

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling Structuurvisie Landgoed Coudewater

Agendanr. :
Reg.nr. : 6222380
B&W verg. : 21 september 2016
Commissie : ROB
Cie_verg. : 27 september 2016
Raadsverg. : 11 oktober 2016

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid ex artikel 2.1 Wet ruimtelijke ordening om ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast te stellen, waarin de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid zijn vastgelegd, bieden wij ter vaststelling Structuurvisie Landgoed Coudewater aan.

2) Samenvatting

Door ingrijpende veranderingen in de zorg en de financiering ervan heeft GGZ Oost-Brabant ervoor gekozen om haar zorg te verplaatsen naar andere locaties in de regio en wil ze nu met het oog daarop een toekomstperspectief voor haar landgoed schetsen. Daarnaast werd eind 2015 duidelijk dat op het landgoed een asielzoekerscentrum zou komen, voor maximaal 800 asielzoekers en voor een periode van maximaal 15 jaar. 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.

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 Ontwerpstructuurvisie Landgoed Coudewater lag ter inzage van 6 juni tot en met 18 juli 2016. Er zijn acht inspraakreacties ingediend. Deze inspraakreacties zijn samengevat en behandeld in het 'Eindverslag inspraak Ontwerpstructuurvisie Landgoed Coudewater'. Tegelijk met de vaststelling van dat eindverslag door ons college stellen wij uw raad in dit voorstel voor om Structuurvisie Landgoed Coudewater vast te stellen.

3) Voorstel

Besluiten Structuurvisie Landgoed Coudewater vast te stellen, inhoudende de volgende hoofduitgangspunten:

1. de groen- en waterstructuur (de groene contramal) wordt behouden en versterkt;
2. buiten de groene contramal is in ontwikkelvelden ruimte voor herontwikkeling voor in totaal 170 tot 205 wooneenheden en 20.000 tot 21.900 m² bruto vloeroppervlak 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;

3. met de uitwerking van de structuurvisie in bestemmingsplannen zullen de bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan vervallen;
4. er worden vanwege hun specifieke landschappelijke kenmerken drie deelgebieden onderscheiden: kampenlandschap, boszone en landgoed;
5. op het landgoed blijven de beschermde (rijks- en gemeentelijke) monumenten en de monumentale bomen behouden;
6. het landgoed wordt ontsloten door drie inprikkers die voor een verkeersluw verblijfsgebied op het landgoed niet met elkaar worden verbonden;
7. in de boszone wordt de ecologische hoofdstructuur behouden en versterkt en is het aantal ontwikkelvelden beperkt tot twee;
8. ook in het kampenlandschap is het aantal ontwikkelvelden beperkt tot twee en wordt een 9 holes-golfbaan ingepast;
9. het leefgebied van de das dat deels vervalt door de ontwikkeling van woningen en de aanleg van de golfbaan wordt gecompenseerd;
10. de woningen worden voor brede doelgroepen ontwikkeld: appartementen en woningen in diverse typologieën, hoofdzakelijk in het middeldure en duurdere koop- en/of huursegment, al dan niet gecombineerd met zorg. 25% van het woonprogramma is bestemd voor de sociale sector;
11. de parkeervoorzieningen worden qua situering en inpassing afgestemd op de kenmerken van het deelgebied en het ontwikkelveld.

Steller : Erps

Tel. : 6155728

E-mail : l.erps@s-hertogenbosch.nl

4) Besluitgeschiedenis / aanleiding

Op 16 februari 2009 stelde de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch de Nota van uitgangspunten Landgoed Coudewater vast (**reg.nr. 09.0010**). Deze nota vormde een opmaat voor een nog door de gemeenteraad vast te stellen Masterplan voor de herontwikkeling van het landgoed. De nota is nu een van de basisdocumenten waarop GGZ Oost-Brabant en gemeente 's-Hertogenbosch voortborduren. Aansluitend op de vaststelling van de Nota van uitgangspunten Landgoed Coudewater gingen GGZ Oost-Brabant en de gemeente 's-Hertogenbosch verder in overleg om te komen tot een Masterplan.

In dezelfde periode 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 door de gemeenteraad vastgesteld (**reg.nr. 12.0662**), over het Masterplan werd verder overlegd. Nadat in 2009 op het landgoed de vanuit Maliskamp verplaatste golfbaan tijdelijk werd aangelegd, is die 9 holes-golfbaan met B-status in bestemmingsplan Coudewater positief bestemd.

Door ingrijpende veranderingen in de zorg en de financiering ervan heeft GGZ Oost-Brabant ervoor gekozen om haar zorg te verplaatsen naar andere locaties in de regio 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 asielzoekerscentrum zou komen, voor maximaal 800 asielzoekers en voor een periode van maximaal 15 jaar. Op 21 oktober 2015 besloot uw college de locatie Landgoed Coudewater aan te wijzen als geschikte locatie voor het vestigen van een azc (**reg.nr. 5262212**).

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. GGZ Oost-Brabant en gemeente 's-Hertogenbosch hebben in het voorjaar van 2016 een ontwerpstructuurvisie voorbereid. Op 25 mei 2016 stemde ons college in met Ontwerpstructuurvisie Landgoed Coudewater en besloten wij deze op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening zes weken ter inzage leggen (**reg.nr. 5836865**). Uw raad werd hierover geïnformeerd in een raadsinformatiebrief met betrekking tot de stand van zaken in het project Coudewater (**reg.nr. 5854124**).

De Ontwerpstructuurvisie Landgoed Coudewater lag ter inzage van 6 juni tot en met 18 juli 2016. Er zijn acht inspraakreacties ingediend. Deze inspraakreacties zijn samengevat en behandeld in het 'Eindverslag inspraak Ontwerpstructuurvisie Landgoed Coudewater'. Tegelijk met de vaststelling van dat eindverslag door ons college stellen wij uw raad in dit voorstel voor om Structuurvisie Landgoed Coudewater vast te stellen.

5) Inhoud

Opgave GGZ Oost-Brabant en gemeente 's-Hertogenbosch

De ontwikkelingen in de zorg leiden tot een grotere dynamiek in de behoefte aan zorgvastgoed. 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.

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 bestemmingsplan Coudewater is Landgoed Coudewater grotendeels bestemd voor 'Maatschappelijk. Een groot deel van het plangebied mag tot 45% of soms tot 50 of 60% worden bebouwd, tot een hoogte van 15 meter.

Maatschappelijke ontwikkelingen in de afgelopen decennia en vooral recente ontwikkelingen in de zorg hebben die 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 zullen de bestaande ruime bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan vervallen.

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 uit 2009 is nu een van de basisdocumenten waarop GGZ Oost-Brabant en gemeente 's-Hertogenbosch voortborduren. Wel noodzakelijke veranderingen in de zorg, in de markt en in beleid tot een herijking van die uitgangspunten:

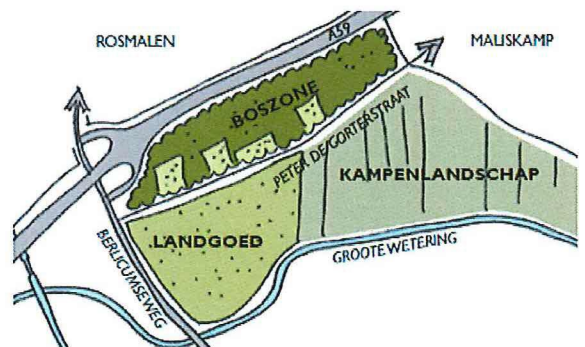
- het programma voor wat betreft nieuwbouw van zorgfuncties, woningen en functies is niet meer actueel. Nu GGZ Oost-Brabant heeft besloten om op korte termijn haar zorg te verplaatsen naar andere locaties in de regio, kiest ze niet meer voor een stevig zorgprogramma. Groen en water vormen op het landgoed 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. Zorg, al dan niet in combinatie met wonen, blijft wel 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 (zie hierna). 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. Deze bebouwingsmogelijkheden vervallen.



Schetsverkaveling Nota van uitgangspunten Landgoed Coudewater 2009

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 Landgoed Coudewater. Er wordt onderscheiden in drie deelgebieden: landgoed, boszone en kampenlandschap.



Groen en water zijn de belangrijkste dragers van de hoofdstructuur. Daartussen liggen de ontwikkelvelden. In deze ontwikkelvelden vindt het nieuwe programma zijn plek. De grenzen van de ontwikkelvelden 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.



plangebied met ontwikkelvelden en inpassing golfbaan

Landgoed

Het historisch landgoed biedt de meeste bebouwingsmogelijkheden, 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 (niet-monumentale) 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.

Boszone

De bestaande groene en ecologische hoofdstructuur in de boszone aan de noordkant van de Peter de Gorterstraat wordt gehandhaafd. 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 de dassenburchten en het leefgebied eromheen blijven zo ongemoeid. De inpassing van de golfbaan in het kampenlandschap (zie hierna) 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.

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 (boeren)erf als ontwikkelveld past veel beter bij de karakteristiek van het kampenlandschap zoals elders in de Hooge Heide. Ook gebouwen voor de golfbaan zoals een clubhuis, de machineopslag en een afslagoverkapping zullen aansluiten op deze erven.

Programma

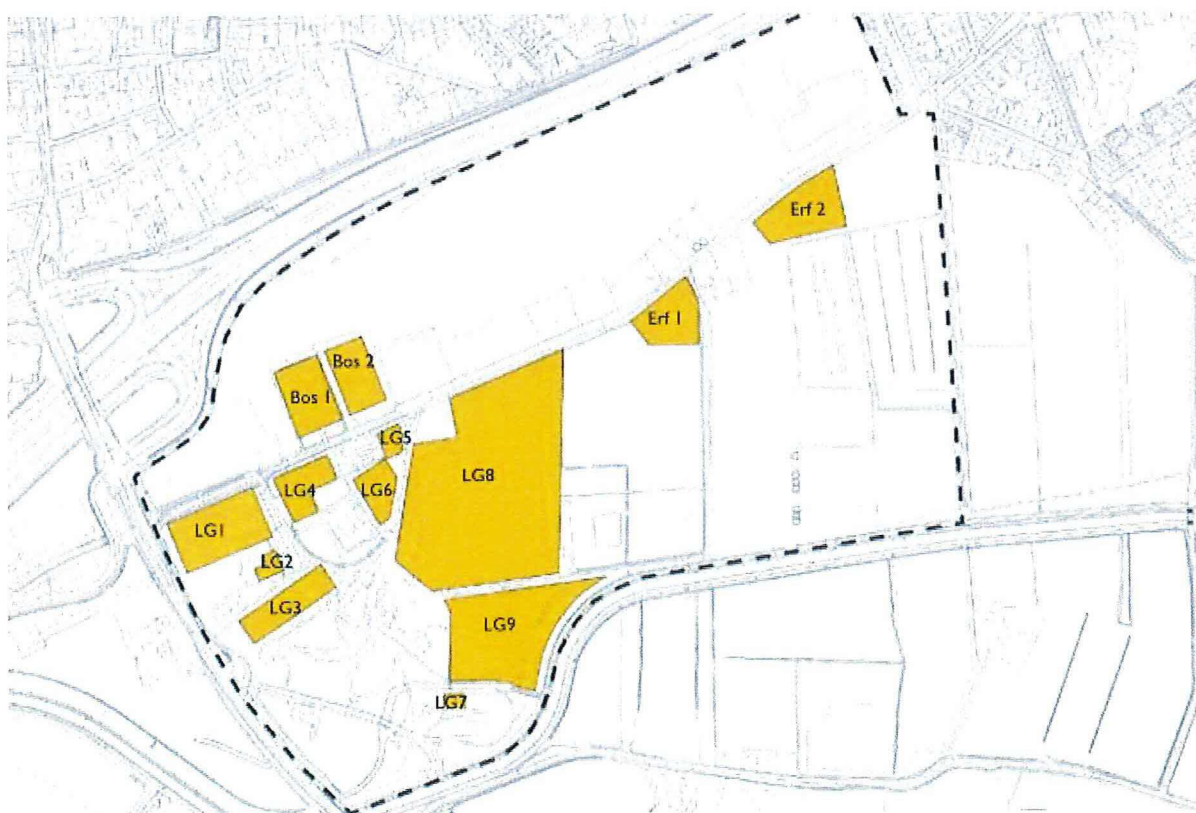
De regio Noordoost-Brabant en de gemeente 's-Hertogenbosch staan voor een forse woningbouwopgave. De woningen op Landgoed Coudewater voorzien dan ook in een actuele lokale en regionale behoefte. Het programma uit de nota van uitgangspunten is geabstraheerd naar een bebouwingsprogramma dat bestaat uit 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.

Naar aanleiding van de inspraakreacties is een van de twee kleine ontwikkelvelden vervallen die in de ontwerpstructuurvisie ten zuiden van het huidige grote ontwikkelveld LG 9 (ontwikkelveld LG 10 in de ontwerpstructuurvisie) waren voorzien: de voorgeschreven breedte van de ecologische verbindingszone belemmert de bebouwing van dit deel van het landgoed. Ook in LG 9 zal met de ligging van de ecologische verbindingszone rekening worden gehouden. In tegenstelling tot het vervallen ontwikkelveld is hier het voorziene programma wel inpasbaar met inachtneming van behoud, herstel en ontwikkeling van de ecologische waarden.

In totaal gaat het in alle ontwikkelvelden samen om 170 tot 205 wooneenheden en 20.200 tot 21.900 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. In *bijlage 2* bij de structuurvisie is het programma uitgesplitst naar de ontwikkelvelden. Daarbij zijn ook de uitgangspunten voor de bebouwingsstructuur bepaald. In sommige ontwikkelvelden is een minimaal percentage groen- en waterstructuur en een maximaal percentage uitgeefbaar terrein bepaald. Bij andere ontwikkelvelden worden ook uitgangspunten voor het parkeren gegeven.

De karakteristieke panden 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. De structuurvisie geeft wel aan welke bebouwing in de afgelopen jaren al is gesloopt en welke bebouwing voor de realisatie van het programma moet plaatsmaken. Bij handhaving van de (karakteristieke) panden zal er een evenredige aftrek van het nieuwbouwprogramma zijn. Met de uitwerking van deze structuurvisie c.q. de ontwikkelvelden en het bijbehorende bebouwingsprogramma zullen de bestaande ruime bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan Coudewater vervallen.

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 (prijspeil 2016). In de uitwerking van de 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 de structuurvisie, naar de dan geldende wet- en regelgeving en beleidsuitgangspunten.



ontwikkelvelden

Golfbaan

De inpassing van een golfbaan is in deze structuurvisie een bijzondere opgave. Sinds enige jaren is op de voormalige softbalvelden, in het kampenlandschap, 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 ervan.

Deze structuurvisie geeft invulling aan die afspraken. 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: de natuur- en landschapsontwikkeling van het kampenlandschap gaat samen met de inpassing van een golfbaan. Belangrijk daarbij is het leefgebied van de das. Ontwikkelingen in het plangebied zorgen voor aantasting van dat leefgebied. 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. Voor een golfbaan met B-status die goed landschappelijk kan worden ingepast, zijn aan de oostkant van het kampenlandschap particuliere gronden nodig. Deze gronden zijn ook onderdeel van het plangebied.



inpassing golfbaan in kampenlandschap

Asielzoekerscentrum

Eind 2015 werd duidelijk dat op het landgoed een (tijdelijk) asielzoekerscentrum zou komen. 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 en de ruimtelijke motivering van het asielzoekerscentrum doorlopen een afzonderlijk inspraak- en besluitvormingstraject. Het concept-realiseringsplan en de ruimtelijke motivering lagen tegelijk met de Ontwerpstructuurvisie Landgoed Coudewater ter inzage van 6 juni tot en met 18 juli 2016 (zie onder 'Inspraak / burgerparagraaf').

Recent, op 12 juli 2016 en daarmee in de laatste week van de terinzagelegging, ontving de gemeente via de regionale regietafel het bericht van het COA dat er (landelijk) een herprioritering van azc-locaties plaatsvindt. Hierover kan niet eerder dan medio september uitsluitsel worden gegeven. De locatie Landgoed Coudewater maakt ook deel uit van deze herprioritering. Daarmee was op het moment van ons besluit over onderhavig voorstel nog onzeker of het COA nog een azc op Landgoed Coudewater beoogt.

Desondanks was het gewenst om de inspraak formeel af te ronden en de insprekers een reactie te geven. Daarmee leggen we ook de benodigde basis voor een voortvarend vervolgtraject als het azc op Landgoed Coudewater prioriteit krijgt en dus wordt gerealiseerd. Parallel aan onderhavig voorstel besloten wij dan ook over het 'Eindverslag inspraak Concept-realiseringsplan en ruimtelijke motivering azc Landgoed Coudewater' en over het realiseringsplan en de ruimtelijke motivering (**reg.nr. 6232272**).

Inspraak / burgerparagraaf

Artikel 2.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat bij een structuurvisie wordt aangegeven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding daarvan zijn betrokken. In dat kader heeft eerst, in het voorjaar van 2016, over een conceptversie van Ontwerpstructuurvisie Landgoed Coudewater informeel overleg plaatsgevonden met de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas.

Vervolgens lag Ontwerpstructuurvisie Landgoed Coudewater, in het kader van zowel artikel 2.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening als de gemeentelijke Inspraakverordening, vanaf 6 juni 2016 voor een periode van zes weken voor iedereen ter inzage. In deze periode kon iedereen schriftelijk of mondeling een inspraakreactie bij het college van burgemeester en wethouders naar voren brengen. De Ontwerpstructuurvisie Landgoed Coudewater is daarbij ook toegezonden aan de provincie Noord-Brabant, het waterschap Aa en Maas en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Tegelijk met de ontwerpstructuurvisie lagen het concept-realiseringsplan en de ruimtelijke motivering van het asielzoekerscentrum op Landgoed Coudewater ter inzage. Op 20 en 21 juni 2016 vond over de ontwerpstructuurvisie, het concept-realiseringsplan en de ruimtelijke motivering een inloopsessie plaats in Danscentrum Rosmalen (het gebouw De Uythof) op Landgoed Coudewater. Medewerkers van het COA, de gemeente 's-Hertogenbosch en GGZ Oost-Brabant beantwoordden er vragen van belangstellenden. Op 20 juni kwamen circa 10 mensen naar de inloopsessie, op 21 juni 30 à 40 mensen.

Er zijn over de ontwerpstructuurvisie acht inspraakreacties ingediend. In het bijgevoegde 'Eindverslag inspraak Ontwerpstructuurvisie Landgoed Coudewater' is een samenvatting van de inspraakreacties opgenomen en ook de behandeling ervan. Naar dat verslag wordt kortheids-halve verwezen. Hieronder wordt kort ingegaan op de hoofdpunten van de inspraakreacties en behandeling ervan.

De ontwerpstructuurvisie is naar aanleiding van de inspraakreacties maar ook ambtshalve aangepast. Uit de onderstaande hoofdpunten van de inspraakreacties volgen ook de belangrijkste aanpassingen.

- Provincie Noord-Brabant verlangt voor de erkenning en de bescherming van de landschapskwaliteiten een visie op het hele gebied integratie stad-land (het gebied Hooge Heide) waarbij ze onder meer vraagt of de landschapsinvesteringen ook in het rest van het gebied van Hooge Heide Zuid plaatsvinden. Het is de provincie dan ook niet volledig duidelijk hoe de landschapsinvestering plaatsvindt. Ook de compensatie van het leefgebied van de das is de provincie niet geheel duidelijk. Ten slotte verzoekt ze ook om meer inzicht in het historisch-stedenbouwkundig verhaal dat ten grondslag ligt aan de nieuwe stedenbouwkundige structuur. Naar aanleiding van deze inspraakreactie is aan de Structuurvisie Landgoed Coudewater een uitgebreide beschrijving van de (concept)visie op Hooge Heide Zuid toegevoegd. Ook wordt nader ingegaan op de landschapsinvesteringsregeling die voortvloeit uit de Verordening Ruimte. Naar aanleiding van de inspraakreactie van de provincie over de das en de bescherming ervan, is de structuurvisie uitgebreid met een meer precieze beschrijving van de compensatiemaatregelen voor het leefgebied van de das zoals die nu zijn voorzien. Er is een paragraaf toegevoegd die in het bijzonder op deze maatregelen ingaat. Ook is op verzoek van de provincie de structuurvisie uitgebreid met een schets van de voorgestane historisch-stedenbouwkundige beleving.
- Hoewel het waterschap Aa en Maas aanneemt dat de ontwerpstructuurvisie de breedte van de ecologische verbindingszone in acht neemt, blijkt voor die zone ten onrechte een afstand van 25 meter te zijn aangehouden: in stedelijk gebied is de zone 50 meter breed. In de structuurvisie is LG 8 vanwege die breedte dan ook vervallen. Ook ten aanzien van ontwikkelveld LG 10 zal rekening worden gehouden met de 50 meter brede ecologische verbindingszone en behoud, herstel en ontwikkeling van de ecologische waarden daarbinnen.
- Boom & Bosch en Het Groene Hart maakten juist bezwaar tegen ontwikkelveld LG 7 en LG 8. Met het vervallen van LG 8 is ook aan de inspraakreactie van deze insprekers tegemoet gekomen. Boom & Bosch en Het Groene Hart pleiten ook voor een ecologische verbindingszone van 25 meter breed langs de oude beek. Hierover geven we aan dat een minimale oeverbreedte van 25 meter (de flexibiliteit in) de mogelijkheden die de ontwikkelvelden bieden te veel beperkt maar dat ontwikkelveld LG 9 (voorheen LG 10, aan de noordkant van de oude beek) wel is aangepast aan de obstakelvrije zone vanwege de status van de oude beek als A-watergang.
- De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geeft aan dat zij niet kan adviseren over de ontwerpstructuurvisie, omdat een cultuurhistorische analyse ontbreekt als onderlegger voor de visie. Daarnaast betreft de cultuurhistorische bescherming niet het landgoed als geheel maar slechts een aantal gebouwen hierbinnen. Voor de rijksdienst is nu van belang dat voor de toekomst van Landgoed Coudewater behoud en versterking van de karakteristiek van het landgoed en zijn landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden voorop staan. Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan en merken daarbij op een meer gedetailleerde cultuurhistorische analyse aan bod komt in het kader van de herontwikkeling van het historisch landgoed en in het bijzonder de herbesteding van de (rijks)monumenten in dat deelgebied, dat wil zeggen bij de uitwerking van de structuurvisie in een of meer

bestemmingsplannen voor dat deelgebied.

- Wijkraad Maliskamp en bewoners van Maliskamp die zich bij de inspraakreactie van de wijkraad aansluiten, vragen aandacht voor de bescherming van flora, fauna en water in het gebied, in het bijzonder bij de realisatie van de golfbaan. Ze wensen geen hekwerken die de toegankelijkheid beperken. Wij geven hierover aan dat in de structuurvisie de haalbaarheid van de golfbaan is verantwoord in het licht van de vereisten op het gebied van flora, fauna en water. Bij de uitwerking van de structuurvisie worden flora, fauna en water meer uitgebreid onderzocht en worden ook regels gesteld ten aanzien van de (erf)afscheidingsen, in het licht van de versterking van de landschappelijke en ecologische waarden in het gebied.
- De wijkraad en bewoners van Maliskamp vinden dat de ontwerpstructuurvisie te veel ruimte geeft voor bebouwing in met name de ontwikkelvelden LG 9 en LG 10 (landgoed), Bos 1 en Bos 2 (boszone) en Erf 1 en Erf 2 (kampenlandschap). Hierover merken wij op dat bij de ontwikkelvelden rekening wordt 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 - bij de uitwerking van de structuurvisie in bestemmingsplannen - een zorgvuldige afweging nodig voor een passende korrelgrootte, volumeopbouw en programmatisch invulling. In bijlage 2 'Programma' bij de visie is aangegeven hoe dit voor de ontwikkelvelden zodanig zal plaatsvinden dat de karakteristieken van de deelgebieden en die van de ontwikkelvelden zelf worden behouden. Bovenal geldt echter dat de omvang van de beoogde bebouwing aanzienlijk minder is dan wat nu op grond van het geldende bestemmingsplan Coudewater is toegestaan.
- De wijkraad acht de invulling van het toekomstig beheer van het terrein te weinig concreet en te weinig gewaarborgd waardoor versnippering en verwaarlozing ervan reële risico's zijn. Wij merken op dat, hoewel bekend is dat GGZ Oost-Brabant vertrekt, nog niet bekend is hoe de toekomstige eigendomssituatie en daarmee de regeling omtrent beheer en onderhoud er uit zullen zien. Wel is de beschrijving in de structuurvisie van de uitgangspunten en ambitie ten aanzien van beheer aangevuld met de voorgestane, nu bekende hoofdpunten.

Vervolg

Tegen uw besluit om Structuurvisie Landgoed Coudewater vast te stellen staat geen bezwaar en beroep open. Na vaststelling van de structuurvisie zal ze worden vertaald in een of meer bestemmingsplannen, afhankelijk van de fasering van GGZ Oost-Brabant maar ook van de vestiging van het asielzoekerscentrum. Enerzijds moet(en) deze voldoende waarborgen bieden voor de bebouwingsmogelijkheden voor behoud en ontwikkeling van het landschappelijk 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 doorloopt in elk geval een afzonderlijk bestemmingsplantraject dat op korte termijn zal starten.

Gemeente 's-Hertogenbosch en GGZ Oost-Brabant sluiten een samenwerkingsovereenkomst over het vervolg. Bijlagen bij deze overeenkomst zijn een uitvoerings- en ontwikkelingsstrategie en een juridisch-planologische strategie. De uitvoerings- en ontwikkelingsstrategie gaat onder meer in op de koppeling tussen rode en groene ontwikkelingen / maatregelen. De juridisch-planologische strategie gaat in op meest geëigende juridisch-planologische procedure voor de uitwerking van de structuurvisie.

6) Financiële paragraaf

Op grond van de berekeningen en analyses kan worden 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 straks overeenkomstig de Wro. De exploitatiebijdrage behelst een volledig verhaal van gemeentelijke kosten. In de te sluiten anterieure overeenkomst(en) wordt de hoogte van de exploitatiebijdrage vastgelegd.

7) Communicatie

Na het collegebesluit over dit voorstel heeft directe terugkoppeling naar de klankbordgroep plaatsgevonden en hebben insprekers een brief ontvangen met daarbij een afschrift van dit voorstel en van het eindverslag. In overleg met GGZ Oost-Brabant is een persbericht uitgegaan en een bericht via *social media* verspreid. De vaststelling van de structuurvisie door uw raad wordt gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Ook worden insprekers over die vaststelling opnieuw via een brief geïnformeerd.

Bijlagen:

1. Eindverslag inspraak Ontwerpstructuurvisie Landgoed Coudewater
2. Structuurvisie Landgoed Coudewater
3. Inspraakreacties Ontwerpstructuurvisie Landgoed Coudewater

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 11 oktober 2016;;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 september 2016, met reg.nr. 6222380;
gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

Structuurvisie Landgoed Coudewater vast te stellen, inhoudende de volgende hoofduitgangspunten:

1. de groen- en waterstructuur (de groene contramal) wordt behouden en versterkt;
2. buiten de groene contramal is in ontwikkelvelden ruimte voor herontwikkeling voor in totaal 170 tot 205 wooneenheden en 20.000 tot 21.900 m² bruto vloeroppervlak 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;
3. met de uitwerking van de structuurvisie in bestemmingsplannen zullen de bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan vervallen;
4. er worden vanwege hun specifieke landschappelijke kenmerken drie deelgebieden onderscheiden: kampenlandschap, boszone en landgoed;
5. op het landgoed blijven de beschermde (rijks- en gemeentelijke) monumenten en de monumentale bomen behouden;
6. het landgoed wordt ontsloten door drie inprikkers die voor een verkeersluw verblijfsgebied op het landgoed niet met elkaar worden verbonden;
7. in de boszone wordt de ecologische hoofdstructuur behouden en versterkt en is het aantal ontwikkelvelden beperkt tot twee;
8. ook in het kampenlandschap is het aantal ontwikkelvelden beperkt tot twee en wordt een 9 holes-golfbaan ingepast;
9. het leefgebied van de das dat deels vervalt door de ontwikkeling van woningen en de aanleg van de golfbaan wordt gecompenseerd;
10. de woningen worden voor brede doelgroepen ontwikkeld: appartementen en woningen in diverse typologieën, hoofdzakelijk in het middeldure en duurdere koop- en/of huursegment, al dan niet gecombineerd met zorg. 25% van het woonprogramma is bestemd voor de sociale sector;
11. de parkeervoorzieningen worden qua situering en inpassing afgestemd op de kenmerken van het deelgebied en het ontwikkelveld.

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,

drs. W.G. Amesz

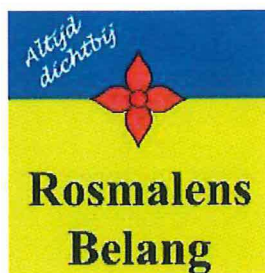
Plaatsvervangend voorzitter,

P. van der Krabben

P.M. van der Krabben

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 11 oktober 2016
CONFORM BESLOTEN

m.i.v. Motie "Zorgvuldige
inpassing LG 7 in
Coudewater"



BOSCH BELANG
Onafhankelijke raadsgroepering 1923

D66 's-Hertogenbosch



MOTIE: zorgvuldige inpassing LG7 in Coudewater

De raad van de gemeente 's-Hertogenbosch, in vergadering bijeen op 11 oktober 2016, gehoord de commissie Ruimtelijke Ontwikkelingen en Beheer van 27 september 2016 omtrent het raadsvoorstel reg.nr. 6222380, 'Vaststelling Structuurvisie Landgoed Coudewater';

Overwegende dat:

- het landgoed Coudewater een Rosmalens parel in onze gemeente is met cultuurhistorische bebouwing en veel monumentaal en waardevol groen als kernkwaliteiten;
- de huidige structuurvisie een kleiner ontwikkelpotentieel heeft dan eerdere visies én het huidige bestemmingsplan, waardoor de kernkwaliteiten meer in balans zijn met de economische haalbaarheid voor deze toekomstige unieke woon- en werklocatie;
- ontwikkelveld LG7 -gelegen nabij een monumentale beuk, waardevolle kastanjes, een karakteristieke beek en de Rijksmonumenten De Loofert en De Wetering- een nauwgezette verdere planuitwerking nodig heeft om tot behoud van de kernkwaliteiten te komen;
- juist daarom ook voor LG7, net als voor alle ontwikkelvelden, geldt dat er een goede balans moet zijn en blijven tussen de economische haalbaarheid en de kernkwaliteiten;
- het schrappen van LG7 uit de structuurvisie de planontwikkeling onder druk zet en leidt tot een compensatievraag van het ontwikkelpotentieel naar een ander ontwikkelveld, waardoor voor dat veld de balans tussen economische haalbaarheid en de kernkwaliteiten onder druk komt te staan;
- de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan / omgevingsplan op termijn alsnog kan toetsen of de kernkwaliteiten voor LG7 voldoende in tact blijven;

Spreekt uit dat:

- op dit moment niet kan worden vastgesteld of ontwikkelveld LG7 voldoende potentieel heeft om met behoud van de kernkwaliteiten een stedenbouwkundig aanvaardbare toevoeging aan dat deel van het landgoed te verzorgen;
- een nadere uitwerking van de structuurvisie in 1 of meerdere bestemmingsplannen nodig is om dat voor ontwikkelveld LG7 definitief vast te kunnen stellen;

Verzoekt het college:

- om bij de verdere uitwerking van ontwikkelveld LG7 nadrukkelijk rekening te houden met de kernkwaliteiten van en rondom het ontwikkelveld, deze nadrukkelijk mee te nemen in de toelichting, verbeelding en regels van het op te stellen bestemmingsplan / omgevingsplan en dat ter vaststelling aan de raad voor te leggen;
- indien bij de uitwerking de ontwikkelruimte in LG7 onvoldoende blijkt én indien daardoor de economische haalbaarheid van het totale plan in het geding komt, dan alsnog te onderzoeken of en zo ja welke mogelijkheden er zijn om het wegvallen van het ontwikkelpotentieel van LG7 te compenseren in één of meer van de overige ontwikkelvelden, zodat het versterken en duurzaam in stand houden van het landgoed in afdoende mate veiliggesteld wordt.

En gaat over tot de orde van de dag.

Roy Geers	namens Rosmalens Belang
René van de Kerkhof	namens D66
Henry Liebrechts	namens VVD
Olaf Thelissen	namens CDA
Bert van Gelder	namens Bosch Belang

Vergadering gemeenteraad

d.d. 11 oktober 2016

Aanvaard / ~~Verworpen~~