



LANDGOED COUDEWATER

Stedenbouwkundig plan & Beeldkwaliteitplan

21 juni 2022

LANDGOED COUDEWATER

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

1. LOCATIE
2. HISTORIE
3. PLAN LANDGOED COUDEWATER
4. DEELGEBIEDEN

BEELDKWALITEITPLAN

1. BENADERING BEELDKWALITEITPLAN
2. ESSENTIES EN RANDVOORWAARDEN
3. LANDGOEDONDERDELEN
4. OVERZICHT BEOORDELINGSCRITERIA



INLEIDING

Het Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitplan Landgoed Coudewater heeft als doel om landgoed Coudewater van de voormalige GGZ-locatie met monumentale en nieuwe gebouwen tot een bijzonder groen woon-werkgebied te transformeren.

Het eerste deel, het Stedenbouwkundig Plan, beschrijft de historie van het landgoed en de stedenbouwkundige componenten die het landgoed nu kenmerken, en de elementen die in de toekomst gerealiseerd zullen worden. Het tweede deel, het Beeldkwaliteitplan, beschrijft in woord en beeld aan de hand van drie planessenties de beeldkwaliteit van openbare ruimte en gebouwen.

De beoogde stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische kwaliteiten van de locatie worden toegelicht en de ruimtelijke kaders worden beschreven. Binnen de kaders is voldoende flexibiliteit bij de uitwerking op bouwplanniveau.

TOTSTANDKOMING

Het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan is in opdracht van VOF Land van Coudewater opgesteld door Inbo in samenwerking met HilberinkBosch architecten en OSLO landschapsarchitectuur. Deze drie bureau's zijn ook de architecten van het tenderplan.

In 2016 is de gemeentelijke Structuurvisie door de gemeenteraad vastgesteld. Voorafgaand aan de tender is in opdracht van GGZ Oost-Brabant i.s.m. Gemeente Den Bosch een Ontwikkelstudie (2018) opgesteld door Buro Lubbers. Bij dit Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan zijn de uitgangspunten van de structuurvisie en ontwikkelstudie in acht genomen.

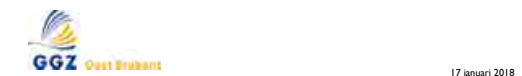
Na de tenderfase, waarin de structuurvisie en ontwikkelstudie als onderlegger dienden voor het plan, is er geruime tijd genomen om verder onderzoek te doen om tot het stedenbouwkundig plan te komen.

Met name het in kaart brengen van de bestaande bomen en het onderzoeken van de verschillende mogelijke functies voor de bestaande gebouwen, in combinatie met de parkeeropgave, hebben veel aandacht gekregen. Ook zijn er op een drietal momenten bewonersavonden gehouden, waar omwonenden en geïnteresseerden input konden leveren voor het plan. Daarnaast zijn er een honderdtal plenaire en bilaterale vergaderingen geweest met belanghebbenden. Al deze nieuwe informatie heeft tot de uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan geleid.

STRUCTUURVISIE LANDGOED COUDEWATER



ONTWIKKELSTUDIE HISTORISCH LANDGOED COUDEWATER



DUURZAAMHEIDSVISIE

De duurzaamheidsambities zijn geborgd in de Duurzaamheidsvisie Landgoed Coudewater van Royal Haskoning DHV, welke als bijlage bij het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan gevoegd wordt.

De uitvoering van duurzaamheidsambities op Landgoed Coudewater vergt een gebiedsgerichte aanpak. De aanwezigheid van zoveel prachtige grote hoge bomen verhindert bijvoorbeeld grootschalige inzet van zonnepanelen. In het visiedocument is geborgd hoe de gebiedsgebonden aanpak zal worden uitgevoerd. Zo wordt er een NL Green gebiedslabel certificaat gehaald, worden woningoplossingen mee ontworpen en wordt een hoge GRP-score gehaald op woningniveau.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

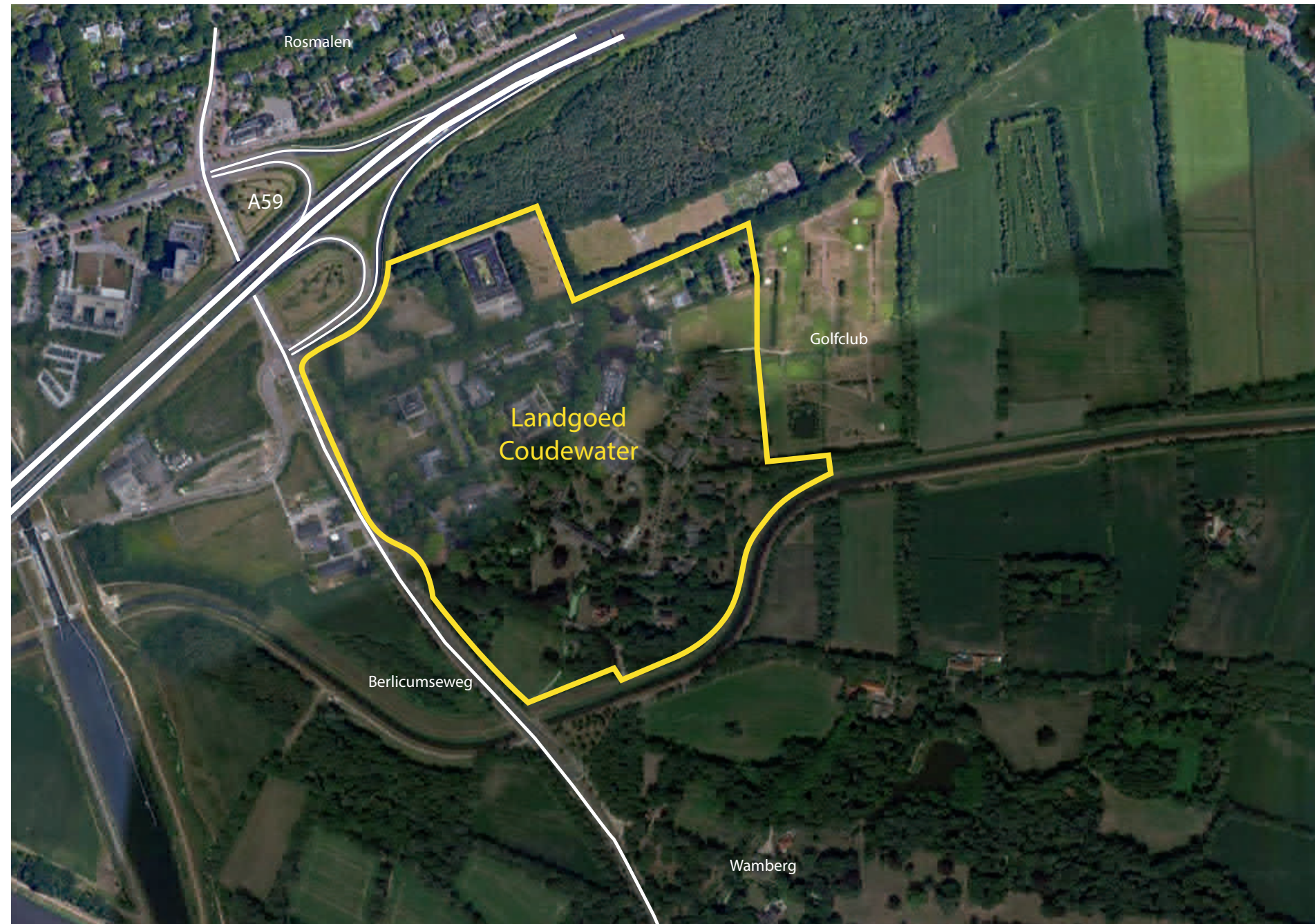
LOCATIE

Landgoed Coudewater is gelegen tussen Rosmalen, Maliskamp en Berlicum. Het plangebied grenst met een boszone aan de noordzijde aan de A59. Verder wordt het ingekaderd door de Berlicumseweg, de Wetering en het kampenlandschap tussen Coudewater en Maliskamp.

Het plangebied is herkenbaar vanaf de snelweg, waar komend vanaf de A2, aan de linkerkant het kantoor van Heijmans en aan de rechterkant de Kliniek te zien is. De Kliniek zal echter gesloopt worden.

Vanaf de snelweg en vanuit Rosmalen rijdt men over de Berlicumseweg richting het plangebied. Aan de Berlicumseweg ligt ook de Wamberg, een monumentaal landgoed.

Vanaf de Berlicumseweg gaat men via de "entree" van het gebied de Peter de Gorterstraat op. Deze straat is en blijft de hoofdonthouding van het landgoed. Het landgoed wordt via inprickers op de Peter de Gorterstraat ontsloten. De intentie is om via bruggen over de Groote Wetering voor langzaam verkeer het landgoed te verbinden met het gebied rondom de Wamberg.





ZICHT VANAF DE A59 OP KANTOOR HEIJMANS EN KLINIEK



BERLICUMSEWEG



WAMBERG



ENTREE AAN BERLICUMSEWEG



PETER DE GORTERSTRAAT

HISTORIE

Coudewater is een eeuwenoud landgoed waarvan de geschiedenis teruggaat tot 1434. In dat jaar stichtte Vrouwe Milla de Campen een Birgittijns dubbelklooster - een klooster voor paters en een klooster voor de nonnen - op het land van Peter de Gorter. Het klooster Coudewater, ook wel Mariënwater genoemd, kende rustige tijden tot 1566, toen de broeders en zusters ten tijde van de beeldenstorm naar Den Bosch moesten vluchten.

In 1629 werd 's-Hertogenbosch veroverd door Frederik Hendrik. Na de verovering verordonneerden de Staatse protestanten alle katholieke geestelijken de stad uit. Ook het klooster, toen bijna 2 eeuwen oud, werd zwaar onder druk gezet. De broeders vertrokken in 1652 en de zusters uiteindelijk in 1713 waarmee het klooster ophield te bestaan.

Het klooster werd door de Staten van Holland verkocht, waarna het een particulier landgoed werd. Een van de eerste eigenaren brak de meeste gebouwen af. Alleen het voormalige vrouwenklooster bleef bestaan. In 1870 kwam het landgoed in het bezit van de Maatschappij Coudewater.

In 1870 stichtten de geneesheren Van de Bogaert en Pompe het psychiatrisch ziekenhuis, 't gesticht Coudewater. In navolging van Amerika, Duitsland en Frankrijk werd het in die tijd heilzaam geacht om krankzinnigen in landelijke oorden te verplegen. Daar zouden ze tot rust kunnen komen omdat

de 'vrije natuur het kranke gemoed kalm en aangenaam stemt'. De zieken werden in nette gebouwen gehuisvest met veel betere hygiënische omstandigheden dan in de benauwde binnensteden.

Medio negentiende eeuw ontstond in Engeland het cottage-systeem als ordeningsprincipe voor gestichten en ziekenhuizen: verspreid in een weldadige groene omgeving liggen verschillende paviljoens voor behandeling en behuizing. Het was de intentie om het gesticht te bouwen volgens dit principe. Dat is nog steeds herkenbaar aan de monumentale gebouwen uit die periode: de 'directeurswoning' Wetering, de 'dokterswoning' Parkzicht, de 'damesvilla' De Loofaert en de 'herenvilla' Milla de Campen.

Vanwege de grote toeloop van patiënten werden relatief grote gebouwen neergezet met het oude klooster Mariënwater als hart. Hierdoor ontstond een omsloten cour met een kapel in het midden. Binnen het complex werden de paviljoens voor de mannen (links), en vrouwen (rechts) strikt van elkaar gescheiden door een muur.

Van begin af aan was het de bedoeling de mensen in de gezonde buitenlucht op het land te laten werken, omdat dit als bijzonder heilzaam werd beschouwd. Van lieverlee werd Coudewater een zelfvoorzienende kolonie met landerijen en vele werkplaatsen.

Al naar gelang de behoefte en tijdgeest is 't Gesticht

Coudewater steeds aangepast, veranderd of uitgebreid. Veel gebouwen zijn weer afgebroken. Van de cour is behalve het oude hoofdgebouw Mariënwater niets behouden gebleven. Bij de realisatie van de latere uitbreidingen is steeds het uitgangspunt gebleven om paviljoens vrij in het groen te plaatsen zij het dat de gebouwen groter werden en het groen kleiner van schaal.

Op het uitdijende landgoedterrein zijn in latere uitbreidingen met behuizing voor bewoners veel grootschaliger, wijdlopige en in één bouwlaag gebouwde paviljoens ontstaan volgens een pragmatische opzet. Waarbij de gebouwen minder los in het groen werden gecomponeerd en meer gekoppeld werden aan nieuwe rechte paden.



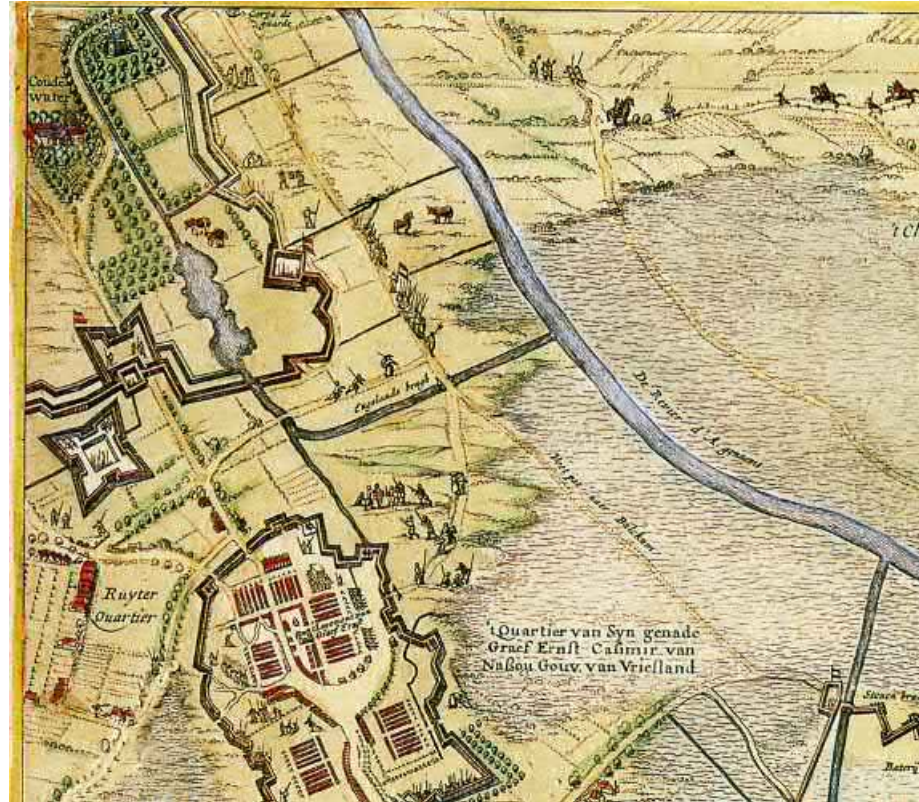
HISTORISCHE KAARTEN

Op de kaart van het Beleg van den Bosch uit 1629 is in de linkerbovenhoek het klooster Coudewater te zien, wat op dat moment al bijna 200 jaar oud is. Landschappelijke elementen op deze kaart, zoals de 'Engelse brug', de 'Ingelandse Stroom' en het 'voetpad naar Berlicum' zijn terug te vinden op de topografische kaart van 1870.

Op de minuutplan staat het particulier landgoed nog steeds als 'klooster' Koudewater aangegeven. Het gebied erachter heet het 'Het Koude Water'.

Op de topografische kaart van 1870 is goed te zien hoe het omringende landschap in elkaar zit. Het natte Bossche Broek loopt tot aan het landgoed Coudewater. Het gebied wordt beschermt door de dijk van Hintman naar Berlicum. Op deze dijk is de Berlicumseweg gelegen waar het landgoed op ontsloten is. De beek Grote Wetering passeert de dijk via een sluis tot de Engelandse Stroom die uitmondt in de rivier de Aa.

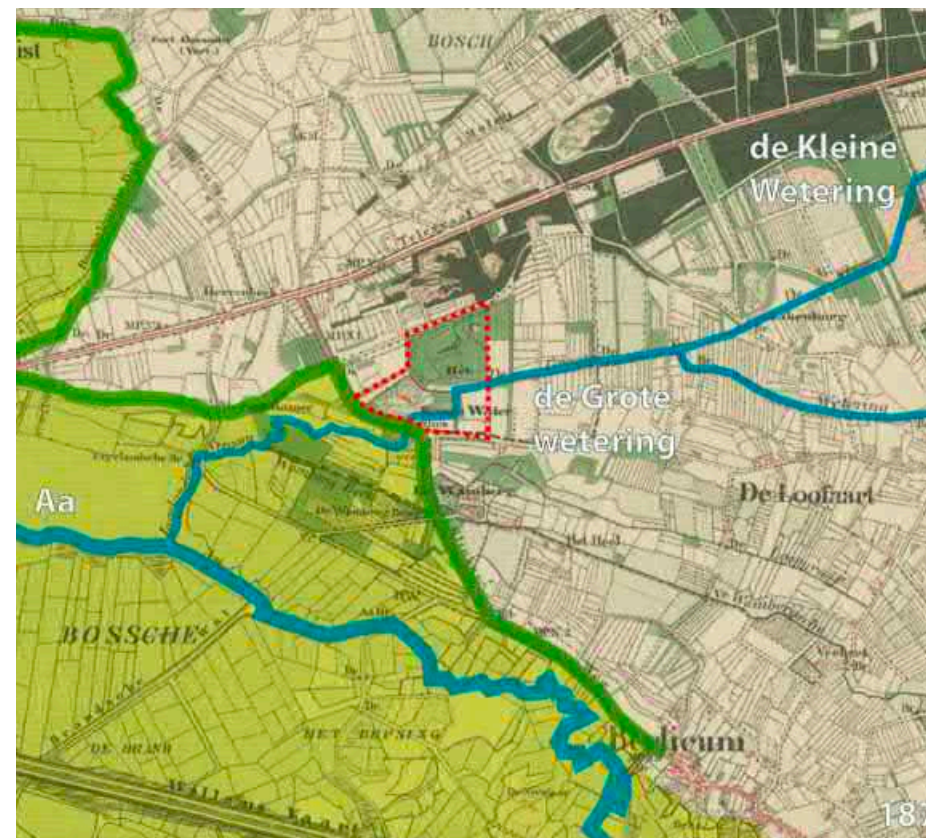
Op de plattegrond van circa 1900 is het 'Geneeskundig Gesticht voor Krankzinnigen Coudewater' weergegeven. Het hoofdhuis Marienwater, de vijverpartij op het voorterrein en de Grote Wetering die dan nog over het landgoed stroomt zijn zichtbaar. Maar de bebouwing is fors uitgebreid met bebouwing rond een cour achter het hoofdhuis en losjes geplaatste paviljoens ter weerszijden van het voorterrein.



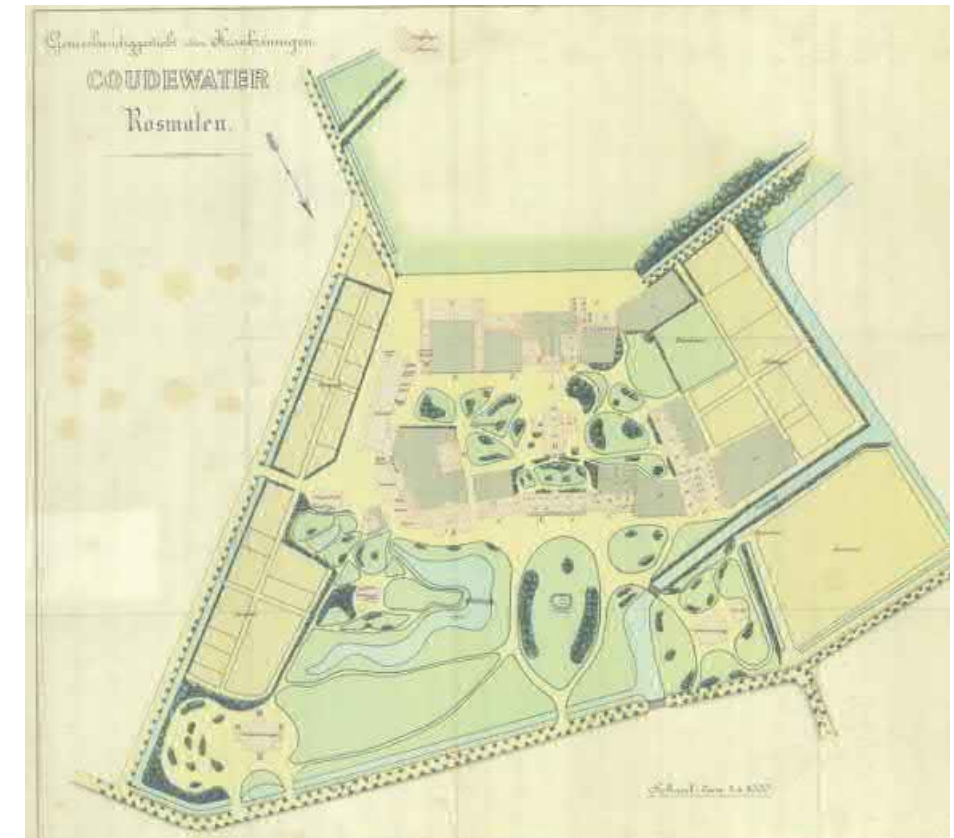
1629 - BELEG VAN DEN BOSCH



MINUUTPLAN 1811-1832



1870 - TOPOGRAFISCHE KAART



CIRCA 1900 - GESTICHT VOOR KRANKZINNIGEN

LANDSCHAP

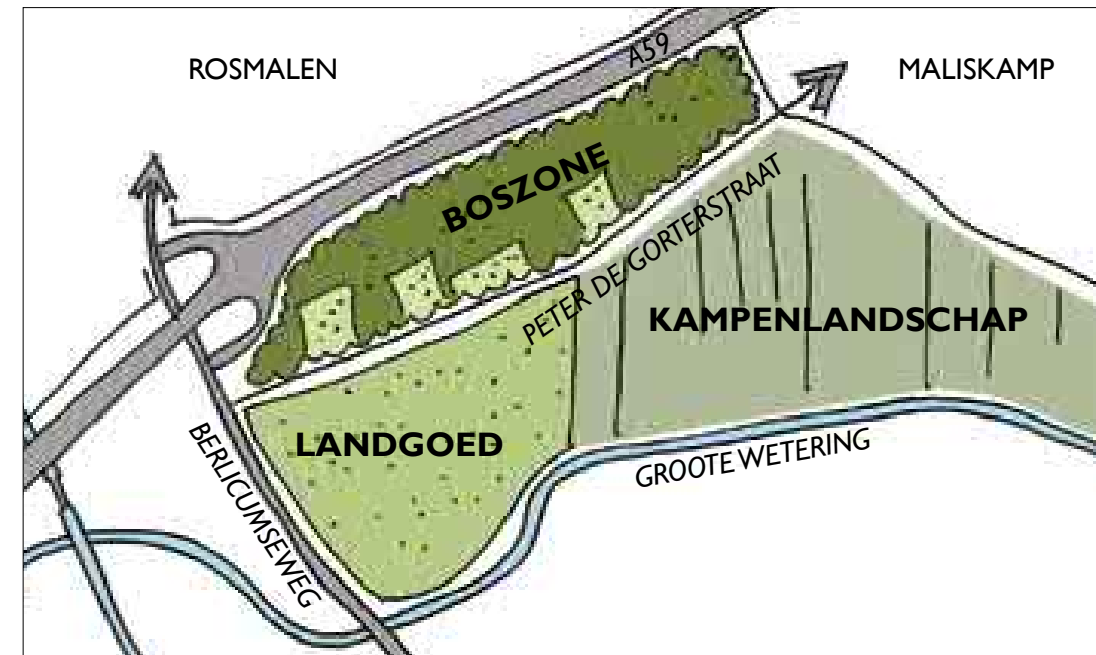
Coudewater maakt onderdeel uit van de Hooge Heide, een kleinschalig agrarisch landschap met houtwallen, bosjes en oude boerderijen, tussen Rosmalen, Nuland, Vinkel en Berlicum. Bij Coudewater komen in een klein gebied verschillende landschappen bij elkaar: het landgoed, het kampenlandschap en de boszone. Die verschillende landschappen zijn ontstaan door verschillen in de geomorfologische ondergrond.

De Peter de Gorterstraat ligt op de overgang van een hogere zandrug en een lager gelegen beekdal. Bij een vernauwing in het beekdal, op de hoger gelegen zandrug is klooster Coudewater gesticht. Ten oosten van Coudewater ligt, in het beekdal, een kampenlandschap. Toponiemen op de minuutplan zoals Gagelkamp en Maliskamp verwijzen naar het kampenlandschap. Het woord 'kamp' is afkomstig van het Latijnse 'Campus', wat 'veld' betekent. Het is een coulissenlandschap met houtwallen en dijkes met rechthoekige, op sommige plekken smalle, kavels gericht op de Grote Wetering voor een goede afwatering. Door de lage ligging met relatief hoge waterstanden ligt hier hoegenaamd geen bebouwing. Er zijn fraaie vergezichten tussen de houtwallen van noord naar zuid over het beekdal.

De boszone tussen de Peter de Gorterstraat en de snelweg A59 is gelegen op hogere gronden. Een deel van het gebied, gelegen aan de Peter de Gorterstraat is later ontgonnen, getuige het toponiem op de minuutplan 'De nieuwe Erven'. Deze ontginningen werden van elkaar gescheiden

door houtwallen. Het oostelijke deel was heide en later bos bestaande uit een gemengd loof- en naaldbos. Grenzend aan de weg van Den Bosch naar Nijmegen - de huidige A59 - is in later tijden weer bos ontstaan. Met de houtwallen en het bos op de achtergrond is een reeks van prachtige 'boskamers' ontstaan.

Het historisch landgoed is ingericht in de Engelse Landschapsstijl met, tussen de lanen met monumentale bomen die vanuit de omgeving naar het klooster leiden, slingerende paden, boomgroepen, solitaire bomen en kronkelende waterpartijen. Het groen is de drager van het landgoed. Een groot deel van de monumentale bomen van de gemeente 's-Hertogenbosch staat op het landgoed Coudewater.



Landschappelijke hoofdstructuur met 3 landschappelijke eenheden



Geomorfologie omgeving Coudewater met de hoger gelegen dekzandruggen en lager gelegen beekdal van de Grote Wetering

ENGELSE LANDSCHAPSSTIJL

De Engelse landschapsstijl deed in Nederland haar intrede in de tweede helft van de achttiende eeuw in navolging van Engeland. Deze stijl is een reactie op de strakke geometrische en formele Franse tuinstijl. Opkomende waardering voor de natuur in de filosofie, literatuur en kunsten was de basis om parken en tuinen meer natuurlijke en landschappelijk in te gaan richten. De tuinstijl kenmerkt zich door geïdealiseerde landschappen met slingerende paden, vijvervormen als kronkelende beken, solitaire bomen in een uitgebreid assortiment, hoogteverschillen, Rododendronpartijen aan de randen, gebouwen die losjes in het groen geplaatst worden, etcetera. De Engelse landschapsstijl is een spel van verleiding en inscenering: Gebouwen worden nooit rechtstreeks benaderd, maar via gekromde paden. Pas dichterbij onthult het gebouw zich geheel, en intussen gloort in de verte alweer een glimp van een ander interessant punt en wordt de bezoeker verleid om verder te dwalen.

Er wordt onderscheidt gemaakt in een vroege landschapsstijl die gekenmerkt wordt door kleinschaligheid en beslotenheid en een late landschapsstijl met meer openheid en grootschaligheid,

met grote waterpartijen en lange zichtlijnen, die ook diep de omgeving in reiken. Het is niet duidelijk wanneer de Engelse landschapsstijl haar intrede doet op Coudewater, maar op de minuutplan van 1811-1832, dus in de tijd dat Coudewater particulier landgoed was, zijn kronkelende waterpartijen op het voorterrein te zien. In de oksel van de waterpartij op het voorterrein is een ijskelder gelegen, typerend voor een landgoed en nog steeds aanwezig, die glooiend is afgedekt met grond uit de waterpartij. Op de topografische kaart van 1870 zijn tevens slingerende paden te zien. Achter het hoofdgebouw ligt een besloten bos met daarin waterpartijen en slingerpaden. De beslotenheid en kleinschaligheid doet vermoeden dat het hier gaat om de vroege Engelse landschapsstijl die dateert van grofweg 1760 tot 1800.

Op de tekening van rond 1900 van het 'Gesticht voor Krankzinnigen' zijn de ronde en glooiende vormen van de Engelse landschapsstijl nog steeds duidelijk zichtbaar. Deze 'natuurlijke' setting werd gekoesterd en versterkt vanwege de heilzame werking van een groene omgeving op de psychiatrische patiënten.

Tegelijkertijd had de zelfvoorzienende samenleving die het gesticht was behoefte aan agrarische landerijen. Op de kaart van rond 1900 zijn aan de oosten de westrand van het terrein van het Gesticht de moestuinen gelegen. Het bosgebied aan de noordoostzijde met waterpartijen en slingerende paden werd omgezet naar agrarische gronden.

Op het oudste gedeelte van het landgoed is de Engelse landschapsstijl op luchtfoto's uit de eerste helft van de twintigste eeuw fraai waarneembaar: Een losse plaatsing volgens het cottage-systeem van de gebouwen tussen weelderig groen met vele solitaire bomen in een uitgebreid assortiment.

De historische rechte lanen met monumentale bomen zijn bewaard gebleven. Het landgoed kent met haar rechte historische lanen en daartussen door de slingerende paden van de Engelse landschapsstijl een gelaagdheid die het park een nog grotere rijkdom en spanning geeft.



Landgoed in Engelse Landschapsstijl



Directeurswoning Wetering en damesvilla Loofaert

TWINTIGSTE EEUW

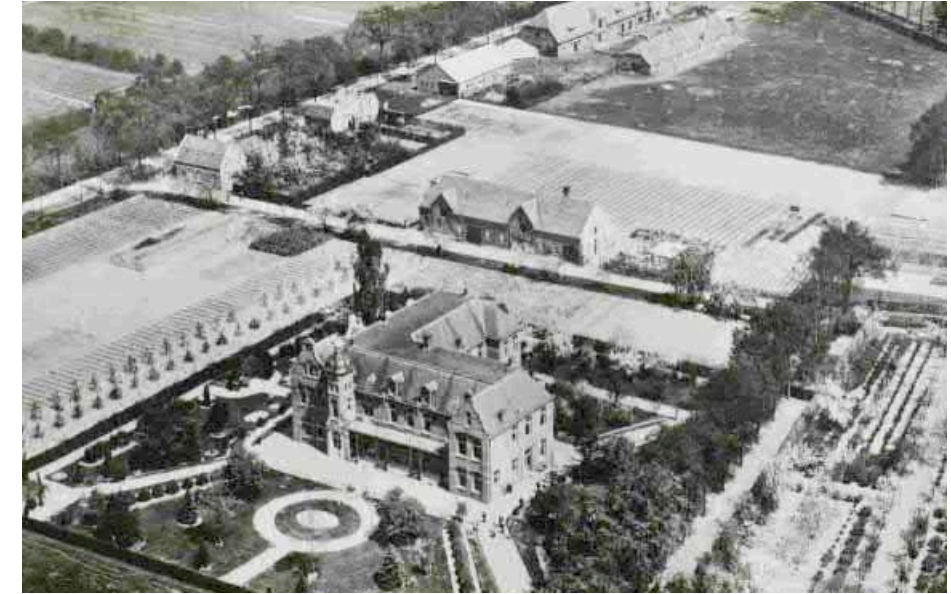
In de tijd dat het Gesticht bestond hebben er altijd veranderingen en uitbreidingen plaatsgevonden. Niet alleen in gronden maar ook in bebouwing. Oude gebouwen werden afgebroken vele nieuwe gebouwen werden opgericht in een stijl die paste bij de tijdgeest. Herenvilla Milla de Campen is gebouwd in 1910 in het min of meer orthogonale grid van de moestuinen en velden. De tuin rondom het gebouw kreeg een meer formele inrichting. Aan de Peter de Gorterstraat werd de boerderij gebouwd en aangevuld met verschillende bijgebouwen en schuren. In het tussenliggende gebied verscheen gebouw Emma met de kapel. De lanen werden met een boog, begeleid door een rond lopende waterpartij met kleine bruggetjes, aan elkaar verbonden en het voorterrein van Emma kreeg een en meer landschappelijke inrichting. Gebouw Emma ligt net een beetje uit het lood. Het geheel geeft een zachte overgang tussen de strenge moestuinen en het landschappelijke karakter van de Engelse landschapstuin.

In oostelijke en noordoostelijke richting vonden ook uitbreidingen plaats. De stedenbouwkundige structuur is vooral een pragmatische geweest: grenzend aan het historische landgoed en dito lanen is een nieuw ontsluitingspad gemaakt met rechte delen en met 135 graden hoeken min of meer zigzaggend over het terrein. De bebouwing werd hier pragmatisch aan georiënteerd. Aan de oostzijde werden nog relatief kleine paviljoens gebouwd, zoals Dennen en Willibrorda, die nog steeds ruim in het groen lagen. Ook dit gebied is te

zien als een overgangsgebied met kwaliteiten die voortkomen uit de Engelse Landschapsstijl. Het gaat dan niet zozeer om de gebogen paden maar wel om ruimtelijkheid tussen de gebouwen met fraaie boomgroepen.

In het noordoostelijk deel van het landgoed werden tussen de jaren 60 en 80 van de vorige eeuw grote eenlaagse en wijdlopijge paviljoens gebouwd, zoals Birgitta, Carillon, Sonnevanck en Beemden. Deze gebouwen staan niet meer los in het groen, staan dicht bij elkaar en missen ruimtelijke kwaliteit. De buiteninrichting tussen de gebouwen is gefragmenteerd en verhoudt zich op geen enkele wijze tot de kwaliteit van het historische deel van het landgoed. Het landgoedkarakter is hier niet voelbaar.

Aan de Peter de Gorterstraat heeft schaalvergroting plaatsgevonden met de bouw van de hoge gebouwen de Kliniek aan de zuidzijde en de Bijenkorf aan de noordzijde in een van de boskamers. In een andere boskamer is het grootschalige gebouw de Vonder gebouwd.



Herenvilla Milla de Campen met op de achtergrond de boerderij



Herenvilla Milla de Campen, klooster Emma, de kapel en de boerderij



Luchtfoto 1982 met rechtsonder paviljoens Birgitta, Carrillon, Beemden en Sonnevanck.

LANDGOED IN TRANSITIE

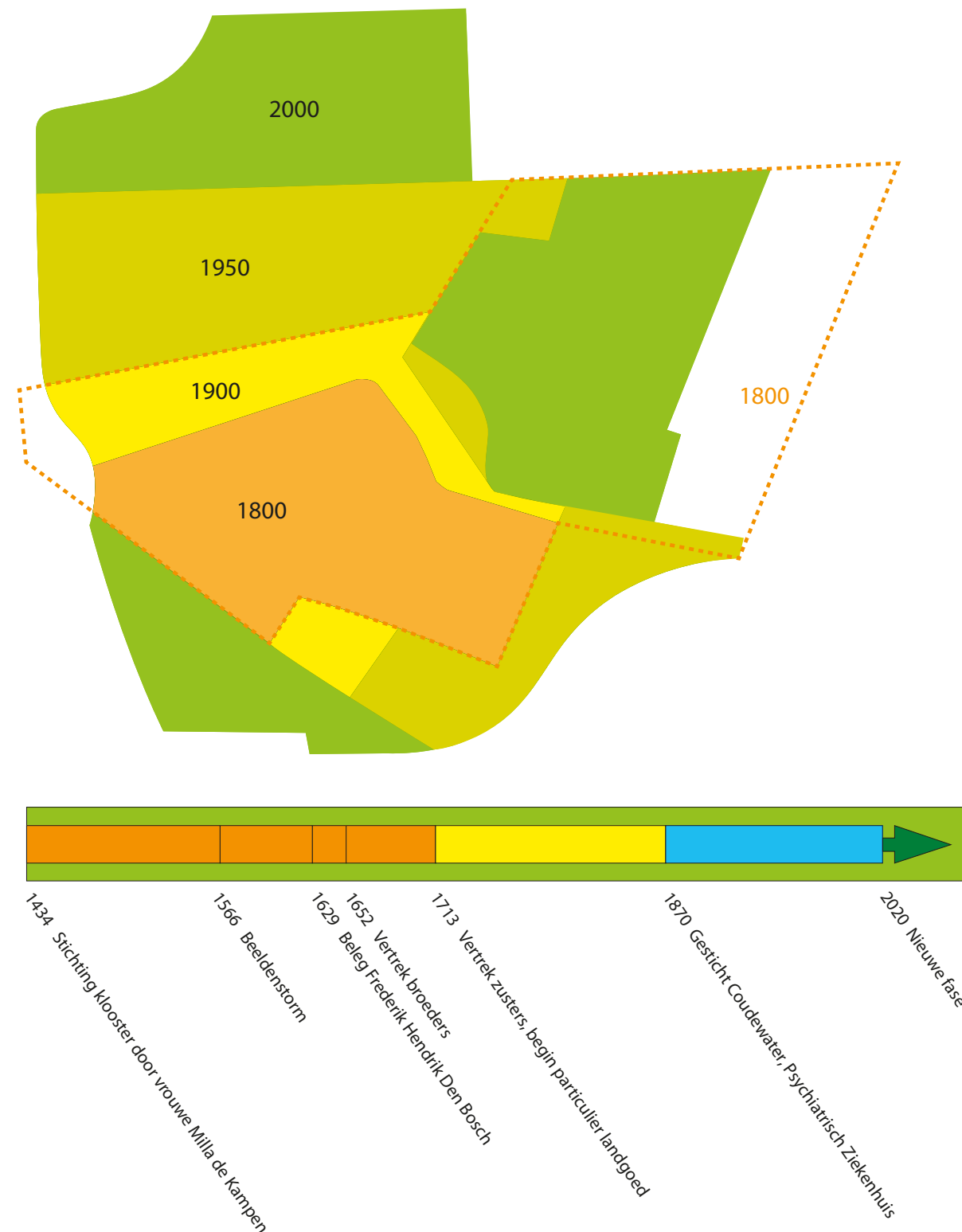
Coudewater heeft een geschiedenis van bijna 600 jaar en onderging in die lange tijdsperiode een aantal ingrijpende transitie's. Bijna 3 eeuwen was het een klooster. Daarna gedurende ruim 150 jaar een particulier landgoed en vanaf 1870 een psychiatrisch centrum.

Gedurende haar lange bestaan breidde het landgoed telkens uit en is het constant aangepast aan veranderend gebruik. Door de eeuwen heen was het een komen en gaan van nieuwe gebouwen in een eindeloos proces van aanpassing.

Met name in de laatste 150 jaar in de tijd van het psychiatrisch centrum is er heel veel gebouwd, weer afgebroken en weer gebouwd. Vanaf 1900 zijn de landerijen die bij het landgoed hoorden ook steeds meer getransformeerd en toegevoegd tot het bebouwde ensemble met wisselende ruimtelijke kwaliteiten als gevolg.

Wat is gebleven is het hart met het park in de Engelse landschapsstijl, de fantastische bomen, het fraaie slingerende padenpatroon en de rustieke waterpartijen.

Ook nu staat het landgoed weer voor een nieuwe transitie. Daarmee is er ook een kans om de groene karakteristiek van het landgoed te versterken en onderdelen met weinig ruimtelijke kwaliteit te transformeren naar volwaardige onderdelen van het landgoed.



HISTORISCHE STRUCTUREN

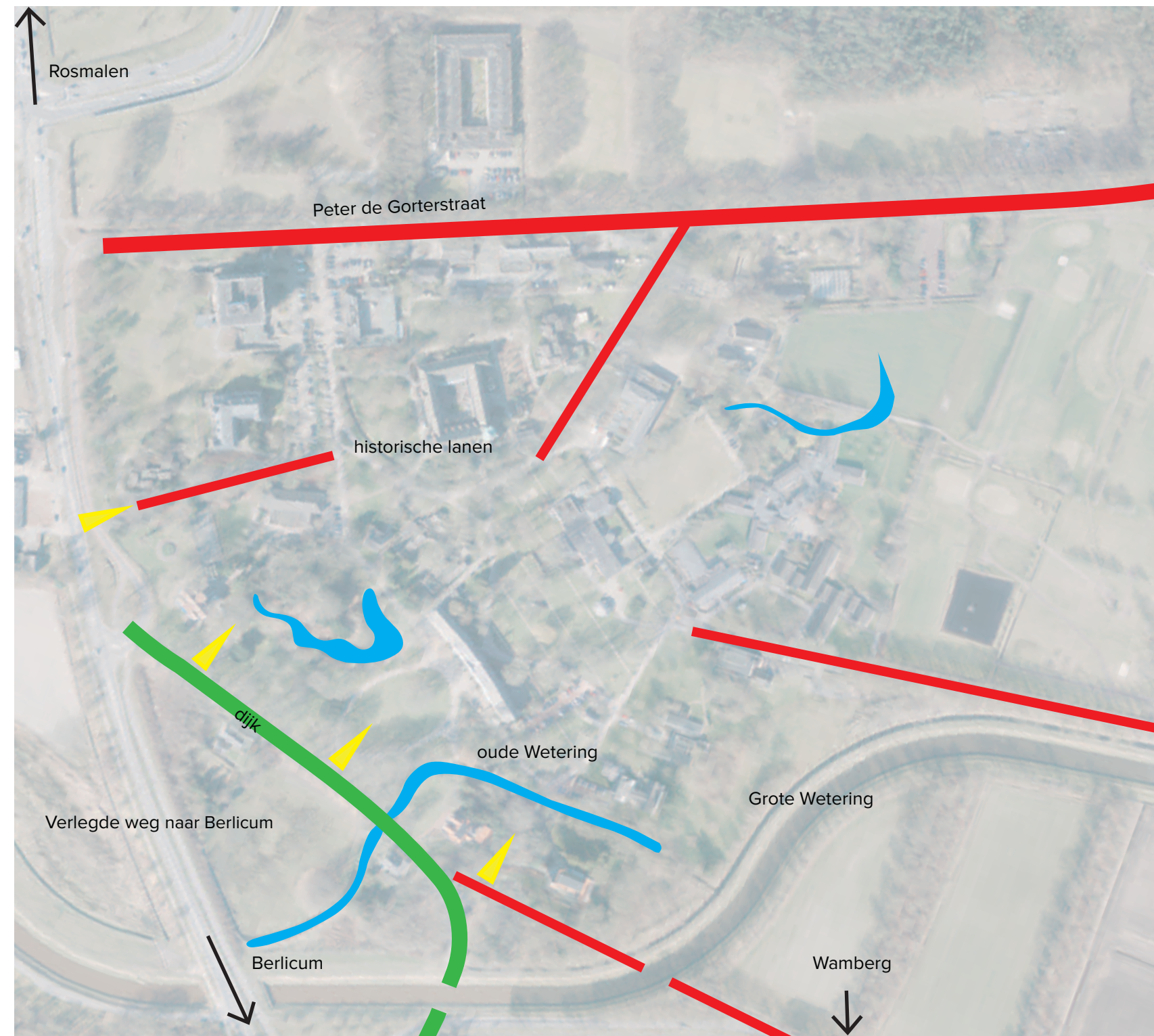
Dwars door het landgoed stroomt de Grote Wetering. Deze beek is in de jaren '70 van de vorige eeuw verbreed en aan de rand buiten het landgoed gelegd. Een restant van de oude loop is in de vorm van waterpartijen op het landgoed bewaard gebleven. De dijk (Berlicumseweg) is nog steeds goed waarneembaar.

Tegelijk met de verlegging van de Grote Wetering is de weg van Rosmalen naar Berlicum verbreed. Een bocht in de dijk is daarbij afgesneden en het kruispunt met de Loofaert is verlegd. Het hierdoor afgesneden stukje polder is bij het landgoed getrokken en het oude tracé van de Loofaert ligt als bijna onzichtbaar paadje op het landgoed.

WATER

Water is een belangrijk onderdeel van het landgoed. De omvang van de waterpartijen is niet groot, maar ze dragen in belangrijke mate bij aan de beleving van het park in Engelse Landschapsstijl.

De zwierige vijverpartij aan de voorzijde van Mariënwater en de halve boog rond Emma en de kapel worden in het plan aangevuld met een nieuwe waterpartij aan de oostzijde van het landgoed. Er wordt een waterpartij teruggebracht die hier lag in de negentiende eeuw en die later gedempt is. Naast de functie van waterberging en het bieden van interessante zichtlijnen, verbindt deze nieuwe waterpartij de landschappelijke eenheid van het oude deel van Coudewater met het nieuwe.

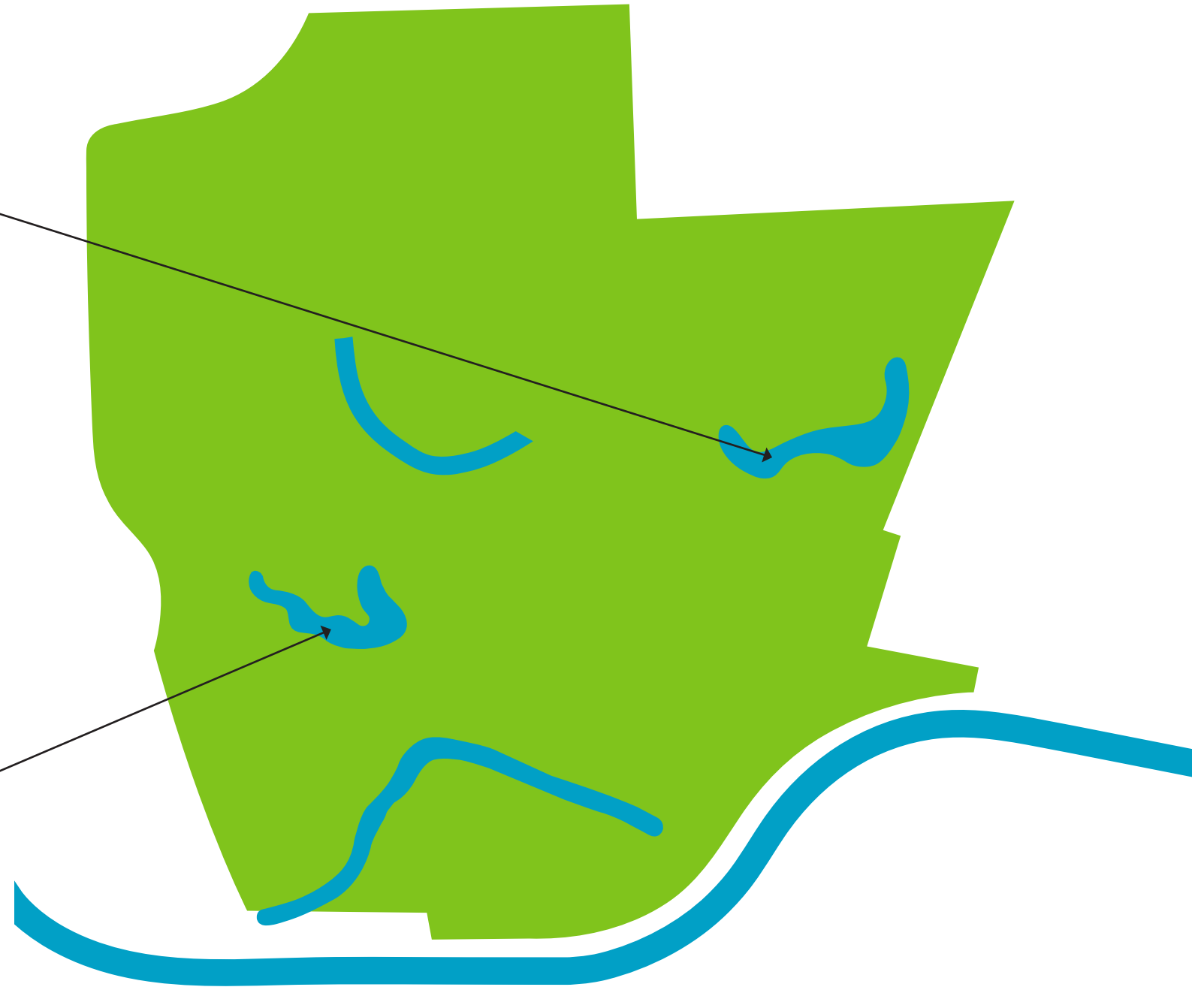




1870 VIJVER IN BOS



BESTAANDE VIJVERPARTIJ

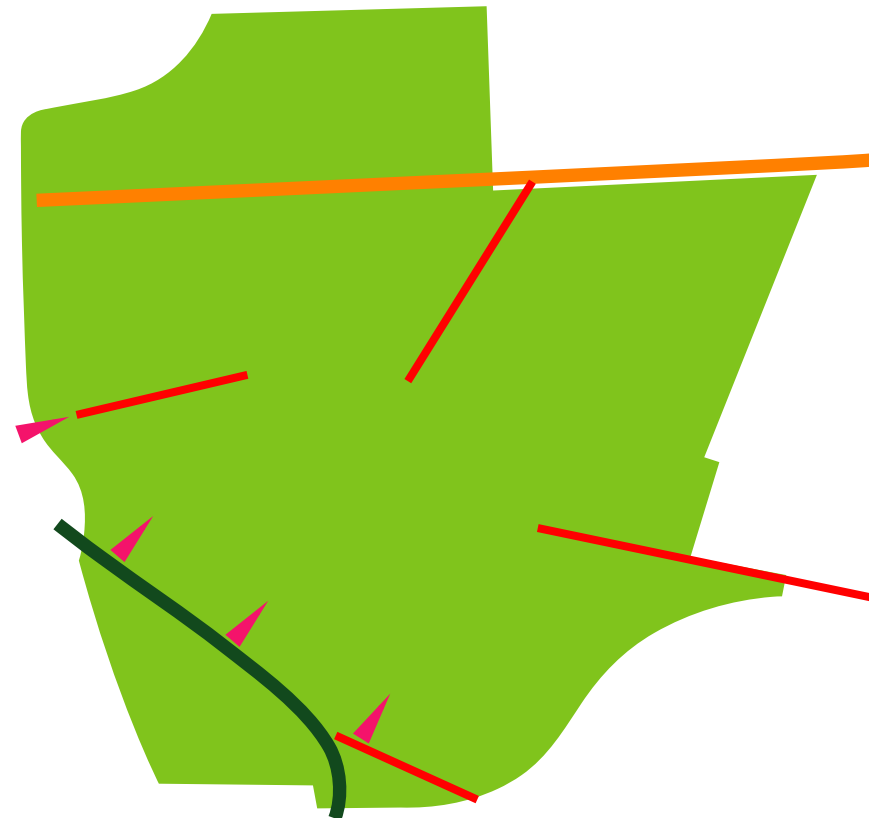


HISTORISCHE PADEN EN ENTREES

In vroeger tijden vormde de oude dijk de grens van het landgoed Coudewater. Van hieruit werd het landgoed ontsloten. Met het verbreden van de weg van Rosmalen naar Berlicum in de jaren '70 van de vorige eeuw is de bocht in de dijk afgesneden. De oude smalle dijk met haar grote bomen is gebleven als prachtig cultuurhistorisch erfgoed. Een stukje laaggelegen, voorheen buitendijkse, polder is bij het landgoed gevoegd.

Drie van de historische entrees zijn nog aanwezig. De meest westelijke entree nabij Milla de Campen is verdwenen en wordt in ere hersteld, met een nieuwe poort.

De historische paden zijn nog grotendeels op het landgoed aanwezig, begeleid door monumentale bomen. In sommige gevallen is het pad verworden tot een anoniem bospaadje en in andere gevallen is een gedeelte van een pad ook daadwerkelijk verdwenen. Daar waar de belangrijke paden dichtgegroeid of verdwenen zijn, worden ze weer teruggebracht en volwaardig opgenomen in het padenstelsel.



BESTAANDE HISTORISCHE ENTREE



OUD HISTORISCH PAD IS NU RUSTIEK PAADJE



REFERENTIE NIEUWE POORT



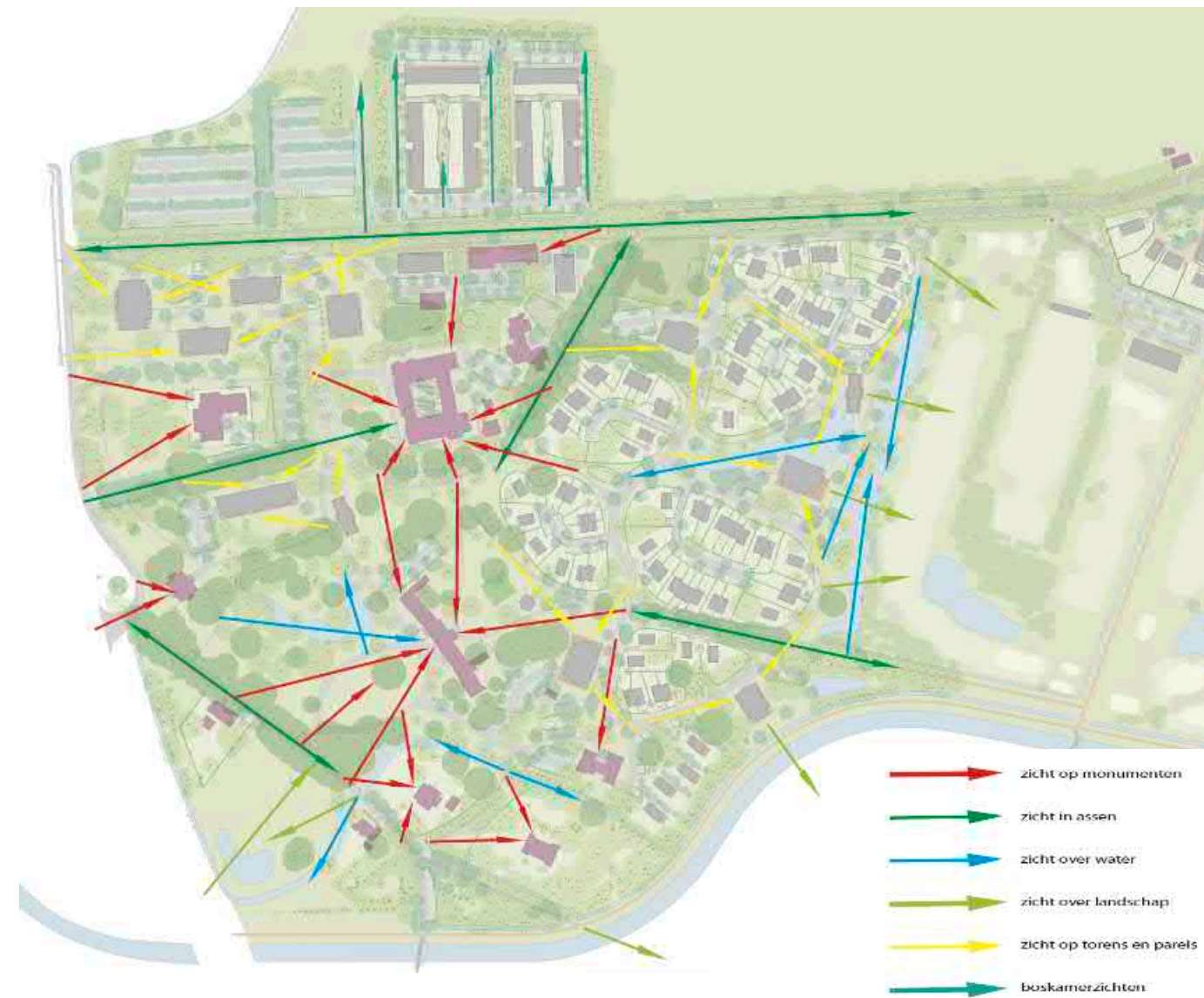
HISTORISCHE PAD MET GROTE BOMEN

ZICHTLIJNEN

Kenmerkend aan de Engelse Landschapsstijl zijn de verrassende zichtlijnen, die subtiel hun theatrale werk doen.

In de huidige situatie is de onderbeplanting met heesters op vele plekken dichtgegroeid. Op die plekken komen de monumenten, de bestaande monumentale bomen en de historische vijverpartij niet goed tot hun recht. Zo is gebouw Milla de Campen vanaf de Berlicumseweg nauwelijks zichtbaar. De voormalige herenvilla ligt verscholen achter een groene muur. Het ruimtelijke effect van de zichtlijnen is in verloop van tijd teniet gedaan.

De nieuwe ontwikkeling creëert de kans om zichtlijnen te herstellen.



ZICHT OP MILLA DE CAMPEN HERSTELLEN



ZICHT OP VIJVER HERSTELLEN

BESTAANDE GEBOUWEN

De bestaande gebouwen op het landgoed zijn in de ontwikkelstudie geïdentificeerd in 4 categorieën: monumentale gebouwen, karakteristieke gebouwen, behoud of amoveren mogelijk en te amoveren.

In het plan zijn alle monumentale en karakteristieke gebouwen behouden. Voor de andere gebouwen is gekeken of zij in het nieuwe plan ofwel tot een woonfunctie getransformeerd konden worden, of dat ze een andere functie in het plan kunnen krijgen. Dit heeft er toe geleid dat vier extra gebouwen bewaard zijn gebleven, namelijk de Karloods, de Hoeve, de Hooimijt en de aggregaatruimte. De Karloods kan flexibel gebruikt worden als overdekte buitenplek, plaats voor gereedschap, voor buurtactiviteiten, of het kan gebruikt blijven worden als parkeerplaats. De Hoeve biedt ruimte aan een bijzondere woonvorm, bijvoorbeeld een woongroep (eventueel gecombineerd met zorg). De Hooimijt wordt mogelijk verplaatst. Het is een fraai landschapselement en kan gebruikt worden voor buurtactiviteiten. De ruimte waar momenteel een stroomaggregaat in staat wordt voorzien als ruimte voor buurt-deelgebruik. Hier wordt groter materieel voor gezamenlijk gebruik opgeslagen.

Op de volgende pagina wordt van de gebouwen die behouden blijven de status van eigenaarschap en de huidige functie omschreven.



Berlicumseweg 13



Berlicumseweg 9, 11



Damesvilla de Loofert



De Wetering



De Dennen



Boerderij



Herenvilla Milla de Campen



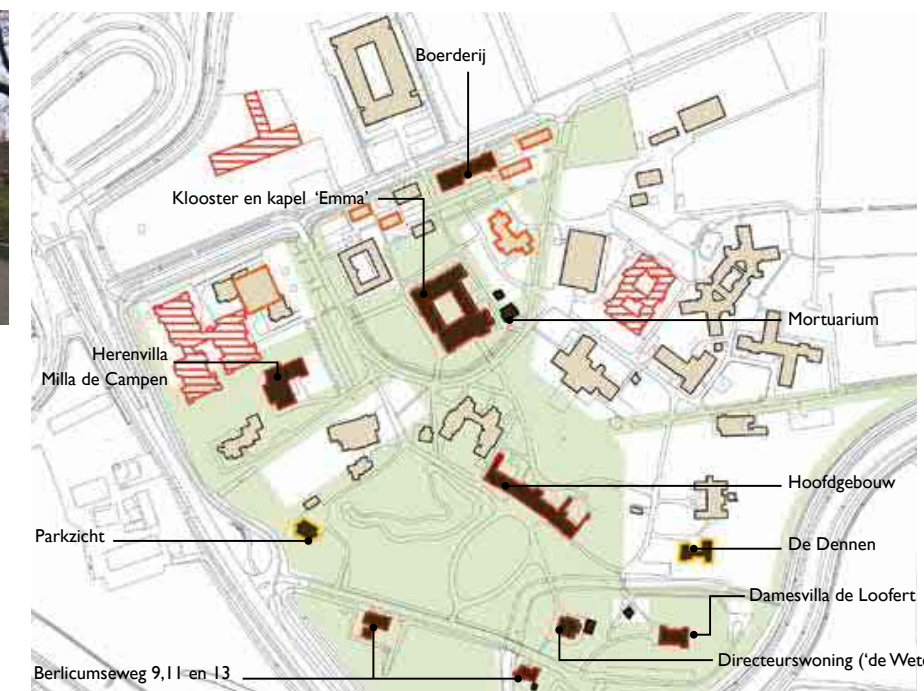
Mortuarium



Parkzicht



Klooster en kapel 'Emma'



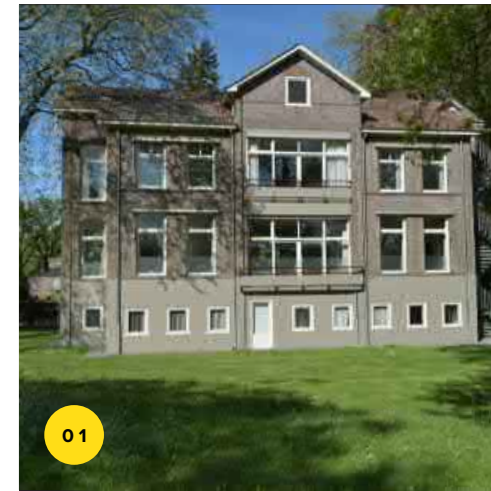
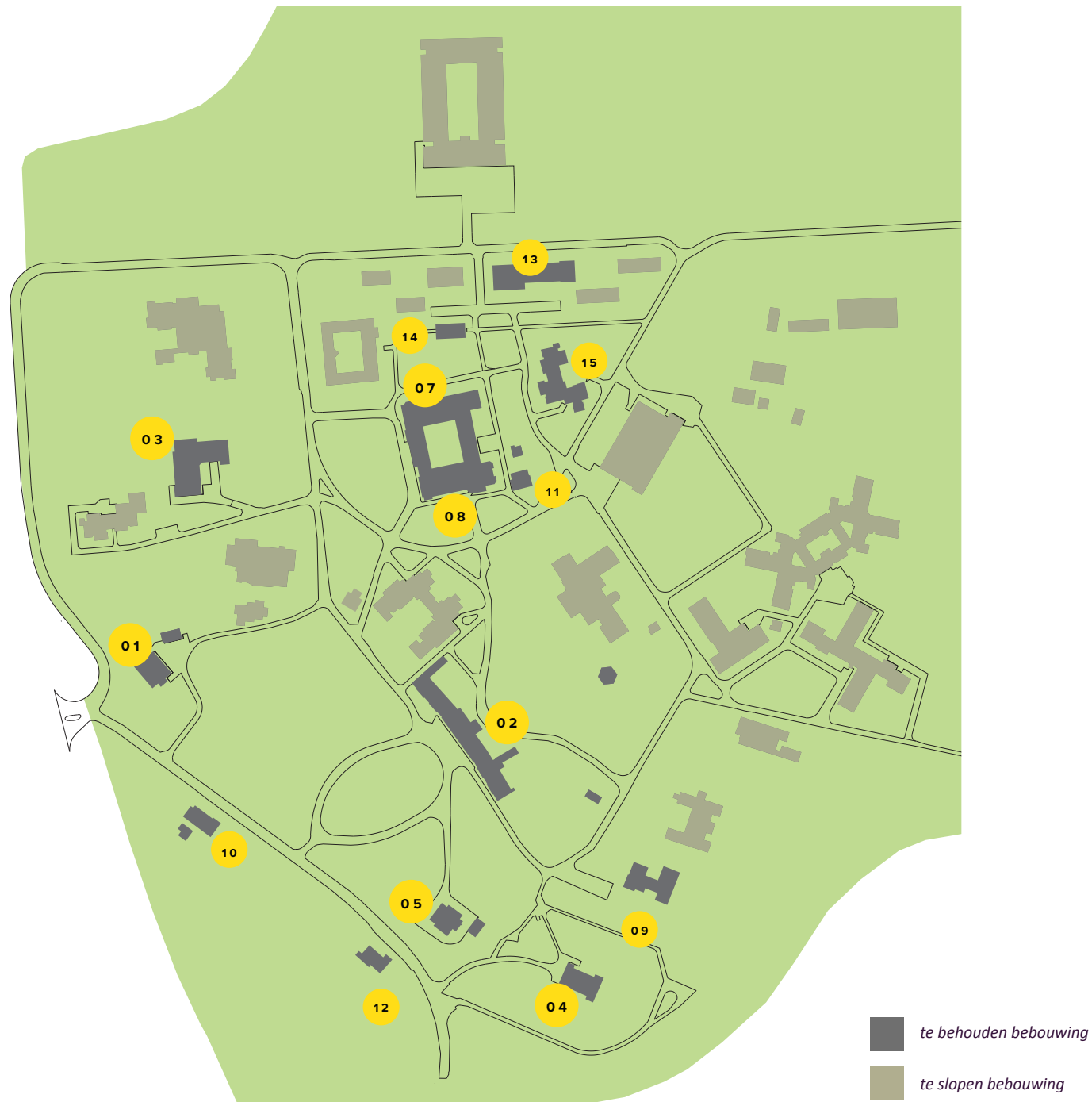
LEGENDA

- Monumentale gebouwen
- Karakteristieke gebouwen
- Behoud of amoveren mogelijk
- Te amoveren gebouwen
- Groene mal
- ▨ Bebouwing reeds gesloopt

Berlicumseweg 9, 11 en 13

Te behouden en te amoveren bebouwing

BESTAANDE GEBOUWEN



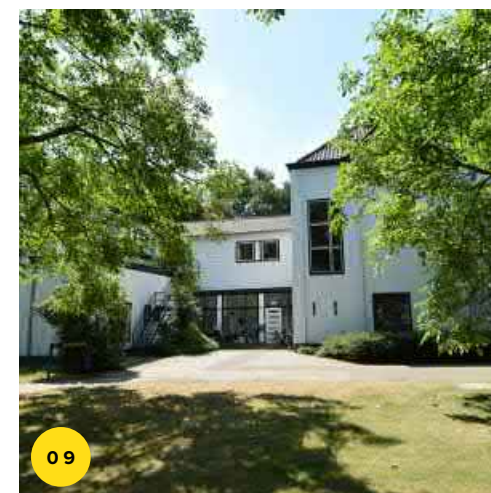
C11 PARKZICHT

Verhuurd: 5 jaar na overdracht, GGZ-Oost Brabant
 Huidige functie: Werken



C12 MARIENWATER

Verhuurd: 2025, Signum
 Huidige functie: Werken



C18 DENNEN

Verhuurd: Diverse
 Huidige functie: Werken



C68 BERLICUMSE WEG 9-11

Verhuurd: Nee
 Laatste functie: Wonen



C04 MILLA DE CAMPEN

Verhuurd: Nee
Huidige functie: Leegstand



C17 LOOFERT

Verhuurd: 31-12-25, Castor
Fiber Group
Huidige functie: Werken



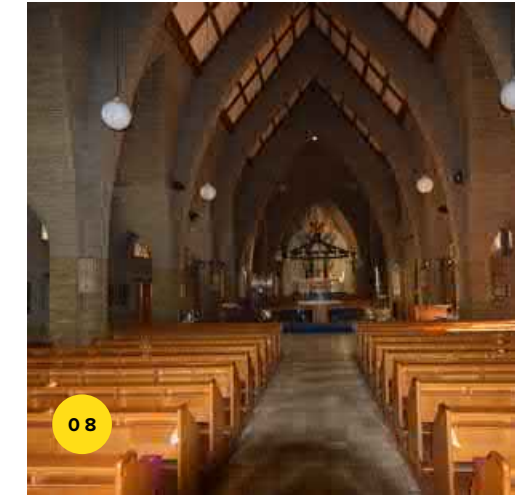
C16 WETERING

Verhuurd: 30-06-21, Impact
Management en
advies
Huidige functie: Werken



C23 EMMA

Verhuurd: 5 jaar na
overdracht,
GGZ-Oost Brabant
Huidige functie: Zorgwonen



C24 KAPEL

Verhuurd: Trainingscentrum,
4 jaar
Huidige functie: Maatschappelijk



C29 MORTUARIUM

Verhuurd: Onbepaalde tijd,
Monuta
Huidige functie: Maatschappelijk



C69 BERLICUMSE WEG 13

Verhuurd: Levenslang
verhuurd aan
huidige bewoner
Huidige functie: Wonen



C32 BOERDERIJ

Verhuurd: Nee
Laatste functie: Horeca



C46 KARLOODS

Verhuurd: Nee
Huidige functie: Parkeren



C30 HOEVE

Verhuurd: Woongroep
gebruiker Kapel, 4
jaar
Huidige functie: Maatschappelijk

PLAN LANDGOED COUDEWATER

Na diverse functies te hebben gehuisvest over een tijdspanne van 600 jaar, staat Coudewater weer voor een nieuwe transitie naar een uniek woon- en werkgebied met monumentale kwaliteit. Dat is een enorme kans. De geschiedenis leert immers dat verandering in gebruik past bij Coudewater. Maar net als bij eerdere transities vormt het respect voor het inmiddels eeuwenoude landgoed met haar fraaie monumenten en prachtige bomenbestand de leidraad bij de te maken ontwerpkeuzes.

Uitgangspunt bij deze nieuwe fase in de ontwikkeling van Coudewater is een verdere versterking van de unieke eigenschappen van het landgoed. Veel van de huidige, meer recente gebouwen voldoen functioneel voor het gebruik als psychiatrisch centrum, maar voegen ruimtelijk weinig toe aan de kwaliteit van het landgoed. Conform de richtlijnen in de structuurvisie en ontwikkelstudie mogen deze gebouwen verdwijnen. Zo ontstaat, net als bij eerdere transities, de mogelijkheid om de essentie en kracht van het landgoed te versterken en tegelijkertijd ruimte te creëren voor nieuwe landgoedelementen. Daarbij blijven alle gebouwde en natuurlijke monumenten uiteraard behouden. Zij vormen immers de ziel van het landgoed.

Nieuwe woonvormen op het landgoed bieden ruimte voor veranderend gebruik. De nieuwe bebouwing dient zich te voegen naar het landgoed en versterkt het rijke landschap. 'Groen' blijft immers het toverwoord bij elke transitie.

Dat is de kracht en het bestaansrecht van Coudewater: telkens én waarde behouden én aanpassen om zo de kansen te bieden voor een duurzame toekomst.



- veld
- water
- uitgeefbaar terrein
- bestaande bebouwing
- nieuwe bebouwing
- balkons
- stoepen bij bebouwing
- asfalt
- Coudewater betonklinker
- speciale klinker bij gebouwen
- halfverharding
- vlonderpad of halfverharding max 10 cm constructie
- tredpad
- parkeerplaatsen sleufplaten beton
- begraafplaats
- sierbeplanting
- moestuin
- bestaande boom
- bestaande monumentale boom
- nieuw te planten boom
- bosschages
- ondergrondse parkeerkelder
- hagen 80 cm breed (tussenkavels 50 cm)
- nutsgebouwtjes
- ondergrondse containers
- landgoedpoorten ntd
- speelvoorzieningen ntd
- zitvoorzieningen ntd
- fietsenstalling
- bestaande piramide
- overwinterlocaties EVZ

VOORBEELDVERKAVELING LANDGOED COUDEWATER

LAND VAN COUDEWATER

plankaart 17 juni 2022
(nog niet vastgesteld)





PLAN STRUCTUURVISIE 2016



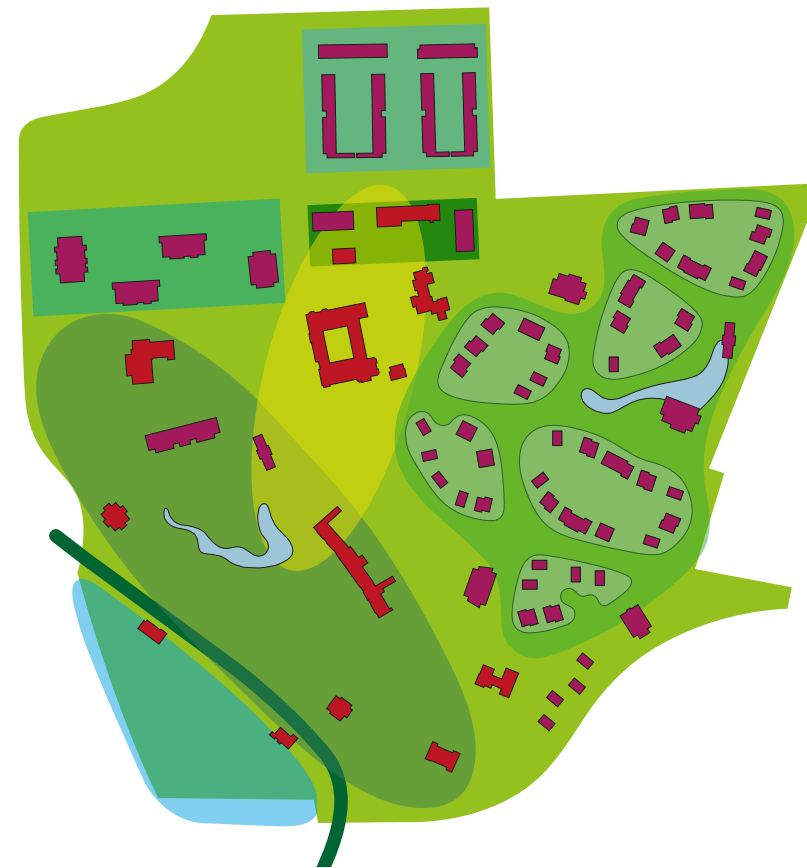
CONCEPT LANDGOED

ÉÉN LANDGOED, VERSCHILLENDE ONDERDELEN EN TOCH VERWEVEN

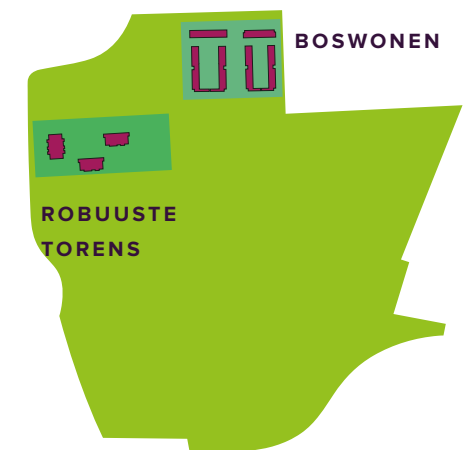
Het park in de Engelse landschapsstijl tussen de dijk en het hoofdgebouw Mariënwater strekt zich uit van Milla de Campen tot de Loofaert en is het oudste deel van het landgoed. Later is daar het gebied vanaf de boerderij tot aan Mariënwater als centraal gelegen landgoedelement, hier de 'middenas' genoemd, bijgekomen met gebouw Emma en de kapel. Samen vormen deze gebieden waarin alle monumenten zijn gelegen, het hart van Coudewater.

Wonen is een nieuwe functie op het landgoed. De nieuwe velden bieden ruimte voor woningen in verschillende soorten en categorieën. Een ensemble van blokjes met rijwoningen in het bos, robuustere blokken in de groene kamer aan de Peter de Gorterstraat, en villa's, tweekappers en korte rijtjes in de lobben en wonen te gast in het groen bij het landgoedwonen. Het versterken van de landschappelijke kwaliteit is bij alle nieuwe onderdelen leidend: op het landgoed gebeurt dit in de Engelse landschapsstijl met vloeiende structuren. De boskamers bij de kliniek en bij het boswonen kenmerken zich door een meer orthogonale structuur.

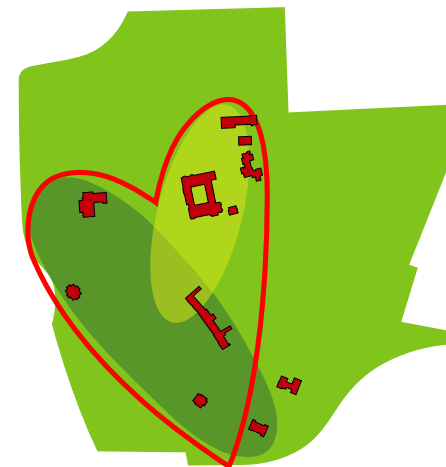
Het past bij het cottage-systeem om in deze nieuwe ontwikkelingsfase nieuwe 'parels' toe te voegen, zorgvuldig als 'strooigoed' vrij liggend gecomponeerd in het park. Soms als kleinschalig appartementengebouw, soms als parkvilla. De woningen op maaiveld hebben geen privétuin, maar een zorgvuldig ontworpen en comfortabel terras of balkon aan het groen. Het park is immers de gezamenlijke tuin.



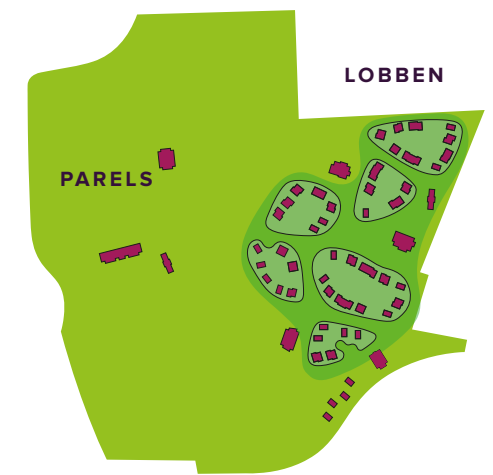
ENGELS LANDSCHAP EN MIDDENAS



ORTHOGONAAL (TORENS EN BOSWONEN)



MONUMENTEN VORMEN HET HART VAN COUDEWATER



NIEUWE PARELS EN LOBBEN

BOSKAMERS

Aan de noordzijde van de Peter de Gorterstraat wordt de structuur van de boskamers versterkt. Aan de westzijde ligt in de huidige situatie een amorfe ruimte (geel) die is ontstaan omdat hier de verpleegstersflat de 'Bijenkorf' is gebouwd met bijbehorende tuinbeplanting. Daarvoor zijn destijds delen van de vroegere houtwallen gekapt. Het gebouw is inmiddels gesloopt en de tot wasdom gekomen tuinbeplanting is gebleven wat tot een vreemde compositie heeft geleid.

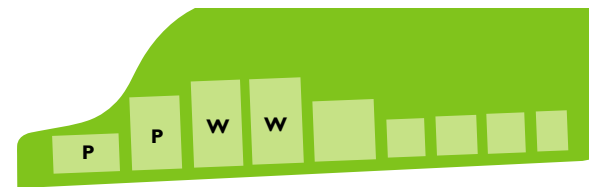
In dit gebied worden de restanten van de oude houtwallen aangeheeld en er wordt een nieuwe houtwal toegevoegd. Zo wordt de reeks boskamers aangevuld en versterkt met boskamers in een passende maatverhouding. Twee van boskamers van het landgoed worden gebruikt voor wonen en twee boskamers voor parkeren in het orthogonale systeem. De parkeerkamers worden ingericht voor een groot deel van het parkeren voor het landgoed. Hiermee worden het parkeren en de bijbehorende verkeersbewegingen op het historische landgoed beperkt.



KAMERS PLUS AMORFE RUIMTE



TWEE BOSKAMERS TOEGEVOEGD AAN DE REEKS



INVULLING: WONEN EN PARKEREN

LOBBEN

Aan de oostzijde van het landgoed wordt de bestaande structuur van de 20e eeuw met haar rechte paden met daaraan grote wijdlopijge paviljoens en gefragmenteerd groen ertussen, losgelaten omdat deze structuur niet het landgoedkarakter ondersteund.

In plaats daarvan wordt de Engelse Landschapsstijl die hier aanwezig was in de negentiende eeuw wederom omarmt. Op deze plek worden de 'landgoedlobben' geïntroduceerd. Een zestal lobben met ronde vormen die ingevuld worden met grondgebonden kleine rijtjes, tweekappers en vrijstaande woningen op grote kavels en omzoomt met robuuste hagen. Het landgoedpark stroomt met vloeiende bewegingen tussen de lobben door waarbij de ronde vormen van de lobben zorgen voor versmallingen en verbredingen zodat telkens, de Engelse Landschapsstijl indachtig, nieuwe gezichtsvelden ontstaan. Tussen de lobben wordt, ongeveer op de plek waar in de negentiende eeuw al een waterpartij lag, een nieuwe waterpartij gemaakt.

Het park verruimt zich hier en er ontstaan lange zichtlijnen over het water. Op deze manier wordt er een nieuw groen en ontspannen woongebied gecreëerd wat een fraaie aanvulling is op het landgoed met haar Engelse Landschapsstijl.



INRICHTING OPENBARE RUIMTE

GROEN

Het hele landgoed ademt groen. Met de transitie naar een nieuw landgoed met woon- en werkfunctie is het groen als vormgevend principe essentieel.

Alle aanpassingen en toevoegingen op het landgoed zijn gestoeld op het uitgangspunt om het groene landgoed als geheel sterker te maken.

Het gaat allereerst om de bomen. De al zeer sterke boomstructuur wordt zichtbaarder gemaakt door her en der onderbeplanting te verwijderen en daarmee zichtlijnen in het park te herstellen of toe te voegen. Daarnaast komen er veel nieuwe en bloeiende parkbomen bij: in de nieuwe ontwikkelvelden, maar ook bij en rondom de kleinschalige bestaande en nieuwe parkeercoffers.

Op het landgoed liggen een paar fraaie Rododendrongroepen. Met het opruimen van veel doorgeschoten onderbegroeiing komt er ruimte vrij om meer Rododendrons toe te gaan passen. Deze klassieke beplanting is bij uitstek geschikt voor het componeren in de Engelse landschapsstijl - met het spel van zichtlijnen, het wekken van verwachting en het creëren van verrassende ruimtes.

Als derde element op Coudewater zijn de hagen onontbeerlijk. Verschillende soorten nieuwe hagen worden geplant rond de parkeerkamers zodat deze natuurlijk worden opgenomen in het park. Maar vooral vormen de hagen rond de woonlobben een nieuw aantrekkelijk element op het landgoed.

De hagen, soms hoog en soms laag, vloeien in ronde vormen om de kavels en laten ruimte vrij voor het tussenliggende park.



BOOMGROEP ACHTER BOERDERIJ



RODODENDRONGROEPEN NABIJ KAPEL



ROND LOPENDE HAGEN



BOMEN EN GRAS



TOEVOEGEN VAN NIEUWE GROEPEN



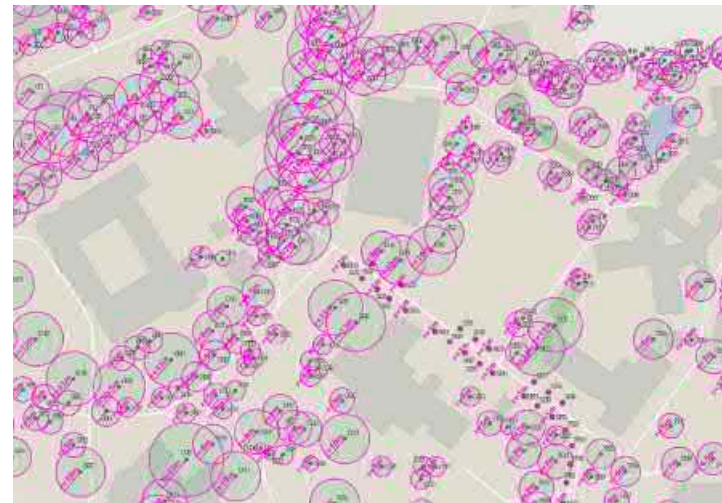
HAGEN IN COMBINATIE MET BOMEN

BOMENINVENTARISATIE

De bomen zijn dé kracht van het landgoed Coudewater. Een groot deel van het monumentale bomenbestand van de gemeente 's-Hertogenbosch is te vinden op dit landgoed. Alle monumentale bomen op het landgoed blijven behouden en andere waardevolle bomen zoveel als mogelijk. Maar met de transitie naar een landgoed met een nieuwe functie en betekenis is het onvermijdelijk dat een aantal bomen zal moeten verdwijnen. Bijvoorbeeld doordat het nodig is nieuwe paden toe te voegen en die aan te sluiten op de Peter de Gorterstraat. Het uitgangspunt is om het bomenbestand duurzaam te kunnen behouden en voor de nabije, maar ook voor de verre, toekomst het krachtige groene beeld te behouden en te versterken.

Met zoveel waardevolle bomen is het allereerst nodig om een goed inzicht te krijgen in het bestaande bomenbestand. Daarvoor is een uitgebreide bomeninventarisatie uitgevoerd naar boomsoort, grootte, gesteldheid, etcetera. Die inventarisatie is aangevuld met een gedetailleerde drone-opname, exact loodrecht boven het gebied en een opname van de werkelijke boomkronen omdat die boomkronen nu eenmaal geen perfecte cirkels zijn. Op cruciale plaatsen waar aansluitingen noodzakelijk zijn heeft groeiplaatsonderzoek plaatsgevonden om de wortels in kaart te brengen.

Deze uitgebreide informatie is nodig om de bebouwing, de verhardingen en de kabels/leidingen heel nauwgezet in te kunnen passen met duurzaam behoud van zoveel mogelijk waardevolle bomen.



BOMENINVENTARISATIE



GROEIPLAATSONDERZOEK



GEDETAILLEERDE DRONEOPNAME



WERKELIJKE BOOMKRONEN

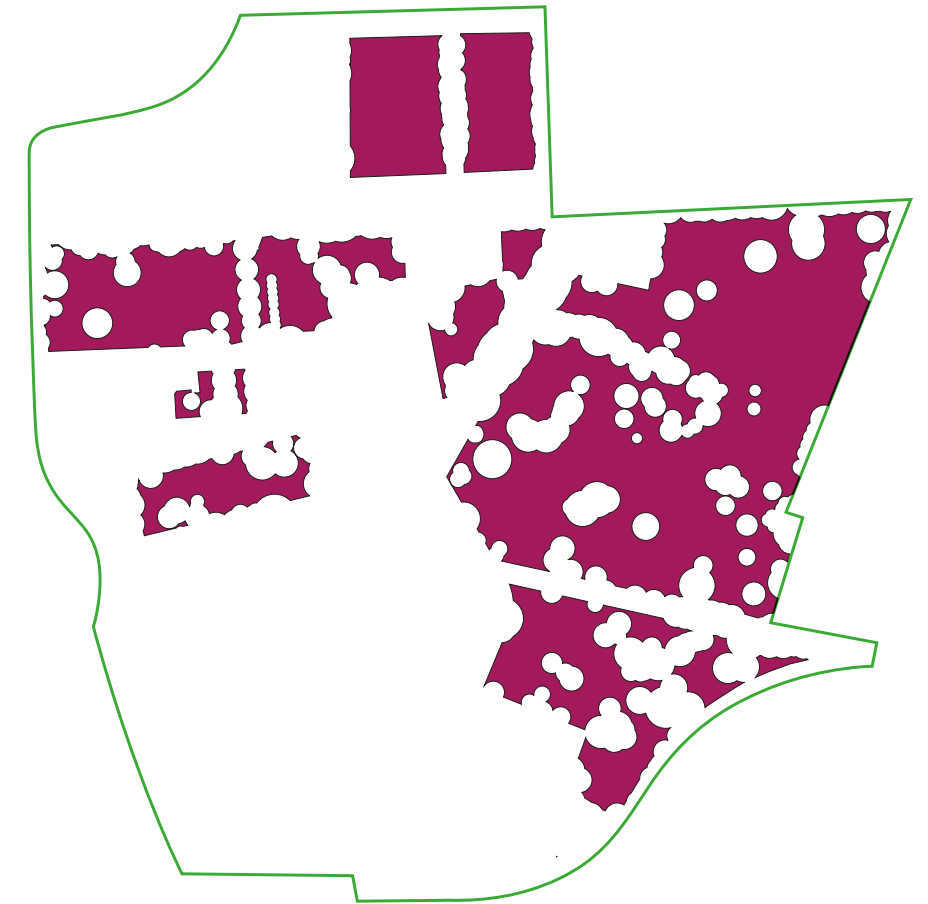
BOMEN EN BOUWEN

De waardevolle bomen zijn leidend bij de inpassing van gebouwen en verhardingen. Om de bomen te behouden kan in principe niet onder de boomkronen worden gegraven voor het maken van cunetten en funderingen. De boomkronen vormen daarmee in feite de contramal voor de ontwikkeling van gebouwen en verhardingen.

Daarnaast zijn in de Structuurvisie ontwikkelvelden aangegeven waarbinnen woningen gebouwd kunnen worden. De mogelijkheden voor bouwen worden daarmee bepaald door de combinatie van deze twee factoren: binnen de ontwikkelvelden en buiten de boomkronen.



CONTRAMAL BOMEN



MOGELIJKHEDEN BOUWEN

BOMEN NU EN STRAKS

Het stedenbouwkundig plan is zodanig uitgewerkt dat grote prioriteit is gegeven aan het behoud van waardevolle bomen. Toch is het onvermijdelijk dat met het nieuwe plan met nieuwe woningen, nieuwe paden en nieuwe aansluitingen, nieuwe nutstracés, etcetera bestaande bomen het veld moeten ruimen. Daarbij worden alle monumentale bomen uiteraard behouden en zijn de plannen zodanig opgesteld dat het bij de niet te vermijden kap eerder om kleinere en minder vitale bomen gaat. Daarnaast worden bomen opgeruimd die niet wenselijk zijn in het plan, zoals de kleine Bolesdoorns die wel passen in een tuin maar minder in een park zoals bomen die andere bomen beconcurreren, zoals de Fijnsparren die sommige Eiken van licht beroven en bomen die in een woonsituatie onwenselijk zijn, zoals sommige naaldbomen waar gemakkelijk takken uitbreken. Daarnaast moeten er bomen wijken voor het maken van nieuwe waterpartijen en het herstellen van zichtlijnen.

Sommige bomen zoals een aantal Linden zijn geschikt om te verplanten. Deze bomen worden op strategische plaatsen heringezet, bijvoorbeeld op een gedeelte wat nu nog in gebruik is als golfbaan en waar nu geen bomen staan.

Op het einde van de transitie worden ongeveer twee maal zoveel nieuwe bomen geplaatst als bestaande bomen weggehaald.



BOMEN BESTAANDE SITUATIE



BOMEN NIEUWE SITUATIE