

Vragen en antwoorden over herontwikkeling deelgebied Landgoed Coudewater

1. Waarom wordt er gebouwd ten noorden van de Peter de Gorterstraat (deze woningen zitten dicht op de snelweg met geluid- en fijnstofproblematiek)?

In de structuurvisie staat dat de geluidbelasting door de A59 niet belemmerend is voor de ontwikkeling. Wel moeten we bij de verdere uitwerking van het plan bij de vorm van de bebouwing rekening houden met het geluid. Dit betekent bijvoorbeeld dat het dichtst bij de weg gelegen bouwblok zo wordt gepositioneerd dat het afschermend werkt of dat afscherpende maatregelen worden toegepast. Dat gebeurt ook bij veel andere woningbouwlocaties. Dus dit is daarin geen unieke situatie. In het kader van de structuurvisie is er onderzoek gedaan naar fijnstof. Het onderzoek stelt dat de grenswaarden die de Wet milieubeheer stelt op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering vormen. De plannen voldoen dus aan de eisen voor geluid en fijnstof.

Daarnaast is op dit moment het gebied ten noorden van de Peter de Gorterstraat in gebouw De Vonder (en ook vroeger in de zusterflat) ook in gebruik als woonruimte. De gedachte om op deze plek bij de herontwikkeling nieuwe woningen te bouwen is dan ook vanaf de eerste planvorming meegenomen in de plannen. Al in de Nota van Uitgangspunten uit 2009 worden bebouwingsmogelijkheden voorgesteld ten noorden van de Peter de Gorterstraat.

De ruimtelijke bebouwingsmogelijkheden die waren opgenomen in de boszone in de Nota van Uitgangspunten uit 2009 zijn in de vastgestelde structuurvisie landgoed Coudewater in 2016 wel teruggebracht tot 2 ontwikkelvelden, waarbij 1 ontwikkelveld de huidige bebouwing van de Vonder vervangt. De ruimte waar in het verleden de 'Bijenkorf' (zusterflat) heeft gestaan krijgt een parkeefunctie in een groene setting. In de overige open boskamers krijgt de natuur de ruimte om zich te ontwikkelen.

2. Waar en hoe vindt de realisatie van de 20.000 m2 BVO plaats?

De structuurvisie gaf een programma aan van maximaal 205 woningen plus 21.900 m2 BVO (zie pagina 10 structuurvisie). Deze BVO's zijn per ontwikkelvlek benoemd.

Het aandeel BVO-programma is in de ontwikkelstudie voor elke ontwikkelvlek dus omgezet naar een bandbreedte met telkens een minimum en maximum aantal woningen:

Ontwikkelvlekken LG 1 en LG4:

In structuurvisie programma: 15.000 m2 BVO

In ontwikkelstudie vertaald naar 3 varianten met woningaantallen variërend van minimaal 78 tot maximaal 137 woningen. Daarnaast in oostelijke hoek LG 4 ook 3-10 nieuwe woningen

Ontwikkelvlekken LG 2 en LG3:

In structuurvisie programma: 3.000-4.000 m2 BVO

In ontwikkelstudie vertaald naar 2 varianten: woningaantallen variërend van minimaal 10 tot maximaal 20 woningen

Ontwikkelvlekken LG 5 en LG 6:

In structuurvisie programma: 1.000-2.000 m2 BVO

In ontwikkelstudie vertaald naar 2 varianten: woningaantallen variërend van minimaal 8 tot maximaal 15 woningen.

Ontwikkelvlek LG7:

In structuurvisie programma: 900 m2 BVO

In ontwikkelstudie is deze ontwikkelvlak geschrapd.

3. GGZ heeft het over maximaal 324 woningen. De variatie ligt tussen de 275 en 408? Hoe komt dit?

De ontwikkelstudie gaat uit van een goede inpassing in een landschappelijke structuur. Vanuit die kwalitatieve benadering is gekeken wat er mogelijk is. De uitgangspunten uit de structuurvisie vormen daartoe uiteraard de randvoorwaarden. De ontwikkelvisie heeft geleid tot verschillende varianten per ontwikkelvlak met daarbij steeds een inschatting van het mogelijke aantal woningen per ontwikkelvlak. Hiertoe worden bandbreedtes aangegeven, omdat nog niet duidelijk is hoe groot de woningen zijn en of de keuze wordt gemaakt voor gestapeld danwel grondgebonden woningen. Als je de bandbreedtes van alle losse ontwikkelvlekken optelt kom je uit op:

- Alle minima opgeteld: minimaal 271 woningen op het landgoed en 20 op de erven.
- Alle maxima opgeteld: maximaal: 408 woningen op landgoed en 25 op de erven.

Hierbij is het mogelijke programma in de bestaande en te behouden gebouwen niet opgenomen. Diverse van deze gebouwen zijn nu in gebruik als kantoren en dat zal naar verwachting ook zo blijven. In enkele gebouwen is wel woningbouw mogelijk.

Het is te kort door de bocht om deze “koude” optelsom van maximale mogelijkheden per ontwikkelvlak als een hard gegeven te benaderen. Uitgangspunt blijft de kwaliteit van het landgoed. Zo leidt een toename van het aantal woningen ook tot een grotere parkeerbehoefte die ruimte vraagt en daarmee de ruimte voor woningen juist weer beperkt.

We hebben bij GGZ even navraag gedaan naar het noemen van het getal van 324 woningen. Dhr. Conijn geeft aan dat dit geen hard getal is, maar een willekeurig getal als een indicatie voor het gemiddelde binnen de bandbreedte. Ook GGZ weet dat de uitwerking van de plannen pas uitwijst welke aantallen gerealiseerd kunnen worden, waarbij het borgen van de kwaliteit bepalend is voor de invulling.

4. In welke woonbehoefte wordt in het project voorzien? voor welke doelgroep(en) en in welke omvang?

De toenemende krapte op de woningmarkt stelt ook de gemeente 's-Hertogenbosch voor een forse bouwopgave. Er is meer behoefte aan woningen dan we nu in beoogde ontwikkellocaties in de hele stad kunnen voorzien. We moeten alle beschikbare locaties dus optimaal benutten.

Vanuit de gemeente geldt bij elke locatie de eis van 25 % van de woningen in sociale huur of koop . Inmiddels geldt als aanvullende eis dat 10 % in de middeldure huur moet zijn . Deze eisen hebben we ook opgelegd op deze locatie.

Voor de aanvullende eis van 10% in middeldure huur hebben we dat alleen voor het nu toegevoegde aantal woningen in de boszone kunnen opleggen. Dit komt omdat het andere programma al bestond voordat de eis werd vastgesteld.

Uiteindelijk is het aan de markt, om naast de eis vanuit de gemeente voor het sociale programma, marktconforme woningbouw te bouwen. Dat is ook in het belang van de marktpartij zelf.

De structuurvisie en de ontwikkelstudie bieden veel ruimte voor het inzetten van een breed scala aan doelgroepen, variërend van ouderen, starters tot gezinnen. Er is zowel ruimte

voor appartementen als grondgebonden woningen, in de koop én in de huur. Daarnaast zal het unieke karakter van deze locatie bijdragen aan een hoogwaardige inzet van het woonprogramma waarbij naast het sociale programma zeker ook duurdere huur –en koopwoningen verwacht worden.

5. De scheiding tussen grondgebonden woningen zou bestaan uit ‘heggen’ in plaats van schuttingen. Hoe wordt hierop toegezien?

Het meest belangrijke uitgangspunt in de structuurvisie is dat het landschap de drager is in de ontwikkeling van het landgoed. In de ontwikkelstudie wordt daarom veel aandacht geschonken aan de overgang van privé-tuinen naar openbaar gebied, bijvoorbeeld in de vorm van hagen.

Daarnaast heeft de gemeente via een brief naar de GGZ aangegeven dat de wijze van het vormgeven van het beheer nog nadrukkelijk de aandacht vraagt. Een marktpartij moet dit verder uitwerken. Te denken valt bijvoorbeeld aan parkmanagement vanuit een centraal orgaan namens alle eigenaren/huurders. Bij de verdere doorontwikkeling naar een stedenbouwkundig plan door een marktpartij zal daar door de gemeente nadrukkelijk op worden toegezien.

6. Naast het aantal nieuw te bouwen woningen (vraag 3), over hoeveel woningen gaat het in de bestaande panden?

In de bestaande panden heeft de marktpartij vanuit de structuurvisie de vrijheid om deze panden in te vullen met wonen, zorgfuncties en kantoren. Het aantal is daarom ook nog niet bekend.

7. De wijkraad maakt zich zorgen over de clustering van Bos 1 en Bos 2. Het doet geen recht aan het landelijk karakter door juist hier groei te realiseren (met in ogenschouw nemende vraag 1)? Hoe wordt hierop door de gemeente geanticipeerd?

In de structuurvisie werd gesproken over 30 -40 woningen, de ontwikkelstudie geeft een bandbreedte aan van 60-80 woningen. Hierbij is geen sprake van clustering. Het blijven twee aparte boskamers met een groene zone ertussen. In de beide kamers wordt een hogere dichtheid voorstelbaar geacht waarbij nog steeds voldaan wordt aan de uitgangspunten uit de structuurvisie (minimaal 30% van de gronden voor groen –en waterstructuur en maximaal 70% van de gronden voor bebouwing, tuinen en parkeren). Ook de hoogte blijft zoals de structuurvisie aangeeft.

8. Op welke wijze wordt toegezien dat monumentale bomen niet gesloopt worden?

De gemeente heeft een Bomenbeleidsplan waar voor monumentale bomen een strikt kapverbod geldt. Een uitzondering hierop is als er aantoonbaar sprake is van een ernstige bedreiging van de openbare veiligheid of een zwaarwegend maatschappelijk belang. Hierop vindt ook toezicht en handhaving plaats.

Net als u hecht de gemeente sterk aan de groene kwaliteiten van het landgoed. De structuurvisie en ontwikkelstudie is dan ook zo opgezet dat alle monumentale bomen behouden blijven. We hebben dat nog breder opgepakt. Datzelfde geldt namelijk ook voor de boomstructuren en andere waardevolle landschapselementen. Samen vormen zij de groene contramal waartussen de ontwikkelvelden zich bevinden. Dit zal ook worden beschreven en

geborgd in het bestemmingsplan. Juist door het belang dat wordt gehecht aan de monumentale bomen, is bijvoorbeeld ook ontwikkelvlak LG7, die dichtbij een monumentale boom lag, in de ontwikkelstudie uit de plannen geschrapt.

9. Op welke wijze wordt toegezien dat monumentale panden zoveel als mogelijk in ere worden gehouden/hersteld?

Bij aanvragen voor wijzigingen van monumentale panden zal de toekomstige bebouwingsregeling van de monumenten niet afwijken van het huidige bestemmingsplan. Hierin is de bijzondere kwaliteit met een precies bouwvlak en bouwhoogte beschermd. Daarnaast zal bij elke wijziging, restauratie of herbestemming van de panden de Monumenten- en welstandscommissie zorgvuldig beoordelen of de voorstellen passen binnen de eisen en regels vanuit de welstandnota en de beschrijving van de monumentale waarden van de panden. Voor deze wijzigingen en restauraties is een omgevingsvergunning benodigd waar dit wordt getoetst. Bij gemeentelijke monumenten is een restauratie subsidie mogelijk die de eigenaar kan stimuleren tot restauratie van het object en de geplande werkzaamheden financieel kan ondersteunen. Bij rijksmonumenten zijn er andere middelen die bijdragen aan het restaureren en het herbestemmen van panden. De rijksdienst voor het cultureel erfgoed (RCE) heeft vaak ook een adviserende rol.

10. Is er nog een baan van 50 meter om de Grote Wetering heen waar niet gebouwd mag worden?

Ja. In de structuurvisie is aangegeven dat een ecologische verbindingzone moet worden verwezenlijkt, behouden en beheerd in het bestaand stedelijk gebied van landgoed Coudewater van ten minste 50 meter breed. In deze strook mag niet gebouwd worden.

11. Welke eisen worden er gesteld aan voorzieningen? Bijvoorbeeld supermarkt, restaurant, school, verkeer & vervoer (ontsluiting naar Centrum Rosmalen)?

Op Coudewater is er naast het woningbouwprogramma ruimte voor zorgfuncties. Het kan dan gaan om intra –en extramurale dienstverlening. Zo is straks zorgverlening aan toekomstige bewoners van het landgoed of bewoners uit de omgeving voorstelbaar. Voor de monumentale panden zijn ook andere functies dan alleen wonen denkbaar. Dat kan bijvoorbeeld in de vorm van kantoren, kleinschalige detailhandel of horeca en kleinschalige ambachtelijke bedrijven. Grotere detailhandel zoals bijvoorbeeld een supermarkt wordt hier niet voorzien. Een supermarkt is hier niet passend en sluit niet aan op de winkelstructuur in Rosmalen.

Ook een nieuwe school is niet voorzien (zie ook antwoord onder vraag 12)

De regels die aan de voorzieningen worden gesteld (zoals bv soort horeca) staan in het bestemmingsplan.

Verkeer: het te ontwikkelen plangebied kan volledig worden ontsloten via de huidige infrastructuur. De Peter de Gorterstraat en de Berlicumseweg kunnen de toenemende verkeersstroom van het beoogde programma goed verwerken. In de verdere planuitwerking nemen we de kwaliteit van de infrastructuur mee. De straten moeten voor iedereen veilig en comfortabel zijn. Daarnaast is een kwaliteitsverbetering voor uitstraling en ruimtelijke inpassing voorstelbaar. Daarbij kunt u denken aan bermbeveiliging, een voetpad, andere verharding en een eenduidig snelheidsregiem. De insteek is dat de Peter de Gorterstraat een 30 km-weg wordt. Al deze punten zijn onderwerp van een verdere uitwerking.

12. Hoe heeft het plan invloed op de belasting van de bestaande voorzieningen in Rosmalen en Maliskamp in het bijzonder?

We weten dat de huidige capaciteit van de basisschool in Maliskamp een aandachtspunt is. In de scholenprognoses worden nieuwbouwlocaties meegenomen in de modellen. Het kan dus zijn dat de woningbouw op Coudewater leidt tot capaciteitsuitbreiding op scholen in de omgeving. In onze prognoses houden we daartoe de vinger aan de pols.

Er ligt een aanbod om hierover met de wijkraad over in gesprek te gaan omdat we weten dat hier een zorg ligt. Dat gesprek wordt zoals afgesproken breed ingestoken, dus niet alleen gericht op onderwijs, maar op alle effecten.

13. Wat gebeurt er met het Mortuarium, De Uythof & Veldzicht?

Het Mortuarium blijft als karakteristiek gebouw behouden.?

De Uythof is in de structuurvisie een karakteristiek maar geen monumentaal pand. Aan Veldzicht is geen waarde toegekend. De keuze voor sloop of behoud van deze panden is aan de ontwikkelende partij. In ontwikkelstudie is door GGZ besloten om Uythof en Veldzicht niet te behouden.

14. De Golfbaan wordt in erfpacht uitgegeven door GGZ. Hoe wordt voorkomen dat over enkele jaren (bijvoorbeeld in geval van teruglopend ledenaantal) dit terrein wordt vrijgegeven voor woningbouw?

Voor de Golfbaan wordt een bestemmingsplan opgesteld waarin de gronden bestemd worden voor golfbaan of agrarisch gebruik. Woningbouw is dan uitgesloten. De huidige forse bebouwingsmogelijkheden vanuit het nu geldende bestemmingsplan halen we er juist vanaf.

15. Op welke wijze betreft de gemeente 's-Hertogenbosch de bewoners van Maliskamp bij de toekomstige ontwikkelingen op Coudewater en wat is hierin de planning?

Het gaat hier om een groot terrein. Toch is hier sprake van een particulier initiatief, waarbij de initiatiefnemer (lees: GGZ of daarna de marktpartij) de leiding heeft over het proces en over de planning. Het is geen gemeentelijke ontwikkellocatie en dus heeft de gemeente ook beperkt zeggenschap over de verdere uitwerking. De gemeente stelt vooraf kaders/randvoorwaarden. Deze kaders liggen inmiddels vast in de structuurvisie met de ontwikkelstudie als verdere invulling daarvan. Vervolgens is de rol van de gemeente het faciliteren van het planologisch proces. En ook, het bewaken van de kaders en het toetsen of de planinvulling voldoet aan de vastgestelde kaders.

Zoals gebruikelijk bij alle locatie-ontwikkelingen vindt op verschillende momenten afstemming plaats met de omgeving. Bij particuliere initiatieven ligt hiervoor ook nadrukkelijk een rol bij de initiatiefnemer. In dit geval is GGZ (en daarnaast de golfclub voor de golfbaan) de initiatiefnemer die haar terrein wil herontwikkelen. Zij voert los van de formele procedures het overleg met de buurt. De marktpartij die de herontwikkeling van GGZ gaat overnemen is straks de partij die haar uitwerkingsplannen met de omgeving zal afstemmen.

GGZ heeft al jarenlang regelmatige overleggen met uw wijkraad waarin zij de toekomst van Coudewater bespreken.

Daarnaast heeft de gemeente een eigen rol in het informeren en meenemen van de omgeving in het proces. Dat is in het verleden op diverse momenten gebeurd. Het meest recent rondom de Structuurvisie. Via informatie-/inloopavonden en inspraakmomenten is iedereen in de gelegenheid op de plannen te reageren. Er vindt afstemming plaats met de wijkraad of met bewoners uit de wijk. Dit gebeurt in afzonderlijke overleggen of op uitnodiging in de wijkraadvergaderingen.

Op dit moment bereiden we het voorontwerp-bestemmingsplan voor deelgebied Kampenlandschap (golfbaan en de twee Erven) voor. Dit plan leggen we nog voor de zomer ter inzage voor een eerste vooroverlegronde. Pas na die informele vooroverlegronde start de formele procedure met een ontwerp-bestemmingsplan dat ter visie wordt gelegd.

Voor het deelgebied landgoed (inclusief Boszone) doorloopt GGZ nu het traject om een marktpartij te selecteren. Na de selectie van een marktpartij start vervolgens vanuit die partij het overleg met de gemeente om de plannen uit te gaan werken. Die samenwerking zal pas na de jaarwisseling starten. Op dat moment zullen we met de betreffende marktpartij het planvormingsproces gaan optuigen. Onderdeel van dat proces is uiteindelijk altijd een bestemmingsplantraject met daarin meermaals de gelegenheid tot inspreken en het indienen van zienswijzen. Hieraan voorafgaand vindt afstemming met de omgeving plaats. De marktpartij zal als nieuwe initiatiefnemer een communicatie-aanpak moeten organiseren, waarin de gemeente ook een partij is.

16. Wie besluit er uiteindelijk over het terrein?

GGZ is “particulier” eigenaar van het terrein en kan als eigenaar dus zelfstandig beschikken en besluiten over het in de markt zetten en de herontwikkeling van haar locatie. Zij bepaalt het proces, de snelheid en de verdere uitwerking. Wel moet zij zich daarbij houden aan de kaders die de gemeente heeft gesteld: structuurvisie en ontwikkelstudie. De herontwikkeling kan pas plaatsvinden na het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen die de betreffende herontwikkeling mogelijk maken. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

17. Wat is de waarde van het plan dat GGZ opgesteld heeft?

De insteek vanuit de gemeente is het sturen vanuit de borging van kwaliteit. Met de huidige bandbreedtes valt er niet zomaar een waarde aan het plan te hangen. GGZ heeft aangegeven dat het plan haalbaar is (en zij draagt het risico). Op basis daarvan bepaalt de gemeente voor de financiële paragraaf straks in het bestemmingsplan of het plan economisch uitvoerbaar is.

18. Welke rol neemt gemeente 's-Hertogenbosch in dit traject van eigendomsoverdracht wel en welke rol neemt zij niet? Welke rol neemt de gemeente ná de eigendomsoverdracht en welke neemt zij niet?

GGZ selecteert als eigenaar zelfstandig een marktpartij en die neemt het initiatief voor het vervoltraject. De gemeente faciliteert de bestemmingsplanprocedure en toetst op borging van de kaders.

19. Hoe ver reikt de verantwoordelijkheid die gemeente 's-Hertogenbosch neemt in het traject van eigendomsoverdracht en daarna?

De gemeente heeft geen zeggenschap of verantwoordelijkheid in de selectie van de marktpartij. Zij toetst of alle contractuele verplichtingen die GGZ met de gemeente is aangegaan ook netjes contractueel worden doorgelegd aan de marktpartij.

GGZ is als zorgpartij gehouden aan strikte regels die vanuit de overheid worden gesteld aan verkoop van zorgvastgoed en die ook nadrukkelijk worden getoetst door een extern toetsingscollege. Die regels schrijven voor dat ingestoken moet worden op een marktconforme verkoop en op opbrengstmaximalisatie. Dit is namelijk (maatschappelijk) zorg-vastgoed en dus indirect zorgbudget waarop zorgvuldig wordt toegezien.

20. Welke criteria en weging hanteert gemeente 's-Hertogenbosch in haar besluitvorming rondom de herinvulling van Coudewater? Als deze nog niet zijn benoemd, waarom niet?

Uitgangspunt is de door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie waarin de randvoorwaarden staan aangegeven. Ook de ontwikkelstudie als verdere uitwerking daarvan vult dit kader aan. De toetsing van deze randvoorwaarden vindt plaats bij het opstellen en vaststellen van het bestemmingsplan.