



Raadsvoorstel

Registratienummer 13993576
Raadsvergadering 4 oktober 2022

Onderwerp **Raadsvoorstel vaststelling Bestemmingsplan "Coudewater (landgoed en boszone)" en beeldkwaliteitplan landgoed Coudewater**

Met behoud van de monumentale en beeldbepalende panden en bomen wordt Landgoed Coudewater (naast de golfbaan) herontwikkeld tot een uniek woon-/werklandschap. Binnen de te behouden gebouwen zijn verschillende functies mogelijk (woningen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en - onder voorwaarden - horeca). Daarbuiten is de nieuwbouw van maximaal 408 (zorg)woningen mogelijk. De rijke historie van het landgoed krijgt op deze manier weer een duurzame toekomst.



Voorgesteld besluit

Het college van Burgemeester en Wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. de zienswijzen van reclamanten gegrond dan wel ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Coudewater (landgoed en boszone)';
2. het bestemmingsplan 'Coudewater (landgoed en boszone)' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002477-1401, met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Coudewater (landgoed en boszone), vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.000'2477-1401.dgn;
3. de welstandscriteria als bedoeld in het beeldkwaliteitsplan Landgoed Coudewater vast te stellen en onderdeel te laten zijn van het voor de gemeente 's-Hertogenbosch vastgestelde welstandsbeleid;
4. geen grondexploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aanleiding

Voorliggend voorstel is om een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitplan vast te stellen. Hiervoor is uw raad bevoegd gezag.

Landgoed Coudewater is een groene en historische parel binnen onze gemeente met een uniek karakter. Het 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.

Voor het behoud, versterking en herontwikkeling van dit landgoed zijn een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitplan opgesteld. De bebouwing binnen deze groene parel bestaat in de toekomst uit de monumentale en beeldbepalende panden met een gemengd programma (woningen, kantoren, horeca) en maximaal 408 nieuwbouw(zorg)woningen (appartementen, rijwoningen, twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen). Er wordt voldaan aan de randvoorwaarde uit de door de raad vastgestelde Structuurvisie om 25% van de nieuwe woningen in de sociale sector te bouwen. Dit is in lijn met het bestuursakkoord niet te tornen aan plannen die behoren tot de harde plancapaciteit. Ook wordt invulling gegeven aan de ambitie uit het bestuursakkoord m.b.t. de versnelling van de woningbouw. Een groot deel van landgoed Coudewater ligt binnen bestaand stedelijk gebied en de verwachting is dat de nieuwe woningen op het landgoed de doorstroming op de woningmarkt een impuls geven.

Uw raad is op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bevoegd het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan vast te stellen, met inachtneming van de zienswijzen die naar voren zijn gebracht.

Beoogd doel

Het primaire doel is behoud van Landgoed Coudewater als groene en historische parel. Het doel van het bestemmingsplan is om met behoud en versterking van de monumentale waarde van bebouwing en bomen de herontwikkeling van Landgoed Coudewater tot uniek woon-/werklandschap binnen de gestelde ruimtelijke kaders mogelijk te maken.

Om na het vertrek van GGZ Oost-Brabant het landgoed te kunnen behouden en duurzaam in stand te kunnen houden, is het nodig dat er een nieuw toekomstperspectief voor het landgoed wordt geboden. Het bestemmingsplan biedt de planologische kaders en juridische regels voor de beoogde herontwikkeling van



Landgoed Coudewater met behoud van de kwaliteiten van het landgoed als randvoorwaarde. In het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan is dit bereikt door de bestaande bouw mogelijkheden fors te beperken, monumentale en structuurbepalende bomen te beschermen en de gebruiksmogelijkheden van te behouden monumentale en beeldbepalende panden te verruimen (via de bestemming Gemengd). Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor de bouw van maximaal 408 nieuwe (zorg)woningen (binnen de bestemming Woongebied) op de delen van het landgoed die minder waardevol zijn. Het 'hart van Coudewater' blijft in de huidige vorm behouden met zorgvuldige inpassing van enkele nieuwe 'parels' (monumenten van de toekomst).

Vooruitlopend op de beschrijving van het stedenbouwkundig plan volgen hierna enkele impressies.

Impressie wonen in de lobben (LG8 en LG9)



Links een referentiebeeld



Impressie ontwikkelveld Bos 1 ten noorden van de Peter de Gorterstraat



Impressie parel



Relevante besluitgeschiedenis

- Op 19 oktober 2021 heeft het college besloten over het ontwerpbestemmingsplan **Coudewater (landgoed en boszone)**, het ontwerp beeldkwaliteitsplan **Landgoed Coudewater** en de terinzagelegging daarvan. Het college heeft uw raad op 19 oktober 2021 met een raadsinformatiebrief geïnformeerd (reg.nr. [11223744](#)).
- De herontwikkeling van Landgoed Coudewater past niet in het geldende bestemmingsplan Coudewater dat op 11 september 2012 door uw raad is vastgesteld (reg.nr. [12.0662](#)). Daarom is een nieuw bestemmingsplan voorbereid:
- Op 11 oktober 2016 heeft uw raad de **Structuurvisie Landgoed Coudewater** vastgesteld (reg.nr. [6222380](#))
- MOTIE 11 oktober 2016: zorgvuldige inpassing LG7 in Coudewater ([motie](#))
- Na vaststelling van de Structuurvisie Landgoed Coudewater heeft GGZ Oost-Brabant ten behoeve van de uitvraag voor de selectie van marktpartijen een nadere uitwerking gegeven aan de structuurvisie om te komen tot vergelijkbare proposities: de **Ontwikkelstudie Historisch Landgoed Coudewater**. Daarin zijn binnen de ruime kaders die de structuurvisie biedt, nadere voorwaarden geformuleerd. Over deze ontwikkelstudie is uw raad op 6 maart 2018 in een raadsinformatiebrief geïnformeerd (reg.nr. [7633385](#))
- Op 7 mei 2019 heeft uw raad het bestemmingsplan **Coudewater (golfbaan en erven)** vastgesteld (reg.nr. [8805144](#)).



Argumenten

1. De zienswijzen zijn ongegrond en deels gegrond en geven ons aanleiding om het (ontwerp)bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen.

Er zijn zes zienswijzen ingediend. De samenvatting en behandeling van de zienswijzen leest uw raad in de Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Coudewater (landgoed en boszone)' (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel). Vier instanties die een zienswijze hebben ingediend, zijn intensief betrokken geweest bij de invulling van de ecologische verbindingzone langs de Groote Wetering en de bescherming van de monumentale en beeldbepalende bomen, en zijn positief over het uitgebreide voortraject en de gekozen invulling en borging daarvan in het bestemmingsplan. De zienswijzen richten zich op enkele details. De zienswijzen van IVN en Het Groene Hart (alsmede Rijkswaterstaat en de Bossche Milieugroep) hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijzen van Brabants Landschap en de provincie wel.

Naar aanleiding van de zienswijze van Brabants Landschap (eigenaar en beheerder van de boszone) is het badhuis positief bestemd overeenkomstig de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden.

De provincie heeft gewezen op het ontbreken van een landschappelijk inrichtingsplan voor het deel van het



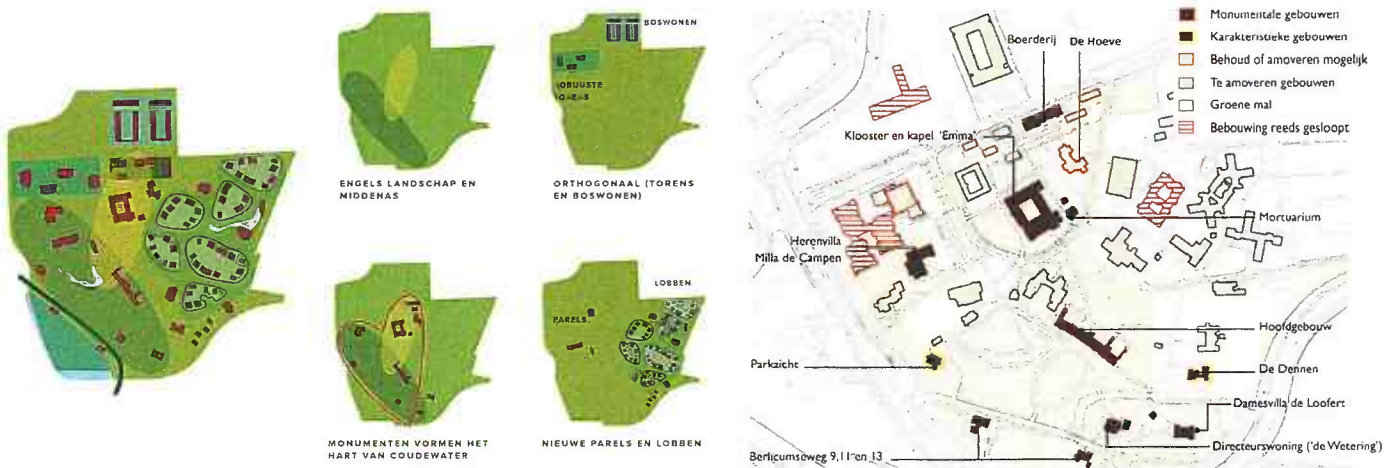
plangebied dat buiten het Stedelijk gebied ligt, zoals begrensd in de provinciale verordening. Het bestemmingsplan is op dit punt aangevuld. Daarnaast heeft de provincie enkele ondergeschikte opmerkingen gemaakt die eveneens hebben geleid tot wijziging van het bestemmingsplan.

De behandeling van de zienswijzen leest u in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Coudewater (landgoed en boszone)'.

2. Het (gewijzigde) plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en maakt de herontwikkeling van Landgoed Coudewater tot uniek woon-/werklandschap mogelijk.

Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van Landgoed Coudewater tot uniek woon-/werklandschap met behoud van de kwaliteiten van het landgoed mogelijk.

In het bestemmingsplan zijn naast de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen diverse ambtshalve wijzigingen aangebracht. Deze wijzigingen zorgen voor een betere inpassing van het totale plan. De wijzigingen zijn opgenomen in de Lijst van wijzigingen (bijlage 2 bij dit raadsvoorstel).



Het stedenbouwkundig plan

Uitgangspunten

Vanuit uw besluit over de structuurvisie zijn het Engels landschap, de middenas, de monumentale panden en het bijzonder monumentaal groen de basis voor het stedenbouwkundig plan. De ontwikkelvelden zijn zoveel als mogelijk buiten deze bijzondere kwaliteiten gehouden. Hierdoor blijft het historische karakter maximaal behouden. Het bestemmingsplan, waarin de bouw mogelijkheden op de ontwikkelvelden is vastgelegd, vormt het juridische kader voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking.

Het park in de Engelse landschapsstijl strekt zich uit van Herenvilla Milla de Campen tot Damesvilla de Loofert en is het oudste deel van het landgoed. Later is daar het gebied bijgekomen vanaf de Boerderij tot aan het Hoofdgebouw als centraal gelegen landgoedelement, op de afbeelding de middenas genoemd, met het Klooster en kapel 'Emma'. Samen vormen deze gebieden, waarin alle monumenten zijn gelegen, het 'hart van Coudewater'.



Wonen is een nieuwe functie op het landgoed. De ontwikkelvelden zijn voorzien van de bestemming Woongebied en bieden ruimte voor woningen in verschillende soorten en categorieën:

- Bos 1 en Bos 2 aaneengebouwde woningen
- LG1 appartementengebouwen in een groene kamer
- LG3 een klein appartementengebouw (een zogenaamd nieuwe 'parel') en een blok van 3 aaneengebouwde woningen
- LG4 aaneengebouwde woningen en een nieuwe 'parel'
- LG5 aaneengebouwde woningen
- LG8 en LG9 villa's, tweekappers, korte rijtjes aaneengebouwde woningen en 3 nieuwe 'parels'

Over de overige ontwikkelvelden kan het volgende worden opgemerkt:

- LG2 is een uitbreidingsmogelijkheid van Milla de Campen en krijgt de bestemming Gemengd

- Binnen LG6 wordt alleen De Hoeve behouden met de bestemming Gemengd; hier vindt geen nieuwbouw plaats



- Ontwikkeld LG7 tussen de Loofert en de Wetering (zoals oorspronkelijk opgenomen in de structuurvisie) is vervallen (zie ook ingediende motie). Het toevoegen van bebouwing op deze plek is onaanvaardbaar in relatie tot de kernkwaliteiten van het landgoed (de nabije monumenten en monumentale bomen en de parkachtige en monumentale setting).



Hiernaast is een afbeelding van het meest recente stedenbouwkundig plan opgenomen.

Afwijkingen in het bestemmingsplan t.o.v. de eerder vastgestelde kaders (structuurvisie en ontwikkelstudie)

- Robuuste torens Het toegestane bouwvolume van maximaal 8 bouwlagen is meer gedifferentieerd, zodat een beter, meer gevarieerd stedenbouwkundig beeld ontstaat. Nabij de monumentale Milla de Campen zijn maximaal 5 bouwlagen toegestaan, zodat de dakrand niet boven dit bestaande gebouw uitsteekt. Het gebouw ten westen van de bestaande entree mag maximaal 7 bouwlagen hoog worden en blijft daarmee net onder de boomkronen. In het westen van ontwikkelveld LG1, aan het begin van de Peter de Gorterstraat zijn 10 bouwlagen toegestaan. Deze toren steekt daarmee net boven de boomkronen uit en markeert de locatie aan de rand van het historisch landgoed waar voorheen de Kliniek stond. Vanwege de ligging van Landgoed Coudewater buiten het dichter bebouwde stedelijk gebied is hogere bebouwing in stedenbouwkundig ruimtelijk opzicht niet gewenst.



- Entreezone Milla de Campen Ontwikkeld LG3 is versmald om de bestaande bomenlaan meer ruimte te geven. Ten zuidoosten hiervan komt een extra 'parel', een kleiner volume met drie geclusterde terraswoningen (zie bijgaande uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan). In het verleden stond hier al een gebouw en de groenblauwe contramal wordt hiermee niet aangetast.

- De Hoeve Als referentie aan de recentere geschiedenis van het landgoed wordt ervoor gekozen dit gebouw te handhaven. Het gebouw is nog functioneel gebleken en kan eenvoudig worden opgewaarderd: sloop zou niet duurzaam zijn. De Hoeve kan ruimte bieden aan een bijzondere woonvorm, eventueel gecombineerd met zorg.
- Ecologische verbindingzone (EVZ, zie onderstaande afbeelding) In overleg met de provincie is woningbouw in de tweede 25 meter-zone van de EVZ beperkt tot één 'parel' en 3 (natuur)woningen. Deze woningen worden deels 'opgetild' en staan daarmee vrij in het landschap om planten en dieren optimaal ruimte te bieden.



Met deze aanpassingen vindt de herontwikkeling in stedenbouwkundig-ruimtelijk opzicht plaats met nog meer oog voor de historische kenmerken van Landgoed Coudewater en optimale natuurontwikkeling.



Randvoorwaarden

Aan de ontwikkelingsmogelijkheden zijn verplichtingen gekoppeld ter behoud en de verdere versterking van het Landgoed en de boszone, en om beschermde diersoorten te voorzien van een beter en groter leefgebied (mede ter voorkoming van een ontheffing van de Wet natuurbescherming).

Ook de aanleg van een ecologische verbindingzone langs de Grootte Wetering is zo'n verplichting die is vastgelegd in de planregels en daarmee juridisch verankerd.



Ontsluiting en parkeren

Het Landgoed wordt op 3 punten aangesloten op omliggende wegen (rode lijnen op bijgaande afbeelding). Vanaf de Peter de Gorterstraat kunnen de auto's op twee plaatsen het landgoed oprijden: de bestaande ontsluiting tussen LG1 en LG4 en een nieuwe weg aan de oostkant die de ontwikkelvelden LG8 en LG9 (de lobben) ontsluit. Bij het kruispunt aan de Berlicumseweg vormt de historische oude dijk een derde toegang tot het landgoed voor de ontsluiting van de monumenten aldaar. De huidige, meest westelijke, entree nabij Milla de Campen wordt in ere hersteld met een nieuwe poort en vervalt als toegangsmogelijkheid voor autoverkeer.

Het landgoed wordt verder ontsloten door een stelsel van parkpaden: eenvoudige paden zonder stoepen (gele lijnen op bijgaande afbeelding). Oude paden worden daarbij hersteld.

Om het landgoed zoveel mogelijk vrij te houden van auto's, ter behoud van het karakter van het landgoed en de bomen in het bijzonder, kan op Landgoed Coudewater alleen op daarvoor aangewezen plekken worden geparkeerd. De meeste bezoekers parkeren op het grote parkeerveld ten noorden van de Peter de Gorterstraat. Er wordt voldaan aan de richtlijnen en normen van de Nota Parkeernormering 2021 ten aanzien van de minimum aantallen (auto en fiets), maximale loopafstanden en dubbelgebruik. In de ontwikkelvelden LG8 en LG9 (de lobben) wordt geparkeerd op eigen terrein.

Beheer van het landgoed

Landgoed Coudewater is van oudsher volledig privaat eigendom. Voorheen was er maar één eigenaar, namelijk GGZ Oost-Brabant. Van meet af aan is gesteld, dat de versterking en instandhouding van het landgoed randvoorwaardelijk is om tot herontwikkeling te kunnen komen. Anders dan in de geschiedenis van dit waardevolle gebied is er straks niet langer sprake van slechts één eigenaar die verantwoordelijk is voor het beheer, maar wordt dat een gezamenlijke verantwoordelijkheid van een grote groep eigenaren. Daarom is het van groot belang, dat er voorafgaand aan de overdracht van delen van het landgoed een goede structuur wordt neergezet om dat duurzame toekomstig beheer te regelen. Over dit aspect heeft de afgelopen jaren intensief overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Ten tijde van het sluiten van de anterieure overeenkomst is onder andere het volgende overeengekomen:

Uiterlijk 1 maand voordat het bestemmingsplan in routing wordt gebracht voor besluitvorming door de gemeenteraad, dient overeenstemming tussen exploitant en de gemeente bereikt te zijn over een document waarin de volgende onderwerpen worden uitgewerkt :



- a. *De juridische constructie voor toekomstig eigendom, beheer en onderhoud, inclusief de verankering van de verantwoordelijkheden en verplichtingen van de gemeenschappelijke eigenaren van de openbaar toegankelijke delen van het plangebied. Dit dient op een zodanige manier te geschieden, dat beheer, herstel en instandhouding van de terreininrichting duurzaam gegarandeerd en financieel haalbaar is.*
- b. *De uitwerking van de kwalitatieve verplichtingen en erfdienstbaarheden die samenhangen met de inrichting en het gebruik van de openbaar toegankelijke delen van het plangebied (mede afgestemd op de voorwaardelijke verplichtingen andere voorwaarden uit het bestemmingsplan en het uitgangspunt van openbare toegankelijkheid). De uitwerking moet gericht zijn op duurzame instandhouding.*
- c. *De uitwerking van de technische vereisten waaraan de hiervoor in lid 6 bedoelde inrichting van de openbaar toegankelijke delen van het plangebied dient te voldoen (kwaliteitshandboek).*

Over het hiervoor bedoelde document is inmiddels overeenstemming bereikt tussen het college van Burgemeester en Wethouders en de initiatiefnemer.

Wij informeren u over de hoofdlijnen.

Het gaat hierbij om een samenhangend geheel aan afspraken, die er allemaal op gericht zijn, dat deze unieke entourage haar waarde blijft behouden:

1. In het bestemmingsplan zijn voorwaardelijke verplichtingen en inrichtingsprincipes opgenomen.
2. Voortbordurend op die voorwaardelijke verplichtingen en inrichtingsprincipes worden kwalitatieve verplichtingen en erfdienstbaarheden gevestigd.
3. Het landgoed wordt verkocht aan de toekomstige eigenaren van woningen en andere functies.
4. Alle gronden die niet horen bij de woningen of andere functies worden mandelig eigendom (dat wil zeggen: gemeenschappelijk eigendom).
5. Voor de aanleg, beheer en onderhoud van het gemeenschappelijk eigendom zijn diverse waarborgen afgesproken:
 - Er is een kwaliteitshandboek openbare ruimte vastgesteld waarin is vastgelegd aan welke technische kwaliteiten voldaan dient te worden.
 - Juridische waarborgen zijn vastgelegd in de Akte van Mandeligheid (en bijbehorende documenten), waardoor nu al vastligt op welke wijze iedere toekomstige eigenaar ook verplicht is bij te dragen aan de kosten van duurzaam en kwalitatief beheer, onderhoud en instandhouding van het landgoed.
 - Er wordt een Stichting in het leven geroepen die verantwoordelijk is voor de organisatie van het beheer en onderhoud. Die Stichting zal het in de praktijk uitbesteden aan een professionele beheersorganisatie.
 - Zonder instemming van de gemeente kan de mandeligheid niet worden opgeheven.

Bij de uitwerking is rekening gehouden met de belangen en posities van de verschillende partijen die nu en straks betrokken zijn bij Landgoed Coudewater:

- Als hoeder van het algemeen belang stelt de gemeente de kaders en randvoorwaarden. In dat kader is afgewogen dat herontwikkeling uitsluitend verantwoord kan worden indien het duurzaam beheer en onderhoud gericht op instandhouding en waar mogelijk versterking van het landgoed is gewaarborgd. Tevens moet het landgoed openbaar toegankelijk blijven. Ten tijde van de vaststelling van de Structuurvisie Landgoed Coudewater is daartoe reeds bepaald dat het landgoed een semi-openbaar karakter diende te krijgen, waarbij de toekomstige eigenaar(s) verantwoordelijk zijn voor de duurzame instandhouding en versterking van het landgoed. Daarbij is overigens ook expliciet afgewogen, dat de gemeente geen rol als toekomstig eigenaar kan spelen, omdat het vereiste niveau van beheer en onderhoud niet gerealiseerd kan worden met reguliere gemeentelijke budgetten. In het belang van de instandhouding van de kwaliteit van het landgoed blijft dit gebied dus privaat eigendom. De woningen/overige gebouwen zijn onlosmakelijk verbonden met het landgoed.
- Voor de initiatiefnemer is het van commercieel belang dat kopers de zekerheid krijgen, dat het landgoed haar uitstraling en daarmee haar waarde blijft behouden.
- Woningen en andere functies op het landgoed ontlenen hun waarde voor een deel aan het feit, dat zij op een landgoed gelegen zijn. Iemand die hier eigendom verwerft, koopt ook een stuk landgoed, inclusief de lusten en de lasten die daaraan verbonden zijn. Voor de toekomstige kopers is het van belang, dat zij landen op een plek, waarvan de duurzame instandhouding is geborgd. In de overeengekomen regeling wordt hieraan invulling gegeven, waarbij het beheer via een Stichting aan een professionele beheerder wordt opgedragen.
- Er is niet gekozen voor een Vereniging van Eigenaren (VVE), zoals bijvoorbeeld bij een appartementengebouw, omdat de juridisch starre structuur, met een splitsingsakte, zich minder leent voor een omvangrijk gebied met grondgebonden woningen en appartementengebouwen. Iedere mutatie, hoe ondergeschikt ook, heeft bij een VVE de medewerking van alle betrokken partijen, waaronder hypotheekhouders. Dit klemt des te meer, omdat deze gebiedsontwikkeling nog in voorbereiding is. Ook in de toekomst zou de VVE-structuur onnodig complicerend kunnen werken.



Wij zijn van mening, dat met de thans overeengekomen documenten die juiste balans is gevonden en afdoende rekening is gehouden met de belangen van alle betrokken partijen.

3. Een wijziging van het welstandsbeleid ter plekke is nodig om de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing beter te laten aansluiten op de omgeving

Aangezien de ontwikkeling ervoor zorgt dat de locatie een andere functie c.q. bestemming krijgt, is het nodig om het welstandsbeleid hierop aan te laten sluiten.

Voor het plan is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan geeft aan de voorkant richting en inspiratie om tot het gewenste beeld te komen. Het beeldkwaliteitplan wordt onderdeel van de Welstandsnota van de gemeente 's-Hertogenbosch en vormt daarmee het toetsingskader voor de Monumenten- en Welstandscommissie.

Het ontwerp welstandsbeleid voor de locatie is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht en ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen op het ontwerp welstandsbeleid kenbaar gemaakt.

Het welstandsbeleid wordt na vaststelling door uw raad onderdeel van de welstandsnota van de gemeente 's-Hertogenbosch en vormt daarmee het toetsingskader voor de Monumenten- en Welstandscommissie.

4. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Er is geen exploitatieplan nodig.

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Financiële afspraken over de planontwikkeling zijn vastgelegd in een overeenkomst met de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is aan te merken als een anterieure overeenkomst in de zin van 6.24 Wet ruimtelijke ordening. Hiermee is kostenverhaal anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het plan financieel uitvoerbaar is.



Kanttekeningen en risico's

n.v.t.



Financiën

Financiële afspraken over de planontwikkeling zijn vastgelegd in een overeenkomst met de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is aan te merken als een anterieure overeenkomst in de zin van 6.24 Wet ruimtelijke ordening.

Hiermee is kostenverhaal anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig. Het plan is financieel uitvoerbaar.



Duurzaamheid

De initiatiefnemer heeft een duurzaamheidsvisie overlegd, waarin is verwoord op welke wijze in de verdere uitwerking van de plannen invulling wordt gegeven aan de vastgelegde kaders ten aanzien van energie en duurzaamheid. Deze duurzaamheidsvisie is als bijlage 8 opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Bij iedere deeluitwerking dient te worden voldaan aan het gestelde in de duurzaamheidsvisie.

Op Landgoed Coudewater gaat een aantal oude en energie slurpende gebouwen plaatsmaken voor nieuwe gebouwen met een minimaal energieverbruik die ook voor een groot deel gaan voorzien in de eigen energiebehoefte. Nieuwe gebouwen en woningen worden zonder aardgasaansluiting en tenminste volgens de norm 'bijna energie neutraal' gebouwd. Hoewel de wetgever er (via het Bouwbesluit) voor heeft gekozen om - ten aanzien van de energiezuinigheid - formeel geen extra energieprestatie-eisen te kunnen stellen, zijn op de (huidige) wettelijke energiezuinige bouwstandaard, met de ontwikkelaar concrete afspraken gemaakt om extra aanvullende maatregelen te treffen ten aanzien van de energiezuinigheid (en duurzaamheid) van alle nieuwe gebouwen en woningen waarbij de ambitie een 'energie neutrale bouw' is. Deze afspraken resulteren in bovengemiddelde duurzame gebouwen en woningen (dus met een betere energieprestatie en isolatie dan het nu geldende Bouwbesluit). De bestaande (oudere) panden die blijven staan worden grondig aangepakt waarbij niet wordt uitgegaan van het (formeel geldende) 'van rechtens verkregen niveau' voor wat betreft de energieprestatie. Met de verbouw, dan wel transformatie worden de bestaande panden fors verduurzaamd, energiezuinig en toekomstbestendig gemaakt. Omdat de mogelijkheden bij oudere panden met een monumentale status beperkter zijn, worden de mogelijkheden voor verduurzaming en isolatie per gebouw onderzocht. De ambitie is om ook de oudere panden - naast energiezuinig - ook aardgasvrij te maken, direct met de verbouwing of op termijn. Verder worden mogelijkheden bekeken voor het uitwisselen van reststromen door middel van warmteterugwinning. Hiermee maken we binnen het plangebied Coudewater een forse stap in de ambitie van energieneutraal in 2050 voor dit gebied. Overigens wordt een resterende energievraag (van de



panden in dit gebied) zoveel mogelijk ingevuld met duurzaam opgewekte energie.

Ten aanzien van de duurzame, groene en biodiverse inrichting van het plangebied Coudewater is met de initiatiefnemer overeengekomen dat met de aanleg een NL-Greenlabel met score B wordt behaald. De scores bij NL-Greenlabel gaan van A (uitmuntend) tot G. Met score B wordt een sterk duurzame gebiedsontwikkeling gegarandeerd op diverse vlakken, waarbij hier extra belang wordt gehecht aan het thema biodiversiteit en de landschappelijke waarden. Natuur inclusief bouwen maakt daar ook onderdeel van uit.

Met de ontwikkeling van landgoed Coudewater worden vele bovenwettelijke maatregelen meegenomen. Van de ontwikkelaar wordt aanzienlijk meer gevraagd dan de norm (via het Bouwbesluit) voorschrijft.



Participatie en communicatie

Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft veelvuldig overleg gepleegd met de directe omgeving (omgevingsdialoog). Wijkraden en belangenverenigingen waarderen de wijze waarop zij zijn betrokken en geïnformeerd. Waar ten tijde van de Structuurvisie bij hen nog de nodige zorgen werden geuit over de beoogde herontwikkeling van het landgoed, zijn zij inmiddels overwegend positief over de plannen waarin de duurzame instandhouding van het landgoed nader is uitgewerkt. Ingediende reacties en initiatieven op inloopavonden en via enquêtes zijn voor zover mogelijk meegenomen in de verdere planvorming en steeds teruggekoppeld en gepresenteerd. Het participatieverslag, zoals opgenomen als bijlage 19 bij de toelichting van het bestemmingsplan, bevat een uitgebreide weergave van de omgevingsdialoog.

Belangenverenigingen zoals de heemkundekring, IVN, Stadsvogelbescherming, Stichting Boom en Bosch en Stichting Het Groene Hart blijven intensief betrokken bij de verdere planontwikkeling.

Vooroverleg

Het concept plan is ingestuurd voor vooroverleg naar de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas. Zij hebben een reactie gegeven (zie eindverslag vooroverleg, bijlage 20 bij de toelichting).

De opmerkingen zijn besproken met de provincie en het waterschap en in nauw onderling overleg verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 1 november tot en met 13 december 2021. Iedereen kon schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Er zijn zes zienswijzen ingediend. De behandeling van de zienswijzen leest u in de Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Coudewater (landgoed en boszone)' bij dit raadsvoorstel (bijlage 1). De zienswijzen hebben geleid tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan, zoals is beschreven bij Argument 1 in dit raadsvoorstel. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht, zie lijst van wijziging in bijlage 2.

Vervolgprocedure

Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, leggen wij het plan gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers



Bijlagen

1. Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Coudewater (landgoed en boszone)'
2. Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Coudewater (landgoed en boszone)'
3. Bestemmingsplan 'Coudewater (landgoed en boszone)' (toelichting en regels)
4. Bestemmingsplan 'Coudewater (landgoed en boszone)' (verbeelding)
5. Bestemmingsplan 'Coudewater (landgoed en boszone)' (bijlagen bij de toelichting)
6. Bestemmingsplan 'Coudewater (landgoed en boszone)' (bijlagen bij de regels)
7. Stedenbouwkundig plan & Beeldkwaliteit Landgoed Coudewater



's-Hertogenbosch

Registratienummer
Bevoegdheid raad
Portefeuillehouder
Commissie
Sector/Afdeling
Inlichtingen

13993576
Vaststellen bestemmingsplannen
Slikker
Omgeving: 26 september 2022
SO/ROS
Isabella de Lange
i.delange@s-hertogenbosch.nl
(06) 3114 2430



Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Coudewater (landgoed en boszone)”

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan “Coudewater (landgoed en boszone)”)**

d.d. 28-06-2022

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Coudewater (landgoed en boszone)”

I. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan “Coudewater (landgoed en boszone)” heeft met ingang van 1 november 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch. De terinzagelegging is bekendgemaakt in het Gemeenteblad d.d. 29 oktober 2021 en via de gemeentelijke website. De stukken lagen vanaf 1 november 2021 gedurende 6 weken in de publieksruimte van het Stadskantoor ter inzage. Daarnaast waren ze in te zien via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

Door de volgende instanties zijn zienswijzen ingediend:

1. Bossche Milieugroep
2. IVN 's-Hertogenbosch
3. Rijkswaterstaat
4. Brabants Landschap
5. Provincie Noord-Brabant
6. Het Groene Hart

De termijn van terinzagelegging zou eindigen op zondag 12 december 2021. Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een in de wet gestelde termijn die op een zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Dit betekent in dit geval dat de termijn wordt verlengd tot en met maandag 13 december 2021. De zienswijzen van of namens de reclamanten zoals in het bovenstaande weergegeven onder de nummers 1 tot en met 6 zijn binnen de termijn ontvangen c.q. verzonden. Van reclamant 6 is tevens een aanvulling op de zienswijze ontvangen.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de volledige zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, zijn betrokken bij de opstelling van het commentaar en alle zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, volledig ter inzage liggen in het kader van de (verdere) besluitvorming.

1. Bossche Milieugroep

- a. Reclamant pleit voor een veel krachtiger energiebeleid in het bestemmingsplan. De schaal van de locatie is ideaal voor energetische autarkie. Zij verzoekt Coudewater energetisch zelfvoorzienend of autarkisch te maken.

Maak Coudewater onafhankelijk van de aanvoer van energiedragers. Een CO₂ neutrale hotspot. Zonnepanelen, warmtepompen en dergelijken moeten daarvoor zorgen. Zie erop toe dat ook het bouwen zelf energiearm plaatsvindt.

De te bouwen omgeving op Coudewater gaat mee tot ver na 2050. In dat jaar wil 's-Hertogenbosch klimaatneutraal zijn.

Gemeente 's-Hertogenbosch is zich terdege bewust van de verandering van ons klimaat; lokaal, nationaal en mondiaal. Voor wat betreft het onderwerp 'energie' heeft de gemeente de ambitie om in 2050 een klimaatneutrale stad te zijn. Dat wil zeggen dat we dan duurzaam wonen en werken: zonder negatieve invloed op het klimaat. Samen met bedrijven, organisaties en bewoners zijn we als gemeente al druk aan de gang om die duurzame stad te creëren. Hiervoor lopen diverse programma's en initiatieven. Naast het belangrijke thema 'energie' werkt de gemeente ook aan een klimaatbestendige, groene en gezonde leefomgeving. Dit om effecten van de klimaatverandering op te kunnen vangen en onze gemeente groener (en biodiverser) te maken met een gezond woonklimaat. Ook dit laatste thema krijgt – binnen de noemer duurzaamheid – bijzondere aandacht met onderhavige ontwikkeling.

De ontwikkelende partij heeft een duurzaamheidsvisie overlegd (gedateerd 11 december 2020), waarin is verwoord op welke wijze in de verdere uitwerking van de plannen invulling wordt gegeven aan de vastgelegde kaders ten aanzien van energie en duurzaamheid. Deze duurzaamheidsvisie is als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Bij iedere deeluitwerking dient te worden voldaan aan het gestelde in de duurzaamheidsvisie. In verband met de duurzame instandhouding van voorzieningen die worden aangelegd op basis van de duurzaamheidsvisie wordt een kwalitatieve verplichting gevestigd.

Op landgoed Coudewater gaat een aantal oude en energie slurpende gebouwen plaatsmaken voor nieuwe gebouwen met een minimaal energieverbruik die ook voor een groot deel gaan voorzien in de eigen energiebehoefte. Nieuwe gebouwen en woningen worden zonder aardgasaansluiting en tenminste volgens de norm 'bijna energie neutraal' gebouwd. Hoewel de wetgever er (via het Bouwbesluit) voor heeft gekozen om - ten aanzien van de energiezuinigheid - formeel geen extra energieprestatie-eisen te kunnen stellen, zijn op de (huidige) wettelijke energiezuinige bouwstandaard, met de ontwikkelaar concrete afspraken gemaakt om extra aanvullende maatregelen te treffen ten aanzien van de energiezuinigheid (en duurzaamheid) van alle nieuwe gebouwen en woningen waarbij de ambitie een 'energie neutrale bouw' is. Deze afspraken resulteren in bovengemiddelde duurzame gebouwen en woningen (dus met een betere energieprestatie en isolatie dan het nu geldende Bouwbesluit). De bestaande (oudere) panden die blijven staan worden grondig aangepakt waarbij niet wordt uitgegaan van het (formeel geldende) 'van rechtens verkregen niveau' voor wat betreft de energieprestatie. Met de verbouw, dan wel transformatie worden de bestaande panden fors verduurzaamd, energiezuinig en toekomstbestendig gemaakt. Omdat de mogelijkheden bij oudere panden met een monumentale status beperkter zijn, worden de mogelijkheden voor verduurzaming en isolatie per gebouw onderzocht. De ambitie is om ook de oudere panden - naast energiezuinig - ook aardgasvrij te maken, direct met de verbouwing of op termijn. Verder worden mogelijkheden bekeken voor het uitwisselen van reststromen door middel van warmteterugwinning. Hiermee maken we binnen het plangebied Coudewater een forse stap in de ambitie van energieneutraal in 2050 voor dit gebied. Overigens wordt een resterende energievraag (van de panden in dit gebied) zoveel mogelijk ingevuld met duurzaam

opgewekte energie.

Ten aanzien van de duurzame, groene en biodiverse inrichting van het plangebied Coudewater is met de initiatiefnemer overeengekomen dat met de aanleg een NL-Greenlabel met score B wordt behaald. De scores bij NL-Greenlabel gaan van A (uitmuntend) tot G. Met score B wordt een sterk duurzame gebiedsontwikkeling gegarandeerd op diverse vlakken, waarbij hier extra belang wordt gehecht aan het thema biodiversiteit en de landschappelijke waarden. Natuur inclusief bouwen maakt daar ook onderdeel van uit.

Met de ontwikkeling van landgoed Coudewater worden vele bovenwettelijke maatregelen meegenomen. Van de ontwikkelaar wordt aanzienlijk meer gevraagd dan de norm (via het Bouwbesluit) voorschrijft. Dit geldt voor zowel de bouw als de energieprestatie, waarbij een forse stap wordt gezet in de richting van energieneutraal, alsook een bijzondere duurzame groene ontwikkeling.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

2. IVN 's-Hertogenbosch

- a. Reclamant geeft complimenten over het belang dat is gehecht aan natuur en landschap.

Deze opmerking nemen wij voor kennisgeving aan.

- b. In de ecologische verbindingzone (EVZ) aan de zuidkant is ruimte voor drie woningen. Uit het plan blijkt niet duidelijk hoe het functioneren van de EVZ zich verhoudt tot de beoogde woningbouw in de zone van 25 meter.
Reclamant verzoekt om verduidelijking hoe het plan in met name de 25 meter zone voldoende garanties biedt voor een ongestoord functioneren van de EVZ in de toekomst.

In het bestemmingsplan is gekozen voor een bestemming Natuur voor een strook van 25 meter uit de waterlijn van de Grote Wetering en zijn de bouwmogelijkheden in een tweede zone van nog eens 25 meter beperkt tot een drietal natuurvriendelijke eengezinswoningen en een kleinschalig appartementengebouw. Bij deze woningen wordt geen buitenruimte toegekend aan de woonfunctie; bij de eengezinswoningen worden verblijfsruimtes zoals woonkamer en keuken op de verdieping gesitueerd. De bestemming Natuur loopt door tot tegen de gevels van het gebouw. Binnen de bestemming Natuur is geen bebouwing of oppervlakteverharding toegestaan. Hiermee maken we veilige en beschutte looproutes voor de dieren en zorgen we voor voldoende rustige en beschutte plekken. Verder worden de toekomstige bewoners op Coudewater geïnformeerd over de wijze waarop zij ruimte moeten geven aan de aanwezige diersoorten.

De EVZ ter weerszijden van de Grote Wetering dient te worden ingericht voor de doelsoorten das, struweelvogels, kamsalamander en kleine modderkruiper, met als prioritaire soort de kamsalamander. Doordat er geen wandelpaden of andere toegangen worden

toegevoegd aan de reeds aanwezige paden zullen grote delen van het gebied rust kennen. Het uitgangspunt is het aanleggen van geschikt habitat voor de doelsoort(en) waarvoor deze verbindingzone is aangewezen. Bebouwing aan de rand van de EVZ is niet direct van invloed op de verwezenlijking, het behoud en het beheer van de ecologische verbindingzone. Bovendien is de kamsalamander vooral in de nacht actief en voor zover bekend doof. Ze hebben dus geen last van geluid. Hun zicht is slecht en daarmee beperkt tot enkele meters. Ze zijn daarom weinig verstoringgevoelig en zullen niet worden gehinderd door de toegestane woningbouw.

- c. De ontwikkeling van het landgoed vindt plaats met behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en ecologische waarden en kenmerken van de landschapstypen. Terecht is er bijzondere aandacht voor het leefgebied van de das.

Op meer plekken in het ontwerpplan staan mitigerende maatregelen genoemd. Een duidelijk overzicht ontbreekt. Reclamant adviseert:

1. de mitigerende maatregelen eenduidig vast te leggen en in het bestemmingsplan, het inrichtingsplan en het beheerplan onder te brengen;
2. de maatregelen voor advies voor te leggen aan de Stichting Das & Boom en/of de Dassenwerkgroep Noord-Brabant en een deskundige in te schakelen ter begeleiding van de werkzaamheden, incl. het realiseren van inrichtings- en mitigerende maatregelen.

In paragraaf 5.3.5 van de toelichting van het bestemmingsplan is een compleet overzicht opgenomen van de vereiste mitigerende maatregelen. Deze zijn ontleend aan de Natuurtoets dassen die als bijlage 5 bij het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan is duidelijk aangegeven welke maatregelen ruimtelijk relevant zijn en in het bestemmingsplan zijn geborgd. Het realiseren van deze ruimtelijke relevante (voornamelijk fysieke) maatregelen is opgenomen als voorwaardelijke verplichting (met een verwijzing naar een bijlage bij de regels waarin de maatregelen ook zijn gekoppeld aan een locatie) waaraan moet worden voldaan voordat gebouwen binnen de bestemmingen Gemengd en Woongebied in gebruik mogen worden genomen. Deze ruimtelijk relevante mitigerende maatregelen zijn met de voorwaardelijke verplichting, die toeziet op de aanleg en instandhouding, voldoende en eenduidig geborgd in het bestemmingsplan. De gronden waar de maatregelen moeten worden gerealiseerd, zijn in het bestemmingsplan voorzien van de bestemming Natuur.

De overige maatregelen dienen in acht te worden genomen zodat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming (Wnb) ten aanzien van dassen niet worden overtreden, en een ontheffing van de Wnb voor dassen niet nodig is. Het betreft met name zaken als periodes en zones waarbinnen geen werkzaamheden mogen plaatsvinden, het plaatsen van informatieborden en de wijze waarop met verlichting dient te worden omgegaan. Dit zijn zaken die niet met het bestemmingsplan kunnen worden geregeld. Dit is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelende partij zelf. De bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen ligt bij de provincie Noord-Brabant die vanuit die rol ook zal toezien op de uitvoering van de mitigerende maatregelen die niet zijn verankerd in het bestemmingsplan.

De maatregelen zullen in overleg met IVN voor advies worden voorgelegd aan de Stichting Das & Boom en/of de Dassenwerkgroep Noord-Brabant en er zal een deskundige worden

ingeschakeld om de werkzaamheden, incl. het realiseren van inrichtings- en mitigerende maatregelen te begeleiden. De ontwikkelende partij blijft hierover ook in de ontwikkelingsfase in gesprek met IVN.

- d. Het beheer van de golfbaan is duidelijk belegd binnen de organisatie van de golfbaan. Beheer van het landgoed is nog lang niet uitgekristalliseerd. Reclamant is van mening dat beide beheerprotocollen naadloos op elkaar moeten aansluiten en er toezicht dient te zijn op de gewenste uitvoering ervan. Reclamant vraagt om dit als eis vast te leggen en het naleven van de protocollen in de toekomst op een eenduidige manier te handhaven.

In paragraaf 3.7 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt ingegaan op het beheer van het landgoed. Daarin staat onder andere: "Geborgd dient te worden, dat het toekomstig beheer op een verantwoorde wijze structureel wordt geregeld en ook financieel gewaarborgd is, voordat delen van het plangebied aan derden worden overgedragen. Uiterlijk één maand voordat het bestemmingsplan in routing wordt gebracht voor besluitvorming door de gemeenteraad dient overeenstemming tussen VOF Land van Coudewater en de gemeente bereikt te zijn."

Het beheer is in de afgelopen periode nader uitgewerkt en heeft geresulteerd in eenduidige afspraken hierover. Bovenstaande passage uit de toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast. Er wordt een stichting opgericht voor het beheer van het landgoed. Er is afgesproken dat er periodiek overleg plaatsvindt met de beheerder van de golfbaan, Brabants Landschap, het waterschap en de gemeente waarin de aanleg en beheer-/onderhoudswerkzaamheden onderling worden afgestemd teneinde toe te zien op de continuïteit. Naast het beheer zijn er in het beheerplan ook afspraken vastgelegd over de monitoring om te bezien in hoeverre het landgoed zich ontwikkelt in relatie tot de streefbeelden en doelsoorten. Ook IVN zal hierbij worden betrokken.

- e. Om de monumentale bomen te behouden, mag onder de boomkronen in beginsel niet worden gegraven voor het maken van cunetten en funderingen. Wij vinden dit een te vage omschrijving. Wanneer mag het wel, wanneer niet en wie bepaalt dat? Reclamant verzoekt om nader te duiden wat wordt bedoeld met dat er in beginsel onder boomkronen niet mag worden gegraven.

In paragraaf 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan staat inderdaad dat onder de boomkronen in beginsel niet mag worden gegraven voor het maken van cunetten en funderingen.

De boomkronen van monumentale en waardevolle bomen zijn in het bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming Waarde - Robuuste groenstructuur. De verbeelding en bijbehorende planregels zijn de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan. In artikel 16 van de planregels is opgenomen dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijn toegestaan. Ook het kappen van de bomen en het (laten) uitvoeren van werken en werkzaamheden, die de dood, ernstige beschadiging of ontsiering van de boom tot gevolg kunnen hebben en werken en werkzaamheden die kunnen leiden tot een bedreiging van de duurzame instandhouding van de betreffende bomen (zoals graven), zijn verboden.

In de toelichting staat 'in beginsel' omdat via een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van deze verboden. Dit dient te worden aangetoond door middel van een door een gecertificeerd European Tree Technician (of adviseur van vergelijkbare expertise) uitgevoerde bomeneffectanalyse, waaruit blijkt dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de conditie en levensverwachting van de ter plaatse aanwezige boom of bomen. Hiermee is duidelijk bepaald wat wel en niet mag onder de boomkronen en wie dient te worden betrokken bij een besluit om hiervan af te wijken.

- f. Het plan noemt hagen als belangrijk element van het groen als ruimtelijke drager. Het gaat hierbij vooral om de visuele betekenis van hagen. Ook de ecologische betekenis van hagen is zeer belangrijk voor het landgoed. Reclamant verzoekt ervoor te zorgen dat in het inrichtings- en het beheerplan vooral aandacht is voor de ecologische waarde van hagen. En hierbij plekken te koppelen aan een voorkeursassortiment van haagtypen.

Uiteraard is ook de ecologische betekenis van de hagen belangrijk. Door de ontwikkelaar worden beukenhagen aangeplant. De hagen staan in het semi-openbaar gebied. In het beheerplan is over de hagen het volgende opgenomen:

“De bladeren van een beukenhaag hebben een glad en glanzend oppervlak. De beukenhaag is een volle plant met bladeren die naarmate het jaar vordert van kleur veranderen. De plant houdt in de winter zijn bladeren. Naast beukenhagen zijn verschillende typen hagen toegepast, zoals de taxus, om de ecologische waarde van het landgoed te verstrekken.”. In het beheerplan is ook de frequentie van snoeien vastgelegd en wie daarvoor verantwoordelijk is.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

3. Rijkswaterstaat

- a. Door ontwikkelaar is in 2019 aangegeven dat bij het opstellen van het bestemmingsplan specifiek aandacht zal worden besteed aan de verkeersafwikkeling van het landgoed Land van Coudewater en de effecten ervan op de aansluiting van de Rijksweg A59. Reclamant ziet dit helaas niet terug in het ontwerpbestemmingsplan en verzoekt hier alsnog invulling aan te (laten) geven.

Er is in het planproces specifiek aandacht besteed aan de verkeersafwikkeling van het landgoed Land van Coudewater en de effecten voor het hoofdwegennet. Wij begrijpen de opmerking dat dit in de toelichting van het bestemmingsplan meer naar voren mag komen en om die reden zullen we paragraaf 3.4 Verkeer aanvullen.

Om de verkeerskundige effecten van de planologische ontwikkeling inzichtelijk te maken, zijn er door Goudappel Coffeng bij aanvang van de planstudie (2019) vier verkeersmodellen opgesteld waarbij gebruik is gemaakt van reguliere kengetallen en gangbare rekenmethodieken, te weten:

- Variant 1. Een toekomstige situatie met de huidige invulling;
- Variant 2. Een toekomstige situatie met maximale invulling conform het bestemmingsplan uit 2012;
- Variant 3. Een toekomstige situatie met maximale invulling conform het stedenbouwkundig plan;
- Variant 4. Toekomstige situatie met maximale invulling van kantoren.

Met de verkeersmodellen is onder andere de belasting inzichtelijk gemaakt van de kruisingen die aansluiten op het hoofdwegennet. Deze staan per variant hieronder vermeld.

Aansluiting A59 Rosmalen

Kruispuntbelasting Berlicumseweg/Kloosterstraat/toerit-afrit Rosmalen zuid*

	Ochtendspits	Avondspits
Variant 1 – huidige situatie 2030 autonoom	0,9	0,9
Variant 2 – 2030 autonoom, max invulling bestemmingsplan uit 2012	1,1	1,1
Variant 3 – plan Coudewater, kantoren + wonen (reëel plan)	1,0	0,9
Variant 4 – plan Coudewater, wonen	1,0	0,9

Kruispuntbelasting Berlicumseweg/Kloosterstraat/toerit-afrit Rosmalen noord*

	Ochtendspits	Avondspits
Variant 1 – huidige situatie 2030 autonoom	1,0	1,0
Variant 2 – 2030 autonoom, max invulling bestemmingsplan uit 2012	1,1	1,1
Variant 3 – plan Coudewater, kantoren + wonen (reëel plan)	1,0	1,0
Variant 4 – plan Coudewater, wonen	1,0	1,0

*De verkeerslichten van deze kruising zijn in beheer van de gemeente 's-Hertogenbosch. De verkeerslichtenregeling heeft in 2020 een capaciteitsverruiming ondergaan waarbij de bovengenoemde verzadigingsgraden over de hele lijn lager uitvallen.

De intensiteitsverschillen van de varianten zijn als volgt (op etmaalniveau en afgerond op 100-tal):

T.o.v. variant 1	Toerit ri. Oss	Toerit ri. Hintham	Afrit vanuit Oss	Afrit vanuit Hinth.
Variant 2	-200	1.900	100	2.500
Variant 3	100	200	-100	200
Variant 4	100	100	0	100

Aansluiting A59 Rosmalen-Oost

De intensiteitsverschillen van de varianten zijn als volgt (op etmaalniveau en afgerond op 100-tal):

T.o.v. variant 1	Toerit ri. Oss	Toerit ri. Hintham	Afrit vanuit Oss	Afrit vanuit Hinth.
Variant 2	1.700	1.300	1.400	1.000
Variant 3	100	0	100	0
Variant 4	100	0	100	0

Conclusie

Op grond van de voorgaande gegevens is de conclusie dat de gevolgen van de planontwikkeling op het hoofdwegennet verwaarloosbaar zijn in vergelijking met de huidige invulling. Bovendien biedt het bestemmingsplan uit 2012 mogelijkheden om meer verkeer te generen dan de nieuwe planologische situatie.

*Verder wordt er actief doorgewerkt aan verschillende projecten die het doel hebben om de doorstroming op het hoofdwegennet (en de aansluitingen) te verbeteren.
Zo wordt vanuit het MIRT-programma A2 Deil-Vught ingezet op 'netwerkbreed gecoördineerd verkeersmanagement' (NGV). Met NGV worden de verkeerssystemen van de betrokken wegbeheerders (Rijkswaterstaat, provincies Gelderland en Noord-Brabant en gemeente 's-Hertogenbosch) aan elkaar gekoppeld. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om bij doorstromingsproblemen op de A2 al bij te sturen op het onderliggende wegennet en andersom.
Ook aansluiting Rosmalen (A59) zal hierin worden opgenomen en hiervoor is de verkeerslichtenregeling in 2020 aangepast.*

Conclusie:

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing/aanvulling van paragraaf 3.4 Verkeer van de toelichting van het bestemmingsplan.

4. Brabants Landschap

- a. In de boszone ligt een voormalige zwemvijver waaraan een badhuis staat. Het badhuis stamt uit de jaren '30 en is een bijzonder cultuurhistorisch object met een voor de omgeving belangrijke geschiedenis. Ter plaatse hebben verenigingen er hun opslag (zeecontainers) en een trainingslocatie (hondenschool).

In 2020 heeft reclamant aangegeven dat behoud van het badhuis vanuit historisch oogpunt wenselijk is. In het ontwerpbestemmingsplan is het badhuis onder het overgangsrecht gebracht.

Brabants Landschap is onlangs gestart met een studie naar een duurzame invulling voor het badhuis. Hiervoor is subsidie aangevraagd bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Deze aanvraag is afgestemd met de afdeling Erfgoed van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Brabants Landschap verzoekt om een passende bestemming voor het badhuis, afgestemd op het huidige gebruik als verenigingsgebouw voor de reddingsbrigade en een duikvereniging¹. Brabants Landschap onderschrijft de keuze van de gemeente om de hondensportvereniging onder het overgangsrecht te plaatsen.

Het badhuis is onterecht onder het overgangsrecht geplaatst. Ook de gemeente is van mening dat het aanwezige gebouw cultuurhistorisch waardevol is. Omdat nog niet bekend is welke duurzame invulling wordt beoogd, is het bestemmingsplan in lijn met het verzoek van Brabants Landschap aangepast. Het vlak dat in het bestemmingsplan Coudewater uit 2012 is voorzien van de bestemming Maatschappelijk, is in het bestemmingsplan Coudewater (landgoed en boszone) - voor zover gelegen buiten het Natuur Netwerk Brabant - voorzien van de bestemming Maatschappelijk – Verenigingsleven. Voor de bebouwing is een bouwvlak opgenomen met dezelfde bouwmogelijkheden als in het nu geldende bestemmingsplan Coudewater uit 2012.

¹ De gedeeltelijke verwoesting van het dak door brand in april 2022 is niet van invloed op het verzoek van Brabants Landschap

Conclusie:

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van paragraaf 4.2 en aanvulling van paragraaf 6.1 4 Cultuurhistorie van de toelichting van het bestemmingsplan en wijziging van de verbeelding en regels.

- Op de verbeelding is voor het badhuis de bestemming Maatschappelijk – Verenigingsleven met bouwvlak opgenomen.
- In de regels is de bestemming Maatschappelijk – Verenigingsleven toegevoegd

5. Provincie Noord-Brabant

- a. Ingevolge artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening (IOV) dient een plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Deze kwaliteitsverbetering van het landschap moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd.

Een gedeelte van het plangebied is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. Als bijlage bij de regels zijn inrichtingsprincipes opgenomen in plaats van een inrichtingskaart. Er ontbreekt een inrichtingskaart. Onvoldoende duidelijk is nog welke beplanting gebruikt zal worden en waar deze wordt gesitueerd.

Voor het gedeelte van het plangebied (woongebied aan de Peter de Gorterstraat, tussen de begraafplaats en de golfbaan), dat is gelegen binnen de aanduiding Verstedelijking afweegbaar (buiten het stedelijke gebied), is voor de landschappelijke inpassing een beknopt inrichtingsplan opgesteld. Het gebruiken van woningen in het gebied met de aanduiding Verstedelijking afweegbaar is toegestaan onder de voorwaarde dat wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

De Peter de Gorterstraat vormt een duidelijke harde grens van het woongebied. De bomen in de berm van deze straat zijn met de dubbelbestemming 'Waarde – Robuuste groenstructuur' voldoende beschermd waarmee maximaal wordt ingezet op behoud van deze bomenlaan. In de groene strook tussen de Peter de Gorterstraat en het voetpad binnen de bestemming Woongebied worden in de berm lage inheemse struiken geplant. Het behouden van een directe (zicht)relatie tussen de noord- en zuidkant van deze bestaande weg is hier het uitgangspunt. De bestemming van de gronden direct ten noorden van deze weg is aangepast van Groen naar Natuur en de omvorming van het volkstuintencomplex naar primair foerageergebied voor de das zijn als voorwaardelijke verplichting verankerd in het bestemmingsplan. Deze mitigerende maatregel is opgenomen in bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan.

De aanleg van de voorgestelde inpassing langs de Peter de Gorterstraat en de oostelijke plangrens (voor zover gelegen binnen de aanduiding Verstedelijking afweegbaar) is in de regels opgenomen als voorwaardelijke verplichting. Op de verbeelding zijn hiervoor de aanduidingen 'overige zone – landschappelijke inpassing' en 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' opgenomen. De bestemming Groen tussen de Peter de Gorterstraat en de bestemming Woongebied is verbreed.

- b. De provincie merkt op dat in de bestemming Wonen het behoud en versterking van de ecologische waarden in de bestemmingsomschrijving ontbreekt.

Omdat de percelen met deze bestemming grenzen aan bestaand (Peter de Gorterstraat) of nieuw (Berlicumseweg) Natuur Netwerk Brabant (NNB) is het voor de externe werking op het NNB van belang dat ook op de gronden met een woonbestemming behoud en versterking van de ecologische waarden wordt nagestreefd. De bestemmingsomschrijving is daarom op dit punt aangevuld.

- c. In het bestemmingsplan is sprake van een natuurbestemming met de aanduiding tuin. De provincie mist een onderbouwing waarom deze delen niet in overeenstemming zijn gebracht met de NNB op de kaart van de IOV en ook geen deel uitmaken van het voorgenomen verzoek om herbegrenzing.

Op verzoek van de provincie is gekeken of een deel van het NNB als zodanig kan worden behouden. Hier is invulling aan gegeven door het gedeelte van de tuin dat dicht bebost is, niet te betrekken in het verzoek tot grenswijziging. Wel is hier het gebruik als tuin binnen de bestemming Natuur toegestaan. De bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde is niet toegestaan. Ook is in de planregels opgenomen dat dit gedeelte van de tuin niet wordt beschouwd als erf of achtererfgebied in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zodat ook vergunningvrije bouwwerken niet zijn toegestaan.

- d. In de artikelen 3.3.4 en 10.4.4 staan foutieve verwijzingen naar een bepaling over het inrichtingsplan.

Deze verwijzingen zijn aangepast.

Conclusie:

Deze zienswijze heeft geleid tot wijziging van de verbeelding en regels.

- De foutieve verwijzingen in de regels zijn aangepast
- Op de verbeelding is in de noordoosthoek van de bestemming Woongebied
 - de bestemming Groen langs de Peter de Gorterstraat verbreed
 - de aanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing' opgenomen voor de gronden met de bestemming Woongebied voor zover gelegen binnen de aanduiding Verstedelijking afweegbaar.
- Voor de randen waar de landschappelijke inpassing moet plaatsvinden, is binnen de bestemmingen Woongebied en Groen de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' opgenomen.
- In artikel 4.4 is opgenomen dat de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' worden ingericht in overeenstemming met het inrichtingsplan dat is opgenomen als bijlage bij de regels.
- In artikel 9 Wonen is in de bestemmingsomschrijving "behoud, herstel en/of ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken" toegevoegd
- In artikel 10.4.4 is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd voor een goede landschappelijke inpassing

6a. Het Groene Hart

- a. Reclamant wijst op de minimale breedte van de ecologische verbindingzone (EVZ) van 50 meter langs de Grootte Wetering. Omdat de provinciale verordening bebouwing in deze zone niet uitsluit, is hier beperkt bebouwing toegestaan.

Het Groene Hart acht het uitgesloten dat welke vorm van bebouwing dan ook inpasbaar is in relatie tot de EVZ. Elk bouwwerk en de functie daarvan leidt tot rustverstoring en heeft een barrière-effect omdat het de vrije doorgangruimte sterk verkleint. Verder versnipperd bebouwing de samenhang binnen de EVZ waardoor de robuustheid en dus het draagvermogen ervan afneemt ten koste van de duurzaamheid.

Volgens Het Groene Hart voldoende aanleiding voor de gemeente om hier een stringenter eigen beleid te formuleren en zo een obstakelvrije EVZ van minstens 50 meter veilig te stellen.

Aan de Grootte Wetering (en haar oevers) is op de kaart 'Natuur en stiltegebieden' bijbehorend bij de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingzone' (hierna: EVZ) toegekend. Voor aangewezen ecologische verbindingzones is artikel 3.25 relevant. Daar staat:

“1. Een bestemmingsplan van toepassing op Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingzone strekt tot verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone met een breedte van:

- a. ten minste 50 meter in Stedelijk Gebied en in Verstedelijking Afweegbaar;*
- b. ten minste 25 meter in alle overige gebieden.*

2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels, om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone, die in ieder geval:

- a. het oprichten van bebouwing beperken;*
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten beperken.*

3. Na realisatie van de ecologische verbindingzone is Artikel 3.15 Bescherming Natuur Netwerk Brabant van overeenkomstige toepassing.”

Op grond van bovenstaand artikel moet een bestemmingsplan, voor zover gelegen binnen de aanduiding EVZ strekken tot de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone met een breedte van ten minste 50 meter (omdat het plangebied gedeeltelijk binnen 'Stedelijk Gebied' en gedeeltelijk binnen 'Verstedelijking Afweegbaar'-gebied ligt). De aanduiding EVZ heeft géén externe werking. Dat betekent dat, zolang het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding EVZ in overeenstemming met artikel 3.25 een regeling voor de ecologische verbindingzone treft, geen sprake is van strijd met de IOV.

Het bestemmingsplan kent, waar het plangebied overlapt met de aanduiding EVZ een natuurbestemming. Aan die gronden is (in lijn met de IOV) tevens de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – behoud en herstel watersystemen' toegekend. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding zijn de gronden aangewezen voor de bescherming van de hydrologische instandhoudingsdoelen van het NNB. De conclusie is dat het bestemmingsplan voldoet aan de regels over de EVZ (artikel 3.25).

Dit is bevestigd in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling') van 8 december 2021:

"De Afdeling stelt vast dat de beek ... en haar oevers op de bij de IOV behorende kaart zijn aangewezen als "Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingzone". Deze zone ligt blijkens de kaart voor circa 25 m over de linkeroever, in het plangebied van het onderhavige plan, en voor circa 25 m over de rechteroever, in het plangebied waarvoor de raad het bestemmingsplan "... heeft vastgesteld.

Voor zover betogen dat de ecologische verbindingzone op grond van artikel 3.25, eerste lid, onder a, van de IOV volledig in het aangeduide Stedelijk Gebied moet worden gerealiseerd en daarbinnen ten minste 50 m breed moet zijn volgt de Afdeling hen daarin niet. Deze bepaling moet zo worden begrepen dat, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is op de ecologische verbindingzone die geheel of zoals in dit geval gedeeltelijk binnen het Stedelijk Gebied ligt, het plan dient te strekken tot verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone die ten minste 50 m breed is. Artikel 3.25, eerste lid, van de IOV bepaalt niet dat het gedeelte van de ecologische verbindingzone dat binnen Stedelijk Gebied is gelegen zelf 50 m breed moet zijn. Dat stemt niet overeen met de aanduiding voor de ecologische verbindingzone op de van de IOV deel uitmakende kaart. Artikel 3.25, eerste lid, van de IOV bepaalt evenmin dat de volledige ecologische verbindingzone van 50 m breed voorzien moet zijn in één bestemmingsplan."

Zie in gelijke zin verder nog: AbRS 8 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1498; AbRS 9 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1217; AbRS 21 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1663.

Wij stellen dus voorop, dat het bestemmingsplan volledig in overeenstemming met de provinciale verordening is. In dat kader merken wij het volgende op.

Eind 2007 hebben de waterschappen en de provincie de Bestuursovereenkomst Water 2 gesloten waarbij het Waterschap Aa en Maas als trekker voor deze EVZ is aangewezen. In dat kader is het waterschap al geruime tijd bezig deze EVZ in te vullen en zijn delen van oevers van de Grootte Wetering al ingericht als EVZ voor de doelsoorten. Ter hoogte van Landgoed Coudewater is deze EVZ functie aan de zuidzijde van de Grootte Wetering reeds ingevuld. De bedoelde EVZ verbindt het landgoed De Wamberg met overige NNB gebieden ten oosten daarvan. Vanwege de barrièrewerking van het wateroppervlak van de Grootte Wetering heeft de provincie in de voorbereidingsfase gewezen op de noodzaak ook op de noordoever een EVZ in te richten. De EVZ ter weerszijden van de Grootte Wetering dient te worden ingericht voor de doelsoorten das, struweelvogels, kamsalamander en kleine modderkruiper, met als prioritaire soort de kamsalamander.

De provincie en het waterschap zijn intensief betrokken geweest bij de planvorming en inrichting van de EVZ. Tijdens de werksessies met de provincie en het waterschap is ook steeds door de provincie aangegeven dat 25 meter uit de waterlijn van de Grootte Wetering vrij moet blijven van bebouwing. Dat is geborgd in het bestemmingsplan door de gronden binnen deze afstand, voor zover gelegen binnen het plangebied, te voorzien van de bestemming Natuur. De provincie heeft de gemeente verder verzocht bebouwing in een tweede zone van 25 meter te beperken (nogmaals: deze zone volgt niet juridisch bindend uit de IOV). Ook daaraan is (ten opzichte van de juridische verplichtingen uit de IOV ten overvloede) gehoor gegeven door de bouwmogelijkheden in deze zone ten opzichte van de vastgestelde ontwikkelstudie te beperken en strak te begrenzen. Met een zorgvuldige inrichting is bebouwing aanvaardbaar. De op grond van het bestemmingsplan toegestane bebouwing staat de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een EVZ niet in de weg en verder wordt rekening gehouden met de doelsoorten waarvoor de EVZ is aangewezen. Wij lichten dat uitgebreider toe.

In de structuurvisie en ontwikkelstudie zoals beschreven in hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan is te zien dat de grens van ontwikkelveld LG9 (zie afbeelding in par. 2.2.5) gelijk is aan de grens van de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone' uit de IOV. In het bestemmingsplan is voor een strook van 25 meter uit de waterlijn van de Grootte Wetering (ruimer dan in de structuurvisie en ontwikkelstudie is opgenomen) de bestemming Natuur opgenomen. De bouwmogelijkheden in de tweede 25 meter-zone zijn (aanvullend op de vereisten voortvloeiend uit de IOV) beperkt tot een drietal natuurvriendelijke eengezinswoningen en een klein appartementengebouw. Er is vanuit landschappelijk oogpunt bewust gekozen voor een overgangszone waar mensen wonen met respect voor het leefgebied van verschillende diersoorten in plaats van een harde ruimtelijke scheiding tussen het woongebied en natuur, hier in de vorm van een EVZ. We hebben dit meegenomen in de vertaling van de ontwikkelstudie naar het bestemmingsplan, waarbij voor het zuidelijke deel van ontwikkelveld LG9 alleen voor de bouwplots van de beoogde woningen een (bebouwbare) woonbestemming is opgenomen. Bij deze woningen wordt dus geen buitenruimte voorzien; bij de eengezinswoningen worden verblijfsruimtes zoals woonkamer en keuken op de verdieping gesitueerd. De bestemming Natuur ligt tot aan het landgoedpad (zie ook afbeelding 3.13 in par. 3.6 van de toelichting van het bestemmingsplan) en omringt de drie natuurvriendelijke eengezinswoningen waar het gebied tot tegen de gevels van het gebouw wordt ingericht als natuur. Binnen de bestemming Natuur is geen bebouwing of oppervlakteverharding toegestaan. Hiermee maken we veilige en beschutte looproutes voor de dieren en zorgen we voor voldoende rustige en beschutte plekken. Verder worden de toekomstige bewoners op Coudewater geïnformeerd over de wijze waarop zij ruimte moeten geven aan de aanwezige diersoorten. Ten opzichte van de verplichtingen die de IOV kent voor de EVZ is in het bestemmingsplan dus een ruimere regeling ter bescherming van de EVZ opgenomen.

In het kader van het bestemmingsplan is een inrichtingsplan opgesteld voor de noordoever van de Grootte Wetering waarop de functie voor de kamsalamander volwaardig wordt ingevuld. Het gaat voor het ecologisch functioneren namelijk niet zozeer om de feitelijke

breedte, maar om de inrichting van en voldoende oppervlakte aan leefgebied. Dat is per soort verschillend.

Een typische EVZ bestaat uit leefgebieden waar de diersoorten een duurzame populatie hebben en waar alle relevante habitats zijn waar de dieren het hele jaar kunnen verblijven, voedsel vinden en zich voortplanten. Tussen deze leefgebieden liggen de feitelijke verbindingzones. Deze hebben als voornaamste functie de leefgebieden te verbinden en zullen daarom geschikt moeten zijn voor de dieren zich er door moeten kunnen verplaatsen naar het volgende leefgebied. De breedte en inrichting van die verbindingzone die hiervoor nodig is, hangt af van de eisen die de doelsoorten hieraan stellen.

De kamsalamander is een weinig mobiele soort waarvoor een EVZ van belang is waarbij geschikte stapstenen of leefgebieden relatief dicht bij elkaar liggen (maximaal 400-500 m tussen voortplantingswateren/stapstenen). In Coudewater wordt daarom vooral een geschikt leefgebied ingericht met poelen voor de voortplanting en landhabitats om te foerageren en als winterverblijfplaats. De kern van dit leefgebied ligt aan de zuidwestzijde van Coudewater. Hier is de daarvoor bestemde en geschikte zone naast de Grote Wetering dan ook veel breder dan wat de IOV vereist. Van daaruit is thans geen goede directe verbinding naar het westen waar de EVZ ten westen van de Berlicumseweg nog ingericht moet worden. Deze opgave ligt buiten het plangebied van Coudewater. Naar de oostzijde ligt op het landgoed een doorlopend leefgebied van 30 – 50 m breed. Aangezien de kamsalamander een klein dier is, is voor de functionele breedte van een verbindingzone een paar meter al voldoende indien de inrichting voldoet en vooral indien knelpunten en barrières ontbreken. Een geschikte inrichting voor een verbindingzone is een ruige vegetatie met gras en kruiden, moerasruigte, struwelen en bos en over het algemeen een kleinschalig landschap met houtwallen en bosjes met voldoende schuilgelegenheden (dode bladeren, takkenbossen, stronken).

De inrichting voldoet in de huidige situatie al als geschikt landleefgebied. Door de aanleg van geschikte poelen, houtstapels en andere schuilgelegenheden zal deze geschiktheid verder toenemen tot een volwaardige stapsteen. De verbindingzone naar het oosten is ruimschoots voldoende voor kamsalamanders om hier doorheen te trekken naar een volgende stapsteen (bijv. de poelen langs de golfbaan en de verder naar het oosten gelegen stapstenen).

Gelet op het voorgaande wordt voldaan aan de IOV. Dit wordt bevestigd in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling') van 8 mei 2019:

"Uit de kaartbijlage bij de Verordening, gezien in samenhang met de verbeelding van het plan, blijkt dat voor zover het plangebied valt binnen deze ecologische verbindingzone, het plan voorziet in de bestemming "Natuur". Deze bestemming strekt onder meer tot het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden (in BP Coudewater: behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van de landschappelijke en ecologische waarden en kenmerken). Deze bestemming sluit aan op gronden buiten het plangebied die in de Verordening zijn aangewezen als "Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingzone" en als zodanig fungeren. Het plan strekt

derhalve ter plaatse van de gronden die daartoe zijn aangewezen tot de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone ...

Voor zover Het Groene Hart stelt dat de voorziene ecologische verbindingszone zal worden aangetast door versturende omgevingsfactoren vanwege de voorziene woonbestemmingen, overweegt de Afdeling het volgende. In de planregels zijn beperkingen gesteld aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de met de bestemming "Natuur" aangewezen gronden. Hiermee voldoet het plan aan de vereisten in de Verordening, dat is gericht op het voorkomen dat de gronden zelf minder geschikt worden voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone. In dit verband is van belang dat de toelichting bij dit artikel in de Verordening vermeldt dat bij de ecologische verbindingszone een beperkt beschermingsregime geldt, gericht op het bieden van basisbescherming, en dat het enkele feit dat de zone aansluit aan een gebied met stedelijke activiteiten niet maakt dat deze basisbescherming niet kan worden geboden. In de regeling van de Verordening wordt immers al rekening gehouden met de mogelijkheid dat de ecologische verbindingszone aansluit aan stedelijk gebied: ... Uit hetgeen Het Groene Hart heeft aangevoerd, volgt niet dat hetgeen het plan mogelijk maakt aansluitend aan deze zone zodanig verstorend werkt dat dit gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone, zoals in de Verordening is bedoeld. De Afdeling ziet, anders dan Het Groene Hart heeft aangevoerd, evenmin aanleiding voor het oordeel dat de raad in het kader van een goede ruimtelijke ordening een natuurbestemming met een breedte van 90 m had moeten aanhouden."

In tegenstelling tot wat het Groene Hart stelt ten aanzien van breedte en het type natuur gaat het voor het verbindingsdeel van een EVZ alleen om de functionaliteit van verplaatsing van dieren tussen stapstenen. Kamsalamanders migreren weinig en als ze dat doen dan doen ze dat met name in het vroege voorjaar (febr-maart), als ze op zoek gaan naar geschikt voortplantingswater. Op dat moment dienen de omstandigheden in de verbindingszone geschikt te zijn voor de salamanders om doorheen te kunnen trekken. De rest van het jaar zullen verbindingszones zelfs niet of nauwelijks worden gebruikt. In de zomer en het najaar bewegen kamsalamanders zich over korte afstanden tussen poelen en omringende landschapselementen. Deze bevinden zich aan de westzijde van Coudewater en worden daar specifiek voor deze soort ingericht en beheerd.

Kamsalamanders zijn vooral in de nacht actief en migreren dan ook vooral. Ze zijn voor zover bekend doof en hebben dus geen last van geluid. Hun zicht is slecht en daarmee beperkt tot enkele meters. Ze zijn daarom weinig verstoringgevoelig door zaken die zich op meer dan enkele meters afstand afspelen. Daarom is geplande verbindingszone met een wisselende breedte ruimschoots voldoende.

In de praktijk is de gehele zuidelijke strook van Coudewater bedoeld voor natuur. Daarbij is rekening gehouden met de eisen van de kamsalamander, maar ook van algemene amfibieën, vogels en struweelvogels in het bijzonder, de das en een zo hoog mogelijke variatie aan overige plant- en diersoorten. Doordat er geen wandelpaden of andere toegangen worden toegevoegd aan de reeds aanwezige paden zullen grote delen van het gebied rust kennen.

De wens van het Groene Hart om de inrichting van de Grootte Wetering op een meer integrale manier op te pakken waarbij vooral ook de beek zelf beter in natuur en landschap wordt ingepast, onderschrijven we van harte. Ons inziens is met de toewijzing van een groot deel van het zuidelijke gebied van Coudewater aan een op de natuurgerichte inrichting en beheer een goede invulling van de EVZ, waarbij wij een ruimhartigere benadering hanteren dan de IOV van ons verlangt. Wij zien geen reden om een, door het Groene Hart voorgestaan, nog stringenter beleid te formuleren. Nogmaals wijzen wij erop dat de breedte van de EVZ binnen het plangebied sterk varieert en over een grote lengte vele malen breder is dan vereist. Dit is juridisch verankerd door het toekennen van de bestemming Natuur en de relatie met een als bijlage bij de regels opgenomen inrichtingsplan voor de EVZ.

- b. Er heeft geen goede coördinatie over de planvorming plaatsgevonden tussen gemeente, provincie, waterschap en de gemeente Sint-Michielsgestel. Daardoor ontbeert dit plan een integrale ecologische probleemaanpak binnen en buiten de zone van de Grootte Wetering.

Er heeft intensief overleg plaatsgevonden met de provincie en het waterschap over de herontwikkeling van landgoed Coudewater en de breedte en inrichting van de ecologische verbindingszone langs de Grootte Wetering. Dit heeft geresulteerd in een positief advies over het bestemmingsplan van zowel de provincie als het waterschap. De gemeente Sint-Michielsgestel is hier niet actief bij betrokken, omdat - zoals ook door reclamant is aangegeven - de Grootte Wetering een duidelijke ruimtelijke barrière is in zowel ruimtelijk als ecologisch opzicht. Bovendien is ten zuiden van de Grootte Wetering op grond van de gemeente Sint-Michielsgestel reeds een ecologische verbindingszone aangelegd op landgoed De Wamberg.

De gemeente Sint-Michielsgestel is net als reclamant actief geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en heeft geen opmerkingen op het bestemmingsplan.

- c. Het Groene Hart verzoekt de raad om de ecologische ontwikkelingsmogelijkheden voor de toekomst veilig te stellen door de bestaande bebouwingsvrije zone van minimaal 60 meter te behouden. En daarnaast te bevorderen dat er een gecoördineerde aanpak van de ecologische problematiek zal plaatsvinden.

Gelet op ons standpunt onder a is er geen reden om over de hele lengte van de Grootte Wetering een bebouwingsvrije zone van minimaal 60 meter op te nemen in het bestemmingsplan.

Ook de gemeente is voorstander van een gecoördineerde aanpak van de ecologische problematiek en heeft de planvorming daarom in nauw overleg met hogere overheden (provincie en waterschap) voorbereid. Bij de nadere uitwerking zullen verschillende belangenverenigingen (net zoals ook nu het geval is) worden geraadpleegd en betrokken.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

6b. Het Groene Hart, aanvulling

- a. De ecologische verbindingzone (EVZ) ligt op een landschapsecologisch gezien strategische positie t.o.v. van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). De betekenis van de zone in actuele en potentiële zin voor het NNB en vooral voor het eigen gemeentelijke natuurnetwerk is onvoldoende onderzocht.

Zoals aangegeven in de beantwoording van de primaire zienswijze van Het Groene Hart is in samenwerking met provincie en waterschap gedegen onderzoek gedaan naar de uitgangspunten voor de inrichting van de EVZ. Ook de betekenis van de EVZ binnen het NNB is daarbij nadrukkelijk betrokken. Wij waarderen de bereidheid van de ontwikkelende partij om – naast de vereiste maatregelen - een groot deel van het landgoed in te richten en te beheren als natuurgebied. Langs de Grootte Wetering wordt een gevarieerd natuurgebied aangelegd primair gericht op de aangewezen doelsoorten. Nogmaals wordt gewezen op extra ruimte die – in relatie tot het provinciaal beleid - wordt ingezet voor natuurontwikkeling.

- b. De nu voorgestelde inrichting van de zone is omstreden waar het de begrenzing betreft en voorziet verder in nog toe te voegen bebouwing. Daardoor is er geen samenhangende robuuste ecologische verbindingfunctie meer mogelijk.

Van een robuuste ecologische verbindingzone is sprake als deze geschikt is voor de aangewezen doelsoort. Bebouwing aansluitend aan de EVZ leidt er niet toe dat deze minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone (de EVZ heeft ook geen externe werking, vergelijk ook de eerdergenoemde uitspraak van 8 mei 2019).

Daar waar Het Groene Hart aangeeft dat er bebouwing wordt toegevoegd, wijzen wij erop dat de gemeente het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan hebben opgesteld met het oog op het behoud, versterking en herontwikkeling van landgoed Coudewater. Uitgangspunt is dat de unieke eigenschappen en monumentale waarde van het landgoed optimaal worden beschermd. In de zuidoosthoek van het plangebied is de monumentale waarde van het landgoed laag. Het bestemmingsplan uit 2012 biedt tot aan de plangrens mogelijkheden voor het oprichten van bebouwing tot een hoogte van maximaal 15 meter. Door de aanleg van een EVZ met een breedte van minimaal 25 meter en het fors terugbrengen van de bouwmogelijkheden wordt hier een enorme kwaliteitswinst behaald.

- c. Er is geen integrale visie voorhanden over de oplossing van de bestaande ecologische problematiek rond Coudewater met name aan de zuidkant waar de NNB vastloopt in allerlei obstakels van infrastructurele en waterstaatkundige aard.

De obstakels die Het Groene Hart benoemt, zijn een gegeven. Door zowel ten zuiden als ten noorden van de Grootte Wetering een EVZ aan te leggen die verbindingen legt tussen de verschillende natuurgebieden binnen het Natuur Netwerk Brabant, wordt optimaal ingezet op voldoende leefgebied voor de verschillende doelsoorten.

- d. In een bijlage bij de aanvulling op de zienswijze heeft Het Groene Hart hoogtekaarten en profielen opgenomen met de breedtebepaling van de EVZ. Met de hoogtekaarten wordt

onderbouwd dat Coudewater landschapsecologisch gezien op een strategisch belangrijke locatie ligt en Het Groene Hart vindt dat de zuidelijke rand van het plangebied bebouwingsvrij moet blijven. Met de profielen wordt de ligging van de 25 en 50 meter lijn nader gedefinieerd. Het Groene Hart is van mening dat de maat van 25 meter minimaal moet worden uitgezet uit de buitenzijde van de dijk.

Zoals Het Groene Hart zelf ook al aangeeft, hebben aan de randen van landgoed Coudewater forse infrastructurele en waterstaatkundige ingrepen plaatsgevonden die nu barrières vormen voor de gewenste ecologische verbindingen. De hydrologie van het bovenstroomse en benedenstroomse gebied zijn daarmee dusdanig veranderd dat historische hydrologie niet te herstellen is. Bovendien zijn door klimaatverandering en de grote veranderingen in landgebruik ook de eisen en wensen ten aanzien van het watersysteem veranderd en zullen in de toekomst nog veranderingen nodig zijn. De voorgestelde ontwikkeling op landgoed Coudewater staat versterking van het beekdalsysteem niet in de weg. Door nu aanwezige infrastructurele belemmeringen is het onmogelijk om het historisch eco-hydrologisch systeem volledig te herstellen. Het fors terugbrengen van bouw mogelijkheden op het landgoed draagt bij aan natuurherstelkansen. Er wordt ingezet op het realiseren van een EVZ langs de Grootte Wetering, juist om een ontbrekende schakel in het NNB te realiseren. Er is dan ook geen sprake van een ontwikkeling die toekomstige mogelijkheden voor natuurherstel belemmert. De beperkte mogelijkheden voor het oprichten van woningbouw in de tweede 25 meter zone zijn - zoals onder 6a uitvoerig onderbouwd - niet van invloed op de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone.

Binnen de in de IOV opgenomen aanduiding EVZ is geen bebouwing voorzien. In overleg met de provincie en het waterschap is bepaald dat de 25 meter zone wordt uitgezet uit de rand van het wateroppervlak van de Grootte Wetering. De profieltekening die op pagina 5 van de aanvullende zienswijze van Het Groene Hart is onjuist omdat voor de uiterste grens van de bestemming Woongebied ter hoogte van het kleine appartementengebouw rekening is gehouden met een afstand van 25 meter tot de rand van het wateroppervlak van de Grootte Wetering². Ook de kade is geschikt als foerageergebied en migratieroute voor de kamsalamander. Bovendien is de breedte van de EVZ maar over een afstand van 25 meter (de breedte van het appartementengebouw) beperkt tot deze 25 meter. De drie natuurvriendelijke woningen staan op minimaal 30 meter uit de waterlijn. Voor het overige heeft de bestemming Natuur binnen het plangebied een breedte van 50 tot 85 meter. Mede doordat de gronden rondom de drie natuurvriendelijke eengezinswoningen tot aan de gevel wordt ingericht voor de aangewezen doelsoorten kunnen de kamsalamander en das zich op diverse manieren van oost naar west verplaatsen en vormen de woningen door de beperkte oppervlakte geen barrière, zoals afgebeeld op de profieltekening die op pagina 5 van de

² De grens van de aanduiding Natuur Network Brabant - ecologische verbindingzone op de kaart Natuur en stiltegebieden van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (zie afbeelding 2.9 in par. 2.5 van de toelichting van het bestemmingsplan) is gelijk aan de grens van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - behoud en herstel watersystemen' zoals opgenomen in het bestemmingsplan Coudewater (landgoed en boszone).

aanvullende zienswijze.

Ook is eerder aangegeven dat de gronden grenzend aan de Groote Wetering in de huidige situatie al geschikt zijn als landleefgebied. Door de aanleg van geschikte poelen op onderlinge afstand afgestemd op de doelsoort, het toevoegen van houtstapels en andere schuilgelegenheden zal de geschiktheid verder toenemen tot een volwaardig leefgebied. Er vinden tot het aan te leggen landgoedpad zo min mogelijk bodemingrepen plaats. Dit sluit aan bij de geringe inspanning die ook door Het Groene Hart wordt benoemd. Alleen ter plaatse van de drie natuurvriendelijke eengezinswoningen en het appartementengebouw zal zo beperkt mogelijk grondverbetering plaatsvinden.

Wat betreft de hoogtekarten merken wij op dat de provincie gebieden heeft aangewezen als Natuur Netwerk Brabant en zones heeft aangegeven die van belang zijn voor een goede samenhang en verbindingen tussen de verschillende NNB gebieden, daar waar deze in de huidige situatie veelal ontbreken. De provincie heeft bij de toekenning van deze aanduidingen voor de hele provincie bepaald waar belangrijke te beschermen natuurgebieden aanwezig zijn en verbindingen daartussen ontbreken om de ecologische verbindingdoelen te bereiken. In de zuidoosthoek van het plangebied heeft de provincie geen waarde toegekend aan het gebied en geldt er ook geen beleid voor beekherstel. Met het bestemmingsplan wordt ruimhartig(er) invulling gegeven aan het provinciaal beleid en is - zoals hiervoor al veelvuldig aan de orde is geweest - natuurontwikkeling een belangrijke onderdeel van toekomstige invulling van landgoed Coudewater.

De zuidwesthoek is een restant van het oorspronkelijke beekdal van de Groote Wetering met daarin ook nog de oorspronkelijke beek. De provincie heeft delen van dit gebied aangewezen als EVZ, als onderdeel van en aanvulling op het NNB. Vanuit landschap en ecologisch functioneren is het wenselijk dit stukje beekdal als een geheel in te richten en te beheren. Daarmee is het een duidelijke versterking van het NNB.

- e. De getekende corridor langs de oude beekloop die vanaf de Groote Wetering in noordelijk richting door Coudewater loopt, wordt slechts ten dele als ecologische zone aangegeven, terwijl deze toch onderdeel van een doorgaande beekloop is.

De oude beekloop is niet aangeduid als NNB. Deze is onderdeel van het park en wordt als onderdeel daarvan ecologisch beheerd. Het betreft hier een A-watergang waarvan alleen de oevers gedeeltelijk geschikt zijn voor de kamsalamander. Meer noordelijk heeft de beekloop steile oevers waar in de huidige en toekomstige situatie gazons aan grenzen. Het profiel van de oude beekloop wordt ter plaatse niet aangepast. De oevers zijn daarmee minder geschikt voor de kamsalamander.

Conclusie:

De aanvulling op de zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Lijst van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan “Coudewater (landgoed en boszone)”

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan “Coudewater (landgoed en boszone)”)**

d.d. 23-06-2022

Lijst van wijzigingen bestemmingsplan “Coudewater (landgoed en boszone)”

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen ¹

Verbeelding

- Voor het badhuis is de bestemming Maatschappelijk – Verenigingsleven met bouwvlak opgenomen.
- In de noordoosthoek van de bestemming Woongebied is:
 - de bestemming Groen langs de Peter de Gorterstraat verbreed
 - de aanduiding ‘overige zone – landschappelijke inpassing’ opgenomen voor de gronden met de bestemming Woongebied voor zover gelegen binnen de aanduiding Verstedelijking afweegbaar.

Voor de randen waar de landschappelijke inpassing moet plaatsvinden, is binnen de bestemmingen Woongebied en Groen de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing’ opgenomen.

Planregels

- In artikel 3.3.4 is de verwijzing naar het inrichtingsplan als bedoeld in 3.2.1 onder c, gewijzigd naar 3.2.1 **onder d**
- In artikel 4.4 is opgenomen dat de gronden met de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing’ worden ingericht in overeenstemming met het inrichtingsplan zoals is opgenomen als bijlage bij de regels.
- De bestemming Maatschappelijk – Verenigingsleven is toegevoegd.
- In artikel 9 Wonen is in de bestemmingsomschrijving “behoud, herstel en/of ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken” toegevoegd.
- In artikel 10.4.4 is de verwijzing naar het inrichtingsplan als bedoeld in 10.2.1 onder c gewijzigd naar 10.2.1 **onder g**
- In artikel 10.4.4 is de volgende voorwaardelijke verplichting toegevoegd:

Landschappelijke inpassing

Het gebruik als bedoeld in 10.1 is ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – landschappelijke inpassing’ uitsluitend toegestaan na realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing’ in overeenstemming met het inrichtingsplan zoals opgenomen als bijlage 4 bij deze regels.

Bijlage bij de planregels

- Voor een goede landschappelijke inpassing van het woongebied binnen de aanduiding Verstedelijking afweegbaar is als bijlage bij de regels een inrichtingsplan opgenomen

¹ Door het toevoegen van een bestemming is de nummering van de artikelen gewijzigd. De opgenomen nummering verwijst naar de artikelnummers uit het ontwerpbestemmingsplan.

Toelichting

- Paragraaf 4.2 is aangepast op de wijziging van de bestemming van het badhuis
- In paragraaf 2.5 is een alinea toegevoegd over de landschappelijke inpassing
- Paragraaf 3.4 Verkeer is aangepast.
- Subparagraaf Overige gebouwen van paragraaf 6.1 Cultuurhistorie is aangevuld met een beschrijving van het badhuis

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

- De aanduiding 'overige zone - in verordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant' is verwijderd. Daar waar in het ontwerpbestemmingsplan deze aanduiding was opgenomen, is in aansluiting op het besluit van de provincie ook de aanduiding 'milieuzone - attentiezone waterhuishouding' verwijderd.
- De dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie zijn aangepast naar aanleiding van het uitgevoerde aanvullende onderzoek in de vorm van proefsleuven
- Bij het restaurant aan de Peter de Gorterstraat is aan de achterzijde de bestemming Gemengd verruimd om het buitenterras mogelijk te maken
- Bij het gebouw De Hoeve zijn de gronden met de bestemming Gemengd voor zover gelegen buiten het bouwvlak voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen'
- De bestemming Verkeer voor de Berlicumseweg is ter hoogte van het gebouw De Wetering iets verruimd om de aanleg van twee langspakeerplaatsen
- Binnen de bestemming Groen is aangrenzend aan enkele gebouwen met de bestemming Gemengd de aanduiding 'tuin' opgenomen om het gebruik als tuin in geval van de invulling met een woonfunctie mogelijk te maken zonder dat daar vergunningvrije bouwwerken kunnen worden opgericht

Planregels

- In artikel 3 is het gebruik van de gronden als terras bij het aangrenzende horecapand toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving
- In artikel 3 is de mogelijkheid om bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, te bouwen gekoppeld aan de aanduiding 'bijgebouwen'
- In artikel 4 zijn de leden f en l aangepast zodat gronden met de aanduiding 'tuin', grenzend aan de bestemming Gemengd mogen worden gebruikt als tuin (incl. parkeren) bij een woonfunctie
- In artikel 10.3.1 a is de volgende afwijkingsmogelijkheid toegevoegd:

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [10.2.3](#) onder e.4 voor een kleinere afstand tot de achterste perceelgrens, onder de volgende voorwaarden:

1. indien de achterste perceelsgrens grenst aan openbaar toegankelijk gebied is de afstand tot de achterste perceelsgrens minimaal 5 m;
2. indien de achterste perceelsgrens grenst aan een collectief achterpad mag de breedte van het achterpad in mindering worden gebracht op de minimale afstand van 10 m;
3. op hoekpercelen is de afstand tot de achterste perceelsgrens minimaal 7,5 m;
4. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen bouwpercelen mogen niet onevenredig worden aangetast;
5. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast;

6. het is van belang voor een technisch betere realisatie van bouwwerken in verband met de vorm van het bouwperceel of de werkelijke toestand van het terrein of er wordt voorkomen dat bestaande beplanting moet worden verwijderd.
- In artikel 10.4.4 is de volgende voorwaardelijke verplichting toegevoegd:

Waterberging

Het gebruik als bedoeld in 10.1 is uitsluitend toegestaan na realisatie en met instandhouding van een hemelwatervoorziening die minimaal 60 mm per m² toename verhard oppervlak of vernieuwing bestaand verhard oppervlak kan verwerken.

- 11.2.4 onder 6 is de verwijzing gewijzigd naar in 11.2.1 onder f
- In artikel 20 is lid 20.2 Overige zone - in verordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant verwijderd
- Nota parkeernormen 2016 is gewijzigd naar 2021
- In artikel 21 is in a onder 1 de verwijzing gewijzigd naar artikel 18.1

Bijlage bij de planregels

- De aanleg en instandhouding van corridor 4 is toegevoegd aan de mitigerende maatregelen zoals opgenomen in de bijlage bij de regels
- Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde is vervangen door het definitieve besluit

Toelichting

- Paragraaf 2.5 is geactualiseerd (Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd kaart 01-10-2021, regels 16-11-2021))
- In paragraaf 2.5 is het besluit van de provincie over de wijziging van de Interim Omgevingsverordening in relatie tot de grenswijziging van het NNB opgenomen
- Paragraaf 2.12 Nota parkeernormering 2016 is aangepast, alsmede paragraaf 3.5 Parkeren
- Paragraaf 3.7 Beheer is aangepast
- In paragraaf 5.2 is aangevuld met een toelichting op de voorwaardelijke verplichting voor waterberging in de bestemming Woongebied
- In paragraaf 5.3.5 Natuurtoets dassen is aangepast omdat corridor 4 niet geheel op grond van de golfbaan wordt gerealiseerd
- Paragraaf 5.4 Stikstof wordt aangepast
- Paragraaf 6.2 Archeologie is aangepast
- Paragraaf 8.2 Regels aangevuld en aangepast.
- Paragraaf 10.3 Ontwerpfase is aangepast

Bijlagen bij de toelichting

- Het stikstofdepositieonderzoek wordt vervangen door de geactualiseerde versie
- De rapportages van de twee uitgevoerde proefsleuvenonderzoeken zijn toegevoegd



Besluit van de raad

Registratienummer 13993576

Raadsvergadering 4 oktober 2022

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Coudewater (landgoed en boszone)' en beeldkwaliteitplan Landgoed Coudewater

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,
gezien het voorstel van college van 5 juli 2022

besluit:

1. de zienswijzen van reclamanten gegrond dan wel ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Coudewater (landgoed en boszone)';
2. het bestemmingsplan 'Coudewater (landgoed en boszone)' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002477-1401, met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Coudewater (landgoed en boszone), vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.000'2477-1401.dgn;
3. de welstandscriteria als bedoeld in het beeldkwaliteitsplan Landgoed Coudewater vast te stellen en onderdeel te laten zijn van het voor de gemeente 's-Hertogenbosch vastgestelde welstandsbeleid;
4. geen grondexploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch van 4 oktober 2022

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,

De Griffier,

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. ...4 oktober 2022.....
CONFORM BESLOTEN