

Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)'

1. Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)' toegezonden aan:

1. Provincie Noord-Brabant;
2. Waterschap Aa en Maas;
3. Gasunie

1. Provincie Noord-Brabant

De ontwikkeling is vanuit provinciaal oogpunt aanvaardbaar. De reactie van de provincie richt zich op de ligging van het plangebied in een gebied dat in de Verordening Ruimte is aangeduid voor 'reservering waterberging'. De provincie is van mening dat in voldoende mate is voldaan aan de voorwaarden die de verordening ten aanzien van deze aanduiding stelt. Ze mist echter de aanduiding 'reservering waterberging' op de verbeelding van het bestemmingsplan en ook de bijbehorende regels. Ze verzoekt om dit in het ontwerpbestemmingsplan te herstellen.

Het deel van het plangebied dat in de Verordening Ruimte is aangeduid voor 'reservering waterberging' is dienovereenkomstig op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan aangeduid. In paragraaf 4.4 van de toelichting is - onder verwijzing naar bijlage 8 bij deze toelichting - verantwoord dat de geschiktheid van het gebied voor waterberging niet verloren gaat. In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat de betreffende gronden tevens zijn bestemd voor het behoud van het waterbergend vermogen. Met de vergunningplicht ten aanzien van de aanleg van de golfbaan is ook de toetsing van (het behoud van) het waterbergend vermogen van het gebied geborgd.

2. Waterschap Aa en Maas

- a. Vanwege Erf 1 en Erf 2 is sprake van een totale toename van verhard oppervlak van 17.000 m². Op basis van deze toename is een compensatie van 0,06 per m² verplicht, wat neerkomt op 1020 m³. Het waterschap vraagt waar en hoe dit wordt opgevangen.

De totale verharding van de erven en het omliggende (parkeerterrein) bedraagt 11.800 m². De totale waterbergingscapaciteit hiervoor bedraagt (11.800 m² x 0,06 m =) 708 m³. In de nadere uitwerking conform het beeldregieplan voor de erven wordt het verhard oppervlak van het omliggende (parkeer)terrein geminimaliseerd. Er is op de erven zelf en direct aangrenzend aan de erven voldoende ruimte om infiltratiemogelijkheden te maximaliseren en om door natuurlijke waterbergingsmogelijkheden hemelwater binnen / aangrenzend aan de erven te infiltreren in de bodem.

- b. Het waterschap vraagt of rekening wordt gehouden met haar doelstellingen langs de Groote Wetering: Beekherstel en EVZ.

In de Structuurvisie Landgoed Coudewater is bijzondere aandacht voor de ecologische verbindingzone langs / van de Groote Wetering. Wat betreft dit bestemmingsplan is in het inrichtingsplan rekening gehouden met de Groote Wetering en de ecologische verbindingzone erlangs. In de bijlagen bij de toelichting is een notitie opgenomen die beschrijft hoe in de praktijk de aangewezen doelsoorten langs het traject verbonden kunnen worden.

3. Gasunie

In de toelichting (paragraaf 4.10) is geen aandacht besteed aan de externe-veiligheidsaspecten van de aardgastransportleidingen. Op grond van artikel 11 en 12 Bevb is de gemeente hiertoe wettelijk verplicht. Met behulp van het rekenpakket CAROLA en met de daarvoor benodigde leidingdata van de Gasunie kan de gemeente zelf de externe-veiligheidsrisico's van ondergrondse (hogedruk)aardgastransportleidingen berekenen.

De paragraaf over externe veiligheid is in de toelichting bij het ontwerpbestemmingplan ingevuld. De Omgevingsdienst Brabant Noord heeft de externe-veiligheidsrisico's van het plan onderzocht vanwege de hogedruk aardgasleiding (en ook vanwege de rijksweg A59). De hogedruk gasleiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour en het plaatsgebonden risico is dan ook geen belemmering voor het plan. (Hetzelfde geldt voor het plaatsgebonden risico vanwege de rijksweg A59.) Voor de hogedruk aardgasleiding is met het rekenpakket CAROLA een risicoberekening uitgevoerd naar de hoogte van het groepsrisico vanwege hogedruk gasleiding voor en na planontwikkeling. Er is geen sprake van een zichtbare toename van het groepsrisico. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie niet overschreden. (Hetzelfde geldt voor het groepsrisico vanwege de rijksweg A59). Ook het groepsrisico belemmert dan ook niet het plan.

2. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)' lag van 11 juni tot en met 23 juli 2018 voor iedereen ter inzage. In deze periode kon iedereen schriftelijk of mondeling een inspraakreactie bij het college van burgemeester en wethouders naar voren brengen. Hieronder worden de ingekomen inspraakreacties samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reactie die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken: elke inspraakreactie wordt in zijn geheel beoordeeld. De inspraakreacties worden *cursief* voorzien van gemeentelijk commentaar.

De namen en adressen van insprekers zijn opgenomen in een aparte, bij dit eindverslag behorende lijst (Lijst van insprekers) die niet actief openbaar wordt gemaakt. Dat betekent dat de namen en adressen van insprekers in verband met de bescherming van persoonsgegevens niet op internet worden geplaatst. In dit eindverslag wordt daarom gesproken van insprekers 1 tot en met 8. De nummers verwijzen naar de namen en adressen, zoals opgenomen in de Lijst van insprekers.

Inspreker 1

- a. Insprekers wonen aan de Berlicumseweg en vrezen voor een forse toename van het bouw- en bewonersverkeer. De weg is volgens hen nu al zwaar belast waarbij vooral het viaduct onder de rijksweg A59 een groot obstakel is. Het is te smal om al het doorgaande verkeer richting de rijksweg A2, het centrum van Rosmalen en de Graafsebaan te leiden. Insprekers verzoeken om een erkend bureau dat dit op korte termijn onderzoekt, aangezien de plannen op het landgoed volgens hen al ver gevorderd zijn.

In de voorbereiding van Structuurvisie Landgoed Coudewater is op basis van een ruim programma voor het hele landgoed een verkeersstudie gedaan (zie paragraaf 4.5 van de structuurvisie). De verkeersstudie geeft een goede indicatie van de toekomstige verkeerssituatie bij herontwikkeling van het hele Landgoed Coudewater. De komst van 25 woningen en de golfbaan alleen leidt niet tot een verkeerstoename die nu een nader verkeersonderzoek noodzakelijk maakt: de bestaande infrastructuur is op deze verkeerstoename berekend. Wel zal de verkeerstructuur nader worden onderzocht in het kader van het bestemmingsplan dat voor de plannen voor het landgoed en de boszone zal worden opgesteld. Als de uitwerking van de gekozen marktpartij concreet is en de voorbereiding van het bestemmingsplan voor het landgoed en de boszone start, dan vindt opnieuw een beoordeling van de verkeersstructuur plaats.

Inspreker 2

- a. Inspreker betwijfelt of belanghebbenden daadwerkelijk inbreng kunnen leveren in het kader van de structuurvisie. Hij vreest dat er door deel(bestemmings)plannen geen totaalplan voor het gebied komt en geen integrale belangenafweging. Hij vraagt hoe dit deelplan zich tot andere deelplannen verhoudt, waarom het plangebied van dit deelplan is ingekrompen in vergelijking tot eerdere gebiedsgrenzen en of de structuurvisie niet meer van toepassing is op het gebied dat nu buiten beschouwing is gelaten. Inspreker vraagt ook of het opgeven van bouwmogelijkheden in het deel buiten dit bestemmingsplan elders op het landgoed leidt tot meer bouwmogelijkheden. Er moet(en) volgens hem een ontwikkelvisie(s) worden opgesteld voor noodzakelijke functies (o.a. ruime aan- en afvoerwegen, parkeervoorzieningen, scholen, behoud van oude gebouwen, bomen) die in het gebied zelf noodzakelijk zijn, ook uit oogpunt van verkeersveiligheid. Inspreker wil deze visie(s) ontvangen, voordat de gemeenteraad erover beraadslaagt en besluit.

De Structuurvisie Landgoed Coudewater en Ontwikkelstudie Historisch Landgoed Coudewater bieden een overkoepelend, integraal kader voor het bestemmingsplan voor het kampenlandschap en straks voor het bestemmingsplan voor het landgoed en de boszone. Daarin zijn alle belangen in hun onderlinge samenhang voor het hele landgoed zorgvuldig tegen elkaar afgewogen. Aan de ontwerpstructuurvisie ging een inspraakronde vooraf. Inspreker heeft hiervan gebruik gemaakt en samen met een aantal andere bewoners van Maliskamp een inspraakreactie ingediend. Na vaststelling van de structuurvisie op 11 oktober 2016 is gestart met de uitwerking ervan in een voorontwerpbestemmingsplan voor het kampenlandschap. Daarover kunnen bewoners opnieuw inspreken. Ook is er straks nog de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen en – als men belanghebbende is – om beroep in te stellen. Dezelfde stappen kunnen worden gezet in het traject van het bestemmingsplan voor het landgoed en de boszone.

Voor zover inspreker doelt op het buiten het plangebied laten van het perceel van de familie Van Rijckevorsel wordt opgemerkt dat de structuurvisie hiervoor weliswaar vigerend beleid blijft maar dat het oude bestemmingsplan er blijft gelden. Nadat de gemeente, GGZ Oost-Brabant en de golfclub de uitwerking van de structuurvisie zijn gestart, bleek namelijk geen overeenstemming mogelijk met de familie Van Rijckevorsel maar bleek de golfbaan ook inpasbaar in het resterend gebied.

Op dit moment is GGZ Oost-Brabant in gesprek met marktpartijen die de ontwikkeling van het landgoed en ook de ontwikkelvelden in de boszone en het kampenlandschap op zich kunnen nemen. Voor die marktpartijen geldt de structuurvisie en – voor wat betreft de Erven – dit (voorontwerp)bestemmingsplan als kader. Het bos ten noorden van de Peter de Gorterstraat zal naar verwachting naar een natuur beherende organisatie overgaan. Het terrein van de golfbaan zal waarschijnlijk in erfpacht worden uitgegeven aan de golfclub en blijft voorlopig eigendom van GGZ Oost-Brabant. Als over en van de gekozen marktpartij meer duidelijk is, dan kunnen de plannen voor het landgoed en de boszone nader worden uitgewerkt. Onderdeel van de planuitwerking is een participatietraject met de omgeving dat door de initiatiefnemer moet worden georganiseerd. Aansluitend start de gemeente 's-Hertogenbosch dan met het traject van het bestemmingsplan voor dit deelgebied. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan ligt voor iedereen achtereenvolgens een voorontwerp en een ontwerp ter inzage waarop iedereen en dus ook inspreker kan reageren.

Na vaststelling van onderhavig bestemmingsplan vervallen in het plangebied de bouwmogelijkheden die bestonden op grond van het oude bestemmingsplan. De nieuwe bouwmogelijkheden van GGZ Oost-Brabant of de toekomstige ontwikkelaar zijn gemaximeerd in de structuurvisie / ontwikkelstudie. Het bestemmingsplan - zowel het onderhavige voor de

golfbaan en de erven als het hierna vast te stellen bestemmingsplan voor het landgoed en de boszone - legt die nieuwe maximale bouw mogelijkheden vast.

- b. Een ontwikkelvisie is voor bewoners van Maliskamp verwarrend als ze voor een deel van het gebied alleen ingaat op maximale aantallen wooneenheden gekoppeld aan tienduizenden vierkante m²'s bvo en dat die m²'s bvo woontorens tot 8 verdiepingen hoog kunnen worden.

Zowel in de Structuurvisie Landgoed Coudewater als in de Ontwikkelstudie Historisch Landgoed Coudewater zijn in een tabel de bebouwingsmogelijkheden overzichtelijk onder elkaar gezet. In sommige ontwikkelvelden is het wenselijk om het aantal woningen uit te drukken, in de andere ontwikkelvelden is juist voor m²'s gekozen: hier zijn naast woningen andere functies voorstelbaar. In de ontwikkelstudie is ten opzichte van de structuurvisie nadrukkelijk gekeken hoe een kwalitatieve invulling van de ontwikkelvelden kan worden vormgegeven. Daarom en om meer duidelijkheid te scheppen zijn in diverse ontwikkelvelden de m²'s bvo omgezet in indicatieve woningaantallen.

- c. Inspreker vraagt om inzicht in de kosten van het mogelijk behoud en onderhoud van essentiële natuurwaarden in het gebied voor een begrip van de kennelijke noodzaak om hier in te breiden met mogelijk 400 tot 600 woningen en hij vraagt of dat belang ondergeschikt moet zijn aan het financieel belang van GGZ Oost-Brabant.

Niet alleen behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden zijn doel van de herontwikkeling. In het kader van de gemeentelijke woningbouwopgave geldt Coudewater voor de gemeente 's-Hertogenbosch als een belangrijke woningbouwlocatie. In de structuurvisie zijn deze belangen zorgvuldig tegen elkaar afgewogen en naar het oordeel van de gemeenteraad in balans. GGZ Oost-Brabant is op haar beurt gehouden aan de realisatie van marktconforme opbrengst bij verkoop van haar landgoed. Zij kan met deze verkoop middelen genereren voor de zorg. Vanuit het rijk wordt via het College Sanering Zorginstellingen nadrukkelijk toegezien op de opbrengstpotentie van af te stoten zorglocaties: het gaat om publieke middelen die ten goede komen aan de zorg.

- d. Inspreker vraagt of een of meer ontwikkelaars het landgoed kunnen verkavelen ten behoeve van veel toekomstige eigenaren. Ook vraagt inspreker of verkoop- of pachtopbrengsten financiële dekking kunnen bieden voor behoud en beheer van het landgoed en dat deze over de wooneenheden elders in het gebied worden omgeslagen.

Met GGZ Oost-Brabant en/of de ontwikkelaar, die het landgoed van GGZ Oost-Brabant inclusief alle ontwikkelvelden koopt voor herontwikkeling, worden afspraken gemaakt over het toekomstig beheer en (de financiering van) het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden van het totale landgoed, ongeacht de verkoop van percelen aan individuele woningeigenaren. Zie ook onder c.

Inspreker 3

- a. Inspreker benoemt de huidige verkeersdruk op de Peter de Gorterstraat, in Maliskamp en de autosnelweg en het risico dat de bewoners van de 400 extra woningen de Peter de Gorterstraat als sluiproute gaan gebruiken. Inspreker verzoekt om naast het 30 km/uur-regime ook met andere maatregelen het sluipverkeer te ontmoedigen.

Een deel van de nieuwe bewoners van het landgoed, zowel op het landgoed, in de boszone als op de onderhavige Erven, zal met de auto richting de aansluiting op de Berlicumseweg rijden; zie reactie op inspreker 1. Een ander en naar verwachting kleiner deel zal kiezen voor de richting Maliskamp en de aansluiting op de rijksweg A59 aldaar. De wegenstructuur is op het verkeer

vanwege een herontwikkeld landgoed toegerust, zowel richting de Berlicumseweg als richting Maliskamp. De Peter de Gorterstraat wordt geherstructureerd om het 30 km/uur-regime te bevorderen, met het oog op de verkeersveiligheid, de ecologische waarden in het gebied, in het bijzonder (de passage van) de das, en met behoud en verbetering van de karakteristieke ligging en cultuurhistorische waarde van de weg in het landgoed.

Inspreker 3 en 4

- a. Insprekers zijn bewoners van de Wambergstraat en verzoeken om aanpassing van de ingetekende bomenrij tegenover hun woningen, zodat hun uitzicht over het kampenlandschap blijft behouden (een lage houtwal en/of een houtwal minder dicht bij de Peter de Gorterstraat en gelijk aan het bosje ter hoogte van Erf 2).

Om tegemoet te komen aan deze inspraakreactie is een aanpassing gedaan aan de inrichting en de inrichtingstekening ter plaatse van de houtwal langs de Wambergstraat. Er is minder onderbegroeiing en de bomenrij stopt eerder, zodat de bewoners van de Wambergstraat uitzicht behouden.

Inspreker 5

- a. Insprekers verzoeken om de inpassing van de bebouwing in Erf 1 en Erf 2 binnen de contouren van het landgoed Coudewater. De landschappelijke inpassing weegt volgens hen niet op tegen de verstening als gevolg van de Erven. Omdat er geen gelijk oppervlak aan bebouwing en verharding in de naaste omgeving wordt verwijderd, in combinatie met een ruimtelijk en ecologisch herstel van dat oppervlak, is er een netto verlies aan ruimtelijke kwaliteit en is niet sprake van een goede ruimtelijke ordening. Door de bebouwing niet te concentreren en aan te sluiten op de bestaande bebouwing leiden de Erven tot versnippering van de groene zone tussen Coudewater en Maliskamp en tot verrommeling en een vorm van lintbebouwing.

De totale ontwikkelingsmogelijkheden op grond van de structuurvisie / ontwikkelstudie zijn het resultaat van een zorgvuldige afweging van het belang van behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden, de woningbouwopgave van de gemeente 's-Hertogenbosch en het belang van GGZ Oost-Brabant. Op het landgoed zelf is de groene contramal bepalend geweest voor de omvang van de ontwikkelvelden; daaraan wil de gemeente niet tornen. Op de ontwikkelvelden zelf is een bepaalde bebouwingsdichtheid stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht; in de structuurvisie / ontwikkelstudie zijn daarom maxima opgenomen. Verder verdichten is stedenbouwkundig niet wenselijk: een intensievere bebouwing en intensiever gebruik en meer parkeren verhouden zich dan niet meer tot het landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol karakter van het landgoed.

In dit gebied aan de rand van stedelijk gebied - waar landelijk en stedelijk gebied integreren – ontstaat met de inpassing van een tweetal compacte clusters een eigentijds woonmilieu in relatie en combinatie met (de borging van) het kampenlandschap. Met twee compacte erven blijft vanaf de Peter de Gorterstraat zicht op het kampenlandschap. De verstening door deze erven doet niet af aan het karakter van dat landschap: boerenerven horen daarbij, zoals ook elders in de Hooge Heide. Verschuiving richting Maliskamp is niet wenselijk. Zo krijgt de bebouwing van de erven het karakter van een uitbreiding van Maliskamp en gaat de bebouwing juist wel ten koste van het kampenlandschap: compacte clusters in het landschap zijn stedenbouwkundig onderdeel van landelijk gebied; gesitueerd aan de kom van Maliskamp zou juist sprake zijn van een uitbreiding van het stedelijk gebied. De gemeente wijst er ten overvloede op dat het gebied sinds de jaren '70 een ontwikkellocatie voor (geestelijke) gezondheidszorg was met ruime bebouwingsmogelijkheden. Als gevolg van ontwikkelingen in de zorgsector is een volledige bebouwing van het kampenlandschap afgewend en kan nu – met een zorgvuldige inpassing van twee compacte erven van in totaal 20 tot 25 woningen en een golfbaan – het kampenlandschap juist worden

geborgd. De geldende bouwmogelijkheden komen met dit nieuwe bestemmingsplan te vervallen. Ook is de meer lineaire structuur die in de eerdere Nota van uitgangspunten Landgoed Coudewater werd beoogd aan de noordzijde van de Peter de Gorterstraat losgelaten en is de bebouwing bij de golfbaan geclusterd tot twee erven in plaats van 3 woningbouwlocaties. Deze opzet voorkomt een verdere lintbebouwing langs de Peter de Gorterstraat. De nu beoogde invulling biedt meer openheid en doorkijk naar het achterliggende kampenlandschap.

- b. De insprekers geven aan dat hun inspraakreactie op de Structuurvisie Landgoed Coudewater integraal onderdeel is van deze inspraakreactie.

Voor een reactie op de inspraakreactie op de Structuurvisie Landgoed Coudewater wordt verwezen naar het 'Eindverslag inspraak 'Ontwerpstructuurvisie Landgoed Coudewater' opgenomen in hoofdstuk 7 van de vastgestelde structuurvisie.

Inspreker 6

- a. Inspreker merkt op dat in de Ontwikkelstudie Historisch Landgoed Coudewater de functie zorg en aan zorg gerelateerd wonen niet meer wordt genoemd, terwijl dat in de structuurvisie nog wel het geval was, en vraagt waarom en hoe dit is veranderd. Inspreker benadrukt het belang van woonvormen voor ouderen en mist dat in de plannen voor de herontwikkeling van Coudewater. Hij stelt dat de aanleiding voor de herontwikkeling van Coudewater in strijd is met landelijk en gemeentelijk beleid, dat met de herontwikkeling geld boven zorg wordt gesteld en dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling gebeurt met geld dat door het rijk beschikbaar is gesteld om langer thuis wonen voor ouderen mogelijk te maken.

Inspreker reageert op de Ontwikkelstudie Historisch Landgoed Coudewater. Deze ontwikkelstudie richt zich op het deel van het landgoed dat in een ander bestemmingsplan nader wordt uitgewerkt. Hoewel de verwijzing in die zin voor het nu voorliggende (voorontwerp)bestemmingsplan niet relevant is, zal er toch kort inhoudelijk op worden ingegaan.

In het plangebied van (voorontwerp)bestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)' keert de zorgfunctie niet terug. In de ontwikkelvelden van het landgoed en de boszone en in de te behouden gebouwen daarbuiten is echter zeker nog zorg mogelijk. Dat de ontwikkelstudie deze functie niet expliciet noemt, doet daar niet aan af. Of er daadwerkelijk een zorgfunctie of een woonzorgfunctie komt is afhankelijk van de uitwerking van de gekozen marktpartij.

De herontwikkeling van Coudewater is juist ingegeven door beleidswijzigingen op het gebied van zorg. Omdat GGZ Oost-Brabant haar zorg elders concentreert en anders invult – meer in de wijk – neemt ze afscheid van deze locatie en ontstaat voor haar vanzelfsprekend een financieel belang: ze kan met de verkoop ervan middelen genereren voor de zorg. Zie reactie op inspreker 2 onder c.

- b. Inspreker merkt op dat de nota's een steeds wisselend aantal woningen / woonzorgeenheden vermelden in combinatie met een aantal bvo m²'s. Zo kan volgens hem geen goede vergelijking worden gemaakt. Volgens inspreker neemt de druk op het historisch landgoed Coudewater toe door het gepland aantal woningen en bewoners. Zo komen er in een deel van Coudewater meer woningen dan er nu in Maliskamp zijn en wordt er niet over voorzieningen gerept.

Zie reactie op inspreker 2 onder b. Het nieuwe programma komt in ontwikkelvelden die zijn begrensd door de groene contramal, door bestaande landschappelijke structuren zoals lanen en water maar ook door de invloedsfeer van de monumentale gebouwen. Dit borgt voldoende ruimte voor behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het gebied. Door de maximering van het aantal woningen en/of het aantal m²'s bvo is dat ook

binnen de ontwikkelvelden zelf geborgd. De uitwerking van de structuurvisie / ontwikkelstudie in een bestemmingsplan voor dat gebied wordt hierop vanzelfsprekend zorgvuldig getoetst. Voor veel zelfstandige voorzieningen, zoals scholen, winkels en sociale of culturele voorzieningen, bieden de nieuwe woningen op Coudewater onvoldoende draagvlak. Wel dragen deze woningen bij aan het draagvlak van zulke voorzieningen in de directe omgeving, zoals ook in Maliskamp. Zoals gebruikelijk bij elke nieuwe locatieontwikkeling, monitort de afdeling Onderwijs de capaciteit van de bestaande basisscholen in de directe omgeving met het oog op de komst van de nieuwe woningen. Indien de prognoses daartoe aanleiding geven wordt voorzien in extra capaciteit op de bestaande scholen.

- c. Coudewater ligt volgens inspreker geïsoleerd en dit leidt tot verkeersproblemen:
- De Peter de Gorterstraat is smal en gevaarlijk voor fietsers. Wandelen is er nauwelijks mogelijk. Auto's kunnen elkaar moeilijk passeren en moeten daarbij gebruik maken van de zeer smalle fietsstroken die met onderbroken lijnen zijn afgebakend. De bermen moeten regelmatig met zand worden aangevuld.
 - De verkeerssituatie ter hoogte van de Berlicumseweg leidt volgens inspreker nu al tot verkeersproblemen. De structuurvisie die hier drie inpridders voorziet, besteedt hieraan geen aandacht.
 - Inspreker schetst verkeersonveilige situaties in de kom van Maliskamp (sluipverkeer dat via de afrit Maliskamp over de rotonde weer terugrijdt naar de snelweg, een smalle Bernadettestraat met gevaarlijk geparkeerde auto's en fietsers naast elkaar, een concentratie van drukke functies bij het kruispunt Milla de Kampenstraat / Bernadettestraat) en merkt op dat de structuurvisie dit niet vermeldt en dat de gemeente 's-Hertogenbosch verantwoordelijk is voor deze situatie.
 - Onder meer vanwege de verkeersveiligheid verzoekt inspreker om de Peter de Gorterstraat alleen toegankelijk te maken voor langzaam en ongemotoriseerd verkeer met een maximum snelheid van 15 km per uur en om de straat aan de oostkant af te sluiten met verzinkbare stalen zuilen die door hulpdiensten bedienbaar zijn en bij gelegenheid ook door aanwonenden maar niet door bezoekers van de golfbaan die elektrische karretjes gebruiken.

Zie reactie op insprekers 1 en 3. Bij het bestemmingsplan voor het landgoed en de boszone zal nader aandacht worden besteed aan de ontsluiting van het landgoed met inpridders op de Peter de Gorterstraat. De Peter de Gorterstraat blijft ook richting Maliskamp toegankelijk voor doorgaand gemotoriseerd verkeer. De inrichting van deze weg en die van de Bernadettestraat in Maliskamp is voldoende om dit extra verkeer veilig te kunnen verwerken.

- d. Inspreker wijst op de parkeerproblematiek die met name in stedelijk gebieden actueel is. De herinrichting van Coudewater moet op termijn leiden tot een geheel autovrij gebied zonder parkeerplaatsen. Zittend vervoer vindt dan met elektrische karretjes plaats.

Gemeente 's-Hertogenbosch eist een minimum aantal parkeerplaatsen conform de Nota Parkeernormering 2016. Deze normen zijn vastgesteld op basis van het huidige autobezit van huishoudens. De oplossing van verkeer en parkeren op het landgoed en voor de boszone is onderdeel van de nadere uitwerking van de structuurvisie / ontwikkelstudie en van het komende bestemmingsplan daarvoor.

Inspreker 7

- a. Insprekerster vraagt waarom het elzenopshot, dat wordt ingericht als rustgebied voor de das, in het inpassingsplan deels wordt verschoven. Er vindt zo inbreuk plaats op het huidige leefgebied van kleine en grote dieren. Dat de golfbaan het huidige foerageergebied van de das volledig overlapt, is volgens insprekerster ook een forse inbreuk op het leefgebied van de das. Hoewel het

inpassingsplan zorg draagt voor een toename in kwaliteit van het foerageergebied van de das, wil dit volgens haar niet zeggen dat de das een groot genoeg leefgebied heeft om er te kunnen blijven of er zelfs toe te kunnen nemen in populatie.

Het elzenbosje wordt verschoven om de golfbaan beter in te passen. Er gaat per saldo geen leefgebied verloren. Er is een zorgvuldige balans opgesteld - kwalitatief en kwantitatief - voor voldoende foerageergebied voor de das.

- b. Inspreekster merkt op dat veranderingen gedurende een langere tijd of meerdere korte perioden tot teveel onrust voor de das en andere dieren leiden en vraagt naar (een beschrijving van) de wijze waarop men op ieder moment het leefgebied van de das en de bijbehorende foerageergebieden gaat borgen. Ze acht de kans groot dat de das te veel zal lijden onder de ontwikkeling van het golfterrein en de Erven en dat deze misschien helemaal uit het landschap zal verdwijnen. Daarom moet men zeer zorgvuldig te werk gaan tijdens maar zeker ook na de herinrichting van het kampenlandschap. Aanvullend vraagt insprekerster hoe lang de uitbreiding van de golfbaan en hoe lang de bouw van de Erven gaan duren. Ook stelt ze dat verplicht met een dassendeskundige moet worden samengewerkt.

De mitigerende maatregelen voor de das zijn zo opgesteld dat op elk moment voldoende leef- en foerageergebied is gewaarborgd, zowel tijdens als na de uitvoering van het plan. Denk aan beperking van de werkzaamheden tot de daglichtperiode. Ook de begeleiding van de werkzaamheden door een deskundige op het gebied van de das is opgenomen als een mitigerende maatregel. De duur van de werkzaamheden is nog onbekend.

- c. Inspreekster verzoekt om Erf 2 nabij de oversteekplaats van de das te laten vervallen of in ieder geval te verleggen naar de meest oostelijke punt van het gebied tegen de bebouwde kom van Maliskamp. Verplaatsing heeft volgens insprekerster een aantal voordelen:
- er zijn minder verkeersbewegingen door de Peter de Gorterstraat, omdat de bewoners dichterbij Maliskamp wonen;
 - er hoeven geen bomen in de waardevolle eikenlaan worden verwijderd voor op- en afrit(ten) en op de oostelijke hoek kan gebruik worden gemaakt van de bestaande zijweg en de bestaande opening naar de akker.
 - hier doet de (moderne) nieuwbouw niet af bestaande karakteristieke bebouwing aan de Peter de Gorterstraat.
 - de das heeft geen last van de bebouwing en/of de bewoners en het verkeer dientengevolge en de huidige locatie blijft groen en onderdeel van het landschap.

Met het vervallen van Erf 2 zou het maximaal aantal woningen in het resterende Erf 1 acht moeten zijn en met het verleggen van Erf 2 achttien in beide Erven samen, steeds in boerderijstijl, passend in het landschap.

Zie reactie op inspreker 5 onder a. Verder: de karakteristiek van de boerenerven past conform het beeldregieplan bij die van het kampenlandschap en bij de bestaande karakteristieke bebouwing aan de Peter de Gorterstraat. In het beeldregieplan, dat onderdeel wordt van de welstandsnota, worden de hoofdgebouwen aan de Peter de Gorterstraat voorgesteld als een hedendaagse vertaling van bestaande boerderijen in de Hooge Heide in baksteen. De erfbebouwing is een moderne variant op een boerenschuur met terughoudendheid in kleur en natuurlijke materialen. Inritten zullen zorgvuldig tussen de bestaande bomenrij worden ingepast.

- d. Inspreekster maakt ook gedetailleerde opmerkingen over de bebouwing van de ontwikkelvelden in de Boszone en op het Landgoed en vraagt waarom in de ontwikkelvelden in de boszone meer woningen kunnen worden gebouwd (55 tot 86 woningen) dan in de structuurvisie was opgenomen (30 tot 40 woningen).

Hoewel algemene vragen en opmerkingen over het landgoed en de boszone ook in het kader van (voorontwerp)bestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)' kunnen worden beantwoord (zie reactie op insprekers hiervoor), wordt voor gedetailleerde vragen verwezen naar de uitwerking die nog volgt voor die deelgebieden en waarvoor ook een bestemmingsplan wordt opgesteld.

- e. Het inpassingsplan schrijft dat 'zowel vanuit de status waterbergingsgebied als vanuit natuur- en landschappelijke waarden zijn het zoveel mogelijk handhaven van het bestaande maaiveld en een gesloten grondbalans de uitgangspunten'. Insprekerster verzoekt om meer zekerheid hieromtrent door middel van minimaal percentage of aantal m²s.

Zie reactie op vooroverlegreactie provincie. Door de toevoeging van de aanduiding 'reservering waterberging' en bijbehorende regels is het waterbergingsgebied in voldoende mate beschermd.

- f. Insprekerster informeert naar de doelsoorten voor de EVZ langs de Groote Wetering en vraagt of het soorten zijn die nu al aanwezig zijn of soorten die gewenst zijn. De plassen en poelen lijken vooral te worden gecreëerd voor de kamsalamander die volgens insprekerster niet in het kampenlandschap voorkomt. Zo staat in eerdere stukken dat er geen amfibieën in het gebied voorkomen. Tenslotte merkt insprekerster op in het gras- en beplantingsmengsel geen Jacobskruiskruid mag zitten omdat het een giftige plant is.

De Notitie ecologische verbindingszone (bijlage 6 bij de toelichting) gaat uitgebreid in op de doelsoorten. De kamsalamander is een van de doelsoorten en voor zover deze soort nog niet in het gebied aanwezig is wordt met het inrichtingsplan mede beoogd deze soort hier ook te laten voorkomen. Bij aanvang van de aanleg van de golfbaan wordt meegegeven dat in het mengsel geen Jacobskruiskruid mag zitten.

- g. Over de Natuurtoets voor het kampenlandschap en de natuurtoets voor de das in het hele gebied van Coudewater merkt insprekerster op dat ze zijn gedateerd op 8 maart 2018, terwijl de gemeenteraad al op 6 maart 2018 is geïnformeerd over de huidige ontwikkelmogelijkheden in het hele gebied van Coudewater. Dat de boszone en het landgoed niet zijn meegenomen in deze natuurtoets, is volgens haar een gemiste kans, omdat de delen dan in samenhang hadden kunnen worden bekeken. Volgens insprekerster is een natuurtoets hier noodzakelijk voordat de plannen hiervoor worden uitgewerkt.

De ontwikkelmogelijkheden in het gebied van kampenlandschap, landgoed en boszone zijn in de Structuurvisie Landgoed Coudewater al ingekaderd. Op basis hiervan en op basis van het inpassingsplan dat in 2017 tot stand is gekomen, konden de ontwikkelingen in het kampenlandschap worden onderzocht op hun effect op flora en fauna. De Ontwikkelvisie Historisch Landgoed Coudewater voorzag alleen wijzigingen in landgoed en boszone, daargelaten een marginale correctie van de zuidrand van Erf 2 ten opzichte van de Structuurvisie. Pas als een nader uitgewerkt plan voor landgoed en boszone klaar is, kan ook het effect ervan op flora en fauna nader worden onderzocht. Eerder onderzoek ter voorbereiding van de structuurvisie heeft al aangetoond dat het effect van de herontwikkeling op de flora en fauna in het gebied naar verwachting geen belemmering voor die herontwikkeling is.

- h. Insprekerster stemt niet in met vermelding in de natuurtoets dat chemische bestrijdingsmiddelen en kunstmest zo beperkt mogelijk worden gebruikt. Dit is volgens haar te rekbaar. Voor haar is geen gebruik van chemische middelen of kunstmest de enige optie. Ze benadrukt verder dat alle maatregelen die als mitigerende maatregelen worden aangereikt in acht moeten worden genomen en dat hierop moet worden gecontroleerd en gehandhaafd.

De golfclub moet haar golfbaan duurzaam beheren conform het Green Deal Certificate. In het programma Green Deal is het beleid gericht op maximalisering van het preventief onderhoud, waardoor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wordt geminimaliseerd (tee's, fairways en driving range, aprons en greens). Op de semi-roughs en de roughs vindt helemaal geen onkruidbestrijding plaats, omdat hier een kruidenrijk grasland wordt ontwikkeld (semi-roughs) of een soorten-, kruiden- en bloemrijke vegetatie (roughs). De tee's, fairways en driving range, aprons en greens worden afhankelijk van de voedingsbehoefte en het beheertype in de periode van 1 april tot 1 oktober circa 1 maal in de 4 tot 5 weken of 6 weken bemest. In bijlage 1 en bijlage 2 bij het Beheerplan Golfbaan Landgoed Coudewater (bijlage 17 bij de toelichting) zijn uitgebreide nadere richtlijnen opgenomen voor de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen. Nota bene: voor het huidig agrarisch gebruik wordt een veelvoud aan bestrijdingsmiddelen en kunstmest toegepast in vergelijking met de hoeveelheden die het programma Green Deal toestaat.

- i. Inspreker adviseert om de parkeerplaatsen uit te voeren in grasblokken. Deze parkeergelegenheden moeten goed worden aangegeven, zodat bezoekers hun auto niet buiten de parkeerplaatsen parkeren.

Deze opmerking van inspreker zal worden meegegeven aan de ontwikkelaar bij de overwegingen over de precieze inrichting van de erven.

Inspreker 8

- a. Inspreker heeft op verschillende momenten aandacht gevraagd voor het bijzondere landschappelijke, recreatieve en monumentale karakter van het landgoed (in contact met de wijkraad en met (leden van) van college, raad en raadscommissie). De Structuurvisie Landgoed Coudewater geeft volgens haar mogelijkheden aan en geen verplichtingen. In de visie zitten volgens inspreker veel elementen die een erkenning zijn van het bijzonder karakter van het landgoed, zoals een duidelijke beschrijving van dat unieke karakter en het belang van het landgoed en meer ruimte voor monumentale gebouwen. Daarbij merkt ze op dat flora en fauna op de golfbaan voorrang moeten krijgen en een hekwerk om het terrein uit den boze is en dat continuering van de zorgfunctie behoud van cultureel-maatschappelijk erfgoed betekent. Volgens inspreker typeert de structuurvisie echter ten onrechte het bebouwde deel van het landgoed als 'bestaand stedelijk gebied', omdat bewoners en bezoekers dat anders beleven, en onderscheidt de visie ten onrechte tussen bestaand stedelijk gebied en het overige deel als gemengd landelijk gebied, omdat landgoed, boszone en kampenlandschap onverbrekkelijk onderling verbonden zijn. Met de typering als bestaand stedelijk gebied wordt ten onrechte ruimte gegeven voor bebouwing en inspreker is tegen alle nieuwe bebouwing die volgens de structuurvisie mogelijk is. Ze wijst op de visie over de toekomst van Maliskamp uit 2013 met een aantal kenmerken en randvoorwaarden voor bebouwing in Maliskamp.

Het onderscheid tussen bestaand stedelijk gebied en gemengd landelijk gebied is relevant voor de toepassing van de Verordening Ruimte die aan die gebiedstypen afzonderlijke regels verbindt. De begrenzing van beide gebiedstypen conform deze verordening is vanuit provinciaal beleid een gegeven bij het opstellen van de structuurvisie en de nadere uitwerking ervan. Bij de landschappelijke en stedenbouwkundige beoordeling van de herontwikkeling is steeds echter de bestaande ruimtelijke situatie en gewenste ontwikkeling richtinggevend.

- b. Inspreker beoogt een ander plan voor Landgoed Coudewater door herbesteding en renovatie van het landgoed en haar gebouwen in hun huidige vorm en daarmee een architectuurmuseum van de 20^e eeuw in een groene omgeving, in Engelse landschapstijl. Het

plan beoogt onder meer direct gebruik van sommige leegstaande panden door een aantal gegadigden en stapsgewijze herinrichting van andere panden voor woon- of werkruimte volgens een langetermijnplanning van 15 jaar. In het plan biedt Landgoed Coudewater dan plaats aan 700 bewoners/gebruikers in een naar leeftijd en inkomen gemengde samenstelling en aan een aantal voorzieningen, zoals een bakker en een groenteboer. Inspreekster stelt dat er met haar plan geen kostenverspilling is. De huidige bewoners en gebruikers kunnen blijven en bestaande activiteiten zoals de bedrijven, de dansschool, kerkdiensten, voedselbank, yoga en boomklimmen kunnen doorgaan. De groep van inspreekster kan op het landgoed meer activiteiten ontwikkelen en heeft voor deelplannen al ondernemers die GGZ Oost-Brabant hiervoor hebben benaderd.

GGZ Oost-Brabant bepaalt als eigenaar van het landgoed aan wie zij haar landgoed verkoopt; de gemeente heeft daar geen zeggenschap in. Na een openbare publicatie op Funda.nl waarop iedere aspirant-koper zich kon melden, heeft GGZ Oost-Brabant een tender gestart waarin een beperkt aantal marktpartijen deelneemt en waarin niet na de start andere aspirant-kopers zouden kunnen instromen. Voor de aspirant-kopers geldt de door de raad vastgestelde structuurvisie en – voor wat betreft de Erven – het (voorontwerp)bestemmingsplan als kader. Het bos ten noorden van de Peter de Gorterstraat zal naar verwachting naar een natuur beherende organisatie overgaan. Het terrein van de golfbaan blijft voorlopig eigendom van GGZ Oost-Brabant en wordt naar verwachting in erfpacht uitgegeven aan de golfclub. Als over de uitwerking van de gekozen marktpartij meer duidelijk is, dan start de gemeente 's-Hertogenbosch ook met het traject van het bestemmingsplan voor het landgoed en de boszone.

- c. Er zijn bij herbestemming nauwelijks investeringen in infrastructuur nodig. De Peter de Gorterstraat blijft een rustieke, rustige weg en er komt weinig extra druk op de huidige ontsluiting bij de Berlicumseweg en de Maliskampsestraat. Volgens inspreekster waren op Landgoed Coudewater met de kliniek in vol bedrijf 100 auto's op het terrein aanwezig. Bij herbestemming van de bestaande bebouwing leiden 700 bewoners/gebruikers in een naar leeftijd en inkomen gemengde samenstelling tot 100 auto's meer, waarbij niet iedereen gelijktijdig vertrekt. Er is voldoende parkeerruimte aanwezig. Parkeergelegenheid kan - duurzaam en kostenbesparend – worden gevonden ter hoogte van de afgebroken verpleegstersflat, De Vonder en/of op het bestaande parkeerterrein tegenover de Technische Dienst, met een laadstation op groen stroom op het terrein Kloosterhoek. Er moeten voldoende fietsenstallingen zijn. Voor gemotoriseerd verkeer zoals door invaliden, toeleveranciers en hulpdiensten kan ontheffing worden verleend. Voor pakjespost worden een verzamelpunt gecreëerd.

Zie reactie onder b. Een ontwikkelaar kan ervoor kiezen om meer bestaande bebouwing te behouden, mits dat niet strijdig is met de doelstellingen van de structuurvisie / ontwikkelstudie.

- d. Volgens inspreekster geeft de structuurvisie nu onvoldoende invulling aan het toekomstige beheer van het terrein. Versnippering en verwaarlozing van het beheer zijn reële risico's, omdat de belangen van nieuwe eigenaren niet altijd in lijn zijn met de landschappelijke, recreatieve en ecologische waarden van het gebied. Inspreekster verzoekt om het integrale beheer al concreet uit te werken en te waarborgen in de structuurvisie.

Zie reactie op inspreker 2. Het toekomstig beheer van het landgoed conform de doelstellingen van de structuurvisie / ontwikkelstudie wordt contractueel geregeld met GGZ Oost-Brabant en/of de toekomstige ontwikkelaar.

- e. Inspreekster wijst op het geldende bestemmingsplan Coudewater dat op 11 september 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. In dat bestemmingsplan is het gebied bestemd als 'Maatschappelijk'. Hierin past geen grootschalige woningbouw voor met name particulier of zakelijk gebruik.

Omdat woningbouw niet past in het geldende bestemmingsplan, wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid. In de structuurvisie is daartoe het kader vastgesteld.

- f. Volgens insprekster zijn er andere nieuwbouwlocaties mogelijk, zoals De Groote Wielen, nabij Haverleij, de tijdelijke nieuwbouw bij de Meerendonk en De Saren. Ook met ombouwen van kantoren naar woningen kan aan het te realiseren woningvolume worden voldaan.

Naast de woningbouwlocaties en transformatielocaties die insprekster noemt is ook Coudewater voor de gemeente een belangrijke locatie om aan haar woningbouwopgave te kunnen voldoen.

- g. De groep van insprekster ijvert ervoor dat Landgoed Coudewater en het nabij liggende Bos van de Hertog en Hooge Heide Zuid worden toegevoegd aan de Bossche Buitens en aan het Natuur Netwerk Brabant als ontbrekende schakel naar Maashorst. De landgoederen in het gebied van de visie Hooge Heide (Coudewater, Eikenburg in de wijk en Loofaart en Wamberg aangrenzend aan de wijk) hebben grote recreatieve waarde voor bewoners en bezoekers. De landgoederen Coudewater, Eikenburg en het kampenlandschap maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur en de ecologische verbindingszone en moeten behouden blijven in het Natuur Netwerk Brabant. Insprekster noemt beschermde en kwetsbare diersoorten in het gebied en de aanwezigheid van veel monumentale bomen. Ze verzoekt om het hele gebied Hooge Heide als Natura2000-gebied toe te voegen. Insprekster wil geen verplaatsing van beschermde dier-, planten-, vlinder- en vogelsoorten en noemt bij amfibieën nog de pad en bij zoogdieren de bosmuis, eekhoorn, egel en ree als kwetsbare diersoorten.

Er is niet sprake van een verplaatsing van beschermde dier- en plantensoorten. Bij de ontwikkeling van de golfbaan en de woningen op de erven staat de instandhouding en de ontwikkeling van beschermde dier- en plantensoorten in het gebied voorop. Er is bijzondere aandacht voor de ecologische verbindingszone langs de Groote Wetering die onder meer het Kanaalpark met de landgoederen in de Hooge Heide verbindt. Het bos in de boszone is onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant en zal als zodanig onderdeel zijn van het bestemmingsplan voor het landgoed en de boszone.

- h. Insprekster wil geen verplaatsing van de golfbaan, omdat de golfbaan dan niet meer aansluit op het bestaande clubhuis en dus een nieuw clubhuis nodig is, terwijl het bestaande clubhuis dat in de voormalige aardappelschuur gevestigd is nog voldoet. Als de golfbaan meer ruimte nodig heeft, kan ze volgens insprekster terecht in de bestaande gebouwen grenzend aan de huidige golfbaan.

De huidige locatie van de golfbaan en het clubhuis is van tijdelijke aard, met het oog een definitieve huisvesting die zorgvuldig is ingepast in het kampenlandschap. Dan is ook een nieuw clubhuis nodig, omdat ter hoogte van het huidige clubhuis herontwikkeling voor woningbouw plaatsvindt.

- i. Insprekster wil geen bebouwing in Erf 2, omdat dit een onnodige tweede onderbreking betekent van het kampenlandschap, de akker(s) en het natuurgebied. Bebouwing in Erf 1 is voor haar bespreekbaar: maximaal 3 woningen, geen bouwblokken, zeer terughoudende bebouwing gelegen aan de Peter de Gorterstraat, passend in de omgeving. Insprekster verwijst naar de Gebiedsvisie Hooge Heide Zuid.

Zie reactie op inspreker 5 onder a. De invulling van Erf 1 met 8 tot 13 woningen conform het beeldregieplan is stedenbouwkundig en landschappelijk goed voorstelbaar. In de vorm van een boerenerf kunnen deze woningen ruimtelijk goed worden ingepast in het kampenlandschap.

- j. Van het volkstuinencomplex en de ponypaddocks maken mensen nog met plezier gebruik en deze mogen van inspreker niet worden opgeofferd. Ook de kas bij de volkstuintjes kan na herstel goed worden benut.

GGZ Oost-Brabant is eigenaar van het volkstuinencomplex en de paardenweitjes langs de Peter de Gorterstraat en zij beslist over de toekomst ervan. De ruimte voor de volkstuinen en de weitjes is nodig in het kader van de instandhouding van voldoende leef- en foerageergebied van de das. In dat verband beëindigt GGZ Oost-Brabant het gebruik van die ruimte voor in elk geval volkstuinen.