

STRUCTUURVISIE LANDGOED COUDEWATER



INHOUDSOPGAVE

Deel I Visie	3
Deel II Toelichting	14
Hoofdstuk 1 Opgave	15
1.1 GGZ Oost-Brabant	16
1.2 Gemeente 's-Hertogenbosch	16
1.3 Wat voorafging	17
1.4 Nu verder	17
1.5 Leeswijzer	18
Hoofdstuk 2 Analyse	20
2.1 Landschap	21
2.2 Gebruik	24
2.3 Bebouwing	26
Hoofdstuk 3 Beleid	31
3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	31
3.2 Verordening Ruimte 2014	31
3.3 Ruimtelijke structuurvisie 2013	33
3.4 Nota van uitgangspunten 2009	33
Hoofdstuk 4 Thema's	36
4.1 Wonen	37
4.2 Zorg	37
4.3 Werken	37
4.4 Winkelen, recreëren	37
4.5 Verkeer	38
4.6 Parkeren	38
4.7 Bomen	38
4.8 Geluid	39
4.9 Luchtkwaliteit	41
4.10 Bodemkwaliteit	41
4.11 Externe veiligheid	42
4.12 Flora en fauna	43
4.13 Water	43
4.14 Archeologie	46
4.15 Cultuurhistorie	47
Hoofdstuk 5 Beheer	48
Hoofdstuk 6 Uitvoering	50
Hoofdstuk 7 Inspraak	53
Bijlagen	55

DEEL I - VISIE

VISIE

Profiel

Landgoed Coudewater is uniek in de regio. De huidige eigenaar en gebruiker GGZ Oost-Brabant vertrekt, de gebouwen komen leeg en een nieuwe levendige invulling is nodig. Deze structuurvisie voor de herontwikkeling van het landgoed gaat uit van de bestaande kracht ervan. Groen en water vormen er een robuust landschappelijk raamwerk. Voor behoud en versterking van dat raamwerk is een nieuw stedelijk programma nodig dat bijdraagt aan de levendigheid van het gebied. Het nieuwe stedelijke programma in deze structuurvisie nodigt nieuwe investeerders en nieuwe bewoners en gebruikers uit om aan die levendigheid invulling te geven.

Landgoed Coudewater gaat nieuwe mogelijkheden bieden voor wonen, werken, zorgen en recreëren. Met deze functies kunnen de bijzondere kwaliteiten van dit unieke gebied worden behouden en versterkt. Wonen, werken, zorgen en recreëren passen bij het karakter van het landgoed

en zorgen voor een levendige invulling. De structuurvisie voor de herontwikkeling gaat uit van de bestaande kracht van het landgoed. De bestaande kwaliteiten worden gekoesterd en versterkt en de kansen die die kwaliteiten bieden worden benut. Landgoed Coudewater is straks een plek voor bewoners, instellingen, kantoren en bedrijven die zich thuis voelen in dit landschappelijk, ecologisch en cultuurhistorisch waardevolle gebied. Waar het landgoed nu relatief besloten oogt, zal het straks een opener karakter krijgen: het is straks ruim toegankelijk en uitnodigend voor bezoekers, wandelaars en fietsers. Na de herontwikkeling is het landgoed een vanzelfsprekend onderdeel van het stedelijk en landschappelijk weefsel tussen Rosmalen, Maliskamp en 's-Hertogenbosch en biedt het door zijn uniek karakter een onderscheidend woon- en werkklimaat in de gemeente 's-Hertogenbosch.

Ontwikkelvelden

Groen en water zijn de belangrijkste dragers van de



Plangebied met ontwikkelvelden en inpassing golfbaan



hoofdstructuur. Daartussen liggen de ontwikkelvelden. In deze ontwikkelvelden vindt het nieuwe programma zijn plek. De contramal begrenst de gebieden waar nieuwe bebouwing mogelijk is. De grenzen zijn grotendeels gebaseerd op bestaande landschappelijke structuren zoals lanen en water maar ook op de invloedssfeer van de monumentale gebouwen.

Bij de ontwikkelvelden wordt uiteraard rekening gehouden met de karakteristieken van het betreffende deelgebied (landgoed, boszone of kampenlandschap) en met de karakteristieken van het ontwikkelveld zelf (omvang, monumenten, bomen, wegen en paden et cetera). Steeds is een zorgvuldige afweging nodig voor een passende korrelgrootte, volumeopbouw en programmatisch invulling. In het landgoed (233.103 m²) zijn 10 kleine en grote ontwikkelvelden aangewezen, in totaal 107.328 m². In de boszone (260.481 m²) zijn slechts twee ontwikkelvelden, samen 12.246 m². In het kampenlandschap (227.094 m²) zijn ook twee ontwikkelvelden, samen 14.386 m². In bijlage 1 is de grootte van elk ontwikkelveld weergegeven.

De ontwikkelvelden liggen grotendeels in bestaand stedelijk gebied uit de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. Een deel van ontwikkelveld 9 ligt erbuiten. Hetzelfde geldt voor de ontwikkelvelden in de boszone en het kampenlandschap. Ze maken wel deel uit van het gebied integratie stad-land. Op de bebouwingmogelijkheden buiten bestaand stedelijk gebied is de Landschapsinvesteringsregeling uit de Verordening Ruimte van toepassing. Daarnaast geldt voor alle ontwikkelvelden dat moet worden verantwoord dat de ontwikkeling bijdraagt aan zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. In de beschrijving van de ontwikkelvelden hierna komt naar voren hoe de beoogde stedelijk ontwikkeling plaatsvindt in samenhang met en evenredig aan de beoogde groene en blauwe landschapontwikkeling.

Landgoed

Het historisch landgoed biedt de meeste bebouwingmogelijkheden, deels door intensivering, deels door sloop-nieuwbouw. Hier moet een herkenbaar en samenhangend stedenbouwkundig ensemble ontstaan dat is verankerd in de groenstructuur, waarbij het historische (centrale) deel rond het monumentale hoofdgebouw blijft behouden en de parkachtige ruimte met monumentale bomen wordt gerespecteerd.

Het historisch landgoed is als een parkachtige collectieve tuin. De (hoofd)groen- en waterstructuren worden gehandhaafd en versterkt. Daarbinnen wordt gezocht naar een passende invulling. Het gebied rondom het Hoofdgebouw wordt vrijgemaakt van bestaande

bebouwing die niet bijdraagt aan de kwaliteit van het landgoed. Door de sloop van deze gebouwen komen de monumentale en karakteristieke gebouwen, hun nieuwe invulling en het landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle ensemble beter tot hun recht.

De beschermde (rijks- en gemeentelijke) monumenten zelf blijven behouden. Hetzelfde kan gelden voor andere gebouwen maar ook voor straten met bijzondere kwaliteit. Deze bebouwing en straten zijn sterk bepalend voor het profiel van het landgoed. Bij de uitwerking van deze structuurvisie wordt onderzocht of het beoogd gebruik verenigbaar is met de cultuurhistorische waarden van deze gebouwen. De bebouwings- en gebruiksregeling wordt hierop afgestemd.

Langs de Grote Wetering wordt een zone van 25 meter in acht genomen. Bij de uitwerking van deze structuurvisie staan in deze ecologische verbindingzone de langetermijn- en kortetermijneffecten centraal van de herontwikkeling op de ecologische waarden en kenmerken van de ecologisch hoofdstructuur en wordt ook gestreefd naar het herstel en behoud van het watersysteem.

Boszone

De bestaande groene en ecologische hoofdstructuur in de boszone wordt gehandhaafd. In de boszone is ervoor gekozen het aantal ontwikkelvelden te beperken: de dassenburchten en het leefgebied eromheen blijven hier ongemoeid. De uitleg van de golfbaan in het kampenlandschap houdt rekening met het primair en secundair foerageergebied van de das en compenseert het effect op het leefgebied van de das: er wordt geschikt foerageergebied aangelegd en er komen in de Peter de Gorterstraat overgangen om de passeerbaarheid en daarmee het leefgebied te vergroten.

In de boszone is het aantal ontwikkelvelden teruggebracht ten opzichte van de Nota van uitgangspunten Landgoed Coudewater en beperkt tot slechts een tweetal kamers. Hierdoor blijft een aantal boskamers vrij van bebouwing. Dit doet recht aan de ecologische kwaliteiten van het bos en het foerageergebied van de das. Bij de uitwerking van deze structuurvisie is de geluidbelasting vanwege de rijksweg A59 van invloed op de verschijningsvorm van de bebouwing maar is ze niet belemmerend voor een ontwikkeling aldaar.

Kampenlandschap

In het kampenlandschap is de bebouwing beperkt tot een tweetal compacte clusters aan de Peter de Gorterstraat, zodat zicht op kampenlandschap blijft. Hierbij is bewust de analogie gezocht met bestaande boerenerven in een kampenlandschap. In de Nota van uitgangspunten Landgoed Coudewater werden meer lineaire structuren met woningen neergelegd maar dat is in deze structuurvisie losgelaten. Een erf als ontwikkelveld past veel beter bij de karakteristiek van het kampenlandschap, zoals je dat ook verder in de Hooge Heide ziet. Ook gebouwen voor de golfbaan zoals een clubhuis, de machineopslag en een afslagoverkapping zullen aansluiten op deze erven.

De golfbaan wordt ingepast binnen het te versterken kampenlandschap. Zichtlijnen richting de Grote Wetering worden gewaarborgd. De padenstructuur wordt behouden en zo nodig aangevuld. Het gebied moet een openbaar en toegankelijk karakter krijgen. De zone tussen het landgoed en het kampenlandschap wordt aangezet met beplanting zodat privacy kan worden gegarandeerd. Een volwaardige 9 holes-golfbaan met B-status vraagt voldoende ruimte om goed te kunnen functioneren. Om zo'n baan in te passen in het kampenlandschap en met oog op het leefgebied van de das en de waterhuishoudkundige situatie, zijn ook aangrenzende particuliere gronden nodig en is een creatieve oplossing voor de waterbergingsopgave nodig, zoals een *natte driving range*. Tevens worden er enkele poelen aan de zuidzijde aangelegd. De golfbaan wordt landschappelijk ingepast waarbij rekening is gehouden met de compensatie van het foerageergebied van de das dat elders in het plangebied komt te vervallen. De roughs naast de holes zijn met name interessant. In deze structuurvisie is de inpassing van de golfbaan in het kampenlandschap globaal getoetst, bij de uitwerking vindt een verdiepingsslag plaats.

Programma

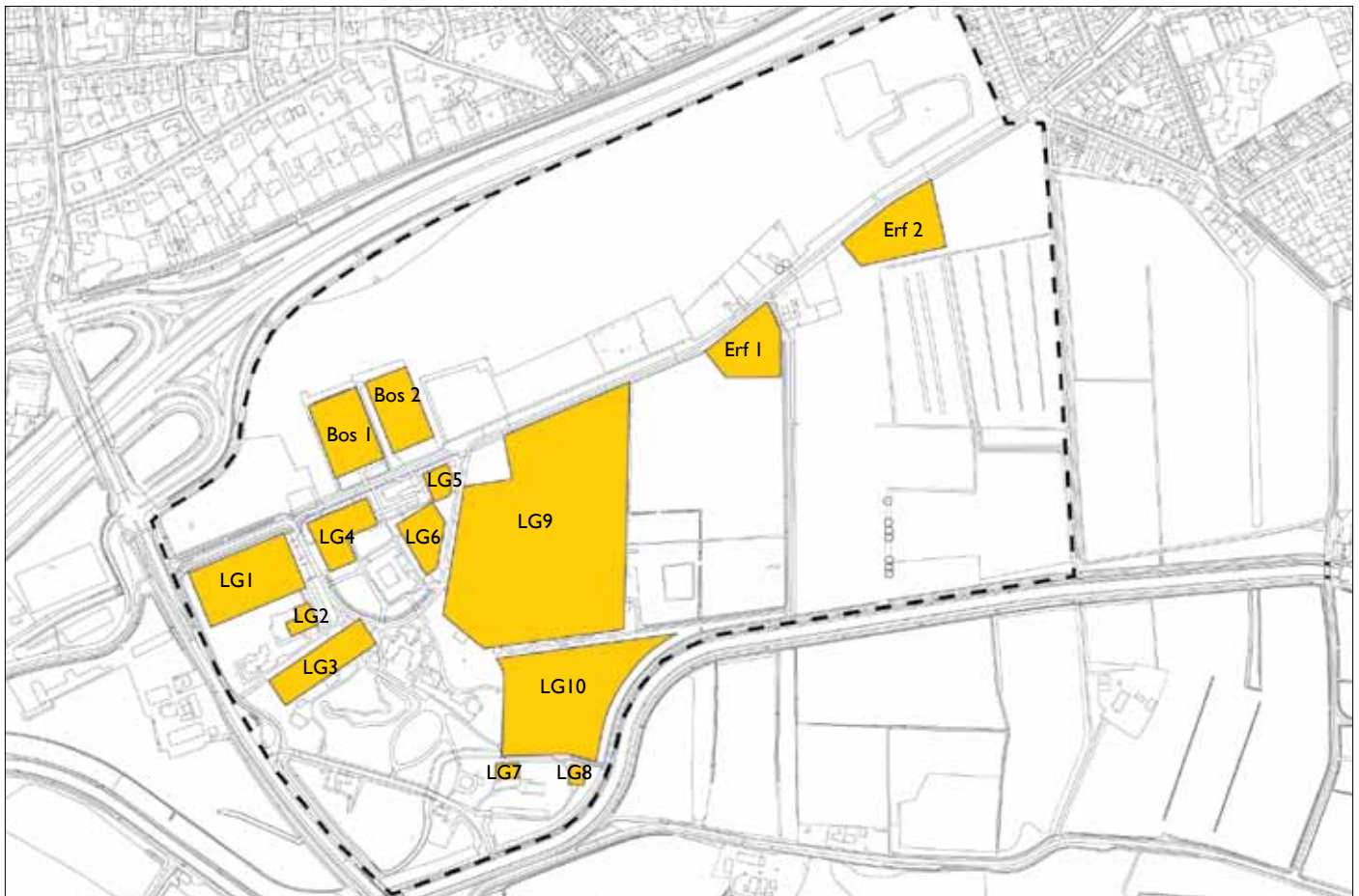
De groene contramal en de (hoofd)infrastructuur bepalen de draagkracht van het landgoed en de ontwikkelvelden daarin. Die draagkracht is vertaald in een schematisch programma in m²'s bvo en in m²'s footprint. Een deel van het programma bevindt zich in bestaande monumentale gebouwen. In onderstaand schema is dit deel apart

benoemd. De draagkracht is bepaald op basis van de Nota van uitgangspunten Landgoed Coudewater. Het programma in de nota gaat uit van behoud van de monumentale gebouwen en toevoegen circa 175 zorgeenheden, 90 woningen voor *Stichting Huisjes* - samen 265 zorgeenheden - en maximaal 230 woningen.

De regio Noordoost-Brabant en de gemeente 's-Hertogenbosch staan voor een forse woningbouwopgave. De woningen op Landgoed Coudewater voorzien dan ook in een actuele lokale en regionale behoefte. Het programma uit de nota van uitgangspunten is geabstraheerd naar een bebouwingsprogramma dat bestaat uit een aantal woningen en een aantal m²'s bvo. In de erven en de boskamers is gekozen voor een aantal woningen, in de ontwikkelvelden op het landgoed is de invulling van het programma meer flexibel en is gekozen voor een aantal m²'s bvo. De precieze invulling van dit bebouwingsprogramma vindt later plaats en is flexibel om in te kunnen spelen op de dan geldende marktomstandigheden en mogelijk gewijzigde wet- en regelgeving. Landgoed Coudewater biedt straks ruimte aan een grote variatie in woonmilieus. De unieke ligging in een landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle omgeving en temidden van andere, bijzondere functies maken het landgoed namelijk voor diverse doelgroepen aantrekkelijk. Woningtypen worden voor brede doelgroepen ontwikkeld: appartementen en woningen in diverse typologieën, hoofdzakelijk in het middeldure en duurdere koop- en/of huursegment, al dan niet



Inpassing golfbaan in Kampenlandschap



Ontwikkelvelden

gecombineerd met zorg. 25% van het woonprogramma is bestemd voor de sociale sector.

De m²'s bvo bieden het programma flexibiliteit en maken uitwisseling van de functies wonen, werken, zorgen, recreëren mogelijk. Een groot deel van het programma zal worden ingevuld met woningen, in verschillende woonmilieus. Toch blijft de komst van zorgfuncties voorstelbaar. Zorgverlening blijft ook in de toekomst mogelijk maar deze functie zal in oppervlak sowieso relatief beperkt zijn. Het kan gaan om zowel intra- als extramuraal dienstverlening. Zo is straks zorgverlening aan de toekomstige bewoners van het landgoed of de bewoners uit de omgeving voorstelbaar.

In de Nota van uitgangspunten Landgoed Coudewater was ook het toevoegen van 10.000 m² bvo kantoren ten noorden van de Peter de Gorterstraat uitgangspunt. Dit programmaonderdeel keert in deze structuurvisie niet terug. De kantoorontwikkeling op Landgoed Coudewater blijft beperkt tot het huidige kantoorgebruik en ingebruikname en transformatie van monumentale of karakteristieke gebouwen. Incidenteel is nieuwbouw van zelfstandige kantoor- en bedrijfsruimten mogelijk. Uitgangspunt is dat werken, in het bijzonder verkeer en parkeren ervoor, wonen en zorgen niet belemmert of hindert. Tenslotte zijn in 's-Hertogenbosch bij woningen aan-huis-gebonden bedrijven en beroepen toegestaan. Naast deze aan-huis-gebonden bedrijven en beroepen is incidenteel, vooral in sommige monumentale of karakteristieke gebouwen, een

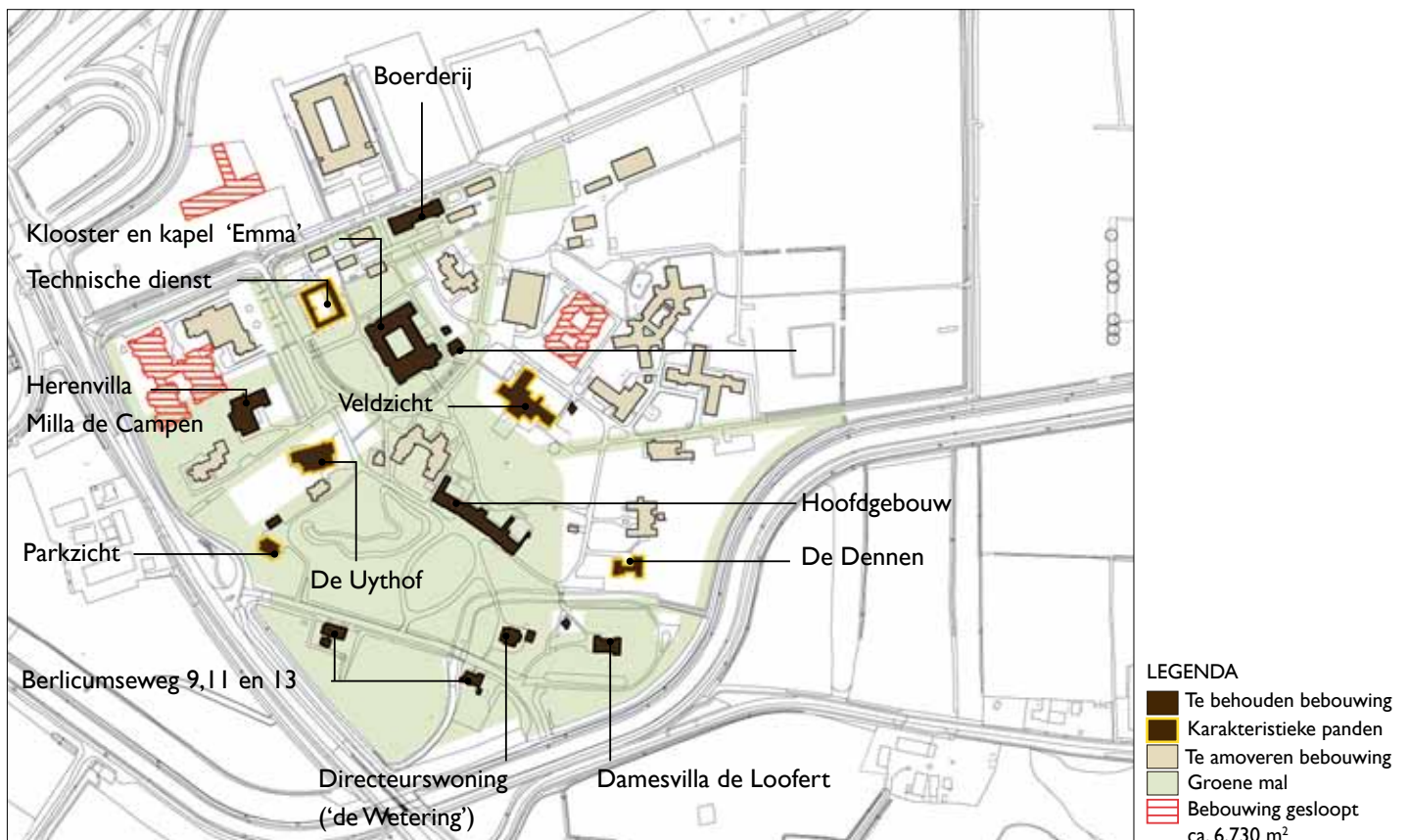
kleinschalig ambachtelijk bedrijfje voorstelbaar.

Landgoed Coudewater ligt aan de rand van een weidse groene omgeving en trekt mensen en bedrijven voor ontspanning doordeweeks of in het weekend: wandelen, fietsen, sporten en - in het kampenlandschap - golf. Wandel- en fietspaden, kleinschalige detailhandel- of horecaontwikkeling kunnen dit ondersteunen, met het oog op een ruim toegankelijk en uitnodigend landgoed voor bezoekers, wandelaars en fietsers. Vanzelfsprekend draagt met name de uitgebreide golfbaan met haar recreatieve functie bij aan de levendigheid van het landgoed en zijn omgeving.

De karakteristieke panden zijn aangegeven op kaart en vormen met uitzondering van Parkzicht onderdeel van de ontwikkelvelden. Deze panden dragen bij aan de beleving van de geschiedenis van het landgoed en behoud ervan kan de beleving van het landgoed versterken en een meerwaarde zijn voor het gebied. Ze hebben echter geen

monumentale status. De keuze voor sloop of behoud binnen de ontwikkelvelden is aan de ontwikkelende partij. Bij handhaving van de panden zal er een evenredige aftrek van het nieuwbouwprogramma zijn. Uiteraard kunnen de panden wel ingevuld worden met wonen, zorg of kantoren.

Deelgebied Boszone	
Oppervlakte deelgebied :	260.481 m ² , waarvan nu 4.671 m ² bebouwing
Huidige bouwmogelijkheid bestemmingsplan:	5.193 m ² footprint, 25.005 m ² bvo.
Nieuwbouw:	30-40 wooneenheden
Instandhouding:	woningen Peter de Gorterstraat
Sloop:	De Vonder footprint 2.922 m ² , 5262 m ² bvo
Reeds gesloopt:	1.715 m ² Bijenkorf
Deelgebied Kampenlandschap	
Oppervlakte deelgebied totaal:	263.046 m ²
Oppervlakte deelgebied GGZ:	227.094 m ² , waarvan nu 501 m ² bebouwd.
Huidige bouwmogelijkheid bestemmingsplan GGZ:	42.557 m ² footprint, 127.213 m ² bvo
Nieuwbouw:	20-25 wooneenheden, clubhuis en materialenopslag golfbaan
Instandhouding:	woning Peter de Gorterstraat
Sloop:	niets
Deelgebied Landgoed	
Oppervlakte deelgebied totaal:	233.103 m ² , waarvan 24.928 m ² bebouwd
Huidige bouwmogelijkheid bestemmingsplan GGZ:	93.291 m ² footprint en 453.732 m ² bvo
Nieuwbouw:	120-140 wooneenheden en 20.200 – 22.500 m ² bvo
Instandhouding:	monumenten en karakteristieke pand Parkzicht
Sloop:	15.797 m ² (waarvan 1.929 m ² binnen groene mal)
Reeds gesloopt:	5.016 m ² Paviljoenen A, B, C, D en Carrillon



Te behouden en te amoveren bebouwing



Erven (14.386 m²)

- minimaal 25% groen- en waterstructuur
- maximaal 75% uitgeefbaar (t.b.v. bebouwing, tuinen, parkeren)
- 1 à 2 bouwlagen met kap, ensemble boerenerf
- programma: 20-25 woningen



Boswonen (12.246 m²)

- minimaal 30% groen- en waterstructuur
- maximaal 70% uitgeefbaar (t.b.v. bebouwing, tuinen, parkeren)
- 2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen
- programma: 30-40 woningen



LG 1 en LG 4 (14.465 m²)

- minimaal 4 bouwlagen, maximaal 8 bouwlagen
- verbijzondering van entree tot het landgoed
- parkeren op parkeerveld overzijde Peter de Gorterstraat
- programma: 15.000 m² BVO



LG 2 en LG 3 (6.548 m²)

- 2 à 3 bouwlagen
- parkeren binnen velden met eventuele uitwijkmogelijkheden naar groene contramal
- programma: 3.000-4.000 m² BVO



LG 5 en LG 6 (4.545 m²)

- 2 bouwlagen
- parkeren binnen velden met eventuele uitwijkmogelijkheden naar groene contramal
- programma: 1.000-2.000 m² BVO



LG 7 en LG 8 (1.080 m²)

- villa's, korrel en schaal zoals bestaande villa's De Wetering en De Loofert
- parkeren in LG 10
- programma: 1.200-1.500 m² BVO



LG 9 en LG 10 (80.690 m²)

- minimaal 50% groen- en waterstructuur
- maximaal 50% uitgeefbaar (t.b.v. bebouwing, tuinen, parkeren)
- programma: 120-140 eenheden
- 2 à 3 bouwlagen bij grondgebonden woningen, 4 bouwlagen bij gestapelde bebouwing

In totaal gaat het in alle ontwikkelvelden samen om 170 tot 205 wooneenheden en 20.200 tot 22.500 m² bvo die ingevuld kan worden met wonen, zorgen of een kleinschalige detailhandel- of horecaontwikkeling, naast een programmatische invulling van monumentale en karakteristieke gebouwen met wonen, zorgen of werken. Met de uitwerking van deze structuurvisie vervallen de bestaande ruime bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.

Programma ontwikkelvelden

Groen en water

In de Nota van uitgangspunten Landgoed Coudewater staan behoud en versterking van de karakteristiek van het landgoed en zijn landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden voorop. De draagkracht van het huidige landgoed bepaalt de mate waarin ontwikkelingen kunnen worden ingepast. De landschappelijke kwaliteit van het landgoed is zo bijzonder karakteristiek en uniek voor 's-Hertogenbosch dat dit het vanzelfsprekende vertrekpunt vormt voor de toekomstige hoofdstructuur van Coudewater. Het principe van de landschappelijke hoofdstructuur is gebaseerd op de contramal van de ontwikkelvelden. Deze contramal duidt de plekken aan met de monumentale bomen, de hoofdgroen- en waterstructuur en de monumentale gebouwen met hun eigen invloedzone. De hoofduitgangspunten van de structuurvisie zijn dan ook:

- De groen- en waterstructuur is de belangrijkste ruimtelijke drager voor toekomstige bouwontwikkelingen. Het groene raamwerk zorgt voor samenhang tussen deelgebieden en versterkt de onderlinge karakteristieken.
- Het lommerrijke karakter van het landgoed, de kleinschaligheid van het kampenlandschap en de boscomplexen vormen samen het visitekaartje van het Landgoed Coudewater. Nieuwe rode ontwikkelingen in het plangebied dragen financieel bij aan behoud en versterking van de groene contramal.

Het historische landgoed is ingericht in Engelse landschapsstijl. Bijzonder is dat het oorspronkelijke park rondom het monumentale hoofdgebouw, met waterpartij en ijskelder nog steeds aanwezig is. Monumentale bomen worden uiteraard gekoesterd, in het zicht gebracht en op plekken aangevuld, zodat er meer boomgroepen ontstaan. Niet waardevolle groenelementen worden verwijderd om de structuur te versterken en herkenbaar te maken. De gefragmenteerde onderbeplanting wordt vervangen door statige en samenhangende beplanting. Aan de oostzijde wordt het parkgroen met boomgroepen en samenhangende onderbeplanting doorgezet tot een sterke structuur, zodat deze zijde een eenheid gaat vormen met de rest van het landgoed.

Aan de noordkant van de Peter de Gorterstraat worden de bestaande boscomplexen en houtwallen die onderdeel zijn van Ecologische Hoofdstructuur gehandhaafd. Daarnaast worden de boskamers versterkt. Zo komen tussen het bos en de Peter de Gorterstraat kleinschalige boskamers, die worden omzoomd door enkele eikenhoutwallen. De kamerstructuur wordt verder versterkt door het toevoegen van houtwallen. Het kwaliteit van het bestaande bos wordt met beheermaatregelen verbeterd.

Om het landschappelijk kleinschalig karakter van het kampenlandschap aan de oostkant van het historische landgoed te versterken worden nieuwe singels en houtwallen aangeplant, die met name de oorspronkelijke lineaire structuur versterken. De natuur- en landschapsontwikkeling van dit kampenlandschap gaat samen met de inpassing van een golfbaan. Langs

de Grootte Wetering bevindt zich een ecologische verbindingzone. Om deze te versterken wordt ruimte gemaakt voor waterretentie en natuurontwikkeling met onder andere een aantal poelen, ruigtes en beplanting.

Ontwikkelingen in het plangebied zorgen voor aantasting van het leefgebied van de das. Echter, de nieuwe ontwikkelingen bieden ook kansen: het upgraden van secundair naar primair foerageergebied, het aanleggen van een golfbaan waarbij de roughs de dassen van voedsel kunnen voorzien, het versterken van het landschap en het begeleiden van de migratieroute, met poelen aan zuidzijde van het terrein en dassentunnels die zorgen voor een veilige oversteek.

Kortom, de groen- en waterstructuur wordt behouden en versterkt door:

- het instandhouden en versterken van het historisch landgoed, inclusief de monumentale bomen en laanstructuren;
- het versterken van het karakteristieke onderscheid tussen de drie deelgebieden: het kleinschalig kampenlandschap, de boszone met boskamers en het lommerrijke landgoed;
- het versterken van het kleinschalige kampenlandschap door het toevoegen van singels en waterlopen.

Verkeer en parkeren

Niet alleen de groene contramal maar ook (de draagkracht van) de (hoofd)infrastructuur is leidend voor de herontwikkeling van Landgoed Coudewater. De entreezone langs de Berlicumseweg wordt vormgegeven als een representatieve entree van het landgoed. De Peter de Gorterstraat is een belangrijke ruimtelijke drager van het landgoed en is in profiel en inrichting zowel de hoofdontsluitingsweg van het landgoed als de langzaamverkeersverbinding van de Berlicumseweg naar Maliskamp.

Landgoed Coudewater wordt ontsloten door drie inprikkers. Twee daarvan prikken in vanaf de hoofdonsluitingsweg Peter de Gorterstraat, een gaat via de oude Berlicumseweg. Er wordt bewust gekozen deze inprikkers niet met elkaar te verbinden om de verkeersbewegingen op het landgoed te minimaliseren: het landgoed blijft zo een verkeersluw verblijfsgebied. De oude Berlicumseweg is niet geschikt voor intensief verkeer. Daarom blijft deze ook doodlopend in de nieuwe situatie en ontsluit deze enkel de percelen aan de zuidzijde.

Het landgoed is – via de Peter de Gorterstraat – niet alleen functioneel ontsloten voor bezoekers en personeel. Het landgoed is ook onderdeel van het recreatief wandelen fietspadennetwerk. Het vormt een belangrijke schakel in het recreatieve uitloopgebied van 's-Hertogenbosch, Rosmalen en Maliskamp. Het bestaande wandelpadennetwerk op het landgoed wordt daarom opgewaardeerd en uitgebreid met nieuwe wandelpaden. Deze paden haken aan op het recreatief padennetwerk in de omgeving, zoals het dijkgpad langs de Grootte Wetering. Bestaande paden in het kampenlandschap

Groenstructuur versterken door:

- versterken laanstructuren
- versterken landgoedgroen (nieuwe solitaire bomen en boomgroepen)
- versterken kampenlandschap (toevoegen singels en natte delen)
- versterken boskamers (toevoegen houtwallen)
- versterken EHS en EVZ



Versterking groenstructuur



Ruimteclaim monumenten - cultuurhistorische ensemble

moeten daarom ook openbaar toegankelijk blijven, ook als deze temidden van de uitgebreide golfbaan komen te liggen. Betreding van het bosgebied daarentegen wordt ontmoedigd in verband met aanwezigheid van de das en ter bescherming van de overige natuurwaarden

Voor de bestaande en nieuwe bebouwing gelden het gemeentelijke parkeerbeleid (en de gemeentelijke parkeernormen): elke functie moet voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte. Als uitgangspunt geldt dat het parkeren niet als dominant element mag worden ervaren op het landgoed. De parkeervoorzieningen dienen qua situering en inpassing te zijn afgestemd op het landschap waarin ze zijn gelegen. Daarbij wordt in principe gestreefd naar kleinschalige parkeeroplossingen die zoveel mogelijk zijn gekoppeld aan de ontsluitingsstructuur. Nabij de entree is de parkeerdruk het grootst. Om het landgoed te vrijwaren van meerdere grootschalige parkeervoorzieningen is ervoor gekozen om aan de noordzijde van de Peter de Gorterstraat een grootschalige parkeervoorziening te ontwikkelen. Voor heel het plangebied geldt dat het parkeren landschappelijk wordt ingepast. Bomen en hagen zorgen voor een groene uitstraling van de parkeerplaatsen. Afhankelijk van de parkeerintensiteit kan worden gekozen voor een 'groene' verharding in de vorm van grasparkeren.



Nieuwe ontsluitingsstructuur

DEEL II - TOELICHTING

I

OPGAVE

1. OPGAVE

1.1 GGZ Oost-Brabant

De ontwikkelingen in de zorg leiden tot een grotere dynamiek in de behoefte aan zorgvastgoed. Landgoed Coudewater is voor GGZ Oost-Brabant niet meer een van de grotere, relatief besloten en eenzijdig gebruikte zorglocaties. GGZ Oost-Brabant heeft eind 2015 besloten om op korte termijn haar zorg te verplaatsen naar andere locaties in de regio. De kwaliteit van het vastgoed voldoet niet aan de huidige eisen en het zou grote investeringen vragen om dit in orde te maken. Door de huidige vooral financiële ontwikkelingen in de zorg zijn zulke investeringen nu lastig, terwijl elders in de regio voldoende mogelijkheden zijn voor een goede huisvesting van cliënten. Momenteel vindt in overleg met cliënten en personeel een onderzoek naar herhuisvesting plaats; naar verwachting zullen begin 2018 alle cliënten elders een nieuwe plek hebben gevonden.

Niettemin blijft Landgoed Coudewater voor GGZ Oost-Brabant een belangrijke locatie. In de eerste plaats is GGZ Oost-Brabant historisch sterk betrokken bij het landgoed. GGZ Oost-Brabant hecht aan een herontwikkeling die bijdraagt aan de kwaliteit van het landgoed. In de tweede plaats bergt het landgoed veel vastgoed. Enerzijds drukken die gebouwen en terreinen zwaar op de financiën van GGZ Oost-Brabant, terwijl zorgverlening haar kerntaak is. Anderzijds bieden die gebouwen en terreinen haar ontwikkelingsmogelijkheden en -opbrengsten dientengevolge die aan de continuïteit van de instelling moeten bijdragen.

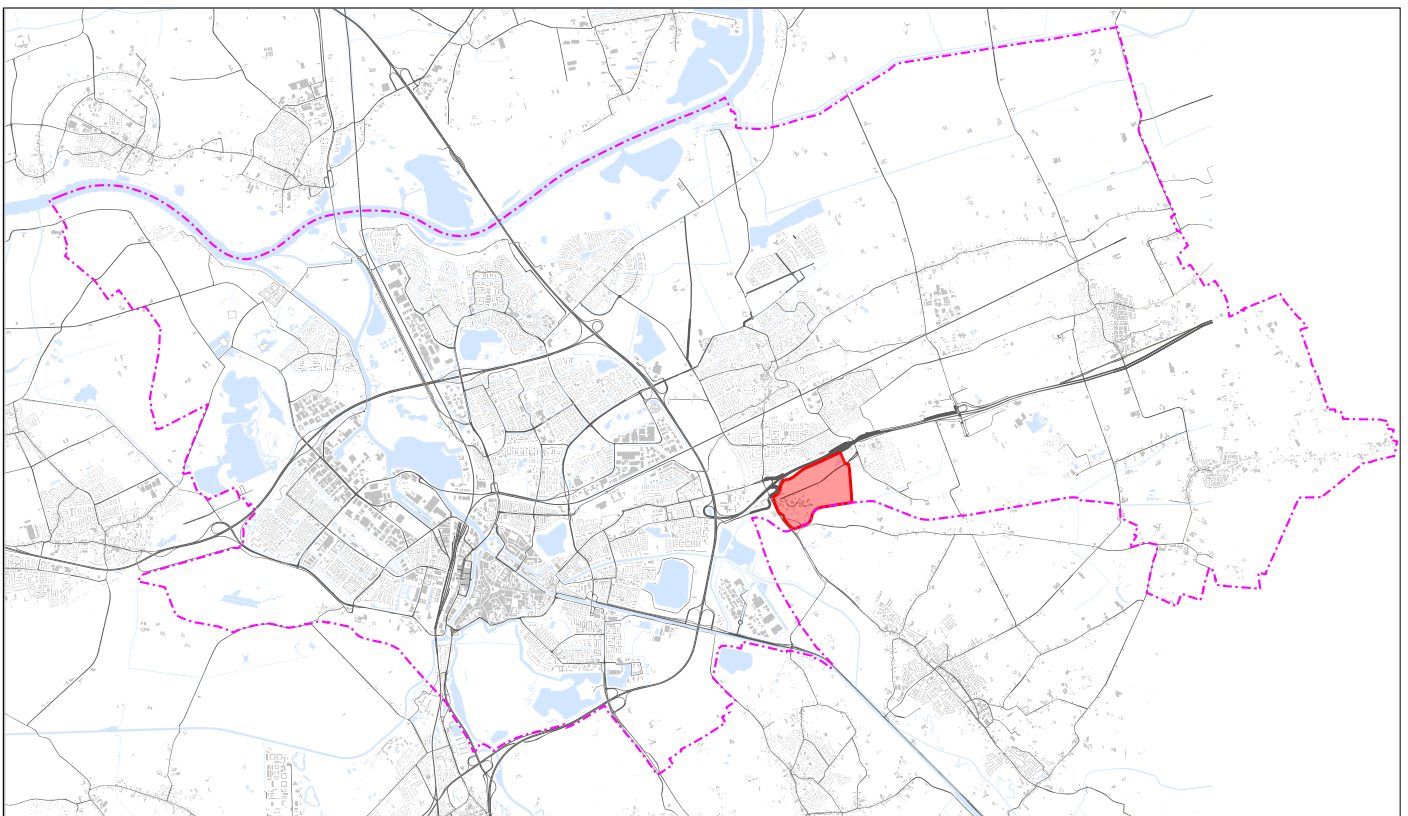
1.2 Gemeente 's-Hertogenbosch

Ook voor de gemeente 's-Hertogenbosch is Landgoed Coudewater een belangrijke locatie. De verplaatsing van

de zorg van GGZ Oost-Brabant naar andere locaties biedt de gemeente hier kansen. Enerzijds kan het landgoed met zijn uitzonderlijke landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden een bijzondere, hoogwaardige woonomgeving bieden. Anderzijds is het landgoed nu relatief besloten maar kan het als uitnodigend woongebied een belangrijke recreatieve rol vervullen als onderdeel van de Hooge Heide en de Wamberg.

Het geldende bestemmingsplan Coudewater is een beheerbestemmingsplan. Het heeft de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden voortgezet van het eerdere bestemmingsplan Coudewater dat op 16 september 1971 door de gemeenteraad van Rosmalen werd vastgesteld. In dat bestemmingsplan was Landgoed Coudewater grotendeels bestemd voor 'Psychiatrisch Ziekenhuis IV'. Tot 40% van het plangebied mocht worden bebouwd, tot een hoogte van 15 meter. Voor 10% van de bebouwde oppervlakte was een maximale bouwhoogte van 40 meter toegestaan.

Maatschappelijke ontwikkelingen in de afgelopen decennia en vooral recente ontwikkelingen in de zorg hebben de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden achterhaald. Gemeente 's-Hertogenbosch en GGZ Oost-Brabant bekijken de mogelijkheden van het landgoed nu niet meer uit het oogpunt van zorg maar vanuit de kwaliteit en de kansen van het gebied: het landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol landgoed vraagt om andere bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. Met de uitwerking van deze structuurvisie vervallen de bestaande ruime bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.



Ligging plangebied binnen de Gemeente 's-Hertogenbosch

1.3 Wat voorafging

Op 16 februari 2009 stelde de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch de Nota van uitgangspunten Landgoed Coudewater vast. In de tweede helft van 2008 vond over de conceptnota inspraak plaats. Aansluitend op de vaststelling van de nota van uitgangspunten gingen GGZ Oost-Brabant en de gemeente in overleg om te komen tot een Masterplan.

Tijdens de heroriëntatie van GGZ Oost-Brabant vanwege die ingrijpende veranderingen moest in het kader van het actualisatieprogramma van de gemeente 's-Hertogenbosch bestemmingsplan Coudewater worden geactualiseerd. De planvorming voor de herontwikkeling van het landgoed inclusief de golfbaan was op dat moment nog niet ver genoeg om te vertalen in een bestemmingsplan. Daarom werd er bewust voor gekozen om het Masterplan en de actualisatie van het bestemmingsplan van elkaar te scheiden: bestemmingsplan Coudewater is op 11 september 2012 vastgesteld, over het Masterplan werd verder overlegd.

Door ingrijpende veranderingen in de zorg en de financiering ervan heeft GGZ ervoor gekozen om haar zorg te verplaatsen en wil ze nu met het oog daarop een toekomstperspectief voor haar landgoed schetsen. De ontwikkeling van een relatief gedetailleerd Masterplan is hiervoor niet toereikend. Daarnaast werd eind 2015 duidelijk dat op het landgoed een (tijdelijk) asielzoekerscentrum zou komen. Onzekerheden in de

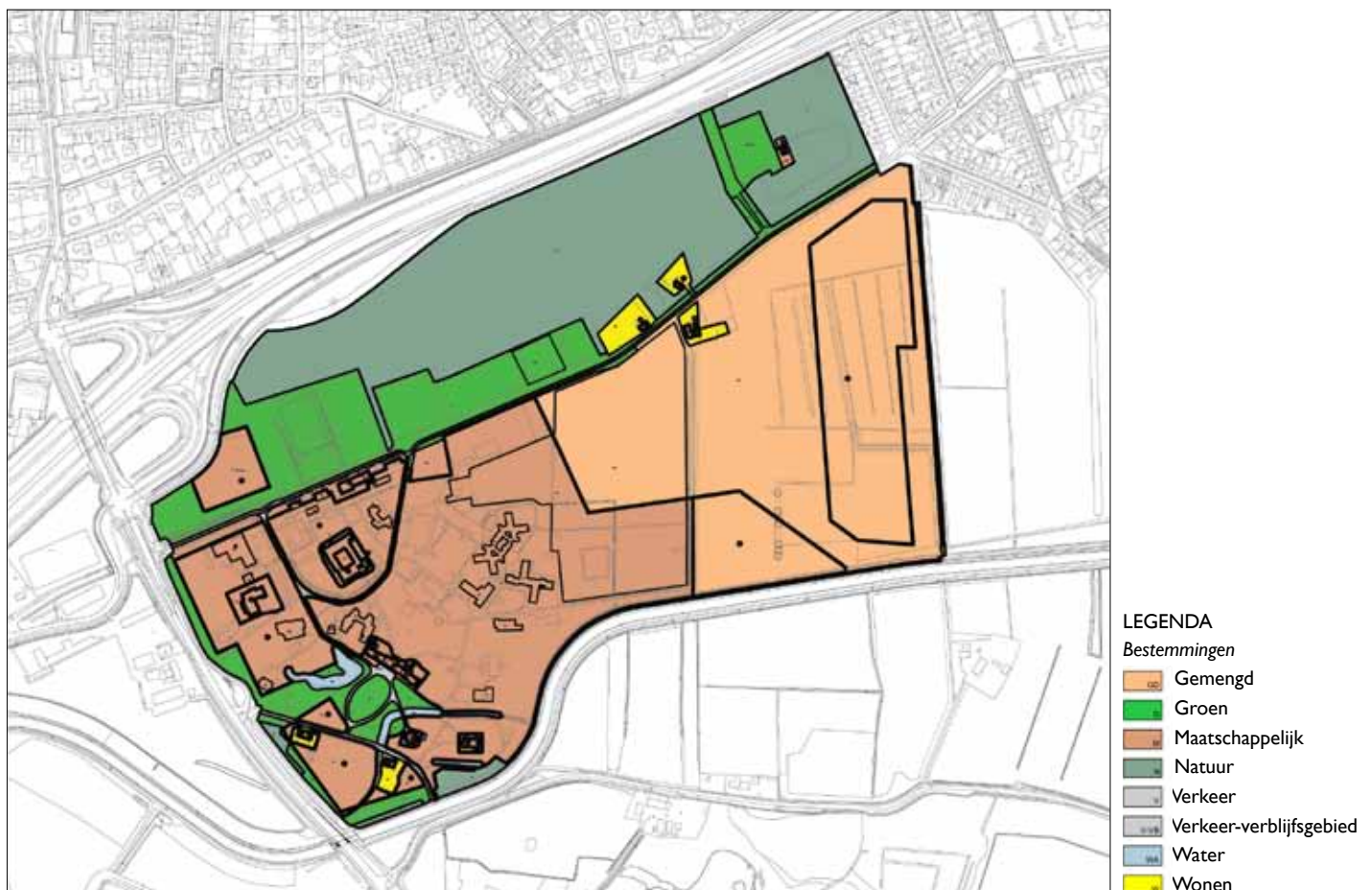
markt en in de zorg, behoefte aan flexibiliteit, voldoende zekerheid voor marktpartijen maar ook aan borging van de kwaliteit van het landgoed maken nu een structuurvisie noodzakelijk: een structuurvisie die reële opties voor de toekomst laat zien, zowel tijdens als na de vestiging van het asielzoekerscentrum.

1.4 Nu verder

GGZ Oost-Brabant en gemeente 's-Hertogenbosch willen Landgoed Coudewater inzetten voor wonen, werken, zorgen, recreëren. Daarbij koesteren beide het landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol landgoed en willen ze het zo goed mogelijk bewaren. Met dit doel stelt de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch een structuurvisie vast voor het landgoed: *Structuurvisie Landgoed Coudewater*.

De structuurvisie moet inspireren: ze nodigt uit tot herontwikkelen en maakt veel mogelijk. De structuurvisie spreekt wel een voorkeur uit: ze geeft richting. En tenslotte geeft de structuurvisie kaders aan: beleid, milieuaspecten en waarden beperken de mogelijkheden. De structuurvisie is dan ook *inspirerend, richtinggevend, kaderstellend*. Het is een beleidsdocument dat eigenaren, ontwikkelaars, bewoners, gebruikers, natuurorganisaties en andere belanghebbenden houvast biedt bij de herontwikkeling van het landgoed.

De Nota van uitgangspunten Landgoed Coudewater is nu een van de basisdocumenten waarop GGZ Oost-



Bestemmingsplan Coudewater

Brabant en gemeente 's-Hertogenbosch voortborduren. Wel noodzakelijke veranderingen in de zorg, in de markt en in beleid tot een herijking van die uitgangspunten. Die herijking vindt in deze structuurvisie plaats. Andere randvoorwaarden en uitgangspunten voor deze structuurvisie volgen uit de analyse en uit ruimtelijk en sectoraal beleid en onderzoek. Zo moeten de monumentale gebouwen blijven behouden, moet rekening worden gehouden met het wegverkeerslawaai vanwege de rijksweg A59 en met het leefgebied van de das. Die randvoorwaarden en uitgangspunten leiden aan de ene kant dan ook tot de Structuurvisie Landgoed Coudewater in deel I. Ze werken aan de andere kant door bij de uitwerking van deze structuurvisie in een bestemmingsplan. In dat plan worden de bebouwingsmogelijkheden nader uitgewerkt en uitgebreid onderzocht.

Naast de herontwikkeling zijn de komst van een asielzoekerscentrum en de aanleg van een golfbaan opgaves die parallel aan de herontwikkeling van het landgoed worden opgelost. Het asielzoekerscentrum gaat voor een periode van maximaal 15 jaar ruimte bieden aan maximaal 800 mensen. Zij worden gehuisvest in bestaande gebouwen, in het noordwestelijk deel van het plangebied. Het asielzoekerscentrum is een passende, tijdelijke invulling die voor dat deel van het landgoed voorafgaat aan de herontwikkeling. Met de ingebruikname van bestaande gebouwen en de aansluitende terreinen en het realiseringsplan daarvoor blijven de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kenmerken en waarden

in het gebied behouden. Het realiseringsplan voor het asielzoekerscentrum doorloopt een bijzonder inspraak- en besluitvormingstraject, parallel aan het inspraak- en besluitvormingstraject voor deze ontwerp Structuurvisie.

Sinds enige jaren is op de voormalige softbalvelden Golfclub Rosmalen actief. De golfclub verhuisde in 2009 naar haar huidige locatie, nadat haar oude locatie op sportpark Maliskamp voor de uitbreiding van Mixed Hockey Club Rosmalen nodig was. Softbalvereniging The Gryphons verhuisde op haar beurt naar een nieuwe locatie in De Groote Wielen. In het kader van de verhuizing van Golfclub Rosmalen werden tussen de club, GGZ Oost-Brabant en de gemeente 's-Hertogenbosch afspraken gemaakt over onderzoek naar de haalbaarheid van een definitieve volwaardige 9 holes-golfbaan op het landgoed, met aandacht voor de landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige kwaliteiten van het landgoed. Deze structuurvisie geeft daaraan invulling. Deze invulling biedt de golfclub concreet perspectief op de realisatie van haar wens om door te groeien. De 9-holes golfbaan met B-status zal door (de leden van) de golfclub zelf worden aangelegd en geëxploiteerd. Landschapsontwikkeling en recreatie gaan hier hand in hand.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting op Structuurvisie Landgoed Coudewater analyseert eerst het bestaand landschap, de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik (hoofdstuk 2). Daarna komt ruimtelijk beleid (hoofdstuk 3) aan bod en



Luchtfoto, plangebied in de omgeving

ook sectoraal beleid en onderzoek (hoofdstuk 4). In de analyse en in de beschrijving van ruimtelijk en sectoraal beleid en onderzoek is steeds aangegeven wat bij de uitwerking van deze structuurvisie in een bestemmingsplan randvoorwaarden en uitgangspunten zijn, op basis waarvan nader onderzoek nodig.

Dit deel II vervolgt met een vooruitblik op de herontwikkeling. Hoe is straks het beheer van het landgoed en hoe wordt - na herontwikkeling - de bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit geborgd (hoofdstuk 5)? Hierna gaat hoofdstuk 6 in op de manier waarop de herontwikkeling juridisch-planologisch en financieel mogelijk wordt gemaakt en welke randvoorwaarden en uitgangspunten daarbij gelden.

Het Besluit ruimtelijke ordening eist dat de structuurvisie aangeeft op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding daarvan zijn betrokken. Hoofdstuk 7 beschrijft de resultaten van het inspraaktraject dat in het voorjaar van 2016 is gevolgd.

2

ANALYSE

2. ANALYSE

2.1 Landschap

Het plangebied van de structuurvisie maakt deel uit van de Hooge Heide. In een klein gebied komen hier verschillende landschappen bij elkaar. Die aaneenschakeling van verschillende landschappen is kenmerkend voor de Hooge Heide. De verschillen tussen de landschappen zijn een gevolg van de geomorfologie van het gebied. Het grootste deel van het plangebied ligt op een zandrug. Hierop is in het verleden een bos aangeplant. De Peter de Gorterstraat is een markante overgang van de hoger gelegen zandrug naar het lager gelegen beekdal. Bij een vernauwing van het beekdal, op de hoger gelegen zandrug, is Landgoed Coudewater gebouwd. Het beekdal zelf wordt gekenmerkt door een kampenlandschap: een coulissenlandschap met houtwallen, dijkes en singels. Voor een goede waterhuishouding zijn de percelen gericht op de Grote Wetering, de ruggengraat van het beekdal. De typische lineaire vergezichten over het beekdal heen zijn duidelijk zichtbaar tussen de Peter de Gorterstraat en de Wamberg.

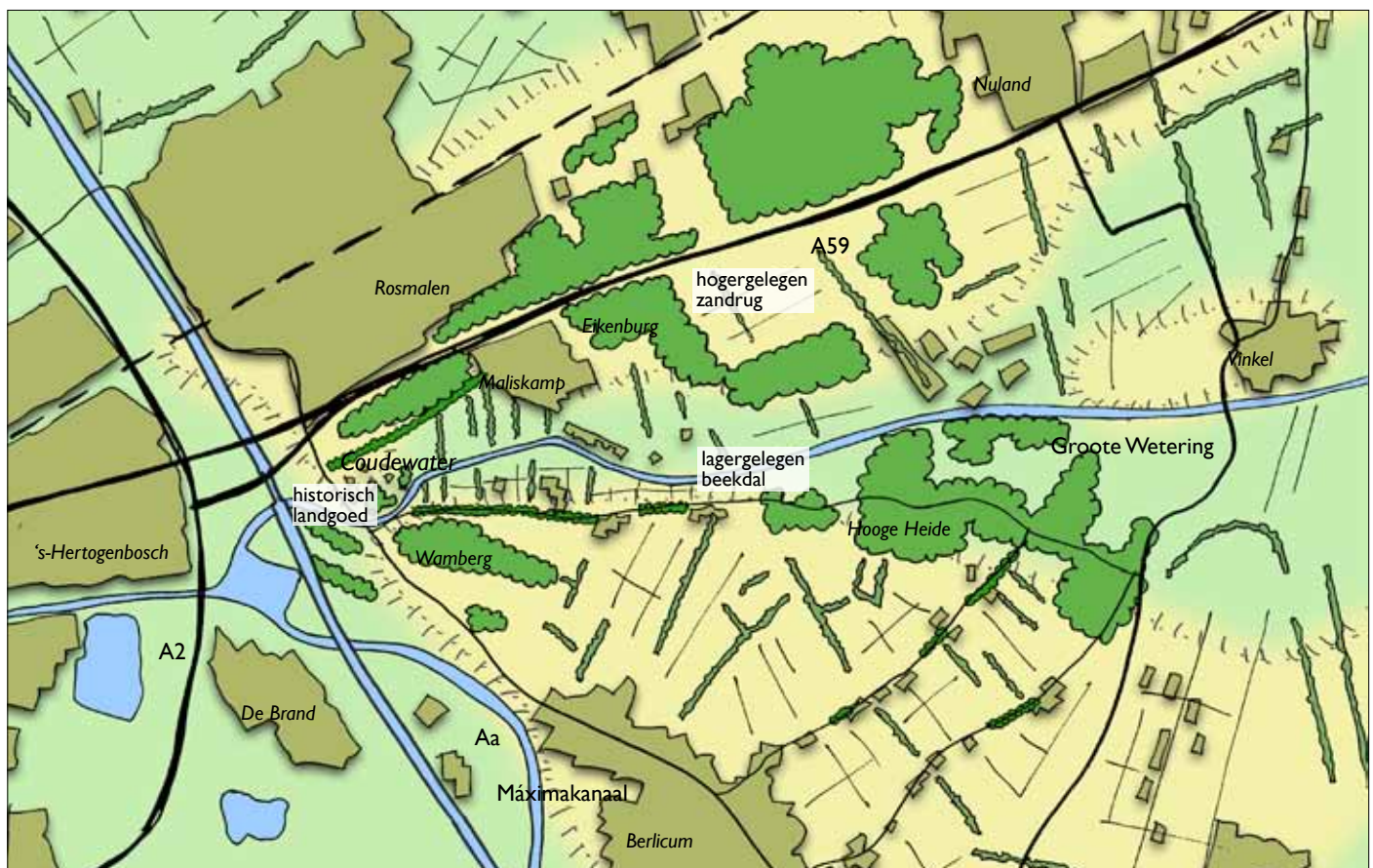
Deze geomorfologie deelt het plangebied in drie landschappelijke eenheden: het *Landgoed* (het historische Landgoed Coudewater), de *Boszone* (het gebied tussen de rijksweg A59 en de Peter de Gorterstraat) en het *Kampenlandschap*.

Het historisch landgoed is ingericht in Engelse landschapsstijl. Kenmerkend zijn de afwisseling van gazons en monumentale boomgroepen en de lanen, de dragers van het landgoed. Het grootste deel van het monumentale

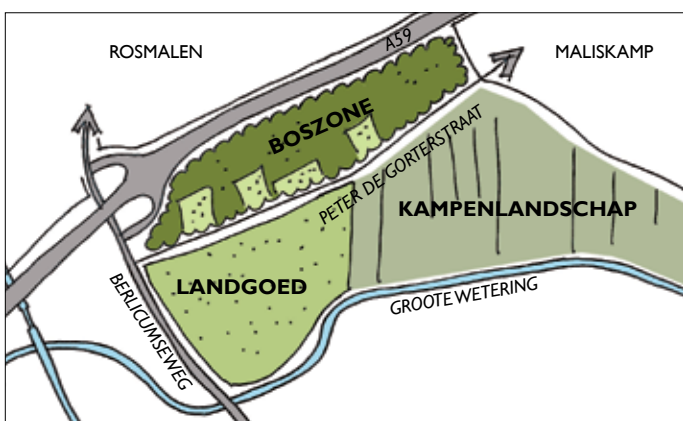
bomenbestand van de gemeente 's-Hertogenbosch staat op Landgoed Coudewater. Dit zorgt voor een bijzonder waardevolle, groene en monumentale kwaliteit. Echter, elk gebouw heeft nu zijn eigen onderbeplanting en tuin. Dit komt de continuïteit en samenhang in de groenstructuur niet ten goede. Daarnaast is met name aan de randen van het historisch landgoed het groen door achterstallig onderhoud te ver doorgeschoten, zodat een besloten ruigte is ontstaan. Met name aan de oostzijde is het landgoedkarakter volledig verdwenen.

De boszone wordt gevormd door gemengd loof- en naaldbos en maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Langs de Peter de Gorterstraat liggen boskamers die in gebruik zijn als weide of als volkstuin. In 2013 is hier onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van dassen en hun leefgebied. In de boszone is een dassenburcht gevonden. Verderop is nog een kleinere dassenburcht. Ook de graslanden en bosranden in dit gebied en in het kampenlandschap maken deel uit van het leefgebied van de dassen.

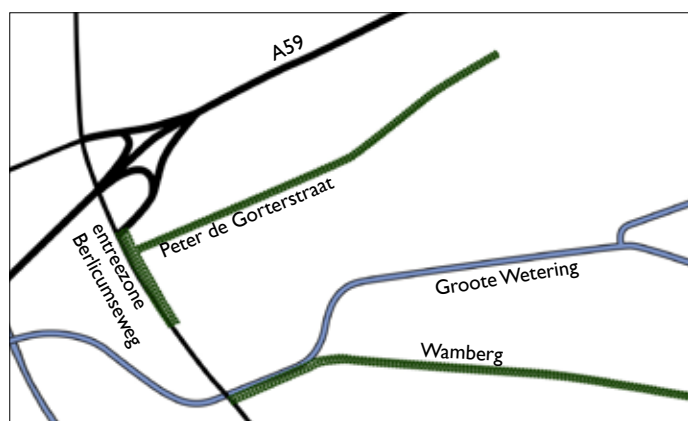
Hoewel het kampenlandschap als landbouwgrond wordt gebruikt en het een deel van haar kleinschalig karakter heeft verloren, is de lineaire structuur van dit coulissenlandschap nog heel herkenbaar. Langs de Grote Wetering aan de zuidzijde van het plangebied ligt een ecologische verbindingzone. Door de betrekkelijk hoge grondwaterstanden is het kampenlandschap in het verleden grotendeels vrij gebleven van bebouwing.



Geomorfologie omgeving Coudewater met de hoger gelegen stuifzandruggen en het lager gelegen beekdal van de Grote Wetering. Coudewater is onderdeel van Hooge Heide; een kleinschalig agrarische landschap met houtwallen, bosjes en oude boerderijen, tussen Rosmalen, Nuland en Berlicum



Landschappelijke hoofdstructuur met de 3 landschappelijke eenheden



Dragers landschappelijk raamwerk op hoofdniveau





Waardevolle groenstructuur

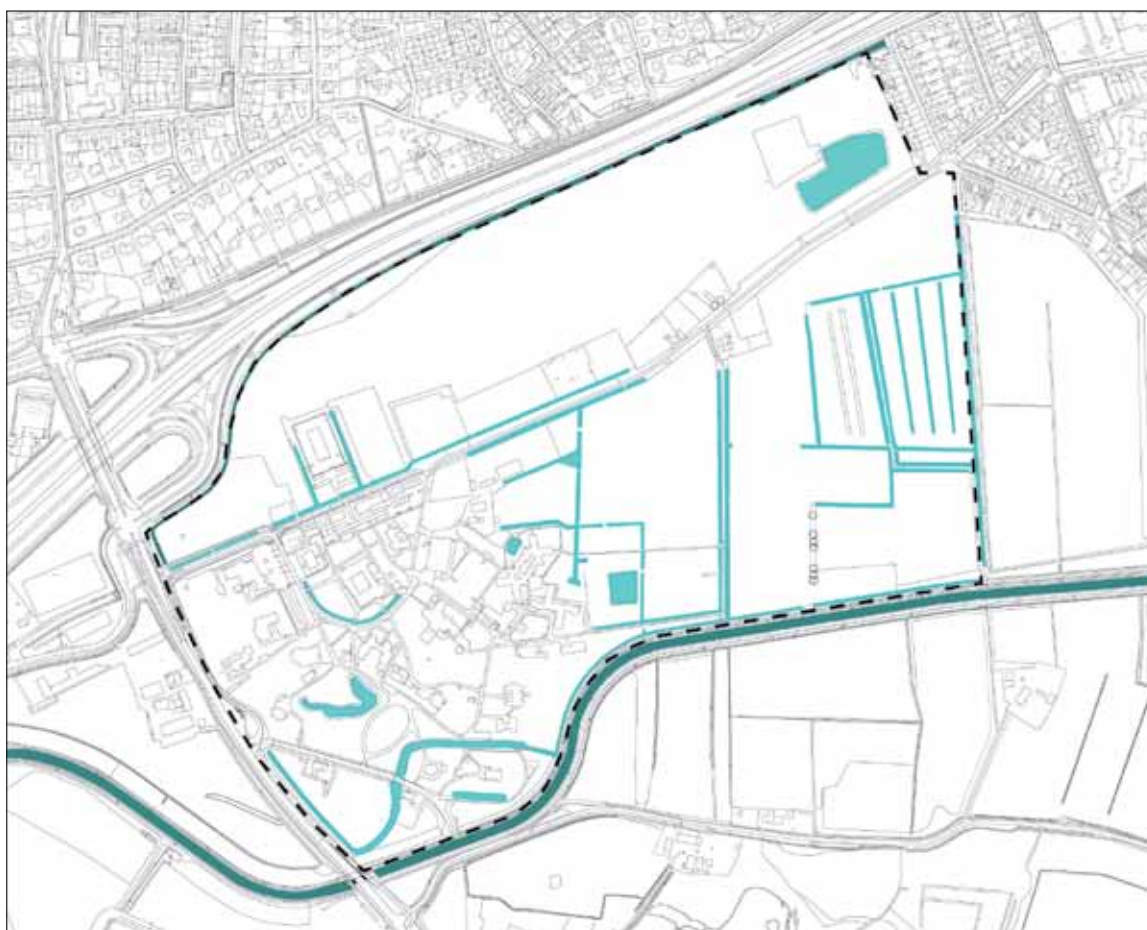


Bestaande bomen en boomstructuren op Landgoed Coudewater vormen de groene contramal. Uitgangspunt is dat de monumentale bomen en de sfeerbomen vanaf 0,30 m stamdiameter zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Voor het noodzakelijke afwegingsproces om bomen te verplaatsen dan wel te rooien wordt de in het Bomenbeleidplan opgenomen systematiek toegepast.



LEGENDA

-  Monumentale boom stamdiameter 1,00 - 1,50 m
-  Monumentale boom stamdiameter 0,75 - 1,00 m

Monumentale bomen



LEGENDA

-  Waterstructuren binnen het plangebied
-  Waterstructuren aangrenzend aan het plangebied

Waterstructuur plangebied en aangrenzende waterstructuren



Foeragegebied en (verlaten) burchten das

2.2 Gebruik

In 1870 werd op Landgoed Coudewater een psychiatrische inrichting gevestigd. Nog steeds is GGZ Oost-Brabant eigenaar van het landgoed, de boszone en het kampenlandschap en wonen op het landgoed nog een aantal cliënten van de zorginstelling. Het plangebied van deze structuurvisie is dan ook grotendeels in eigendom van GGZ Oost-Brabant. Andere eigenaren in het gebied zijn de gemeente 's-Hertogenbosch (de Peter de Gorterstraat), het waterschap Aa en Maas (de Grootte Wetering, de oevers ervan en twee waterlopen op het landgoed) en particulieren aan de zuidoostkant van het kampenlandschap. De zone langs de Grootte Wetering en twee sloten die het landgoed inprikken zijn in eigendom van het waterschap Aa en Maas. Voor een golfbaan met B-status die goed landschappelijk kan worden ingepast, zijn aan de oostkant van het kampenlandschap particuliere gronden nodig en zijn deze gronden onderdeel van het plangebied.

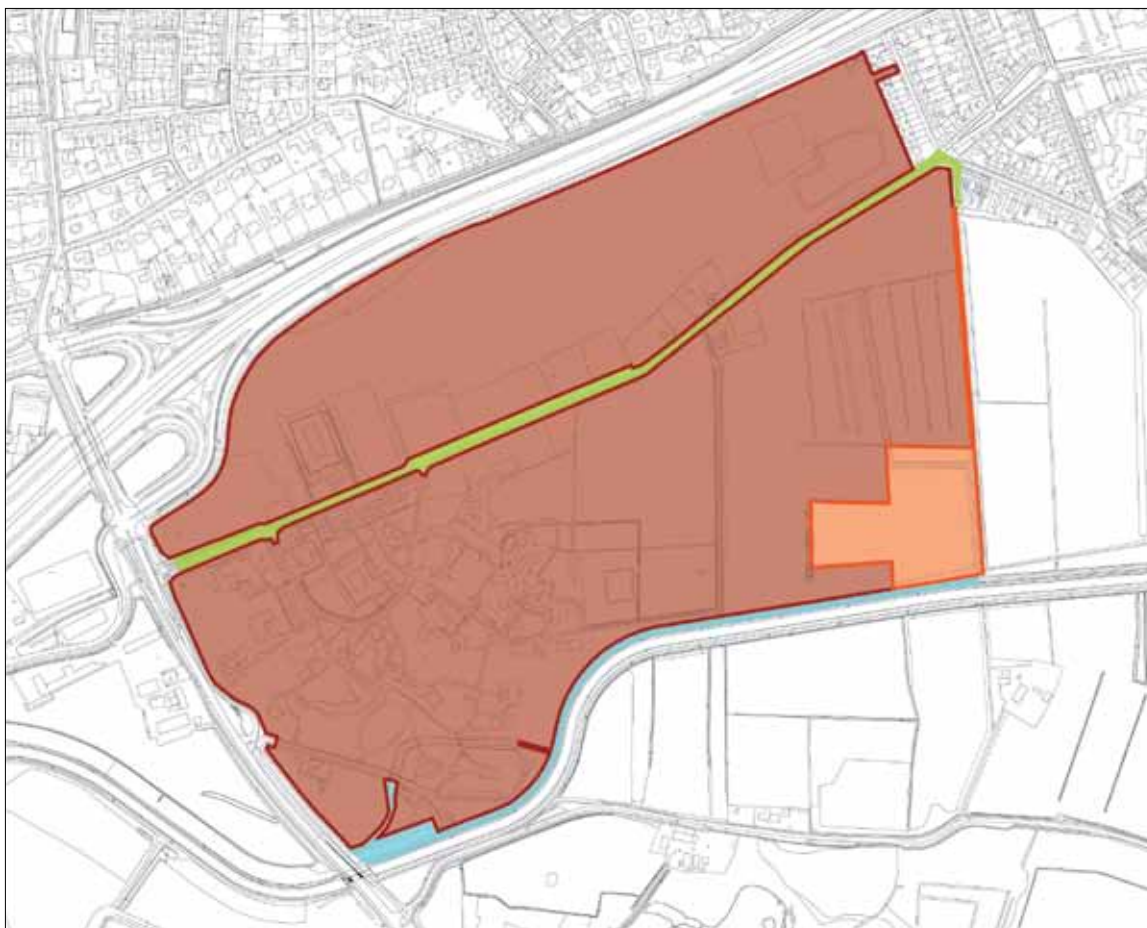
GGZ Oost-Brabant zal in de komende jaren haar aantal bedden fors afbouwen en tegelijkertijd haar ambulante zorg opbouwen. In de afgelopen jaren is ook op Landgoed Coudewater het aantal bedden flink afgebouwd. Een groot deel van de gebouwen op het landgoed wordt dan ook niet langer voor zorg of zorgwonen gebruikt. Veel gebouwen zijn inmiddels verhuurd aan kantoren en instellingen, zoals Signum, Kanteel, ATO, Voedselbank en 3VO. Ook is er een dansschool. Sommige gebouwen staan nu leeg, voor andere gebouwen dreigt leegstand. Zo is de Kliniek voor

80% ongebruikt. Andere gebouwen die leegstaan zijn de villa Milla de Kampen, het klooster Emma en de paviljoens Spreeuwenburg en Sonnevanc. Langdurige leegstand is een risico voor de instandhouding van deze monumenten of karakteristieke gebouwen.

In het kampenlandschap worden de landbouwgronden verpacht. Het kampenlandschap wordt doorkruist door een aantal onverharde paden voor landbouw en recreatie. Deze paden vormen een verbinding tussen de Peter de Gorterstraat en het pad langs de Grootte Wetering. Sinds 2010 huurt de Golfclub Rosmalen in het kampenlandschap gronden van GGZ Oost-Brabant, op de plek waar voorheen de honk- en softbalvereniging was gevestigd. Er is een kleine tijdelijke 9-holes golfbaan aangelegd met drie holes par-4 en zes holes par-3. Het clubhuis is ondergebracht in de oude aardappelschuur op het landgoed.

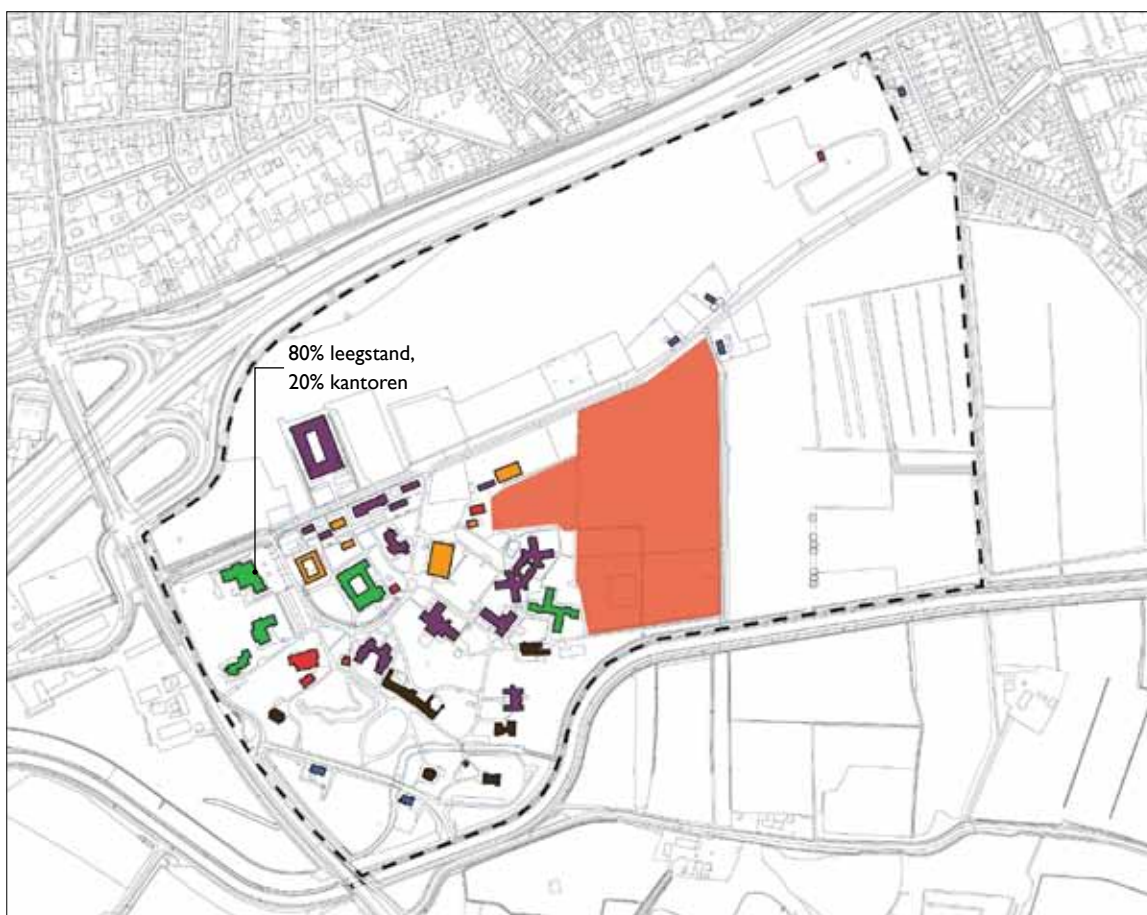
Aan de noordzijde van de Peter de Gorterstraat is een belangrijk bosgebied met daarin een aantal weiltes: boskamers. In deze boszone staat nu alleen het gebouw De Vonder dat nog door GGZ Oost-Brabant wordt gebruikt. Recent is de verpleegstersflat in de kom van de kruising Berlicumseweg-rijksweg A59 gesloopt. In de boszone liggen moestuinen van personeelsleden van GGZ Oost-Brabant en worden velden gebruikt door een hondenvereniging.

Het plangebied is ontsloten vanaf de Berlicumseweg en vanuit Maliskamp via de Peter de Gorterstraat. De meest



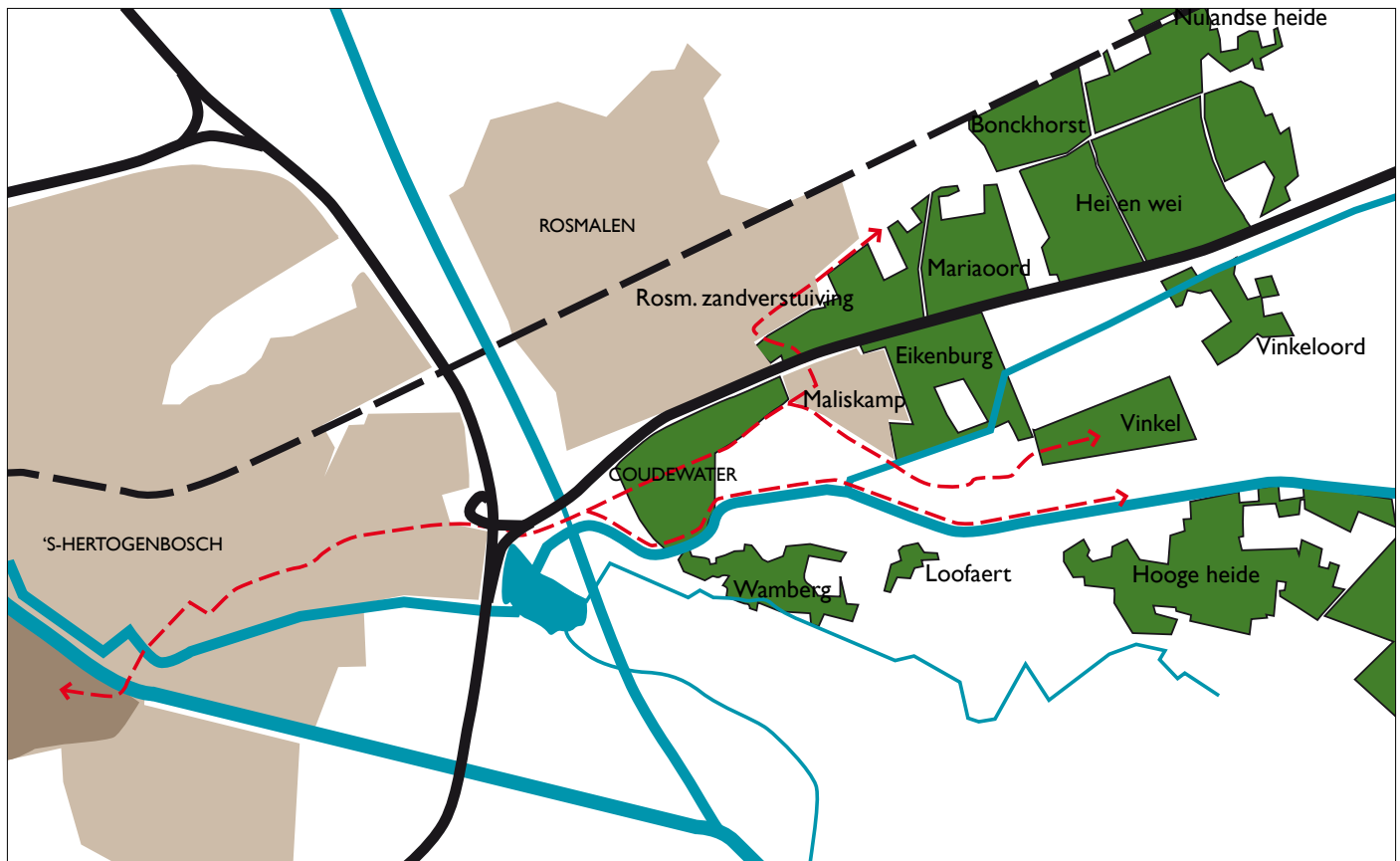
- LEGENDA**
- Stichting Geestelijke Gezondheidszorg Oost Brabant
 - Particulier
 - Het Waterschap Aa en Maas
 - Gemeente 's-Hertogenbosch

Eigendommen



- LEGENDA**
- Leegstand
 - (Zorg)wonen
 - Kantoren
 - Facilitair
 - Bedrijfses
 - Golfbaan
 - Wonen (particulier)

Huidig gebruik



Recreatieve fietsroute loopt vanaf het centrum van Den Bosch via het plangebied richting landgoederenzone

directe ontsluiting vindt plaats vanaf de Berlicumseweg door een aansluiting die zich vrij snel splitst in een noordelijke tak (de Peter de Gorterstraat) en een zuidelijke tak (de oude Berlicumseweg). De oude Berlicumseweg ontsluit het historische deel van het landgoed. Het landgoed is volledig bereikbaar met de auto en heeft een groot parkeerterrein ter hoogte van de kliniek.

2.3 Bebouwing

Sinds de vestiging van de psychiatrische inrichting heeft het landgoed een dynamische ontwikkeling doorgemaakt. In het *Hoofdgebouw* is nog een deel van het oude klooster zichtbaar dat hier in 1435 werd gesticht. Vanaf 1870 werden in een hoog tempo paviljoens en ook een kapel bij het Hoofdgebouw gebouwd. Veel ervan is al gesloopt. Een aantal gebouwen - vrijstaande paviljoense, dienstwoningen en bijgebouwtjes - is behouden. De voormalige directeurswoning *De Wetering* en de paviljoens *Milla de Campen* en *De Loofert* behoren tot de oudste bebouwing op het landgoed. In de jaren '30 van de 20e eeuw veranderden het gebruik van het terrein en de opvattingen over de behandeling van patiënten. Bebouwing als gevolg van die veranderingen zijn het gebouw van de Technische dienst en de Boerderij die toen werd vernieuwd en vergroot. In 1940 werd ook een nieuw kloostergebouw gebouwd voor de huisvesting van een groep Zusters van Barmhartigheid die ter versterking van het verplegend personeel naar Landgoed Coudewater overkwamen: *klooster Emma*. Vanaf de jaren '50 veranderden opnieuw de opvattingen over de behandeling en huisvesting van patiënten. De nadruk kwam veel meer op arbeids- en creatieve therapieën. Hiervoor werden nieuwe paviljoens

gebouwd. Ook kwamen er nieuwe voorzieningen, zoals het ontspanningscentrum *De Uythof* in 1954 en het winkel- en bankfiliaal *'t Luifeltje* in 1968. Met de bouw van een nieuw klinisch centrum in 1971 werden alle klinische diensten die eerder over veel gebouwen waren verspreid in één nieuw gebouw ondergebracht: de *Kliniek*. In jaren '70, '80 en '90 zijn verspreid over het landgoed nog tal van paviljoens en bijgebouwtjes toegevoegd.

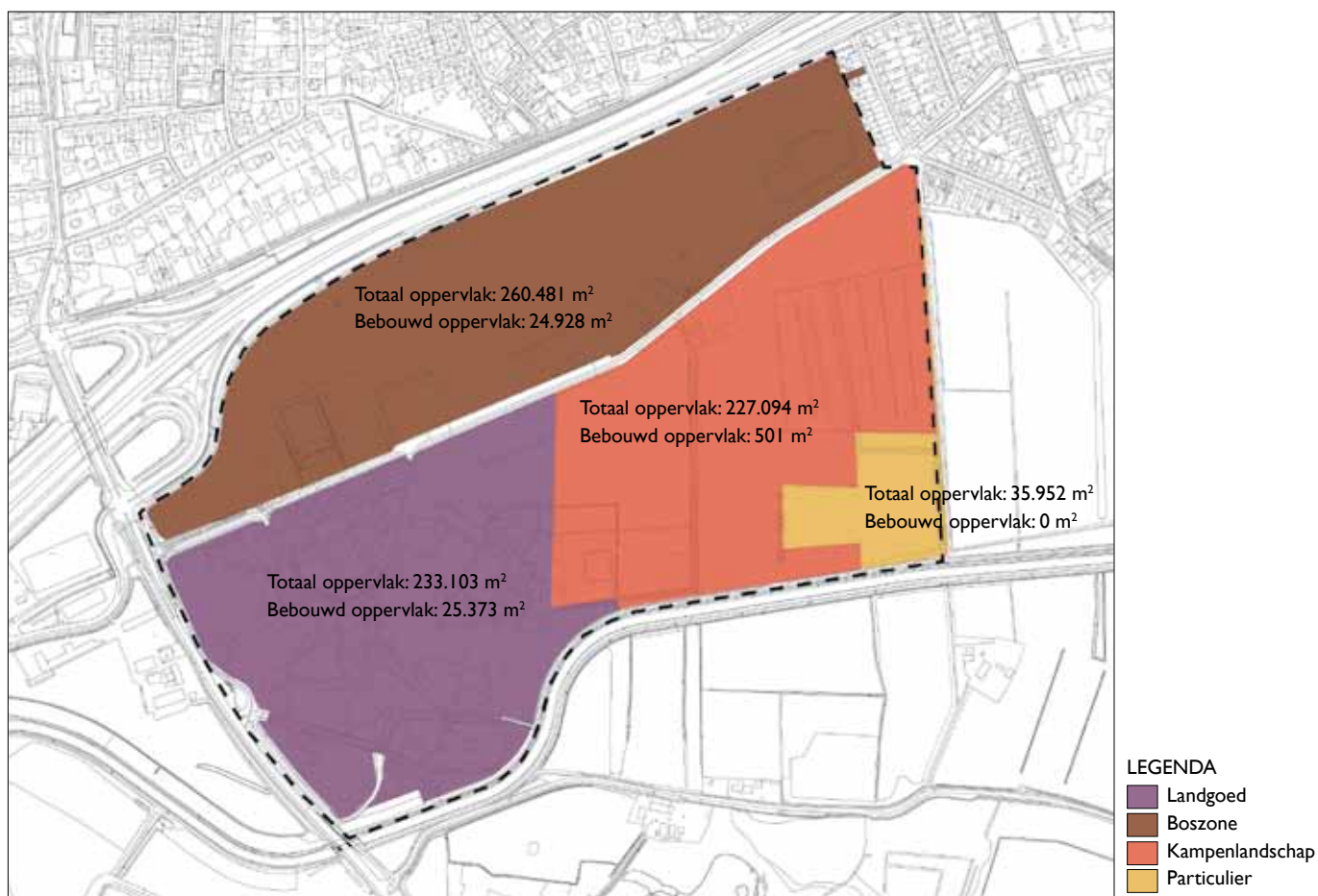
De dynamische ontwikkeling van de bebouwing op Landgoed Coudewater heeft geleid tot de huidige bebouwingsstructuur waarin gebouwen uit diverse periodes naast elkaar liggen, gegroepeerd in een hoogwaardige parkachtige omgeving. De vroegste bebouwing aan de zuidwestzijde van het landgoed heeft een herkenbare structuur- en korrelgrootte die duidelijk aan het landschap is gerelateerd. Dit centrale deel van het landgoed wordt gekenmerkt door massieve bouwvolumes, zoals het Hoofdgebouw, *Milla de Campen* en *Emma*. Op de overgangen naar het beekdal zijn meer kleinschalige, statige en decoratieve villa's gesitueerd. In dit centrale deel en aan de zuidwestzijde van het landgoed is nu sprake van bijzondere ensemble, met een duidelijke stedenbouwkundige samenhang en een karakteristieke landschappelijke eenheid. Hier is de sfeer en het karakter van het landgoed goed herkenbaar. Dit is anders aan de oostkant van het landgoed, waar de bebouwing dateert uit de periode na 1970. Hier staan vooral paviljoens zonder architectonische samenhang. Een aantal van die gebouwen is in de afgelopen jaren gesloopt, zoals de *Paviljoens A, B, C en D*. Zulke gebouwen lagen ook aan de noordkant van het landgoed, aan de andere kant van

de Peter de Gorterstraat. Hier zijn recent *Het Anker* (de verpleegstersflat) gesloopt en *Het Carillon*. Aan deze kant van de Peter de Gorterstraat ligt alleen nog *De Vonder*, een complex van tijdelijke units.

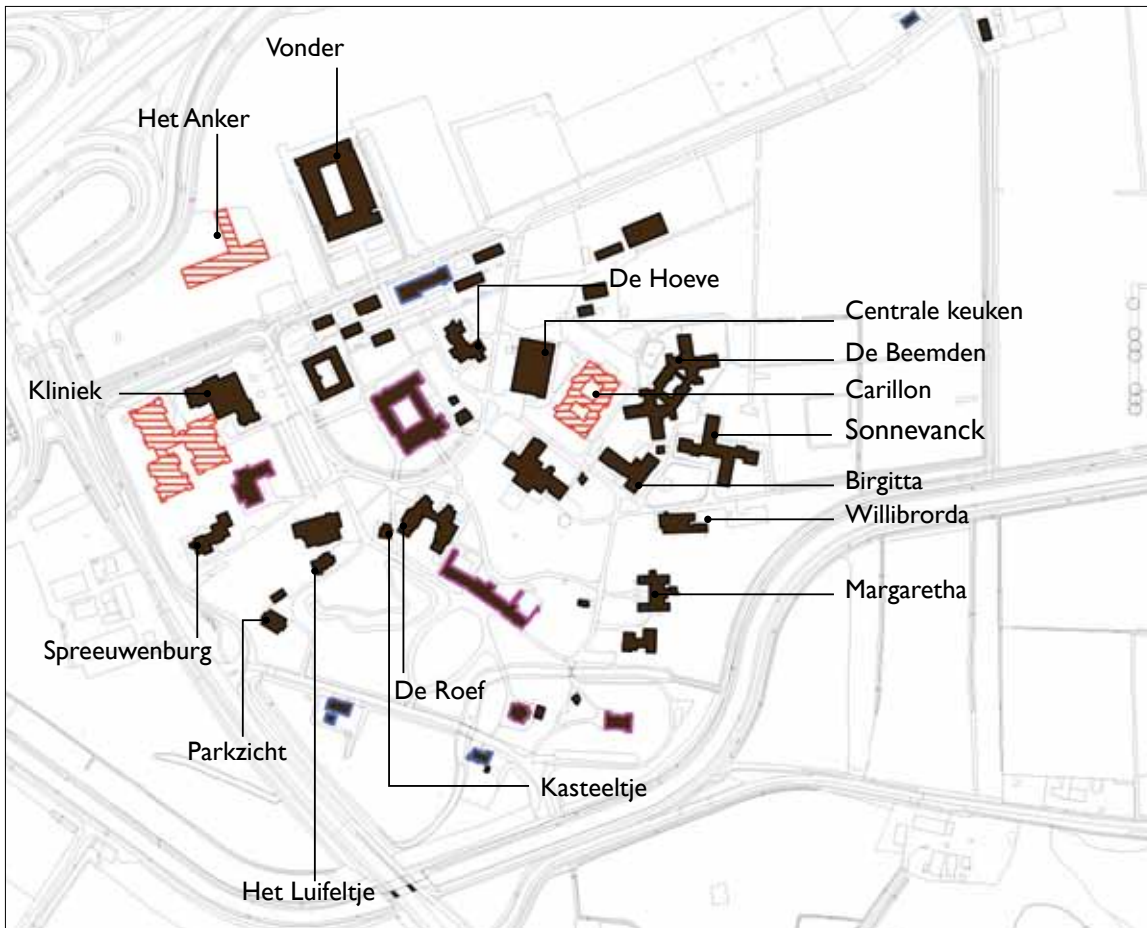
De bebouwing aan de zuidwestzijde ligt in een landschappelijk aangelegde tuin die oorspronkelijk alleen vanaf de Berlicumseweg ontsloten was. De waterpartijen zijn al vroeg aangelegd. Het deel rechts van de (oude) Berlicumseweg maakt nu deel uit van de Grootte Wetering. De onregelmatig aangelegde waterpartij moet al bij een eerdere tuinaanleg hebben behoord. De tuin in samenhang met de bebouwing vormt nu een belangrijk complex met een hoge ensemblewaarde. Het geheel – tuin en bebouwing – is van belang vanwege de gaafheid van de architectonische hoofdvormen (en grote delen van de interieurs), de herkenbaar bewaard gebleven oorspronkelijke opzet in een landschappelijke situering en de zeldzaamheid van het uitgebreide ensemble dat bestaat uit het Hoofdgebouw, De Wetering, De Loofert, Milla de Campen, het voormalige klooster Emma met kloosterkapel en twee grafmonumenten. Naast het bijzondere bebouwingsensemble is ook een aantal gebouwen op zichzelf cultuurhistorisch waardevol. Enkele gebouwen, veelal uit de begintijd van de psychiatrische klinieken, zijn een rijks- of gemeentelijk monument. Het voormalige 17e-eeuwse kloostergebouw Mariënwater vormt de historische kern van het landgoed. Het gebouw kreeg, nadat het in de 18e eeuw met zijvleugels werd uitgebreid, vanaf 1870 een nieuwe functie als psychiatrisch

ziekenhuis. Rondom het Hoofdgebouw zijn het klooster Emma en een aantal villa's als rijksmonument aangewezen. De villa Milla de Campen is in 1910 gebouwd en is nu kenmerkend voor de ontwikkeling van patiëntenpaviljoens, de voormalige directeurswoning De Wetering uit 1882 is kenmerkend voor de ontwikkeling van het herenhuis en De Loofert uit 1903 is als damesvilla kenmerkend. Waardevol zijn onder meer het ontwerp, bijzondere ornamenten zoals traptorentjes en terrassen, het interieur en de ligging tussen gazons, lanen et cetera. Op de begraafplaats aan de Peter de Gorterstraat zijn twee grafmonumenten rijksmonument, omdat ze de herinneringscultus rond de stichters van Landgoed Coudewater, de grafcultuur in de geestelijke gezondheidszorg en de rooms-katholieke emancipatie op een bijzondere manier uitdrukken.

Naast deze rijksmonumenten telt Landgoed Coudewater een aantal gemeentelijke monumenten. De voormalige huismeesterswoningen Berlicumseweg 9-11 en 13 zijn nu reguliere particuliere woningen. Berlicumseweg 13 diende ook als tramhalte. Aan de Peter de Gorterstraat zijn een laat 19e-eeuwse landarbeiderswoning (Peter de Gorterstraat 2) en een wederopbouwboerderij uit de jaren '50 (Peter de Gorterstraat 7) gemeentelijk monument. Andere gebouwen en landschappelijke structuren zijn weliswaar niet als monument beschermd maar hebben wel cultuurhistorische waarde of zijn karakteristiek en medebepalend voor de kwaliteit van het landgoed: *De Dennen*, *Parkzicht*, *Veldzicht*, de *Technisch Dienst*, het *Mortuarium*.

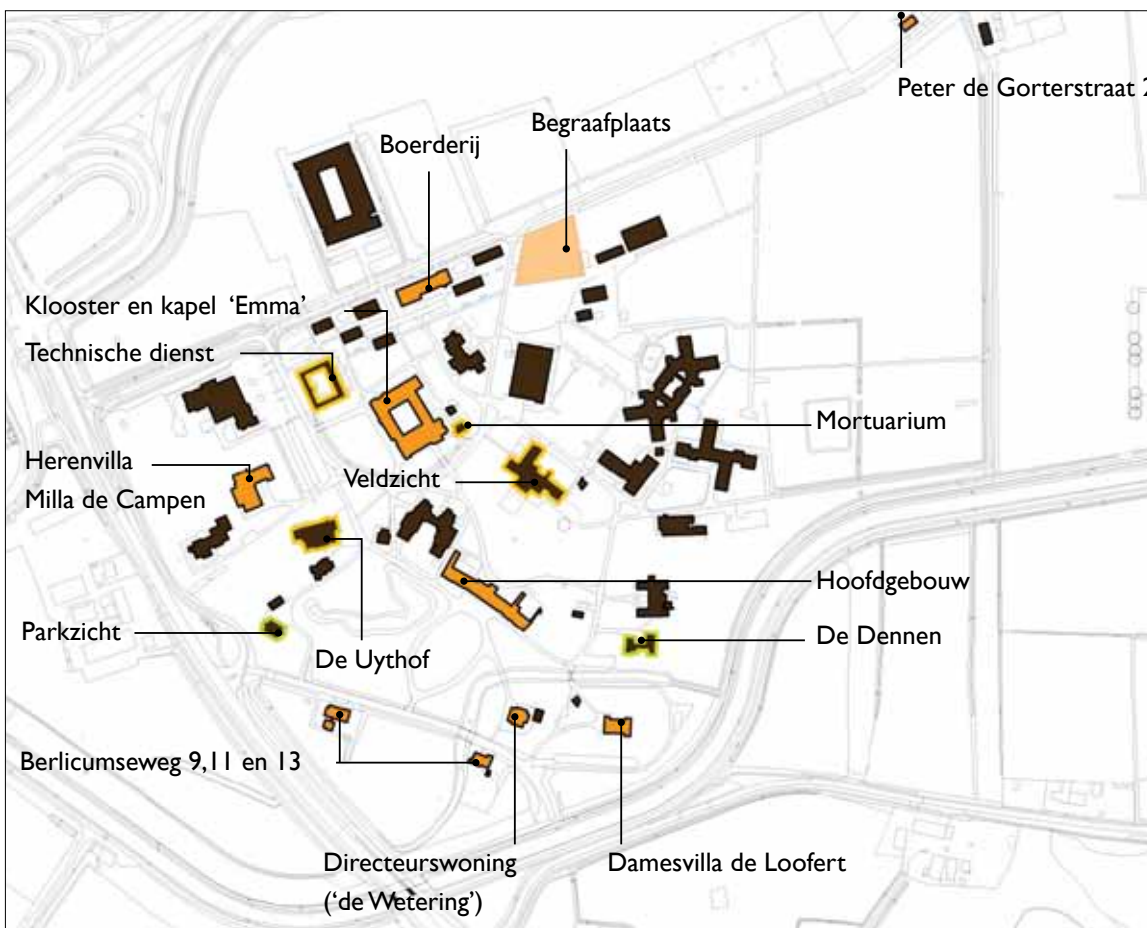


Oppervlakte per deelgebied



- LEGENDA**
- Huidige bebouwing
 - Rijksmonumenten
 - Gemeentelijke monumenten
 - Bebouwing gesloopt ca. 7140 m²

Huidige bebouwing (gesloopt, rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten)



- LEGENDA**
- Monumenten
 - Karakteristieke panden 1e en 2e orde
 - Overige karakteristieke panden
 - 2 monumentale graven op begraafplaats

Monumentale, karakteristieke en overige panden



Berlicumseweg 13



Berlicumseweg 9, 11



Damesvilla de Loofert



De Wetering



De Dennen



Boerderij



Hoofgebouw



Mortuarium



Veldzicht



Klooster en kapel 'Emma'



Herenvilla de Kampen



Parkzicht



Technische Dienst



De Uythof

3

BELEID

3. BELEID

3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Het rijk beoogt daarin een zorgvuldige afweging en een transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen en behartigt dit belang met de *ladder voor duurzame verstedelijking*. De toelichting van een bestemmingsplan moet beschrijven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Als uit die beschrijving blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

De herontwikkeling van Landgoed Coudewater is zo'n stedelijke ontwikkeling die moet voorzien in een actuele regionale behoefte. De regionale woningbouwafspraken zijn vastgelegd in de Regionale Agenda's Wonen, onderdeel van het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). 's-Hertogenbosch maakt deel uit van het RRO Noordoost-Brabant. In de Regionale Agenda Wonen voor Noordoost-Brabant d.d. 17 december 2014 is de woningbouwopgave in de gemeente 's-Hertogenbosch begroot op 6.805 woningen in de periode 2014-2024. In de hele regio Noordoost-Brabant gaat het in deze periode om een opgave van 18.900 woningen. Voor de lange termijn - tot 2030 - bedraagt de opgave een kleine 30.000 woningen. Hiertegenover staat een potentiële (netto) woningbouwcapaciteit in de gemeente 's-Hertogenbosch van in totaal circa 8.400 woningen. Hiervan zijn circa 4.000 woningen harde plancapaciteit.

De regio Noordoost-Brabant en de gemeente 's-Hertogenbosch staan dan ook voor een forse woningbouwopgave. De herontwikkeling van Landgoed Coudewater voor woningen maakt deel uit van de potentiële - zachte - (netto) woningbouwcapaciteit en voorziet, gelet op de harde plancapaciteit in verhouding tot de woningbouwopgave tot 2024 en daarna, in een actuele lokale en regionale behoefte. De woningen worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied van landgoed Coudewater en door transformatie van de psychiatrische kliniek die er gevestigd is (deel I; programma). De bestaande bebouwing en de bestaande bebouwingmogelijkheden op grond van bestemmingsplan Coudewater worden ingeruild voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling: wonen, werken, zorgen, recreëren. Bij de uitwerking van deze structuurvisie vindt een nadere verantwoording van het programma plaats, in het licht van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Verordening Ruimte 2014

Op 7 februari en 14 maart 2014 hebben provinciale staten van Noord-Brabant de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. In deze verordening maakt het plangebied deel uit van de structuren bestaand stedelijk gebied, ecologische hoofdstructuur en gemengd landelijk gebied. Een groot deel van het plangebied dat onderdeel is van het gemengd landelijk gebied is bovendien aangeduid als

gebied integratie stad-land.

Bestaand stedelijk gebied

Het bebouwde deel van het historisch landgoed is in de Verordening Ruimte onderdeel van de structuur *bestaand stedelijk gebied*, in het bijzonder *stedelijk concentratiegebied*. In bestaand stedelijk gebied zijn stedelijke ontwikkelingen mogelijk. De verordening eist dat een bestemmingsplan voor een ruimtelijke ontwikkeling verantwoordt dat die ontwikkeling bijdraagt aan zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. De thema's die daarbij een rol spelen – bomen, flora en fauna, cultuurhistorie et cetera – komen hierna aan bod (hoofdstuk 4).

Naast die algemene eis verlangt de provincie dat bij de vaststelling van bestemmingsplannen die nieuwbouw van woningen mogelijk maken een verantwoording is opgenomen van de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen. Ook moet worden verantwoordt hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot die afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. Deze programmatische verantwoording gebeurt in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Gebied integratie stad-land

De rest van landgoed Coudewater maakt deel uit van de structuur *gemengd landelijk gebied*. Het gebied ten noorden van de Peter de Gorterstraat is onderdeel van de structuur *ecologische hoofdstructuur*. Deze gebieden zijn aangeduid als *gebied integratie stad-land*. Hier kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is 'een nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies'.

De Verordening Ruimte verlangt een integrale visie op de wijze waarop nieuwe stedelijke en landschapsontwikkelingen gelijktijdig en in samenhang met elkaar worden ontwikkeld. De stedelijke ontwikkeling moet aansluiten bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvinden in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing. Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting moet rekening worden gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en die in de naaste omgeving. Hieronder wordt ook de ontwikkeling begrepen van een groene geleding voor ecologische en landschappelijke verbindingen. Ten slotte moet zijn verzekerd dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling. Ook voor deze gebieden moet de wijze worden verantwoordt waarop de afspraken, die over de nieuwbouw van woningen zijn gemaakt, in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen.

Bovenal moet elke ruimtelijke ontwikkeling buiten

bestaand stedelijk gebied gepaard gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze structuurvisie toont hoe de beoogde stedelijk ontwikkeling in het gebied en in zijn omgeving plaatsvindt in samenhang met en evenredig aan de beoogde groene en blauwe landschapontwikkeling (deel I; ontwikkelvelden).

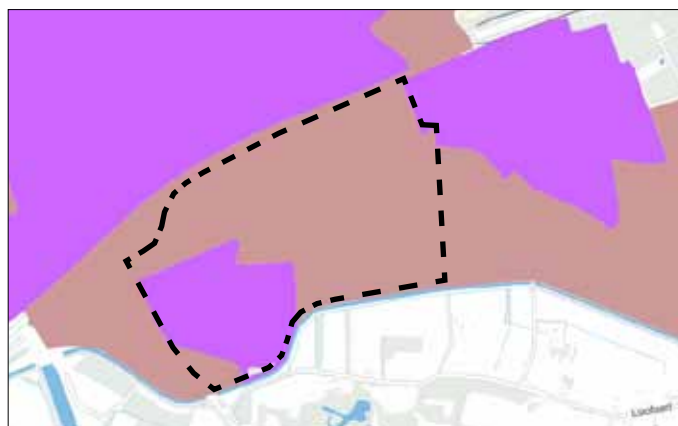
Een bestemmingsplan verantwoordt uiteindelijk de wijze waarop die groene en blauwe landschapontwikkeling financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. De Verordening Ruimte noemt als verbeteringen de landschappelijke inpassing van bebouwing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing of een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Gemeente 's-Hertogenbosch heeft voor de kwaliteitsverbetering van het landschap bij ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, uitvoeringsregels vastgesteld: de Landschapinvesteringsregeling. De gemeente sluit aan op het regionale afsprakenkader. Dit afsprakenkader gaat uit van een categorie-indeling voor niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en een bijbehorende tegenprestatie. Naast deze niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen worden planmatige stedelijke ontwikkelingen onderscheiden: een stedelijke uitbreiding. De herontwikkeling van landgoed Coudewater is een stedelijke uitbreiding c.q. een planmatige stedelijke ontwikkeling. Buiten het bestaand stedelijk gebied maar binnen het gebied integratie stad-land is weliswaar – goed landschappelijk ingepast – een stedelijke ontwikkeling mogelijk, maar voor dit deel van het programma moet de Landschapinvesteringsregeling worden toegepast. Naast (investeringen in) een goede landschappelijke inpassing geldt hiervoor een vaste afdracht per m², te stellen op 1% van de uitgifteprijs.

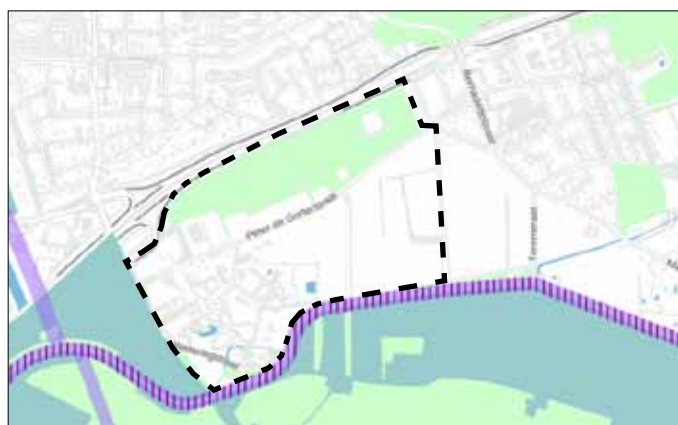
Ecologische hoofdstructuur

Het gebied ten noorden van de Peter de Gorterstraat is onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. Een ecologische hoofdstructuur is een netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuur dat waarborgt dat waardevolle natuurgebieden blijven behouden en worden uitgebreid. In het gebied dat onderdeel is van de ecologische hoofdstructuur (EHS) moeten de ecologische waarden en kenmerken van dat gebied behouden, hersteld of duurzaam ontwikkeld worden. De natuurtypen bestaan er voornamelijk uit droog productiebos, nat productiebos en zure- en hoogveenvennen.

De Grootte Wetering is niet alleen onderdeel van de ecologische hoofdstructuur maar is ook aangeduid



Stedelijk gebied, integratie stad- land (bron: Provincie Noord-Brabant)



Ecologische hoofdstructuur, groen-blaauwe mantel, behoud en herstel watersysteem (bron: Provincie Noord-Brabant)



Reserveringsgebied waterberging (bron: Provincie Noord-Brabant)

voor het behoud en herstel van het watersysteem, als onderdeel van de groenblauwe mantel en als ecologische verbindingzone. De Verordening Ruimte verplicht hier tot behoud, beheer en herstel en/of duurzaam ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijk waarden en kenmerken van het gebied. De zone rond de Grootte Wetering is voor het behoud en herstel van het watersysteem 25 meter breed. Het gebied waarin een ecologische verbindingzone moet worden verwezenlijkt, behouden en beheerd is in het bestaand stedelijk gebied van landgoed Coudewater tenminste 50 meter breed en daarbuiten ten minste 25 meter.

Bij de uitwerking van deze structuurvisie, in het bijzonder voor het deel ten noorden van de Peter de Gorterstraat

en het deel grenzend aan de Grote Wetering, moeten langetermijn- en kortetermijneffecten van de herontwikkeling op de ecologische waarden en kenmerken van de ecologisch hoofdstructuur worden verantwoord. Een bestemmingsplan voor zo'n gebied stelt regels voor beheer en ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische waarden en kenmerken.

Water

De zuidoostelijke hoek van het plangebied is aangeduid als *reserveringsgebied waterberging*. Hier moet het waterbergend vermogen van het gebied behouden blijven. Als hier ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, dan moet worden verantwoord dat het gebied voor waterberging geschikt blijft: als er wordt gebouwd of als gronden worden opgehoogd, dan moet de verloren ruimte voor waterberging worden gecompenseerd binnen hetzelfde gebied, bijvoorbeeld door het afgraven van andere delen. In het gebied dat voor waterberging is gereserveerd is de uitbreiding van de golfbaan voorzien. Bij de uitwerking van deze structuurvisie c.q. de inrichting van het terrein moet het waterbergend vermogen behouden blijven. Verder is langs de Grote Wetering een zone aangeduid als ruimte voor *herstel en behoud van watersystemen*. De dijken langs de Grote Wetering en de Aa zijn waterkeringen die het waterschap Aa en Maas in haar Keur beschermd.

3.3 Ruimtelijke structuurvisie 2013

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft haar ruimtelijke ambitie in beeld gebracht in de Ruimtelijke Structuurvisie (RSV). De RSV is een toetsingskader en leidraad voor ruimtelijke plannen van de gemeente, zoals structuurvisies en bestemmingsplannen. De belangrijkste aandachtspunten/onderdelen in de RSV 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;
- ruimte voor een grotere variatie in woon- en werkmilieus, gebaseerd op diverse leefstijlen en inkomens, segmentering van bedrijven, menging van functies en een goede spreiding van voorzieningen.

Het profiel van Landgoed Coudewater (deel I; profiel) past bij de aandachtspunten in de RSV: er is grote variatie in woonmilieus, er is een menging van functies mogelijk en bovenal wordt met de herontwikkeling van het landgoed het landschappelijk raamwerk duurzaam versterkt en heeft water daarin een prominente rol.

3.4 Nota van uitgangspunten 2009

Op 16 februari 2009 stelde de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch de Nota van uitgangspunten Landgoed Coudewater vast. Op dat moment was uitgangspunt dat GGZ Oost-Brabant op het landgoed zou blijven en dat er nieuwbouw voor de kliniek zou plaatsvinden. Voor het duurzaam ontwikkelen, gebruiken en beheren van het landgoed was het inpassen van nieuwe functies nodig. Deze functies moesten passen binnen de karakteristiek

van Landgoed Coudewater en zijn omgeving en moesten bijdragen aan een levendig landgoed. De nota van uitgangspunten gaf een mogelijke uitwerking voor de (her)ontwikkeling en vormde het toetsingskader voor Masterplan Coudewater (paragraaf 1.3).

De gemeenteraad stelde de volgende belangrijkste uitgangspunten vast:

- de sloop van bestaande, verouderde bebouwing en het (her)ontwikkelen van een ruimtelijk en functioneel programma dat past binnen de karakteristieken van het landgoed en omgeving, omwille van het duurzaam ontwikkelen, gebruiken en beheren van het landgoed;
- het realiseren van het in de nota van uitgangspunten voorgestelde programma voor wat betreft nieuwbouw van zorgfuncties, woningen en functies zoals opgenomen in de nota Ruimte voor kantoren 2004;
- duurzaam (her)gebruik van de monumentale panden op het landgoed, mede ten behoeve van kantoren;
- het toevoegen van 10.000 m² bvo kantoren ten noorden van de Peter de Gorterstraat;
- het ontwikkelen van 'groene' functies in het gebied, waarbij het vooral gaat om versterking van de recreatieve, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige functie van het gebied, met een golfbaan als mogelijke invulling van het kampenlandschap.

De nota van uitgangspunten is nu een van de basisdocumenten waarop GGZ Oost-Brabant en gemeente 's-Hertogenbosch voortborduren. Wel noodzaken veranderingen in de zorg, in de markt en in beleid tot een herijking van die uitgangspunten:

- het programma voor wat betreft nieuwbouw van zorgfuncties, woningen en functies is niet meer actueel. Nu GGZ Oost-Brabant heeft besloten om op korte termijn haar zorg te verplaatsen naar andere locaties in de regio, kiest ze niet meer voor een stevig zorgprogramma. Groen en water vormen er een robuust landschappelijk raamwerk. Voor behoud en versterking van dat raamwerk is een nieuw stedelijk programma nodig dat ook bijdraagt aan de levendigheid van het gebied. Het nieuwe stedelijke programma in deze structuurvisie nodigt nieuwe investeerders en nieuwe bewoners en gebruikers uit om aan die levendigheid invulling te geven. De precieze invulling van dit bebouwingsprogramma vindt later plaats en is flexibel om in te kunnen spelen op de dan geldende marktomstandigheden en mogelijk gewijzigde wet- en regelgeving (deel I; programma). Zorg, al dan niet in combinatie met wonen, blijft een van de mogelijke functies.
- duurzaam (her)gebruik van de monumentale panden op het landgoed, mede ten behoeve van kantoren, blijft uitgangspunt. Deze bestaande gebouwen maken deel uit van het bebouwingsprogramma (deel I; programma). De aanwezigheid van (het leefgebied van) de das, eisen uit de Flora- en faunawet en vanwege de Ecologisch Hoofdstructuur alsook nieuwe marktomstandigheden beperken de bebouwingsmogelijkheden ten noorden van de Peter

de Gorterstraat in het algemeen en die van kantoren in het bijzonder. Dit uitgangspunt vervalt.

De andere belangrijkste uitgangspunten blijven gelden: sloop van bestaande, verouderde bebouwing en het (her)ontwikkelen van een ruimtelijk en functioneel programma passend binnen de karakteristieken van het landgoed en omgeving; het ontwikkelen van 'groene' functies in het gebied. Andere meer concrete uitgangspunten die ook blijven gelden voor deze structuurvisie en de uitwerking ervan zijn:

- er worden drie landschappelijke eenheden onderscheiden: het historisch landgoed, de boszone en het kampenlandschap;
- behoud en versterking van de karakteristiek van het landgoed en zijn landschappelijk, ecologische en cultuurhistorische waarden staan voorop; de draagkracht van het huidige landgoed bepaalt de mate waarin ontwikkelingen kunnen worden ingepast;
- ook (de draagkracht van) de (hoofd)infrastructuur is leidend voor de ontwikkeling;
- de entreezone langs de Berlicumseweg wordt vormgegeven als een representatieve entree van het landgoed;
- de Peter de Gorterstraat is een belangrijke ruimtelijke drager van het landgoed en is in profiel en inrichting zowel de hoofdonthutingsweg van het landgoed als de langzaamverkeersverbinding van de Berlicumseweg naar Maliskamp;
- het historisch landgoed biedt de meeste

bebouwingsmogelijkheden, deels door intensivering, deels doorsloop-nieuwbouw. Hier moet een herkenbaar en samenhangend stedenbouwkundig ensemble ontstaan dat is verankerd in de groenstructuur, waarbij het historische (centrale) deel rond het monumentale hoofdgebouw blijft behouden en de parkachtige ruimte met monumentale bomen wordt gerespecteerd;

- de bestaande groene en ecologische hoofdstructuur in de boszone wordt gehandhaafd;
- het kampenlandschap wordt versterkt met natuur, een golfbaan en kleinschalige woningbouw langs de Peter de Gorterstraat. Anders dan in de schetsverkeveling hieronder is in deze structuurvisie het aantal ontwikkelvelden langs de Peter de Gorterstraat beperkt tot twee boskamers in de boszone en twee erven in het kampenlandschap;
- het landgoed krijgt een open karakter: het is ruim toegankelijk voor bezoekers en recreatief langzaam verkeer.



Schetsverkeveling Coudewater in Nota van Uitgangspunten 2009

4

THEMA'S

4. THEMA'S

4.1 Wonen

De gemeente streeft in de Nota Wonen 2012 naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare en passende woningen, nu en in de toekomst, en naar sterke en leefbare buurten waar mensen zich thuis voelen. 's-Hertogenbosch wil voldoende woningen bouwen en zet in op betaalbaar en passend wonen en op sterke en leefbare buurten.

De herontwikkeling van Landgoed Coudewater draagt bij aan de woningproductie. Volgens de Nota van uitgangspunten Landgoed Coudewater is de inpassing van circa 300 tot 450 zorgeenheden en circa 230 woningen uitgangspunt. In deze structuurvisie is dit programma geabstraheerd naar een bebouwingsprogramma dat bestaat uit een aantal woningen en een aantal m²'s bvo. In totaal gaat het in alle ontwikkelvelden samen om 170 tot 205 wooneenheden en 20.200 tot 22.500 m² bvo die ingevuld kan worden met wonen, zorgen of een kleinschalige detailhandel- of horecaontwikkeling, naast een programmatische invulling van monumentale en karakteristieke gebouwen met wonen, zorgen of werken. Met de uitwerking van deze structuurvisie vervallen de bestaande ruime bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Dit programma is bestaande plancapaciteit, in het kader van zowel de ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 3.1) als het gemeentelijk woonbeleid. De precieze invulling van dit bebouwingsprogramma vindt later plaats en is flexibel om in te kunnen spelen op de dan geldende marktomstandigheden en mogelijk gewijzigde wet- en regelgeving. Uitwerking van deze structuurvisie kan dan ook tot een lager aantal woningen leiden, bijvoorbeeld als andere functies zoals zorgfuncties bebouwingsruimte innemen. Uitwerking kan ook tot hoger aantal woningen leiden, bijvoorbeeld als meer appartementen worden gebouwd. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet het definitief woonprogramma worden verantwoord in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bij de herontwikkeling van Landgoed Coudewater moet in elk geval - in totaal, op het hele landgoed - minimaal 25% van alle woningen in de sociale sector worden gebouwd. Het mag gaan om sociale huur tot € 710 en/of om sociale koop tot € 185.000 (prijsspeil 2016). In de uitwerking van deze structuurvisie kan het ene deelplan een kleiner aandeel sociale sectorwoningen mogelijk maken, het andere deelplan meer: per saldo moet minimaal 25% van alle woningen in de sociale sector worden gebouwd. Zo is ook voorstelbaar dat een deelplan volledig deze opgave inlost. De precieze inpassing van de sociale sectorwoningen vindt dan ook plaats bij de uitwerking van deze structuurvisie, naar de dan geldende wet- en regelgeving en beleidsuitgangspunten.

4.2 Zorg

Eén van de speerpunten van de Nota Wonen 2012 is inzetten op passend wonen. Naast (collectief) particulier opdrachtgeverschap (CPO) en differentiatie in grootte, prijs en doelgroep heeft de gemeente ook bijzondere aandacht voor nieuwbouw, omzetting van bestaande

verzorgingsplaatsen en ambulante zorgverlening voor de groeiende behoefte aan woonzorgarrangementen voor ouderen en mensen met een beperking. Een groot deel van het programma zal worden ingevuld met woningen, in verschillende woonmilieus. Toch blijft de komst van zorgfuncties voorstelbaar. Zorgverlening blijft ook in de toekomst mogelijk maar deze functie zal in oppervlak sowieso relatief beperkt zijn. Het kan gaan om zowel intramurale als extramurale dienstverlening. Zo is straks zorgverlening aan de toekomstige bewoners van het landgoed of de **bewoners uit de omgeving voorstelbaar**.

4.3 Werken

In de Nota Kantoren- en bedrijventerreinenbeleid 2010-2020 is de gemeente 's-Hertogenbosch terughoudend bij de ontwikkeling van nieuwe kantorenlocaties en bedrijventerreinen. Ze wil meer aandacht besteden aan herontwikkeling van bestaand vastgoed. Bij de nota Kantoren- en bedrijventerreinenbeleid is een programma voor kantorenlocaties en bedrijventerreinen opgenomen. In dat programma is conform de nota van uitgangspunten Landgoed Coudewater voor de periode 2015-2025 in circa 10.000 m² bvo kantoren voorzien op Landgoed Coudewater. De herontwikkeling van landgoed Coudewater sluit de ontwikkeling van kantoren weliswaar niet uit maar bij de uitwerking van deze structuurvisie maken kantoren slechts een gering deel van het hele programma uit en zijn betrokkenen daarbij terughoudend. Met het oog op het profiel van het landgoed, het beleid van de gemeente 's-Hertogenbosch en de stand van de kantorenmarkt blijft de kantoortoontwikkeling op Landgoed Coudewater beperkt tot het huidige kantoorgebruik en ingebruikname en transformatie van monumentale of karakteristieke gebouwen. Incidenteel is nieuwbouw van zelfstandige kantoor- en bedrijfsruimten mogelijk. Daarnaast staat de gemeente in haar ruimtelijk beleid bij woningen aan-huis-gebonden bedrijven en beroepen toe.

4.4 Winkelen, recreëren

De gemeente 's-Hertogenbosch is in de Nota detailhandel 's-Hertogenbosch 2011 restrictief bij perifere, grootschalige detailhandelsvestigingen om overaanbod te voorkomen en om het goed functioneren van de binnenstad te waarborgen. De gemeente is ook restrictief in het verlenen van medewerking aan (grootschalige) uitbreiding van winkelcentra ter bescherming van de fijnmazige winkelstructuur. In het buitengebied echter is productie- of streekgebonden detailhandel voorstelbaar, tot een verkoopvloeroppervlakte van niet meer dan 200 m². Ook bij bedrijven of instellingen in stedelijk gebied is productiegebonden detailhandel, steeds ondergeschikt aan de hoofdfunctie toegestaan. Dezelfde overwegingen gelden voor horecavestigingen. Gemeente 's-Hertogenbosch voert sinds de jaren '90 een consolidatiebeleid op het gebied van horecavestigingen: ze wil horeca zoveel mogelijk in de binnenstad concentreren. Tegelijkertijd is Landgoed Coudewater wel een belangrijke schakel in het recreatief padennetwerk in de omgeving, zoals de Peter de Gorterstraat en het dijkpad langs de Groote Wetering: het landgoed is zo een belangrijk onderdeel van het recreatiegebied van de Hooge Heide

en de Wamberg. Kleinschalige detailhandel en horeca kunnen hierin een rol vervullen. Vanzelfsprekend draagt met name de uitgebreide golfbaan met haar recreatieve functie bij aan de levendigheid van het landgoed en zijn omgeving.

4.5 Verkeer

In de Koersnota Hoofdinfrastructuur 's-Hertogenbosch 2009 analyseert de gemeente 's-Hertogenbosch bestaande en toekomstige verkeersknelpunten en biedt ze daarvoor oplossingsrichtingen. De ambitie van de Koersnota Hoofdinfrastructuur is om het autogebruik terug te dringen ten gunste van het openbaar vervoer en de fiets, onder meer door het ontvlechten van hoofdinfrastructuur voor auto en openbaar vervoer/fiets en het bundelen van verkeer op doorstroommassen met daartussen verkeersluwe verblijfsgebieden.

Het plangebied wordt via de Peter de Gorterstraat ontsloten vanaf de Berlicumseweg en vanuit Maliskamp. De meest directe ontsluiting vindt plaats vanaf de Berlicumseweg. Bij de entree van het landgoed maakt de weg een bocht en gaat ze over in de Peter de Gorterstraat. Aan de zuidkant ontsluit de oude tak van de Berlicumseweg het hoofdgebouw en een aantal bestaande woningen. Er is op het landgoed zelf geen infrastructuur waarop meer verkeersaantrekkende functies kunnen worden ontsloten.

In maart 2013 is door Royal Haskoning/DHV een verkeersstudie gedaan waarbij het verkeersgenererende effect van de Nota van uitgangspunten Landgoed Coudewater en het concept van het Masterplan Coudewater is bepaald en ook het afwikkelingsniveau op de kruispunten in de bestaande en de nieuwe situatie. Een concreet aantal zorgeenheden en woningen en een concreet aantal m²'s bvo kantoor waren uitgangspunt: circa 300 tot 450 zorgeenheden, 230 woningen en 8.500 tot 10.000 m² bvo kantoor. Conform deze structuurvisie is een vergelijkbaar programma mogelijk, zodat de verkeersstudie een goede indicatie geeft van de toekomstige verkeerssituatie bij herontwikkeling van Landgoed Coudewater.

De nieuwe functies op het landgoed moeten zoveel mogelijk centraal worden ontsloten. Hiervoor is een nieuwe interne gebiedsontsluitingsweg nodig die aanhaakt op de Peter de Gorterstraat. Bovenal moet het landgoed zelf een verkeersluw verblijfsgebied blijven. De functies die met de herontwikkeling van Landgoed Coudewater mogelijk zijn, kunnen met de bestaande (hoofd)infrastructuur voldoende worden afgewikkeld, zonder de maximaal wenselijke intensiteiten op het omliggend wegennet te overschrijden. Er zijn momenten dat het verkeer op het kruispunt Peter de Gorterstraat-Berlicumseweg moet wachten. Bij het kruispunt Berlicumseweg-rijksweg A59 staan soms wachtrijen die terugslaan op het kruispunt met de Peter de Gorterstraat. De herontwikkeling van Landgoed Coudewater zal een toename van het verkeer op de Peter de Gorterstraat met zich mee brengen. Bij die herontwikkeling moet onderzoek uitwijzen of en welke maatregelen nodig zijn voor het kruispunt Peter de Gorterstraat-Berlicumseweg.

4.6 Parkeren

Met de Nota Parkeernormen 2003 heeft de gemeente 's-Hertogenbosch eenduidige parkeernormen ontwikkeld die in de hele gemeente worden toegepast en waarbij evenwicht wordt gezocht tussen enerzijds de vraag naar parkeerplaatsen en anderzijds de kwaliteit van de openbare ruimte. Dit evenwicht kan worden berekend met behulp van de parkeerbalans. De parkeernota stelt parkeernormen en ook aanwezigheidspercentages aan de hand waarvan kan worden bepaald in welke mate sprake kan zijn van dubbelgebruik van parkeerplaatsen, door parkeerders met verschillende motieven.

De parkeernormen voor woningen zijn inclusief parkeerruimte voor bezoekers. Uit onderzoek blijkt dat de maximale parkeerbehoefte voor bezoekers 0,3 parkeerplaats per woning bedraagt. Daarom moet altijd minimaal 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte of in een openbaar toegankelijk gebied worden gerealiseerd. Het deel voor eigen gebruik - de parkeerplaatsen voor bewoners of personeel - moet altijd op eigen terrein worden aangelegd.

Bij de uitwerking van deze structuurvisie moet voor elk deelplan de parkeerbalans worden opgemaakt. De parkeerbalans kan ook een deelplan overstijgen. Een bestemmingsplan eist dat op eigen terrein voldoende parkeervoorzieningen worden gemaakt en gehandhaafd. Hiervan kan worden afgeweken als de noodzakelijke parkeergelegenheid in onvoldoende mate op eigen terrein kan worden gerealiseerd, bijvoorbeeld als het profiel van het landgoed zich daar op een locatie tegen verzet. Dan moet op een andere wijze in die noodzakelijke parkeerbehoefte worden voorzien en wel zo dat die het stedenbouwkundig beeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

In de Nota parkeernormen 2003 is alleen het bestaand stedelijk gebied van Landgoed Coudewater als woongebied ingedeeld en wel in de categorie 'rest bestaande stad'. De rest van het plangebied is nog niet ingedeeld en moet gelden als 'nieuwe uitleggegebied' overeenkomstig de stedelijke uitbreidingen De Groote Wielen, Empel 3e fase, Willemspoort en Kanaalpark. De ligging ten opzichte van openbaarvervoerknooppunten en snelwegen is hetzelfde en daarmee ook het verwachte autogebruik en -bezit.

Gemeente 's-Hertogenbosch bereidt een nieuwe parkeernota voor: Nota Parkeernormering 2016. De verwachting is dat de gemeenteraad deze nota in de tweede helft van 2016 vaststelt. Na vaststelling zijn de nieuwe normen van toepassing op de ontwikkelingen binnen de gemeente 's-Hertogenbosch, ook op de herontwikkeling van Landgoed Coudewater.

4.7 Bomen

Met het Bomenbeleidsplan wil de gemeente haar eigen bomenbestand en dat van derden duurzaam ontwikkelen. In het Bomenbeleidsplan is een belangrijke rol weggelegd voor structurerend groen: waardevol groen dat op

stadsniveau functioneert. Uitgangspunt van de gemeente is behoud en ontwikkeling van deze structuren. Functioneel groen is het groen van de wijken en de kantoren- en bedrijventerreinen. Het Bomenbeleidsplan onderscheidt bomen in drie categorieën:

- Monumentale bomen zijn de meest bijzondere bomen van de stad die daarom zo lang mogelijk moeten worden behouden. Voor monumentale bomen geldt een strikt kapverbod, tenzij aantoonbaar sprake is van een ernstige bedreiging van de openbare veiligheid of een zwaarwegend maatschappelijk belang.
- Boomstructuren zijn de verzamelingen van groene elementen die een bovenlokale bijdrage leveren aan de identiteit én de groene kwaliteit van de stad of een wijk vormen samen de bomenstructuur. Er is een kapvergunning nodig voor alle bomen in een boomstructuur.
- Sfeerbomen zijn beschermingswaardige bomen die niet behoren tot monumentale bomen of boomstructuren. Gemeentelijke en particuliere sfeerbomen zijn kapvergunningplichtig vanaf een omtrek van meer dan 100 cm (diameter 30 cm). Als de kap van zulke bomen noodzakelijk is, moeten ze worden gecompenseerd.

De monumentale bomen in het plangebied blijven behouden. Hetzelfde geldt voor de boomstructuren en andere waardevolle landschapselementen. Samen vormen ze de groene contramal voor de ontwikkelvelden (deel I). Ook het behoud van sfeerbomen en andere waardevolle bomen in de ontwikkelvelden is uitgangspunt. Als hier toch de kap van een sfeerboom of een andere waardevolle boom nodig is, moet dit bij de uitwerking van de structuurvisie nader worden verantwoord. Aan de hand van een bomeninventarisatie kan het belang van nieuwe bebouwing en functies worden afgewogen tegen het belang van een of meer bomen. De bomeninventarisatie biedt handvatten voor een compensatieplan. Bovenal moeten in dat compensatieplan de afspraken in het kader van de goede landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering van het landschap worden verwerkt.

4.8 Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) heeft elke weg een geluidzone, tenzij de weg gelegen is binnen een woonerf of tenzij voor die weg een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. (Een deel van) bebouwing van Landgoed Coudewater ligt in de geluidzone van de rijksweg A59. Deze weg heeft een geluidzone van 600 meter. Voor de geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige functies geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximaal toelaatbare geluidbelasting van 53 dB. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zijn maatregelen nodig om de geluidbelasting op de gevel te verminderen. Zijn zulke maatregelen niet mogelijk, gewenst of niet doeltreffend, dan kan de gemeente onder voorwaarden een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde en een hogere grenswaarde vaststellen. (Een deel van) de bebouwing ligt ook in de geluidzones van de Berlicumseweg, de Peter de Gorterstraat en de Wamberg. Deze gemeentelijke wegen hebben een geluidzone van

200 meter, een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximaal toelaatbare geluidbelasting van 63 dB.

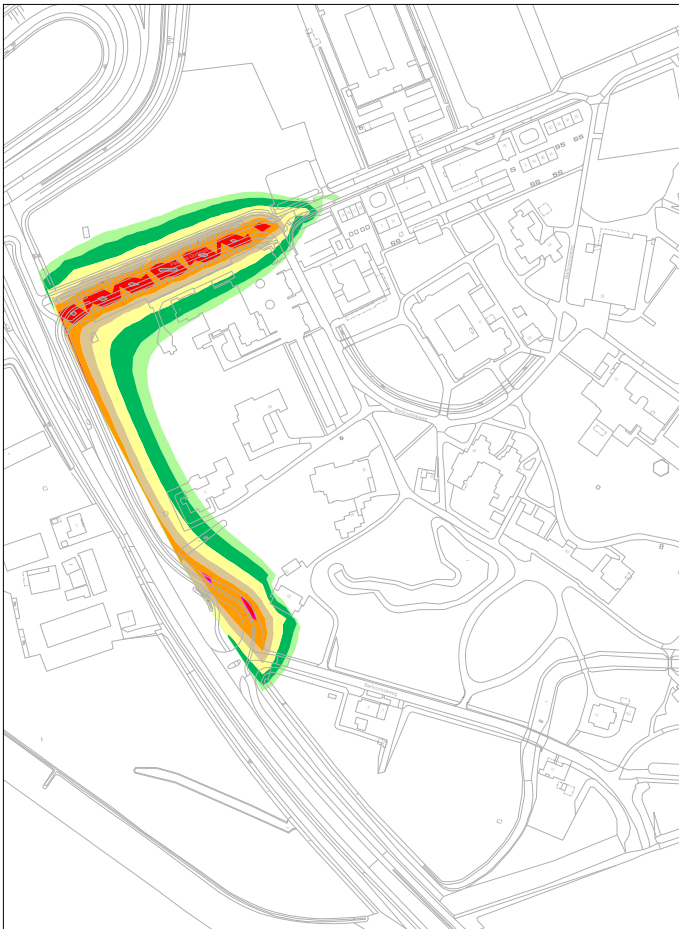
In de Nota Gebiedsgericht Geluidbeleid 2009 en in de Nota Hogere Grenswaarden Geluid 2010 stelt de gemeente 's-Hertogenbosch criteria voor een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde. Deze criteria zijn afhankelijk van het gebiedstype met een eigen ambitieniveau voor de mate van geluidbelasting: de gemeente streeft in een rustig buitengebied naar een lager geluidniveau dan in een druk gebied langs een snelweg. Het plangebied ligt in een stromingszone vanwege de ligging direct langs de Berlicumseweg en de rijksweg A59. Het ambitieniveau in dit gebiedstype is onrustig, dat wil zeggen van 48 tot 53 dB voor de buitenruimtes bij woningen. De bovengrens van dat ambitieniveau is lawaaig, dat wil zeggen van 58 tot 63 dB.

In 2013 is door Royal Haskoning/DHV onderzoek gedaan naar de geluidbelasting vanwege deze wegen. In augustus 2015 heeft Aveco De Bondt de geluidbelasting vanwege deze wegen opnieuw onderzocht. Weliswaar was de bebouwing die in Masterplan Coudewater was voorzien uitgangspunt van beide onderzoeken, maar in zijn algemeenheid kunnen op basis van beide onderzoeken de volgende conclusies gelden:

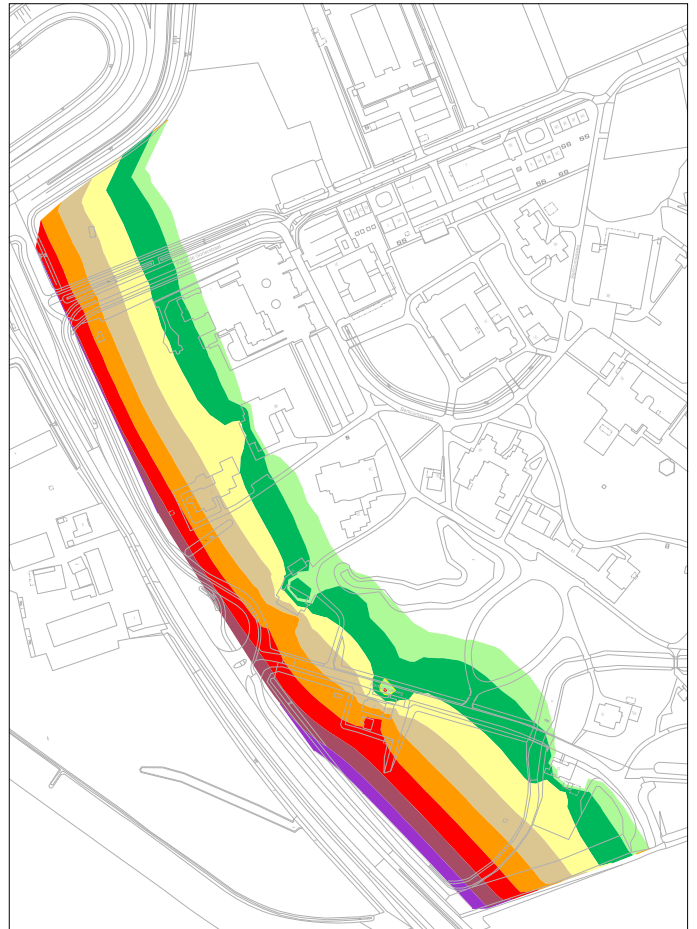
- de geluidbelasting tussen de A59 en de Peter de Gorterstraat en een deel van het gebied direct ten zuiden van de Peter de Gorterstraat is vanwege de rijksweg A59 hoger dan 48 dB en vaak hoger dan 53 dB. Dit beperkt de bebouwingmogelijkheden in dit deel van het landgoed: als de geluidbelasting vanwege de rijksweg A59 hoger is dan 53 dB dan is geen ontheffing van de voorkeursgrenswaarde mogelijk;
- de geluidbelasting vanwege de Berlicumseweg is in het westelijk deel van het landgoed hoger dan de voorkeursgrenswaarde maar blijft veelal beneden de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 63 dB. Hetzelfde geldt voor de bebouwingmogelijkheden ten noorden en ten zuiden van deze weg door de geluidbelasting vanwege de Peter de Gorterstraat;
- de geluidbelasting op de rest van het landgoed is lager dan de voorkeursgrenswaarde. Hier beperken de eisen uit de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid de bebouwingmogelijkheden niet.

De geluidbelastingen belemmeren niet de beoogde herontwikkeling van Landgoed Coudewater. Bij de uitwerking van deze structuurvisie moet de precieze geluidbelasting nader worden onderzocht. Deze geluidbelasting is onder meer afhankelijk van de hoogte en de situering van de bebouwing en geluidschermen, de toegestane rijksnelheid, de verkeersprognoses.

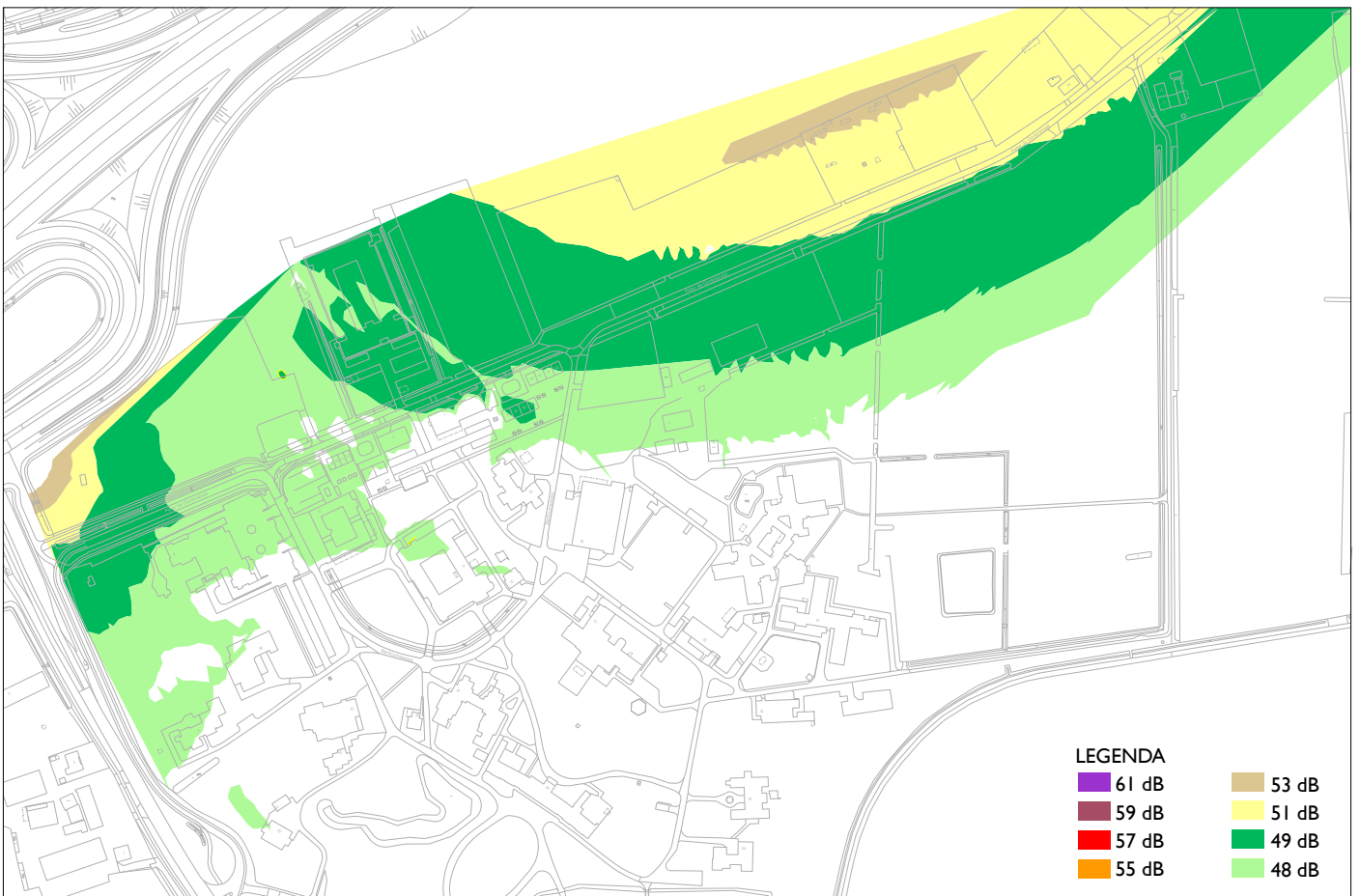
Bij de uitwerking van deze structuurvisie is de geluidbelasting vanwege de rijksweg A59 van invloed op de verschijningsvorm van de bebouwing (volume, hoogte, materialisering, situering) in de twee ontwikkelvelden ten noorden van de Peter de Gorterstraat maar is ze niet belemmerend voor een ontwikkeling aldaar. Hier kunnen extra (afscherpende) maatregelen een oplossing



Geluidscontour Peter de Gorterstraat



Geluidscontour Berlicumseweg



Geluidscontour A59

bieden of kan van een bouwvolume in een slimme opzet een afschermdende werking uitgaan. In geval van een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde moeten woningen minstens een geluidluwe gevel hebben en mogelijk ook een indelingsverplichting: de geluidgevoelige ruimtes zoals de slaapkamer of de woonkamer moeten dan aan de geluidluwe kant liggen. Aan de noordkant van het gebied kunnen een fysieke afscherming, vliesgevels of dubbele gevels oplossingen zijn; dove gevels hebben niet de voorkeur.

In het westelijk deel van het landgoed moet rekening worden gehouden met de geluidbelasting vanwege de Berlicumseweg. Hier moeten bron- en overdrachtsmaatregelen worden overwogen en ook andere maatregelen die uit het gemeentelijk geluidbeleid voortvloeien. Bieden deze maatregelen niet genoeg soelaas, dan is onder voorwaarden een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde mogelijk tot maximaal 63 dB.

4.9 Luchtkwaliteit

Aan de ene kant stelt de Wet milieubeheer bij een ruimtelijk plan luchtkwaliteitseisen en eist ze onderzoek naar de toename van luchtverontreiniging als gevolg van dat plan. Aan de andere kant moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening de realisatie van gevoelige functies in een gebied met al hoge concentraties luchtverontreinigende stoffen worden verantwoord. In het bijzonder moet voor gevoelige bestemmingen (gebouwen en terreinen voor onderwijs, kinderopvang, verzorgingsverpleeg of bejaardentehuis) binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg worden onderzocht of grenswaarden voor luchtkwaliteit worden overschreden.

Op 23 januari 2014 is door Royal Haskoning/DHV een luchtkwaliteitsonderzoek gedaan. Ook voor dit onderzoek was de bebouwing die in het concept van het Masterplan Coudewater was voorzien uitgangspunt, maar ook in dit geval kunnen op basis van dit onderzoek in zijn algemeenheid de volgende conclusies gelden:

- projecten die de concentratie NO₂ (stikstofdioxide) of PM₁₀ (fijn stof) met niet meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen op grond van het Besluit niet in betekende mate (NIBM) 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Bij woningbouw gaat het om de toevoeging van maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of om maximaal 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. De bebouwingmogelijkheden die in deze structuurvisie worden geschetst dragen, gelet op het Besluit NIBM niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is de bijdrage niettemin onderzocht. Uit de resultaten van dat onderzoek blijkt dat, uitgaande van een worst case scenario, de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ in de onderzochte jaren 2014 en 2020 niet worden overschreden. Daarmee zijn ook overschrijdingen in de tussenliggende jaren uitgesloten. Ook gelet op het Besluit gevoelige bestemmingen zijn er geen overschrijdingen en worden geen dreigende

overschrijdingen verwacht.

De grenswaarden die de Wet milieubeheer stelt op het gebied van luchtkwaliteit zijn dan ook geen belemmering voor de herontwikkeling van Landgoed Coudewater. Wel moeten bij de uitwerking van de structuurvisie de actualiteit van dit onderzoek en de uitgangspunten ervan worden beoordeeld en is mogelijk actualisatie van het onderzoek nodig. Naast de toets aan de grenswaarden moet bij die uitwerking - in het kader van een goede ruimtelijke ordening - worden beoordeeld of (het deelplan voor) de herontwikkeling aan de eisen van een goed woon- en leefklimaat voldoet.

4.10 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van regels en beleid op het gebied van bodemkwaliteit is dat bodemverontreiniging niet leidt tot een onaanvaardbaar risico voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Daarom moet de bodemkwaliteit worden vastgesteld en moet worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de nieuwe functies. Als de bodem niet geschikt is voor het beoogde gebruik, zijn maatregelen nodig, zoals bodemsanering of gebruiksbepalingen.

Er is in het plangebied al een aantal verkennende bodemonderzoeken verricht. In de (boven)grond was geen sprake van ernstige bodemverontreiniging, in de diepere ondergrond waren geen verontreinigingen bekend. In 2014 is door Aveco de Bondt in aanvulling op deze bodemonderzoeken een historisch vooronderzoek verricht, vooruitlopend op het veld- en laboratoriumonderzoek voor de uitwerking van deze structuurvisie. Uit dit onderzoek blijkt dat in de (boven) grond van het hele landgoed licht verhoogde gehalten aan zware metalen, vooral zink, te verwachten zijn. Verspreid over met name het deel van het landgoed dat in gebruik is door GGZ Oost-Brabant zijn plaatselijk bijmengingen met puin en/of koolas in de bodem aangetoond en/of te verwachten. Ter plaatse van deze bijmengingen zijn naast verhoogde concentraties aan zware metalen ook verhoogde concentraties aan PAK waarschijnlijk. In het grondwater zijn licht tot matig verhoogde concentraties aan zware metalen te verwachten. Dit is het gevolg van regionaal verhoogde achtergrondwaarden. Plaatselijk zijn bij eerdere bodemonderzoeken ook sterk verhoogde concentraties aan nikkel in het grondwater aangetoond met een omvang tot mogelijk 300 m³, mogelijk een ernstige bodemverontreiniging. In de waterbodems zijn, gezien het voormalige gebruik en resultaten uit eerder onderzoek, resten van bestrijdingsmiddelen ten behoeve van tuinbouw en boomgaarden te verwachten.

Uit de verkennende bodemonderzoek blijkt de bodemkwaliteit naar verwachting geen belemmering voor herontwikkeling van Landgoed Coudewater. Wel is bij de uitwerking van deze structuurvisie nader bodemonderzoek noodzakelijk. Het historisch vooronderzoek van Aveco de Bondt geeft een gedetailleerd en actueel overzicht van de te verwachten bodemkwaliteit en is voor het nader bodemonderzoek uitgangspunt. Op basis van dit onderzoek is uitgangspunt dat de bodemkwaliteit de

herontwikkeling en de keuze voor een nieuwe functie in het gebied niet belemmert. Bij de uitwerking moet op basis van de resultaten van het nader bodemonderzoek worden bepaald of bodemsanering of andere maatregelen nodig zijn.

4.11 Externe veiligheid

Doelstelling van regels en beleid op het gebied van externe veiligheid is een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Regels en beleid zijn erop gericht te voorkomen dat er (te) dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Belangrijke risicobronnen zijn bedrijven, tankstations met LPG, transportroutes van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg en transport via buisleidingen onder de grond.

Bij zulke risicobronnen moet aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico (PR) worden voldaan en moet de oriënterende waarde van het groepsrisico (GR) in acht worden genomen. Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke (afval)stof is betrokken. Het PR wordt vertaald in een minimale afstand tussen kwetsbare objecten en een risicobron: de PR-contour. Ook moet in de directe omgeving van een risicobron - het invloedsgebied - het aantal aanwezige personen worden beperkt. Het GR wordt bepaald door het aantal mensen dat door een ongeval met gevaarlijke

stoffen zou overlijden. Het GR is dan ook gekoppeld aan een personendichtheid binnen het invloedsgebied van een risicobron. Het GR is een oriëntatiewaarde: het bevoegd gezag moet een toename en/of overschrijding van het GR verantwoorden en mag er gemotiveerd van afwijken. Gemeente 's-Hertogenbosch hanteert hiervoor haar 'Uitvoeringskader externe veiligheid'. Uit een inventarisatie van het PR en het GR blijken eisen op het gebied van externe veiligheid naar verwachting geen belemmering voor de herontwikkeling van Landgoed Coudewater.

De rijksweg A59, rijksweg A2 en de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen zijn transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Uit een inventarisatie van het transport van gevaarlijke stoffen in de gemeente 's-Hertogenbosch en uit berekeningen in het kader van de landelijke programma's Basisnet Weg en Basisnet Spoor blijken in de gemeente 's-Hertogenbosch geen knelpunten vanwege het PR van beide rijkswegen en het spoor. Wat betreft het GR is alleen de rijksweg A59 relevant. Er is nu geen overschrijding van de oriënterende waarde. Ook de toename van het aantal personen als gevolg van de herontwikkeling van Landgoed Coudewater leidt naar verwachting niet tot een overschrijding van de oriënterende waarde. Niettemin moet bij de uitwerking van deze structuurvisie vanwege die toename het GR worden onderzocht. Bij dat onderzoek moet rekening worden gehouden met het 'Uitvoeringskader externe veiligheid' dat onderscheidt in beperkt kwetsbare objecten (bedrijven), kwetsbare objecten (woningen) en extra



Te compenseren foerageergebied das

kwetsbare objecten (woningen met personen die minder zelfredzaam zijn). Omdat Landgoed Coudewater binnen 325 meter van de rijksweg A59 ligt, is in geval van extra kwetsbare objecten in die zone maatwerk nodig voor een verantwoorde situatie. Bij de bepaling van het GR moet advies worden ingewonnen van de Veiligheidsregio Brabant-Noord.

In de uiterste noordoosthoek van het plangebied ligt een ondergrondse aardgastransportleiding. De leiding heeft geen PR-contour maar het invloedsgebied voor het groepsrisico reikt tot 140 meter aan weerszijden van die leiding. Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moet bij uitwerking van deze structuurvisie het groepsrisico worden verantwoord als een bestemmingsplan binnen 140 meter van de aardgastransportleiding een kwetsbaar, beperkt kwetsbaar of een risicoverhogend object toelaat. Ook moet op grond van het Bevb aan weerszijden van het hart van de aardgastransportleiding een strook van vier meter worden vrijgehouden van bebouwing, ter bescherming van de leiding.

4.12 Flora en fauna

Op het gebied van flora en fauna is een aantal wetten en regels richtinggevend voor deze structuurvisie en voor de uitwerking ervan. In de eerste plaats moet de herontwikkeling van Landgoed Coudewater passen in het provinciaal natuurbeleid, in het bijzonder de regels voor de Ecologische Hoofdstructuur die in de Verordening Ruimte zijn opgenomen.

De Flora- en faunawet beschermt een groot aantal planten- en diersoorten. Zo is het verboden om bepaalde planten en bloemen te plukken, beschermde dieren te verontrusten of doden, hun nesten te verstoren. Bouwplannen kunnen soms strijdig zijn met de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. In andere gevallen kan het plan zo worden uitgevoerd dat overtreding van de verbodsbepalingen niet aan de orde is. Als dit niet mogelijk is, moet een ontheffing worden aangevraagd die alleen onder bepaalde voorwaarden kan worden verstrekt.

In het kader van de Flora- en Faunawet is een aantal onderzoeken verricht naar beschermde plant- en diersoorten in het plangebied. Er komen veel beschermde plantsoorten voor, met name in de houtwallen in het kampenlandschap. Ook zijn er veel beschermde vogelsoorten, vooral door de grote variatie in biotopen en de oude bomen. Ook komen vleermuizen voor: landschapsstructuren aan de lanen en in het kampenlandschap die een vliegroute vormen en verblijfplaatsen in gebouwen en bomen zijn ook beschermd. Andere beschermde zoogdieren zijn de eekhoorn en de das.

De das is streng beschermd en neemt op Landgoed Coudewater een bijzondere plaats in. In de boszone is een dassenburcht. Verderop is nog een kleinere dassenburcht. Ook de graslanden en bosranden in het gebied maken deel uit van het leefgebied van de das. In 2013 is nader onderzoek gedaan naar de aanwezigheid

van de das en zijn leefgebied. De herontwikkeling van Landgoed Coudewater kan negatieve effecten hebben voor de das en zijn leefgebied. Deze structuurvisie houdt bij de locatie en omvang van de ontwikkelvelden en de uitleg van de golfbaan rekening met de resultaten van dat onderzoek (deel I). Het primaire en secundaire foerageergebied van de das dat wordt aangetast tijdens de herontwikkeling van Landgoed Coudewater wordt binnen het plangebied gecompenseerd. Waar mogelijk wordt secundair foerageergebied opgewaardeerd tot primair foerageergebied. Het secundaire foerageergebied wordt uitgebreid. Dassentunnels onder de Peter de Gorterstraat zorgen voor een veilige overstek.

De beschermde plant- en diersoorten zijn op voorhand geen belemmering van de herontwikkeling van Landgoed Coudewater. Bij de uitwerking van deze structuurvisie moeten de actualiteit van de flora- en faunaonderzoeken en de uitgangspunten ervan worden beoordeeld en is mogelijk actualisatie van het onderzoek nodig. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met de nieuwe Natuurwet die op 1 januari 2017 in werking treedt. De mogelijk negatieve effecten van de herontwikkeling op de beschermde plant- en diersoorten kunnen bij de uitwerking van deze structuurvisie nader worden beoordeeld, waarbij ook kan worden aangegeven hoe mitigerende maatregelen / het volgen van een gedragscode die negatieve effecten kunnen voorkomen. Deze maatregelen maken deel uit van een eventueel verzoek om ontheffing.

4.13 Water

Verordening Ruimte 2014 / Keur 2015

Verordening Ruimte 2014 duidt de zuidoostelijke hoek van het plangebied aan als *reserveringsgebied waterberging* en de zone langs de Grootte Wetering als *ruimte voor herstel en behoud van watersystemen* (paragraaf 3.2). Waterschap Aa en Maas beschermt in haar Keur de waterkering langs de Grootte Wetering en stelt voorwaarden aan bebouwing en gebruik (in de beschermingszone) van die waterkering. Gemeente, waterschap en provincie hebben de status van *reserveringsgebied waterberging* in deze structuurvisie nader bepaald: beschikbaarheid van het gebied voor waterberging moet volgens waterschap en provincie behouden blijven. - Bij de uitleg van de golfbaan is daarmee rekening gehouden: het volume van de huidige waterbergingsmogelijkheden blijft gelijk en er worden in dit deel van het landgoed geen kwetsbare functies toegevoegd.

De Grootte Wetering en enkele andere waterlopen zijn in de Keur leggerwaterlopen. In de beschermingszone langs die waterlopen zijn bepaalde bouw- en gebruiksactiviteiten op grond van de Keur vergunningplichtig. Ook aan werkzaamheden in deze waterlopen en de beschermingszones ervan stelt de Keur voorwaarden. De Grootte Wetering heeft een belangrijke functie voor de ontwatering van de omgeving. Ze stroomt naar het westen en mondt uit in de Aa. In de zomer zorgt ze voor wateraanvoer in het plangebied en stroomt daarin naar het oosten. Omdat de Grootte Wetering een ecologische verbindingzone is en een oppervlaktewaterlichaam in het



LEGENDA
 Maiveldhoogten t.o.v. N.A.P.

- 2.000000
- 2.500000
- 3.000000
- 3.500000
- 4.000000
- 4.500000
- 5.000000
- 5.500000
- 6.000000
- 6.500000
- 7.000000

Hoogteligging



LEGENDA

- Zone persleiding
- Ecologische verbinding
 stedelijk gebied 50m
- Ecologische verbinding
 overige gebieden 25m

Zone persleiding en zonering EVZ

kader van de Kaderrichtlijn Water is er bij de uitwerking van deze structuurvisie een opgave voor de inrichting van het water en de oevers en de waterkwaliteit.

Vanuit de Grote Wetering wordt met gemaaltjes water ingelaten naar de oostkant van het landgoed en naar de Kleine Wetering. Op het landgoed liggen een solitaire gracht en een vijver die met kwel- en regenwater worden gevoed. In het zuidwesten van het plangebied ligt een oude tak van de Grote Wetering. Aan de noordkant van het landgoed bevinden zich enkele afwateringsslootjes en een bosvijver. In het kampenlandschap aan de oostkant van het landgoed komt kwel voor. Hier liggen ook enkele greppels en slootjes. Deze dienen voor de afwatering en voor de inlaat vanuit de Grote Wetering, voorheen voor de volkstuinten in droge perioden, nu voor de vijver op de golfbaan.

Waterbergingsopgave

Bij de aanleg van verharding (bebouwing, wegen, parkeerplaatsen, stoepen, terrassen et cetera) of de aanpassing ervan stellen de Keur en/of het gemeentelijk hemelwaterbeleid uit het Waterstructuurplan een hemelwaterbergingsopgave. Als meer dan 2.000 m² nieuw verhard oppervlak wordt aangelegd of als meer dan 10.000 m² bestaand verhard oppervlak wordt aangepast, geldt volgens de Keur een hemelwaterbergingsopgave van 60 mm per m² verharding. Met een groendak vervalt de hemelwaterbergingsopgave voor dat oppervlak. Verder stelt de Keur regels aan het ontwerp van een lozingsconstructie in een waterloop. Bij kleinere oppervlakken geldt het gemeentelijk hemelwaterbeleid: bij de aanpassing van bestaand verhard oppervlak 15 mm per m², bij nieuw verhard oppervlak 50 mm per m².

Uitgangspunt is dat tijdens de herontwikkeling met de dan aanwezige verharding aan de waterbergingsopgave wordt voldaan. Dit betekent volgens huidig beleid en gelet op het nieuwe programma voor Landgoed Coudewater circa 60 mm per m² verharding. In een deel van het kampenlandschap - de erven - is dit helft lager vanwege de gebiedsgerichte benadering in de Keur. Een mogelijke oplossingsrichting voor de waterbergingsopgave die door het programma ontstaat, vormen de solitaire oppervlaktewateren in het plangebied. Deze beslaan samen een oppervlakte van circa 20.200 m² en kunnen deels worden ingezet voor de waterbergingsopgave. Bijvoorbeeld, bij een 20 cm hoger peil kan hier circa 4.000 m³ hemelwater worden geborgen. Bij de uitwerking van deze structuurvisie worden de mogelijkheden ten aanzien van de peilhoogte nader bepaald.

Waterhuishouding

De maaiveldhoogte in het plangebied varieert van circa 6,0 meter +NAP in het westen tot circa 4,0 meter +NAP in het oosten. Bij de herontwikkeling van het landgoed is de ontwateringsdiepte belangrijk. De vereiste ontwateringsdiepte hangt af van de functie in een gebied, bijvoorbeeld 0,7 meter onder de betonvloer bij een kruipruimte onder bebouwing of 1 meter bij ontsluitingswegen. De toekomstige aanleghoogte moet

minimaal voldoen aan die ontwateringseisen. In de huidige onbebouwde delen aan de noord- en noordoostzijde van het landgoed is de ontwatering onvoldoende. Hier zijn maatregelen nodig. Met deze maatregelen moet zo weinig mogelijk (hydrologische) beïnvloeding van het omliggende gebied plaatsvinden. Hierbij kan gedacht worden aan ophoging, bouwen op palen, kruipruimte vrij bouwen et cetera. De instandhouding van de juiste grond- en oppervlaktewaterpeilen voor monumentale en overige beschermenswaardige bomen en boomstructuren is daarbij belangrijk.

Bij de uitwerking van deze structuurvisie moet een nadere grondwaterstudie worden gedaan. Hierbij moet de mate van kwel worden vastgesteld, vooral in het zuidelijke en oostelijk deel van het gebied. De mate van kwel kan van invloed zijn op de toewijzing van functies, de infiltratiemogelijkheden en de ecologische en landschappelijke waarden, in het bijzonder (de instandhouding van) monumentale en overige beschermenswaardige bomen en boomstructuren. Ook moet het onderzoek de noodzakelijke drooglegging / ontwateringsdiepte, afhankelijk van de beoogde functies, uitwijzen en de daarvoor benodigde maatregelen en moet het leiden tot een grondwatermodel.

De boszone is in de Keur aangewezen als *beschermde gebied waterhuishouding*. Hier is behoud en herstel van de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit en de grond- en oppervlaktewaterpeilen van belang. In dit gebied stellen de Keur maar ook de provinciale Verordening Water voorwaarden, onder andere aan grondwateronttrekkingen en ingrepen die invloed hebben op het grond- en oppervlaktewater. In het gebied met deze aanduiding zijn geen ontwikkelvelden: er vinden geen ontwikkelingen plaats met invloed op het peil en de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater.

Riolering

Op het landgoed ligt een gemengd rioolstelsel dat in eigendom en beheer is van GGZ Oost-Brabant. Bij de herontwikkeling van Landgoed Coudewater moet dit rioolstelsel worden aangepast en de waterstromen (hemelwater en afvalwater) worden ontvlochten. Bij de uitwerking van deze structuurvisie draagt de ontwikkelende partij de aanleg- en beheerkosten van dit rioolstelsel. Er moet door de ontwikkelende partij ook een rioleringsplan worden opgesteld. Aan de zuidwestkant loopt parallel aan de (oude) Berlicumseweg een riooltransportleiding. Deze leiding ligt niet in een ontwikkelveld en blijft ongemoeid. Recent zijn de daken van het gemengde rioolstelsel afgekoppeld: het hemelwater wordt op het maaiveld geloosd en infiltreert er in de bodem. Het gemengde stelsel heeft een gemaal dat het afvalwater verpompt naar de RWZI Vinkel. Het gemaal is in eigendom en beheer van het waterschap Aa en Maas. Het stelsel heeft één overstort dat loost op de Grote Wetering. De overstort treedt nu eens in de 2 of 3 jaar in werking maar door het afkoppelen van de daken zal de overstort minder vaak in werking treden en zal de kwaliteit van het oppervlaktewater verbeteren.

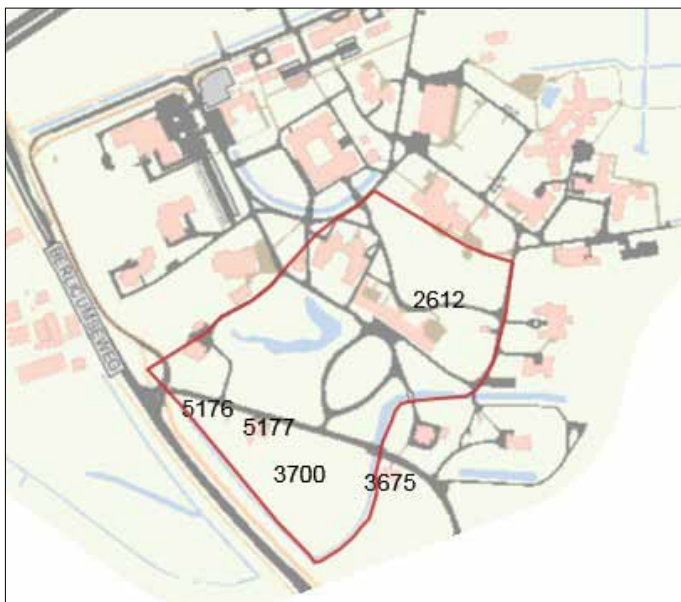
4.14 Archeologie

In 2008 is voor het grootste deel van de gemeente 's-Hertogenbosch een archeologische verwachtingskaart opgesteld, met de al bekende archeologische vindplaatsen en een overzicht van de gebieden waar archeologische vindplaatsen kunnen worden verwacht. De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente 's-Hertogenbosch. Er zijn voor archeologische waarden en archeologische

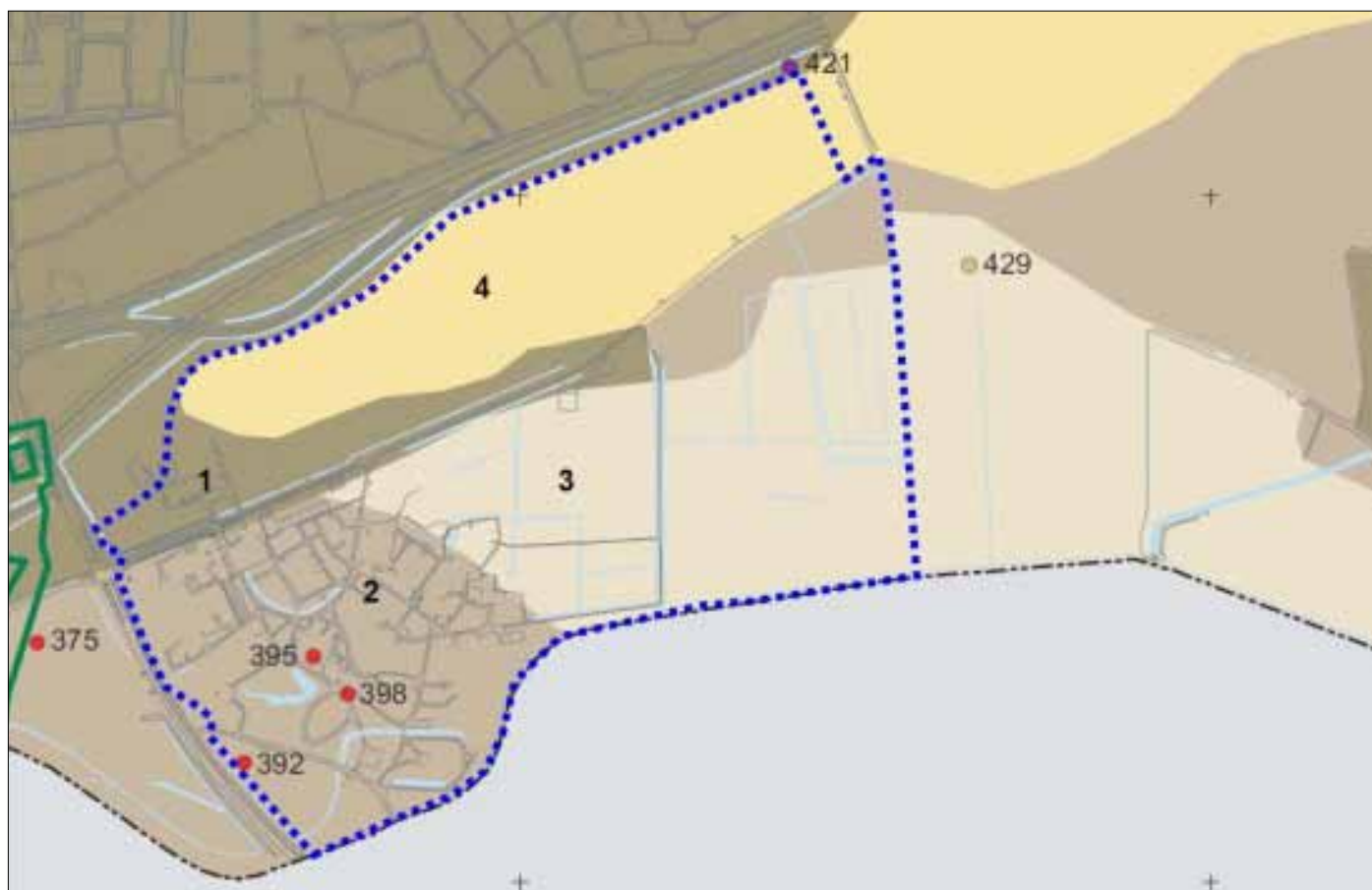
verwachtingsgebieden specifieke eisen of voorwaarden opgesteld en verwerkt tot een archeologische beleidskaart. Deze kaart werd op 15 juni 2010 door de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch vastgesteld. De zones met een hoge en middelhoge archeologische verwachting zijn op de beleidskaart vertaald in zones waar verspreide nederzettingen en grafvelden uit de prehistorie, Romeinse tijd en Middeleeuwen aanwezig zijn. Voor de zones met een lage verwachting zijn op de beleidskaart geen nadere eisen opgenomen.

De archeologische verwachting in het plangebied is opgedeeld in drie zones die samenhangen met de bewoningsgeschiedenis. De zuidelijk gelegen uitloper van de hoge dekzandrug waarop ook de oude kern van Rosmalen ligt heeft een hoge archeologische verwachting (categorie 5A in het archeologiebeleid). Op grond van bestemmingsplan Coudewater is vanwege deze verwachtingswaarde een omgevingsvergunning vereist bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm beneden maaiveld.

Ten zuiden van de dekzandrug bevindt zich een gebied met dekzandwelingen. In deze zone ligt het gebied van het voormalige klooster. Aan de hand van de kadastrale minuut uit 1832 is dit gebied van het voormalige klooster nauwkeurig begrensd en daarmee ook de zone waar bebouwing uit de 19e eeuw en ouder kan worden verwacht (categorie 4D). Voor dit gebied is aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek heeft



Beoogd gemeentelijk archeologisch monument



Uitsnede landschapskaart gemeente 's-Hertogenbosch: 1. dekzandrug, 2. dekzandwelingen, 3. dekzandvlakte, 4. stuifzandgebied

de landschappelijke opbouw op hoofdlijnen bevestigd en daarmee ook de archeologische verwachtingszones. Het klooster is een van de weinige landelijke kloosters die binnen het grondgebied van de gemeente 's-Hertogenbosch hebben gelegen. Vermoedelijk is een groot deel van de ondergrondse resten van het klooster nog aanwezig. Daarom wil de gemeente 's-Hertogenbosch het klooster en zijn omgeving als gemeentelijk archeologisch monument aanwijzen. Vooralsnog is op grond van bestemmingsplan Coudewater en de archeologische beleidskaart vanwege de verwachtingswaarde een omgevingsvergunning vereist bij ingrepen groter dan 25 m² en dieper dan 50 cm beneden maaiveld.

De rest van het gebied met dekzandwelingen heeft een middelhoge verwachting. In een smalle strook rond de dekzandrug geldt ook een middelhoge verwachting. In dit gebied bevindt zich de overgang van de dekzandrug naar de dekzandvlakte of het stuifzandgebied maar omdat deze overgang niet precies begrensd kan worden is een bufferzone aangewezen. Voor dit gebied stelt bestemmingsplan op grond van de archeologische beleidskaart dezelfde eisen als voor het gebied van de dekzandrug (categorie 5A).

Een deel van de dekzandrug is uitgestoven en was een stuifzandgebied. In deze zone geldt een lage archeologische verwachting (categorie 6). Dit wil niet zeggen dat er geen archeologische resten verwacht kunnen worden maar wel dat de trefkans laag is. Bestemmingsplan Coudewater stelt voor deze verwachtingszone op grond van de archeologische beleidskaart geen nadere eisen.

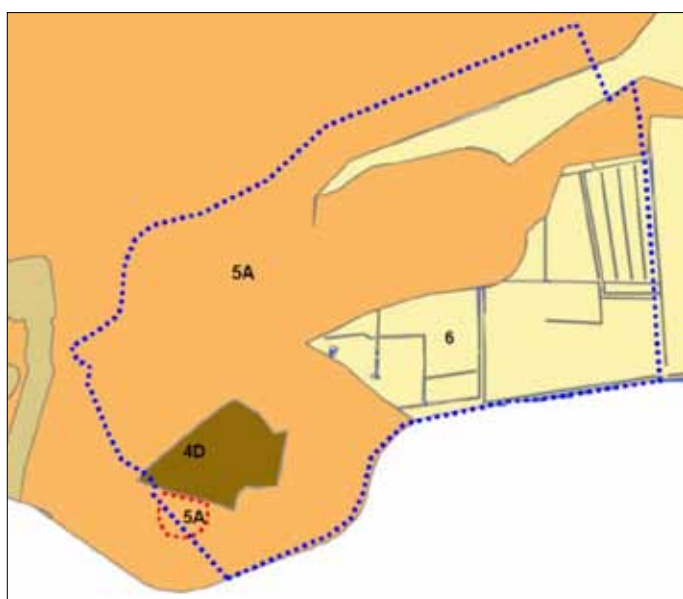
Bij de uitwerking van deze structuurvisie is nader archeologisch onderzoek nodig, afhankelijk van de archeologische waardestelling, de diepte en de oppervlakte van de mogelijk bebouwing. Als uit volgende archeologische onderzoeken blijkt dat de archeologische verwachting voor (delen van) het gebied niet aansluit bij

de verwachting die in bestemmingsplan Coudewater is vastgelegd, dan kan in het kader van de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen worden bekeken hoe deze verwachting voor een realistischer verwachtingsbeeld kan worden bijgesteld.

4.15 Cultuurhistorie

Vanuit cultureel en historisch oogpunt heeft niet alle cultuurhistorie evenveel waarde: sommige straten en gebouwen hebben een langere historie, hebben een bijzondere schoonheid en/of zijn uniek en kenmerkend voor een bepaalde periode. Bij de herontwikkeling van Landgoed Coudewater moet hiermee zorgvuldig worden omgegaan. Hiervoor heeft de gemeente 's-Hertogenbosch een ordenkaart opgesteld van de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten van het gebied. De ordenkaart heeft een signalerende functie. Voor de architectonische kwaliteiten van de gebouwen zijn de volgende categorieën op de ordenkaart opgenomen. De eerste en tweede orde betreffen beschermde (rijks- en gemeentelijke) monumenten, gebouwen met monumentale architectuur en gebouwen met een nadrukkelijke architectonische verbijzondering. De derde orde / andere gebouwen van na 1960 zijn gebouwen met architectonische meerwaarde of gebouwen met een architectuur die kenmerkend is voor de betreffende periode.

Hetzelfde kan gelden voor andere karakteristieke gebouwen en voor straten met een bijzondere kwaliteit. Bij de uitwerking van deze structuurvisie vindt een nadere afweging plaats ten aanzien van de inpassing c.q. invulling van deze karakteristieke gebouwen die een meerwaarde voor een levendig landgoed kunnen zijn. De bebouwingsregeling van beschermde (rijks- en gemeentelijke) monumenten zal niet afwijken van die in bestemmingsplan Coudewater. Hierin is de bijzondere kwaliteit van deze gebouwen met een precies bouwvlak en een precieze bouwhoogte nader beschermd.



Uitsnede archeologische beleidskaart

5

BEHEER

5. BEHEER

GGZ Oost-Brabant is al decennia eigenaar van het terrein Coudewater en heeft het ook altijd als haar verantwoordelijkheid beschouwd om dit landgoed duurzaam in stand te houden. Veranderende wet- en regelgeving op het gebied van de financiering van zorginstellingen leiden er toe dat GGZ geen vergoedingen meer ontvangt voor ontwikkeling, beheer en instandhouding van vastgoed en terreinen; er worden uitsluitend vergoedingen betaald voor het leveren van zorgprestaties. Deze vergoedingen houden geen rekening met de instandhouding van een landgoed. GGZ Oost-Brabant is daarom op zoek naar andere kostendragers.

Deze structuurvisie schetst een perspectief waarin nieuwe gebruikers het landgoed in de komende periode in gebruik zullen nemen. Een deel van de gronden zal worden uitgegeven of verhuurd aan nieuwe gebruikers, zoals bewoners, instellingen maar ook Golfclub Rosmalen. Deze gebruikers zijn zelf verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van hun eigendom of gehuurde vastgoed. Alleen de Peter de Gorterstraat is nu in bezit van de gemeente 's-Hertogenbosch. In de uitwerking van deze structuurvisie zal, zo nodig per deelgebied, bekeken worden of nieuwe openbare ruimte en infrastructuur aan de gemeente wordt overgedragen. Dit vraagt om nadere afstemming, waarbij natuurlijk ook de eisen die de gemeente stelt aan de inrichting in acht genomen zullen worden.

Grote delen van het landgoed zijn straks openbaar toegankelijk maar niet in bezit van de gemeente. In overleg met de gemeente, de (toekomstige) gebruikers en GGZ Oost-Brabant of nieuwe eigenaar of eigenaren zal bekeken worden hoe deze gronden duurzaam kunnen worden beheerd. De eigenaar of eigenaren, de nieuwe gebruikers maar ook de gemeente hebben immers belang bij een duurzame instandhouding van het landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle landgoed. Bij de uitwerking van deze structuurvisie zal dan ook worden ingezet op het borgen van dit beheer. Hierbij wordt op dit moment gedacht aan het instellen van een beheerorganisatie die verantwoordelijk is voor het instellen van een beheerfonds en de wijze waarop het beheer wordt ingevuld.

6

UITVOERING

6. UITVOERING

Juridisch-planologisch

Met deze structuurvisie wordt een inspirerend, uitnodigend en kaderstellend toekomstperspectief voor Landgoed Coudewater neergezet. De daadwerkelijke transformatie van het landgoed zal nog geruime tijd vragen. Uitgangspunt voor deze uitwerking is dat deze wordt afgestemd op de mogelijkheden die de markt gaat bieden. Er vindt dan ook een gefaseerde planuitwerking en -realisatie plaats, op basis van de uitgangspunten van deze structuurvisie en in afstemming met de vestiging van het asielzoekerscentrum. Naar verwachting loopt de realisatie van de 9 holes-golfbaan daarbij voorop. Elke fase draagt bij aan de totstandkoming van het integraal toekomstperspectief, met een evenwicht tussen de rode en de groenblauwe ontwikkeling.

Deze structuurvisie wordt vertaald in een of meer bestemmingsplannen. Enerzijds moet(en) deze voldoende waarborgen bieden voor de bebouwingsmogelijkheden, voor behoud en ontwikkeling van het landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle landgoed en voor de samenhang in de herontwikkeling. Anderzijds moet(en) deze ook voldoende flexibiliteit bieden voor een gefaseerde uitwerking die inspeelt op actuele marktmogelijkheden. De ontwikkeling van de golfbaan in het kampenlandschap (deel I) doorloopt in elk geval een afzonderlijk bestemmingsplantraject dat op korte termijn zal starten. Met dit/deze bestemmingsplan(nen) worden de juridische-planologische bebouwingsmogelijkheden van bestemmingsplan Coudewater (paragraaf 1.3) en de sloop van bestaande gebouwen ingeruild voor andere bebouwingsmogelijkheden, in de ontwikkelvelden en conform het programma in deel I. GGZ Oost-Brabant en gemeente 's-Hertogenbosch voeren overleg over vorm en inhoud van deze bestemmingsplan(nen).

Organisatorisch

GGZ Oost-Brabant zal marktpartij(en) betrekken bij de transformatie; het transformeren van een landgoed en het risicodragend ontwikkelen van vastgoed behoort immers niet tot de kerntaken van een zorgpartij als GGZ Oost-Brabant. In overleg met de gemeente zal ze de ontwikkelstrategie verder uitwerken, inclusief de wijze waarop marktpartijen zullen worden betrokken bij de herontwikkeling. Deze structuurvisie biedt voldoende bestuurlijke commitment dat de transformatie tot stand kan komen, biedt voldoende kader voor het sturen op kwaliteit en biedt voldoende inspiratie en flexibiliteit om in te kunnen spelen op actuele marktontwikkelingen en om de kennis en expertise van marktpartijen adequaat te kunnen benutten.

De hierboven geschetste aanpak zal worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente 's-Hertogenbosch en GGZ Oost-Brabant. In deze SOK zullen ook de financiële afspraken die betrekking hebben op de transformatie worden vastgelegd. Aan de samenwerking tussen gemeente en GGZ Oost-Brabant liggen de volgende uitgangspunten ten grondslag.

- GGZ Oost-Brabant draagt eindverantwoordelijkheid voor een duurzame transformatie van het landgoed

overeenkomstig de structuurvisie met bijbehorende documenten (rentmeesterschap).

- de ontwikkeling en realisatie geschieden voor eigen rekening en risico van GGZ Oost-Brabant en kunnen plaatsvinden in samenwerking met Golfclub Rosmalen en met private partijen (ontwikkelaars, beleggers, aannemers, corporaties en particulieren).
- de rol van de gemeente is randvoorwaardenstellend en faciliterend.
- partijtreden per deelplan in overleg over planvorming, planning, procedures, kaders, randvoorwaarden en contractering (anterieure overeenkomsten ter zake van kostenverhaal en locatie-eisen).

De daadwerkelijke transformatie van het landgoed is mede afhankelijk van de termijn waarop marktpartijen instappen en waarop gebouwen en terreinen beschikbaar zijn. Naar verwachting zal op korte termijn de ontwikkeling van de golfbaan plaatsvinden. De golfclub maakt hiertoe afspraken met GGZ Oost-Brabant en andere grondeigenaren en over de verantwoordelijkheden met betrekking tot inrichting en onderhoud van golfbaan en landschap. Met de gemeente 's-Hertogenbosch maakt ze afspraken over het bestemmingsplantraject.

Financieel

Op basis van de structuurvisie is door VKZ in opdracht van GGZ Oost-Brabant een grondexploitatieberekening opgesteld, waarin alle grondproductiekosten en grondopbrengsten in beeld zijn gebracht. Hierbij is uitgegaan van het programma en de fasering van de structuurvisie. Er heeft door GGZ Oost-Brabant een uitgebreide risicoanalyse plaatsgevonden, waarbij gekeken is naar de organisatorische, planologische, technische en markteconomische risico's. GGZ Oost-Brabant heeft op grond van de berekeningen en analyses geconcludeerd dat sprake is van een economisch uitvoerbare herontwikkeling van Landgoed Coudewater. Daarbij is rekening gehouden met investeringen die een deelplan kunnen overstijgen, bijvoorbeeld investeringen in versterking van het landschap of de (hoofd)infrastructuur buiten de ontwikkelvelden. Bij de risicoanalyse is GGZ Oost-Brabant ervan uitgegaan dat alle uit de structuurvisie en de uitwerking ervan voortvloeiende investeringen door de ontwikkelende partij(en) worden gedragen.

Het kostenverhaal in het kader van de bestemmingsplan(nen) geschiedt overeenkomstig de Wro. De exploitatiebijdrage behelst volledig verhaal van gemeentelijke kosten. In de te sluiten anterieure overeenkomst(en) wordt de hoogte van de exploitatiebijdrage vastgelegd. De onderbouwing van de exploitatiebijdrage wordt aan de anterieure overeenkomst gehecht. De exploitatiebijdrage omvat tenminste de volgende componenten:

- plankosten, te bepalen door de gemeente aan de hand van een reële inschatting van de door de gemeente te verrichten werkzaamheden, met de resultante van de plankostenscan als maximum.
- kosten herinrichting openbare ruimte / gemeentelijke kosten begeleiding herinrichting openbare ruimte.

- bijdrage bovenwijks (te bepalen overeenkomstig de alsdan actuele Nota Bovenwijks van de gemeente.
- afdracht overeenkomstig Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant.
- planschade

De omvang van het kostenverhaal is mede afhankelijk van de overige afspraken die partijen maken ten aanzien van de taakverdeling bij bijvoorbeeld de voorbereiding van de bestemmingsplanprocedure c.q. de begrenzing, aanleg en inrichting openbare ruimte.

7

INSPRAAK

7. INSPRAAK

PM

BIJLAGE I

BIJLAGE 1: ONTWIKKELVELDEN

Erven	m2 ontwikkelveld
Erf 1	6.216
Erf 2	8.170
Totaal	14.386

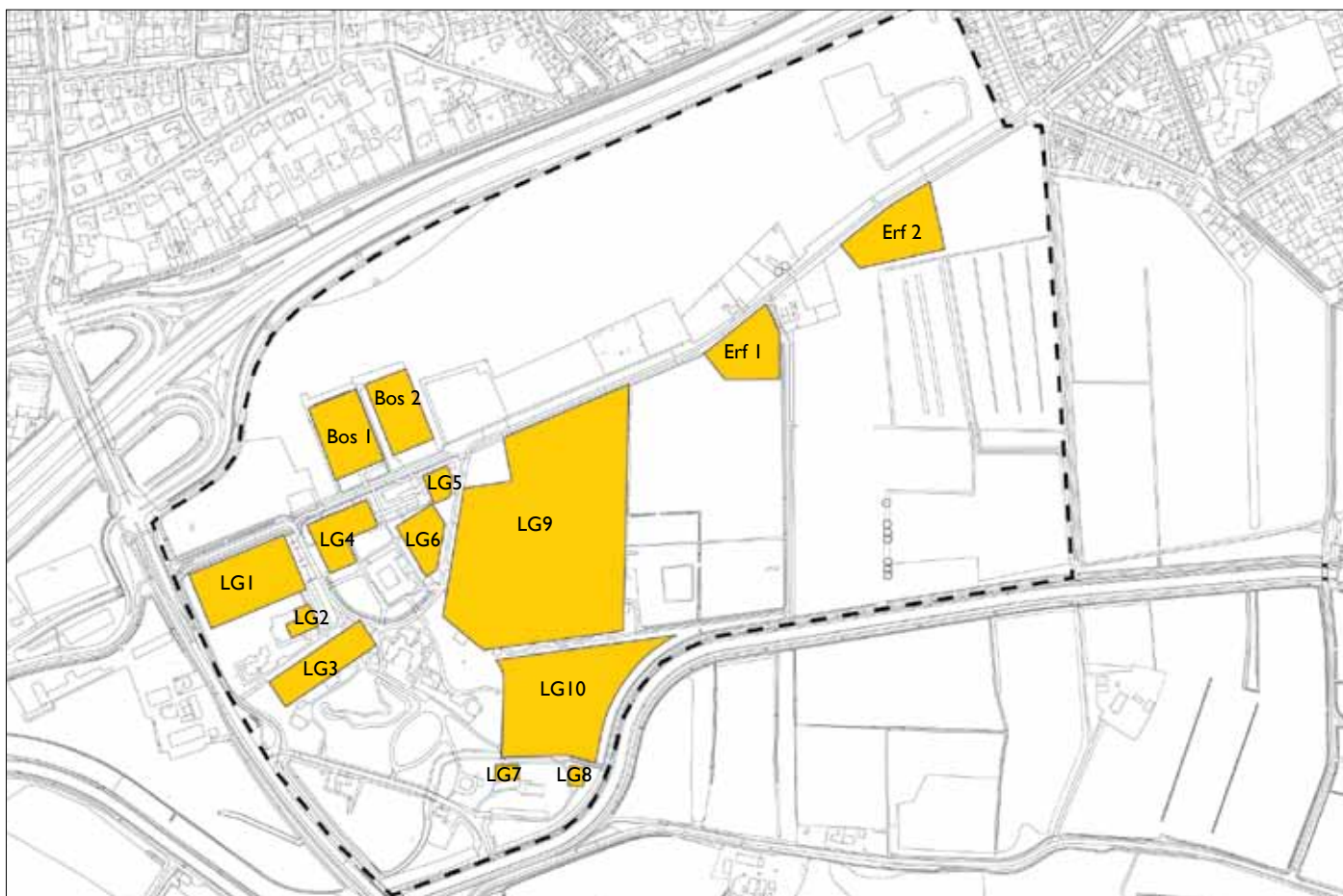
Boszone	m2 ontwikkelveld
Bos 1	6.650
Bos 2	5.596
Totaal	12.246

Landgoed	m2 ontwikkelveld
LG 1	10.140
LG 2	998
LG 3	5.550
LG 4	4.325
LG 5	1.205
LG 6	3.340
LG 7	570
LG 8	510
LG 9	59.720
LG 10	20.970
Totaal	107.328

Totaal velden	133.960
----------------------	----------------

	m2 deelgebied totaal
Boszone	260.481
Landgoed	233.103
Kampenlandschap exclusief particulier eigendom	227.094
Gronden particulier eigendom	35.952
Totaal	756.630

Ontwikkelvelden oppervlaktes



Ontwikkelvelden

BIJLAGE 2

BIJLAGE 2: PROGRAMMA



Erven (14.386 m²)

- minimaal 25% groen- en waterstructuur
- maximaal 75% uitgeefbaar (t.b.v. bebouwing, tuinen, parkeren)
- 1 á 2 bouwlagen met kap
- programma: 20-25 woningen



Boswonen (12.246 m²)

- minimaal 30% groen- en waterstructuur
- maximaal 70% uitgeefbaar (t.b.v. bebouwing, tuinen, parkeren)
- 2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen
- programma: 30-40 woningen



LG 1 en LG 4 (14.465 m²)

- minimaal 4 bouwlagen, maximaal 8 bouwlagen
- verbijzondering van entree tot het landgoed
- parkeren op parkeerveld overzijde Peter de Gorterstraat
- programma: 15.000 m² BVO



LG 2 en LG 3 (6.548 m²)

- 2 á 3 bouwlagen
- parkeren binnen velden met eventuele uitwijkmogelijkheden naar groene contramal
- programma: 3.000-4.000 m² BVO



LG 5 en LG 6 (4.545 m²)

- 2 bouwlagen
- parkeren binnen velden met eventuele uitwijkmogelijkheden naar groene contramal
- programma: 1.000-2.000 m² BVO



LG 7 en LG 8 (1.080 m²)

- villa's, korrel en schaal zoals bestaande villa's De Wetering en De Loofert
- parkeren in LG 10
- programma: 1.200-1.500 m² BVO



LG 9 en LG 10 (80.690 m²)

- minimaal 50% groen- en waterstructuur
- maximaal 50% uitgeefbaar (t.b.v. bebouwing, tuinen, parkeren)
- programma: 120-140 eenheden
- 2 á 3 bouwlagen bij grondgebonden woningen, 4 bouwlagen bij gestapelde bebouwing

Erven (2) - 14.386 m²

- minimaal 25% groen- en waterstructuur
- maximaal 75% uitgeefbaar (t.b.v. bebouwing, tuinen, parkeren)
- 1 á 2 bouwlagen met kap
- programma: 20-25 woningen
- ensemble boerenerf

Boszone (2) - 12.246 m²

- minimaal 30% groen- en waterstructuur
- maximaal 70% uitgeefbaar (t.b.v. bebouwing, tuinen, parkeren)
- 2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen
- programma: 30-40 woningen

Landgoed LG 1 en LG 4 - 14.465 m²

- minimaal 4 bouwlagen, maximaal 8 bouwlagen
- verbijzondering van entree tot het landgoed
- parkeren op parkeerveld overzijde Peter de Gorterstraat
- programma: 15.000 m² BVO

Landgoed LG 2 en LG 3 - 6.548 m²

- 2 á 3 bouwlagen
- parkeren binnen velden met eventuele uitwijkmogelijkheden naar groene contramal
- programma: 3.000-4.000 m² BVO

Landgoed LG 5 en LG 6 - 4.545 m²

- 2 bouwlagen
- parkeren binnen velden met eventuele uitwijkmogelijkheden naar groene contramal
- programma: 1.000-2.000 m² BVO

Landgoed LG 7 en LG 8 - 1.080 m²

- villa's, korrel en schaal zoals bestaande villa's De Wetering en De Loofert
- parkeren in LG 10
- programma: 1.200-1.500 m² BVO

Landgoed LG 9 en LG 10 - 80.690 m²

- minimaal 50% groen- en waterstructuur
- maximaal 50% uitgeefbaar (t.b.v. bebouwing, tuinen, parkeren)
- programma: 120-140 eenheden
- 2 á 3 bouwlagen bij grondgebonden woningen, 4 bouwlagen bij gestapelde bebouwing



Deeluitwerking grondgebonden woningen binnen Landgoedwonen

- 120 - 140 wooneenheden
- Inpassing van monumentaal pand De Loofert, mogelijke inpassing karakteristieke panden De Dennen en/of Veldzicht
- Deels parkeren op eigen terrein



Deeluitwerking Landgoedwonen gestapelde woningen

- 120 - 140 wooneenheden
- Inpassing van monumentaal pand De Loofert, mogelijke inpassing karakteristieke panden De Dennen en/of Veldzicht
- Deels parkeren onder bebouwing

Structuurvisie Coudewater
Proj.nr. 1676

12 mei 2016

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw



's-Hertogenbosch