



's-Hertogenbosch

## Raadsvoorstel

Reg.nr. : 8805144  
B&W-verg. : 26 maart 2019  
Commissie : Omgeving  
Cie-verg. : 16 april 2019  
Raadsverg. : 7 mei 2019

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)'

### 1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)' ter vaststelling aan.

### 2) Samenvatting

Door ingrijpende veranderingen in de zorg en de financiering ervan heeft GGZ Oost-Brabant ervoor gekozen om haar zorg op Landgoed Coudewater te verplaatsen naar andere locaties in de regio. Vanwege 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 hebben GGZ Oost-Brabant en de gemeente 's-Hertogenbosch Structuurvisie Landgoed Coudewater voorbereid.

Op 11 oktober 2016 heeft uw raad de Structuurvisie Landgoed Coudewater vastgesteld (reg.nr. [6222380](#)). Deze Structuurvisie krijgt een uitwerking in twee bestemmingsplannen: een voor het deelgebied Kampenlandschap (de golfbaan en de twee erven als woningbouwvlekken) en een voor de deelgebieden Landgoed en Boszone (het resterende deel van Coudewater). Voorliggend bestemmingsplan ziet op het Kampenlandschap: de golfbaan en de erven.

Op 11 december 2018 hebben wij ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)' en met de terinzagelegging ervan. Er zijn over het ontwerpbestemmingsplan vier zienswijzen ingediend, waarvan een niet ontvankelijk is. De conclusie van de behandeling van de zienswijzen luidt dat ze ongegrond zijn.

Begin 2019 heeft GGZ Oost-Brabant bekend gemaakt dat zij Van Wanrooij B.V. heeft geselecteerd als de ontwikkelaar die het Landgoed Coudewater van haar overneemt en het gaat ontwikkelen. Er is na het ontwerpbestemmingsplan voor de erven een nieuwe inpassingstekening uitgewerkt die leidt tot wijziging van de regels en de bouwvlakken in de verbeelding. De nieuwe opzet voldoet beter aan de uitgangspunten van een boerenerf en past nog steeds bij de conceptuele gedachte van het beeldregieplan: er komen kleinschaliger en meer verschillende volumes, ook door meer variatie in goothoogtes; er is meer doorzicht vanaf de Peter de Gorterstraat; er komen minder woningen (maximaal 18 woningen in plaats van maximaal 25 woningen); er kan een groter aantal bomen worden behouden.

### 3) Voorstel:

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. de zienswijzen van reclamanten ongegrond dan wel niet ontvankelijk te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)';



's-Hertogenbosch

2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002386-1401 met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)'. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o\_NL.IMRO.0796.0002386-1401.dgn;
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening);
4. het Beeldregieplan erven (bijlage 4 bij de toelichting) vast te stellen en onderdeel te doen zijn van de voor de gemeente 's-Hertogenbosch vastgestelde Welstandsnota.

**Steller** : Erps  
**Tel.** : 6155728  
**E-mail** : l.erps@s-hertogenbosch.nl

#### 4) Aanleiding / besluitgeschiedenis

Door ingrijpende veranderingen in de zorg en de financiering ervan heeft GGZ Oost-Brabant ervoor gekozen om haar zorg op Landgoed Coudewater te verplaatsen naar andere locaties in de regio. Vanwege 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 hebben GGZ Oost-Brabant en de gemeente 's-Hertogenbosch Structuurvisie Landgoed Coudewater voorbereid.

Op 11 oktober 2016 heeft uw raad de Structuurvisie Landgoed Coudewater vastgesteld (reg.nr. [6222380](#)). Deze Structuurvisie krijgt een uitwerking in twee bestemmingsplannen: een voor het deelgebied Kampenlandschap (de golfbaan en de twee erven als woningbouwvlekken) en een voor de deelgebieden Landgoed en Boszone (het resterende deel van Coudewater). Voorliggend bestemmingsplan ziet op het Kampenlandschap: de golfbaan en de erven.

Op 11 december 2018 hebben wij ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)' en met de terinzagelegging ervan. Uw raad is daarover geïnformeerd in een raadsinformatiebrief (reg.nr. [8370856](#)). In deze brief treft uw raad een uitgebreide besluitgeschiedenis en planbeschrijving. We gaan in de brief ook uitgebreid in op het beleidskader, energie en duurzaamheid en andere milieuaspecten. In dit voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan gaan we in op de zienswijzen en op de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp.

#### 5) Inhoud

##### Nota zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 17 december 2018 tot en met 28 januari 2019 voor iedereen ter inzage. Er zijn over het ontwerpbestemmingsplan vier zienswijzen ingediend. Een van de zienswijzen is buiten de termijn van terinzagelegging verzonden en ontvangen en is niet ontvankelijk.

De zienswijzen richten zich vooral op het belang van natuur en landschap en andere milieuaspecten en op de woningen op de erven. Wij geven in reactie hierop aan dat met dit bestemmingsplan de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden van het gebied worden behouden, hersteld en ontwikkeld, door de verplichte mitigerende maatregelen (voor de das), door de voorwaarden ten aanzien van het inrichtingsplan en het beheerplan voor de golfbaan en door de aanduidingen van belangrijke ecologische en landschappelijke elementen, zoals houtwallen en de ecologisch verbindingzone langs de Grote Wetering. Daarnaast verantwoorden we de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de woningen aan de hand van het nieuwe inpassingsplan. Reclamanten wijzen in het bijzonder op de das die door de golfbaan en de woningen in de knel zou komen. Wij gaan in reactie hierop nader in op de mitigerende maatregelen die hiervoor worden genomen, zoals de verlaging van de maximumsnelheid op de Peter de Gorterstraat en de compensatie van foerageer- en leefgebied.

Voor de volledige zienswijzen en de behandeling ervan verwijzen we naar de bijlagen, in het bijzonder de nota zienswijzen. Er zijn ook twee zienswijzen naar voren gebracht over de ontwerpbeschikking voor de ontheffing van de voorkeursgrenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder. De besluitvorming over deze zienswijzen gebeurt door ons in het kader van de besluitvorming over de ontheffing.

##### Beeldregieplan

Het stedenbouwkundig concept van de erven (zie hiervoor onze raadsinformatiebrief (reg.nr. [8370856](#))) en ook architectonische uitgangspunten zijn vervat in het beeldregieplan dat in 2018



door Buro Lubbers is opgesteld, op basis van Structuurvisie Landgoed Coudewater. Het beeldregieplan blijft leidend voor de verschijning van de woningen en voor de toetsing aan de redelijke eisen van welstand. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan stellen wij uw raad dan ook voor dit beeldregieplan (bijlage 4 bij de toelichting) afzonderlijk vast te stellen als onderdeel van de voor de gemeente 's-Hertogenbosch vastgestelde Welstandsnota.

#### Nieuwe inpassingstekening erven

Bij het beeldregieplan was in het ontwerpbestemmingsplan een inpassingstekening opgenomen die onderlegger was voor de regels en de verbeelding van dat plan. Begin 2019 heeft GGZ Oost-Brabant bekend gemaakt dat zij Van Wanrooij B.V. heeft geselecteerd als de ontwikkelaar die het Landgoed Coudewater van haar overneemt en het gaat ontwikkelen. In opdracht van Van Wanrooij heeft Hilberink en Bosch Architecten een nieuwe inpassingstekening uitgewerkt die afwijkt van de inpassingstekening die in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen. Deze nieuwe inpassingstekening is als bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

De nieuwe opzet voldoet beter aan de uitgangspunten van een boerenerf en past nog steeds bij de conceptuele gedachte van het beeldregieplan. De nieuwe inpassingstekening is onderlegger voor de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan en leidt tot wijziging van de regels en de bouwvlakken in de verbeelding:

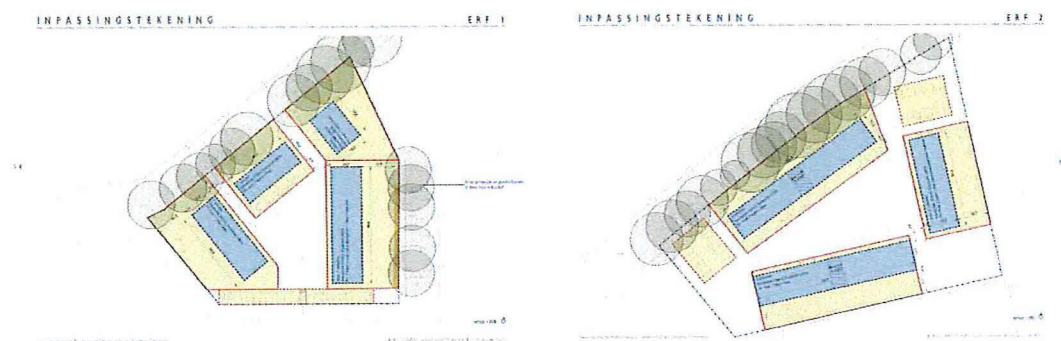
1. Er komen kleinschaliger en meer verschillende volumes. Door de bepaling van een maximaal aantal woningen en een maximale oppervlakte van de woningen ontstaan kleinschaliger volumes. Wel is een ruimer bouwvlak aangeduid, zodat in de verdere uitwerking nog bewegingsruimte is voor deze volumes. Op beide erven heeft het bouwvlak van de woning die refereert aan het hoofdgebouw op een boerenerf een maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter. Het bouwvlak met deze grotere bouwhoogte is kleiner dan dat van het hoofdgebouw in het ontwerpbestemmingsplan. De rest van de woningen heeft een maximale goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 8 meter, overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan.
2. In afwijking van het ontwerpbestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, voor een grotere goothoogte (tot 6 meter) aan de kant van het binnenerf, onder de voorwaarde dat de stedenbouwkundige opzet van de volumes conform het beeldregieplan niet onevenredig mag worden aangetast. Zo kan hier worden gevarieerd met de goothoogte en kunnen meer verschillende volumes ontstaan.
3. Er is meer doorzicht vanaf de Peter de Gorterstraat. Was in het ontwerpbestemmingsplan nog sprake van meer langgerekte, aaneengesloten bebouwing aan de Peter de Gorterstraat, door de nieuwe inpassing is dit meer onderbroken. Hierdoor wordt het beeld van lintbebouwing vermeden. Ook op het erf zelf ontstaan meer doorzichten naar het kampenlandschap.
4. Omdat wordt gekozen voor kleinschaliger volumes komen er op beide erven minder woningen: op Erf 1 is ruimte voor maximaal 7 woningen, op Erf 2 voor maximaal 11 woningen. In totaal gaat het nu om maximaal 18 woningen in plaats van maximaal 25 woningen (uiteraard exclusief de twee bestaande woningen buiten de erven aan de Peter de Gorterstraat).
5. Op Erf 1 kan nu ook een groter aantal bomen worden behouden. De erven blijven zoveel mogelijk autoluw en parkeren blijft zoveel mogelijk centraal plaatsvinden. Omdat volgens de nieuwe inpassingstekening incidenteel toch bij op het eigen terrein bij een woning kan worden geparkeerd, is de regel dat parkeren uitsluitend op daarvoor aangeduide plekken kan plaatsvinden vervallen.



's-Hertogenbosch



nieuwe inpassingstekening erven



oude inpassingstekening erven

Omdat de bouwvlakken van de woningen op de erven zijn gewijzigd, is het akoestisch onderzoek hierop geactualiseerd. Net als in de eerdere inpassingstekening volgt uit dit aangepaste akoestisch onderzoek dat de geluidbelasting vanwege de rijksweg A59 boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt, namelijk 49 tot en met 52 dB. Omdat de maximale ontheffingswaarde in geval van rijkswegen 53 dB bedraagt, kan een ontheffing worden verleend, mits wordt voldaan aan de voorwaarden die het gemeentelijk ontheffingenbeleid daaraan stelt. Juist omdat door de nieuwe inpassingstekening en door de invulling van de erven met meer kleinschalige volumes meer geluidluwe gevels ontstaan, is daarmee tevens aan de voorwaarden van het gemeentelijk ontheffingenbeleid voldaan. De nieuwe opzet leidt dus ook ten aanzien van de geluidbelasting van de woningen tot een verbetering.

#### Inrichtingsplan golfbaan

Bij de regels en de toelichting van het bestemmingsplan is een inrichtingsplan en een beheerplan voor de golfbaan opgenomen. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de golfclub een definitief inrichtingsplan en beheerplan uitwerken die ons college toetst (zie onder *vervolg*). Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is de situering van het bouwvlak van het clubhuis gewijzigd, waarbij de oppervlakte nagenoeg gelijk is gebleven.

#### Lijst van wijzigingen

Een overzicht van de wijzigingen met betrekking tot de erven en andere ambtshalve wijzigingen ten opzichte van de regels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan leest uw raad in de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)'.

#### Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan werkt Van Wanrooij B.V. als eigenaar en ontwikkelaar van de erven de bouwplannen voor de woningen op de erven verder uit. Voor Landgoed en Boszone werkt Van Wanrooij haar Plan van Aanpak verder uit binnen de kaders van structuurvisie en ontwikkelstudie en de afspraken die contractueel zijn vastgelegd met de gemeente. Dit zal gebeuren in samenspraak met de omgeving. Na dit traject zal de gemeente ook voor het Landgoed en de Boszone een bestemmingsplan in procedure brengen

De golfclub zal het definitief inrichtingsplan en beheerplan voor de golfbaan verder uitwerken. Voorafgaand aan de aanleg van de golfbaan moet de golfclub een aanvraag om omgevingsvergunning indienen. Daarbij beoordelen burgemeester en wethouders op welke wijze het inrichtingsplan en het beheerplan die als bijlage 1 en 2 bij de regels van het bestemmingsplan zijn opgenomen, in voldoende mate in acht worden genomen. Het college oordeelt daarbij in het bijzonder of in voldoende mate bomen, boom- en groenstructuren worden behouden en aangeplant, de mitigerende maatregelen worden gerealiseerd, het waterbergend vermogen wordt behouden en de parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd.

#### **6) Financiële paragraaf**

De gemeente 's-Hertogenbosch en GGZ Oost-Brabant hebben in het kader van bestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)' een anterieure overeenkomst gesloten op grond van artikel 6.4 Wet ruimtelijke ordening. Daarin zijn onder meer afspraken gemaakt over de realisatie van sociale sectorwoningen en over kostenverhaal. Ook de bijdrage in het kader van de Landschaps-investeringsregeling komt daarin naar voren. In deze overeenkomst is ook vastgelegd dat de initiatiefnemers eventuele planschade voor hun rekening nemen. De anterieure overeenkomst is een vervolg op de afspraken die al eerder met betrokken partijen zijn gemaakt over onder meer kostenverhaal.

Eerder sloten de gemeente 's-Hertogenbosch en GGZ Oost Brabant in het kader van Structuurvisie Landgoed Coudewater een samenwerkingsovereenkomst (SOK), over onder meer verdeling van taken en verantwoordelijkheden. Voor het deelgebied Kampenlandschap sloten de gemeente 's-Hertogenbosch, GGZ Oost-Brabant en Stichting Golfclub Rosmalen vervolgens een tripartite overeenkomst, ter voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan.

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

mr. drs. I.A.M. Woestenberg      drs. J.M.L.N. Mikkers

**Bijlagen:**

1. toelichting en regels bestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)' inclusief bijlagen regels;
2. bijlagen toelichting bestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)'
3. verbeelding bestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)'
4. nota zienswijzen bestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)'
5. lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)'



's-Hertogenbosch

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 7 mei 2019;

overwegende, dat met ingang van 17 december 2018 het ontwerpbestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke terinzagelegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)'

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 maart 2019, reg.nr. 8805144 en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusies tot ongegrondverklaring en niet-ontvankelijkverklaring kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening;

#### Besluit

1. de zienswijzen van reclamanten ongegrond dan wel niet ontvankelijk te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)';
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002386-1401 met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)'. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o\_NL.IMRO.0796.0002386-1401.dgn;
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening);
4. het Beeldregieplan erven (bijlage 4 bij de toelichting) vast te stellen en onderdeel te doen zijn van de voor de gemeente 's-Hertogenbosch vastgestelde Welstandsnota.

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

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING  
GEMEENTERAAD  
d.d. 7 mei 2019  
CONFORM BESLOTEN

# **Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)'**

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch  
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)')**

# **Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)'**

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch  
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)')**

## I. Regels

Ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)' zijn bij vaststelling van bestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)' ambtshalve in de regels de volgende wijzigingen aangebracht:

- In lid 3.5 is onder a toegevoegd: '...overeenkomstig het bepaalde in 3.6';
- In lid 3.5 is onder c toegevoegd:  
'een andere situering van de houtwallen als bedoeld in 3.1 onder e, onder de volgende voorwaarden:
  1. de totale oppervlakte van de houtwallen blijft gelijk;
  2. de andere situering is onderdeel van de aanvraag om omgevingsvergunning en beoordeling ervan als bedoeld in 3.6.'
- In lid 3.6 onder d is 'in Bijlage 2 bij de toelichting van dit plan' gewijzigd in 'in Bijlage 2 bij de regels van dit plan';
- In lid 5.1 is vervallen: 'e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' parkeren';
- In lid 5.2 zijn de regels:
  - c. een bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
  - d. het maximaal aantal woningen in de bestemmingsvlakken samen mag niet meer bedragen dan 27 in totaal;vervallen door:
  - c. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
  - d. de oppervlakte van de woningen mag niet meer bedragen dan:
    1. 125 m<sup>2</sup> voor 5 woningen in Erf 1 en 9 woningen in Erf 2;
    2. 200 m<sup>2</sup> voor 2 woningen in Erf 1 en 2 woningen in Erf 2;
- Onder lid 5.4 Afwijken van de bouwregels is toegevoegd: 'Het bevoegd kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 onder g voor grotere goothoogte aan de zijde van de woningen die op het binnenerf is georiënteerd tot 6 meter, onder de voorwaarde dat de stedenbouwkundige opzet overeenkomstig het beeldregieplan in bijlage 4 bij de toelichting van dit plan niet onevenredig mag worden aangetast.';
- In bijlage 3 is de verwijzing naar Bijlage 5 bij de toelichting gewijzigd naar een verwijzing naar Bijlage 7 bij de toelichting.

## II. Verbeelding

Ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)' zijn bij vaststelling van bestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)' ambtshalve in de verbeelding de volgende wijzigingen aangebracht:

- de bouwvlakken van de erven zijn aangepast aan de nieuwe inpassingstekening;
- aan de bouwvlakken is de aanduiding van het maximaal aantal woningen toegevoegd: op Erf 1 maximaal (3 + 4 =) 7 woningen in totaal; op Erf 2 maximaal (3 + 4 + 4 =) 11 woningen in totaal;
- op beide erven heeft het bouwvlak van de woning die refereert aan het hoofdgebouw op een boerenerf een maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter; de rest van de woningen heeft een maximale goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 8 meter;
- de begrenzing van de aanduiding 'houtwal-1' ten zuiden van het clubhuis is 20 meter ingekort; de begrenzing van dezelfde aanduiding links daarvan is met deze oppervlakte verruimd;
- de aanduiding 'parkeerterrein' is vervallen;
- de bestemmingsvlakken van de bestemming Groen zijn aangepast aan de nieuwe inpassingstekening;

- het bouwvlak van het clubhuis is naar rechts opgeschoven en meer verdiept; de oppervlakte is nagenoeg gelijk gebleven.

## **I. De procedure**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)' lag ter inzage van 11 juni tot en met 23 juli 2018. Op 24 juni 2018 vond een inloopavond plaats. Tijdens de terinzagelegging kon iedereen schriftelijk of mondeling een inspraakreactie bij het college van burgemeester en wethouders naar voren brengen. Op 11 december 2018 stemden burgemeester en wethouders in met het eindverslag vooroverleg en inspraak 'Coudewater (golfbaan en erven)' dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)' lag van 17 december 2018 tot en met 28 januari 2019 voor iedereen ter inzage in het stadskantoor van de gemeente 's-Hertogenbosch en was tevens via internet raadpleegbaar. In die periode kon iedereen schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant en het Gemeentebled op 14 december 2018. De indieners van een inspraakreactie zijn met een brief over de terinzagelegging geïnformeerd.

## **II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid**

Er zijn over het ontwerpbestemmingsplan vier zienswijzen ingediend. Een van de zienswijzen is buiten de termijn van terinzagelegging verzonden en ontvangen en is niet ontvankelijk (reclamant 4). De namen en adressen van reclamanten zijn opgenomen in een aparte, bij deze nota van zienswijzen behorende lijst (Lijst van reclamanten) die niet actief openbaar wordt gemaakt. Dat betekent dat de namen en adressen van reclamanten in verband met de bescherming van persoonsgegevens niet op internet worden geplaatst. In deze nota zienswijzen wordt daarom gesproken van reclamanten 1 tot en met 3. De nummers verwijzen naar de namen en adressen, zoals opgenomen in de Lijst van reclamanten.

## **III. Samenvatting ingediende zienswijzen en beoordeling zienswijzen**

Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld dat de volledige zienswijzen zijn betrokken bij de reactie en dat de zienswijzen volledig ter inzage liggen in het kader van de besluitvorming. Met inachtneming van de reactie op de zienswijzen hierna luidt de conclusie dat de zienswijzen van zowel reclamant 1, 2 als 3 ongegrond zijn.

## **IV. Ingediende zienswijzen**

### Reclamant 1

- a. Reclamant stelt dat hij bij de kennisgeving van het collegebesluit over het ontwerpbestemmingsplan niet het 'Eindverslag vooroverleg en inspraak VOBP Coudewater (golfbaan en erven)' heeft ontvangen.

*Het eindverslag was naast het collegebesluit een bijlage bij de brief met de kennisgeving van dat collegebesluit. Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het opgenomen als bijlage bij de toelichting en zo ook voor iedereen kenbaar.*

- b. Het verbaast reclamant dat de woningbouwontwikkeling [op de erven] los lijkt te staan van de totale woningbouwontwikkeling op het landgoed Coudewater.

*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 de Boszone en het Landgoed. Daarin zijn alle belangen in hun onderlinge samenhang voor het hele landgoed zorgvuldig tegen elkaar afgewogen, dus ook de woningbouwontwikkeling op de erven en die in de ontwikkelvelden in de andere deelgebieden. In de ontwikkelvelden van de drie deelgebieden vindt het programma van de structuurvisie / ontwikkelstudie 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 programmatische invulling. Voor de erven is die nadere afweging in dit bestemmingsplan gedaan, voor de andere ontwikkelvelden gebeurt dat in het komende bestemmingsplan voor de Boszone en het Landgoed.*

- c. Reclamant stelt dat de erven al tot in detail zijn uitgewerkt, terwijl over de kennelijke plannen van [de projectontwikkelaar] Van Wanrooij nog geen duidelijkheid is. Volgens reclamant is de uitwerking zo ver dat participatie nu niet meer nodig is. Naar zijn inschatting zullen veel belanghebbenden het niet eens zijn met deze wijze van planontwikkeling.

*Na een tenderprocedure is Van Wanrooij door GGZ Oost-Brabant op basis van haar Plan van Aanpak aangetrokken als projectontwikkelaar. Voor het Landgoed en de Boszone werkt Van Wanrooij dit plan uit binnen de kaders van structuurvisie en ontwikkelstudie en de afspraken die contractueel zijn vastgelegd met de gemeente. Dit zal gebeuren in samenspraak met de omgeving. Na dit traject zal de gemeente ook voor het Landgoed en de Boszone een bestemmingsplan in procedure brengen.*

*Wat betreft de erven kon Van Wanrooij in de tenderprocedure kennisnemen van (voorontwerp-) bestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)' en heeft ze zich aan de uitgangspunten van dat plan geconformeerd. Nieuwe inzichten in de opzet van een boerenerf hebben echter wel geleid tot een nieuwe inpassing van de woningen op de erven, met duidelijke verbeteringen ten opzichte van de inpassingstekening in het ontwerpbestemmingsplan: er komen kleinschaliger en meer verschillende volumes en er is meer doorzicht vanaf de Peter de Gorterstraat, er ontstaan meer geluidluwe gevels, een aantal bomen kan worden behouden en er komen minder woningen (maximaal 18 in plaats van 25 woningen). De nieuwe opzet voldoet beter aan de uitgangspunten van een boerenerf en past nog steeds bij de conceptuele gedachte van het beeldregieplan. De nieuwe opzet leidt wel tot een wijziging van de bouwvlakken op de verbeelding, tot wijziging van de bouwregels en tot toevoeging van de nieuwe inpassingstekening als bijlage bij de toelichting.*

## Reclamant 2

- a. Reclamant vindt de bebouwing op de erven te grootschalig. De oppervlakte van en het aantal woningen op de erven zijn geen weerspiegeling van een boerenerf. Een boerenerf bestaat uit een hoofdgebouw (boerderij) met daaromheen een schuur, een bijgebouw en eventueel een opslagplaats. Dit zou een tweekapper en drie vrijstaande woningen betekenen. De toegestane hoogte past niet bij de bestaande bebouwing in één bouwlaag met kap aan de oostzijde van Erf 1. Ook steken de Erven te diep in het kampenlandschap. De foto's in de toelichting zijn volgens reclamant niet representatief voor de bestaande bebouwing in het gebied Hooge Heide Zuid / de Visie Hooge Heide uit 2013. Reclamant acht alleen uitbreiding bij de bestaande bebouwing aan de oostzijde van Erf 1 voorstelbaar, met aan de noordzijde van het erf één woning en aan de zuidoostzijde twee twee-onder-een-kapwoningen die in hoogte, diepte en oppervlakte passen bij de bestaande bebouwing en het kampenlandschap. Reclamant wil bij de uitwerking en visualisering betrokken worden.

*De (nieuwe) inpassingstekening en het beeldregieplan refereren aan boerenerven: de uitgangspunten uit de structuurvisie / ontwikkelstudie vragen niet om een kopie van zo'n erf. Het concept van een boerenerf dient als inspiratie voor een eigentijdse invulling van een onderscheidend woonmilieu. In de gemeente 's-Hertogenbosch zijn verschillende boerenerfachtige ensembles gerealiseerd die onderling sterk verschillen (Empel, Oud-Empel) en die ook niet één-op-één van een bestaand boerenerf zijn gekopieerd.*

*Naar het oordeel van de gemeente 's-Hertogenbosch verhoudt de bebouwing op de erven - zoals voorzien in de nieuwe inpassingstekening en vertaald in de verbeelding en de regels - zich goed tot het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en ecologische waarden van het Kampenlandschap en is ze daarmee in balans. De nieuwe opzet voldoet beter aan de uitgangspunten van een boerenerf en past nog steeds bij de conceptuele gedachte van het beeldregieplan; zie reactie op reclamant 1 onder c.*

*Centraal staat het idee dat meer en meer verschillende volumes worden gebouwd die verschillen in hoogte en oppervlakte, rondom een hof. De precieze uitwerking en visualisering (architectuur, materiaalgebruik) zal uit de aanvraag om omgevingsvergunning blijken. Het beeldregieplan is bij de beoordeling door de monumenten- en welstandscommissie toetsingskader: het wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan ook vastgesteld door de gemeenteraad en gaat deel uitmaken van de welstandsnota. Ten aanzien van het besluit over de aanvraag hebben belanghebbenden vanzelfsprekend bezwaar- en beroepsmogelijkheden.*

- b. De plannen voor Coudewater verstoren het Natuurnetwerk Brabant door een toename van licht en geluid en onderbreken het natuurnetwerk door een toename van lintbebouwing: de bebouwing op de erven sluit volgens reclamant de Boszone van het Kampenlandschap af, met grote nadelen voor flora en fauna en voor de dassenfamilie die woont in de Boszone en voedsel vindt in het Kampenlandschap. De maatregelen die het plan voorstelt zullen het natuurnetwerk zo goed mogelijk maar altijd in mindere staat herstellen. Zo is de verhuizing van een dassenfamilie naar een kunstburcht elders volgens reclamant geen versterking maar een verstoring van het leefmilieu van een bedreigde diersoort. Ze vraagt daarom aandacht voor de flora en fauna in het gebied (planten-, vlinder-, vogel- en amfibiesoorten) en verzoekt om Landgoed Coudewater en het nabijgelegen Bos van de Hertog in Hooge Heide Zuid te behouden in Natuurnetwerk Brabant als schakel tussen Kanaalpark/Kloosterhoek en Heeswijk/Maashorst.

*Al in de Structuurvisie Landgoed Coudewater is aandacht besteed aan de aanwezigheid van de das in het gebied, onder meer in overleg met Stichting Das en Boom. Bij de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan is een uitgebreid flora- en faunaonderzoek gedaan door Natuurbalans - Limes Divergens BV. Uit dit onderzoek volgt onder meer dat negatieve effecten op wezenlijke kenmerken en waarden van het naastliggende Natuurnetwerk (Boszone) niet van toepassing zijn. Voor de das is een uitgebreide en specifieke nadere natuurtoets gedaan door Natuurbalans - Limes Divergens BV, in zowel Kampenlandschap, Boszone als Landgoed.*

*Uit dat onderzoek volgt dat naast verlies, optimalisatie en ontwikkeling van nieuw foerageergebied van de das in heel Landgoed Coudewater mitigerende maatregelen nodig zijn om negatieve effecten op de das te voorkomen. Tegenover de toevoeging van bebouwing staan dan ook, overeenkomstig de uitkomst van het onderzoek, voldoende maatregelen die deze bebouwing meer dan voldoende compenseren, die het aangrenzend natuurnetwerk versterken en die de instandhouding van de leef- en foerageergebied van de das waarborgen, zoals de instelling van een 30 km/uur-regime en vooral een natuurlijke inrichting van de golfbaan. De bebouwing van de erven is en blijft ook in de nieuwe opzet zodanig gepositioneerd dat verbindingen tussen de Boszone en het Kampenlandschap in stand blijven en worden versterkt. Van een verhuizing van een dassenfamilie is geen sprake: de huidige burchten in de Boszone en het Kampenlandschap blijven behouden en worden geborgd. Er wordt wel nog een kunstburcht in het Kampenlandschap toegevoegd.*

*Ook het inrichtingsplan en het beheerplan voor de golfbaan en de aanduidingen op de verbeelding ter behoud, herstel en ontwikkeling van de houtsingels waarborgen en versterken straks de landschappelijke en ecologische waarden in het gebied. Het bestemmingsplan waarborgt en versterkt ook de ecologische verbindingzone langs de Grote Wetering en daarmee de verbinding tussen Kanaalpark en Hooge Heide, via de verplichtingen uit het inrichtingsplan en via de aanduiding 'ecologische verbindingzone'.*

- c. Reclamant vindt de verplaatsing van de huidige golfbaan niet nodig. Dit gebeurt volgens haar om ruimte te maken voor grootschalige bebouwing van de Boszone en het Landgoed. Zonder de verplaatsing is ook het nieuwe clubhuis met bijbehorende parkeerplaatsen niet nodig. De huidige golfbaan is passend bij Landgoed Coudewater, met verwijdering van de gaashekwerken. De beheermaatregelen die worden voorgesteld, kunnen ook op de huidige golfbaan worden doorgevoerd. Een horecafunctie is volgens haar ook in de bestaande gebouwen De Uythof of De Boerderij mogelijk. De verplaatsing wordt ook niet gerechtvaardigd door de bezetting van de golfbaan in 2018. Het nieuwe clubhuis en het nieuwe parkeerterrein steken te diep in het Kampenlandschap. Een overdekte opslag voor de golfbaan tussen de erven verstoort het natuurnetwerk nog meer. Reclamant vraagt ook ten aanzien van de golfbaan om aandacht voor

de flora en fauna in het gebied en zijn functie voor waterberging. Ook ontbreken volgens haar de vergezichten over de landerijen vanaf het bebouwde deel van het landgoed.

*De huidige, tijdelijke golfbaan is tot stand gekomen na de verhuizing van de golfclub in 2009, nadat haar oude locatie op sportpark Maliskamp voor de uitbreiding van Mixed Hockey Club Rosmalen nodig was. Softbalvereniging The Gryphons verhuisde op haar beurt naar een nieuwe locatie in De Groote Wielen. In het kader van de verhuizing van Golfclub Rosmalen werden tussen de club, GGZ Oost-Brabant en de gemeente 's-Hertogenbosch afspraken gemaakt over onderzoek naar de haalbaarheid van een definitieve volwaardige 9 holes-golfbaan op het landgoed, met aandacht voor de landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige kwaliteiten van het landgoed. De huidige golfbaan is dan ook steeds beschouwd als tijdelijke locatie en het deel op het landgoed is steeds onderdeel geweest van de beoogde transformatie van de zorginstelling in een nieuw woon- en werkgebied.*

*De structuurvisie is de uitkomst van voornoemd onderzoek. Bij de uitwerking van de structuurvisie in dit bestemmingsplan is nader beoordeeld hoe de holes en de bebouwing van de golfbaan zich verhouden tot behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke, ecologische en hydrologische waarden van het gebied: met (een toets aan) het inrichtingsplan en het beheerplan - en ook de aanduiding van houtsingels, de ecologische verbindingszone en het waterbergingsgebied - is dat behoud, herstel en die ontwikkeling naar het oordeel van de gemeente 's-Hertogenbosch voldoende gewaarborgd.*

- d. Volgens reclamant kunnen de volkstuinjes en paddocks voor paarden ter hoogte van Erf 1 blijven, omdat ze door hun diversiteit aan gewassen een hoge natuurwaarde voor veel diersoorten hebben en omdat mensen uit 's-Hertogenbosch er plezier aan beleven en zo stad en platteland worden verbonden. Wel moet onnatuurlijke omheining (gaas) hier worden verwijderd.

*De terreinen van de volkstuinjes en de paddocks maken deel uit van het Natuur Netwerk Brabant en komen in handen van een natuurbeherende organisatie. Uit het dassenonderzoek van Natuurbalans - Limes Divergens B.V. volgt dat de omvorming van het volkstuinencomplex van secundair naar primair foerageergebied nodig is om het foerageergebied direct ten zuiden van de dassenburcht te optimaliseren. De terreinen van de volkstuinjes en de paddocks zullen straks minder intensief worden gebruikt en zullen, zonder een gaashekwerk, worden omgevormd naar grasland, ten behoeve van het natuurnetwerk en in het bijzonder ten behoeve van het leef- en foerageergebied van de das.*

- e. Reclamant vraagt aandacht voor het toekomstig particulier eigendom en gebruik dat mogelijk inbreuk maakt op het integraal en open karakter van het gebied. De structuurvisie stelt namelijk dat toekomstige gebruikers zelf verantwoordelijk zijn voor beheer en onderhoud. Het integraal beheer moet al concreet zijn uitgewerkt en gewaarborgd, maar dat is volgens reclamant in dit deelplan maar ten dele het geval.

*Gemeente 's-Hertogenbosch heeft met GGZ Oost-Brabant en haar opvolger afspraken gemaakt over het beheer van het terrein. Bij het definitief ontwerp moet GGZ Oost-Brabant / de opvolger voor de erven een beheerplan overleggen dat inzichtelijk maakt op welke wijze en onder welke condities de onbebouwde ruimte wordt overgedragen aan de eindgebruikers. Voor de golfbaan geldt dat voorafgaand aan de aanleg ervan burgemeester en wethouders beoordelen op welke wijze het inrichtingsplan bij de regels van het bestemmingsplan in voldoende mate in acht wordt genomen. Het college beoordeelt daarbij in het bijzonder of in voldoende mate bomen, boom- en groenstructuren worden behouden en aangeplant, de mitigerende maatregelen worden gerealiseerd, het waterbergend vermogen wordt behouden en de parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd. Ook moet de golfclub het definitief ontwerp van de golfbaan voorzien van een beheerplan, met concretisering van de wijze waarop het green deal certificate invulling wordt gegeven.*

- f. Reclamant merkt op dat in het rapport van het externe-veiligheidsonderzoek de grafiek met het gemiddeld groepsrisico onzichtbaar is. Ook merkt ze op dat in een tabel de toekomstige populatie niet met de huidige situatie wordt vergeleken maar met de situatie die juridisch-planologisch

mogelijk is. In de huidige situatie is de populatie kleiner en met het plan nemen de risico's altijd toe, ook al geven normberekeningen aan dat het risico aanvaardbaar is.

*Twee afbeeldingen in het externe-veiligheidsonderzoek zijn vaag maar de conclusie volgt niettemin voldoende en duidelijk onderbouwd uit de rest van het onderzoek. Zoals reclamant zelf aangeeft luidt die conclusie dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Overigens wordt bij een beoordeling van het groepsrisico inderdaad de nieuwe situatie vergeleken met de bestaande juridisch-planologische mogelijkheden.*

- g. Reclamant vindt dat de geluidbelasting van de woningen onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB moet blijven, dat op een afstand van 0 tot 30 meter 53 dB ontoelaatbaar is en dat 53 dB bij 30 tot 325 meter in de gevarenzone is. Reclamant ziet geen zwaarwegende redenen om toch bebouwing binnen deze contouren toe te staan.

*Reclamant heeft ook zienswijzen in gediend over het ontwerpbesluit ontheffing hogere grenswaarden. Naast een verwijzing naar onze reactie daarop merken we hier op dat een belasting van maximaal 48 dB weliswaar de voorkeur heeft maar dat een geluidbelasting vanwege een snelweg tot 53 dB onder voorwaarden ook toelaatbaar is. Deze voorwaarden volgen uit het gemeentelijk ontheffingenbeleid en maken deel uit van het besluit om ontheffing te verlenen van de voorkeurswaarde.*

- h. Reclamant acht de plaats van de bebouwing op een afstand van 250 tot 300 m van de rijksweg A59 niet gunstig vanwege de CO<sub>2</sub>- en fijnstof-uitstoot. Het bos aan de noordzijde van de Peter de Gorterstraat vangt dit enigszins af en is samen met andere maatregelen belangrijk.

*Uit de Monitoringstool - een openbare website van het Rijk om de luchtkwaliteit in Nederland te monitoren - blijkt dat in het plangebied ruimschoots wordt voldaan aan de geldende grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De huidige jaargemiddelde concentraties van PM<sub>10</sub> (fijnstof) en PM<sub>2,5</sub> (fijnere fractie van fijnstof) bedragen hier ongeveer de helft van de geldende grenswaarden voor deze stoffen. Voor de stof CO<sub>2</sub> gelden geen luchtkwaliteitsnormen. Groene planten, i.c. de Boszone tussen de snelweg en de erven, zetten het in de lucht aanwezige koolstofdioxide (CO<sub>2</sub>) via fotosynthese om in onder meer zuurstof (O<sub>2</sub>). Ook vangt groen in het algemeen via de bladeren fijnstof af. Met een regenbui stroomt het afgevangen fijnstof weer van de bladeren af. De Boszone tussen de snelweg en de erven heeft dan ook een zuiverende functie, zoals reclamant al aangeeft.*

- i. [De regels van het ontwerpbestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)' noemen onder artikel 11.a.1: "Het bevoegd gezag kan, mits het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast, met een omgevingsvergunning afwijken van de regels en de verbeelding voor een vermeerdering of vermindering van maten en normen tot 10% van die maten en normen".] Reclamant merkt op dat het college deze regel bij uitzondering mag toepassen. Ze stelt dat in het bestemmingsplan alleen maten kunnen worden opgenomen die vallen binnen de maxima die de structuurvisie stelt en die kleiner zijn. Reclamant stelt dat dit in dit ontwerpbestemmingsplan niet het geval is en dat de welstandscommissie dit kan beamen en verzoekt om de regels aan te passen aan de opmerkingen onder a en zo dat alleen met de 10 %-regel wordt afgeweken als dit bouwkundig onontkoombaar is .

*De 10%-regel is een standaardregel in de bestemmingsplannen van de gemeente 's-Hertogenbosch. Ze biedt in een stedenbouwkundig verantwoorde mate c.q. binnen de eisen van een goede ruimtelijke ordening flexibiliteit in de uitwerking van een bouwplan. Toepassing van de regel is geen recht, maar een bevoegdheid van burgemeester en wethouders (het bevoegd gezag). Die bevoegdheid kan alleen worden toegepast als naar het oordeel van burgemeester en wethouders het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.*

- j. Reclamant beveelt aan eerst een kader te stellen. Daarin moet eerst bestaande bebouwing een nieuwe bestemming krijgen en zo nodig daarvoor gebruiksklaar worden gemaakt. Dit maakt de bestaande bebouwing en de omgeving ervan ook financieel meer waard.

*Het kader voor dit bestemmingsplan is de structuurvisie / ontwikkelstudie die door de gemeenteraad respectievelijk burgemeester en wethouders zijn vastgesteld. Hierin zijn te behouden en mogelijk te slopen gebouwen benoemd. Inmiddels is Van Wanrooij als marktpartij geselecteerd die conform deze uitgangspunten een Plan van Aanpak heeft opgesteld, dat wil zeggen ook met inachtneming van de te behouden gebouwen en met een nadere keuze ten aanzien van te slopen gebouwen. Overigens zijn er in het plangebied van dit bestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)' geen gebouwen die voor hergebruik of sloop in aanmerking komen.*

### Reclamant 3

- a. Het rapport van het akoestisch onderzoek vermeldt dat de onderzoeksopdracht alleen Erf 1 en Erf 2 betrof. Reclamant vraagt waarom de ontwikkelvelden in Boszone en Landgoed [die wel zijn onderzocht] niet worden besproken.

*Het akoestisch onderzoek geeft op globaal niveau een indicatie van de geluidbelasting van de ontwikkelvelden in Boszone en Landgoed. Dit onderdeel van het akoestisch onderzoek heeft voor onderhavig bestemmingsplan 'Coudewater (golfbaan en erven)' geen betekenis. In het kader van het komende bestemmingsplan voor Boszone en Landgoed zal naar de ontwikkelvelden aldaar nader en meer gedetailleerd akoestisch onderzoek worden gedaan.*

- b. Reclamant vindt een onderzoek naar fijnstof noodzakelijk, gezien de nabijheid van de rijksweg A59, en verzoekt om een vermelding daarvan.

*Zie reactie op reclamant 2 onder h.*

- c. Reclamant vraagt of is nagedacht over een centrale warmtevoorziening voor geheel Coudewater.

*De woningen op de erven zullen zelfstandig in hun warmte worden voorzien, maar dat moet in elk geval zonder gebruikmaking van aardgas. In het vervolg op het Plan van Aanpak van Van Wanrooij zal bijzondere aandacht worden besteed aan energie en duurzaamheid, een van de speerpunten van gemeentelijk beleid.*

- d. Reclamant vraagt welke invloed de recente stijging van de bouwkosten op de huidige plannen heeft en of de bouw van 25% sociale-sectorwoningen conform de structuurvisie uit 2016 nog realiseerbaar is.

*Met GGZ Oost-Brabant en haar rechtsopvolger - vanaf 1 april 2019 Van Wanrooij B.V. - zijn contractuele afspraken gemaakt over het aandeel sociale sectorwoningen. Conform die afspraken is de ontwikkelaar gehouden om voor het hele plangebied Coudewater (Kampenlandschap, Boszone en Landgoed samen) een aandeel van 25% aan sociale huurwoningen te realiseren. Deze afspraak wijzigt niet door de stijging van de bouwkosten: in de contractuele afspraken over het aandeel sociale sectorwoningen zijn geen voorbehouden, beperkingen of verbanden opgenomen met mogelijk gewijzigde marktontwikkelingen.*

- e. Reclamant vraagt aandacht voor auto's op het landgoed en de golfbaan: er wordt met een achterhaalde visie op verkeer en parkeren gewerkt en aan elektrische auto's / laadpalen wordt geen aandacht besteed. Reclamant vraagt of een herziening van het verkeer- en parkeerbeleid is te verwachten.

*Het bestemmingsplan is getoetst aan het geldend parkeerbeleid van de gemeente 's-Hertogenbosch: Nota Parkeernormering 2016, vastgesteld in september 2016. Naar verwachting vindt dit jaar een evaluatie plaats van dit parkeerbeleid. In dit bestemmingsplan voor het Kampenlandschap is parkeren zoveel mogelijk op een aantal plekken geconcentreerd. Hier kunnen vanzelfsprekend ook laadpalen worden geplaatst. In de plannen voor de Boszone en het*

*Landgoed gaat veel aandacht uit naar parkeeroplossingen die bijdragen aan de instandhouding en de versterking van het landgoed en zijn landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden.*

- f. Volgens reclamant ontbreekt een analyse van de risico's van (afzwaaiende) golfballen op hun omgeving (personen, woningen, zonnepanelen, auto's). Golfballen hebben door hun hardheid, kleine afmeting en hoge snelheid een grote impact. Onder verwijzing naar schadegevallen bij andere golfbanen vraagt reclamant hoe de afscherming van wandelaars, bewoners en woningen is voorzien.

*Voorafgaand aan de aanleg van de golfbaan beoordelen burgemeester en wethouders op welke wijze de aanvraag het inrichtingsplan en het beheerplan in voldoende mate in acht neemt, en beoordelen zij daarbij in het bijzonder:*

- 1. het behoud en de aanplant van bomen, boom- en groenstructuren;*
- 2. het realiseren van de mitigerende maatregelen;*
- 3. het behoud van het waterbergend vermogen;*
- 4. het realiseren van parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen.*

*Het is aan de golfclub om met het oog op de veiligheid van golfers, omwonenden en passanten maar ook met het oog op de speelbaarheid een goed inrichtingsplan in te dienen dat vanzelfsprekend ook voornoemde toets kan doorstaan. Daarbij beoordeelt de golfclub zelf een veilige slagrichting en een goede routing tussen de golfbanen.*

- g. De wissel voor de das ligt nu ongeveer 80 meter van de dichtstbijzijnde woning, in een stille, donkere en groene omgeving. Met de realisatie van Erf 2 ligt de wissel op zo'n 30 meter van de dichtstbijzijnde woning, met een parkeerplaats en bijbehorend geluid, licht en activiteit, wat mogelijk leidt tot verstoring van de das. Reclamant vraagt waarom Erf 2 niet in de uiterste hoek [van het plangebied] wordt gesitueerd, grenzend aan de bebouwde kom van Maliskamp. Tot slot verzoeken reclamanten om daadwerkelijke uitvoering van flora- en faunamaatregelen en om controle en handhaving daarvan.

*Verschuiving van Erf 2 richting Maliskamp is niet wenselijk. Zo krijgt de bebouwing 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. Uit de natuurtoets van Natuurbalans - Limes Divergens B.V. voor de das (bijlage 7 bij de toelichting) volgt dat de corridor tussen de erven hier goed kan functioneren met een 30 km/uur-regime op de Peter de Gorterstraat, met een voldoende breedte van minimaal 25 m en met voldoende geleiding. De uitvoering en handhaving van deze en andere flora- en faunamaatregelen zijn door het vereiste van een aanlegvergunning voor de golfbaan en door voorwaardelijke verplichtingen geborgd.*