

GGZ Oost-Brabant  
T.a.v. de heer H. Van den Bergh  
Kopie gemeente 's-Hertogenbosch  
T.a.v. van mevrouw M. Pullens

Maliskamp, 5 juli 2018

Betreft: aandachtspunten voor herontwikkeling Coudewater

Geacht heer Van den Bergh,

Afgelopen periode heeft de wijkraad van Maliskamp regelmatig contact met u en de heer Conijn gehad over de herontwikkeling van landgoed Coudewater. In vervolg op de openbare wijkvergadering van 26 juni jl. en met het oog op de selectieprocedure die komende weken gaat plaatsvinden, geven wij u in deze brief graag nog een aantal aandachtspunten mee.

#### **Ruimte voor herontwikkeling, borging van kwaliteit**

Een aantal jaren is de wijkraad van Maliskamp al betrokken bij de herontwikkeling van landgoed Coudewater. In 2016 hebben wij – naast andere partijen – de gemeente onze inspraakreactie gegeven op de structuurvisie. Het ruimte geven aan herontwikkeling aan de ene kant en het borgen van de bijzondere kwaliteiten van het landgoed aan de andere kant zijn daarbij onze insteek geweest. Dat is de lijn die wij consequent doorzetten, luisterend naar wat onze eigen inwoners en andere betrokkenen aan input leveren.

Als het gaat om de structuurvisie waren en zijn wij positief over de erkenning en versterking van het bijzonder karakter van het landgoed. Het eigen profiel en unieke karakter wordt duidelijk beschreven en het belang om dit te koesteren. Landgoed, boszone en kampenlandschap worden erkend als typische karakteristieken van het gebied. De beschermde gemeentelijke en rijksmonumenten blijven behouden en krijgen meer ruimte door het verwijderen van omliggende bebouwing die niet bijdraagt aan de kwaliteit van het landgoed. Deze combinatie van kenmerken maak het landgoed uniek in de gemeente en regio. Dit besef is afgelopen periode bij onze wijkraad en bewoners alleen maar gegroeid. Daarbij zien wij een duidelijk patroon: iedereen die zich verdiept in de materie is verbaasd en verwonderd over zoveel bijzonderheden als het gaat om de geschiedenis, gebouwen, bomen en het landschap van Coudewater.

Waar we in onze inspraakreactie op de structuurvisie al aandacht voor hebben gevraagd, is het voorkomen van grootschalige woningbouw. Hier zit een precare balans tussen financieel economische waarden aan de ene kant en behoud en de versterking van de bijzondere landschappelijke, recreatieve en ecologische waarden van het landgoed aan de andere kant.

In onze reactie op de structuurvisie hebben we ook gewezen op het groene, ruimtelijke en kleinschalige karakter van de wijk Maliskamp, zoals verwerkt in de door wijk zelf opgestelde visie op de toekomst van Maliskamp. Tot slot hebben we gewezen op de samenhang tussen het landgoed Coudewater en andere omliggende gebieden die samen deel uitmaken van de Hooge Heide, een bijzondere combinatie van aaneengesloten natuur en de daaringelegen buitenplaatsen.

### **Pijnpunten rond ontwikkelstudie als nadere invulling van de structuurvisie**

Eind 2017/begin 2018 heeft de GGZ een ontwikkelstudie laten opstellen, die is bedoeld als nadere invulling van de structuurvisie en dient als handvat voor potentiële ontwikkelpartijen. Deze partijen werken nu aan de uitwerking van hun aanbieding, die ze middels een tenderprocedure uiterlijk vrijdag 6 juli bij de GGZ moeten indienen.

Zoals u inmiddels bekend zijn er twee hoofdpunten aan de ontwikkelstudie die de wijkraad als pijnpunten heeft ervaren:

1. De beperkte kans om tijdig kennis te nemen van en invloed uit te oefenen op de vertaalslag van structuurvisie naar ontwikkelvisie.
2. De nadruk op/prikkel tot woningbouw bij de invulling van ongeveer 20.000 m<sup>2</sup> bvo ontwikkelruimte, terwijl de structuurvisie het heeft over invulling door een combinatie van wonen, zorgen, kleinschalige detailhandel- of horecaontwikkeling.

Het eerste punt heeft het vertrouwen in het proces geen goed gedaan, het tweede wekt geen vertrouwen over het bewaren van de balans tussen woningbouw en borging van de kwaliteit. Het gaat ons niet om een discussie te voeren over precieze aantallen, maar als ontwikkelaars de nadruk op woningbouw in de ontwerpstudie overnemen en daarnaast nog in bestaande bouw de nadruk gaan leggen op woningen, is het niet irreëel om te denken dat er op termijn ongeveer 400 woningen aan nieuwbouw komen en nog eens 200 – 300 wooneenheden in bestaande gebouwen. Gelet op het noemen van Coudewater als 'inbreidingslocatie' door het nieuwe college van de gemeente 's-Hertogenbosch, zijn dit geen vergezochte spookbeelden. Daarmee ontstaat wel een woningbouwlocatie die op niet al te lange termijn groter is dan het huidige Maliskamp, waarbij voorzieningen voor de bewoners ter plekke matig of niet duidelijk zijn uitgewerkt. Dat heeft niet alleen impact op de toekomstige bewoners van Coudewater, maar ook op de bestaande bewoners van Maliskamp en andere omliggende wijken. Zaken als integraal beheer van het terrein, monumentenbeheer, parkeren, onderwijs, basiszorg etcetera zijn weinig of niet uitgewerkt in de ontwikkelstudie. De gemeente heeft kenbaar gemaakt ook niet te willen investeren in voorzieningen op locatie als onderwijs, basiszorg, kleinschalige detailhandel of horeca. De balans die nodig is voor de borging van de bijzondere kwaliteiten van Coudewater en meerwaarde van herontwikkeling voor bestaande bewoners. gaat daarmee ons inziens verloren. De ruimtelijke en sociale inpassingsopgave van een wijk met op termijn mogelijk 800 – 1400 nieuwe bewoners (uitgaande van 2 bewoners per wooneenheid) in een gebied met unieke kwaliteiten en tegelijk grote kwetsbaarheden, wordt in de beleving van de wijkraad en veel bewoners te makkelijk opgevat.

### **Aandachtspunten voor het selectieproces**

Die brede zorgen die er leven in onze wijk, maar ook daarbuiten, heeft u in verschillende gradaties en vanuit verschillende perspectieven kunnen horen in de openbare wijkvergadering in onze wijk van 26 juni jl. Die vergadering was goed bezocht en heeft ons inziens bevestigd dat de zorg van de wijkraad de zorg is van veel mensen in en om de wijk Maliskamp. Mensen van buiten de wijkraad zijn in de uiting van hun zorgen in veel gevallen nog een stuk scherper dan de wijkraad zelf.

Na het verstrijken van de deadline voor de aanbiedingen van potentiële (her-)ontwikkelaars begin juli, start de belangrijke fase van de selectie van een partij die daadwerkelijk aan de slag mag gaan met het herontwikkelen van Coudewater. Met het oog op dat proces willen wij graag bij deze onze aandachtspunten voor die selectie meegeven:

- Wij snappen dat het proces zoals gestart in maart niet ineens anders kan worden ingericht, maar wij doen een beroep op de GGZ om ons op een of andere wijze te betrekken bij het selectieproces. Daarbij maken wij in ieder geval graag gebruik van het aanbod in uw mail van 2 juli jongstleden om een gesprek aan te gaan, graag nog voordat een definitieve keuze van ontwikkelaar is genomen en gecommuniceerd.
- Jullie gaven in onze openbare wijkvergadering van 26 juni al aan het betrekken van de wijk/wijken als criterium mee te wegen in het selectieproces. We hopen dat dit zwaar weegt en grondig wordt bekeken (hoe hebben partijen dit uitgewerkt, hoe creatief zijn ze daarin, wat zijn hun ervaringen bij andere soortgelijke trajecten?)
- Ontwikkelaars zouden ons inziens goed moeten worden getoetst op hun ervaring met het herontwikkelen van soortgelijke type gebieden, liefst historische landgoederen met bijzondere natuur.
- Aandacht voor voorzieningen voor de toekomstige nieuwe bewoners, maar ook voor de bestaande bewoners in het omliggende gebied. Daarbij denken wij aan zaken die al in de structuurvisie zijn genoemd als mogelijke invulling van de 20.000m<sup>2</sup> Bvo (werken, zorg, ontspanning). Als dit niet in de nieuwbouw wordt vormgegeven, dan kan een partij laten zien voorzieningen te willen realiseren in de bestaande gebouwen (denk aan cultureel centrum in oude kerk, eigen kinderopvang, kleinschalige horeca in de boerderij).
- In Maliskamp zijn er verschillende bewoners die graag de stap naar seniorenwoningen/appartementen in de buurt zouden willen maken. Aandacht hiervoor kan helpen aan een positieve beeldvorming over de woningbouw op Coudewater.
- Aandacht voor het goed en concreet borgen van het beheer van het gehele terrein (voorkomen versnippering), beheer van het cultureel erfgoed (zie ook opmerkingen Rijksdienst voor Monumentenzorg in de definitieve structuurvisie), beheer van bijzondere bomen en natuur.
- Aandacht voor voorzieningen die belangrijk zijn voor nieuwe bewoners, maar ook impact hebben op omliggende gebieden: parkeren, verkeer, onderwijs, basiszorg.

### **Constructieve insteek voor het vervolgproces**

De wijkraad stond en staat niet afwijzend tegen de herontwikkeling van landgoed Coudewater, met ruimte voor woningbouw. Waar het ons om gaat is de juiste maatvoering, die ervoor zorgt dat de woningbouw dienstbaar is aan de lange termijn kwaliteiten van het unieke landgoed en de omgeving daar omheen. Gaat de balans verloren, dan verwordt het

landgoed primair tot een instrument voor de realisatie van een zo groot mogelijke opbrengst en zo groot mogelijke woningbouwopgave. Op grond van de contacten met u in de afgelopen periode hebben we er vertrouwen in dat u aandacht wilt geven aan onze zorgen. Vanwege de cruciale fase waar we nu in zitten, varen we daarbij wel scherp aan de wind. De belangen en gevolgen voor de komende decennia zijn groot. Wat in eeuwen is uitgegroeid tot een uniek landgoed, kan in één generatie een ongewenste wending krijgen.

Graag vernemen wij uw reactie op deze brief.

Met vriendelijke groet,



Ard Schilder  
Voorzitter wijkraad Maliskamp