschap. Ten aanzien van het maximale draagvermogen van de rode ontwikkelingen licht de heer van Grinsven toe dat men niet een lint wil bebouwen, maar dat aan de bestaande clusters of bij bestaande woningen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. In het gebied bij Maliskamp mag het aantal bestaande en nieuwe woningen maximaal 25 woningen zijn. Aan de noordzijde en zuidzijde van de Peter de Gorterstraat staan nu vier woningen. Heel theoretisch zouden hier 21 woningen aan toegevoegd kunnen worden. In het gebied Eikenburg kunnen maximaal 15 tot 20 woningen toegevoegd worden aan de bestaande woningen. Er staan nu 20 woningen met bedrijfsbebouwing. De gemeente wil daar boerenerven ontwikkelen met een hoofdgebouw en bijgebouwen. In plaats van de bedrijfsbebouwing kunnen er eventueel woningen worden gebouwd. De groene parels moeten ook voldoen aan voorwaarden die gesteld worden aan erfbeplanting en erfafscheiding. Ze moeten aansluiten aan het landschap. Bezien wordt of grote kavels gesplitst kunnen worden, waardoor er twee erven worden ontwikkeld. Architecten mogen oplossingen zoeken. Die zullen worden getoetst aan de regels in de visie. De heer van Grinsven licht vervolgens de algemene regels voor een bouwontwikkeling die opgenomen zijn in de visie toe. In deelgebied Het Vinkel wordt het bosareaal versterkt. Hooge Heide Midden en het bosgebied in Het Vinkel wordt aan elkaar gekoppeld, zodat een groot bosgebied wordt ontwikkeld. Binnen dat gebied kan iets worden ontwikkeld waardoor beide gebieden een samenhang krijgen. Dat zou kunnen door een uitdagende manier van bouwen op een plaats nabij de A59. Hij laat zien hoe die bebouwing eruit zou kunnen gaan zien.

In het midden van het plangebied is een potentiële locatie aanwezig voor een golfbaan. 38 hectare grond zijn in eigendom van één eigenaar. Dat is ruim voldoende voor een 9 holes golfbaan. De provincie wil hierover zeker meedenken. De provincie wil echter toetsen op een 18 holes golfbaan en heeft gevraagd waar de andere 9 holes kunnen komen. Hiervoor is in de visie een zoekgebied opgenomen. Theoretisch is dit gebied groot genoeg voor de uitbreiding van een 9 holes golfbaan. Dat gebied heeft echter heel veel grondeigenaren. Hierdoor is het de vraag of het lukt.

Bij de aanleg van de golfbaan moet het Kampenlandschap gerespecteerd worden. De groenstructuur blijft aanwezig. Belangrijk is dat de golfbaan moet vertrekken vanuit Coudewater. Eigenlijk moet daar ook het clubhuis komen. Het voordeel daarvan is dat autoverkeer op het gebied van Coudewater blijft. De heer van Grinsven is van mening dat het theoretisch mogelijk is om een golfbaan te creëren in het Kampenlandschap. Het Kampenlandschap wil men open houden. Er is wel een deskundige golfbaanarchitect nodig die deze grote klus gestalte gaat geven. De golfbaan moet een accent krijgen op de natuur. In het gebied moet ook natte natuur worden ontwikkeld.

Vervolgens geeft wethouder Snijders het woord aan de belangstellenden in de zaal.

**-: inspraakreacties/vragen**

**\*: antwoord/toelichting vanuit de gemeente**

-: Het klinkt onverenigbaar, golven en Kampenlandschap.

\*: De heer van Grinsven bevestigt dit. Het klinkt onverenigbaar maar is wel mogelijk.

\*: Wethouder van Snijders zegt dat er serieus initiatief is binnengekomen voor de aanleg van een golfbaan. Er is een acuut probleem met de golfclub. De golfclub moet weg op de plaats waar zij nu is gevestigd om plaats te maken voor een derde kunstgrasveld voor de hockeyclub. De bedoeling is om dit snel te realiseren. De gemeente begint bij het terrein van de Knuppelaars. Daar wordt een oefenbaan aangelegd, zodat in ieder geval de verhuizing plaats kan vinden. Daarnaast ligt er een heel serieus initiatief voor een 9 holes golfbaan. Men is er al zeer ver mee om de intentie vast te leggen. De opgave ligt bij een golfbaanarchitect om dat optimaal in te passen in het landschap. De golfclub moet een golfbaanarchitect inhuren om die opdracht te geven. De golfclub moet ook met de eigenaar van de gronden gaan praten om de gronden te verwerven. De gemeente ondersteunt het initiatief. De opgave is om de golfbaan zo goed mogelijk in te passen in het landschap.

-: De heer de Jong spreekt namens de camping die langs de Groote Weetering ligt. Hij vraagt waarom op sommige tekeningen het als groen is aangegeven. Hij vraagt of de camping moet verdwijnen, wordt de camping opgekocht? De camping heeft een stuk grond bijgekocht, waar ze bomen wil gaan planten.

\*: Nee het is niet de bedoeling dat de camping verdwijnt. De camping is opgenomen in het grote groene geheel.

-: De heer van Aarle uit de Maliskampsestraat zegt dat voorin de visie is geschreven wie de initiatiefnemers zijn naast de gemeente. Er staat o.a. ook Maliskampsestraat 53. Wie zijn de andere partijen? Wie vertegenwoordigt Maliskampsestraat 53? Het pand is namelijk in eigendom van de gemeente.

\*: Wethouder Snijders zegt dat dit uitgezocht wordt. Het antwoord wordt in het verslag opgenomen.

**Aanvulling: Het pand had niet genoemd hoeven te worden. Aan de hand hiervan is er geen initiatief. Er zijn verschillende initiatieven ingediend zoals de golfbaan en rood voor groenontwikkelingen door bewoners. Deze zullen getoetst worden aan dit kader.**

-: De heer Thijssen uit de Iepenlaan is van beroep landschapsarchitect. Hij vraagt wie de woningen wil bouwen. Wie is de initiatiefnemer? Hij vraagt zich af of het versterken van de landschapstructuur alleen mogelijk is met de bouw van woningen.

\*: Wethouder Snijders antwoordt dat het ook op een andere manier zou kunnen. Het 'Rood voor Groen' is echter een zeer geaccepteerd principe. Dat gebeurt ook op andere delen van de Hooge Heide. Met de opbrengsten van een beperkte rode ontwikkeling wordt het groen gefinancierd. De woningen zijn gewild omdat het woningen zijn met veel kwaliteit in een hele mooie woonomgeving.

-: Een mevrouw uit de Maliskampsestraat vraagt zich af waar de urgentie vandaan komt om het groen te veranderen en dat dit gefinancierd moet worden door Rood.

\*: Wethouder Snijders antwoordt dat dit principe ook elders in Nederland wordt toegepast.

-: En dus doen wij het dan het ook?

\*: Wethouder Snijders zegt dat de gemeente dit niet zelf verzonnen heeft. Het stadsbestuur heeft al in 1999 besloten om op een aantal plaatsen in de stad de natuurontwikkeling te stimuleren, vast te leggen en te beheren. Het kan een principe zijn om dit te financieren door ook woningen toe te voegen in het gebied.

-: Wat is de noodzaak?

\* Wethouder Snijders antwoordt dat als men in een gebied als de Hooge Heide tussen nu en een aantal jaren geen ingrepen doet en de natuur niet versterkt, het gebied in een snel tempo gaat verrommelen. Dat zie je ook al een beetje in Sprokkelbosch gebeuren. Dan komen er in het gebied ontwikkelingen, die de kwaliteit van het gebied aantasten. Dat kan worden voorkomen door nu een heel goed inrichtingsplan te maken, de samenhang tussen rood en groen aan te geven, dat vast te leggen en dat goed te gaan beheren.

-: Het gaat al 150 jaar goed. Is de noodzaak nu ineens heel groot?

\* Wethouder Sniijders antwoordt dat ontwikkelingen niet stil staan. Er is lange tijd niets gebeurd in het gebied. Dat betekent niet dat de komende periode er ook niets zal gebeuren. In de stad zit een enorme ontwikkeling, een enorme dynamiek. Als er niets gedaan wordt in het gebied, zul je zien dat het gebied gaat verrommelen.

-: De heer Klompenmaker woont sinds enkele jaren aan de Maliskampsestraat. Hij heeft de stukken van de gemeente op internet gelezen. Zonder uitzondering staat er in geschreven dat het een prachtig gebied is dat versterkt moet worden. Er zijn salamanders, dassen, een beschermde gagel etc. Ook in het stuk met betrekking tot Coudewater wordt steeds geschermd met het versterken van het kampenlandschap. Dat is wel een beetje een misleidende term, want het komt erop neer dat de prachtige stukken landschap bebouwd zullen gaan worden. De Maliskampsestraat is een kilometer lang. Daar staan nu 20 woningen aan. Als er nog 20 woningen bijgebouwd gaan worden, wordt de Maliskampsestraat een bebouwde straat. Het is nu een prachtig stuk natuur en het is onbegrijpelijk dat daar gebouwd gaat worden. Hij vraagt zich af of men wil dat daar gebouwd gaat worden. Zijn er geen andere financiële middelen te vinden, bijvoorbeeld via natuurverenigingen, om dit natuurgebied te versterken. De bewoners uit Maliskamp willen niet dat er gebouwd gaat worden.

\*: Wethouder Sniijders antwoordt dat het zo niet werkt.

-: De heer Klompenmaker denkt dat de versnippering alleen maar erger wordt. Naar mate er meer woningen komen, geeft dit meer kans dat er aan elkaar gebouwd gaat worden. Over 10 jaar zegt een nieuwe wethouder dat er al zoveel woningen staan, en worden de woningen aan elkaar gebouwd. En daarmee verdwijnt dan het prachtige stukje natuur. Hij vindt het onbegrijpelijk.

\*: Wethouder Sniijders antwoordt dat als men de beschermde soorten wil behouden, je ze moet helpen om groen te ontwikkelen. Dit groen wordt gefinancierd door kleinschalig rood.

-: De heer Klompenmaker zegt dat er dan niet gebouwd mag worden, met lawaai en lichtvervuiling. Dat kan niet. Dat druist tegen elkaar in.

-: De heer van Loon uit Maliskamp heeft veel twijfels over de begroting van de gemeente. Wat gaat de gemeente binnenhalen met de twintig woningen aan geld. Met die middelen gaat de gemeente (Rood voor Groen) het hele gebied onderhouden. Daar gelooft hij niets van. Hij kan zich ook niet voorstellen dat de gemeente een huishoudbudgetje heeft wat per regio gaat. Er zijn middelen die op allerlei manieren binnenkomen. Deze middelen worden besteed aan zaken waarvan het gemeentebestuur meent dat ze daaraan besteed moeten worden. Het is dus niet zo dat het gebied Maliskamp alleen maar met de komst van de twintig woningen gefinancierd kan worden. Als het gemeentebestuur er de noodzaak van inziet (de noodzaak onderschrijft hij), kan er ook ander budget aangewend worden.

\*: De heer Sniijders antwoordt dat die mogelijkheid er natuurlijk altijd is. Hij licht toe dat het hier om een visie gaat en nog geen concreet plan. Hij zegt dat hij de emotie begrijpt, maar hij vindt het jammer dat er veel wantrouwen is naar de intentie van de gemeente om een evenwicht te brengen tussen Rood en Groen.

Deze visie wordt nu voorgelegd en bekeken wordt welke reacties hierop komen. Vervolgens wordt deze visie uitgewerkt in concrete plannen waar ook weer allerlei beroep- en bezwaarmogelijkheden voor zijn. Nu gaat het over de globale visie waarin de maximale belasting van het Rood wordt aangegeven.

-: De heer van Loon vraagt wat de gemeente gaat besteden in het gebied.

\*: Wethouder Sniijders antwoordt dat dit nog helemaal niet bekend is.

-: De heer van Loon vraagt waarom dan wel bekend is dat daar 20 woningen voor nodig zijn.

\*: Wethouder Sniijders antwoordt dat in de visie gekeken is hoe gekomen kan worden tot een goed evenwicht tussen het Rood en het Groen.

\*: De heer van Grinsven licht toe dat het maximale draagvermogen van het gebied, wat maximaal toelaatbaar is in het gebied, in één zone 25 woningen is (inclusief de bestaande woningen), en in een andere zone 15 woningen.

-: De heer van Loon vraagt hoe dat wordt bepaald?

\*: De heer van Grinsven antwoordt dat het gebied geanalyseerd is. Er is gekeken naar de bestaande woningen en naar belangrijke zichtlijnen. Er worden clusters ontwikkeld. Tussen de clusters zit ruimte. In die clusters kan er een maximale verdichting zijn. Dat moet niet, maar als er gebouwd wordt, is dat het maximum wat er toelaatbaar is.

-: Hoe zit dat dan met Rood voor Groen. Als je iets ontwikkelt, moet je weten wat je wilt investeren. Wat heeft het gebied nodig aan investeringen?

\*: De heer van Grinsven antwoordt dat dit hem niet bekend is.

\*: Wethouder Sniijders antwoordt dat het voor dit soort plannen anders werkt. Er is eerst een visie en er wordt een leidend principe Rood voor Groen gehanteerd. De rode opbrengst uit dit gebied, wordt geïnvesteerd in het groen. Bij het uitwerken van de diverse plannen wordt bekeken hoe men financieel uitkomt. Dat kan betekenen dat je onder de streep uitkomt met een beperkt aantal woningen en dan zal de gemeente naar andere middelen moeten zoeken binnen de begroting. In de visie is uitgegaan van wat het gebied wat rood betreft, maximaal kan hebben.

-: De heer Smit woont sinds 2001 aan de Veedijk. In 2001 was net het nieuwe bestemmingsplan klaar. Aan hem is toen meegedeeld dat op zijn eigen terrein nooit een woning bijgebouwd zou kunnen worden. Het was duidelijk dat er in Maliskamp niet gebouwd mag worden. Er lopen nu procedures voor een woning tegenover hem en bij van Pinxteren. Daarvan vindt de gemeente dat er wel mogelijkheden zijn. Hij heeft geen vertrouwen in de gemeente. Verder denkt hij dat de bewoners het groen zelf wel bij kunnen houden, er hoeft helemaal geen Rood voor te komen. Als er dan toch gebouwd moet worden, dan zou dat moeten zijn op het terrein van de bewoners voor hun kinderen. Het geld wat de mensen daaraan verdienen kunnen ze zelf in het groen investeren. De gemeente is daar niet voor nodig, dat kunnen de bewoners zelf wel. Hij zegt dat er een alternatief is. Er is een stichting opgericht en hij stelt voor dat de stichting de gronden opkoopt en het landschap groen houdt. Hij is van mening dat de inwoners van Maliskamp geen stenen willen. Hij denkt dat de gemeente met de golfbaan zit. De gemeente wil woningen bouwen om de golfbaan uiteindelijk te kunnen betalen. Hij hoopt dat niemand grond afstaat hiervoor.

\*: Wethouder Sniijders antwoordt dat er een maatschappelijke behoefte bestaat om te golven. Er zijn nu te weinig golfbanen.

-: De heer van Loon zegt aan te kunnen tonen dat in de regio vrijwel alle banen (Best, Haverleij, de aan te leggen baan in Cromvoirt, Oss en Schijndel) niet vol zijn. Iedereen kan daar direct lid worden. Als er een golfbaan geëxploiteerd wordt, moeten er voldoende leden zijn. Hij vraagt zich af hoeveel leden dat zijn. Dat zullen er geen 600 zijn. Ook moet hierin meegenomen worden, welke leden bereid zijn meer te betalen voor de nieuwe baan. De exploitatie moet wel rond komen. Iedereen kan binnen een kleine afstand lid worden op een 18 holes golfbaan. De Haverleij is ook nog lang niet vol. Hij zegt dat de gemeente de eerste drie jaar een exploitatieaanvulling heeft gegeven aan degene die de Haverleij gekocht heeft om er voor te zorgen dat de baan vol is. Door de gemeente is toen aangegeven dat er voorlopig geen nieuwe baan wordt ontwikkeld. De baan in de Haverleij moet eerst vol komen, anders kost het de gemeente geld. Er is geen maatschappelijk belang, iedereen kan nu lid worden.

\*: Wethouder Sniijders wil de exploitatie van de Haverleij vanavond niet bespreken. Hij zegt dat er vanuit de golfwereld nadrukkelijk wordt aangegeven dat er in Nederland een tekort aan golfbanen bestaat. Er ligt een verzoek van een Rosmalense vereniging. Dat telt ook voor het college van burgemeester en wethouders. De golfclub wil graag uitgroeien naar een 9 holes golfbaan. Het college wil die ruimte bieden. Hij zegt dat er wel kennis genomen wordt van de reacties die hier vanavond gegeven worden.

-: De heer van Engelen zegt dat op een van de tekeningen die vanavond zijn getoond groene pijlen staan getekend, de zichtlijnen. Er staan echter ook zwarte pijlen op de tekening. In het rapport staat bij de zwarte pijlen: 'ontwikkelingsrichting'. Wat wordt er verstaan onder ontwikkelingsrichting?

\*: De heer van Grinsven antwoordt dat het relaties zijn van het ene gebied naar het andere gebied. Het zijn zichtlijnen die opgenomen zijn in de kaartjes. Ze hebben verder geen betekenis.

-: Op de tekening staan cijfers vermeld, zoals 4.6 4.7, 4.4. Wat betekent dat?

\*: De heer van Grinsven antwoordt dat de cijfers op de ondergrond van de tekening staan. Het zijn hoogtematen.

-: Een mevrouw vraagt op basis waarvan de zichtlijnen zijn bepaald. Is er rekening gehouden met de mensen die er wonen? Zij zegt dat ze nu een hele mooie zichtlijn bij haar woning heeft, maar die op de tekening niet terugvindt.

\*: De heer van Grinsven antwoordt dat deze zichtlijnen in het veld zijn bepaald. Er is wel rekening gehouden met de mensen die er wonen. Hij vraagt aan de mevrouw om deze zichtlijn door te geven, dan kan er rekening mee worden gehouden. Daarvoor zijn de mensen vanavond uitgenodigd.

-: De heer Klein Entink woont in Maliskamp. Hij zegt dat de heer van Grinsven een heel mooi overzicht heeft gegeven van het gebied, startend in 1850. Hij heeft gesproken over het herstel van het kampenlandschap. Hij zegt dat hij niet de indruk heeft dat er in die 150 jaar dingen verloren zijn gegaan die herbouwd moeten worden. Hij mist dan ook de argumentatie vanavond. Er worden plannen getoond om substantieel meer te bouwen in dit gebied in vergelijking met het verleden. Het is dan ook tegenstrijdig om te zeggen dat het kampenland behouden moet blijven en aan de andere kant plannen te maken om er 2 of 3 keer zoveel woningen te bouwen.

Voorts vraagt hij of de plannen die vanavond zijn getoond een vervanging zijn van het plan Gagelkamp. Is hiermee plan Gagelkamp helemaal van de baan?

Hij merkt op dat hij de laatste tijd stukken leest in de krant over het feit dat Brabant zich zorgen maakt over het landschap. Daarmee duidt men niet op de natuur maar op de versnipperde bebouwing, waardoor Brabant zijn karakter dreigt te verliezen. Brabant wordt daarmee een soort overloop van de Randstad met alle politiek geachte negatieve consequenties van dien. Hij denkt dat dit met Maliskamp nu ook staat te gebeuren. Er ontstaat een enorme verrommeling door op verschillende plaatsen bebouwing toe te laten. In de toekomst bestaat het risico dat er lintbebouwing langs de Veedijk ontstaat. Iedereen is het er over eens dat het een mooi gebied is waar iedereen over tevreden is. Onder het motto: we gaan het beter maken, wordt het gebied verrommeld. We boeren achteruit. Hij vraagt om het gebied ongemoeid te laten. Hij zegt dat eventueel om een extra bijdrage gevraagd kan worden, dan houden de bewoners het gebied wel bij.

\*: De heer van Grinsven zegt dat het niet de doelstelling van de visie is geweest om het gebied te laten verrommelen. Er is getracht om op basis van het karakteristieke landschap een impuls te geven in het gebied.

\*: Wethouder Sniijders antwoordt dat plan Gagelkamp al van de baan is.

-: Een mijnheer denkt dat er een fout is gemaakt bij het bepalen van het maximale draagvermogen voor woningbouw. Dat kan namelijk niet op basis van alleen zichtlijnen. Er moet bijvoorbeeld ook gekeken worden of een weggetje van 150 jaar oud al het verkeer wel aan kan en naar bijvoorbeeld parkeerplaatsen, verlichting en veiligheid van fietsende kinderen. Hij is van mening dat hier studiematig nog naar gekeken moet worden.

Verder merkt hij op dat een kampenlandschap iets anders is als een boerenerv. Dergelijke boerenerven horen niet in dit gebied thuis. Als men meerdere boerderijen met meerdere bijgebouwen gaat clusteren, kunnen er teveel woningen komen.

\*: De heer van Grinsven antwoordt dat het een stimulans kan zijn voor het gebied. In het gebied komen een aantal agrarische bedrijven voor die grote loodsen hebben. Het zou kunnen zijn dat de loodsen worden opgeruimd. In plaats van die loodsen zouden op die erven woningen kunnen komen. Dat is een kans en een stimulans voor het gebied.

-: Mevrouw Sommers woont aan de Veedijk. Ze zegt dat de gemeente vindt dat het gebied verrommelt. Het gebied ziet er al 150 jaar zo uit en ze vindt dat de bewoners het netjes bijhouden. Dat hoeft de gemeente niet te doen. Ze zegt dat er fietspad heeft gelegen naast hun woning. Dat werd echter nooit bijgehouden. Toen ze de gemeente heeft gevraagd om het fietspad bij te houden, werd haar meegedeeld dat het te duur was. Toen heeft de gemeente twee jaar geleden ineens het fietspad weggehaald, waarna het voormalige fietspad een ongelijk stuk grond werd. Ze heeft de gemeente gevraagd om de grond gelijk te maken, maar dat is na twee jaar nog steeds niet gebeurd. Het is er nu gevaarlijk, de fietsers moeten over de weg rijden. Het is wachten op een ongeluk. De gemeente vond het fietspad niet meer nodig. Ze vraagt zich af wie het gebied verrommelt. De bewoners doen het niet. Al 150 jaar hebben de mensen het gebied mooi gehouden. Dat kan nu ook.

\*: Wethouder Sniijders zegt dat er in het verleden door de gemeente missers zijn gemaakt. Het is de bedoeling dat er nu één keer een visie voor het gebied wordt gemaakt. De soort dingen waar mevrouw Sommers het over heeft, worden in de toekomst dan voorkomen.

-: Mevrouw Sommers zegt dat er nooit huizen in het buitengebied gebouwd mochten worden. Haar buurman wilde van zijn woning een nog mooiere woning maken, met een rieten kap erop. Ook dat mocht niet van de gemeente. Wat hij wel mocht zetten vindt niemand mooi.

\*: Wethouder Sniijders antwoordt dat er in het verleden een en ander niet goed is gegaan. De gemeente legt nu in alle openheid de visie over het gebied op tafel. Een van de mogelijkheden daarin is dat er bijgebouwd kan worden, dat kan ook op de bestaande percelen. Wat in het verleden niet mogelijk was, kan op basis van deze visie wel.

Hij antwoordt vervolgens dat verrommelen van het landschap naar zijn mening inhoudt dat je een aantal ontwikkelingen in een gebied ziet die je liever niet hebt. Dat is in Sprokkelbosch gebeurd. Er moet een garantie komen dat bijvoorbeeld de houtwallen gehandhaafd worden. Hij is van mening dat maïs ook een vorm van verrommeling is, dat past niet in het gebied, waar het authentieke Brabantse karakter hersteld wordt.

-: Hier zijn een aantal mensen het niet mee eens. Zij zien maïs niet als verrommeling.

-: Een bewoner zegt dat het begrip verrommeling wordt gebruikt door VROM en het provinciaal bestuur als er een aantal functies worden vermengd in een gebied. Als er bijvoorbeeld een woonfunctie, een agrarische functie en een natuurfunctie op een kleinschalig gebied door elkaar vermengd worden, zodat men op het laatst niet meer snapt in welk landschap je staat. Dat heeft niets met maïs te maken. Vanavond zijn een aantal functies gepresenteerd. Rood in een groen gebied. De verrommeling heeft geen betrekking op de huidige natuur en landschappelijke waarden. Zo wordt het in ieder geval niet ervaren door de bewoners. De mensen in de zaal zijn redelijk tot zeer tevreden met het landschappelijke en het natuurlijke aspect van de wijk. Ze maken zich wel zorgen dat er verrommeling ontstaat door het element Rood en ze snappen niet waar het voor nodig is.

-: Mijnheer de Jong heeft een vraag over de zichtlijnen. Hij zegt dat er veel fietsers in het gebied komen, vooral in het weekend. Iedereen roemt het gebied. Als er clusters huizen bijgebouwd gaan worden, kun je als fietser af en toe door de clusters huizen heen het landschap nog zien. Het prachtige landschap, ook bij de Peter de Gorterstraat wordt dan niet meer ervaren.

-: Heeft de gemeente ervaring met herstel van een kampenlandschap?

\*: De heer van Grinsven antwoordt dat referentiebeelden heel lastig zijn. Er zijn in Brabant wel voorbeelden van herstel van een kampenlandschap. Brabant is één groot kampenlandschap. Hij noemt als voorbeeld de Ruimte voor Ruimte. Die doet veel voor het herstel van het landschap, in het bijzonder aan de randen van de dorpen. Het kampenlandschap bestaat uit groene wallen, singels en solitaire bomen. Binnen die kampen staat vaak één woning. In de visie wordt gezegd dat dat niet één huis is, maar een huis met bijgebouwen. De zichtlijnen wil de gemeente juist waarborgen.

-: De heer Smit vraagt of dat gegarandeerd kan worden dat als er dan toch huizen moeten komen, deze mogen worden gebouwd op de grond van de bewoners van Maliskamp.

\*: Wethouder Sniijders zegt dat hij wel kan garanderen dat de plannen gemaakt kunnen worden in overleg met de bewoners.

-: De heer Smit vraagt of de gemeente nog steeds hetzelfde aantal woningen wil bouwen, als ze gebouwd worden door de bewoners uit Maliskamp.

\*: Wethouder Sniijders antwoordt dat Rood voor Groen anders werkt, omdat daarbij de opbrengsten ten goede komen van het totale gebied en voor iedereen die daar woont en in het gebied recreëert.

-: De heer de Jong vraagt naar het vertrekpunt van de gemeente. Is dat dat de gemeente het groen wil versterken in het gebied en daarvoor geen andere mogelijkheid ziet dan het plaatsen van woningen of is het vertrekpunt: de gemeente wil woningen plaatsen.

\*: Wethouder Sniijders antwoordt dat het vertrekpunt het Rood voor Groen principe is. De gemeente wil primair een natuurontwikkeling in het gebied. De waarden die er zijn worden vastgelegd en behouden voor de toekomst. Hij heeft de overtuiging dat als er niets gedaan wordt in dat gebied, je niet weet hoe het er over veertig jaar uitziet. Het stadsbestuur moet daar op sturen. Het is niet goed als dit wordt overgelaten aan het spel van wie weet waar we uitkomen. Om die ontwikkeling te financieren, zou er een bepaalde rode ontwikkeling toegelaten moeten worden binnen de voorwaarden zoals door de heer van Grinsven is toegelicht. De opbrengsten worden geïnvesteerd in het groen en als er een tekort is, zullen er andere middelen moeten worden gezocht.

-: De heer de Jong zegt nu gerustgesteld te zijn. Hij verwacht dat de heer Sniijders er geen moeite mee heeft dat als de bewoners geen ontwikkeling willen in het gebied en de bewoners met de heer Sniijders aan tafel gaan, er serieus gekeken kan worden naar wat de wethouder denkt nodig te hebben om te investeren in het gebied. Dan willen de bewoners uit Maliskamp graag meedenken of ze in staat zijn om het bedrag wat de gemeente kan investeren, aan te vullen door de bewoners. Het uitgangspunt is dus niet de woningen, maar het zoeken van financiële middelen voor ontwikkeling. Hij vraagt of dan wel gegarandeerd kan worden dat die bedragen ook echt geïnvesteerd worden, bijvoorbeeld ook voor het onderhoud van fietspaden.

\*: Wethouder Sniijders antwoordt dat hij bereid is om in een kleiner verband met de bewoners overleg wil voeren. Hij vraagt van de bewoners te accepteren hoe dit soort processen werkt voor wat betreft de financiën.

Het is altijd zo dat eerst een visie wordt gemaakt, dat vervolgens de plannen worden ontwikkeld en dat uiteindelijk gekeken wordt hoe men financieel uitkomt. Je begint met dit soort processen niet met een rekensom te maken.

-: De heer de Jong zegt dat het toch ook niet zo kan zijn dat het uitgangspunt is Rood voor Groen omdat dat maatschappelijk geaccepteerd is.

-: Een mevrouw woont aan de Veedijk. Ze vraagt om de bossen op te knappen bij de Eikenburg en Maliskamp. Er moet nog heel veel gebeuren aan het landschap. Ze woont er al 25 jaar en heeft er nog nooit iemand zien werken.

\*: De heer van Grinsven antwoordt dat bosonderhoud in Maliskamp tot aan Autotron ook is opgenomen in de visie.

-: De heer Klaassen kan er helemaal mee instemmen dat de gemeente het gebied niet totaal in exploitatie neemt. Er zijn mensen die denken dat het een bestemmingsplan wordt waarin tot de laatste vierkante meter de bestemming vastligt en te verrekenen is op kostenontwikkeling. Dat is hier echter niet het geval. De golfbaan zal wel een groot gebied opslokken. Dat is dan voor hun rekening. Er blijven echter ook veel particuliere eigenaren zitten.

\*: Wethouder Snijders antwoordt dat het inderdaad geen bestemmingsplan is met een financiële onderbouwing. Het worden ontwikkelingen die allemaal hun eigen planologische procedure moeten doorlopen en allemaal een eigen financiële onderbouwing hebben.

-: Een mijnheer vraagt of er ook alternatieven zijn voor Rood voor Groen. Is daar bij de gemeente over nagedacht? Nu is er maar één scenario voorgelegd.

\*: De heer van Grinsven antwoordt dat in de nota van uitgangspunten die in 2007 is vastgesteld, is vastgelegd dat deze constructie voor dit gebied en alle andere buitengebieden van 's-Hertogenbosch wordt toegepast. Dat is het vertrekpunt geweest.

-: Een mevrouw gaat in op het gestelde door de heer van Grinsven dat er nu geen soepele overgang zou zijn van de bebouwde kom naar het buitengebied. Zij vindt het juist een prachtige soepele overgang. Het ziet er nu prachtig uit.

\*: De heer van Grinsven vindt de overgang ook soepel.

Hij zegt dat hij vanuit de gebiedsinventarisatie heeft aangegeven dat de overgang van de rand van Maliskamp naar het kampenlandschap vrij direct is. Hij zou graag meer verwevenheid willen. Dat betekent niet dat daar rode ontwikkelingen moeten komen. Het is een punt van aandacht om de overgang te verbeteren. Dat geldt ook vanuit Coudewater naar het kampenlandschap. Daar zouden ook geen directe overgangen moeten zijn.

-: Een mevrouw zegt dat het opvalt dat de heer van Grinsven spreekt over 'wij' en dat de bewoners ook spreken over 'wij'. De meningen van die twee 'wij's zijn heel verschillend. Het zou mooi zijn als dat één mening zou kunnen worden.

-: Een mevrouw woont aan de Wambergstraat. Zij heeft zicht op de duurzame afronding van de bebouwing. De heer van Grinsven heeft aangegeven dat daar geen rode ontwikkelingen hoeven plaats te vinden. Ze zijn echter wel getekend. Verder merkt ze op dat hun zichtlijn niet getekend is.

\*: De heer van Grinsven zegt dat er inderdaad rode elementen zijn ingetekend. Als in dat gebied een rode ontwikkeling gaat plaatsvinden, moet dat gebeuren in samenhang met de bestaande woningen.

-: De mevrouw zegt dat zij dan wel hun zichtlijn dan verdwijnt.

\*: De heer van Grinsven antwoordt dat dat klopt. Er is een kader gemaakt op grond van de gebiedsinventarisatie. Als er fouten in gesloten zijn, wil hij dat graag horen van de bewoners.

-: Deze mevrouw zegt dat zij ten aanzien van Coudewater al zienswijzen heeft ingediend. Zij gaat deze zienswijzen ook indienen voor het gebied Hooge Heide Zuid.

-: De heer van de Ven uit de Peter de Gorterstraat maakt zich zorgen over het toenemende autoverkeer in zijn straat, vooral vanuit de Golfclub.

\*: Wethouder Snijders denkt dat de beste oplossing zou zijn als de golfers met de fiets komen. Dat zal echter moeilijk gaan.

\*: De heer van Grinsven antwoordt dat de golfbaan vertrekt vanuit een clubgebouw op het landgoed Coudewater. Dat betekent dat het verkeer ook op het landgoed blijft. Het is nog niet bekend waar het parkeerterrein moet komen op het terrein van Coudewater.

-: De heer van de Ven zegt dat ongeveer vier jaar geleden de Peter de Gorterstraat een ravage was. Hij is een van de mensen die op deze straat de banden en wielen van zijn auto kapot heeft gereden. Hij heeft een verzoek ingediend bij de gemeente om een vergoeding hiervoor. Na drie maanden kwam er een negatief bericht. Drie maanden geleden was de straat weer kapot. Hij heeft opnieuw zijn banden kapot gereden. Langs de weg zitten ook veel gaten, zodat je niet uit kunt wijken. Hierdoor is door een tegemoetkomende auto de spiegel van zijn auto gereden. Door het slechte onderhoud van de Peter de Gorterstraat heeft hij veel kosten gekregen.

\*: Wethouder Sniijders antwoordt dat hij zal laten kijken naar de staat van onderhoud van de Peter de Gorterstraat. Hij zal bezien of de weg beter onderhouden kan worden en de kuilen snel gerepareerd kunnen worden. De gemeente vergoedt de kosten van de heer van de Ven niet. Dat doet de gemeente standaard niet.

-: De heer van de Ven denkt dat raadsleden wel de kosten vergoed heeft gekregen.

\*: De heer Sniijders antwoordt dat hij het zal laten uitzoeken.

-: Een mijnheer zegt dat het onderhoud aan het bos dramatisch is. Hij woont al zijn hele leven in Maliskamp. Hij zegt dat de bewoners er al twintig jaar voor vechten om er huizen te kunnen bouwen. Hij snapt niet dat vanavond iedereen tegen het bouwen van woningen is.

-: Wanneer zijn de plannen uitgevoerd? Wanneer kan een volgende visie geschreven worden?

\*: Wethouder Sniijders licht de procedure toe. De visie is gepresenteerd en ligt nu ter inzage. De raad stelt de visie vast. Vervolgens worden de deelplannen uitgewerkt.

-: Stel dat over vijf jaar de plannen zijn uitgevoerd. Wanneer kan er dan een volgende visie komen?

\*: Wethouder Sniijders antwoordt dat een bestemmingsplanperiode 10 jaar duurt. Hij hoopt dat als de plannen worden uitgevoerd in overleg met de bewoners en het gebied er weer goed uitziet, het voor een aantal decennia goed is.

Hij zegt dat de bedreigingen voor het gebied steeds groter worden. Daarom kan beter nu vastgelegd worden wat er is toegestaan in het gebied. Het gemeentebestuur kan gedwongen worden om daaraan vast te houden.

-: De heer Verhagen woont aan de Wambergstraat. Hij vindt de duurzame afronding van de Maliskamp richting het buitengebied en Coudewater heel mooi. Hij is van mening dat er een misleidende foto is getoond vanavond door de heer van Grinsven.

\*: De heer van Grinsven toont de foto opnieuw. Hij is van mening dat er een directe overgang is richting het buitengebied. Het is een sterke bebouwingsrand. De vraag is of dat onderbroken kan worden. Dat kan al door er bijvoorbeeld een aantal bomen te planten. Daardoor krijg je al verweving van het landschap met de bebouwing. Hij zegt dat de bestaande situatie niet slecht is, maar in de visie wordt geprobeerd om de situatie nog meer te optimaliseren.

-: Kan de visie nog aangepast worden. Kan de rode bebouwing die bij Maliskamp is ingetekend nog verdwijnen en de zichtlijn vanaf de Wamberg worden behouden?

\*: De heer van Grinsven antwoordt dat elke visie aangepast kan worden. De visie is opgesteld vanuit het grote geheel en niet vanuit de locatie. Voor deze locatie is aangegeven dat als men bebouwing zou willen ontwikkelen in dit gebied, dit het best gekoppeld kan worden aan de bebouwing, waardoor er een zachte overgang ontstaat. Dit kan nog nader onderzocht worden.

-: Een mevrouw zegt dat er vroeger bomen stonden aan de rand van de bebouwde kom van Maliskamp. Deze moesten toen weg. Verder is ze van mening dat het geld wat de gemeente besteedt aan het grote aantal parkeergarages ook in het landschap gestoken kan worden.

-: Een mevrouw stelt aan de heer van Grinsven voor om bij de woningen te gaan kijken naar de zichtlijnen en niet vanuit het veld.

-: Hoe groot is het risico dat Autotron uitbreidt richting het westen?

\*: Wethouder Sniijders acht de kans heel klein. Libema heeft zich in dit kader niet aangemeld als projectpartner.

-: De heer Thijssen vraagt wat de bedreigingen zijn voor dit gebied. Zijn dat functies die we niet willen? Verder gaat hij in op wat er mogelijk is in een kampenlandschap. Het kampenlandschap is een ontginningslandschap. Dat is geen oorspronkelijk landschap maar in de 19<sup>e</sup> eeuw ontstaan. In een dergelijk landschap zijn geen gebouwenclusters, maar kenmerkend is dat er ergens een grote boerderij met schuren staat en verder kleine arbeiderswoningen. Het Brabantse landschap was een arm landschap. Dat klopt niet met de typologie die vanavond is aangegeven voor de Maliskampsestraat. Daarin wordt men niet goed begeleid. Het is onjuist als gesteld wordt dat het goed is om voor clusterbebouwing te kiezen in dit landschapstype.

\*: De heer van Grinsven antwoordt dat de natuur bedreigd kan worden in het gebied. Dat kan bijvoorbeeld door een caravanstalling. En als er bijvoorbeeld geen maïs meer groeit, wat gebeurt er dan op dat land?

-: In Sprokkelbosch zijn 600 woningen geschrapt. Komt hierdoor meer druk te liggen op het gebied in Maliskamp?

\*: Wethouder Sniijders antwoordt dat dat niet het geval is. Het gaat hier over een heel ander type woningen. In Maliskamp is sprake van grote kavels met dure huizen. Dat voorziet ook in een bepaalde woonbehoefte voor mensen die dat kunnen betalen. Dat heeft niets te maken met de locatie die nog gezocht wordt voor 3000 grondgebonden woningen. Dan wordt aan een ander woonmilieu gedacht.

-: Is de komst van de golfbaan afhankelijk van Rood voor Groen?

\*: Wethouder Sniijders antwoordt dat dat niet zo is. De golfclub zal voor een eigen financiering moeten zorgen. Dat staat er los van.

-: Een mevrouw zegt dat alle inwoners graag willen genieten van de bossen en het landschap. Is het zo dat straks een kleine groep golfers hier alleen van kan genieten?

\*: Wethouder Sniijders zegt dat afgesproken kan worden met de golfclub en de golfbaan dat het terrein ook recreatief toegankelijk is voor andere mensen. Hij zegt dat dit besproken zal worden met de golfclub.

-: Een mevrouw neemt aan dat het uitgangspunt van de gemeente is dat de mensen die er momenteel wonen er ook fijn kunnen blijven wonen en gelukkig kunnen zijn met hun woonomgeving. Ze concludeert na deze avond dat de mensen die er nu wonen niet willen dat er gebouwd wordt in het gebied.

\*: Wethouder Sniijders heeft wel een paar mensen gehoord die op hun eigen erf willen bouwen. Hij zegt dat het signaal dat is afgegeven helder is. Hij zegt dat als het tot een rode ontwikkeling komt, dat gebeurt in overleg met de mensen die al in dat gebied wonen. Uitgangspunt is dat deze mensen zo weinig mogelijk hinder ondervinden.

-: Op dit moment staan 400 tot 600 woningen te koop in Rosmalen. Mede gelet op de kredietcrisis vraagt een mijnheer in hoeverre de gemeente het fenomeen vraag en aanbod meeneemt.

\*: Wethouder Sniijders antwoordt dat de gemeente en de provincie hier rekening mee houden. Uitgaande van de toenemende woningvraag tot 2030 is er een tekort aan woningbouwlocaties, vooral aan grondgebonden locaties.

-: Op blz. 27 van de Visie wordt gesproken over een golfbaanvariant van 9 holes. Hiervoor zijn twee locaties mogelijk. Dat zijn: De oostkant van Landgoed Coudewater en een locatie aan de Maliskampsestraat. Er is vanavond steeds gesproken over het gebied ten oosten van Coudewater met een clubhuis bij Coudewater. Dat is verwarrend.

\*: De heer van Grinsven zegt dat het inderdaad verwarrend is. Dat moet worden gecorrigeerd in de visie.

-: Op blz. 26 van de Visie staat vermeld wie samen met de gemeente de bebouwing willen gaan realiseren. Genoemd is ook particulieren bijvoorbeeld Maliskampsestraat 53. Wie zijn de andere particulieren die met de gemeente willen samenwerken?

\*: De heer van Grinsven antwoordt dat dat bijvoorbeeld andere bewoners uit het buitengebied van Maliskamp zijn. Die kunnen zich melden bij de gemeente.

-: Is de gemeente voornemens om wijzigingen aan te brengen in de bedrijfsbestemmingen? In de visie wordt helemaal nergens gesproken over bedrijfsbestemmingen, hoewel ze er wel zijn.

\*: De heer van Grinsven antwoordt dat de gemeente niets wil wijzigen aan de bedrijfsbestemmingen.

-: Is het bij de gemeente bekend dat de Dassenburcht nabij de Maliskampsestraat bewoond is?

\*: Wethouder Snijders antwoordt dat de ecologen bij de gemeente dat zeker zullen weten.

Wethouder Snijders stelt vast dat de gemeente in het verleden aantal zaken niet goed gedaan heeft in Maliskamp. Het is goed dat de bewoners dit naar voren hebben gebracht. Hij zegt dat de gemeente en de inwoners het er over eens zijn dat het groen in Maliskamp behouden en versterkt moet worden. De inwoners en de gemeente verschillen van mening over de manier waarop dat moet gebeuren. De gemeente gaat het gesprek graag aan over het vervolg. Hij stelt voor om een kleiner comité door te praten en mogelijkheden te zoeken waarop men elkaar kan vinden en over de toelaatbare plaatsen waar woningbouw eventueel plaats kan vinden.

Hij bedankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en inbreng op deze avond en sluit de bijeenkomst om 21.30uur.