

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

LANDGOED COUDEWATER



I. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Plangebied
- 1.3 Hoofddoelstellingen herontwikkeling Landgoed Coudewater

2. De opgave

3. De hoofdstructuur

- 3.1 Het plangebied in zijn omgeving
- 3.2 Ruimtelijk concept
- 3.3 Ruimtelijk raamwerk

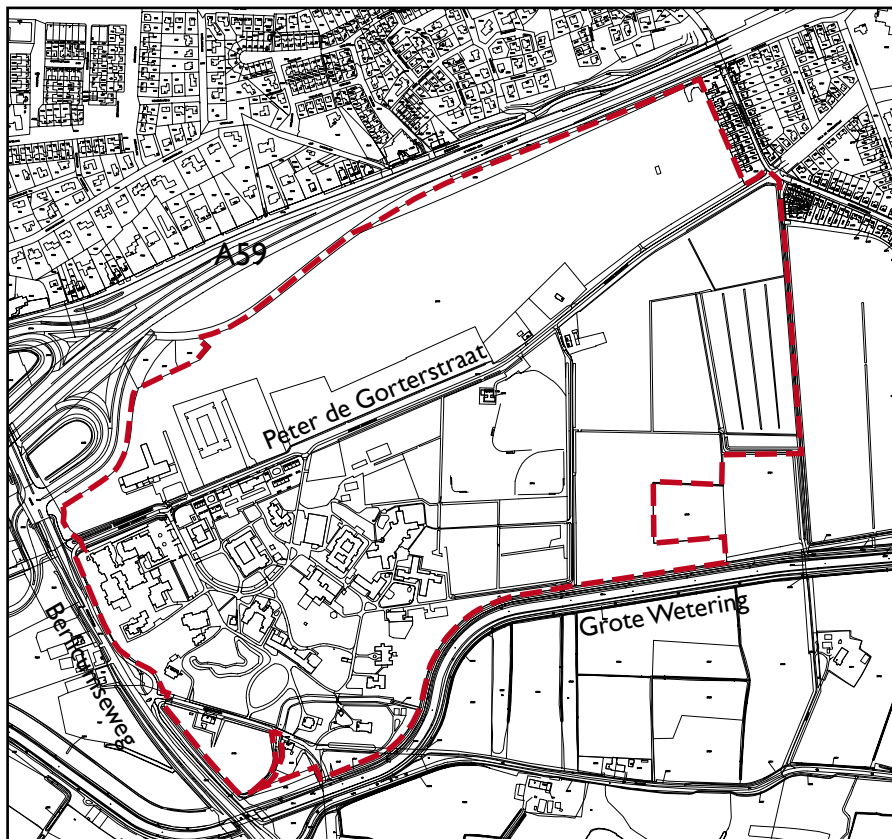
4. Uitgangspunten

- 4.1 Hoofdstructuur
- 4.2 Functioneel programma
- 4.3 Groenstructuur en ecologie
- 4.4 Water
- 4.5 Infrastructuur en parkeren
- 4.6 Bebouwing
- 4.7 Beheer
- 4.8 Overige uitgangspunten

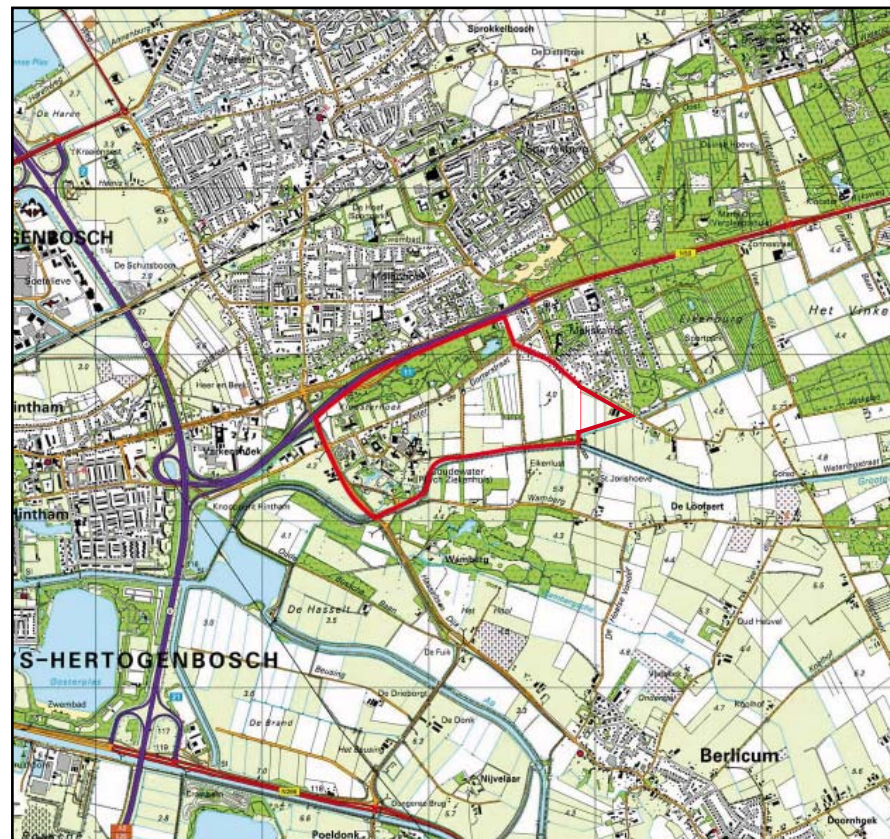
5. De deelgebieden

- 5.1 Entreezone
- 5.2 Peter de Gorterstraat
- 5.3 Grote Wetering
- 5.4 Het historisch landgoed
- 5.5 Boszone
- 5.6 Kampenlandschap
- 5.7 Schetsverkeveling

6. Ontwikkelingsstrategie



grens plangebied Coudewater en eigendom GGZ



studiegebied Coudewater

1.1 AANLEIDING

GGZ Oost-Brabant heeft het initiatief genomen tot herontwikkeling van het bestaande landgoed Coudewater. De aanleiding is het besluit van GGZ om de psychiatrische functies te behouden en te herhuisvesten op het landgoed. Hierdoor zullen er panden worden gesloopt, dan wel vrijkomen voor een ander gebruik. Ook is er ruimte voor nieuwbouw. GGZ wenst een duurzame ontwikkeling die tevens rekening houdt met het unieke karakter van Coudewater.

In opdracht van GGZ Oost-Brabant heeft Buro Lubbers een “ontwikkelingsvisie Landgoed Coudewater” opgesteld; over deze ontwikkelingsvisie heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente 's-Hertogenbosch. Deze ontwikkelingsvisie is vertaald in de onderliggende nota van uitgangspunten en vormt het toetsingskader voor de volgende fase in het planproces. De nota van uitgangspunten wordt, na de inspraakprocedure, ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch.

Deze nota van uitgangspunten vormt een bijlage bij de tussen de gemeente en GGZ Oost-Brabant te sluiten intentieovereenkomst waarin de partijen met elkaar de afspraken vastleggen om te komen tot een masterplan voor het Landgoed Coudewater. De nota van uitgangspunten geeft richting, het masterplan zal het kader bieden voor concrete ontwikkelingen op het landgoed.

In het kader van de voorbereiding van deze nota van uitgangspunten zijn enkele producties gemaakt:

- een quick scan gebiedsinventarisatie
- de eerder genoemde ontwikkelingsvisie

De quick scan geeft inzicht in beleidskaders die relevant zijn bij de herontwikkeling en een korte inventarisatie van technische onderzoeken. De ontwikkelingsvisie geeft een mogelijke ruimtelijke en functionele uitwerking met daarin ook de diverse analyses. De quick scan en ontwikkelingsvisie vormen geen onderdeel van de nota van uitgangspunten maar worden wel betrokken bij de verdere planvorming. Vooral de technische onderzoeken, waaronder geluid, luchtkwaliteit, bodem, wateraspecten, flora en fauna ed. kunnen bepalend zijn voor de uiteindelijke ontwikkelingsmogelijkheden op het landgoed.

Tenslotte is vermeldenswaardig dat de gemeente 's-Hertogenbosch onlangs de nota “ontwikkeling Hooge Heide Zuid – kader voor toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden” in procedure heeft gebracht. Deze nota behelst een groter gebied dan Coudewater; de uitgangspunten die hierin staan voor Coudewater zijn meegenomen in deze nota van uitgangspunten.

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN COUDEWATER

1.2 HET PLANGEBIED

Het plangebied betreft het eigendom van GGZ Oost-Brabant ter plekke van Coudewater. Het gebied wordt begrensd door (de kadastrale grenzen langs) de Berlicumseweg, de A59, de Wambergstraat en de Grote Wetering (zie kaartje). Als studiegebied wordt tevens het gebied tussen het GGZ-terrein en het oostelijker gelegen Torenstraatje betrokken. Dit gebied is eigendom van diverse particuliere eigenaren,

Het studiegebied is ca. 80 ha. groot. De gezondheidsinstelling Coudewater is gelegen op een parkachtig deel van het eigendom, direct grenzend aan de Berlicumseweg. Het landgoed wordt doorsneden door de Peter de Gorterstraat; aan de noordzijde hiervan ligt een boscomplex, grenzend aan de A59. Het oostelijke deel van het landgoed maakt onderdeel uit van een oud kampenlandschap dat zich veel verder uitstrekt dan deze locatie. Dit landschap is, in ieder geval op Coudewater, grotendeels agrarisch in gebruik.

1.3 HOOFDDOELSTELLINGEN HERONTWIKKELING LANDGOED COUDEWATER

Het initiatief tot het onderzoeken van de herontwikkelingsmogelijkheden van het Landgoed Coudewater heeft geleid tot overleg tussen GGZ Oost-Brabant en de gemeente 's-Hertogenbosch. Gezamenlijk zijn de volgende hoofddoelstellingen geformuleerd:

- Het duurzame en toekomstgerichte inpassen van de GGZ-instelling en aanverwante functies op het landgoed Coudewater;
- Het (her)ontwikkelen van een ruimtelijk en functioneel programma dat past binnen de karakteristieken van het landgoed en haar omgeving. Dit omwille van het duurzaam ontwikkelen, gebruiken en beheren van het landgoed. Maar ook vanwege het beleid van GGZ om de maatschappij dichter bij de GGZ-instelling en de aanverwante functies te brengen. Een van de uitgangspunten daarbij is om andere functies op het landgoed te realiseren zodat deze bijdragen aan een levendig landgoed;
- Een duurzaam (her)gebruik van bestaande, soms monumentale, panden op het landgoed wordt nagestreefd;
- Het versterken van de landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteiten van zowel het landgoed, de boszone als het kampenlandschap;
- Een duurzaam beheer van het landgoed Coudewater en het aangrenzende landschap.



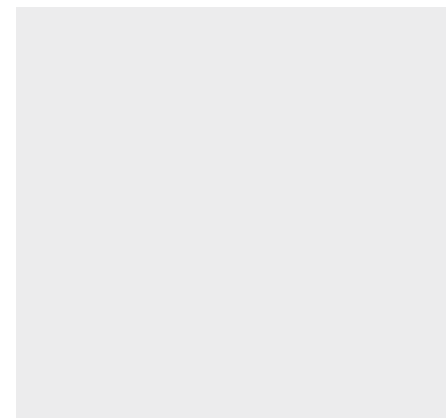
Peter de Gorterstraat



bestaande boerderij



de Peter de Gorterstraat



de kliniek



bestaande laantje



huidige boskamer



Milla

GGZ Oost-Brabant heeft enige jaren geleden besloten om haar gezondheidsinstelling Coude-water te houden op het huidige landgoed. Daarbij is de ambitie uitgesproken om te komen tot nieuwbouw voor de kliniek en een aantal zorgfuncties die door GGZ Oost-Brabant worden geëxploiteerd.

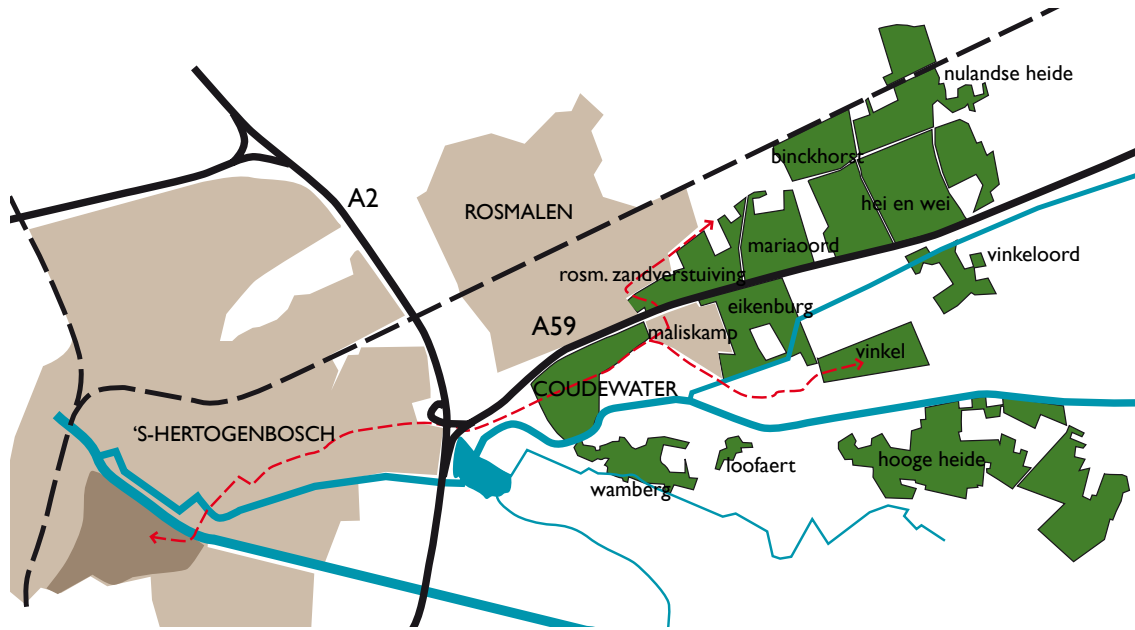
In de exploitatie van de zorgvoorzieningen dient rekening te worden gehouden met wijzigingen in de financiering van zorginstellingen. Zorginstellingen worden zelf verantwoordelijk voor ontwikkeling, realisatie en beheer van het vastgoed dat nodig is om de zorgfunctie te vervullen. Met de concurrentie die ook in de zorg een rol gaat spelen ontstaat op die manier de opgave voor de zorginstellingen om adequate voorzieningen te hebben en daarbij de huisvestingslasten in ogenschouw te nemen.

GGZ Oost-Brabant voelt zich bovenal de “rentmeester” van het landgoed Coudewater. De uitdaging is dan ook om dit landgoed duurzaam te beheren en hiertoe kostendragers te zoeken. De kostendragers zijn tevens bedoeld om de landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteiten van het landgoed te versterken. Hierbij wordt uitgegaan van het principe “rood voor groen”. Een principe dat ook elders in de ontwikkelingszone Hooge Heide wordt gehanteerd.

In dit kader heeft GGZ Oost-Brabant dan ook, rekening houdend met de hoofddoelstellingen als opgenomen in § 1.3 gezocht naar functies die zowel passen in het “nieuwe landgoed”, een bijdrage kunnen leveren aan mogelijke onderlinge synergie van functies en een bijdrage kunnen leveren aan een duurzame inrichting en beheer van het landgoed.

De opgave bestaat er dan ook in om binnen de gezamenlijke kaders en ambities van GGZ Oost-Brabant en de gemeente een herontwikkeling van het landgoed Coudewater tot stand te brengen. Als private onderneming zoekt GGZ- Oost-Brabant een balans tussen de noodzakelijke investeringen enerzijds en de benodigde financiële middelen anderzijds. De gemeente ‘s-Hertogenbosch vervult een faciliterende rol in het project; zij zorgt voor de benodigde planologische medewerking.

In de hierna volgende paragrafen worden de uitgangspunten op ruimtelijk, landschappelijk en programmatisch terrein benoemd.



Coudewater in relatie tot 's-Hertogenbosch



Coudewater in relatie tot zijn omgeving

3.1 HET PLANGEBIED IN ZIJN OMGEVING

Coudewater is de enige van de Bossche Buitens waar verschillende landschapstypen op een kleine oppervlakte bij elkaar komen. De kleinschaligheid van de Hooge Heide, waar Coudewater deel van uitmaakt is kenmerkend. Deze kleinschaligheid en de karakteristiek van de verschillende landschapstypen is een belangrijk vertrekpunt voor de herontwikkeling.

Er kan onderscheid worden gemaakt in de volgende deelgebieden:

1. het historische landgoed Coudewater dat is ingericht in een Engelse landschapsstijl;
2. de boszone tussen de A59 en de Peter de Gorterstraat;
3. het kampenlandschap ten zuiden van de Peter de Gorterstraat.

Een ander vertrekpunt is het ruimtelijke raamwerk dat wordt gevormd door de Berlicumseweg, de Peter de Gorterstraat en de waterloop de Grote Wetering. Dit raamwerk vormt de verbinding tussen de deelgebieden en zorgt voor de verankering van het landgoed in zijn omgeving.

Ook vormt Coudewater een schakel in het recreatieve uitloopgebied van 's-Hertogenbosch en Rosmalen. Zo is de Peter de Gorterstraat onderdeel van een belangrijke fietsroute naar de oostelijker gelegen groengebieden en lopen er diverse wandelpaden over het landgoed.

3.2 EEN NIEUWE HOOFDSTRUCTUUR

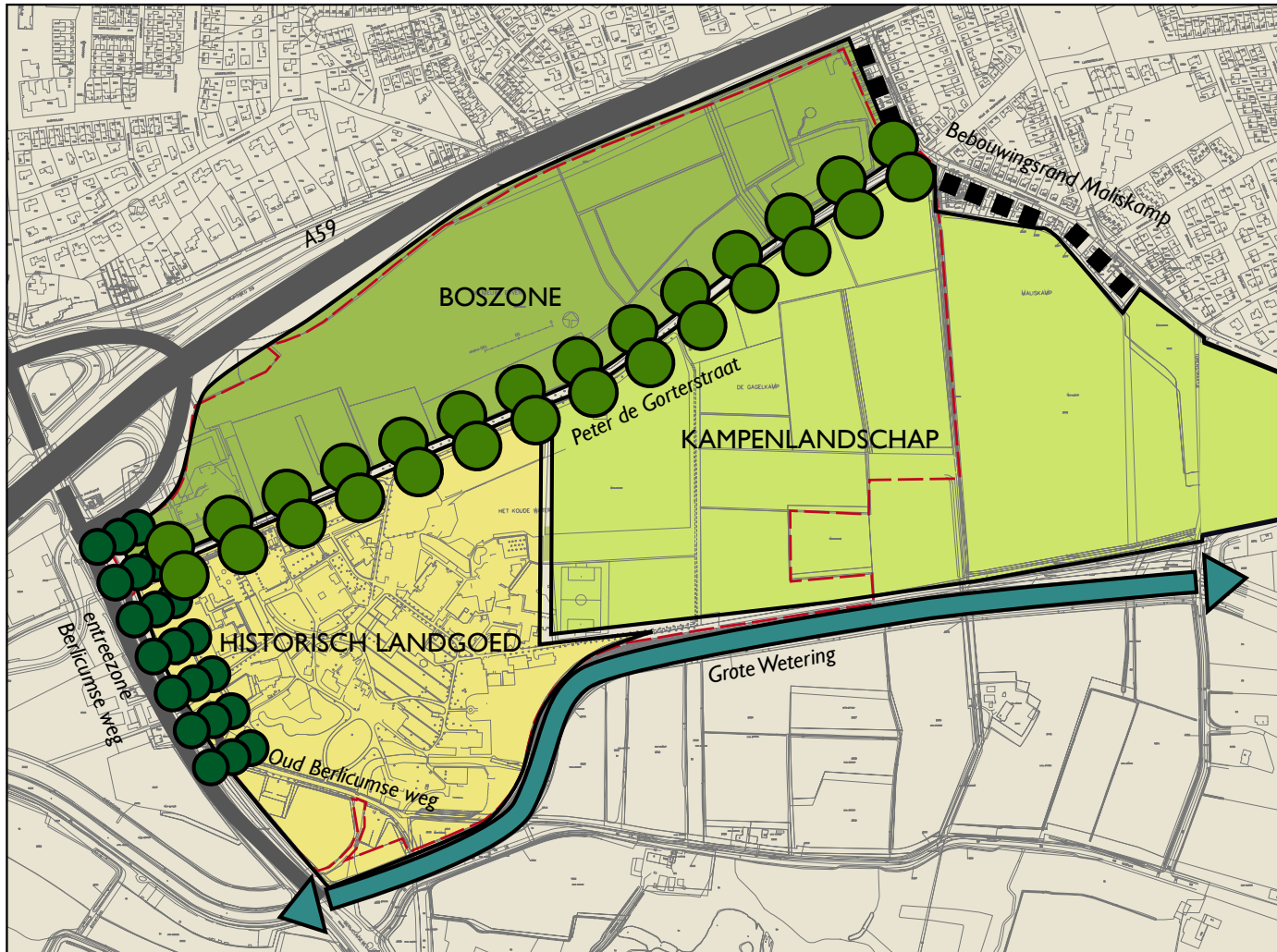
Bij het herontwikkelen van het landgoed Coudewater vormt de bestaande verankering en kwaliteiten van het landgoed weliswaar uitgangspunten, maar de opgave waar GGZ voor gesteld staat vraagt ook om een "nieuwe ordening".

Conceptueel kiezen we het volgende uitgangspunt:

- het landgoed bestaat uit helder onderscheiden deelgebieden, ieder met hun eigen karakter: het historische landgoed, de boszone en het kampenlandschap;
- deze gebieden worden verbonden met enerzijds een nieuwe entreezone die het gezicht en de voordeur van het nieuwe landgoed naar zijn omgeving vormt en anderzijds de Peter de Gorterstraat die de hoofdonsluiting van de functies vormt en tevens zorg draagt voor de verbinding met Maliskamp.

3.3 RUIMTELIJK RAAMWERK

In de Nota van uitgangspunten is een ruimtelijk raamwerk opgenomen waarbinnen drie van elkaar te onderscheiden landschappelijke eenheden te ervaren zijn (historisch landgoed, boszone en kampenlandschap). Onder andere de Peter de Gorterstraat vormt een verbindend element. Voor elk van de onderscheiden eenheden is een stelsel van randvoorwaarden opgesteld ter versterking van karakter en samenhang. Voor de gemeentelijke reactie wat betreft de nieuwe bebouwing in het gebied wordt verwezen naar de argumentatie onder 5.6.



4.1 HOOFDSTRUCTUUR

Vanuit het ruimtelijk concept van het Landgoed worden de volgende uitgangspunten vastgesteld:

- Behoud en versterking van de huidige karakteristieke delen van het landgoed staat voorop: de draagkracht van het huidige landgoed bepaalt de mate waarin in het betreffende gebied ontwikkelingen kunnen worden ingepast. Dit heeft onder andere tot gevolg dat er op sommige plekken intensiever wordt ontwikkeld dan op andere plekken;
- De hoofdstructuur en de draagkracht van de infrastructuur is leidend voor de ontwikkeling: de nieuwe bebouwing op het landgoed is voor een belangrijk deel gekoppeld aan de entreezone langs de Berlicumseweg en de Peter de Gorterstraat;
- Nieuwbouw vindt ook plaats ter vervanging van bestaande bebouwing op het landgoed. Bestaande bebouwing zal selectief worden gesloopt. Het gaat daarbij om niet-waardevolle panden die hun functie verliezen;
- De entreezone langs de Berlicumseweg wordt vormgegeven als een representatieve entree” van het landgoed en van de instelling Coudewater. Hier zullen de GGZ-functies worden geconcentreerd en, ten noorden van de Peter de Gorterstraat, kantoorfuncties;
- De Peter de Gorterstraat moet qua profiel en inrichting zowel de functie van hoofdontsluiting van het landgoed en de langzaamverkeersverbinding van Berlicumseweg naar Maliskamp vervullen als een belangrijke ruimtelijke drager van het landgoed zijn;
- Het historische landgoed biedt de meeste kansen tot bebouwing, deels als intensivering, deels ter vervanging van te slopen bebouwing. Uitgangspunten zijn het behoud van het onbebouwde (centrale) deel rondom het monumentale hoofdgebouw en het respecteren van de parkachtige openbare ruimte met monumentale bomen. Er dient sprake te zijn van een herkenbaar en samenhangend stedenbouwkundig ensemble, verankerd in de groenstructuur. Aan de “randen” van het historische landgoed worden ter plaatse van de slopen bebouwing nieuwe elementen ingepast die qua situering, maat en schaal passen bij het landgoedkarakter;
- Voor het bosgebied geldt dat de bestaande (groene en ecologische) hoofdstructuur wordt gehandhaafd. De hierbinnen gelegen kamers kunnen worden bebouwd met behoud van het open karakter;
- Het kampenlandschap zal een transformatie ondergaan: de bestaande landbouw en de voormalige sportvelden worden, binnen het landschappelijk raamwerk van het kampenlandschap, vervangen door natuurontwikkeling, recreatie (met wandelpaden

en mogelijk een golfbaan) en kleinschalige woningbouw. De ontwikkeling vindt plaats in het kader van “rood voor groen”. De opbrengsten van de bebouwing komen ten gunste van de landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteiten van het gebied. Daarnaast dragen deze opbrengsten, samen met die in het landgoed en de boszone, bij aan een duurzame instandhouding en exploitatie van het landgoed en de gezondheidsvoorzieningen van GGZ Oost-Brabant;

- De Grote Wetering heeft een belangrijke functie voor de ontwatering van de omgeving. Deze functie wordt gerespecteerd, maar zal veel landschappelijker worden ingepast;
- Het karakter van het hele landgoed ademt een gastvrije sfeer: het landgoed is ruim toegankelijk voor bezoekers en recreatief langzaam verkeer. Waar nodig zullen maatregelen worden getroffen om veiligheid en privacy van het GGZ-deel te waarborgen.

ZOEKLOKATIES VOOR HET FUNCTIONEEL PROGRAMMA

Binnen deze vlekken kunnen de verschillende functies ontwikkeld worden.



- 1. Kantoren
- 2. GGZ gebouwen
- 3. Stichting Huisjes
- 4. Woningen (vrijstaand/ 2/1 kap)
- 5. Bijzondere woonfuncties en andere functies
- 6. Woonvilla's
- 7. Nieuwe woningtypologie in kampenlandschap
- 8. Behoud historische landschap met minimale toevoeging nieuwbouw

4.2 FUNCTIONEEL PROGRAMMA

In het kader van de totstandkoming van de ontwikkelingsvisie en deze Nota van Uitgangspunten zijn “vingeroefeningen” gedaan met betrekking tot het programma. Hierbij is gestreefd naar een programma dat past bij het laadvermogen van het terrein, de gewenste toevoeging van functies die kunnen bijdragen aan een duurzaam gebruik en exploitatie en de balans tussen de investeringen om het landgoed te versterken en de opbrangsten die daarbij nodig zijn. In dit hoofdstuk wordt dit programma nader toegelicht.

Bij de invulling van het landgoed zal gestreefd worden naar samenhangende functies: door juist te zoeken naar functies die zowel passen bij het karakter van het landgoed als met elkaar synergie betekenen in dat landgoedkarakter en in het functioneren ontstaat een duurzame, levendige invulling van Coudewater.

Vooraf wordt benadrukt dat in deze fase sprake is van een indicatief programma: met name de hierop volgende fase, waarin onder andere een Masterplan wordt opgesteld, zal meer inzicht geven in het uiteindelijke programma.

GGZ-(gerelateerde) functies

GGZ Oost-Brabant heeft er voor gekozen om de psychiatrische instelling Coudewater op het landgoed te herhuisvesten. Dit betekent voor de komende jaren een forse nieuwbouwpoging ter vervanging van de bestaande GGZ-functies op het landgoed. Deze nieuwe instelling zal worden gesitueerd bij de hoofdentree van het landgoed. In totaal zullen hier ca. 175 zorgeenheden gerealiseerd gaan worden.

De kliniek, het GGZ-kantoor en mogelijk andere GGZ-functies zullen in de nabijheid van de nieuwe zorgeenheden worden ingepast. Dit gebeurt deels in bestaande bebouwing, deels in de vorm van nieuwbouw.

Op Coudewater bevindt zich momenteel een cluster van 30 kleine woonzorg-eenheden: hierin is een bijzondere groep (psychiatrische) patiënten gehuisvest. Er is behoefte om deze cluster samen met de stichting Huisjes uit te breiden tot ca. 90 eenheden die bij in elkaar nabijheid en in de nabijheid van de Boerderij aan de Peter de Gorterstraat dienen te worden gesitueerd.

Zorgfuncties

Coudewater streeft naar het bieden van mogelijkheden tot realisatie van andere zorgfuncties op het terrein om daarmee enerzijds een “zorgpark” te kunnen realiseren en anderzijds een bijdrage te leveren aan het instandhouden van de zorgfunctie en het landgoed. Deze zorg- en zorggerelateerde functies zullen zoveel mogelijk op het historische landgoed worden ingepast. Daarbij kan bijv. worden gedacht aan een kleinschalig zorghotel, medische praktijkruimte of een woonzorg-complex. Deze functies zullen bij voorkeur in bestaande waardevolle panden worden ingepast.

Volkstuinen

GGZ Oost Brabant verleent zijn medewerking via de personeelsvereniging van de volkstuinen om naar een alternatieve- wederom tijdelijke- locatie voor de volkstuinen kan worden gevonden.

Wonen

Op het landgoed zullen ca 230 woningen worden ingepast. Hiermee kunnen meerdere doelen worden gediend. Met de realisatie van woningen wordt een “omgekeerde integratie” tot stand gebracht en wordt een bijdrage geleverd aan een “levend” landgoed. De woningen dragen tevens bij aan de opbrengsten die nodig zijn voor de nieuwe GGZ-functies en de herinrichting en het beheer van het landgoed. Het woningbouwprogramma zal gedifferentieerd zijn en met name inspelen op het bijzondere karakter van het landgoed en de nabijheid van de zorgfuncties. Ook woonvormen voor bijzondere doelgroepen zijn mogelijk. Voor het historische landgoed wordt, gelet op de ruimtelijke structuur en de nabijheid van zorgfuncties, ingezet op wooncomplexen die qua massaopbouw en hoogte zijn afgestemd op de bestaande, monumentale bebouwing. De nieuwe wooncomplexen zullen zorgvuldig worden ingepast in het landgoed. Voor het bosgebied en het kampenlandschap wordt gedacht aan grondgebonden (eengezins)woningen, die qua karakter moeten passen in het gebied.

Kantoren

Een mogelijke invulling met kantoren op Coudewater vraagt om een zorgvuldige afweging in relatie tot enerzijds de wens om een goede invulling voor het landgoed te krijgen en anderzijds het beleid om, conform de nota Ruimte voor Kantoren.

Dit heeft geleid tot de volgende uitgangspunten:

1. Maximaal 10.000 m2 bvo nieuwe kantoren toe te staan op de noordelijk hoek Peter de Gorterstraat – Berlicumseweg. Hierbij worden de volgende randvoorwaarden gesteld:
 - Kleinschalig, maximaal 2.000-3.000 m2 bvo per gebouw;
 - In totaal maximaal 10.000 m2 bvo kantoren;
 - De kantoorfuncties dienen bij voorkeur te passen binnen de thematische benadering zoals opgenomen in de nota Ruimte voor kantoren, kantorenvisie 2004 – 2015 (Congressen en opleidingen, Sport en gezondheid en Research en Development);
 - Behoud van de bestaande boszone tussen de A59 en de Peter de Gorterstraat. Dit betekent dat de bebouwing moet worden ingepast binnen de bestaande open boskamers;
 - Een bouwhoogte onder de boomgrens (maximaal 20 tot 25 meter);
 - Een ontsluiting vanaf de Peter de Gorterstraat;
 - Parkeren op eigen terrein waarbij de parkeerplaatsen op een landschappelijke wijze worden ingepast. Er moet rekening worden gehouden met gebouwd parkeren.
2. In de monumentale panden van Coudewater, naast wonen, ook zelfstandige kantoren toe te staan die niet passen binnen de thematische benadering van de Kantorennota waarbij een uitzondering gemaakt wordt voor de panden die zullen worden ingezet tbv de GGZ- en zorgfuncties (Milla de Campen en de boerderij).
3. Voor de overige, te handhaven bebouwing, naast wonen, vast te houden aan de thematische benadering van de Kantorennota;
4. Bij hergebruik van de overige bestaande panden op Coudewater, naast wonen, de volgende uitgangspunten te hanteren:
 - De nieuwe functie inclusief het benodigde parkeren moet passen binnen de karakteristiek van het landgoed;
 - Het mag niet verkeersaantrekkend zijn;
 - Het mag niet ten koste gaan van de GGZ-functie en/of zorgfunctie;
 - Het dient bij voorkeur te passen binnen de thematische benadering zoals opgenomen in de nota Ruimte voor kantoren, kantorenvisie 2004 – 2015. Dat betekent o.a. dat functies zoals een zorghotel, privé-kliniek, congresruimte,

onderwijs, R&D-afdelingen van bedrijven mogelijk zijn, maar ook kantoren van onderwijsinstellingen, sportfederaties, ed.

- Op het landgoed zal geen nieuwbouw gerealiseerd worden ten behoeve van kantoren. Wel is een zeer ondergeschikte en zorgvuldige uitbreiding van het bestaande pand denkbaar, mits passend bij het monument.

Overige functies

In de bestaande bebouwing van Coudewater zou tevens een kleinschalig hotel kunnen worden ingepast, gekoppeld aan functies als zorg, onderwijs, sport, jeugd/Stayokay.

De bestaande bebouwing zou mogelijk ook kunnen worden ingezet ten behoeve van andere functies. De betreffende functie dient te passen bij de GGZ-functie en/of de karakteristiek van het landgoed. Ook hierbij geldt de toets op het verkeersaantrekkende karakter van de functie en de eerder genoemde thematische benadering.

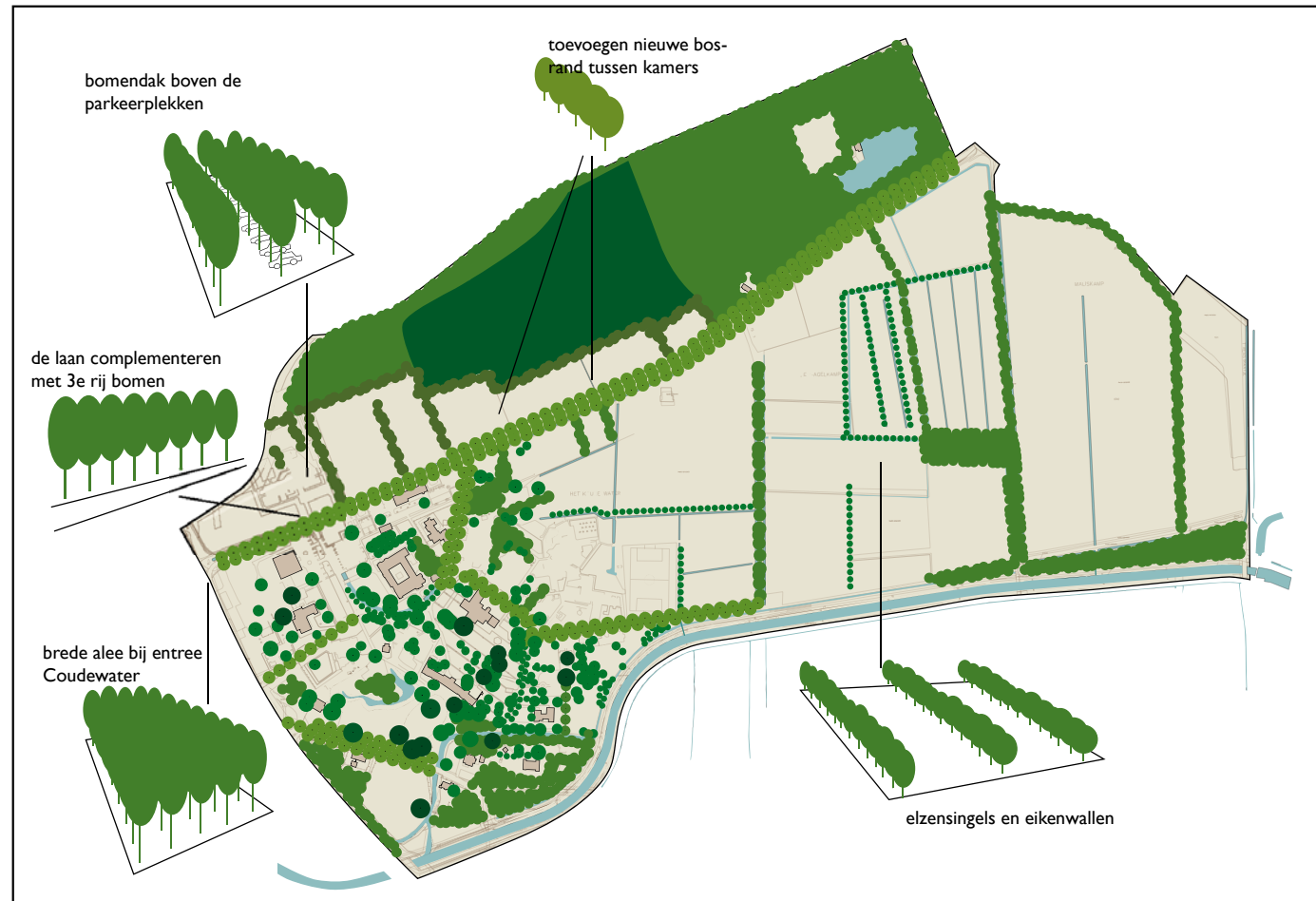
“Groene” functies

Naast het hergebruik van bestaande bebouwing en de nieuwbouw ten behoeve van de GGZ-functies, wonen en kantoren is er bij de herontwikkeling van Coudewater ook sprake van de ontwikkeling van “groene” functies. Het gaat daarbij vooral om de versterking van de landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige functie van het gebied. Ook zal de recreatieve functie worden versterkt door het aanleggen van wandel- en fietspaden.

In het kampenlandschap ten oosten van de bestaande bebouwing wordt tevens rekening gehouden met het aanleggen van een golfbaan. In eerste instantie gaat het om een tijdelijke voorziening ter plekke van de voormalige honkbalvelden aan de Peter de Gorterstraat. Er wordt gestreefd naar een 9-holes golfbaan die op een landschappelijke wijze zal worden ingepast, passend in de karakteristiek van het kampenlandschap. Deze golfbaan zal zich verder uitstrekken dan het terrein van GGZ - Coudewater.

Horeca

De versterking van de recreatieve functie van Coudewater biedt mogelijkheden voor het inpassen van kleinschalige, “zachte” horeca zoals een theehuis of ontmoetingspunt in het groen. Horecafuncties dienen ondersteunend te zijn aan de hoofdfunctie van Coudewater (zorg en wonen) en zich te richten op bewoners, cliënten, wandelaars en fietsers. Ook is een koppeling denkbaar met het clubgebouw voor de golfbaan. Het verkeersaantrekkende karakter van de horecafunctie dient beperkt te zijn.



4.3 GROENSTRUCTUUR EN ECOLOGIE

De groenstructuur is voor het nieuwe landgoed Coudewater de belangrijkste drager. Deze groenstructuur zorgt voor samenhang en onderscheid tussen de deelgebieden. Afwisseling tussen “formeel” en landschappelijk en tussen open en gesloten zijn belangrijk, net als zichtlijnen.

De “groene” ontwikkelingen vormen integraal onderdeel van de herontwikkeling van Coudewater, evenals de beheerstrategie voor de verschillende onderdelen van het landgoed. Nieuwbouw- of sloopplannen dienen vergezeld te gaan van zowel een inrichtingsplan als een beheerplan. Hierdoor kan worden gegarandeerd dat er een duurzame versterking en instandhouding van de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van een gebied wordt gerealiseerd.

Hieronder is per gebied aangegeven welke groene ontwikkeling wordt nagestreefd:

Het historische landgoed is ingericht in een Engelse landschapsstijl. De monumentale groenstructuur is samen met de situering van de bebouwing bepalend voor het landgoedkarakter. Gezamenlijk dragen zij bij aan de oriëntatie en zichtrelaties binnen het historische landgoed. Bestaande lanen en monumentale bomen worden behouden en waar nodig zullen deze worden aangevuld. Er zullen echter ook bestaande (niet waardevolle) groenelementen worden verwijderd om de structuur te versterken.

De entreezone zal als een brede, gastvrije groenzone worden vormgegeven: zij is enerzijds de hoofdentree van het landgoed en de instelling, anderzijds verbindt zij de andere deelgebieden. Het laankarakter van de Peter de Gorterstraat zal worden versterkt; zo mogelijk zal deze laan een continue karakter krijgen door de 3 rijen bomen waar nodig aan te vullen. De functie van de weg, inclusief fietspad, zal worden ingepast in deze landschappelijke structuur.

De bestaande boscomplexen en houtwallen in de boszone en de aanwezigheid van de open boskamers zijn uitgangspunt voor ontwikkelingen in deze boszone. Door nieuwe wallen wordt dit karakter versterkt; bebouwing is hieraan ondergeschikt. Het bestaande bos zal door beheersmaatregelen worden verrijkt.

Het huidige kampenlandschap is in de loop der tijd door het agrarische gebruik grootschaliger geworden. De huidige maisvelden zullen plaats maken voor natuur- en landschapsontwikkeling. Tevens zal de recreatieve functie van het gebied worden versterkt. De karakteristiek van het kampenlandschap vormt daarbij het uitgangspunt. Waar mogelijk wordt door nieuwe lineaire

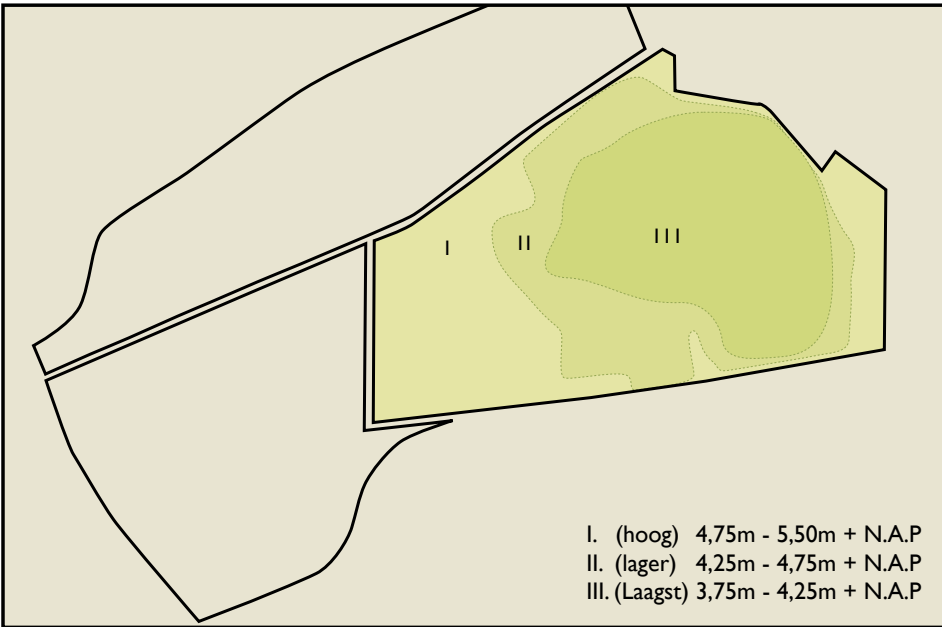
elementen de oude, kleinschalige structuur versterkt. Ook hierin is de nieuwe bebouwing ondergeschikt.

Voor het kampenland zijn verschillende beheerstrategieën denkbaar. Een daarvan is de inpassing van een 9-holes golfbaan die mogelijk kan uitgroeien tot een 18-holes golfbaan. Het gaat daarbij niet om een “standaard” golfbaan maar om een golfbaan die op een extensieve, landschappelijke wijze is ingepast in het kleinschalige kampenlandschap. Ook het beheer van een golfbaan dient te worden afgestemd op de beoogde ecologische en landschappelijke kwaliteit. Dit betekent o.a. geen gebruik van meststoffen of bestrijdingsmiddelen voor onkruid en het weghalen van gemaaid gras.

Een andere beheerstrategie voor het kampenlandschap is het landschapsbeheer door een ecologische boer, zorgboerderij of natuurbeheerder.



hoogtekaart bron: Waterschap



hoge en lage delen in kampenlandschap

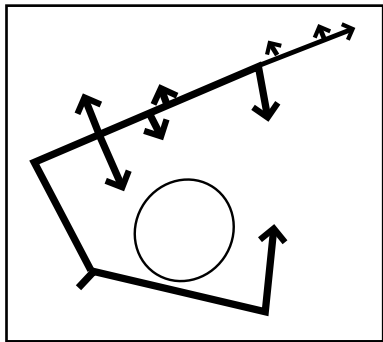
4.4 WATER

Coudewater kent een bijzondere geohydrologische situatie. Om hierin meer inzicht te verkrijgen zal er een geohydrologisch onderzoek worden verricht. Het onderzoek geeft inzicht in de mogelijke consequenties van de beoogde ontwikkelingen op de aanwezige kwelstromen en het grondwater. Het geeft tevens inzicht in de waterkwaliteit en de potenties voor ecologische landschap- en natuurontwikkeling. Naast de “groene” kwaliteiten zullen ook de “blauwe” kwaliteiten van het gebied bepalend zijn voor de verdere planontwikkeling.

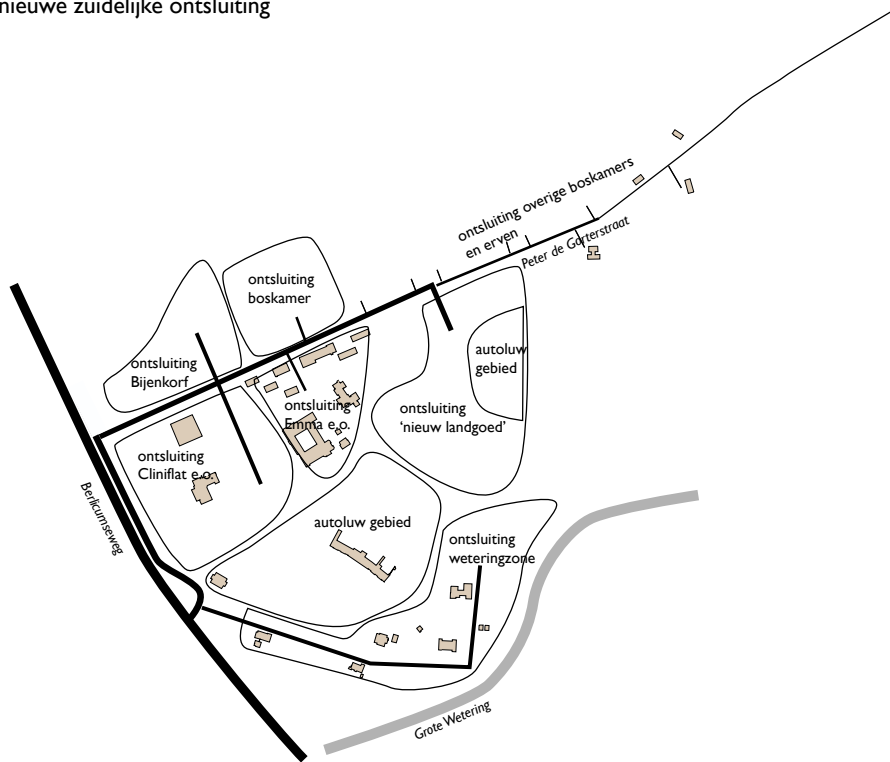
Bij de herontwikkeling zal in ieder geval rekening worden gehouden met de volgende watergerelateerde uitgangspunten:

- Duurzaam waterbeheer;
- Behoud en benutting van de gradiënten ten behoeve van het vergroten van de biodiversiteit en ecologische waarden van het gebied;
- Terughoudend en selectief ophogen: alleen ter plekke van bebouwing en infrastructuur;
- Scheiden van regenwater en rioolwater;
- Infiltratie van regenwater binnen het landgoed;
- Hydrologisch neutraal bouwen;
- Bebouwing zoveel mogelijk beperken tot hogere en drogere gronden;
- Toepassing van niet-uitlogende materialen;
- Het beheer van het landschap afstemmen op de (beoogde) hydrologische kwaliteit.
- Ontwikkelingen afstemmen op de capaciteit van het eigen rioolsysteem van Coudewater. Coudewater is niet (en wordt ook niet) aangesloten op het gemeentelijke rioolsysteem;
- Onderzoek naar urinescheiding voor de GGZ-functies en woonzorg-complexen. Medicijngebruik betekent een belasting voor de waterzuivering. Door deze urine te scheiden, kan een grote winst op de waterkwaliteit gerealiseerd worden;
- in overleg met het Waterschap wordt nagegaan of er tijdens pieksituaties waterbuffering nodig is langs de Grote Wetering.

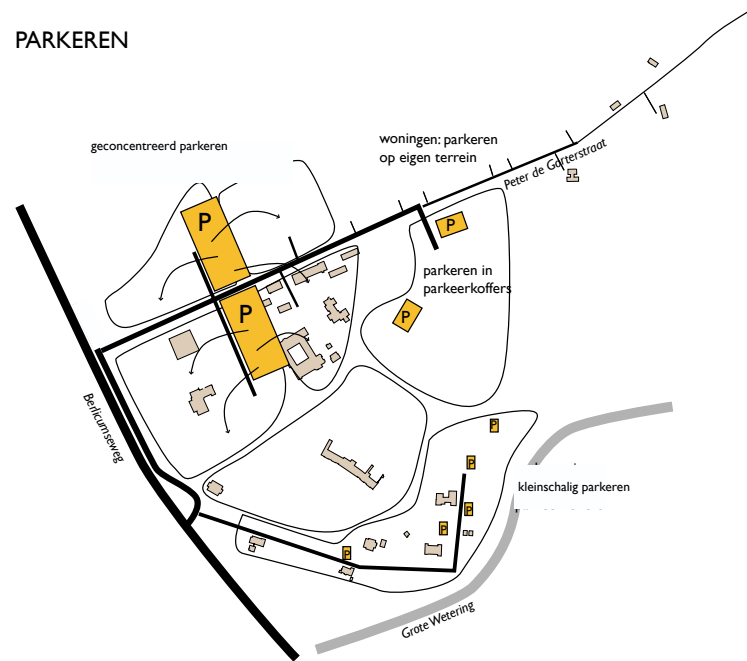
INFRASTRUCTUUR



ontsluiting van de deelgebieden d.m.v. van de Peter de Gorterstraat en een nieuwe zuidelijke ontsluiting



PARKEREN



parkeren als onderdeel van het landschap

4.5 INFRASTRUCTUUR EN PARKEREN

Autoverkeer

Coudewater wordt ontsloten vanaf de Berlicumseweg en Maliskamp, via de Peter de Gorterstraat. De meest directe ontsluiting vindt plaats vanaf de Berlicumseweg, middels een aansluiting die zich vrij snel splitst in een noordelijke en zuidelijke weg. De noordelijke weg loopt parallel aan de Berlicumseweg. Ter plekke van de entreezone maakt de weg een bocht en gaat de weg over in de Peter de Gorterstraat. De zuidelijke weg is de oude Berlicumseweg.

De ontsluiting van zowel de bestaande als de nieuwe functies vindt plaats vanaf de Peter de Gorterstraat. Alleen de zuidzijde van het landgoed wordt ontsloten vanaf de oude Berlicumseweg, die ten behoeve van de nieuwbouw zal worden verlengd. Verkeersaantrekkende functies zullen worden gekoppeld aan de verkeersstructuur. De bestaande paden op het landgoed zijn immers niet geschikt voor intensief verkeer. Tevens wordt hiermee gegarandeerd dat het historische landgoed zijn rustige en autoluwe karakter behoudt.

Uitgangspunt voor de verkeersstructuur is vanzelfsprekend verkeerveiligheid. Het uiteindelijke programma bepaalt of er ingrepen nodig zijn in de inrichting van de openbare en openbaar toegankelijke ruimte.

Parkeren

Voor de bestaande en nieuwe bebouwing geldt het gemeentelijke beleid met betrekking tot parkeren. Dit betekent dat de gemeentelijke parkeernormen gehanteerd worden en dat het parkeren volledig op het eigen terrein wordt opgelost.

Daarnaast zijn er ruimtelijke randvoorwaarden die voortvloeien uit het bijzondere karakter van het landgoed. 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 zij zijn gelegen. Daarbij wordt in principe gestreefd naar kleinschalige parkeeroplossingen die zoveel mogelijk zijn gekoppeld aan de ontsluitingsstructuur.

Op twee plekken kunnen wat grotere parkeervoorzieningen worden ingepast, namelijk aan weerszijden van de Peter de Gorterstraat nabij de ontsluiting van de nieuwe GGZ-functies en de kantoren. Aan zuidzijde van de Peter de Gorterstraat is reeds een parkeervoorziening gesitueerd, aan de noordzijde stond tot voor kort het gebouw de Bijenkorf. De

parkeerplaatsen worden landschappelijk ingepast en ruim en groen ingericht. In het kader van de planuitwerking wordt onderzocht hoeveel parkeerplaatsen er maximaal op verantwoorde wijze kunnen worden ingepast. Indien het benodigde aantal parkeerplaatsen groter is dan worden alternatieve oplossingen toegepast. Met name bij de kantorenlocatie moet daarbij worden gedacht aan gebouwde parkeervoorzieningen. Ook op andere plekken worden zo mogelijk gebouwde parkeervoorzieningen ingepast. Het gaat daarbij om kwetsbare plekken op het landgoed waar een te sterke toename van verharding ongewenst is.

De inpassing van de benodigde parkeervoorziening bij de golfbaan is integraal onderdeel van het inrichtingsplan van de golfbaan. Ook hierbij moet worden voorkomen dat het parkeren afbreuk doet aan de karakteristiek en uitstraling van het kampenlandschap.

Bij de nieuwe woningen zal het parkeren zoveel mogelijk nabij de woning plaatsvinden. Indien haalbaar zal een deel van de parkeerplaatsen ten behoeve van de intensievere woonbebouwing in pandig worden ondergebracht.

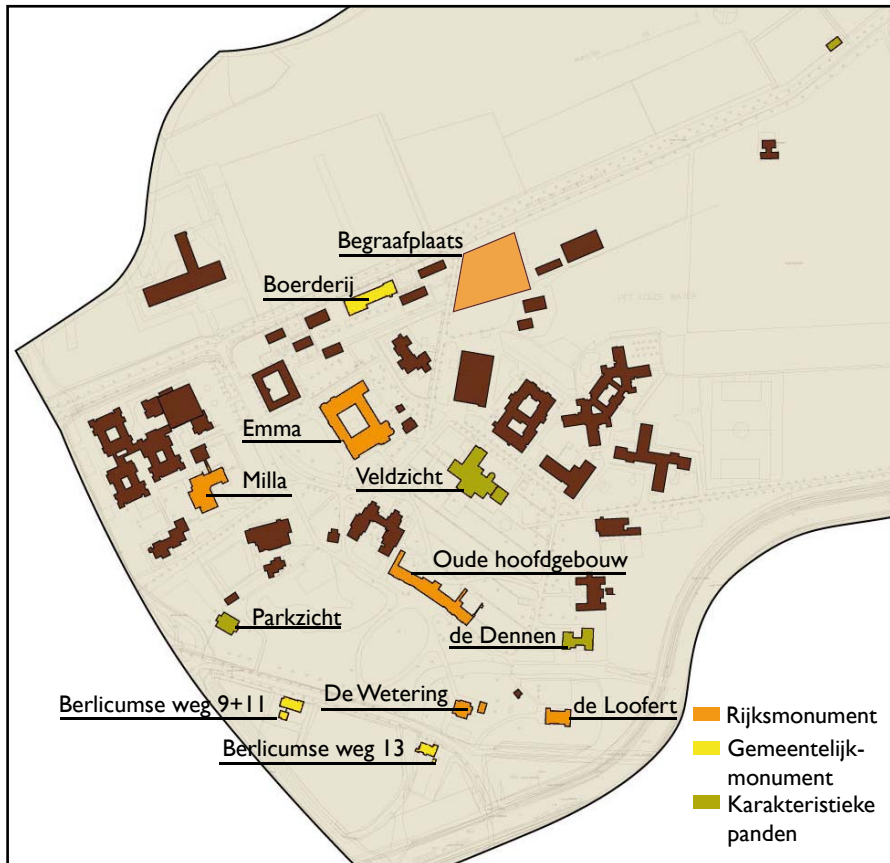
Langzaam verkeer

Het historische landgoed zal zo veel mogelijk openbaar toegankelijk blijven. Bestaande paden zullen worden aangevuld met nieuwe wandel- en fietspaden. Ook in de boszone en het kampenlandschap zullen wandelpaden worden ingepast. De paden zullen aanhaken op de recreatieve structuur van de omgeving.

Een fietsroute met regionale betekenis is de fietsverbinding langs de Peter de Gorterstraat. Deze route wordt zo mogelijk versterkt door het verbreden van de huidige fietspaden aan weerszijden van de straat.

Inrichting infrastructuur

De exacte inrichting van het gebied ligt nog niet vast. Er kan echter al wel met zekerheid worden gezegd dat de ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen niet zal plaatsvinden via de Wambergstraat, maar via de Peter de Gorterstraat. Voorts kan hier worden opgemerkt dat het versterken van de recreatieve structuur van landgoed Coudewater, een van de doelstellingen is van de nieuwe inrichting van het gebied. De bestaande fiets- en wandelpaden worden behouden. Waar mogelijk worden er zelfs paden toegevoegd. Bij de exacte uitwerking van het plan zal tevens de mogelijkheden van een langzaamverkeersbrug over de wetering van de Oud Berlicumse weg richting de Wambergen worden onderzocht.



monumentale panden

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN COUDEWATER



te amoveren bebouwing (lichte kleur)

4.6 BEBOUWING

Op het landgoed bevinden zich 10 rijks- en gemeentelijke monumenten en een 4 tal karakteristieke panden (zie kaartje). Deze zullen worden behouden. Enerzijds door nieuwe functies mogelijk te maken (zie 4.2), anderzijds door de monumenten in te passen in de nieuwbouw. Dit geldt in het bijzonder voor het gebouw Milla dat zo mogelijk als een belangrijk element in de nieuwbouw van de GGZ-kliniek zal worden opgenomen.

Door de concentratie van de GGZ-functies ter plekke van de entreezone worden een aantal gebouwen op Coudewater overbodig. Een belangrijk deel daarvan zal worden gesloopt (zie kaartje). De rest van de bebouwing zal, hetzij vanwege de monumentale waarde, hetzij om functionele, financiële of omwille van respect voor de (ontstaans-)geschiedenis van Coudewater ingepast worden.

In totaal wordt er ca. 35.000 m² bvo gesloopt.

Nieuwe bebouwing zal zich qua morfologie, maat en schaal voegen in het karakter van het landgoed, en het deelgebied waarbinnen het wordt ingepast:

- Op het historische landgoed zullen met name “grotere” gebouwen worden ingepast. met een bouwhoogte van maximaal 3 lagen, al dan niet met een kap.
- Voor de GGZ-functies in de entreezone dient nog een verdere uitwerking plaats te vinden waarbij niet alleen stedenbouwkundige eisen een rol spelen, maar ook de eisen die vanuit het de gezondheidszorg en de exploitatie van een zorginstelling gesteld worden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt (locatie, ontsluiting, ruimtelijke werking) is voor deze locatie een bouwhoogte van maximaal 4 lagen aanvaardbaar. GGZ kiest vooralsnog, vanwege de gewenste invulling met de nieuwe kliniek, voor een bouwhoogte van 2 a 3 lagen. Eventueel, ter vervanging van de bestaande kliniek aan de Peter de Gorterstraat, mag een accent tot 6 lagen worden ingepast.
- Voor de huidige locatie van het gebouw De Bijenkorf op het knooppunt van de entreezone en de boszone geldt dat er sprake mag zijn van een wat hogere bebouwing in meerdere volumes. De bouwhoogte wordt afgestemd op de boomgrens in de boszone (maximaal 20-25 meter).
- De toe te voegen bebouwing in de Weteringzone dient te corresponderen met de reeds aanwezige, kleinschalige villa's in dit gebied. De hoogte bedraagt maximaal 2-3 lagen met een kap
- Bebouwing in de boszone dient zich qua situering en massa te voegen in het karakter van de boszone en de open plekken die zich hierin bevinden. De gemeente vindt 4

bouwlagen aanvaardbaar. Ook hier denkt GGZ vooralsnog meer aan kleinschalige bebouwing met een hoogte van 1 tot 2 lagen met een kap. De nieuwe zorgwoningen voor de Stichting Huisjes vragen een bijzondere inpassing: samen met de boerderij en de woningen daarom heen vormen zij een samenhangend cluster van bebouwing. Qua locatie en ontsluiting vind de gemeente een bouwhoogte tot maximaal 4 lagen in de boszone aanvaardbaar.

- In het kampenlandschap wordt selectief en op een kleinschalige wijze woningbouw ingepast. De nieuwe bebouwing in het kampenlandschap presenteert zich hetzij als een cluster, vergelijkbaar met andere clusters boerderijen aan de Peter de Gorterstraat en omgeving, hetzij als een lineair element dat is opgenomen in een lineair landschapselement ter versterking van het kampenlandschap. De maximale bouwhoogte bedraagt 1 tot 2 lagen, al dan niet met een kap.

Er zal naar verwachting circa 40.000 m² bvo aan nieuwbouw worden toegevoegd. Omdat er ca 35.000 m² wordt gesloopt, betekent dit een toename van 5000 m² aan bebouwing. GGZ stemt in met het laten vervallen van bestaande bouwrechten voor psychiatrische functies op het landgoed in het nieuwe bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan bevat meer bouw mogelijkheden dan de ontwikkelingen die worden vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten. GGZ heeft, in het licht van de mogelijkheden in de ontwikkelingsvisie en de Nota van Uitgangspunten ingestemd met het laten vervallen van bestaande bouwrechten zoals deze gelden in het oude bestemmingsplan. De opbrengst van de bebouwing komt ten goede aan de landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteiten van het landgoed.

4.7 DUURZAAMHEID

De gemeente heeft op het gebied van duurzaamheid een aantal speerpunten geformuleerd:

- In verband met de doelstelling van de gemeente om het energieverbruik en de CO₂- uitstoot te verminderen zal GGZ in het Masterplan een energievisie opnemen, waarin verschillende scenario's worden beschreven. Deze energievisie dient overleg met de gemeente opgesteld te worden.
- De gemeente heeft als uitgangspunt dat uitsluitend (gecertificeerd) zacht- en hardhout uit duurzaam beheerde bossen mag worden toegepast.
- De Gemeente heeft als uitgangspunt dat uitsluitend materialen toegepast mogen worden die geen schadelijke emissie veroorzaken naar het regenwater (ter bescherming van grond- en oppervlaktewater)

Omtrent de wijze waarop aan deze doelstellingen van de gemeente toepassing wordt gegeven maken partijen nadere afspraken in de te sluiten Samenwerkingsovereenkomst.

4.8 BEHEER

GGZ Oost-Brabant ziet zichzelf als de “rentmeester” van het landgoed Coudewater. Zij is dan ook gericht op het duurzaam instandhouden van dit landgoed. Om dit in te kunnen vullen zijn kostendragers nodig, zowel voor de inrichting als het beheer. Nieuwe functies kunnen hier een belangrijke bijdrage aan leveren.

De inzet is om het landgoed openbaar toegankelijk te houden: dit draagt zowel bij aan de omgekeerde integratie als aan de recreatieve functie die het landgoed (en zijn wijde omgeving) heeft voor de bevolking.

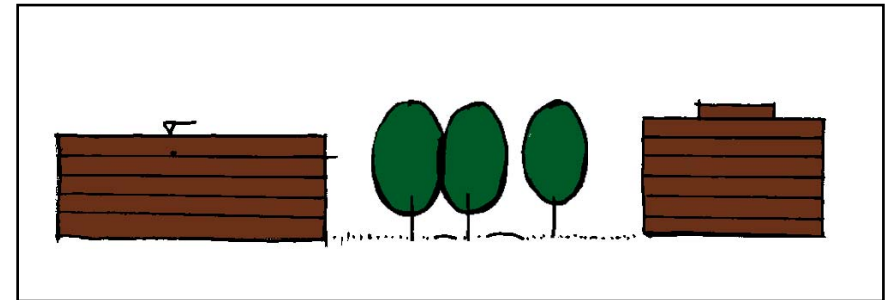
GGZ Oost-Brabant zoekt in samenspraak met de bestaande en nieuwe gebruikers naar een beheervorm die het mogelijk maken samen de verantwoordelijkheid voor het duurzaam instandhouden van de voorzieningen en het landschap te dragen. Alleen de Peter de Gorterstraat is en blijft in eigendom van de gemeente.

Een mogelijke optie is het overdragen van het beheer van bos, weteringzone of kampenlandschap aan bijvoorbeeld natuurorganisaties.

4.9 OVERIGE RANDVOORWAARDEN

In de Quick Scan Coudewater (september 2007) is inzicht gegeven in de beleidskaders die relevant zijn bij de herontwikkeling. Tevens is een korte inventarisatie gegeven van benodigde technische onderzoeken. In de Intentieovereenkomst wordt een uitputtend overzicht gegeven van alle beleidskaders en onderzoeken.

Vooraf de technische onderzoeken, waaronder geluid, luchtkwaliteit, bodem, wateraspecten, flora en fauna ed. kunnen bepalend zijn voor de uiteindelijke ontwikkelingsmogelijkheden op het landgoed. Sommige ontwikkelingen komen daardoor mogelijk onder druk, of kunnen uitsluitend met aanvullende maatregelen worden gerealiseerd. Een voorbeeld is de inpassing van de beoogde woon- en zorgfuncties in de geluidbelaste boszone en entreezone.

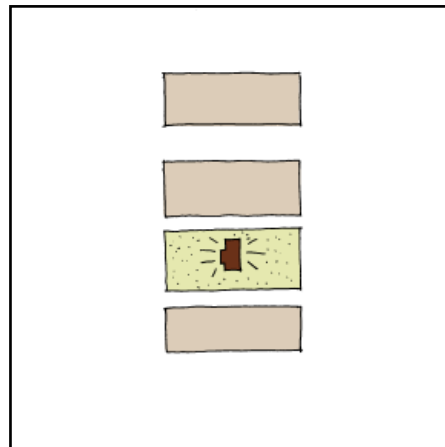


Profiel Peter de Gorterstraat

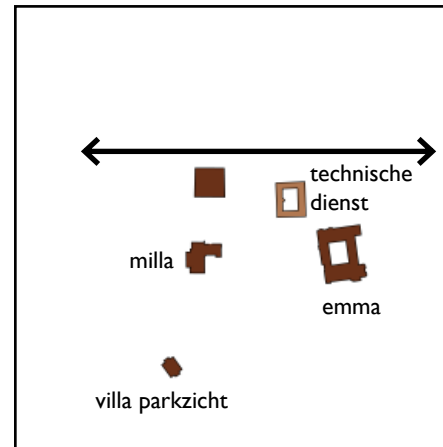
Relatie Bijenkorf met de huidige hoogbouw van de kliniek, waar de Peter de Gorterstraat tussendoor loopt. De gebouwen worden max 6 bouwlagen, niet hoger dan de boomkronen.



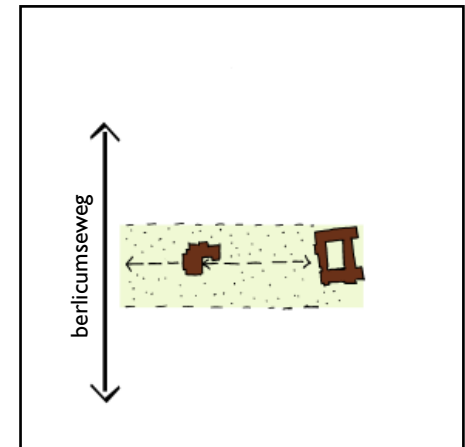
groen raamwerk entreezone



Voorkant Milla vrijwaren en groene ruimte geven



te behouden bebouwing



relatie versterken tussen Milla en Emma door middel van groene landgoedsfeer

Op basis van de algemene uitgangspunten zijn per deelgebied een aantal uitgangspunten voor bebouwing en inrichting geformuleerd. Deze zijn in de volgende paragrafen beschreven.

5.1 ENTREEZONE

- Het landgoed Coudewater en de nieuwe GGZ-functies worden sterker georiënteerd op de Berlicumseweg. Hier wordt door een nieuwe bebouwingsstructuur en door een riante groenzone waarin de ontsluitingsstructuur is opgenomen een markante entree vormgegeven;
- De nieuwe groenstructuur heeft een monumentaal karakter en vormt de aanzet tot een continu raamwerk dat het verdere landgoed insteekt;
- Het bestaande gebouw Milla wordt opgenomen in de nieuwbouw van de GGZ-functies en presenteert zich als een markant element (mogelijk als entree) aan de Berlicumseweg. Ook de bestaande kliniek aan de Peter de Gorterstraat wordt mogelijk gehandhaafd. De ca 175 zorgeenheden worden in de vorm van nieuwbouw gerealiseerd (2 à 3 lagen hoog).
- De noordzijde van de entreezone wordt gevormd door de kop van de boszone. Door het ontbreken van bomen op dit moment in dit gebied geen sprake van bos. Door het toevoegen van bos wordt de karakteristiek van de oostelijk gelegen boskamers doorgezet;
- Ter plekke van de voormalige Bijenkorf en het gebied ten westen daarvan worden, tussen de nieuwe groenstructuur, maximaal 10.000 m² bvo aan kleinschalige kantoren ingepast. Samen met het groen vormen ze een markant punt op de kop van de boszone. De bebouwing is maximaal 20-25 meter hoog en wordt ontsloten via de Peter de Gorterstraat. Qua functie is ook een (zorg)hotel denkbaar of andere functies die passen in de thematische benadering van Coudewater .
- Het parkeren vindt plaats in wat grotere parkeervoorzieningen aan weerszijden van de Peter de Gorterstraat, en mogelijk in gebouwde parkeervoorzieningen onder de nieuwbouw (zie 4.5).

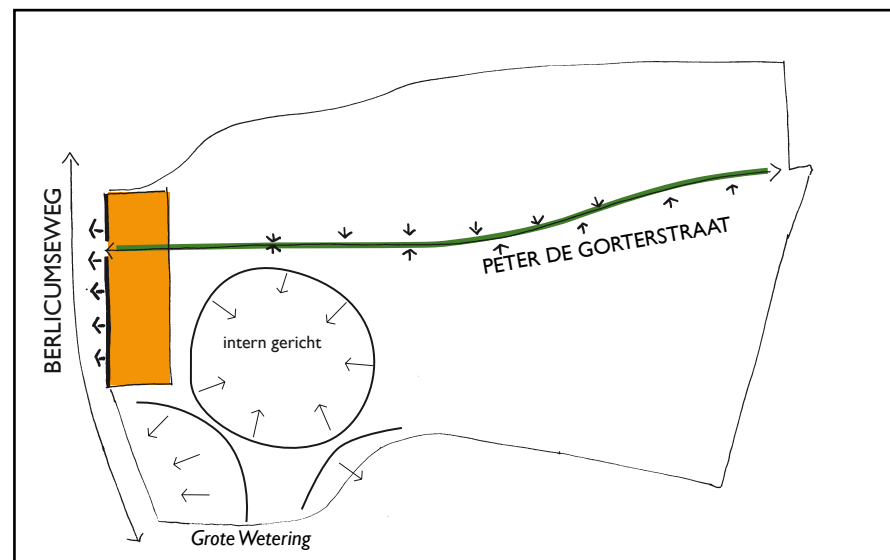
5.2 PETER DE GORTERSTRAAT

- Het bestaande laanstructuur van de Peter de Gorterstraat zal worden behouden en waar mogelijk versterkt om daarmee als een belangrijke ruimtelijke, groene en functionele drager van het landgoed te functioneren;

- Speciale aandacht zal worden besteed aan de overgangen naar de aanliggende deelgebieden om op die manier de verschillen in karakter kenbaar en beleefbaar te maken;
- De Peter de Gorterstraat wordt vormgegeven als een functionele en veilige ontsluitingsroute. De bestaande smalle fietspaden en fietsstroken zullen bij voorkeur worden vervangen door vrijliggende fiets- en wandelpaden. Door inrichtingsmaatregelen wordt de veiligheid gewaarborgd.

5.3 GROTE WETERING

- Het huidige karakter van de Grote Wetering wordt als te utilitair gezien. In overleg met het waterschap zal onderzocht worden of de overgang van de waterloop naar het kampenlandschap en het landgoed meer geleidelijk kan worden vormgegeven. Daarbij wordt een verweving nagestreefd van de waterafvoerfunctie, retentie en landschapsontwikkeling;
- Tevens wordt onderzocht of er een bijzondere overgang gerealiseerd kan worden ter plekke van het lager gelegen deel van het historische landgoed in de bocht in de Grote Wetering.

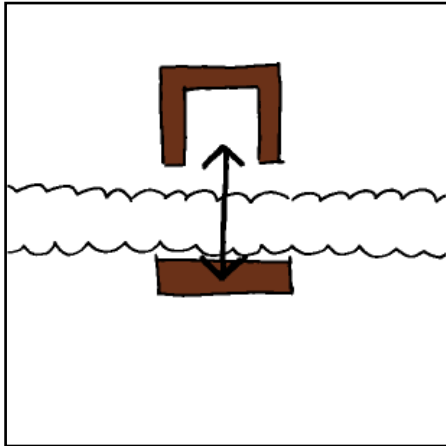


presentatie en oriëntatie

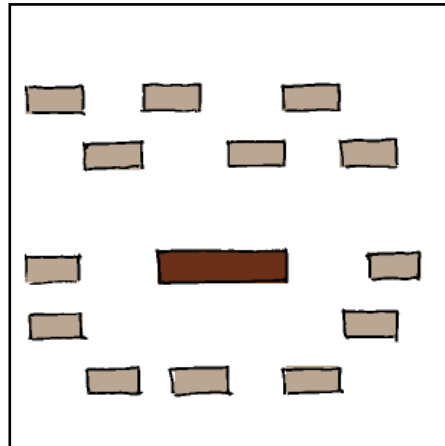


5.4 HET HISTORISCHE LANDGOED

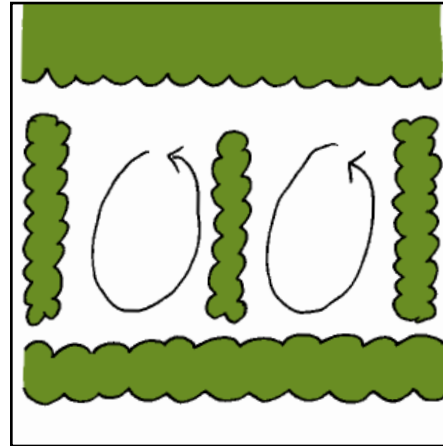
- Het behoud en de versterking van het historische landgoed met zijn karakteristieke Engelse landschapsstijl. Door enerzijds verwijderen en anderzijds toevoegen van nieuwe groenelementen worden monumentaliteit, afwisseling open-gesloten, oriëntatie en zichtlijnen versterkt; De bestaande wegen- en padenstructuur op het historische landgoed blijft gehandhaafd en is met name voor langzaam verkeer. Alleen bestemmingsverkeer (distributie) is toegestaan en is te gast. Bij bebouwing is, mits zorgvuldig ingepast, kleinschalig parkeren toegestaan;
- Bij de herontwikkeling van het historische landgoed wordt onderscheid gemaakt tussen het gebied rond monumentale hoofdgebouw, de entreezone en het overige deel van het historische landgoed. Rondom het oude hoofdgebouw prevaleert de bestaande bebouwing en het parkachtige karakter. Nieuwbouw wordt hier vrijwel niet toegevoegd, evenals verharding in de vorm van parkeervoorzieningen.
- In het oostelijk deel van het landgoed wordt een groot deel van de bestaande (paviljoenachtige) bebouwing gesloopt en vervangen door nieuwe bebouwing. Ook in het overige deel van het historisch landgoed wordt nieuwbouw toegevoegd. Het gaat daarbij om wat grotere woonfuncties en zorggerelateerde functies die qua maat en schaal passen bij het karakter van het landgoed (max. 3 lagen, al dan niet met een kap).
- Waardevolle gebouwen zullen een nieuwe functie krijgen. De hoofdfunctie van de bebouwing wordt wonen, zorg en zorggerelateerde functies. Er zijn bijzondere woonvormen mogelijk die inspelen op het karakter van het landgoed en de mogelijkheid tot het aanbieden van zorg. Bestaande, waardevolle gebouwen mogen tevens een economische functie krijgen (congresaccommodatie, horeca en eventueel hotel). Hierbij worden de in paragraaf 4.2 opgenomen uitgangspunten gehanteerd. De overgang van het landgoed naar het kampenlandschap wordt gevormd door een natuurlijk hoogteverschil. Deze grens zal worden benadrukt middels een brede groenzone, waarin kleinschalige woonbebouwing is opgenomen. Deze woonbebouwing relateert aan de woonbebouwing die verderop in het kampenlandschap zal worden gerealiseerd;
- In het zuidoostelijk deel van het landgoed, langs de Grote Wetering bevindt zich een aantal villas. Dit gebied kan worden benut voor de ontwikkeling van nieuwe bebouwingselementen in dezelfde stijl. Op de overgang van het landgoed naar de Weteringzone kan een verwevingszone worden vormgegeven. Qua functie wordt gedacht aan kleinschalige klinieken en praktijken of aan woningcomplexen (max 2-3 lagen met kap).



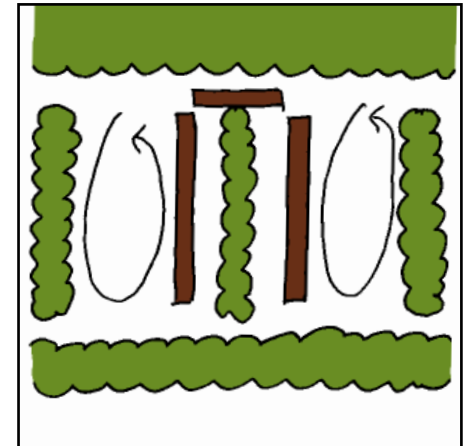
relatie met boerderij overkant Peter de Gorterstraat, oriëntatie op de Peter de Gorterstraat



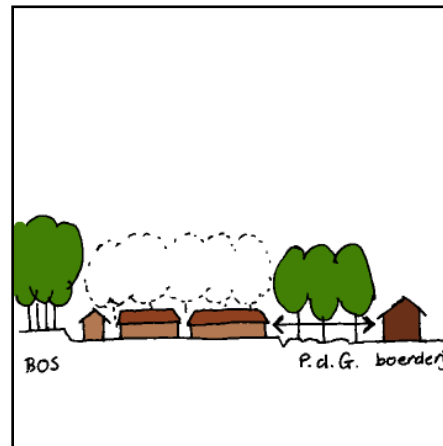
kleine nederzetting rond de boerderij



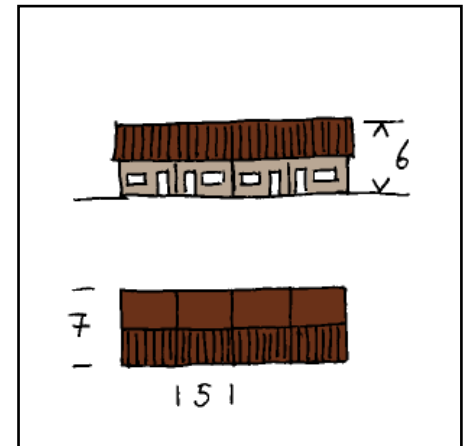
kamerranden behouden
randen en open ruimte beleefbaar houden



bebouwing rondom één houtwal
maakt van 2 kamers 1 kamer die optimaal
beleefbaar is + bebouwingscluster krijgt
groene binnenruimte



nederzetting in boskamer tussen
bosrand en Peter de Gorterstraat

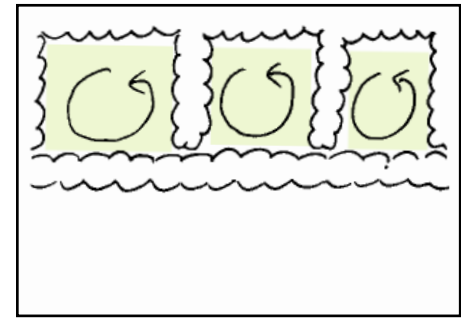


kleine bouweenheid (35 m²)
één laag met kap (max. 6 m hoog)

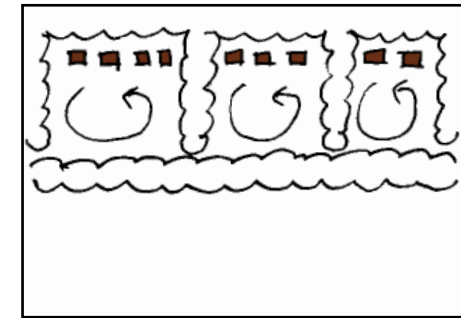
5.5 BOSZONE

- Het huidige bos zal behouden en versterkt worden. Hiervoor zullen onder andere beheersmaatregelen worden getroffen die de ecologische, landschappelijke maar ook recreatieve waarde zal vergroten, oa door het inpassen van openbaar toegankelijke wandelpaden.
- De door het bos en houtwallen omgeven open plekken zullen als "groene kamers" worden gerespecteerd. De toe te voegen bebouwing (1 tot 2 lagen met kap) zal zo gesitueerd worden dat de kamers beleefbaar blijven vanaf de Peter de Gorterstraat. De bestaande bosrand met zijn hoogteverschillen vormt een natuurlijk begrenzing;
- De grondgebonden woningen zullen zorgvuldig worden ingepast tussen de open weide aan de voorzijde en de bosrand aan de achterzijde. Ze zullen een relatief klein perceel krijgen: de boskamers vormen de "tuin".
- En bijzondere plaats heeft de boskamer tegenover de Boerderij. Vanwege de wens om rondom De Boerderij een cluster woningen ten behoeve van de Stichting Huisjes te realiseren wordt hier gekozen voor een vorm die refereert aan een kleine nederzetting aan weerszijden van de Peter de Gorterstraat . De kleinschalige bebouwing wordt ingepast tussen de bestaande groenelementen en de bosrand;
- De ontsluiting van de nieuwbouw is zo informeel mogelijk en wordt gekoppeld aan bestaande of nieuwe houtwallen. Parkeren vindt op het eigen erf plaats.
- De locatie van de woningen is bewust gekozen. Daarbij is gezocht naar een evenwichtige overgang van het bos naar de boskamers. Er is gekozen voor specifieke bebouwing, passend binnen de landschappelijke eenheid waar de bebouwing geplaatst wordt.
- In de nota van uitgangspunten is studie gedaan naar korrelgroottes, positionering en typologie van de bebouwing. In het masterplan zal meer inhoud gegeven worden aan deze 'boswoningen'. Er zal voor worden zorg gedragen dat deze woningen wat betreft hun uitwerking en vormgeving inspelen op het karakter van het bos. Hierbij wordt gelet op de verkaveling van de woningen, de architectuur, de ontsluiting en de overgang tussen priveterrein en het bos. Hierbij zal tevens afstemming plaatsvinden tussen doelgroep en omgeving.

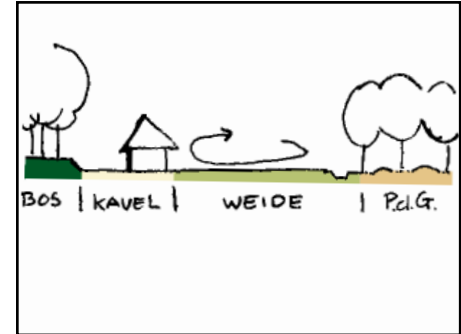
SCHETSVERKAVELING BOSWONEN



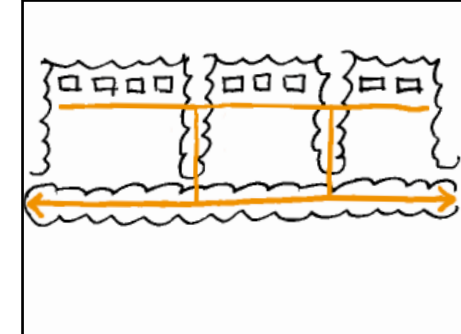
open karakter kamers behouden



grondgebonden woningen achterin de kamer om zo de kamer beleefbaar te houden



bosrand vormt natuurlijke erfgrans kavels



ontsluiting woningen per kamer op de Peter de Gorterstraat



mogelijke uitwerking golfbaan en wonen in kampenlandschap

5.6 KAMPENLANDSCHAP

- Het huidige agrarische gebruik van het kampenlandschap doet deels afbreuk aan de gewenste landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteiten van het gebied. De ambitie is te komen tot een versterking van het kampenlandschap waarin natuurontwikkeling en het benutten van de bijzondere geohydrologische situatie uitgangspunt zijn;
 - Ruimtelijk wordt ingezet op het versterken van het kleinschalige kampenlandschap, onder andere door het toevoegen van nieuwe groenelementen zoals houtwallen en singels. Het groene raamwerk vormt het kader voor de “rode” ontwikkelingen;
 - Via de nieuwe houtwallen en singels zal het gebied toegankelijk worden gemaakt, voor fietsers en wandelaars;
 - In de hoger liggende delen van het kampenlandschap wordt kleinschalige woningbouw ingepast. Hetzij in de vorm van boerenerven, hetzij in de vorm van lineaire elementen gekoppeld aan groen. Het gaat hierbij om ca. 30 grondgebonden woningen met een hoogte van 1-2 lagen met of zonder kap. Van deze woningen zijn ca. 12 op de grens van het Kampenlandschap en het Landgoed gesitueerd. De woningen zullen worden ontsloten vanaf de Peter de Gorterstraat; In het kampenlandschap zal mogelijk een nieuwe golfbaan worden ingepast. In eerste instantie gaat het daarbij om een kleine tijdelijke voorziening ter plekke van het voormalige honkbalterrein van the Gryphons. Voor de definitieve situatie wordt een volwaardige 9-holes golfbaan nagestreefd, die eventueel kan uitgroeien tot een 18-holes golfbaan. Uitgangspunten bij de inpassing van de golfbaan zijn de landschappelijke karakteristiek en de ecologische en geohydrologische potenties van het gebied. Daarbij is het de uitdaging de golfbaan zo te ontwerpen dat juist deze elementen de golfbaan “dragen”. Dit biedt kansen om tot een duurzame inrichting en beheer van dit landschap te komen. De 9-holes golfbaan kan voor een belangrijk deel op de eigendommen van GGZ Oost-Brabant worden ingepast. Ook aangrenzende gronden zijn echter nodig om de golfbaan op een zorgvuldige wijze te kunnen inpassen;
 - Indien het alsnog niet mogelijk blijkt een golfbaan in te passen wordt in overleg tussen GGZ en gemeente gezocht naar vervangende kostendragers t.b.v. de gewenste natuurontwikkeling;
 - In overleg met het Waterschap zal het gebruik van het kampenlandschap als retentiegebied worden onderzocht. Dit betekent mogelijk dat het gebied tijdens pieksituaties gedeeltelijk onder water kan komen te staan. Dit heeft impact op het gebruik van de golfbaan of andere functies.
- De bebouwing zal een passende plaats krijgen in het landschap. Wat betreft de bouwvormen, de verkaveling en uitstraling van de woningen kan gesproken worden van bijzondere een woningtypologie. Een woningtypologie die bijdraagt aan de kwaliteit van het landschap. De woningen moeten qua karakter passen binnen het gebied.
 - Door het toevoegen van elzensingels en eikenhoutwallen zal de landschappelijke hoofdstructuur worden versterkt; in deze elementen zal ebouwing als integraal onderdeel worden meegenomen, zowel in verkaveling, architectuur als begrenzing openbaar-prive passend bij het landschappelijke karakter.
 - De toe te voegen bebouwing dient mede als financiële drager voor de herontwikkeling en beheer van het landgoed.
 - De exacte locatie van de te realiseren bebouwing ligt nog niet definitief vast. Bij de locatiebepaling zal een belangenafweging worden gemaakt waarbij de huidige bebouwing uiteraard ook meegewogen zal worden. Hierbij moet echter ook rekening gehouden worden met de bouwmogelijkheden van het gebied, zoals de hoogtes. In de quickscan is geïnventariseerd welke beleidskaders relevant zijn bij de herontwikkeling van het landgoed. Hierin zijn onder andere genoemd de Nota Ruimte van het ministerie van VROM, het streekplan van de provincie, het Uitwerkingsplan Waalboss en de Ruimtelijke Structuurvisie van de gemeente 's- Hertogenbosch. Daarnaast is een korte inventarisatie gemaakt van verschillende technische onderzoeken (waaronder lucht, geluid, bodem, water, flora en fauna en archeologie). Het doel van de quickscan was het onderzoeken van de (technische) haalbaarheid van de herontwikkeling. Bij de totstandkoming van het masterplan zal nader onderzoek gedaan worden.
 - Door de mogelijke bouw van woningen aan de oostelijke rand van het historisch landgoed schuift de oostelijke grens van het landgoed op richting oosten. Deze verschuiving betreft slechts een beperkte verschuiving en is bedoeld om een duidelijke overgang tussen het historisch landgoed en het open, lineaire kampenlandschap te creëren. De woningen worden als nieuwe lineaire elementen in het landschap geïntegreerd. Door de begrenzing worden landschappelijke verschillen benadrukt, openheid behouden en de samenhang tussen de verschillende landschappelijke onderdelen versterkt.
 - Bij de totstandkoming van het masterplan zal de inpassing van de bebouwing in het kampenlandschap nader bekeken worden. Mogelijke alternatieven zullen onderzocht worden. Hierbij zal een belangenafweging plaats vinden tussen aan de ene zijde landschappelijke, ecologische recreatieve en ruimtelijke doelstellingen van de ontwikkelingen. Aan de andere zijde de belangen van de bewoners van de bestaande bebouwing. Uitgangspunt hierbij is een vergroting van de totale beleving van het kampenlandschap. De exacte locatie van de te realiseren bebouwing ligt dan ook nog niet vast.



lage natte delen



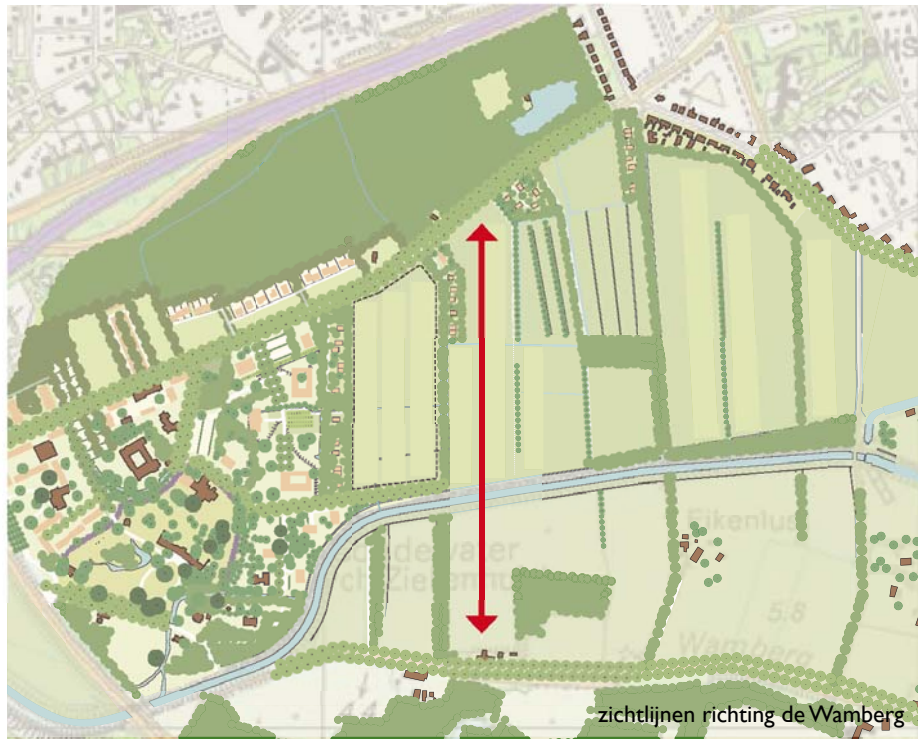
overgang naar Maliskamp



coulissen



bestaande boerderij



zichtlijnen richting de Wamberg



overgang naar Peter de Gorterstraat



bestaande lanen



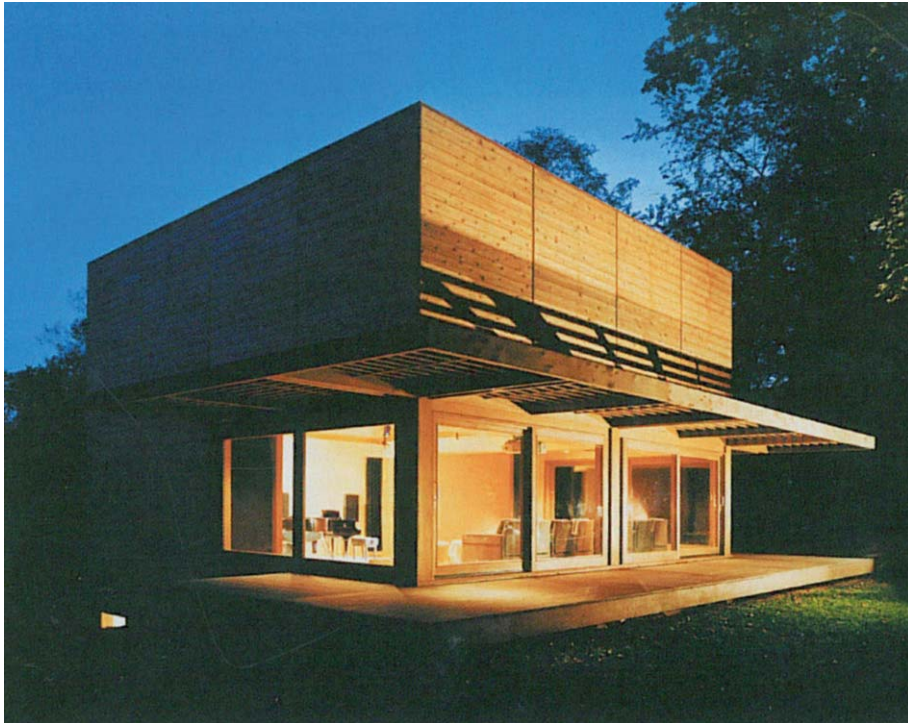
vergezichten richting de Wamberg



de woningen worden opgenomen in het groen van de houtwal



de woningen staan op de hogere drogere delen



de woningen hebben een architectonische buitenruimte



de woningen hebben een architectonische buitenruimte

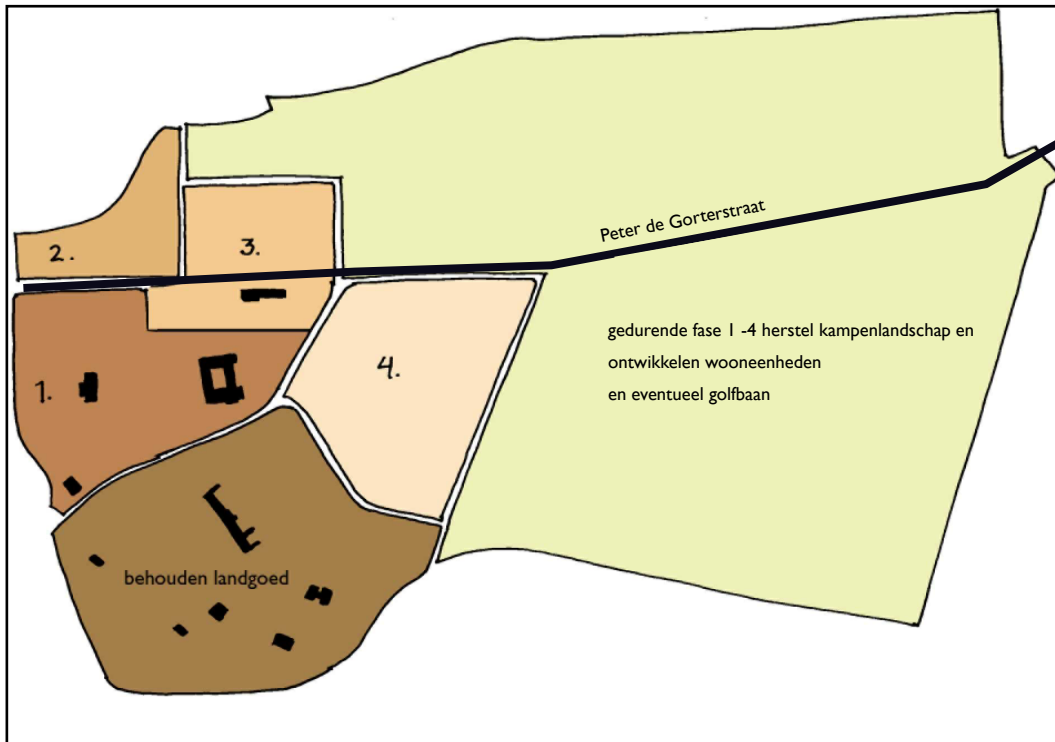
NOTA VAN UITGANGSPUNTEN COUDEWATER



5.7 SCHETSVERKAVELING

Door GGZ Oost-Brabant is een ontwikkelingsvisie opgesteld voor landgoed Coudewater. Deze Nota van Uitgangspunten is een geabstraheerde versie hiervan met voldoende flexibiliteit om verschillende ontwikkelingen mogelijk te maken. De Nota van Uitgangspunten dient als toetsingskader voor de verdere planvorming.

Op de naastgelegen pagina is een “schetsverkaveling” opgenomen voor het Landgoed. Deze laat een mogelijke inrichting zien die past binnen de Nota van Uitgangspunten en ook voor de GGZ Oost-Brabant haalbaar is.



FASERING

fase 1: GGZ terrein

fase 2: kantoren

fase 3: Stichting Huisjes

fase 4: 'Nieuwe Landgoed'

fase 1-4: herstel kampenlandschap en ontwikkelen woningen boskamers, boerenerven en eventueel golfbaan

De herontwikkeling van het landgoed Coudewater is een private ontwikkeling die wordt ontwikkeld en gerealiseerd door GGZ Oost-Brabant en eventueel door haar te selecteren marktpartijen. Uitgangspunt vormen een duurzame inrichting, exploitatie en beheer van zowel de zorgfuncties als het landgoed Coudewater. Dit betekent dat gestreefd wordt naar een evenwicht tussen de noodzakelijke investeringen in zorg, nieuwbouw/sloop en landschapsinrichting enerzijds en de benodigde financiële dragers anderzijds. Financiële dragers zijn de nieuwbouw, de verruimde functionele mogelijkheden en de mogelijke golfbaan.

De gemeente 's-Hertogenbosch vervult een faciliterende rol in dit project. In de te sluiten overeenkomsten worden o.a. afspraken gemaakt over de planologisch-juridische medewerking van de gemeente en de mate waarin en de wijze waarop de gemeentelijke kosten worden gedekt.

De prioriteit voor GGZ Coudewater ligt nu op het ontwikkelen en realiseren van de nieuwbouw van de kliniek (start bouw 2010), de realisatie van de woningen voor de Stichting Huisjes rondom de Boerderij en de sloop en vervangende nieuwbouw van De Bijenkorf. Gemeente en GGZ Oost-Brabant zullen bezien hoe de planologisch-juridische verankering van de gewenste ontwikkeling zodanig kan worden vormgegeven dat enerzijds de integrale kwaliteit kan worden gewaarborgd, maar anderzijds ook de gewenste voortgang in de eerste initiatieven kan worden bereikt.

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN
 LANDGOED COUDEWATER
 'S-HERTOGENBOSCH
 proj.nr. 910
 datum 17 juni 2008

GGZ Oost-Brabant
 i.s.m. gemeente 's-Hertogenbosch



DHV
 Anton Bos
 Bart Louw

BURO LUBBERS

landschapsarchitectuur & stedelijk ontwerp

BURO LUBBERS
 Peter Lubbers
 Thomas Jansen
 Annemiek Lasterie

