

PARKREGELS

VERBLIJFS- EN GEBRUIKSREGLEMENT LANDGOED COUDEWATER



d.d. 14 juli 2023

Tekst bordje bij entrees landgoed:

PARKREGELS

Landgoed Coudewater is privé-eigendom dat is opengesteld voor bezoekers. Je bent van harte welkom ons mooie landgoed te betreden.

Voor het behoud van het bijzondere karakter van het Landgoed gelden een aantal (park)regels, waaraan iedere bezoeker zich moet houden.

De belangrijkste kernwaarden:

1. Respecteer de aanwezige flora en fauna → maak geen lawaai en neem je afval mee
2. Wees vriendelijk → groet elkaar vriendelijk en heb begrip voor de natuurbeleving van de ander
3. Geef elkaar de ruimte → maak plaats voor een ander en minder vaart bij drukte
4. Houd je aan de toegangsregels → scan onderstaande QR-code voor alle Parkregels en blijf op de voor jou bestemde paden
5. Spreek elkaar aan → spreek een ander vriendelijk en respectvol aan op zijn of haar gedrag.

Wij wensen je veel plezier bij het bezoek aan ons Landgoed.



INLEIDING

Het gehele Landgoed Coudewater is privaat eigendom. De publiek toegankelijke delen van het Landgoed – niet zijnde de privé-eigendommen – worden door de gezamenlijke eigenaren opengesteld voor (semi)openbaar gebruik. Om dit alles in goede banen te leiden zijn parkregels opgesteld. Deze parkregels gelden voor iedereen die zich op het landgoed bevindt, voor zowel de eigenaren van de woningen, de bezoekers en gebruikers van de bestaande panden als de bezoekers van het landgoed (hierna gezamenlijk te noemen Gebruikers).

In de parkregels is opgenomen wat wel en niet mag op het landgoed. De parkregels staan op de website van Landgoed Coudewater en worden met toegangsbordjes kenbaar gemaakt aan alle bezoekers van het landgoed. Op het landgoed is in basis de geldende wet- en regelgeving en het beleid van de gemeente 's-Hertogenbosch van toepassing. Hieronder vallen o.a. de APV en Wegenverkeerswet. Daar waar de Parkregels afwijken van de wet- en regelgeving, zijn de Parkregels leidend.

Voor de handhaving van de parkregels is in de eerste plaats een actieve rol weggelegd voor de Beheerder, deze treedt op als eerste aanspreekpunt. De beheerder kan eventuele overtredingen constateren en – waar nodig – hier bewoners en bezoekers op aanspreken. Als het gaat om handhaving van regels uit de gemeentelijke APV (en andere wet- en regelgeving), is er ook een rol weggelegd voor gemeentelijke BOA's en bij escalatie voor de politie.

Voor alle gevallen waarin de Parkregels niet voorzien, behoudt de Beheerder zich het recht voor mondeling en/of schriftelijk aanvullende regels te stellen, waaraan de gebruikers en bezoekers zijn gehouden. Bij overtreding van de Parkregels en voor ongewenst gedrag waarin dit reglement niet voorziet, is de Beheerder van Landgoed Coudewater in alle gevallen bevoegd op te treden.

BEHEERDER

De eigenaren van Landgoed Coudewater hebben een Beheerder aangesteld die het feitelijk beheer voert op het Landgoed. De Beheerder is @@@@@ en bereikbaar op @@@@@.

BUITENCODE

Landgoed Coudewater onderschrijft de 'Buitencode'. De Buitencode is een gezamenlijk initiatief van Natuurmonumenten, Staatsbosbeheer, LandschappenNL, Atletiekunie, KNHS, KWBN, Wandelnet, Sportvisserij Nederland en wielersportbond NTFU.

Iedereen geniet op z'n eigen manier van de natuur. Om elkaar de ruimte te geven en de natuur te beschermen, is er de Buitencode. De Buitencode bestaat uit 5 simpele regels:

- Respecteer de natuur: maak geen lawaai en neem je afval mee;
- Houd je aan de toegangsregels: check de toegangsborden en blijf op de voor jou bestemde paden;
- Geef elkaar de ruimte: maak plaats voor een ander en minder vaart bij drukte;
- Wees vriendelijk: groet elkaar vriendelijk en heb begrip voor de natuurbeleving van de ander;
- Spreek elkaar aan: spreek een ander vriendelijk en respectvol aan op zijn of haar gedrag.

OPENINGSTIJDEN

- Het Landgoed is opengesteld voor bezoekers tussen zonsopgang en zonsondergang;
- Tussen zonsondergang en zonsopgang is het Landgoed alleen toegankelijk voor eigenaren en gebruikers van de (woon)gebouwen, hun bezoek en hun bezorgers van goederen of diensten. Daarnaast hebben ook gemeentelijke dienstvoertuigen, onderhoudsvoertuigen en nood- en hulpdiensten toegang tot het landgoed.

TOEGANKELIJKHEID

- Bij het betreden van het Landgoed aanvaarden de Gebruikers uitdrukkelijk en zonder voorbehoud de toepasselijkheid van deze Parkregels;
- Gedurende het verblijf op het Landgoed dienen Gebruikers zich in overeenstemming met de openbare orde, de goede zeden en de geldende regels van fatsoen te gedragen;
- Betreding van het Landgoed geschiedt op eigen risico;
- De Beheerder is bevoegd bezoekers en recreanten (tijdelijk) de toegang tot het landgoed te ontfeggen, indien zij overlast veroorzaken;
- Schoolgroepen dienen bij hun bezoek aan het Landgoed steeds begeleid te worden door een of meer begeleiders;
- Ouders of begeleiders van kinderen zijn verantwoordelijk voor - en aanspreekbaar op - het gedrag van de door hen begeleide kinderen en de kinderen die onder hun toezicht staan;
- Het is verboden om zonder toestemming van de betreffende eigenaar private delen van het Landgoed te betreden.

VEILIGHEID

- Het is niet toegestaan op enige wijze vuur te stoken;
- Barbecueën en 'feestjes vieren' is in het (semi) openbaar gebied alleen toegestaan met vooraf schriftelijk toestemming van de Beheerder;
- Het is niet toegestaan in bomen te klimmen;
- Het is niet toegestaan op of over muren en omheiningen te klimmen.

VERKEER

- Het Landgoed is aangemerkt als 'erf'. De landelijke regels voor een 'erf' zijn op Coudewater van toepassing, dit betekent:
 - o Je mag alleen stapvoets rijden, niet harder dan 15 kilometer per uur;
 - o Je mag je auto alleen op plekken parkeren die als parkeerplaats zijn gemarkeerd;
 - o Het erf is een plek voor kinderen, voetgangers en fietsers. Zij mogen het erf over de volle breedte gebruiken.
- Gemotoriseerd verkeer is te gast;
- Gemotoriseerd verkeer is alleen toegestaan op verharde wegen;
- Laden en lossen en iemand onmiddellijk in en uit laten stappen is toegestaan;
- Parkeren is alleen toegestaan op een fysiek daarvoor ingerichte parkeerplaats. Parkeren langs wegen, in de berm, op (gras)velden of tussen de bomen is niet toegestaan. Niet alleen omdat hulpdiensten vrije doorgang moeten hebben en dit onwenselijk is, maar ook omdat dit schade veroorzaakt aan de aanwezige natuur en bomen(wortels). Bij overtreding is de Beheerder bevoegd de auto weg te laten slepen op kosten van de eigenaar;
- Het is niet toegestaan andere objecten dan voertuigen voor (eigen) personenvervoer te parkeren of te stallen op het Landgoed;
- Het hinderlijk parkeren van (brom)fietsen is niet toegestaan.

In basis wordt alle bezoekers verzocht zoveel mogelijk te parkeren op het parkeerveld ten noorden van de Peter de Gorterstraat, zodat het aantal autoverkeersbewegingen op het Landgoed wordt beperkt. De gebruikers en bezoekers van de aanwezige gebouwen parkeren op de parkeerplaatsen het dichtst bij het betreffende gebouw.

SPEELVOORZIENINGEN

- Het gebruik van speelvoorzieningen en overige voorzieningen is op eigen risico;
- Bij het gebruik van speelvoorzieningen dienen de aanwijzingen/gebruiksregels, die op de borden staan vermeld en/of door de Beheerder worden gegeven, te worden opgevolgd;
- De speelvoorzieningen zijn alleen toegankelijk voor kinderen t/m 12 jaar met hun volwassen begeleiders. De ouders/volwassen begeleiders zijn verantwoordelijk voor het gebruik van de speelvoorzieningen door hun kinderen;
- Eigenaar en/of Beheerder is niet aansprakelijk voor schade welke het gevolg is van het gebruik van voorzieningen en/of van het niet opvolgen van aanwijzingen/gebruiksregels.

AFVAL

- Afval mag alleen achtergelaten worden in de daarvoor bestemde voorzieningen;
- Het is niet toegestaan afval te plaatsen naast de (ondergrondse) containers.

NATUUR

- Het is niet toegestaan dieren te verontrusten en/of hun huisvesting te vernielen;
- Het is niet toegestaan zich in of op het water te begeven en/of te vissen;
- Het is niet toegestaan te kamperen of te overnachten.

HUISDIEREN

- Op het Landgoed zijn honden en katten toegestaan;
- Huisdieren (zowel honden als katten) dienen altijd aangelijnd te zijn in de semi(openbare) ruimte;
- Zorg dat uw huisdieren geen overlast bezorgen aan bewoners en gebruikers van het landgoed. Ook mogen zij geen overlast bezorgen op de gemeenschappelijke wegen/gronden van het park. Denk hierbij aan geluid (blaffende honden), uitwerpselen etc.;
- Begeleiders van (huis)dieren zijn verantwoordelijk voor - en aanspreekbaar op - het gedrag van de door hen begeleide (huis)dieren;
- Uitwerpselen van huisdieren in de (semi)openbare ruimte dienen door de eigenaar opgeruimd te worden.

ALGEMEEN

- Het maken van reclame, het houden van publieksenquêtes, tellingen, collectes en het aanbieden van goederen en diensten in het Landgoed is alleen toegestaan na schriftelijk toestemming van de Beheerder;
- Roken is niet toegestaan op het Landgoed, behalve op de daartoe aangewezen locaties;
- Het gebruik van drones is alleen toegestaan met vooraf toestemming van de Beheerder;
- Het lawaai maken en, naar het oordeel van de Beheerder, hoorbaar gebruiken van radio's, recorders en andere geluidsdragers is niet toegestaan. Indien sprake is van lawaai, is de Beheerder bevoegd de geluidsdrager tijdelijk in bewaring te nemen;
- Het is Gebruikers niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van de Beheerder activiteiten te organiseren, denk aan bootcamp, geocaching etc.;
- Het is – zonder schriftelijke toestemming van de Beheerder – niet toegestaan om kraampjes, (strand)tentjes, windschermen en/of campers en tenten te plaatsen, op te richten of te gebruiken.

HANDHAVING

- De Beheerder is bevoegd om personen – niet behorende tot de eigenaren – die zich niet houden aan de Parkregels en aan door de Beheerder nader te geven aanwijzingen, direct van het landgoed te verwijderen en verwijderd te houden;
- Dit Reglement laat de bevoegdheden van buitengewoon opsporingsambtenaren of politieambtenaren onverlet;
- Naast toezicht door de Beheerder wordt er op het landgoed ook toezicht gehouden door buitengewoon opsporingsambtenaren (BOA's) wanneer dit nodig wordt geacht.

TOT SLOT

- In alle gevallen waarin deze Parkregels niet voorzien, beslist de Beheerder;
- De eigenaren en Beheerder aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor persoonlijk letsel en/of diefstal, verlies, vermissing of schade aan bezittingen van Gebruikers ontstaan tijdens en/of ten gevolge van een bezoek aan het Landgoed, behoudens voor zover ontstaan als gevolg van opzet of bewuste roekeloosheid aan de zijde van Eigenaar en/of de Beheerder. Eigenaar en de Beheerder zijn ook niet aansprakelijk voor gevolgschade, waaronder begrepen bedrijfsschade en inkomstenderving. Voor zover Eigenaar en/of de Beheerder niet met succes een beroep kunnen doen op genoemde aansprakelijkheidsbeperkingen, geldt dat Eigenaar en/of de Beheerder aansprakelijk is voor maximaal het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de aansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald aangevuld met het bedrag van het eigen risico van Eigenaar en/of de Beheerder, zulks onverminderd het bepaalde bij of krachtens de wet;
- Bezoekers en Gebruikers zijn aansprakelijk voor alle schade van Eigenaar en/of de Beheerder en/of enige derde ontstaan als gevolg van hun handelen of nalaten (al dan niet in strijd met dit Reglement), alsmede voor alle schade die is veroorzaakt door enig kind en/of dier en/ of enige stof en/of zaak waarvan de Bezoeker of Gebruiker houder is of die onder zijn toezicht staat. Begeleiders zijn verantwoordelijk voor diegenen die onder hun begeleiding het Park bezoeken. Begeleiders zijn aansprakelijk voor schade die wordt veroorzaakt door diegenen die aan hun begeleiding zijn toevertrouwd. De hoogte van het te vergoeden schadebedrag staat ter beoordeling van de Beheerder, waarvan enkel kan worden afgeweken als de Bezoeker of Gebruiker aantoonbaar dat het te betalen schadebedrag kennelijk onredelijk is;
- Bij overtreding van Reglement en/of aanhouding kunnen boetes aan overtreder worden opgelegd door BOA's en/of politieagenten.

HANDLEIDING

WONEN OP LANDGOED COUDEWATER



d.d. 26 juni 2023

INLEIDING

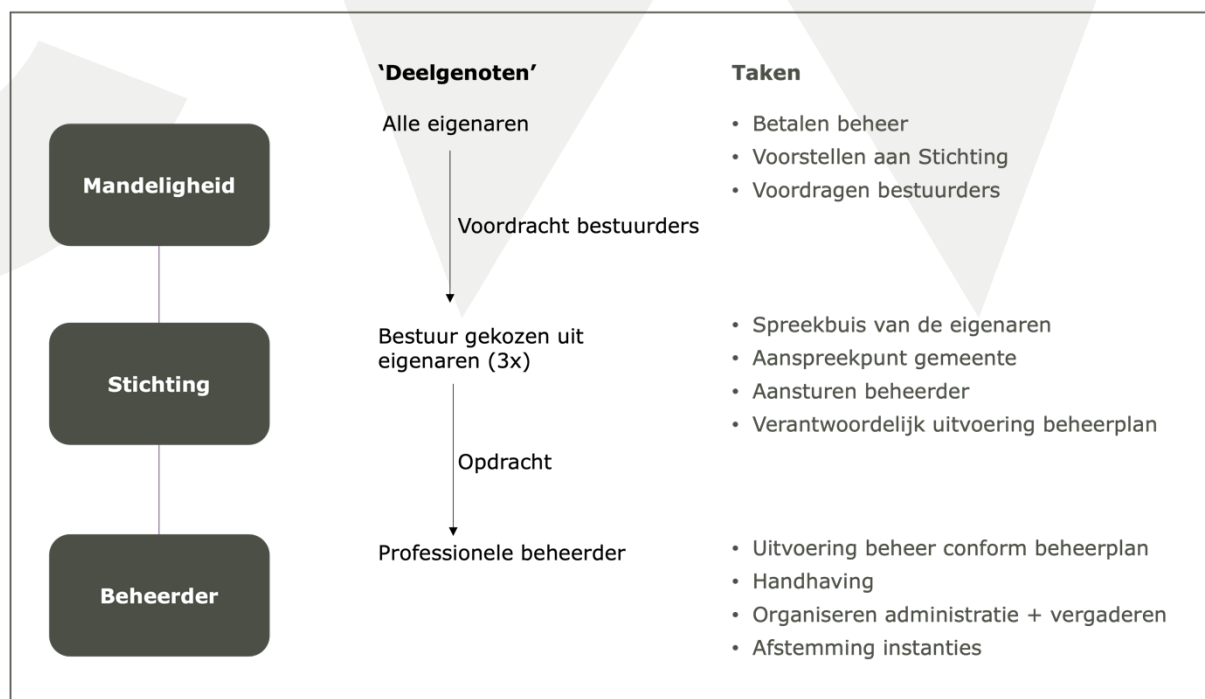
Wonen op een landgoed is voor velen waarschijnlijk een nieuwe ervaring. Landgoed Coudewater is particulier eigendom en (semi) openbaar toegankelijk, m.u.v. de privé-eigendommen. Naast dat je als eigenaar kunt genieten van een prachtige woonomgeving, brengt het ook een aantal verantwoordelijkheden met zich mee, om er gezamenlijk voor te zorgen dat de bijzondere kwaliteit van het landgoed behouden blijft.

In deze beknopte handleiding nemen we je als (toekomstige) eigenaar – op hoofdlijnen – mee in wat het inhoudt om te wonen op Landgoed Coudewater. De precieze regels en verplichtingen zijn opgenomen in diverse contractuele documenten, waarmee je bij de koop van je woning instemt. Deze handleiding is dan ook zeker niet volledig en vormt geen juridisch contractstuk. Bij de verschillende onderwerpen zijn verwijzingen opgenomen naar de contractuele documenten, waarin je de formele afspraken kunt terugvinden.

EIGENDOM

Met de aankoop van een woning (of appartement) op Landgoed Coudewater ben je niet alleen eigenaar van jouw woning, maar ook van een stukje landgoed. Bij aankoop word je namelijk ook automatisch mede-eigenaar van het (semi) openbaar gebied. Het (semi) openbaar gebied wordt mandelig (gezamenlijk) eigendom van alle (gebouw)eigenaren op het landgoed. Het beheer van het landgoed valt hiermee ook onder de verantwoordelijkheid van alle eigenaren. Binnen de mandeligheid is een Stichting opgericht die, samen met een professionele beheerder, het dagelijks beheer voor de eigenaren organiseert.

In onderstaande afbeelding is schematisch de eigendomsstructuur en taakverdeling voor het (semi) openbaar gebied aangegeven.



Contractuele documenten:

Akte van mandeligheid, akte van oprichting, splitsingsakte, akte van levering

BEHEER

Het beheer van Landgoed Coudewater bestaat o.a. uit het onderhouden van het groen, de wegen en de riolering, maar ook uit (toekomstige) vervanging van bijvoorbeeld het riool en de wegen. Maandelijks betaal je een bijdrage aan de Stichting voor uitvoering van het dagelijks beheer/onderhoud en reservering voor toekomstige vervanging.

De hoogte van de bijdrage (aandeel) is per eigenaar vastgesteld o.b.v. de grootte van de woning (met een maximum van 300 m²). Hiervoor is de bruto vloeroppervlakte (BVO) van de woning leidend, gebaseerd op de verstrekte omgevingsvergunning tijdens de projectfase. Mochten eigenaren in de toekomst hun woning vergroten, dan wordt dit niet gecorrigeerd in hun bijdrage/aandeel. De bestaande panden zijn eveneens in de totale berekening opgenomen, waarvoor de panden zijn ingemeten. Voor de huurwoningen die door de Woningcorporatie in het sociale en middeldure segment worden verhuurd, is een reductie toegepast op de bijdrage.

De kwaliteit van het beheer is vastgelegd in het beheerplan. Jaarlijks wordt door de Stichting – in overleg met de gemeente 's-Hertogenbosch – een uitvoeringplan opgesteld. Het grootste deel van het onderhoud wordt uitgevoerd door de professionele beheerder. Daarnaast hebben ook de bewoners een verantwoordelijkheid/taak in het beheer. Van de hagen rondom de Woonlobben wordt bijvoorbeeld de zijde grenzend aan het (semi)openbaar gebied en de bovenzijde (hoogte) onderhouden door de Beheerder en worden de hagen aan de zijde van de privé-tuinen door de eigenaren zelf onderhouden. Onderhoudsmateriaal hiervoor is aanwezig in de buurtschuur op het landgoed. Daarnaast worden vanuit de eigenaren – op vrijwillige basis – werkgroepen opgericht voor beheersactiviteiten op het landgoed, waaronder bijvoorbeeld het monitoren van bomen, vleermuizen en het onderhouden van bepaalde delen van het landgoed.

Contractuele documenten:

Beheerplan, akte van mandeligheid

FLORA EN FAUNA

Een van de bijzondere aspecten van wonen op landgoed Coudewater is de rijkheid aan flora en fauna. Op Landgoed Coudewater staat bijvoorbeeld een groot deel van het monumentale bomenbestand van de gemeente 's-Hertogenbosch. In al dit groen nestelen zich verschillende diersoorten, van kleine insecten en vogels tot eekhoorns. Deze dieren zorgen voor een natuurlijke balans op het landgoed. In het beheerplan is opgenomen op welke wijze het beheer van de flora en fauna wordt vormgeven en verder versterkt.

Belangrijk uitgangspunt in het beheerplan is het op een ecologische wijze beheren van het landgoed. Dit betekent o.a. dat er minder intensief wordt gemaaid, waardoor gras en struweel wat hoger mag groeien en zo ruimte biedt aan dassen, egels, vogels en insecten. Het is belangrijk dat aanwezige dieren en nesten niet verstoord worden. Het (semi) openbaar gebied is dan ook alleen toegankelijk voor recreanten tussen zonsopkomst en zonsondergang, om zo de natuur in de nacht niet te verstoren. Op je eigen kavel mag je niet maaien met een maairobot i.v.m. aanwezige egels.

Op het landgoed zijn diverse beschermde diersoorten aanwezig, zoals de das, vleermuis en gierzwaluw. Voor de aanwezigheid van de das zijn op het landgoed diverse mitigerende maatregelen genomen, waarmee o.a. het foerageergebied en belangrijke verbindingzones zijn geborgd. Het is van belang dat deze voorzieningen in stand gehouden worden.

Tijdens de sloop van diverse panden zijn voor de beschermde diersoorten soorten allerlei verblijfsruimten in de vorm van nestkasten tegen de gevels geplaatst. Deze kasten hangen vooral aan de bestaande panden, maar ook in de nieuwbouw is ruimte voor deze dieren. In de vorm van open stootvoegen of nestkasten in de gevel. De nieuwe nestkasten in de gevel bieden samen met de aanwezige kasten voldoende leefruimte voor de oorspronkelijke populatie op Coudewater.

De bewoners van het landgoed kunnen ook zelf een actieve bijdrage leveren aan het instandhouden en het verbeteren van de natuur op het landgoed. Zo kun je je tuin natuurvriendelijk inrichten en onderhouden. Daarnaast is het van belang om spaarzaam om te gaan met verlichting, zonder uitstraling van licht op bosranden of groenstructuren.

Honden en katten kunnen de natuurlijke balans van de flora en fauna op Landgoed Coudewater verstoren. Loslopende honden en katten jagen op eekhoorns en vogels, waarmee hun leefomgeving ernstig wordt verstoord. Gemiddeld doodt een kat per maand circa 10 vogels. Met de komst van 400 woningen kan dit een grote verstoring zijn van de natuurlijke balans op het landgoed. Huisdieren mogen in de (semi) openbare ruimte dan ook niet loslopen. Dit houdt in dat honden en katten – buiten het privé-eigendom – altijd aangelijnd moeten zijn en uitwerpselen worden opgeruimd.

Ter versterking van alle flora en fauna wordt aan de zuidzijde van het plan een ecologische verbindingzone aangelegd. In het bestemmingsplan is deze zone als natuur bestemd. Deze zone is uitsluitend bestemd voor de natuur. Hier ben je als bewoner of bezoeker van het landgoed dan ook niet welkom.

PARKEREN

Parkeren op het landgoed wordt – daar waar het kan – beperkt. Eigenaren en gebruikers worden aangemoedigd zo veel mogelijk gebruik te maken van het grote parkeerterrein aan de noordzijde van de Peter de Gorterstraat.

Op het landgoed wordt geparkeerd op eigen terrein, onder gebouwen en op maaiveld. Alle parkeerplaatsen samen vormen een parkeerbalans, waarbij op diverse plekken rekening is gehouden met dubbelgebruik van diverse functies (wonen, kantoor, horeca, etc.). Dit betekent dat meerdere gebruikers een parkeerplaats kunnen delen, bijvoorbeeld bewoners, bezoekers en kantoorgebruikers.

Parkeren is alleen toegestaan op een fysiek daarvoor ingerichte parkeerplaats. Parkeren in de berm, op (gras)velden of tussen de bomen is niet toegestaan. Niet alleen tast dit het karakter en bijzondere kwaliteit van het landgoed aan, Het veroorzaakt ook schade aan de aanwezige natuur en bomen(wortels).

Laden / lossen en stilstaan om iemand in of uit te laten stappen, zoals de wetgever dat bedoelt, is wel toegestaan.

Contractuele documenten:

Akte van mandeligheid, parkeerkaart, Parkregels

WATERHUISHOUDING

Het afvoeren van regenwater en het vasthouden hiervan is op Coudewater, net als in heel Nederland, van groot belang. Het landgoed bestaat voor het grootste gedeelte uit zandgronden, waardoor het infiltreren van het water in de bodem geen probleem is. Alle bestaande en nieuwe panden zijn dan ook afgekoppeld van de riolering. Bij een regenbui wordt het water van deze panden aan de voor- of achterzijde van het pand in het openbaar gebied afgevoerd, waardoor het water langzaam in de bodem opgenomen kan worden. Op sommige locaties worden er wadi's (verlagingen) in het maaiveld gemaakt om het water op te vangen en langzaam te kunnen infiltreren in het openbaar gebied. Deze voorzieningen dienen in stand te worden gehouden, zowel in het openbaar gebied als op de privé kavel. Om die reden is het dan ook niet toegestaan om uw tuin voor meer dan 50% te verharderen.

Contractuele documenten:

Bestemmingsplan

PARKREGELS

Landgoed Coudewater is straks niet alleen bestemd voor alle nieuwe eigenaren, maar blijft ook (semi) openbaar toegankelijk voor iedereen. Om dit alles in goede banen te leiden zijn parkregels opgesteld.

Deze parkregels gelden voor iedereen die zich op het landgoed bevindt, voor zowel de eigenaren van de woningen, de bezoekers en gebruikers van de bestaande panden als de bezoekers van het landgoed. In de parkregels is opgenomen wat wel en niet mag op het landgoed. De parkregels staan op de website van Landgoed Coudewater en worden met toegangsbordjes kenbaar gemaakt aan alle bezoekers van het landgoed.

Voor de handhaving van de parkregels is in de eerste plaats een actieve rol weggelegd voor de Beheerder, deze treedt op als eerste aanspreekpunt. De beheerder kan eventuele overtredingen constateren en – waar nodig – hier bewoners en bezoekers op aanspreken. Als het gaat om handhaving van regels uit de gemeentelijke APV (en andere wet- en regelgeving), is er ook een rol weggelegd voor gemeentelijke BOA's en bij escalatie voor de politie.

Contractuele documenten:

Parkregels

BESTAANDE GEBOUWEN

Naast circa 400 nieuwe woningen staan er op Coudewater een groot aantal bestaande gebouwen, waarvan een belangrijk deel ook Rijksmonument is. Deze panden zijn bij de start van de gebiedsontwikkeling bijna allemaal verhuurd en worden in de toekomst mogelijk verkocht aan een nieuwe eigenaar. Op het moment dat een pand vrijkomt wordt er per pand bekeken welke nieuwe invulling hier mogelijk is. In het huidige bestemmingsplan zijn hiervoor verschillende opties opgenomen voor: wonen, wonen met zorg, kantoor, maatschappelijk en zelfs horeca of een hotel. Horeca is alleen mogelijk in de panden de Boerderij, het mortuarium, de kapel en als onderdeel van een hotelfunctie in een van andere panden.

KAVELPASPOORT

Voor de woningen in de Woonlobben is per kavel een kavelpaspoort opgesteld. In dit paspoort staat o.a. beschreven welke bomen en hagen in stand gehouden moeten worden op je kavel. Daarnaast worden er spelregels benoemd hoe om te gaan met de aanwezige bomen, waar mag wel / geen toekomstige bebouwing / bestrating aangebracht worden. Je mag hier bijvoorbeeld niet zomaar een terras maken onder bestaande bomen, aangezien de boom dan geen vocht en zuurstof meer kan opnemen. Ook de verplichting tot het instandhouden van de haag als erfafscheiding met een variërende hoogte staat hierin beschreven.

Contractuele documenten:

Kavelpaspoort

BEHEERPLAN

LANDGOED COUDEWATER



d.d. 13 juli 2023

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding.....	4
1.1 Achtergrond	4
1.2 Transformatiefase	4
1.3 Belang beheerplan.....	4
2. Plangebied	5
2.1 Ligging	5
2.2 Historie.....	5
2.3 Landschap	5
2.4 Natuurwaarden	6
2.5 Doelsoorten	6
2.6 Inrichtingsplan	7
2.6.1 Bomen	7
2.6.2 Heesters, hagen en overige vegetatie.....	7
2.6.3 Diersoorten	8
2.6.4 Water	9
2.6.5 Historische paden en entrees	9
2.6.6 Ontsluiting.....	9
2.6.7 Zichtlijnen	10
2.6.8 Parkeren	10
2.6.9 Ontwerp.....	10
2.7 Openbaar - privé.....	11
3. Beheerstrategie.....	12
3.1 Beleid en regelgeving	12
3.2 Doelstelling / continuïteit.....	12
3.3 Beheerniveau	13
3.4 Duurzaamheid	13
3.5 Organisatie.....	14
3.5.1 Eigenaren.....	14
3.5.2 Fasering	14
3.5.3 Beheerder	14
3.5.4 Gemeente	14
3.5.5 Aangrenzende beheerders	15
3.5.6 Monitoring	15
4. Beheer.....	17
4.1 Ecologische verbindingzone	17
4.1.1 Poelen	18
4.1.2 Landhabitats.....	18
4.1.3 Winterverblijfplaatsen	19
4.2 Diersoorten	19
4.3 Groen	20
4.3.1 Bomen	20
4.3.2 Gazons, bermen en ruigtegras.....	20
4.3.3 Heesters en struweel	21

4.3.4	Hagen.....	21
4.3.5	Bladafval.....	21
4.3.6	Invasieve en plaagsoorten	21
4.4	Water	22
4.4.1	Waterlichamen	22
4.4.2	Hemelwater	22
4.5	Wegen en paden	23
4.5.1	Asfaltverharding	23
4.5.2	Elementenverharding	23
4.5.3	Verhardingen parkeervakken	23
4.5.4	Halfverharding voetpad	23
4.5.5	Gladheidbestrijding	23
4.5.6	Veegwerkzaamheden	24
4.5.7	Onkruidbestrijding op elementverhardingen en halfverharding	24
4.6	Verlichting	24
4.6.1	Openbare verlichting.....	24
4.7	Terreinelementen	24
4.7.1	Poorten en hekwerken.....	24
4.7.2	Bruggen en keerwanden	24
4.7.3	Duikers	24
4.7.4	Verkeersborden, straatnaamborden en bewegwijzering.....	25
4.7.5	Fietsenstalling	25
4.7.6	Speelvoorzieningen.....	25
4.7.7	Banken en afvalbakken	25
4.7.8	Schade en zwerfvuil	25
4.8	Ondergrondse containers	25
4.9	Riolering / nutsvoorzieningen	26
4.9.1	Riolering, inspectieputten en rioolgemalen	26
4.9.2	Nutsvoorzieningen	26
4.10	GEBOUWEN.....	26
5.	Bijlagen	27
5.1	Bijlage definitief inrichtingsplan	28
5.2	Bijlage richtlijnen wet- en regelgeving	29
5.3	Bijlage beheertekening maaian	31
5.4	Bijlage beheertekening hagen	32
5.5	Bijlage beheertekening privé - openbaar	33
5.6	Bijlage reactie bij meldingen	34

1. INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

Landgoed Coudewater is van een voormalige GGZ-locatie getransformeerd tot een uniek groen woon-werkgebied met monumentale kwaliteit. Het behoud en waar mogelijk versterken van het bestaande landgoed met haar kenmerkende Engelse landschapstijl met bijbehorende (veelal monumentale) bebouwing, beplantingspatroon en bijbehorende monumentale en waardevolle bomen is de randvoorwaarde waarbinnen hier woningen mogen worden gerealiseerd. Op het landgoed zijn ca. 400 nieuwe woningen gerealiseerd in de vorm van grondgebonden woningen en appartementen. De nieuwe bebouwing is ingepast in het bestaande landschap.

Een groot gedeelte van Landgoed Coudewater is (semi) openbaar gebied. De (toekomstige) eigenaren zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het beheer van dit gedeelte van het landgoed. Om de (groen)kwaliteit van het landgoed in de toekomst te behouden is onderhavig beheerplan opgesteld. Het beheerplan geeft zicht op de gewenste eindsituatie en de maatregelen om dit beeld te kunnen bereiken, behouden en versterken.

1.2 TRANSFORMATIEFASE

Het landgoed is gedurende het transformatieproces in beheer van VOF Land van Coudewater. Zij verzorgt het beheer van het (semi) openbaar gebied inclusief het groen. Tijdens de transitieperiode zijn verschillende beheerniveaus van toepassing. Voor de delen die nog niet getransformeerd zijn wordt het beheer uitgevoerd o.b.v. huidig gebruik. Voor de delen die reeds getransformeerd zijn is onderhavig beheerplan van toepassing.

1.3 BELANG BEHEERPLAN

Het beheerplan geeft inzicht in de visie op het inrichtingsontwerp en de wijze van beheer om de landschappelijke kwaliteit van het landgoed in stand te houden en beheerdoelen te bereiken.

Het beheerplan fungeert als kwaliteitsborging voor de aspecten die samenhangen met het landschapsbeheer. De beheerder is gehouden invulling te geven aan het beheer van het landgoed op de wijze zoals in dit beheerplan opgenomen. Het plan vormt de basis van een op te stellen uitvoeringsplan voor het daadwerkelijk onderhouden en beheren van het landgoed.

2. PLANGEBIED

2.1 LIGGING

Het landgoed is gelegen tussen Rosmalen, Maliskamp en Berlicum. Het gebied grenst door middel van de boszone aan de noordzijde aan de A59. Verder wordt het ingekaderd door de Berlicumseweg, de Wetering en het kampenlandschap met golfbaan tussen Coudewater en Maliskamp.

2.2 HISTORIE

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

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

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

Vanwege de grote toeloop van patiënten werden relatief grote gebouwen neergezet met het oude klooster Mariënwater als hart. Hierdoor ontstond een omsloten cour met een kapel in het midden. Al naar gelang de behoefte en tijdgeest is Coudewater steeds aangepast, veranderd of uitgebreid. Veel gebouwen zijn weer afgebroken. Van de cour is behalve het oude hoofdgebouw Mariënwater niets behouden gebleven. Bij de realisatie van de latere uitbreidingen is steeds het uitgangspunt gebleven om paviljoens vrij in het groen te plaatsen, zij het dat de gebouwen groter werden en het groen kleiner van schaal.

Het historisch landgoed is ingericht in de Engelse Landschapsstijl met, tussen de lanen met monumentale bomen die vanuit de omgeving naar het klooster leiden, slingerende paden, boomgroepen, solitaire bomen en kronkelende waterpartijen. Veel groenpartijen en bomen liggen al zeer lange tijd op dezelfde plekken en veel bomen zijn volwassen en groot. Het groen is daardoor de drager van het landgoed. Een groot deel van de monumentale bomen van de gemeente 's-Hertogenbosch staat op het landgoed Coudewater.

2.3 LANDSCHAP

Coudewater maakt onderdeel uit van de Hooge Heide, een kleinschalig agrarisch landschap met houtwallen, bosjes en oude boerderijen, tussen Rosmalen, Nuland, Vinkel en Berlicum.

Bij Coudewater komen in een klein gebied verschillende landschappen bij elkaar: het landgoed, het kampenlandschap en de boszone. Die verschillende landschappen zijn ontstaan door verschillen in de geomorfologische ondergrond in combinatie met inrichting en beheer.

De Peter de Gorterstraat ligt op de overgang van een hogere zandrug en een lagergelegen beekdal. Bij een vernauwing in het beekdal, op de hoger gelegen zandrug is klooster Coudewater gesticht. Ten oosten van Coudewater ligt, in het beekdal, een kampenlandschap. Het is een coulisselandschap met houtwallen en dijkes met rechthoekige, op sommige plekken smalle, kavels oorspronkelijk gericht op de Groote Wetering voor een goede afwatering. Door de lage ligging met relatief hoge waterstanden ligt hier hoegenaamd geen bebouwing. Er zijn fraaie vergezichten tussen de houtwallen van noord naar zuid over het beekdal.

De boszone tussen de Peter de Gorterstraat en de snelweg A59 is gelegen op hogere gronden. Een deel van het gebied, gelegen aan de Peter de Gorterstraat is later ontgonnen. Deze ontginningen werden van elkaar gescheiden door houtwallen. Het oostelijke deel was heide en later ingeplant met bos bestaande uit een gemengd loof- en naaldbos. Grenzend aan de weg van Den Bosch naar Nijmegen - de huidige A59 - is in later tijden het huidige bos ontstaan. Met de houtwallen en het bos op de achtergrond is een reeks van prachtige 'boskamers' ontstaan.

2.4 NATUURWAARDEN

Het hele landgoed ademt groen. Met de transitie naar een nieuw landgoed met woon- en werkfunctie is het groen als vormgevend principe bepalend. De aanpassingen en toevoegingen op het landgoed zijn gestoeld op het uitgangspunt om de kwaliteit van het groene landgoed als geheel te behouden en waar mogelijk te versterken.

De bomen zijn dé kracht van het landgoed Coudewater. Een groot deel van het monumentale bomenbestand van de gemeente 's-Hertogenbosch is te vinden op dit landgoed. Alle monumentale bomen op het landgoed zijn behouden en de andere waardevolle bomen zoveel als mogelijk. Maar met de transitie naar een landgoed met een nieuwe functie en betekenis was het onvermijdelijk dat een aantal bomen moest verdwijnen. Bijvoorbeeld doordat het nodig was nieuwe paden toe te voegen en die aan te sluiten op de Peter de Gorterstraat. Daarnaast zijn bomen opgeruimd die niet wenselijk waren in het plan, zoals de kleine bolesdoorns die wel passen in een tuin maar minder in een park. Dit gold eveneens voor bomen die het voortbestaan van monumentale en andere gewenste bomen beconcurreren, zoals de fijnsparren die sommige eiken te veel beschaduwen en bomen die in een woonsituatie onwenselijk zijn, zoals sommige naaldbomen waar gemakkelijk takken uitbreken. Daarnaast moesten er bomen wijken voor het maken van nieuwe waterpartijen en het herstellen van oorspronkelijke zichtlijnen. Een groot deel van de bomen die zijn verdwenen zijn exoten of cultivars welke niet thuishoorden in de oorspronkelijke stijl en opzet van het landschap.

Het uitgangspunt is om het bomenbestand duurzaam te kunnen behouden en voor de nabije, maar ook voor de verre, toekomst het krachtige groene beeld te behouden en te versterken. Het is hierbij belangrijk een goede variatie in leeftijdsopbouw en soortensamenstelling te hebben. Zodat als oudere bomen uit gaan vallen de volwassen bomen de monumentale functie gaan overnemen en de jongere bomen het reservoir vormen voor de monumenten in de nog verdere toekomst. Het aanplanten van nieuwe bomen is ook in de toekomst essentieel. Binnen dit hoofddoel is het van belang om de boomstructuren, die veelal van cultuurhistorisch belang zijn, te behouden en te versterken. De ecologische waarde van het unieke gebied is met boomsoorten die beter tegen de verwachte klimaatverandering kunnen behouden en versterkt.

2.5 DOELSOORTEN

Das

In theorie kan de das overal op het landgoed voorkomen, hierom moet er rekening gehouden worden met verkeer, groenzones en tuinen. Het streefbeeld is dat de das in grote delen van de groenzones van Coudewater kan lopen en foerageren. Er zijn alleen hekken en rasters om plekken waar de das niet gewenst is. Hekken en rasters vormen geen barrière om door het gebied te trekken.

Veel groenzones zijn geschikt als foerageergebied. Met name het vochtige grasland rond de poelen in de ecologische zone zal geschikt zijn.

Binnen Coudewater zijn aaneengesloten rustige groenzones waarlangs de das zich kan bewegen tussen de ecologische zone en het bosgebied ten noorden van de weg.

Struweelvogels

De struweelvogels kunnen vrijwel overal in Coudewater voorkomen. Ze hebben behoefte aan een kleinschalige inrichting met veel dekking en een gevarieerd aanbod van voedsel welke ze op de grond, tussen het gras en in struiken en bomen kunnen vinden. Er is daarom een

gevarieerde beplanting die voor een belangrijk deel uit inheemse soorten bestaat. Bij het beheer van de groenzones wordt geen gebruik gemaakt van middelen die schadelijk zijn voor de voedseldieren van de vogels. Er is veel aanplant van dicht struweel waardoor de vogels veilige rustplekken kunnen vinden.

Kamsalamander

Specifiek ten behoeve van de kamsalamander is de ecologische zone ingericht. In deze zone zijn poelen aangelegd met voldoende diepte en veel waterplanten, die geschikt zijn als voortplantingswater. Rondom de poelen is landhabitat ingericht dat geschikt is als foerageergebied en voorzien is van schuilplekken voor zowel het gebruik in de actieve periode als om te overwinteren.

2.6 INRICHTINGSPLAN

De transformatie van Landgoed Coudeewater bood de kans om de groene karakteristiek van het landgoed te versterken en onderdelen met weinig ruimtelijke kwaliteit te transformeren naar volwaardige onderdelen van het landgoed.

Het versterken van de landschappelijke kwaliteit was bij alle nieuwe onderdelen leidend. Het landgoed kenmerkt zich door de Engelse landschapsstijl met vloeiende structuren en de boskamers bij het Boswonen door een meer orthogonale structuur.

2.6.1 Bomen

Alle monumentale bomen op het landgoed zijn behouden en andere waardevolle bomen zoveel als mogelijk. Maar met de transitie naar een landgoed met een nieuwe functie en betekenis was het onvermijdelijk dat een aantal bomen moest verdwijnen.

Op het landgoed zijn vele nieuwe bomen geplant. Daarbij ging het om het aanhelen van structuren als van de Peter de Gorterstraat, de historische lanen en Berlicumseweg; het maken van nieuwe structuren als een houtwal tussen de grote parkeervelden en een losse boomstructuur tussen Milla de Kampen en de nieuwe torens. Ook zijn er inheemse bomen in de ecologische zones, geplant, evenals inheemse heesters om beschutting en voedsel te geven aan vogels, dassen en andere dieren.

Het beheer van de bomen op Coudeewater is afgestemd op de lokale functie van de bomen. In gebieden met een intensief gebruik door bewoners speelt bijvoorbeeld de veiligheid een belangrijke rol en zal tijdig gesnoeid worden, terwijl in de ecologische zones bomen op natuurlijke wijze oud mogen worden en ook dood hout veelal kan blijven liggen.

De bomen van Coudeewater zorgen voor een goed leefgebied voor de populatie eekhoorns die hier voorkomt. Bij het beheer van de bomen wordt daarom rekening gehouden met hun verblijfplaatsen (zo zijn er meerdere eekhoornkasten geïnstalleerd).

In Coudeewater zijn zowel ten behoeve van boombewonende en gebouwbewonende vleermuissoorten kasten geïnstalleerde. Ook in de bestaande en nieuw te bouwen gebouwen zijn verblijfplaatsen voor vleermuizen en gebouwbroedende vogels opgenomen.

De bomen zijn ook van belang als broedlocatie voor verschillende vogelsoorten waaronder uilen en spechten. Ten behoeve van de uilen hangen uilenkasten in de bomen. De spechten zorgen voor hun eigen nestgelegenheid net als duiven, eksters en kraaien.

2.6.2 Heesters, hagen en overige vegetatie

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

Verschillende soorten nieuwe hagen zijn geplant rond de parkeerkamers, zodat deze natuurlijk zijn opgenomen in het park. Maar vooral vormen de hagen rond de woonlobben een nieuw aantrekkelijk element op het landgoed. De hagen, soms hoog en soms laag, vloeien in ronde vormen om de kavels en laten ruimte vrij voor het tussenliggende park.

Onder en naast de kenmerkende bomen van Coudewater waren grote gebieden met struweel, ruigte en grasvegetaties aanwezig. Vooral de struwelen zijn grotendeels behouden en verder uitgebreid. Daarbij is vooral gebruik gemaakt van inheemse en ingeburgerde soorten die ook voor fauna functies hebben in de vorm van beschutting, nectar, bessen, zaden en bladeren. Het beheer van het struweel is erop gericht deze functies structureel te behouden door middel van gefaseerd snoeien en afzetten, behoud van de blad- en strooisellaag en, op daarvoor geschikte locaties, ook aftakelen zodat ook daarbij horende biodiversiteit (denk aan schimmels, bepaalde insectengroepen) een leefgebied geboden wordt.

Naast de houtige vegetaties is er op Coudewater een grote variatie aan gras- en kruidvegetaties ingezaaid en/of ontstaan. Het type vegetatie waarop gestuurd wordt door inzaaien en beheer is afhankelijk van de functies. Zo zijn er delen met gazons die bedoeld zijn voor intensief gebruik door bewoners. Hiervoor zijn bij dat gebruik en de bodem geschikte mengsels ingezaaid en regelmatig gemaaid. Dergelijke korte vegetaties zijn bovendien geschikt als foerageergebied voor soorten als konijn, egel, merel en das.

Op plaatsen met grasland met een minder intensief gebruik wordt gestuurd op bloemrijk grasland. Ook hier is een mengsel ingezaaid waarbij rekening gehouden is met bodem en hoeveelheid licht. Vaak worden deze graslanden een of tweemaal per jaar gemaaid, nadat zaadzetting van gewenste soorten heeft plaatsgevonden. Deze graslanden zijn ondermeer van belang voor nectar- en pollen voor een grote variatie aan insecten, zaadetende vogels en bijvoorbeeld muizen.

Op daarvoor geschikte plaatsen is ruimte voor ruigtevegetaties zowel droge als vochtige. Deze worden gefaseerd en eens per 2-3 jaar gemaaid om het gewenste eindbeeld te behouden. Deze vegetaties zijn van belang als rust- en leefgebied voor verschillende kleinere zoogdieren, vogels en amfibieën.

De oevers van de waterlopen in het gebied zijn – op plaatsen waar dat geschikt is – flauwer gemaakt, zodat hier een moerasruigte kan ontstaan. Deze is thans al in ontwikkeling langs de flauwe oevers van de recent aangelegde waterpartijen op de grens met de golfbaan. Deze zijn onder meer van belang als leefgebied voor amfibieën en als broedlocatie voor watervogels. Maar ook de das en bunzing zullen hier weleens foerageren.

2.6.3 Diersoorten

Tijdens de herinrichting van Coudewater is rekening gehouden met de diersoorten die al langer in dit gebied voorkomen, waarbij vele verblijfplaatsen zijn bijgeplaatst. Verlichting en andere vormen van verstoring wordt zoveel mogelijk voorkomen.

Door de intensievere bebouwing en gebruik zal er voor sommige soorten meer verstoring optreden. Met name de introductie van een naar verwachting flink aantal katten, als huisdier van de nieuwe bewoners, zal zorgen voor meer druk op hun mogelijke prooidieren. Er zullen twee strategieën toegepast worden om dit risico te verkleinen. De eerste is voorlichting aan de bewoners. Veel mensen zijn zich niet voldoende bewust van het risico dat hun kat vertegenwoordigt voor de fauna. Daarom zal elke nieuwe bewoner informatie ontvangen over de natuurwaarden op Coudewater, wat van hen verwacht wordt, hoe ze daar in hun eigen tuinen en balkons aan bij kunnen dragen en hoe ze door de omgang met hun huisdieren (ook honden zijn een risico) kunnen helpen het risico voor de lokale fauna te verkleinen. Voor de tweede strategie zijn er inrichtingsmaatregelen getroffen die de kansen voor de lokale fauna vergroten. Een heel belangrijke maatregel daarbij is ervoor te zorgen dat er op veel plaatsen op het landgoed voldoende dekking aanwezig is in de vorm van dicht en stekelig struweel, klimplanten, ruigtevegetatie, takkenrillen, schanskorven etc.

Met name de ecologische zone aan de zuidzijde van het Landgoed is specifiek ten behoeve van doelsoorten ingericht. De voornaamste doelsoort is de kamsalamander waarvoor poelen en landleefgebied zijn ingericht. De andere twee doelsoorten/groepen zijn struweelvogels en de das. Voor deze beide soorten/groepen is zowel in de ecologische zone als in veel delen van de rest van het landgoed rekening gehouden met de inrichting van de groenzones. Specifiek voor de struweelvogels zijn de struwelen en ruigtevegetatiezones geschikt. De grasvegetaties, hagen en moerasvegetaties bieden de das zowel dekking en geleiding als een foerageergebied.

De bewoners ontvangen informatie hoe bij te dragen aan het versterken van de biodiversiteit, inclusief de inheemse fauna door bijvoorbeeld aanleg van groendaken met bloeiende planten, klimplanten, nectar producerende planten in de tuin, nestgelegenheid voor vogels, etc.

2.6.4 Water

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

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

De waterpartijen zullen ook het leefgebied worden van waterplanten, vissen en andere aquatische soorten. Het beheer is erop gericht een gezond watersysteem te behouden waar bijvoorbeeld ook amfibieën en libellen volop gebruik van kunnen maken.

2.6.5 Historische paden en entrees

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

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

Het parklandgoed is gebaat bij een eenvoudige maar krachtige inrichting: paden lopen vrij door het groen en zijn multifunctioneel. Er is geen onderscheid gemaakt tussen voetgangers, fietsers en auto's. De auto is te gast op het terrein en iedereen maakt gebruik van dezelfde paden en er zijn geen stoepen, trottoirbanden, etcetera gemaakt.

De paden zijn relatief smal. Alleen de hoofdontsluiting is zodanig gedimensioneerd dat twee auto's elkaar stapvoets kunnen passeren. De andere paden zijn smaller en op regelmatige afstand zijn verbredingen of aansluitingen waar auto's elkaar kunnen passeren. Niet overal zijn de paden toegankelijk voor auto's en hier kunnen de paden nog smaller zijn.

2.6.6 Ontsluiting

De Peter de Gorterstraat fungeert als hoofdontsluiting voor het landgoed. Aan de noordzijde is het Boswonen aan deze straat gekoppeld. Aan de zuidzijde van de Peter de Gorterstraat zijn vier 'inprikkers' gerealiseerd die de interne hoofdontsluiting vormen voor het landgoed. De inprikkers zijn twee bestaande hoofdpaden, de Berlicumseweg (oude dijk) en het hoofdpad voor Emma. Voor langzaam verkeer zijn meer inprikkers aanwezig.

De meest oostelijke inprikker is een nieuw hoofdpad en ontsluit de landgoedlobben aan de oostzijde. Vanaf de inprikkers zijn alle gebouwen en parkeerplaatsen voor auto's bereikbaar. Autoverkeer kan op het landgoed niet van de ene inprikker naar de andere rijden, zodat zoekverkeer over het landgoed vermeden wordt.

2.6.7 Zichtlijnen

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

De onderbeplanting met heesters was op vele plekken dichtgegroeid. Op die plekken kwamen de monumenten, de bestaande monumentale bomen en de historische vijverpartij niet goed tot hun recht. Zo was gebouw Milla de Campen vanaf de Berlicumseweg nauwelijks zichtbaar. De voormalige herenvilla lag verscholen achter een groene muur. Het ruimtelijke effect van de zichtlijnen was in verloop van tijd tenietgegaan. Bij de transitie zijn zichtlijnen op de diverse monumentale panden hersteld en met het beheer worden deze duurzaam behouden.

2.6.8 Parkeren

Op Coudewater is de auto op bezoek. Om die reden is het parkeren in het park gelimiteerd en wordt parkeren op het parkeerveld ten noorden van de Peter de Gorterstraat gestimuleerd. Bij de grotere appartementenblokken in de groene kamers vindt parkeren verborgen onder het gebouw of op het grote parkeerveld plaats. Bij de villa's en kleine appartementengebouwen liggen kleinschalige parkeercoffers of wordt verdiept geparkeerd. In de lobben is er ruimte voor parkeren op eigen terrein, onttrokken uit het zicht door een omzoming met hagen.

De parkeercoffers en de kleine parkeerhaventjes tussen de landgoedlobben zijn parkachtig aangelegd in halfverharding met een minieme parkeeraanduiding. Het parkeren is altijd omhaagd met brede hagen. De parkeercoffers zijn daarnaast voorzien van bloeiende bomen, om ze goed in het parklandschap op te nemen.

Het merendeel van het parkeren vindt plaats in twee groen ingerichte parkeerkamers aan de noordrand van het landgoed. Dit is een logische plek gezien de korte loopafstand naar het grootste deel van de nieuwe woningen. De oude houtwallen zijn hier aangevuld met nieuwe bomen. Zo ontstaan twee boskamers die een logisch vervolg zijn van de reeks boskamers ten noorden van de Peter de Gorterstraat.

2.6.9 Ontwerp

In de afbeelding hiernaast is het landschappelijk / stedenbouwkundige inrichtingsplan van Landgoed Coudewater opgenomen. Het inrichtingsplan (groot formaat) is tevens als bijlage 5.1 opgenomen, waarin de verschillende onderdelen uit het beheerplan met een bijbehorende legenda zijn opgenomen.



2.7 OPENBAAR - PRIVÉ

Binnen Landgoed Coudewater zijn delen privé-eigendom en zijn delen (semi) openbaar gebied. De privé-eigendommen zijn grondgebonden woningen, appartementen en bedrijfsgebouwen met hun bijbehorende grond (privé-tuin). De overige delen van het landgoed zijn (semi)openbaar gebied. In het (semi) openbaar gebied staan drie 'gebouwen' (Kapschuur, Buurtschuur en Hooimijt) die behoren tot het gezamenlijk eigendom van alle eigenaren en onderdeel uitmaken van het beheerplan. Op onderstaande kaart is aangegeven welke delen van het landgoed behoren tot de privé-eigendommen, en welke tot het (semi) openbaar gebied. Het beheerplan ziet alleen op het (semi)openbaar gebied.



Voor het waarborgen van de landschappelijke kwaliteit t.p.v. de privé-eigendommen op het landgoed, zijn bij de verkoop hiervan kavelpaspoorten opgesteld. In deze kavelpaspoorten zijn instandhoudingsverplichtingen opgenomen voor de aanwezige bomen en hagen op eigen terrein. Het beheer hiervan moet in lijn met het beheerplan worden uitgevoerd. De hagen rondom de woonlobben staan in het (semi) openbaar gebied.

3. BEHEERSTRATEGIE

3.1 BELEID EN REGELGEVING

De eigenaar/beheerder van de (semi) openbare ruimte van het landgoed moet zich houden aan de wetten en regels die door de overheid zijn vastgesteld en richtlijnen die van toepassing zijn op het beheer. Een overzicht van deze wet- en regelgeving en richtlijnen is opgenomen in bijlage 5.2.

3.2 DOELSTELLING / CONTINUÏTEIT

Het doel van dit plan is het waarborgen van de waarden en kwaliteit van de (semi) openbare ruimte van het landgoed in de toekomst, waarbij de beheerder een duidelijk zicht heeft op de benodigde inspanningen om het landgoed goed te onderhouden.

Het beheer wordt vastgesteld voor een periode van 10 jaar, waarbij na 5 jaar een tussentijdse evaluatie plaatsvindt. Voorafgaand aan het verstrijken de 10-jaars periode wordt het beheerplan geactualiseerd. Bij niet gewenste ontwikkelingen in vegetatie, waterhuishouding of bodemgesteldheid moet het beheer aangepast kunnen worden. Aanpassingen worden afgestemd met deskundigen en ter toetsing voorgelegd aan de gemeente 's-Hertogenbosch, om te voorkomen dat deze aanpassingen weer gevolgen hebben voor anderen of nieuwe ongewenste ontwikkelingen met zich meebrengen. Het beheer is hiermee in zekere zin flexibel, zodat ook tussentijds zo nodig kan worden bijgestuurd.

Voor het landgoed zijn onderstaande doelen per thema geformuleerd:

Natuur

In de loop van de eeuwen hebben zich natuurwaarden op het landgoed ontwikkeld gebaseerd op de bodem, hydrologie en landgebruik. Met name de vele oude bomen vormen daardoor het leefgebied van diersoorten. Op maaiveld is het beheer en gebruik vaak vrij intensief geweest met gazons en grote struwelen en een gevarieerd menselijk gebruik.

Door de ontwikkeling op het Landgoed met veel nieuwe bebouwing en een groot aantal gebruikers zal het gebruik van het maaiveld intensief blijven. De voornaamste natuurwaarden worden daarom nagestreefd in relatie tot de bomen en de kronenlaag (vogels, eekhoorns) en specifiek daarvoor aangewezen ecologische zones.

In de groenzone van Coudewater is een grote ecologische zone (EVZ) ingericht (zie 4.2). Daarnaast zijn ook elders in de groenzones rustige delen ingericht en afgeschermd (geen paden, dichte vegetatie, takkenrillen), waar met name fauna rustige plekken kan vinden.

In en om de bebouwing is daarnaast volop ruimte voor stadsnatuur met vooral vlinders, vogels (mezen, merel, huismus etc.) en vleermuizen.

De doelstelling voor natuur is daarmee:

- Behoud en versterken van bos- en bomengerelateerde natuur;
- Beschermen en ontwikkelen van natuur in de ecologische zones;
- Faciliteren van stadsnatuur door de nieuwe bewoners.

Waterbeheer

Coudewater ligt op de grens tussen een droog zandlandschap en een vochtig beekdal. Aan de ene kant is er drainage om een teveel aan water snel af te voeren en aan de andere kant is er sprake van een steeds grotere droogte mede als gevolg van de klimaatverandering. Om ook in de toekomst voldoende water te behouden voor een gezonde vegetatie en leefklimaat is het daarom van belang minder water af te voeren en water langer en beter vast te houden. Daarom wordt op het landgoed – waar dat past – minder via sloten afgevoerd en meer gebruik gemaakt van wadi's en andere laagtes om afstromend regenwater te infiltreren. De bodem is overal in Coudewater zanderig. Daardoor infiltreert regenwater makkelijk en zal water dus niet

lang in wadi's blijven staan. Daardoor zullen er ook geen problemen met o.a. muggen ontstaan. Veel delen van het bloemrijkgras en struwelen zijn iets verdiept aangelegd, waardoor er tijdelijk veel water geborgen kan worden. Omdat het water snel infiltreert heeft de vegetatie hier geen last van. Door de aangelegde waterpartijen is ook de bergingscapaciteit op het landgoed vergroot.

Voor de nieuwe woningen is het regenwater afgekoppeld. De nieuwe bewoners met eigen tuinen zullen advies krijgen hoe ze regenwater in de eigen tuin opslaan (regenton, vijver).

De doelstelling voor waterbeheer is daarmee:

- Regenwater vasthouden en infiltreren
- Faciliteren van wateropslag door nieuwe bewoners

3.3 BEHEERNIVEAU

De randvoorwaarde van het duurzaam in stand houden (en waar mogelijk versterken) van het landgoed vereist een zorgvuldig beheer met maatwerk. Daarbij spelen ook aspecten als functionaliteit, duurzaamheid, natuurwaarde en veiligheid een belangrijke rol.

In dit beheerplan onderscheiden we twee beheer-methodieken:

1. Voor de EVZ en voorzieningen voor fauna zijn de beheermaatregelen in dit beheerplan beschreven in paragraaf 4.1 en 4.2. De beheermaatregelen voor de riolering en nutsvoorzieningen zijn beschreven in paragraaf 4.9;
2. Voor de onderdelen beschreven in paragraaf 4.3 t/m 4.8 wordt gebruik gemaakt van de Kwaliteitscatalogus openbare ruimte 2018 (beheren op beeld) zoals uitgegeven door het CROW (publicatie 380).

Voor wat betreft het beheren op beeld is beheerniveau B van toepassing.

Niveau	Algemeen	Beeldkwaliteit	Technische kwaliteit / conditioneel
A+	Zeer goed	Prachtig	(Zo goed als) nieuw
A	Goed	Mooi en comfortabel	Technisch/conditioneel dik in orde
B	Voldoende/basis	Voldoende	Heel, gezond en veilig
C	Matig	Sober	Discomfort, niet gezond
D	Slecht	Verloedering	Kapitaalsvernietiging, functieverlies, onveilig

3.4 DUURZAAMHEID

Het gebied is duurzaam ontwikkeld aan de hand van het NL Gebiedslabel, waarbij niveau B (CROW 380) is behaald. Duurzaam beheren van het landgoed in combinatie met behoud en waar mogelijk versterken van natuurwaarden is uitgangspunt. Planmatig beheer is de belangrijkste voorwaarde om tot een duurzaam beheer van het gebied te komen. Daarbij zijn op verschillende momenten metingen gedaan voor de NL Greenlabel certificering.

Bij afronding van het gehele plan is de certificering afgesloten en het behaalde label overgedragen aan de nieuwe eigenaren. De beheerder moet vervolgens 3-jarlijks een hernieuwde certificering laten uitvoeren.

3.5 ORGANISATIE

3.5.1 Eigenaren

De (semi) openbare ruimte is mandelig gebied, waarvan alle eigenaren op het landgoed mede-eigenaar zijn. Mandeligheid is een juridische structuur voor het hebben en beheren van gemeenschappelijk eigendom. Alle eigenaren dragen naar rato van hun aandeel in het gemeenschappelijke eigendom (de mandeligheid genaamd) verplicht bij in de (jaarlijkse) kosten van het gemeenschappelijk eigendom en voor de uitvoering van het beheerplan. Voor het daadwerkelijke beheer wordt een Stichting opgericht, die wordt bestuurd door, door de gezamenlijke eigenaren aangewezen personen. De Stichting stelt een professionele beheerder aan om het beheerplan uit te voeren.

De stichting stelt elk jaar een begroting op waarin de volgende onderdelen zijn opgenomen:

- Kosten voor het cyclisch beheer;
- Reservering voor vervangen bij einde levensduur;
- Overige kosten op basis van het onderhavige beheerplan.

Door de Stichting zijn 'parkregels' opgesteld voor het gebruik van het landgoed door de eigenaren en bezoekers.

3.5.2 Fasering

Bij de start van de transformatie van Landgoed Coudewater was het hele landgoed in eigendom en beheer van VOF Land van Coudewater. Tijdens de transformatie naar de hernieuwde invulling van het landgoed plaats, wordt de bestaande en nieuwe bebouwing gefaseerd verkocht. In fases zal het landgoed mee transformeren. Bij de start van de transformatie is de mandeligheid van kracht en is de Stichting opgericht voor het beheer van het landgoed. Het beheerplan ziet – tijdens de fasering – op de getransformeerde delen van het landgoed. Deze deelgebieden worden steeds "woonrijp" door de VOF overgedragen aan de stichting. De overige delen worden tot aan transformatie beheerd op het niveau van voor de transformatie door of in opdracht van de VOF.

3.5.3 Beheerder

De VOF Land van Coudewater heeft – direct na oprichting van de Stichting – een professionele beheerder gecontracteerd voor de daadwerkelijke uitvoering van het beheer conform onderhavig beheerplan. Deze beheerder is voor de eerste 2 jaar gecontracteerd, zodat het beheer tijdens (het eerste deel van) de transformatie is geborgd. Vervolgens kan de Stichting naar eigen inzicht de overeenkomst met de beheerder verlengen, aanpassen of een andere professionele beheerder contracteren.

Daarnaast is het wenselijk om de bewoners en gebruikers te betrekken bij het beheer. Onder regie van de beheerder kunnen bewoners of andere vrijwilligers beheertaken uitvoeren en hiermee de kwaliteit van hun eigen leefomgeving verbeteren. Hiervoor kan mogelijk gebruik gemaakt worden van de deskundigheid en medewerking van bijvoorbeeld IVN.

De professionele beheerder is – namens de Stichting – aanspreekpunt voor meldingen over de (semi)openbare ruimte en verantwoordelijk voor de registratie en afhandeling hiervan.

3.5.4 Gemeente

Dit beheerplan is opgesteld in overleg met de gemeente 's-Hertogenbosch. Noodzakelijke of gewenste aanpassingen worden afgestemd met deskundigen van de gemeente en tijdig ter toetsing voorgelegd aan de gemeente. Aanspreekpunt binnen de gemeente voor alle aspecten t.a.v. het beheer is de wijkregisseur van Rosmalen. Hierbij kan de gemeente aanpassingen niet op onredelijke gronden afwijzen.

Jaarlijks organiseert de beheerder een overleg met de gemeente en de Stichting om het beheer van het landgoed te evalueren en eventuele toekomstige aandachtspunten te bespreken. De beheerder stelt jaarlijks een uitvoeringsplan op, waarin de feitelijke beheeractiviteiten meer in

detail worden omschreven. Dit plan heeft de goedkeuring van de Stichting. Conform de contractuele afspraken tussen de Stichting en de gemeente, wordt het uitvoeringsplan samen met de begroting tijdig met de gemeente afgestemd. Aanspreekpunt binnen de gemeente is de wijkregisseur van Rosmalen.

Op het moment dat de Stichting en de gemeente geen overeenstemming bereiken over het uitvoeringsplan, dan wordt door partijen een onafhankelijke en gecertificeerd rentmeester gevraagd een bindend oordeel te geven over het onderdeel waarover verschil van inzicht bestaat. In de tussentijd blijft het voorgaande uitvoeringsplan van kracht.

3.5.5 Aangrenzende beheerders

Jaarlijks wordt door de beheerder een afstemmingsoverleg geïnitieerd met de 'grotere beheerders' van de omliggende terreinen, waaronder de beheerder van het bosgebied Brabants Landschap, de beheerder van de golfbaan stichting golfclub Landgoed Coudewater, het Waterschap Aa en Maas en de Gemeente 's-Hertogenbosch.

Hierbij is het belangrijk dat er afstemming plaatsvindt met het Waterschap over het waterpeil, om zo extreme droogstand of te natte gebieden te voorkomen.

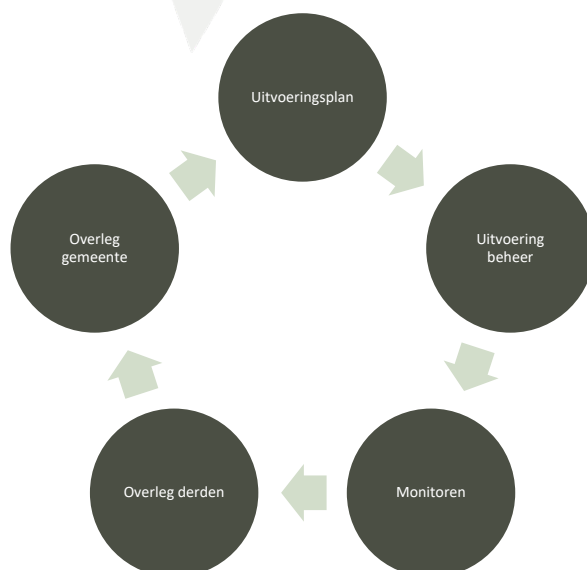
De beheerder onderhoudt contact met natuurwerkgroepen, andere relevante instanties en direct omwonenden.

Voor de nestcontroles en het beheer van de nestkasten voor vogels wordt samenwerking gezocht met lokale natuurverenigingen, zoals een vogelwerkgroep en/of IVN. Hiervoor vindt jaarlijks overleg plaats met lokale natuurvereniging(en) om optimale situaties te creëren.

Van deze overleggen wordt jaarlijks door de beheerder een verslag gemaakt dat wordt gedeeld met de gemeente 's-Hertogenbosch. De conclusies uit de overleggen worden vertaald in het uitvoeringsplan.

3.5.6 Monitoring

In dit beheerplan wordt uitgegaan van sturing op streefbeelden en bepaalde doelsoorten. Een goede monitoring van het landgoed is noodzakelijk om te zien in hoeverre het landgoed zich ontwikkelt t.o.v. de streefbeelden en doelsoorten. Monitoring is een continu proces, zoals weergegeven in onderstaande afbeelding.



Onderstaande monitoring is op het landgoed van toepassing:

- 3-jaarlijkse certificering NL Greenlabel;
- 3-jaarlijkse controle boomveiligheid en -gezondheid voor reguliere bomen;
- Jaarlijkse boomveiligheidscontrole voor 'attentiebomen';
- Jaarlijks nemen van proefmonsters t.b.v. bodemanalyse om eventuele knelpunten in kaart te brengen;
- Jaarlijks ontwikkeling habitatkwaliteit ten behoeve van de doelsoorten in de EVZ in overleg met een ecooloog en IVN;
- 3-jaarlijkse monitoring specifieke soortgroepen (eekhoorn, vleermuizen, das) binnen het gehele gebied om ontwikkeling te volgen;
- 3-jaarlijkse inventarisatie van de aanwezige biodiversiteit;
- Jaarlijkse inspectie van de (technische) staat van de speelvoorzieningen en ondergrond;
- Continue registratie en handelen als er knelpunten ontstaan ten aanzien van dassen (aanrijding, conflict met huisdier);
- Jaarlijks – in overleg met de lokale natuurvereniging – controleren van de status van de doelsoorten en dit vastleggen om de natuurkwaliteit te monitoren en indien noodzakelijk maatregelen te treffen. De resultaten worden gedeeld met de lokale natuurverenigingen en de bewoners.

De monitoring wordt schriftelijk vastgelegd. In overleg kunnen – o.b.v. de monitoring – beheermaatregelen bijgestuurd worden, zoals bijvoorbeeld het aanpassen van maaimomenten en -frequenties.

4. BEHEER

Voor alle (hoofd)onderdelen uit het inrichtingsplan wordt in dit hoofdstuk het beoogde sfeerbeeld beschreven en de beheermaatregelen die nodig zijn om dit sfeerbeeld te realiseren c.q. te behouden. Ter ondersteuning zijn bij diverse onderdelen referentiebeelden opgenomen van het beoogde kwaliteitsniveau. Naast de beheermaatregelen zijn aandachtspunten opgenomen die op het beheer van toepassing zijn.

4.1 ECOLOGISCHE VERBINDINGSZONE

Een ecologische verbindingszone (EVZ) zorgt voor een verbinding tussen verschillende natuurgebieden, waardoor dieren en planten niet geïsoleerd raken. Aan de zuidzijde van het landgoed en de (naastgelegen) golfbaan is door de provincie een EVZ aangegeven. Op onderstaande afbeelding is uitgewerkt welk gebied voor deze EVZ op Coudewater ingevuld zal worden. Van belang hierbij is dat de EVZ zowel aan de west- als de oostzijde doorloopt. De donkergroene rand is de minimaal vereiste breedte van de EVZ en het aangrenzende groene deel een kwalitatieve verruiming van de EVZ.

Over de invulling en onderbouwing van deze EVZ is in 2021 een aparte notitie opgesteld. Daaruit kwam naar voren dat het inrichten van alleen een verbindingszone voor de kamsalamander niet nuttig is omdat die soort zich slechts over korte afstand verplaatst. Het is daarom van belang een compleet leefgebied in te richten op Coudewater waar zich op termijn een populatie kan ontwikkelen en in stand houden. Daarom is een voldoende groot gebied aangewezen waarbinnen alle landschapselementen aanwezig zijn en in stand worden gehouden die deze soort nodig heeft.



Doelsoorten:

De EVZ heeft als primaire doelsoort de kamsalamander. Daarnaast is de Groote Wetering ook aangewezen voor de das, struweelvogels en de kleine modderkruiper. Het waterschap heeft hiervoor aan de zuidzijde van de Groote Wetering al maatregelen getroffen. De ecologische zone op Coudewater zal dusdanig ingericht worden dat deze ook bijdraagt aan deze andere doelsoorten. Ook heeft het gebied een functie voor herstel en behoud van de watersystemen. Het beheer is er op gericht om dit gebied te laten ontwikkelen tot nog meer waardevolle natuur.

4.1.1 Poelen

Nabij de EVZ worden twee poelen aangelegd in de zuidwesthoek van het landgoed met oevervegetatie en een zone van ruig gras (zie afbeelding). De poelen dienen als voortplantingswater van de Kamsalamander. Het noordelijke gedeelte van deze poel is ondiep, waardoor het water snel op kan warmen. Deze oever zal niet beschadwd worden door bomen. Langs de zuidoever mag dit wel. De poelen worden visvrij gehouden en zijn begroeid met ondergedoken waterplanten. Beide poelen zijn vergelijkbaar ingericht.

- Het doel is watervegetatie met een paar open stukken (ca. 25%) behouden.



Beheermaatregelen:

- Langs de randen van de poelen zal moerasruigte groeien. Jaarlijks wordt éénderde van de poel in blokken gemaaid, waarbij een blok niet meer dan 15% van de oeverlengte bedraagt. Jaarlijks wordt een ander deel gemaaid, waardoor er ook 3 en 4 jarig riet aanwezig is;
- Afhankelijk van de aanwezige vegetatie wordt jaarlijks (of minder vaak) een deel van de onderwatervegetatie verwijderd, om voldoende open stukken te houden;
- Na 15-25 jaar wordt de poel – afhankelijk van de noodzaak – uitgebaggerd. Dit dient gefaseerd te gebeuren, waarbij per jaar maximaal de helft van de poel gebaggerd wordt;
- In de jaarlijkse afstemming met de gemeente over het uitvoeringsplan, worden bovenstaande beheermaatregelen nader gedefinieerd.

Aandachtspunten:

- De poelen mogen niet geheel dichtgroeien;
- De noordelijke oever van poelen mag niet beschadwd worden door bomen of struiken;
- Maatregelen afstemmen met IVN o.b.v. monitoringsgegevens.

4.1.2 Landhabitats

Rondom de poelen ligt een vochtig kruidenrijk hooiland. Rondom de hooilandjes liggen bosjes, staan meerdere grote bomen en liggen begroeide tuinen. De bosjes en struweel blijven staan en kunnen zich verder ontwikkelen tot een struweel dat gevarieerd is in samenstelling en structuur. Op sommige plaatsen zal er wat ondergroei ontstaan. Onder de bomen zullen takken en bladeren een dikke strooisellaag vormen wat een prima foerageer en schuilgebied zal zijn voor Kamsalamanders.

Het beheer van de aangrenzende delen van het landgoed is ingesteld op behoud en ontwikkeling van bomen en biodiversiteit, waardoor ook grote delen van het landgoed buiten de ecologische zone geschikt zal zijn als leefgebied van de Kamsalamander. Op de kade langs de Groote Wetering voert het Waterschap een vergelijkbaar beheer, waardoor deze zone al geschikt is als landleefgebied.

In de EVZ komen drie huizen en een klein appartementengebouw. Geen van deze woningen beschikt over buitenruimte op de begane grond, waardoor de voetafdruk van deze gebouwen beperkt is en de verstoring van de kamsalamanders en andere dieren tot een minimum wordt beperkt. Kamsalamanders kunnen rondom de gebouwen leven, omdat er geschikte vegetaties en geleiding over tientallen meters breed is.

Beheermaatregelen:

- Afhankelijk van de vegetatieontwikkeling wordt het hooiland rondom de poelen één of twee keer per jaar gemaaid en afgevoerd. Hierbij blijft een wisselend deel (max. 30%) staan, zodat er een fasering ontstaat en meer structuur;
- Struweel en bosjes worden – afhankelijk van de ontwikkeling en de locatie – eens in de 3 tot 10 jaar – gefaseerd afgezet, zodat de vegetatie niet te hoog wordt en er voldoende zonlicht op de hooilandjes en andere vegetatie blijft vallen;
- In de jaarlijkse afstemming met de gemeente over het uitvoeringsplan, worden bovenstaande beheermaatregelen nader gedefinieerd.

Aandachtspunten:

- Struweel en ondergroei mag dicht worden;
- In de EVZ mogen geen nieuwe wegen of paden aangelegd worden, om zo menselijk medegebruik te beperken;
- Het onderhoud van de bomen in dit gebied is gericht op het behouden en versterken van de kwaliteit van het leefgebied. Takken en bladeren blijven in principe onder de bomen liggen en zorgen zo voor een goed ontwikkelde strooisellaag waarin kamsalamanders kunnen foerageren en rusten.

4.1.3 Winterverblijfplaatsen

Op veel plaatsen in de ecologische zone worden winterverblijfplaatsen ingericht. Deze kunnen bestaan uit steenhopen van oude stenen, stapels hout of takken. Naar verwachting gaan hier meer soorten dan alleen de kamsalamander gebruik van maken. Ook egels, muizen en andere amfibieën kunnen hier overwinteren en winterkoninkjes en roodborstjes kunnen hier nesten maken.

Beheermaatregelen:

- Na het voornaamste broedseizoen, maar voor het einde van het najaar wordt een eventueel teveel aan opgeslagen of overgroeide vegetatie weggehaald;
- Af en toe wordt een nieuwe houtstapel of takkenhoop aangelegd.

4.2 DIERSOORTEN

Het beeld van de natuur van het landgoed is dat het een thuis moet zijn voor zowel mensen als dieren en dat deze twee werelden in elkaar opgaan. Op het landgoed zijn naast de doelsoorten in de EVZ de volgende diersoorten te benoemen als aandachtsoort, vanwege hun beschermingsstatus en/of omdat het kenmerkende soorten zijn voor het Kampenlandschap:

- Kleine marterachtigen (bunzing en steenmarter);
- Eekhoorn;
- Groene kikker en algemenere amfibieën, zoals kleine watersalamander, pad en bruine kikker;
- Diversiteit aan vogels, zoals spreeuw, steenuil en torenvalk;
- Vleermuizen (zowel gebouw- als boombewonende soorten);
- Diversiteit aan insecten, zoals vlinders, sprinkhanen, libellen, bijen, etc..

Vogels gelden als graadmeter voor de kwaliteit van de leefomgeving. Als het goed gaat met de vogels gaat het ook goed met het groen. Op het landgoed wordt rekening gehouden met het plaatsen van nestkasten voor vogels. Daarnaast wordt in de nieuwbouw ingezet op natuurinclusief bouwen, waardoor er in verschillende gevels voorzieningen komen voor vogels, vleermuizen en insecten.

Op het landgoed staat een Ecolumn om de nestgelegenheid van vleermuizen te bevorderen. Ook staan er (tijdelijke) vleermuizenkasten op palen, hangen er kastjes op panden en in bomen.

Beheermaatregelen:

- De vleermuiskasten en -palen worden in stand gehouden, tenzij uit monitoring blijkt dat deze nestgelegenheden niet meer in gebruik zijn. De kasten worden twee keer per jaar gecontroleerd op gebreken, welke zo nodig worden hersteld;

Aandachtspunten:

- De gebouwen Parkzicht, Emma en de Boerderij bevatten nestlocaties van huismussen. Bij een verbouwing of renovatie worden deze nestlocaties in principe behouden. Anders zijn mitigerende maatregelen of een ontheffing Wet natuurbescherming nodig;
- Het verwijderen van nestgelegenheden moet worden uitgevoerd buiten het voornaamste broedseizoen of door middel van een controle, om de aanwezigheid van een broedgeval uit te kunnen sluiten;
- Bomen die gekapt worden, moeten worden gecontroleerd op potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen;
- Als werkzaamheden aan de Karschuur plaatsvinden en deze nestlocatie verwijderd of sterk verstoord wordt, is advies nodig van de lokale vogel- of uilenwerkgroep;
- De nestkasten op de bestaande gebouwen worden in de toekomst gefaseerd verwijderd als in de nieuwbouw vervangende kasten aanwezig zijn. Bij het verwijderen van deze kasten dient er vooraf controle op het gebruik van de kasten plaats te vinden.

4.3 GROEN

4.3.1 Bomen

Op het landgoed staan monumentale, waardevolle en 'normale' bomen, zoals opgenomen in het inrichtingsplan. Al deze bomen moeten op de juiste manier verzorgd worden om ervoor te zorgen dat het landgoed zijn waarden behoudt. Het streefbeeld is grote volgroeide gezonde bomen die de waarde van het landgoed verhogen. In de ecologische zone is het echter ook wenselijk dat bomen aan het einde van hun levenscyclus aftakelen en langzaam doodgaan om zo bij te dragen aan de biodiversiteit die rond deze bomen zal ontstaan.

Beheermaatregelen voor bomen en van belang voor menselijk medegebruik:

- Boomveiligheidscontroles (BVC) worden eens per jaar (attentiebomen), of eens per drie jaar uitgevoerd (regulier);
- Boomveiligheidsonderzoek wordt uitgevoerd als de BVC dat noodzakelijk acht;
- Jonge bomen worden eens per drie jaar gesnoeid (begeleidingssnoei) en volwassen bomen indien nodig eens per zes jaar;
- Leibomen worden jaarlijks gesnoeid;
- Knotbomen worden eens per vier jaar gesnoeid;
- Bomen die gevaarlijk zijn voor de omgeving bij stormschade of blikseminslag worden veiliggesteld of verwijderd;
- Ter vervanging van gerooide bomen worden nieuwe bomen aangeplant;
- Boompalen en boombanden worden verwijderd als deze niet meer nodig zijn;
- Stam- en wortelopschot wordt verwijderd indien nodig vanuit functie of landschap. In basis geldt dat dit bij laanbeplanting wel wordt verwijderd en bij solitaire bomen in groenzones niet.

Aandachtspunten:

- Bij planten van bomen moeten goede groeiomstandigheden gecreëerd worden;
- Wortelopdruk bij verhardingen zo veel mogelijk voorkomen;
- Bij toepassing boompalen, alleen van onbehandeld hout.

4.3.2 Gazons, bermen en ruigtegras

Gazon is een veld met kort gemaaid gras. Een gazon wordt onderhouden, door het regelmatig maaien van het gras, zodat het op een beperkte hoogte blijft en de meeste andere planten geen kans krijgen zich op het gazon te vestigen. Bermen zijn begroeid met grasachtige kruidachtige planten. Ruigtegras is een combinatie van planten met wild gras. De plantensoorten die hier staan zijn stevige, vrij grote kruidachtige planten.

Het streefbeeld is een groene omgeving die er aantrekkelijk uitziet. In bijlage 5.3 is de 'beheertekening maaien' opgenomen, waarop staat aangegeven welke (delen van) gazons / bermen frequent gemaaid worden.

Beheermaatregelen:

- Bermen langs paden en rijbanen 1 x per jaar maaien en ruimen;
- Bermen met uitzichthoek kruispunt 2 x per jaar maaien en ruimen;
- Ruigtegras wordt 1x per jaar ecologisch gemaaid om (bloeiende) kruiden e.d. heen);
- Zaaïen nieuw graszaad 1 x per jaar op kale plekken in gazons n.a.v. inventarisatie;
- Diversiteit vergroten d.m.v. doorzaaien op gewenste soorten.

Aandachtspunten:

- Molshopen uitslepen bij het maaien van gazons. Voor bermen en ruigtegras is dit overbodig.

4.3.3 Heesters en struweel

Heesters en struweel zijn houtige stengels met vertakkingen vlak boven de grond. De heesters hebben geen stam en blijven ook in de winter bovengronds. Op het landgoed bevinden zich meerdere soorten heesters, o.a. rododendrons, hortensia's en verschillende struiken.

De heesters zien er verzorgd uit en worden tijdig gesnoeid. Ook zijn de heesters vrij van zwerfvuil.

Aandachtspunten:

- Snoeiwerkzaamheden buiten het voornaamste broedseizoen uitvoeren.

4.3.4 Hagen

Er zijn diverse type hagen op het landgoed toegepast om de ecologische waarde van het landgoed te verstrekken. In bijlage 5.4 is de 'beheertekening hagen' opgenomen, waarop staat aangegeven op welke (variërende) hoogte de verschillende hagen worden gesnoeid. Het uitgangspunt hierbij is een goede balans tussen enerzijds het zicht op de woningen (ter plaatse van de lagere hagen) en anderzijds de behoefte aan voldoende privacy vanuit de privé tuinen.

Aandachtspunten:

- De hagen rondom de Woonlobben staan in het (semi) openbaar gebied. Het snoeien van de buiten- en bovenzijde wordt uitgevoerd door de beheerder. Het snoeien van de hagen aan de tuinzijde wordt uitgevoerd door de betreffende woningeigenaar.

4.3.5 Bladafval

Door het grote aantal bomen op het landgoed is er in het najaar veel bladafval. Paden en wegen moeten zichtbaar blijven.

Beheermaatregelen:

- Blad ruimen op de doorgaande wegen en paden (november/december);
- Blad ruimen van de gazons, centraal verzamelen, mulchen en vervolgens toepassen in groenzones waar nodig;
- Op de meeste plaatsen, waar dat enigszins kan, blijft bladafval liggen.

4.3.6 Invasieve en plaagsoorten

In met name de ontwikkelingsfase van het landgoed is het onvermijdelijk dat zich invasieve soorten zullen ontwikkelen. Een goede monitoring is van belang om vroegtijdig in te kunnen grijpen.

Beheermaatregelen:

- Jaarlijkse monitoring op invasieve en plaagsoorten;
- N.a.v. monitoring – in overleg met de gemeente – al dan niet bestrijden van ongewenste soorten op een wijze dat het de ecologische omstandigheden niet schaadt;
- Jaarlijkse bestrijding van de eiken processie rups, zodat overlast wordt beperkt. Hierbij zal gebruik gemaakt worden van methodes die zoveel mogelijk gebruik maken van natuurlijke vijanden van de vlindersoort en die geen schade aan andere soorten aanrichten.

Aandachtspunten:

- Bij de bestrijding van ongewenste soorten is het gebruik van chemische middelen niet toegestaan.

4.4 WATER

4.4.1 Waterlichamen

Grote en kleine waterlichamen zijn over het gehele landgoed verdeeld. Het streven is om de waterlichamen 'over te laten lopen' naar de rest van het landgoed, waardoor het natuurlijk oogt.

De watergangen zijn vrij van obstakels die ervoor zorgen dat het water geen doorgang kan vinden en de watergang overstroomd.

Beheermaatregelen:

- Waterlichamen baggeren indien nodig bij aantasting functionaliteit;
- Maaien van de oevers maximaal 1 x per jaar (gefaseerd waar het kan), inclusief het afvoeren van het afval;

Aandachtspunten:

- Bij het aantreffen van dode watervogels controle uitvoeren op aanwezigheid van botulisme. Dode dieren volgens protocol ruimen;
- Bij langdurige droogte en warmte het zuurstofgehalte van het water bewaken. Bij vissterfte zuurstof in het water brengen door te beluchten of water te verversen/doorstromen;

4.4.2 Hemelwater

Het regenwater op het Landgoed is losgekoppeld van de riolering, waarbij het regenwater wordt geïnfiltreerd in de ondergrond. De afkoppeling van het regenwater zorgt ervoor dat regenwater binnen het landgoed blijft en de grondwaterstand – waar mogelijk – op peil gehouden wordt t.b.v. de kwaliteit van de ondergrond en het aanwezig groen.

In basis zijn hiervoor bij de (nieuwe) woningen aan de voorzijde infiltratiekolken aangebracht die het verzamelde regenwater afvoeren naar nabijgelegen wadi's en greppels. Een van de 'grotere' wadi's is de vijver in de Woonlobben, hier watert een groot deel van de omliggende woningen op af.

Voor de bestaande panden is het regenwater eveneens losgekoppeld van de riolering. Het regenwater wordt (in veel gevallen) naar lager gebieden / wadi's in de omgeving gebracht. Voor gebouw de Hoeve is een ringleiding om het gebouw aangelegd die het regenwater verzamelt en afwatert naar de sloot rondom gebouw Emma. Hetzelfde geldt voor de binnenzijde van gebouw Emma.

Beheermaatregelen:

- In wadi's, greppels en sloten de waterbergings- en infiltratiecapaciteit behouden. Een natuurlijke hoeveelheid organisch materiaal of begroeiing is geen probleem, dit is goed voor het infiltrerend vermogen.

Aandachtspunten:

- Bij nieuw te realiseren bebouwing (o.a. aanbouwen) moet het hemelwater eveneens afgekoppeld worden.

4.5 WEGEN EN PADEN

De hoofdpaden op het landgoed zijn verhard met asfalt en of elementenverhardingen. Enkele paden bestaan uit halfverharding. De parkeerplaatsen zijn bestraat met grasbetontegels, zodat er groen doorheen kan groeien. De inritten en de toegangspaden zijn verhard met elementenverhardingen.

4.5.1 Asfaltverharding

Op het landgoed komen asfaltverhardingen voor van wegtype 5 en 6. De asfaltverharding bestaat uit meerdere lagen en een funderingslaag van betonpuingranulaat met daarop 2 à 3 lagen asfalt.

Aandachtspunten:

- Bij de combinatie van smalle rijbaan en krappe bochten is het risico van stuk rijden van de berm met mogelijk randschade van de wegverharding aanwezig. Bij constatering hiervan moeten – afhankelijk van de situatie – voorzieningen getroffen worden om bomen, beplanting en/of verharding te beschermen (bijvoorbeeld door het toepassen van grasbetontegels, zwerfkeien, Robiniapaaltjes, etc.).

4.5.2 Elementenverharding

De elementenverhardingen van beton hebben een levensduur van 50 jaar, van gebakken materiaal is circa 75 jaar haalbaar. Om de kwaliteit en sfeer van het landgoed te behouden is het van belang dat de elementverhardingen goed onderhouden wordt.

Aandachtspunten:

- Bij de combinatie van smalle rijbaan en krappe bochten is het risico van stuk rijden van de berm met mogelijk randschade van de wegverharding aanwezig. Bij constatering hiervan moeten – afhankelijk van de situatie – voorzieningen getroffen worden om bomen, beplanting en/of verharding te beschermen (bijvoorbeeld door het toepassen van grasbetontegels, zwerfkeien, Robiniapaaltjes, etc.).

4.5.3 Verhardingen parkeervakken

Grasbetontegels op de parkeerplaatsen die zorgen voor een 'groene' parkeerplaats. Een parkeerplaats waarbij er zo veel mogelijk groen door de tegels heen groeit, waardoor de parkeerplaats samensmelt met de omgeving.

Beheermaatregelen:

- Op beeldkwaliteit bijzaaien van begroeiing tussen de tegels.

Aandachtspunten:

- Indien bepaalde achteraf gelegen parkeervakken minder benut worden is er een kans aanwezig dat het groen hoger wordt dan gewenst. Het incidenteel maaien is dan nodig.

4.5.4 Halfverharding voetpad

Gravel of grind-achtig materiaal zonder fundering onder de toplaag. Halfverharding is deels waterdoorlatend.

4.5.5 Gladheidbestrijding

Bij sneeuwval wordt – in dien nodig – sneeuw mechanisch verwijderd/geschoven. Er wordt niet gestrooid op het landgoed.

4.5.6 Veegwerkzaamheden

Minimaal 2x per jaar worden de wegen, paden en parkeerterreinen geveegd. Hierbij gaat het voornamelijk om de bladval van het najaar en het tegengaan van onkruidgroei in en op de verhardingen. Gelijktijdig worden dan ook zand en overige vervuiling van het wegdek opgeveegd.

4.5.7 Onkruidbestrijding op elementverhardingen en halfverharding

Door periodiek te vegen wordt veel onkruidgroei op de verhardingen voorkomen. Voor het verwijderen van aanwezige onkruidgroei is het gebruik van chemische middelen niet en branden in beginsel niet toegestaan.

4.6 VERLICHTING

4.6.1 Openbare verlichting

Het gehele landgoed is voorzien van een eigen verlichtingsnet.

Het streefbeeld is schone en functionerende verlichtingsarmaturen.

Beheermaatregelen:

- 1 x per 5 jaar een NEN3140-keuring van de ovl-kast;

Aandachtspunten:

- Spaarzaam omgegaan met verlichting zonder uitstraling van licht op bosranden of groenstructuren;
- Het vervangen van alle armaturen in overleg met de gemeente, waarbij aandacht is voor ecologie en duurzaamheid.

4.7 TERREINELEMENTEN

4.7.1 Poorten en hekwerken

Op het terrein zijn poorten en hekwerken aangebracht als markering van de entree van het landgoed. Hierbij zijn zowel fraaie stalen hekwerken toegepast als houten poorten.

Beheermaatregelen:

- 1 x per 5 jaar inspectie van poorten en hekwerken;
- N.a.v. de inspectie worden kleine onderhoudswerkzaamheden (zoals coaten en verven) uitgevoerd.

4.7.2 Bruggen en keerwanden

Op het landgoed zijn verschillende bruggen aanwezig. Het gaat dan om de bruggen rondom de gebouwen Emma, de Loofert en de Wetering.

Aandachtspunten:

- Bruggen opnemen in het veegprogramma.

4.7.3 Duikers

Duikers verbinden twee waters opnieuw met elkaar onder de weg. Op het landgoed bevinden zich enkele duikers.

De duikers moeten vrij blijven van opstoppen, om zo te voorkomen dat het water er niet meer door kan.

Beheermaatregelen:

- 1 x per jaar controleren op functionaliteit en wanneer nodig reinigen.

4.7.4 Verkeersborden, straatnaamborden en bewegwijzering

Op het landgoed staan meerdere (verkeers)borden t.b.v. snelheidsaanduiding, straatnamen, verwijzing naar een monumentaal pand, etc.. De (plaatsing van de) verkeersborden voldoen aan de wetgeving. Bij de entree staan borden 'eigen weg' om de semi-openbaarheid in de geest van dit beheerplan (juridisch) te borgen.

4.7.5 Fietsenstalling

Er zijn openbare fietsenstallingen geplaatst in de vorm van 'fietsnietjes' voor het plaatsen van fietsen voor bezoekers. Nabij de bestaande (kantoor) gebouwen zijn op diverse plaatsen gebouwde houten fietsenstallingen t.b.v. de gebruikers geplaatst.

Het streefbeeld is 'fietsnietjes' / fietsenstallingen zonder alg-/mosaanslag en zonder gebreken.

4.7.6 Speelvoorzieningen

Op het landgoed zijn op verschillende locaties (natuurlijke) speelvoorzieningen geplaatst. Deze speelvoorzieningen voldoen aan de eisen uit het Warenwetbesluit Attractie- en speeltoestellen (WAS).

Beheermaatregelen:

- Jaarlijkse inspectie van de (technische) staat van de speelvoorzieningen en ondergrond;
- Monitoren of de valruimte rondom de speelvoorzieningen vrij is opstakels die ietsel kunnen veroorzaken.

Aandachtspunten:

- Als een speelvoorziening tijdelijk of permanent niet meer veilig is, wordt de betreffende speelvoorziening afgezet met bouwhekken, zodat deze niet meer toegankelijk is;
- Bijhouden van een logboek per speelvoorziening.

4.7.7 Banken en afvalbakken

Banken van hout zijn gebruikt om het landgoed aan te kleden en verblijfsplaatsen te creëren. De banken dragen bij aan de 'parkachtige' sfeer van het landgoed.

De afvalbakken zijn geplaatst om het vuil op te vangen en ervoor te zorgen dat het landgoed opgeruimd blijft.

Het streefbeeld is banken zonder alg-/mosaanslag en zonder gebreken. De afvalbakken zorgen dat er vuil in de bakken komt in plaats van op het landgoed.

Aandachtspunten:

- Monitoren of er voldoende / op de juiste locaties afvalbakken op het landgoed aanwezig zijn voor het beperken van overlast door hondenpoep. Indien noodzakelijk afvalbakken toevoegen.

4.7.8 Schade en zwerfvuil

Vuil en schade kunnen al snel een verwaarloosde uitstraling geven aan het landgoed. Ook is men geneigd meer troep achter te laten op een plek waar dit al ligt. Het is in het belang van de uitstraling van het landgoed dat deze zaken snel opgelost worden, waardoor het landgoed er verzorgd uit blijft zien.

Beheermaatregelen:

- Stormschade zo snel mogelijk herstellen of opruimen;
- Schade door wateroverlast zo snel mogelijk herstellen.

4.8 ONDERGRONDSE CONTAINERS

Op het landgoed zijn meerdere ondergrondse afvalcontainers aanwezig. De containers zijn in eigendom en beheer van de afvalstoffendienst.

Beheermaatregelen:

- Op het moment dat er afval rondom de containers geplaatst wordt, wordt dat verwijderd.

4.9 RIOLERING / NUTSVOORZIENINGEN

4.9.1 Riolering, inspectieputten en rioolgemaal

Riolering draagt zorg voor de afvoer van vuilwater. Om een goede werking te garanderen is het noodzakelijk de riolering periodiek te inspecteren en te reinigen. Dit wordt alleen gedaan bij de hoofdriolering in het (semi) openbare gebied.

Het rioolsysteem moet zonder verstopping of hinder voor de gebruikers te allen tijde het water kunnen afvoeren.

Beheermaatregelen:

- 1 x per 5 jaar DWA-riool reinigen inclusief inspectieputten;
- 1 x per 15 jaar inspectie DWA-riool;
- 1 x per jaar rioolgemaal onderhoudsbeurt + dagelijks onderhoud.

Aandachtspunten:

- Beheer en onderhoud van de riolering op eigen terrein is aan de betreffende eigenaar.

4.9.2 Nutsvoorzieningen

De nutsvoorzieningen zoals waterleiding, gasleiding, elektriciteitskabels en datakabels worden beheerd door het betreffende nutsbedrijf of provider. Zij dragen zorg voor beheer en onderhoud. Laadpalen zijn ondergebracht bij een exploitant van een E-laadnetwerk.

4.10 GEBOUWEN

Op het landgoed staan drie gebouwen – binnen het (semi)openbaar gebied – t.b.v. gemeenschappelijk gebruik; de Buurtschuur, Kapschuur en Hooimijt. Doel is om de (technische) kwaliteit van de gebouwen te borgen.

Beheermaatregelen:

- Per gebouw wordt een meerjaren onderhouds (MJOP) opgesteld. De benodigde beheermaatregelen worden conform het MJOP uitgevoerd.

5. BIJLAGEN



5.1 BIJLAGE DEFINITIEF INRICHTINGSPLAN



5.2 BIJLAGE RICHTLIJNEN WET- EN REGELGEVING

Het gebied heeft een (semi)openbaar karakter en is vrij toegankelijk. Daardoor is alle wet- en regelgeving van de openbare weg inclusief in Nederland geldende richtlijnen en normen van toepassing. In volgend overzicht zijn de belangrijkste weergegeven die bij het beheer door de VvE van de openbare ruimte van toepassing zijn.

Wet/richtlijn	Inhoud
Burgerlijk Wetboek	Hierin is de aansprakelijkheid geregeld voor schade als gevolg van een onrechtmatige daad.
Wet Milieubeheer	In deze wet is aangegeven welke (grond)stoffen/bouwmaterialen als afvalstoffen zijn aangemerkt en niet zonder beschermende maatregelen in het milieu worden gebracht. Denk hierbij onder andere aan de samenstelling van wegebouw materiaal of conservering (schilderwerk) van lichtmasten, brugonderdelen of speelvoorzieningen.
Code Milieu verantwoord Wegbeheer	Bevat richtlijnen voor het vaststellen en verwijderen van teerhoudende lagen in oude asfaltverhardingen of wegfunderingen.
Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO)	Hierin is de omgevings-vergunning beschreven, dit is één geïntegreerde vergunning voor bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu.
Wet Natuurbescherming	Eisen met betrekking tot groenbeheer in de openbare ruimte en in bos- en natuurterreinen.
Bossenstrategie 2030	Ambitie voor meer bos in Nederland en het verbeteren van de kwaliteit van het bos. Doel meer samenhang te ontwikkelen ten aanzien van het bos-, natuur- en klimaatbeleid.
Wet gewasbescherming en biociden	Deze wet regelt het gebruik van en verbod op onder andere chemische onkruidbestrijding.
CROW publicatie 185	Handboek aansprakelijkheid beheer openbare ruimte.
CROW publicatie 323	Kwaliteitscatalogus openbare ruimte. Bevat beschrijving van beheerniveaus van excellent tot matig/slecht.
NEN3140	Nederlandse norm (NEN) voor veilige bedrijfsvoering van werkzaamheden nabij, aan of met elektrische objecten in het laagspanningsgebied. Onder andere van toepassing bij de openbare verlichting en rioolgemaal.
NEN1010	Technische eisen van elektrische installaties
NEN2767-4	De norm NEN 2767-4 is een methodiek om de conditie van infrastructuur op objectieve en eenduidige wijze te bepalen.
Arbowet en Bouwbesluit inzake besloten ruimte	Regels voor veilig werken aan bijvoorbeeld rioolgemaal

Wet/richtlijn	Inhoud
CUR- Aanbeveling 117:2020	Kaders voor inspectie en onderzoek civiele kunstwerken
Eurocode / NEN8700	Beoordeling van de constructieve veiligheid van een bestaand bouwwerk (Eurocode).
Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens 1990 (RVV 1990)	In het RVV zijn de verkeersregels en verkeerstekens te vinden die in Nederland van toepassing zijn.
Besluit Administratieve Bepalingen voor het Wegverkeer (BABW) + ADAS-2024	De technische eigenschappen van de borden staat genoemd in het BABW. Binnen de ADAS wetgeving wordt vastgesteld dat alle nieuwe voertuigen vanaf 2024 voorzien zijn van rijhulpsystemen. Maar dit kan ook betekenen dat de beheerder van de openbare ruimte een zorgplicht heeft om verkeersborden en -markeringen geschikt te houden voor dit systeem.
Wegenverkeerswet (WVW 1994)	De Wegenverkeerswet vormt de basis van de verkeersregelgeving in Nederland.
CROW publicatie 400	Richtlijn die grondroerders handvatten geeft om de risico's van blootstelling aan stoffen tijdens het werken met of in verontreinigde bodem te onderzoeken. Voordat gegraven wordt dient volgens de CROW-400 vastgesteld worden of de bodem schoon of (in welke mate) vervuild is.
WIBON	Beheerders zijn verplicht om kabel- en leidinggegevens digitaal beschikbaar te hebben. De WIBON (Wet Informatie-uitwisseling Boven- en Ondergrondse Netten) is ingesteld om schade aan kabels door graafwerkzaamheden te voorkomen.
Telecommunicatiewet	Beschrijft onder andere de gedoogplicht voor het toelaten van telecomaandieners voor de aanleg van telecomkabels als het plaatsen van steunzenders voor een draadloosnetwerk. Dit zal de komende jaren veel voorkomen door de uitrol van het 5G-netwerk.
Verlichtingsrichtlijn NPR13201	De beheerder past voor nieuw aan te brengen OVL de Nederlandse Praktijk Richtlijn 13201 (NPR13201) toe. Deze richtlijn past de gemeente s'Hertogenbosch ook toe en is uitgebracht door de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSvV).
Warenwetbesluit Attractie- en speeltoestellen (WAS)	De veiligheid van speeltoestellen is geregeld in het Warenwetbesluit attractie- en speeltoestellen (WAS). Dit Warenwetbesluit heeft betrekking op het ontwerp- en fabricageproces, de keuring voor de ingebruikname, Nederlandstalige gebruiksaanwijzing met aanwijzingen, veiligheidsinstructies, waarschuwingen en andere relevante informatie, het bijhouden van een logboek of actueel dossier en het verrichten van onderhoudswerkzaamheden.

5.3 BIJLAGE BEHEERTEKENING MAAIEN



5.4 BIJLAGE BEHEERTEKENING HAGEN



5.5 BIJLAGE BEHEERTEKENING PRIVÉ - OPENBAAR



5.6 BIJLAGE REACTIE BIJ MELDINGEN

Beheeronderdeel	Reactietijd na melding	
	Urgent	Niet urgent
Bomen	Binnen 24 uur	Binnen 15 werkdagen
Gazons, hagen, struweel	Binnen 15 werkdagen	
Waterlichamen	Binnen 24 uur	Binnen 15 werkdagen
Wegen en paden	Binnen 24 uur	Binnen 15 werkdagen
Openbare verlichting	Binnen 2 uur (o.a. bij aanrijding)	Binnen 15 werkdagen
Bruggen, poorten	Binnen 24 uur	Binnen 15 werkdagen
Verkeers- en straatnaamborden	Binnen 24 uur	Binnen 15 werkdagen
Fietsenstalling	Binnen 24 uur	Binnen 15 werkdagen
Speelvoorzieningen	Binnen 24 uur	Binnen 15 werkdagen
Banken en afvalbakken	Binnen 24 uur	Binnen 15 werkdagen
Rioolstrengen	Binnen 24 uur	Binnen 15 werkdagen
Rioolgemalen	Binnen 2 uur	



Begrotingsvoorstel beheerkosten

Onderdeel		Begroot bedrag incl. BTW
A	Verenigingskosten	18.100
	Vergaderkosten	1.600
	Administratie en beheer	5.400
	Bankkosten	1.500
	Bestuurskosten	2.900
	Overige werkzaamheden	5.400
	Huismeester	PM
	Servicedesk	1.300
B	Onderhoudskosten	333.400
	Wegen	42.400
	Groen	261.800
	Riool	12.800
	Water	6.500
	Openbare verlichting	3.200
	Reiniging	4.000
	Wegmeubilair	1.600
	Kunstwerken civiel	1.100
C	Vervangingskosten / reserveringen	95.100
	Wegen	36.300
	Groen	12.100
	Riool	2.500
	Openbare verlichting	14.200
	Wegmeubilair	5.000
	Kunstwerken civiel	25.000
D	Diverse kosten	52.000
	Verzekeringen	9.100
	Contract slagboom	3.000
	Contract camerasysteem	3.000
	Reserveringen 3 gebouwen	12.100
	Nutsvoorzieningen elektra	12.100
	Nutsvoorzieningen water	1.200
	Nutsvoorzieningen telefoon / internet	1.800
	Monitoring	6.100
	VTA / NTO	3.600
Totaal		498.600

Disclaimer / toelichting

De (semi) openbare ruimte op Landgoed Coudewater is mandelig eigendom van alle eigenaren. De eigenaren zijn gezamenlijk verantwoordelijk het landgoed te beheren conform het Beheerplan, waarvoor iedere eigenaar (naar rato van eigendom) financieel bijdraagt. De bijdrage per eigenaar is opgebouwd uit een gedeelte voor feitelijk beheer en een gedeelte voor toekomstige vervanging.

Bovenstaand begrotingsvoorstel is gebaseerd op het Beheerplan in de uiteindelijke eindsituatie. Hierbij is een inschatting (raming) gemaakt van de te verwachten kosten. Deze kosten kunnen in werkelijkheid (gaan) afwijken.

De transitie van het landgoed vindt gefaseerd plaats. Dit geldt zowel voor de realisatie van de bebouwing als de aanleg van het (semi)openbaar gebied. Na realisatie van de bebouwing wordt de aangrenzende openbare ruimte aangelegd. Voor de periode tot aan dat de eindsituatie gerealiseerd is, gelden afwijkende uitgangspunten. In deze periode zijn nog niet alle woningen gerealiseerd en hoeft nog niet het volledige landgoed - conform het Beheerplan - beheerd te worden, zoals in de eindsituatie het geval is.

Onderstaande uitgangspunten zijn van toepassing voor de tijdelijke situatie:

- Alleen de eigenaren van de woningen die zijn opgeleverd en de bestaande panden betalen mee aan het beheer van de vernieuwde delen van het landgoed. Het beheer van de opgeleverde delen wordt uitgevoerd conform het Beheerplan;
- Het (huidige) beheer van de delen die nog niet zijn opgeleverd komt voor rekening van de VOF. Voor deze delen is het Beheerplan (nog) niet van toepassing;
- De prognose voor oplevering van het eerste gedeelte van het openbaar gebied staat gepland voor Q1-2025. Vanaf dat moment wordt door de betreffende eigenaren bijgedragen voor (alleen) de kosten voor het feitelijk beheer. De eigenaar betaalt 70% van zijn/haar totale bijdrage.
- De prognose voor oplevering van het laatste gedeelte van het openbaar gebied staat gepland voor Q1-2027. Vanaf dat moment wordt door de eigenaren - naast het feitelijk beheer - tevens gereserveerd voor toekomstige vervanging. De eigenaar betaalt 100% van zijn/haar totale bijdrage.



Vereniging van Eigenaars - De Uythof Coudewater

Versie d.d.: 23-7-2026

Prijspijl: 2026

Voorstel begroting

Verzekering

Opstal	€	2.550,00
Glas	€	600,00
Aansprakelijkheid	€	250,00
Rechtsbijstand	€	400,00
Bestuursaansprakelijkheid	€	300,00
Ongevallen	€	50,00
Milieuschade		pm

Klein onderhoud

Klein onderhoud en storingbeheer	€	1.250,00
----------------------------------	---	----------

Diensten

Schoonmaak inclusief glasbewassing gemeenschappelijke gedeelten	€	3.000,00
Glasbewassing individuele appartementsrechten	€	1.375,00

Onderhoudscontracten

Noodverlichting	€	210,00
Lift(en)	€	2.500,00
Liftkeuring	€	250,00
Hydrofoor	€	350,00
Rioolontstopping	€	150,00
Vullwaterpomp	€	350,00
Ventilatie (gemeenschappelijk)	€	200,00
Brandmeldingstallatie	€	3.000,00
Blussers of brandslanghaspels	€	50,00
Dak en valbeveiliging	€	1.650,00
Zonnepanelen / PV-panelen (Photo Voltaic)	€	300,00
Automatische deuropeners	€	900,00
Speedgate / overheaddeur	€	1.500,00
CO/LPG detectie	€	1.000,00
Stuw- en drukventilatoren	€	1.500,00
Hellingbaanverwarming	€	350,00
Afrekening stroomverbruik laadvoorziening		p.m.

Nutsvoorzieningen

Elektra	€	6.000,00
Water	€	100,00

Administratie en beheer

Vergaderlocatiekosten	€	200,00
Administratie en beheer	€	4.650,00
Bankkosten	€	300,00
Overeenkomst Juridische dienstverlening (www.RJjsenbeek.nl)		pm
Bestuurskosten		pm
Hulsmeeester	€	-
Jaarlijkse Actualisatie MJOP	€	500,00
Externe kascommissie	€	-

Dotatie reservefonds

Groot onderhoud	€	17.000,00
-----------------	---	-----------

Totaal uitgaven / (on)kosten	€	52.785,00
------------------------------	---	-----------

Eenmalige lasten

KvK inschrijving	€	100,00
Op laten stellen MJOP	€	2.500,00
Op laten stellen taxatie herbouwwaarde	€	800,00
Begeleiding oplevering	€	400,00
Verhuismaatregelen	€	2.000,00

Voorstel voorschotbijdragen

Indexnummer	omschrijving	breukdeel		Voorschot jaarlijks	Voorschot maandelijks
A-1	woning en berging	83	€	4.381,16	€ 365,10
A-2	woning en berging	68	€	3.589,38	€ 299,12
A-3	woning en berging	67	€	3.536,60	€ 294,72
A-4	woning en berging	83	€	4.381,16	€ 365,10
A-5	woning en berging	84	€	4.433,94	€ 369,50
A-6	woning en berging	68	€	3.589,38	€ 299,12
A-7	woning en berging	67	€	3.536,60	€ 294,72
A-8	woning en berging	84	€	4.433,94	€ 369,50
A-9	woning en berging	107	€	5.648,00	€ 470,67
A-10	woning en berging	86	€	4.539,51	€ 378,29
A-11	woning en berging	107	€	5.648,00	€ 470,67
A-12	stallingplaats	6	€	316,71	€ 26,39
A-13	stallingplaats	6	€	316,71	€ 26,39
A-14	stallingplaats	6	€	316,71	€ 26,39
A-15	stallingplaats	6	€	316,71	€ 26,39
A-16	stallingplaats	6	€	316,71	€ 26,39
A-17	stallingplaats	6	€	316,71	€ 26,39
A-18	stallingplaats	6	€	316,71	€ 26,39
A-19	stallingplaats	6	€	316,71	€ 26,39
A-20	stallingplaats	6	€	316,71	€ 26,39
A-21	stallingplaats	6	€	316,71	€ 26,39
A-22	stallingplaats	6	€	316,71	€ 26,39
A-23	stallingplaats	6	€	316,71	€ 26,39
A-24	stallingplaats	6	€	316,71	€ 26,39
A-25	stallingplaats	6	€	316,71	€ 26,39
A-26	stallingplaats	6	€	316,71	€ 26,39
A-27	stallingplaats	6	€	316,71	€ 26,39
Totaal		1000	€	52.785,00	

* Toelichting

~ Bij het opmaken van dit begrotingsvoorstel is nog geen definitieve akte beschikbaar.

~ De vergadering van eigenaars stelt de begroting en de daaraan verbonden voorschotbijdragen vast.

~ Deze conceptbegroting is samengesteld op basis van de beschikbaar gestelde informatie en is uitsluitend bedoeld om een indicatie te geven van de te verwachten hoogte van de te betalen VvE-voorschotten.

~ Aan dit begrotingsvoorstel kunnen geen rechten worden ontleend.



MDA/452038-1/13558878

Akte van oprichting

(Stichting Beheer Landgoed Coudewater Rosmalen)

Heden, één december tweeduizend drieëntwintig is voor mij, mr. Martin Kristian _____
Daverschot (**Notaris**), als waarnemer van mr. Maria Yvonne Hillegonda Johanna den _____
Boer, notaris te Amsterdam, verschenen: _____

- (1) mevrouw mr. Jacoba Alida Margaretha Elisabeth Bergman, geboren te _____
Stadskanaal op vier oktober negentienhonderdvier en negentig, werkzaam bij DLA
Piper Nederland N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te _____
Amsterdam, kantoorhoudende te Amstelveenseweg 638, 1081 JJ Amsterdam, _____
krachtens een schriftelijke volmacht handelend als gevolmachtigde van: _____
- (a) **Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.**, een besloten vennootschap _____
met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Geffen (feitelijk _____
adres: 5386 KD Geffen, Nederland, Broekstraat 2) en ingeschreven in het _____
handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 16038747;-
en _____
- (b) **BPD Ontwikkeling B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte _____
aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam (feitelijk adres: 1076 _____
CV Amsterdam, Nederland, IJsbaanpad 1A) en ingeschreven in het _____
handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158,-
tezamen handelend als enige vennoten van **VOF Land van Coudewater**, een _____
vennootschap onder firma, gevestigd te Geffen (feitelijk adres: 5386 KD Geffen, _____
Nederland, Broekstraat 2) en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer _____
van Koophandel onder nummer 74548646 (**Oprichter**). _____

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde bij deze akte een Stichting op te richten _____
en daarvoor vast te stellen de volgende: _____

STATUTEN

1 NAAM EN ZETEL

- 1.1 De Stichting draagt de naam: Stichting Beheer Landgoed Coudewater Rosmalen-
(**Stichting**). _____
- 1.2 Zij heeft haar zetel in de gemeente 's-Hertogenbosch. _____

2 DOEL

- 2.1 De Stichting heeft ten doel: _____
- (a) het exploiteren, beheren, duurzaam in stand (doen) houden, handhaven _____
en/of toezicht houden op het beheer van het mandelige terrein bestaande _____
uit het park dat zich uitstrekt tussen de ter plaatse aanwezige (of nog te _____

- realiseren) gebouwen, onder meer omvattende de onder- en _____
bovengrondse infrastructuur (zoals nutsvoorzieningen, rijbanen, _____
wandelpaden), groenstroken, parkgebied met (monumentale) bomen, een-
begraafplaats en vijfverpartijen, gelegen op het 'Landgoed Coudewater' _____
aan de Peter de Gorterstraat en de Berlicumseweg te Rosmalen, _____
kadastraal bekend gemeente Rosmalen, sectie D nummer 3319 groot _____
eenhonderveertigduizend zevenhonderd zesenvijftig vierkante meter _____
(140.756 m²) (met voorlopige grens en grootte) en nummer 3184 groot _____
tweeëndertigduizend driehonderdvijfendertig vierkante meter (32.335 m²)-
(hierna te noemen: de 'Mandelige Zaak'), welke Mandelige Zaak een _____
semi-openbaar karakter heeft, hetgeen inhoudt dat de Mandelige Zaak _____
gebruikt kan worden door enerzijds de bewoners en overige _____
(mede)gerechtigden van het Landgoed Coudewater en anderzijds derden,
zoals bezoekers van de bebouwing, maar ook recreanten (een en ander _____
zoals nader omschreven in het hierna vermelde Mandelighedsreglement);
- (b) het aanvaarden, vestigen (danwel vastleggen) en vervreemden van _____
opstalrechten, rechten van erfpacht, erfdienstbaarheden, kwalitatieve _____
verplichtingen en kettingsbedingen ter zake van onder- en bovengrondse _____
infrastructuur en overige werken ten behoeve van nutsbedrijven en _____
publiekrechtelijke rechtspersonen en overige derden; en _____
- (c) al hetgeen met het onder (a) en (b) genoemde rechtstreeks of zijdelings _____
verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin en _____
alles gericht op de duurzame en kwalitatieve instandhouding van _____
Landgoed Coudewater. _____
- 2.2 Onder voormeld beheer is begrepen: _____
- (a) het toezicht houden op het gebruik, beheer, het (doen) uitvoeren van groot
en dagelijks onderhoud en het exploiteren van de Mandelige Zaak zoals in
artikel 2.1 beschreven en waarvoor door eigenaren van (kavels en _____
bebouwing op het) Landgoed Coudewater, zijnde de mede-eigenaren van
de Mandelige Zaak, periodieke bijdragen worden voldaan; _____
- (b) het fungeren als aanspreekpunt voor zowel eigenaren van (kavels en _____
bebouwing op het) Landgoed Coudewater, als voor de gemeente 's- _____
Hertogenbosch (hierna: 'Gemeente'), omliggende terreinbeheerders en _____
overige derden; en _____
- (c) het vervullen van enige andere functie of het verrichten van enige andere _____
activiteit ten aanzien van Landgoed Coudewater waaronder mogelijk ook _____
begrepen het sluiten van overeenkomsten met de Gemeente, _____
onderhoudsbedrijven en nutsbedrijven. _____
- 2.3 De Stichting is gehouden tot naleving van het reglement dat geldt ten aanzien van
de Mandelige Zaak (hierna te noemen: het 'Mandelighedsreglement'). In het _____
Mandelighedsreglement – dat uitsluitend op de wijze en onder de voorwaarden _____
als vermeld in dat reglement gewijzigd kan worden en dat is opgenomen in een _____

notariële akte – is een aantal voorwaarden opgenomen, waaronder de volgende: –

- (a) het is verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de —
Gemeente tot beëindiging van de mandeligheid over te gaan; —
- (b) zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten in de —
Mandelige Zaak (hierna te noemen: de 'Deelgenoten') verdeling van de —
Mandelige Zaak vorderen; —
- (c) een aandeel in de Mandelige Zaak kan niet afzonderlijk van de —
betreffende kavel (tot nut waarvoor de Mandelige Zaak is bestemd) —
worden overgedragen aan een of meer van de overige Deelgenoten (of —
aan derden); —
- (d) het beheer is gekoppeld aan het zogenaamde Beheerplan Landgoed —
Coudewater dat onderdeel is van het Mandelighedsreglement; —
- (e) er mogen geen veranderingen worden gedaan die in strijd zijn met het —
bestemmingsplan; —
- (f) verplichtingen voor de mede-eigenaren van de Mandelige Zaak zijn —
gekoppeld aan kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen. —

2.4 De Stichting voert onder meer de volgende taken uit om haar doel te —
verwezenlijken: —

- (a) het openen en aanhouden van één of meer bankrekeningen en het —
beheren van een reservefonds; —
- (b) het incasseren van de bijdragen die verschuldigd zijn door de —
Deelgenoten ten behoeve van het beheer dat door de Stichting wordt —
gevoerd, welke bijdragen zijn gebaseerd op de door de Stichting op te —
stellen begroting. Via een aan de Deelgenoten bij de overdracht van hun —
kavel en/of bebouwing opgelegde regeling, zijn zij gehouden bij te dragen —
in de kosten die de Stichting maakt bij het verwezenlijken van haar in —
artikel 2 van deze statuten vermelde doel; —
- (c) het doen van betalingen ten aanzien van de kosten van het beheer uit het —
reservefonds; —
- (d) het sluiten, wijzigen en beëindigen van verzekeringsovereenkomsten en —
het in ontvangst nemen van verzekeringspenningen. —

2.5 De Mandelige Zaak dient thans tot gemeenschappelijk nut van de percelen grond —
met bestaande bebouwing, danwel bestemd tot nieuwbouwkavel, nabij de —
Berlicumseweg en de Peter de Gorterstraat te Rosmalen, kadastraal bekend —
gemeente Rosmalen, sectie D, nummers 3281 tot en met 3319 (al dan niet met —
voorlopige grens en grootte). —

3 INKOMSTEN —

3.1 De Stichting verkrijgt haar inkomsten onder meer uit de hiervoor onder 2.4(b) —
genoemde bijdragen. De Deelgenoten zullen conform het Mandelighedsreglement
bijdragen naar rato van de gerechtigdheid tot Landgoed Coudewater. —

3.2 Gedurende de opstart- en ontwikkelingsfase van Landgoed Coudewater (waarin —
nog niet alle onderdelen van het Landgoed Coudewater aan de Deelgenoten zijn —

overgedragen) zal de oprichter zelf verantwoordelijk zijn voor (het doen uitvoeren – van) het beheer van de Mandelige Zaak, met dien verstande dat de Deelgenoten – zullen bijdragen aan de kosten daarvan. _____

4 BESTUUR

- 4.1 Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van drie of meer bestuurders – (hierna te noemen: het 'Bestuur') en wordt voor de eerste keer benoemd bij de – onderhavige akte. Het aantal bestuursleden wordt met inachtneming van het in de – eerste zin van dit lid bepaald door het Bestuur. _____
- 4.2 Alleen Deelgenoten kunnen tot bestuurder worden benoemd. Indien een – rechtspersoon Deelgenoot is, dan kan die rechtspersoon een bestuurder of – gemachtigde aanwijzen die als bestuurder kan worden benoemd. _____
Met inachtneming van het vorenstaande en behoudens het in artikel 4.4 en 4.5 – bepaalde, benoemt het Bestuur haar eigen bestuursleden. Leden van het Bestuur – worden in beginsel benoemd voor een periode van vier (4) jaar. Een lid van het – bestuur is met voorafgaande goedkeuring van de Vergadering van Deelgenoten, – zoals hierna gedefinieerd, herbenoembaar. Zowel natuurlijke personen als – rechtspersonen kunnen bestuurder zijn. _____
Gelet op het feit dat de Mandelige Zaak in eigendom zal zijn bij, en gebruikt zal – worden door, Deelgenoten met diverse gebruiksbelangen en -functies (met name – commerciële ruimten, koopwoningen en huurwoningen) en het belang van een – gevarieerde samenstelling van het Bestuur, zal voorafgaand aan benoeming van – één of meer bestuurders rekening moeten worden gehouden met het feit dat het – Bestuur bij voorkeur steeds dient te bestaan uit ten minste: _____
(a) één bestuurder vanuit de groep Deelgenoten van de commerciële ruimten;
(b) één bestuurder vanuit de koopwoningen; en _____
(c) één bestuurder vanuit de verhuurders van huurwoningen. _____
- 4.3 Het Bestuur kiest uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een – penningmeester; van het eerste Bestuur worden de leden evenwel in functie – benoemd. De functies van secretaris en penningmeester kunnen ook door één – persoon worden vervuld. _____
- 4.4 Bij het ontstaan van een (of meer) vacature(s) in het Bestuur, zal het Bestuur – onverwijld voorzien in de benoeming van nieuwe bestuursleden. _____
Wordt binnen twee (2) maanden na het ontstaan van een vacature daarin niet door – de overige bestuursleden voorzien of ontbreken alle bestuursleden, dan komt aan – de vergadering van de gezamenlijke Deelgenoten bedoeld in het – Mandeligheidsreglement (hierna te noemen: de 'Vergadering van Deelgenoten') – de bevoegdheid toe om in de vacature(s) te voorzien. Het Mandeligheidsreglement – is exclusief van toepassing op de totstandkoming en wijze van besluitvorming van – de Vergadering van Deelgenoten. _____
- 4.5 Indien de Vergadering van Deelgenoten vervolgens tevens niet binnen twee (2) – maanden in de vacature(s) voorziet, dan kan iedere belanghebbende, daaronder – mede verstaan een bestuurslid en/of een Deelgenoot, of het Openbaar Ministerie –

- de rechtbank verzoeken in de vacature(s) te voorzien. _____
- 4.6 Mocht(en) in het Bestuur om welke reden dan ook één of meer leden ontbreken of mocht het Bestuur niet zijn samengesteld op de wijze als bepaald in artikel 4.2 — laatste zin, dan vormen de overblijvende bestuursleden of vormt het enige overblijvende bestuurslid niettemin een wettig Bestuur. _____
- 4.7 De leden van het Bestuur genieten geen beloning voor hun werkzaamheden. Zij hebben wel recht op vergoeding van de door hen in de uitoefening van hun functie gemaakte kosten. _____
- 5 ONTSTENTENIS OF BELET** _____
- 5.1 Bij ontstentenis of belet van één of meer leden van het Bestuur nemen de overblijvende leden, of neemt het overblijvende lid, de volledige taken van het Bestuur waar. _____
- 5.2 Bij ontstentenis of belet van alle leden van het Bestuur respectievelijk van het enig lid van het Bestuur wordt de Stichting tijdelijk bestuurd door de persoon, die daartoe op grond van het bepaalde in artikel 4.4 wordt aangewezen. _____
- 5.3 Van belet van één of meer leden van het Bestuur is in ieder geval sprake bij schorsing of een onafgebroken afwezigheid, wegens bijvoorbeeld ziekte of verblijf in het buitenland, van meer dan zes (6) opeenvolgende weken. _____
- 6 BESTUURSVERGADERINGEN** _____
- 6.1 De bestuursvergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de Stichting haar zetel heeft; met algemene stemmen kan het Bestuur besluiten elders te vergaderen. _____
- 6.2 Ieder kalenderjaar wordt ten minste één vergadering gehouden. _____
- 6.3 Vergaderingen zullen voorts telkenmale worden gehouden, wanneer de voorzitter dit wenselijk acht of indien één van de andere bestuursleden daartoe schriftelijk en onder nauwkeurige opgave van de te behandelen punten aan de voorzitter het verzoek richt. Indien de voorzitter aan een dergelijk verzoek geen gevolg geeft aldus, dat de vergadering kan worden gehouden binnen drie weken na het verzoek, is de verzoeker bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van de vereiste formaliteiten. _____
- 6.4 De oproeping tot de vergadering geschiedt behoudens het artikel 6.3 bepaalde door de voorzitter, ten minste vijftien (15) dagen tevoren, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend, door middel van schriftelijk (waaronder begrepen per e-mail) verstuurd oproepingsbrieven. _____
- 6.5 De oproepingsbrieven vermelden, behalve plaats en tijdstip van de vergadering, de te behandelen onderwerpen. _____
- 6.6 De vergaderingen worden geleid door de voorzitter van het Bestuur; bij diens afwezigheid wijst de vergadering zelf haar voorzitter aan. _____
- 6.7 Van het verhandelde in de vergaderingen worden notulen gehouden door de secretaris of door één van de andere aanwezige bestuursleden, door de voorzitter daartoe aangezocht. De notulen worden vastgesteld en getekend door degenen, die in de vergadering als voorzitter en secretaris hebben gefungeerd. _____

- 6.8 Ten minste eenmaal per jaar zal het Bestuur tezamen met de Vergadering van Deelgenoten vergaderen. Het Bestuur is, met inachtneming van de procedures zoals vastgesteld in het Mandelighedsreglement, bevoegd tot oproeping tot een vergadering van de Vergadering van Deelgenoten.

7 BESTUURSBESLUITEN IN VERGADERING

- 7.1 Het Bestuur kan ter vergadering alleen dan geldige besluiten nemen indien de meerderheid zijner in functie zijnde leden ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is. Een bestuurslid kan zich ter vergadering door een medebestuurslid laten vertegenwoordigen onder overlegging van een schriftelijke, ter beoordeling van de voorzitter van de vergadering voldoende, volmacht. Een bestuurslid kan daarbij slechts voor één medebestuurslid als gevolmachtigde optreden.
- 7.2 Zolang in een bestuursvergadering alle in functie zijnde bestuursleden aanwezig zijn, kunnen geldige besluiten worden genomen over alle aan de orde komende onderwerpen, mits met algemene stemmen, ook al zijn de door de statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en houden van vergaderingen niet in acht genomen.
- 7.3 Ieder bestuurslid heeft het recht tot het uitbrengen van één stem.
- 7.4 Voorzover deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven worden alle bestuursbesluiten genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen.
- 7.5 Alle stemmingen ter vergadering geschieden mondeling, tenzij de voorzitter een schriftelijke stemming gewenst acht of één van de stemgerechtigden dit voor de stemming verlangt. Schriftelijke stemming geschiedt bij ongetekende, gesloten briefjes.
- 7.6 Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht.
- 7.7 Tenzij elders in de statuten anders wordt bepaald, is het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter over de uitslag van een stemming beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid der vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

8 BESTUURSBESLUITEN BUITEN VERGADERING

- 8.1 Tenzij één van de bestuursleden zich tegen deze wijze van besluitvorming verzet, kan het Bestuur ook buiten vergadering besluiten nemen, mits met algemene stemmen van de bestuursleden.
- 8.2 De stemmen moeten schriftelijk worden uitgebracht, waaronder begrepen per e-mail.
- 8.3 Van een aldus genomen besluit wordt onder bijvoeging van de ingekomen

antwoorden door de secretaris een relaas opgemaakt, dat na medeondertekening—
door de voorzitter bij de notulen wordt gevoegd. _____

9 TEGENSTRIJDIG BELANG

- 9.1 Een bestuurder meldt een (potentieel) tegenstrijdig belang, zijnde een direct of —
indirect persoonlijk belang dat (potentieel) tegenstrijdig is met het belang van de —
stichting en de met haar verbonden onderneming of organisatie, terstond aan de —
voorzitter van het bestuur en aan de overige leden van het Bestuur en verschaft —
daarover alle relevante informatie. Het Bestuur besluit buiten aanwezigheid van de
betrokken bestuurder of sprake is van een tegenstrijdig belang. Het enkel zijn van—
een Deelgenoot impliceert geen tegenstrijdig belang. _____
- 9.2 Indien bij een bestuurder sprake is van een tegenstrijdig belang, neemt deze —
bestuurder niet deel aan de beraadslaging en de besluitvorming ter zake het —
desbetreffende besluit. _____
- 9.3 Indien met toepassing van artikel 9.2 geen besluit zou kunnen worden genomen, —
kan het besluit alsnog door het bestuur worden genomen, onder schriftelijke —
vastlegging van de overwegingen die aan het besluit ten grondslag liggen. _____
- 9.4 Alle transacties waarbij tegenstrijdige belangen van bestuurders spelen worden —
slechts aangegaan tegen in het zakelijk verkeer met derden overeen te komen —
condities. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige —
belangen van bestuurders spelen moeten worden genomen met algemene —
stemmen in een vergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of —
vertegenwoordigd zijn, zonder dat in het Bestuur enige vacature bestaat, met —
uitzondering van het bestuurslid dat niet mee mag vergaderen. _____

10 BESTUURSBEVOEGDHEID

- 10.1 Het Bestuur is belast met het besturen van de Stichting. _____
- 10.2 Het Bestuur is niet bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot—
het verkrijgen, vervreemden of bezwaren van registergoederen. _____
- 10.3 Het Bestuur is niet bevoegd tot het aangaan van overeenkomsten, waarbij de —
Stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een —
derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een derde —
verbindt. _____

11 VERTEGENWOORDIGING

- 11.1 De Stichting wordt uitsluitend vertegenwoordigd door het Bestuur alsmede door —
twee gezamenlijk handelende bestuursleden. _____

12 EINDE BESTUURSLIDMAATSCHAP

- 12.1 Het bestuurslidmaatschap eindigt: _____
- (a) door het verstrijken van de termijn waarvoor hij is benoemd; _____
 - (b) door overlijden van een bestuurslid; _____
 - (c) bij verlies van het vrije beheer over zijn vermogen; _____
 - (d) bij schriftelijke ontslagneming (bedanken); _____
 - (e) bij ontslag door de rechtbank op grond van artikel 2:298 van het Burgerlijk-

- Wetboek; _____
- (f) bij ontslag door degene die hem heeft benoemd; _____
- (g) door verlies van zijn hoedanigheid van Deelgenoot. _____
- 12.2 Een bestuurslid kan door het Bestuur worden geschorst, waartoe moet worden _____ besloten met algemene stemmen; het bestuurslid wiens schorsing aan de orde is, _____ komt in deze vergadering geen stemrecht toe. Indien een bestuurslid is geschorst, _____ dient binnen drie maanden na de ingang van de schorsing te worden besloten, _____ hetzij tot ontslag, hetzij tot opheffing van de schorsing, bij gebreke waarvan de _____ schorsing vervalt. Een geschorst bestuurslid heeft behoudens het hierna bepaalde _____ geen toegang tot de bestuursvergaderingen en kan geen stem uitbrengen. Een _____ bestuurslid wiens schorsing of ontslag wordt voorgesteld, wordt in de gelegenheid _____ gesteld zich in de bestuursvergadering te verantwoorden en zich daarbij door een _____ raadsman te doen bijstaan. _____
- 13 BOEKJAAR EN JAARSTUKKEN** _____
- 13.1 Het boekjaar van de Stichting is gelijk aan het kalenderjaar. _____
- 13.2 Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Stichting en van alles _____ betreffende de werkzaamheden van de Stichting, naar de eisen die voortvloeien _____ uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de _____ daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige _____ wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Stichting _____ kunnen worden gekend. _____
- 13.3 Onverminderd het overigens in de wet bepaalde, is het Bestuur verplicht jaarlijks _____ binnen zes maanden na afloop van het boekjaar de balans en de staat van baten _____ en lasten van de Stichting te maken en op papier te stellen. In geval de Stichting _____ een of meer ondernemingen in stand houdt die ingevolge de wet in het _____ handelsregister moeten worden ingeschreven, wordt bij de staat van baten en _____ lasten de netto-omzet van deze onderneming(en) vermeld. _____
- 13.4 Het Bestuur is verplicht de in de leden 2 en 3 bedoelde boeken, bescheiden en _____ andere gegevensdragers gedurende zeven (7) jaren te bewaren. _____
- 13.5 De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier _____ gestelde balans en staat van baten en lasten, kunnen op een andere _____ gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging _____ geschiedt met juiste en volledige weergave van de gegevens en deze gegevens _____ gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd _____ leesbaar kunnen worden gemaakt. _____
- 14 REGLEMENT** _____
- 14.1 Het Bestuur is bevoegd een reglement vast te stellen, waarin die onderwerpen _____ worden geregeld, die niet in deze statuten zijn vervat. Hieronder vallen ook de _____ instelling van commissies (bestaande uit Deelgenoten) of andere onderwerpen _____ betreffende regelingen van interne aard. _____
- 14.2 Het reglement mag niet met de wet, deze statuten of het Mandeligheidsreglement _____ in strijd zijn. _____

- 14.3 Het Bestuur is te allen tijde bevoegd het reglement te wijzigen of op te heffen. —
- 14.4 Op de vaststelling, wijziging en opheffing van het reglement is het bepaalde in —
artikel 15.1 van toepassing. —
- 14.5 Bij gebreke van een aangewezen beheerder en/of een reglement kan de —
Gemeente op de wijze als in dit artikel bepaald, een beheerder aanwijzen en in —
overleg met het Bestuur een reglement vaststellen waarin onder meer de duur van
aanwijzing en de werkzaamheden van de beheerder nader worden geregeld. —
- 15 STATUTENWIJZIGING** —
- 15.1 Het Bestuur is bevoegd deze statuten te wijzigen mits deze in overeenstemming —
blijven met het bepaalde in het Mandelighedsreglement en met voorafgaande —
goedkeuring van zowel de Vergadering van Deelgenoten als van de Gemeente. —
Het besluit daartoe moet worden genomen met algemene stemmen in een —
vergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn, zonder
dat in het Bestuur enige vacature bestaat. —
- 15.2 De wijziging moet op straffe van nietigheid bij notariële akte tot stand komen. —
- 15.3 De leden van het Bestuur zijn verplicht een authentiek afschrift van de akte van —
wijziging, alsmede de gewijzigde statuten neer te leggen ten kantore van het —
handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel. —
- 16 SPLITSING, FUSIE EN OMZETTING** —
- 16.1 Op een besluit tot fusie of splitsing is het bepaalde in artikel 15.1 van toepassing. —
- 16.2 Op een besluit tot omzetting is het bepaalde in artikel 15.1 van toepassing, —
onverminderd overigens uit de wet voortvloeiende eisen waaraan voor omzetting —
dient te worden voldaan. —
- 17 ONTBINDING EN VEREFFENING** —
- 17.1 Het Bestuur is uitsluitend na voorafgaande schriftelijke toestemming van de —
Gemeente bevoegd de Stichting te ontbinden. Op het daartoe te nemen besluit is —
het bepaalde in artikel 15.1 van toepassing. —
- 17.2 De Stichting blijft na haar ontbinding voortbestaan voorzover dit tot vereffening van
haar vermogen nodig is. —
- 17.3 De vereffening geschiedt door het Bestuur. —
- 17.4 De vereffenaars dragen er zorg voor, dat van de ontbinding van de Stichting —
inschrijving geschiedt in het register, bedoeld in artikel 15.3. —
- 17.5 Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van deze statuten zoveel mogelijk
van kracht. —
- 17.6 Een eventueel batig saldo van de ontbonden Stichting wordt zoveel mogelijk —
besteed overeenkomstig het doel van de Stichting. —
Besluiten dienaangaande dienen te worden genomen met algemene stemmen. —
- 18 BOEKEN, BESCHIEDEN EN ANDERE GEGEVENSDRAGERS** —
VAN DE ONTBONDEN STICHTING NA —
VEREFFENING/BEWAARDER —
- 18.1 Na afloop van de vereffening blijven de boeken, bescheiden en andere —

- gegevensdragers van de ontbonden Stichting gedurende zeven (7) jaren berusten onder een door de Vergadering van Deelgenoten aangedragen persoon of instantie danwel – bij gebreke daarvan – onder de jongste vereffenaar.
- 18.2 Het Bestuur is bevoegd een andere bewaarder en/of een opvolgend bewaarder aan te wijzen.

19 BENOEMING EERSTE BESTUURDERS:

- 19.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 eerste zin kan het bestuur gedurende een periode van ten hoogste drie (3) jaren (of zoveel eerder als oplevering van de laatste bebouwing op Landgoed Coudewater heeft plaatsgevonden) uit slechts één of twee (rechts)personen bestaan. In verband met het vorenstaande en ter uitvoering van het bepaalde in artikel 4.1 verklaarde de verschenen persoon dat voor de eerste maal tot bestuurders van de Stichting worden benoemd:
- (a) Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Geffen (feitelijk adres: 5386 KD Geffen, Nederland, Broekstraat 2) en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 16038747; en
 - (b) BPD Ontwikkeling B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam (feitelijk adres: 1076 CV Amsterdam, Nederland, IJsbaanpad 1A) en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158.

20 BENOEMING EERSTE BEHEERDER:

- 20.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 14.5 wordt hierbij door de oprichter als de in dat lid 5 bedoelde beheerder aangewezen voor de periode tot en met de eerste twee jaren na de oplevering van de laatste bebouwing op Landgoed Coudewater: VB&T VVE diensten te Eindhoven.

21 Slotbepaling

Volmacht

- 21.1 Van de volmacht van de oprichter blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die aan deze akte zal worden gehecht.

Slot

De comparant is mij, Notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht en de comparant is gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van deze akte voortvloeien. De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen, tijdig van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte ondertekend door de comparant en door mij, Notaris, om vijftien uur en veertig minuten.

Volgt ondertekening.



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Door mij, mr. Martin Kristian Daverschot,
kandidaat-notaris, als waarnemer van mr.
Maria Yvonne Hillegonda Johanna den
Boer, notaris te Amsterdam op 1
december 2023 om 15:50 uur

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' followed by a long horizontal line and a small 'x' at the end.

Project Landgoed Coudewater Rosmalen - De uythof
Omschrijving Kostenverdeling / stemverhouding mandelig terrein Status CONCEPT
Datum 7-7-2026



Overzicht verdeling beheerkosten & stemverhouding

Onderdeel	BVO	Aantal	Beheerkosten / maand (gemiddeld) incl. BTW	Beheerkosten / jaar totaal	Aantal stemmen
7A	De Uythof	1968	11	69	834
	Kavel 0.01	183	1	71	853
	Kavel 0.02	145	1	56	676
	Kavel 0.03	145	1	56	676
	Kavel 0.04	183	1	71	853
	Kavel 1.05	183	1	71	853
	Kavel 1.06	145	1	56	676
	Kavel 1.07	145	1	56	676
	Kavel 1.08	183	1	71	853
	Kavel 2.09	234	1	91	1091
	Kavel 2.10	188	1	73	876
	Kavel 2.11	234	1	91	1091

Disclaimer / toelichting

De hoogte van de bijdrage (aandeel) is per eigenaar vastgesteld o.b.v. de grootte van de woning (met een maximum van 300 m²). Hiervoor is de bruto vloeroppervlakte (BVO) van de woning leidend, gebaseerd op de verstrekte omgevingsvergunning tijdens de projectfase. Mochten eigenaren in de toekomst hun woning vergroten of verkleinen, dan wordt dit niet gecorrigeerd in hun bijdrage/aandeel. De bestaande panden zijn eveneens in de totale berekening opgenomen, waarvoor de panden zijn ingemeten. Voor de huurwoningen die door de Woningcorporatie in het sociale en middeldure segment worden verhuurd, is een reductie toegepast op de bijdrage.

Bij definitieve realisatie van de woningen wordt het aandeel in de beheerkosten en het aantal stemmen (teller) definitief bepaald. Voor de projectdelen die nog niet definitief zijn is in dit overzicht een aanname gedaan. Bovenstaand overzicht is dan ook nog aan veranderingen onderhevig. Bij iedere fase die gerealiseerd wordt, wordt het overzicht bijgesteld. Het overzicht - en hiermee het totaal aantal BVO's en stemmen (noemer) wordt pas definitief gemaakt na afronding van de gehele ontwikkeling. Hierbij maken wij de kanttekening dat deze berekening is gebaseerd op een totale begroting van 2023. Deze begroting sluit op € 500.000, maar het bestuur van de stichting is bezig om dit jaar een nieuwe begroting op te stellen die naar alle waarschijnlijkheid hoger zal uitkomen dan de huidige begroting.



MDA/MDA/452038-1/13338281

Algemene akte; bestemming tot mandeligheid

(Kavels en semi-openbare gebieden Landgoed Coudewater, Rosmalen)

Heden, twaalf december tweeduizend drieëntwintig zijn voor mij, mr. Martin Kristian —
Daverschot, notaris te Amsterdam (**Notaris**), verschenen: —

(1) de heer mr. Vico Proost, geboren te Rotterdam op veertien februari —
negentienhonderd vierennegentig, werkzaam bij DLA Piper Nederland N.V., een —
naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te —
Amstelveenseweg 638, 1081 JJ Amsterdam, —
hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: —

(a) **Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.**, een besloten vennootschap —
met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Geffen (feitelijk —
adres: 5386 KD Geffen, Nederland, Broekstraat 2) en ingeschreven in het —
handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 16038747; —
en —

(b) **BPD Ontwikkeling B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte —
aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam (feitelijk adres: 1076 —
CV Amsterdam, Nederland, IJsbaanpad 1A) en ingeschreven in het —
handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158, —
voormelde vennootschappen sub a en b te dezen gezamenlijk handelend in hun —
hoedanigheid van enige vennoten van **VOF Land van Coudewater**, een —
vennootschap onder firma, statutair gevestigd te Geffen, kantoorhoudende te —
Broekstraat 2, 5386 KD Geffen, en ingeschreven in het handelsregister van de —
Kamer van Koophandel onder nummer 74548646 (**VOF**). —

(2) de heer mr. Ward Vincent van de Sanden, geboren te Heiloo op éénendertig —
oktober negentienhonderd zevenennegentig, werkzaam bij DLA Piper Nederland —
N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Amsterdam, —
kantoorhoudende te Amstelveenseweg 638, 1081 JJ Amsterdam, —
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van, —
hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: —

(a) de heer **Reinier Antonius Wilhelmus Pullens**, geboren te Waalwijk op —
negenentwintig september negentienhonderdachtenzeestig; en —

(b) mevrouw **Irene Maria van Gorp**, geboren te Rotterdam op dertien —
december negentienhonderdzeventig, —

tezamen wonende te Berlicumseweg 9, 5248 NT Rosmalen, met elkaar gehuwd —
(tezamen: **Eigenaar BW 9**); en —

(c) de heer **Martinus Petrus Cornelis Clemens Kuijpers**, geboren te —



Heeswijk-Dinther op veertien september negentienhonderdeenentachtig; —
en —

- (d) mevrouw **Eva Maria Theodora Andrea van den Heuvel**, geboren te —
Schijndel op negentien februari negentienhonderdvierentachtig, —
tezamen wonende te Berlicumseweg 11, 5248 NT Rosmalen, beiden ongehuwd —
en niet geregistreerd als partner (tezamen: **Eigenaar BW 11**). —

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende. —

1 Definities

Definities

- 1.1 Tenzij anders blijkt, wordt in deze Akte verstaan onder: —

Akte: de onderhavige akte; —

Beheerplan Landgoed Coudewater: het door de VOF in overleg met de —
Gemeente opgestelde beheerplan ter zake van Landgoed Coudewater met onder-
meer een werkprotocol en een programma van eisen ter zake van het —
onderhoudsniveau ter borging van de instandhouding van Landgoed Coudewater, —
welk beheerplan periodiek — en na overleg met de Gemeente — geactualiseerd kan
worden. Een kopie van het Beheerplan Landgoed Coudewater is als bijlage aan —
deze Akte gehecht; —

BRK betekent de basisregistratie kadaster als bedoeld in artikel 1a lid 1 van de —
Kadasterwet die worden aangehouden door de Dienst voor het kadaster en de —
openbare registers als bedoeld in artikel 2 van de Organisatiewet Kadaster; —

Deelgenoten: de gerechtigden tot de Kavels, die tevens mede-gerechtigd zullen —
zijn tot de Mandelige Zaak, alsmede hun rechtsopvolgers; —

Gebouwen: de bestaande bebouwing op het Landgoed Coudewater, deels met —
een monumentale status, die in het kader van het Project door de VOF (of haar —
rechtsopvolgers) geheel of gedeeltelijk wordt herontwikkeld en (her)bestemd; —

Kavels betekent de percelen grond op Landgoed Coudewater waarop in het kader
van het Project (nieuwbouw)woningen met tuinen en overige aanhorigheden zijn of
zullen worden gerealiseerd, bestemd voor de verkoop en/of voor verhuur en —
tevens de percelen grond waarop appartementengebouwen worden gerealiseerd, —
alsmede de Gebouwen, en al welke Kavels eigendom zijn of zullen worden van de
Deelgenoten, een en ander zoals weergegeven op de Tekening, de Kavels zijn —
thans kadastraal bekend **gemeente Rosmalen, sectie D, nummers**: —

3185, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²); —

3186, groot éénhonderdzevenentwintig vierkante meter (127 m²); —

3187, groot éénhonderdachtien vierkante meter (118 m²); —

3188, groot éénhonderdachtien vierkante meter (118 m²); —

3189, groot éénhonderdtweëntwintig vierkante meter (122 m²); —

3190, groot éénhonderdnegenentwintig vierkante meter (129 m²); —

3191, groot éénhonderdvijfentwintig vierkante meter (125 m²); —

3192, groot éénhonderdvijfentwintig vierkante meter (125 m²); —

3193, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²); —



- 3194, groot éénhonderdvierenvijftig vierkante meter (154 m²); _____
3195, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²); _____
3196, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²); _____
3197, groot éénhonderdéénendertig vierkante meter (131 m²); _____
3198, groot tweehonderdzeven vierkante meter (207 m²); _____
3199, groot tweehonderdzeven vierkante meter (207 m²); _____
3200, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²); _____
3201, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²); _____
3202, groot éénhonderdzesenvieertig vierkante meter (146 m²); _____
3203, groot tweehonderdzevenenveertig vierkante meter (247 m²); _____
3204, groot éénhonderdvijftig vierkante meter (150 m²); _____
3205, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²); _____
3206, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²); _____
3207, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²); _____
3208, groot tweehonderdzes vierkante meter (206 m²); _____
3209, groot tweehonderdzeven vierkante meter (207 m²); _____
3210, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²); _____
3211, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²); _____
3212, groot éénhonderdvijfenveertig vierkante meter (145 m²); _____
3213, groot tweehonderdzevenenveertig vierkante meter (247 m²); _____
3214, groot éénhonderdvierentwintig vierkante meter (124 m²); _____
3215, groot éénhonderdnegentien vierkante meter (119 m²); _____
3216, groot éénhonderddertien vierkante meter (113 m²); _____
3217, groot éénhonderdzesien vierkante meter (116 m²); _____
3218, groot éénhonderdzeventien vierkante meter (117 m²); _____
3219, groot éénhonderddertien vierkante meter (113 m²); _____
3220, groot éénhonderdéénentwintig vierkante meter (121 m²); _____
3221, groot éénhonderdvierentwintig vierkante meter (124 m²); _____
3222, groot éénhonderddrieëndertig vierkante meter (133 m²); _____
3223, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²); _____
3224, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²); _____
3225, groot éénhonderdveertien vierkante meter (114 m²); _____
3226, groot éénhonderddrieëntachtig vierkante meter (183 m²); _____
3227, groot éénhonderdtweeëntachtig vierkante meter (182 m²); _____
3228, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²); _____
3229, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²); _____
3230, groot éénhonderdachtentwintig vierkante meter (128 m²); _____
3231, groot tweehonderdachttien vierkante meter (218 m²); _____
3232, groot éénhonderddrieëndertig vierkante meter (133 m²); _____
3233, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²); _____
3234, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²); _____
3235, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²); _____



3236, groot éénhonderdtweëntachtig vierkante meter (182 m²); _____
 3237, groot éénhonderdtweëntachtig vierkante meter (182 m²); _____
 3238, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²); _____
 3239, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²); _____
 3240, groot éénhonderdachtentwintig vierkante meter (128 m²); _____
 3241, groot tweehonderdnegentien vierkante meter (219 m²); _____
 3282, groot achthonderddrie vierkante meter (803 m²); _____
 3284, groot zevenhonderdzesentachtig vierkante meter (786 m²); _____
 3286, groot éénduizend tweehonderdnegentien vierkante meter (1.219 m²); _____
 3287, groot drieduizend vierhonderdvijfenzestig vierkante meter (3.475 m²); _____
 3288, groot achthonderdachtien vierkante meter (818 m²); _____
 3289, groot vijfhonderdnegenendertig vierkante meter (539 m²); _____
 3290, groot driehonderdnegen vierkante meter (309 m²); _____
 3291, groot drieduizend driehonderdachtenvijftig vierkante meter (3.358 m²); _____
 3292, groot éénhonderdéénenzeventig vierkante meter (171 m²); _____
 3293, groot zevenhonderdnegenenveertig vierkante meter (749 m²); _____
 3294, groot vijfhonderdtweënzeventig vierkante meter (542 m²); _____
 3295, groot éénduizend éénhonderddrieënzeventig vierkante meter (1.173 m²); _____
 3296, groot éénhonderdzevenenzeventig vierkante meter (177 m²); _____
 3297, groot éénduizend driehonderdeenennegentig vierkante meter (1.391 m²); _____
 3298, groot vierhonderdeenenzeventig vierkante meter (471 m²); _____
 3299, groot zevenhonderdnegen vierkante meter (709 m²); _____
 3300, groot zesduizend zeshonderdvierenveertig vierkante meter (6.654 m²); _____
 3301, groot vierduizend achthonderdvierenveertig vierkante meter (4.844 m²); _____
 3302, groot driehonderdelf vierkante meter (311 m²); _____
 3303, groot zevenhonderdtweëntachtig vierkante meter (782 m²); _____
 3304, groot vijfduizend zeshonderdtweëntachtig vierkante meter (5.682 m²); _____
 3305, groot negenduizend driehonderdéénendertig vierkante meter (9.331 m²); _____
 3306, groot vierduizend vijfhonderdnegenenveertig vierkante meter (4.549 m²); _____
 3307, groot drieduizend tweehonderdzevenenzestig vierkante meter (3.267 m²); _____
 3308, groot negenhonderddrieëntwintig vierkante meter (923 m²); _____
 3309, groot vijfhonderdvijfendertig vierkante meter (535 m²); _____
 3310, groot tweeduizend tweehonderdzes vierkante meter (2.206 m²); _____
 3311, groot zeshonderdvijfenzestig vierkante meter (665 m²); _____
 3312, groot drieduizend éénhonderdvijfenzestig vierkante meter (3.175 m²); _____
 3313, groot drieduizend vijfhonderdtweënzestig vierkante meter (3.562 m²); _____
 3314, groot éénduizend zeshonderdnegenentwintig vierkante meter (1.629 m²); _____
 3315, groot éénhonderdvijfenzestig vierkante meter (175 m²); _____
 3316, groot éénhonderdvijfenzestig vierkante meter (175 m²); _____
 3317, groot éénhonderdvijfenzestig vierkante meter (175 m²); en _____
 3325, groot éénduizend vijftig vierkante meter (1.050 m²), _____
 aan al welke percelen, met uitzondering van de kadastrale percelen genummerd —



3185 tot en met 3241, door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is—
toegekend waarvan de definitieve grenzen en oppervlaktes zullen worden—
gevormd door het Kadaster, welke kadastrale percelen volgens de—
eigendomsinformatie ontleend aan de BRK zijn belast:—

- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3185 tot en met 3241**, met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Enexis—
Netbeheer B.V.;—
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3287** met en een—
publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift—
inschrijving monument of archeologisch monument in—
rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken—
(rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks—
blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig—
november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel—
82720, nummer 133;—
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3289, 3310 en 3313** met een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Gemeentewet:—
Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, —
afschrift), met als betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-Hertogenbosch,
zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op zes december—
tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 83057, nummer—
187;—
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummer 3291** met een—
publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift—
inschrijving monument of archeologisch monument in—
rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken—
(rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks—
blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig—
november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel—
82720, nummer 156;—
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3295**, met een—
publiekrechtelijke beperking inhoudende Besluit monument, —
Gemeentewet, met als betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-—
Hertogenbosch, zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op
tweeëntwintig oktober tweeduizend twintig in register Hypotheken 4, deel—
79379, nummer 93;—
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3310** een—
publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift—
inschrijving monument of archeologisch monument in—
rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken—
(rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks—
blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig—



- november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82840, nummer 192; _____
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3312** met een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82717, nummer 117; _____
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3312** een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82716, nummer 138; en _____
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3314** met een publiekrechtelijke beperking inhoudende Besluit monument, Gemeentewet, met als betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-Hertogenbosch, zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig oktober tweeduizend twintig in register Hypotheken 4, deel 79380, nummer 160; _____

Landgoed Coudewater betekent de voormalige GGZ-locatie aan de Peter de Gorterstraat en de Berlicumseweg te Rosmalen, onder meer bestaande uit infrastructuur (zoals rijbanen, wandelpaden, maar ook riolering), groenstroken, parkgebied met (monumentale) bomen, bestaande gebouwen (de Buurtschuur, Kapschuur en Hooimijt), een begraafplaats en vijverpartijen, gesitueerd op onder andere de Mandelige Zaak en de Kavels; _____

Mandelige Zaak betekent de gedeelten van het Landgoed Coudewater (deels doorsneden door de openbare weg Peter de Gorterstraat) waarop de Semi-openbare gebieden zullen zijn gesitueerd, kadastraal bekend **gemeente** _____

Rosmalen, sectie D, nummers: _____

2302, groot negen vierkante meter (9 m²); _____

3118, groot achtduizend vierhonderdzesendertig vierkante meter (8.436 m²); _____

3123, groot zeshonderdvierendertig vierkante meter (634 m²); _____

3124, groot drieduizend achthonderdvijfendertig vierkante meter (3.835 m²); _____

3184, groot tweeëndertigduizend driehonderdvijfendertig vierkante meter (32.335 m²); _____

3318, groot driehonderddrieëntachtig vierkante meter (383 m²); _____

3319, groot éénhonderdveertigduizend zevenhonderdzesenvijftig vierkante meter—



(140.756 m²); _____

3320, groot negenduizend zevenhonderdnegenendertig vierkante meter (9.739 m²); en _____

3326, groot éénderduizend driehonderdtweeënzeventig vierkante meter (1.372 m²), welke kadastrale percelen volgens de eigendomsinformatie ontleend aan de BRK zijn belast: _____

- met een opstalrecht ten behoeve van Stichting Beheer Landgoed Coudewater Rosmalen; _____
- met een opstalrecht ten behoeve van Brabant Water N.V.; _____
- met een opstalrecht ten behoeve van KPN B.V.; _____
- met een opstalrecht ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V.; _____
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3320 en 3326** met een opstalrecht ten behoeve van Van Wanrooij Grondbank B.V.; _____
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 2302** met een opstalrecht ten behoeve van Waterschap Aa en Maas; _____
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3118, 3123 en 3124**, met een kwalitatieve verplichting, zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op drieëntwintig augustus tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 87098, nummer 127; _____
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3118, 3123, 3124, 3318, 3319, 3320 en 3326**, met twee zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente 's-Hertogenbosch; _____
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3118, 3123, 3124, 3318, 3319, 3320 en 3326**, met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Waterschap Aa en Maas; _____
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3118**, met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V.; _____
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3184**, met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V.; _____
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3319** met:
 - o een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82720, nummer 156; _____
 - o een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift -



- inschrijving monument of archeologisch monument in _____
 rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken _____
 (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks —
 blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig _____
 november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel —
 82720, nummer 140; _____
- o een publiekrechtelijke beperking inhoudende Gemeentewet: _____
 Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, —
 afschrift), met als betrokken (rechts)persoon Gemeente 's- _____
 Hertogenbosch, zulks blijkens de inschrijving in de Openbare _____
 Registers op zes december tweeduizend éénentwintig in register _____
 Hypotheken 4, deel 83057, nummer 187; en _____
 - o een publiekrechtelijke beperking inhoudende Besluit monument, _____
 Gemeentewet, met als betrokken (rechts)persoon Gemeente 's- _____
 Hertogenbosch, zulks blijkens de inschrijving in de Openbare _____
 Registers op tweeëntwintig oktober tweeduizend twintig in register _____
 Hypotheken 4, deel 79379, nummer 93, _____

aan al welke percelen, met uitzondering van het kadastrale perceel genummerd —
2302 door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend _____
 waarvan de definitieve grenzen en oppervlaktes zullen worden gevormd door het —
 Kadaster en welke Mandelige Zaak zal worden bestemd tot mandeligheid als _____
 bedoeld in artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek; _____

Openbare Registers: de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en —
 de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek _____
 juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet; _____

Project: de herontwikkeling van het Landgoed Coudewater door de VOF; _____

Reglement: het reglement zoals vervat in de onderhavige Akte en dat van _____
 toepassing is op de Mandelige Zaak. Daarin is vastgelegd hoe de Deelgenoten —
 met elkaar en met hun mede-eigendom dienen om te gaan, hoe de Deelgenoten —
 zich verhouden tot de Stichting (onder meer wat betreft financiële verplichtingen) —
 en het Reglement ziet onder meer op de correcte inrichting, correct gebruik en —
 duurzame instandhouding van het Landgoed Coudewater; _____

Semi-openbare gebieden: het park dat zich uitstrekt tussen de Kavels - en _____
 daarmee het totale Landgoed Coudewater vormt - met bovengrondse _____
 infrastructuur (zoals rijbanen, wandelpaden), groenstroken, niet-individuele tuinen —
 met (monumentale) bomen, een begraafplaats en vijverpartijen, al welke _____
 onderdelen een Semi-openbaar karakter krijgen en zijn gesitueerd op de _____
 Mandelige Zaak; _____

Semi-openbaar karakter: de aard van de bestemming die het gebruik van de _____
 Semi-openbare gebieden door anderen dan de Deelgenoten mogelijk maakt, zoals
 leveranciers, recreanten en andere bezoekers (aldus toegankelijk voor het publiek)
 en welk karakter niet beperkt wordt door – of beperkend werkt voor – het (eigen) —



gebruik van de Deelgenoten en het nut dat de Mandelige Zaak voor de _____
Deelgenoten heeft; _____

Stichting betekent de Stichting Beheer Landgoed Coudewater Rosmalen, _____
statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, ingeschreven in het handelsregister van _____
de Kamer van Koophandel onder nummer 92161901, alsmede diens _____
rechtsoptvolgers; _____

Tekening: de aan deze Akte gehechte tekening met een weergave van (i) _____
Landgoed Coudewater, (ii) de Mandelige Zaak en de Kavels, alsmede (iii) de _____
parkeerhoven en parkeervelden, welke Tekening bestaat uit twee (2) bladen en _____
bestemd is om met een afschrift van deze Akte te worden (mee)ingeschreven in _____
de Openbare Registers; en _____

Vergadering van Deelgenoten: de vergadering als vermeld in artikel 8 van deze _____
Akte. _____

Interpretatie _____

- 1.2 Definities kunnen in deze Akte zowel in meervoud als in enkelvoud gebruikt _____
worden, zonder verlies van betekenis. _____

2 **Considerans** _____

- A. Landgoed Coudewater, een voormalige GGZ-locatie, is thans eigendom van de _____
VOF en wordt momenteel (her)ontwikkeld door de VOF. Het beoogde _____
eindresultaat van de ontwikkeling is het behoud van de monumentale groene _____
structuur en daarmee de realisatie van een groots opgezet en groen landgoed met
diverse functies in (appartementen)gebouwen en grondgebonden woningen, deels
in de te handhaven (monumentale) gebouwen. Daarmee biedt Landgoed _____
Coudewater een unieke omgeving om in te wonen en werken. De Kavels ontleen
hun waarde mede aan de kwaliteit van de entourage, zijnde de kwaliteit van _____
Landgoed Coudewater. _____
- B. De gedeelten van het Landgoed Coudewater die bebouwd (of verbouwd) zullen _____
worden, dienen uiteindelijk in eigendom te worden geleverd aan de Deelgenoten _____
en daartoe is door de VOF een verkaveling gemaakt. Na levering van de diverse _____
Kavels, zal het Landgoed Coudewater uiteindelijk meerdere eigenaren hebben. _____
Los van de Kavels zal het Landgoed bestaan uit diverse onderdelen met een _____
gemeenschappelijk karakter (de Semi-openbare gebieden). Daarnaast zullen er _____
delen zijn die een gemeenschappelijke functie krijgen voor de Deelgenoten _____
specifiek, zoals een buurtschuur, maar ook ruimten voor transformatoren voor _____
nutsvoorzieningen en overige (ondergrondse) infrastructuur. _____
- C. De VOF heeft zich jegens de gemeente 's-Hertogenbosch gecommitteerd om het _____
Landgoed Coudewater dusdanig in te richten en te structureren dat de kwaliteit, _____
duurzaamheid, uniformiteit en onderhoudstoestand op een hoog en aantrekkelijk _____
niveau blijft. Alle betrokkenen hebben er belang bij dat deze elementen voor de _____
toekomst geborgd zijn _____
- D. De bepalingen en bedingen die de VOF – als verkoper – gebruikelijk overeenkomt _____
bij verkoop van bouw kavels en andersoortige registergoederen, zullen worden _____



- omschreven en vastgelegd in de afzonderlijke koopovereenkomsten die de VOF — met de betreffende kopers zal sluiten, gevolgd door de notariële akten van — levering. —
- E. Ten aanzien van een bijzonder onderwerp dat bij de verkoop van registergoederen op Landgoed Coudewater een belangrijke rol speelt, namelijk het aan de kopers in gemeenschappelijk eigendom overdragen van de Mandelige Zaak, is het — noodzakelijk dat voorafgaande aan de verkoop en levering een aantal regels wordt vastgesteld en opgenomen in onderhavige Akte en het Reglement. Daarmee is — voor eenieder op voorhand duidelijk welke rechten en verplichtingen gelden ter — zake van de instandhouding en de toekomstbestendige waarborging van het — unieke karakter van Landgoed Coudewater. —
- F. In de onderhavige Akte wordt de Mandelige Zaak tot gemeenschappelijk nut van — de erven bestemd en worden de voorwaarden die betrekking hebben op de — Mandelige Zaak vastgelegd. Een afschrift van deze Akte zal worden ingeschreven in de Openbare Registers. —
- G. Ter zake van de Mandelige Zaak geldt dat de Eigenaar BW 9 en Eigenaar BW 11 — als 'Deelgenoten' kwalificeren en de percelen met woonhuis kadastraal bekend — gemeente Rosmalen, sectie E, nummers 6055 en 6056 beide als 'Kavel'. —
- 3 DE MANDELIGE ZAAK** —
- 3.1 De VOF (casu quo voornoemde vennoten, ieder van hen voor de onverdeelde — helft) heeft het Landgoed Coudewater verkregen bij een akte van levering, op één — april tweeduizend negentien voor mr. R.P. van Drongelen, notaris te Oss, — verleden. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de Openbare Registers in Register Hypotheken 4 op twee april tweeduizend negentien in deel 75328 — nummer 12. —
- 3.2 Eigenaar BW 9 (casu quo ieder van de onder Eigenaar BW 9 gedefinieerde — personen voor de onverdeelde helft) heeft het perceel met woonhuis aan de — Berlicumseweg 9, 5248 NT Rosmalen, kadastraal bekend gemeente Rosmalen, — sectie E, nummer 6055, vervolgens verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op één februari tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4, — deel 83543, nummer 23, van een afschrift van een akte van levering op — éénendertig januari tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. M.M. Robbèrs, — notaris te 's-Hertogenbosch. In vervolg daarop zal Eigenaar BW 9 (casu quo ieder — van de onder Eigenaar BW 9 gedefinieerde personen voor de onverdeelde helft) — een onverdeeld één/vierhonderdste (1/400e) aandeel in de Mandelige Zaak — verkrijgen bij de akte van levering onverdeeld aandeel mede op heden verleden — voor mij, Notaris, en waarvan een afschrift in de Openbare Registers zal worden — ingeschreven. —
- 3.3 Eigenaar BW 11 (casu quo ieder van de onder Eigenaar BW 11 gedefinieerde — personen voor de onverdeelde helft) heeft het perceel met woonhuis aan de — Berlicumseweg 11, 5248 NT Rosmalen, kadastraal bekend gemeente Rosmalen, — sectie E, nummer 6056, vervolgens verkregen door de inschrijving in de Openbare



- Registers op negenentwintig oktober tweeduizend éénentwintig in register _____
Hypotheek 4, deel 82469, nummer 27, van een afschrift van een akte van _____
levering op negenentwintig oktober tweeduizend éénentwintig verleden voor een _____
waarnemer van mr. J.H. Oomen, destijds notaris te 's-Hertogenbosch. In vervolg _____
daarop zal Eigenaar BW 11 (casu quo ieder van de onder Eigenaar BW 11 _____
gedefinieerde personen voor de onverdeelde helft) een onverdeeld _____
één/vierhonderdste (1/400e) aandeel in de Mandelige Zaak verkrijgen bij de akte _____
van levering onverdeeld aandeel mede op heden verleden voor mij, Notaris, en _____
waarvan een afschrift in de Openbare Registers zal worden ingeschreven. _____
- 3.4 Als gevolg daarvan zijn de VOF (voor een onverdeeld driehonderd achtennegentig
/ vierhonderdste (398/400e), de Eigenaar BW 9 (voor een onverdeeld _____
één/vierhonderdste (1/400e) en de Eigenaar BW 11 (voor een onverdeeld _____
één/vierhonderdste (1/400e) gezamenlijk gerechtigd tot de Mandelige Zaak; _____
daarbij is de VOF gerechtigd tot de Kavels (behoudens het perceel met woonhuis _____
aan de Berlicumseweg 11, 5248 NT Rosmalen, kadastraal bekend gemeente _____
Rosmalen, sectie E, nummer 6056 en het perceel met woonhuis aan de _____
Berlicumseweg 9, 5248 NT Rosmalen, kadastraal bekend gemeente Rosmalen, _____
sectie E, nummer 6055). _____
- 3.5 De Eigenaar BW 9 en de Eigenaar BW 11 realiseren zich dat voormeld breukdeel _____
van het onverdeeld één/vierhonderdste (1/400e) uitsluitend ziet op de Kadastrale _____
verwerking van de onderhavige Akte en niet bepalend is voor de kostenbijdrage of _____
stemverhouding als hierna bedoeld. In de eindsituatie zullen de deelgenoten alle _____
een onverdeeld aandeel in de mandelige zaak hebben en als zodanig in de _____
kadastrale registratie verwerkt zijn. _____
- 3.6 Het is aldus de bedoeling dat de Mandelige Zaak uiteindelijk in gemeenschappelijk _____
eigendom zal gaan toebehoren aan de Deelgenoten (voor onverdeelde aandelen).
Daartoe zal bij elke verkoop en levering van een thans aan de VOF toebehorende _____
Kavel aan de koper daarvan mede een onverdeeld aandeel in de Mandelige Zaak _____
worden geleverd (zoals dat na kadastrale verwerking van deze Akte aan de VOF _____
toebehoort) en op die Mandelige Zaak is het Reglement van toepassing. _____
- 3.7 Voorts zal de Stichting worden opgericht, welke Stichting volgens haar _____
doelstellingen onder meer verantwoordelijk is voor: _____
- de exploitatie, inrichting en kwalitatieve en duurzame instandhouding van _____
de Mandelige Zaak als onderdeel van Landgoed Coudewater en _____
handhaving daarvan; _____
 - het beheer en toezicht op de Mandelige Zaak overeenkomstig het daarop _____
van toepassing zijnde Reglement; en _____
 - het fungeren als aanspreekpunt voor zowel de Deelgenoten, de _____
gemeente 's-Hertogenbosch, waterschap Aa en Maas, eigenaren van _____
aangrenzende terreinen en overige derden ter zake van de Mandelige _____
Zaak. _____
- 3.8 Bij elke verkoop en levering van een Kavel zal van de desbetreffende koper _____



- worden bedongen dat deze zich als Deelgenoot committeert aan de statuten van de Stichting. Zulks om te borgen dat de doelstelling van de Stichting gewaarborgd (en nageleefd) zal worden; daaraan zal voor iedere Deelgenoot een verplichting worden gekoppeld om de Stichting van de benodigde financiële middelen te voorzien. Voorts zullen het Reglement en de overige relevante bepalingen met betrekking tot de Mandelige Zaak en de Kavels (waaronder erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen) in iedere akte van (door)levering van een Kavel woordelijk worden opgenomen en – voor zover nodig – expliciet aan iedere opvolgende verkrijger worden opgelegd en door deze aanvaard.
- 3.9 Indien een Kavel in een splitsing in appartementsrechten wordt betrokken, geldt dat onder Kavel als vermeld in deze Akte tevens wordt begrepen ieder appartementsrecht en dat iedere gerechtigde tot een appartementsrecht een Deelgenoot zal zijn. Voor zoveel nodig zullen alle Deelgenoten bij voorbaat toestemming en medewerking verlenen voor het vorenstaande. In de betreffende akte van splitsing zullen alsdan nadere regelingen worden getroffen, onder meer wat betreft de allocatie van de bijdragen als hierna in artikel 4 bedoeld aan de afzonderlijke appartementsrechten. Voorts kan in die akte worden bepaald dat de (mede)eigenaren binnen een individueel appartementengebouw een persoon aanwijzen die alle (mede)eigenaren vertegenwoordigt en namens hen het woord voert in de Vergadering van Deelgenoten en dat namens die (mede)eigenaren één stem wordt uitgebracht, als resultaat van de besluitvorming conform het betreffende reglement van splitsing in appartementsrechten.
- 4 BESTEMMING TOT GEMEENSCHAPPELIJK NUT**
- 4.1 De VOF, de Eigenaar BW 9 en de Eigenaar BW 11 bestemmen hierbij (als Deelgenoten) de Mandelige Zaak tot gemeenschappelijk nut als bedoeld in artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek van de Kavels, zulks op basis van de onderhavige Akte en het Reglement; door inschrijving van een afschrift van die akte van levering in de Openbare Registers ontstaat de mandeligheid ten aanzien van de Mandelige Zaak.
- 5 REGLEMENT MANDELIGE ZAAK**
- 5.1 Partijen leggen hierbij het Reglement vast dat op de onderlinge rechtsverhouding tussen de Deelgenoten van toepassing zal zijn:
- HET AANDEEL**
- Artikel 1**
- Aan het recht van eigendom van een Kavel zal tevens het aandeel in de Mandelige Zaak verbonden zijn als afhankelijk recht. Levering en bezwaring van een Kavel treft op gelijke wijze het aandeel in de Mandelige Zaak.
- Aan iedere kavel zal een onverdeeld aandeel in de Mandelige Zaak worden gekoppeld.
- Een aandeel in de gemeenschap kan niet afzonderlijk van de Kavel (tot nut waarvoor de Mandelige Zaak is bestemd) worden overgedragen aan een of meer van de overige Deelgenoten (of aan derden).



De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van de verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de Mandelige Zaak is belast (de _____ Stichting). _____

De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de _____ vervreemder terzake van de Mandelige Zaak aan één of meer van de overige _____ Deelgenoten casu quo de Stichting verschuldigd is. _____

VERDELING

Artikel 2

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de Deelgenoten verdeling van de _____ Mandelige Zaak vorderen. _____

GEBRUIK

Artikel 3

De Mandelige Zaak is ingericht met de Semi-openbare gebieden – en dient als _____ zodanig te worden gebruikt –, zijnde de gemeenschappelijke gedeelten van _____ Landgoed Coudewater met onder- en bovengrondse infrastructuur (zoals _____ nutsvoorzieningen, rijbanen, wandelpaden), groenstroken, niet-individuele tuinen _____ met (monumentale) bomen, parkeerhoven, een begraafplaats en vijfverpartijen, en _____ tevens als verbinding vanaf de openbare straten waaraan het Landgoed _____ Coudewater is gelegen naar de Kavels en vice versa en de onderlinge _____ verbindingen hiervan. _____

Deze gebieden zullen een Semi-openbaar karakter hebben en de Deelgenoten _____ zullen dat karakter respecteren en het gebruik door derden dulden, daaronder _____ begrepen (medewerkers van) nuts- en onderhoudsbedrijven die voor inspectie- en _____ onderhoudsdoeleinden toegang zullen hebben. _____

De Deelgenoten realiseren zich dat de Kavels zijn gelegen in een unieke _____ omgeving, waarbij een duurzame en toekomstbestendige instandhouding voorop _____ staat, hetgeen gebruiksbeperkingen en –eisen met zich brengt. In dat verband _____ geldt ter zake van het gebruik naast het Bestemmingsplan voorts het bepaalde in _____ het Beheerplan Landgoed Coudewater. De inhoud van het Beheerplan Landgoed _____ Coudewater zal door iedere Deelgenoot ter gelegenheid van de verkrijging van _____ een Kavel worden onderschreven en aanvaard in de betreffende akte van levering. Los van het vorenstaande kan de Stichting in overleg met de Vergadering van _____ Deelgenoten als bedoeld in artikel 8 van de Akte een nader (huishoudelijk danwel _____ park-)reglement vaststellen met nadere regels omtrent het gebruik door de _____ Deelgenoten en/of derden. _____

Elke Deelgenoot heeft aldus de bevoegdheid de Mandelige Zaak te gebruiken _____ naar haar bestemming als hierboven omschreven en met inachtneming van de _____ geldende voorwaarden. _____

Parkeren

Op de Tekening zijn zeven parkeervelden met toegangswegen in het parkdeel van _____ het Landgoed Coudewater weergegeven. Deze zeven parkeervelden – die _____ eveneens onderdeel uitmaken van de Mandelige Zaak – zijn gesitueerd bij de _____



(appartementen)gebouwen die deels volledig nieuw gerealiseerd worden en deels herontwikkeld. Deze parkeervelden zijn aangegeven op de Tekening en voorzien van de nummers 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7. Voor deze parkeervelden geldt dat deze exclusief (en met uitsluiting van andere Deelgenoten) gebruikt kunnen worden door de eigenaren, gebruikers en bezoekers van de Kavels die nabij die parkeervelden zijn gesitueerd, al dan niet door dubbelgebruik. Aldus geldt de volgende gebruiksregeling, met verwijzing naar de Tekening en de daarop vermelde namen:

Parkeerveld 1: te gebruiken door de eigenaren en gebruikers van: Kavelnummers 3185 tot en met 3241 (de nieuwbouwwoningen Boswonen 2A en 2B)

Parkeerveld 2, te gebruiken door de eigenaren en gebruikers van: Kavel nummer 3294 (de (nieuwbouw) Schuurwoningen 4C-D) Kavel nummer 3298 (de nieuwbouw) Schuurwoningen 4C-D) Kavel nummer 3297 (de woningen in de Hoeve) Kavel nummer 3291 (voor de woningen of kantoorlocatie Emma, met uitzondering van de kapel)

Kavel nummer 3292 (het mortuarium)

Parkeerveld 3, te gebruiken door de eigenaren en gebruikers van: Kavel nummer 3287 (gebouw Milla de Campen)

Parkeerveld 4, te gebruiken door de eigenaren en gebruikers van: Kavel nummer 3289 (gebouw Parkzicht) Kavel nummer 3288 (nieuwbouwcomplex Parel 7A)

Parkeerveld 5, te gebruiken door de eigenaren en gebruikers van: Kavel nummer 3310 (gebouw Mariënwater) Kavel nummer 3290 (nieuwbouwcomplex 7B) Kavel nummer 3311 (gebouw Dennen) Kavel nummer 3308 (nieuwbouwcomplex 6D)

Parkeerveld 6: te gebruiken door de eigenaren en gebruikers van: Kavelnummer 3313 (gebouw de Wetering)

Parkeerveld 7: te gebruiken door de eigenaren en gebruikers van: Kavelnummers 3317, 3316 en 3315 (drie nieuwbouw woningen EVZ-zone)

De respectieve Deelgenoten kunnen in onderling overleg met betrekking tot het betreffende parkeerveld of parkeervelden nadere (gebruiks)afspraken maken, bijvoorbeeld ter zake van het aanbrengen van (huis)nummers, parkeerbeugels en andere (parkeer)voorzieningen; daarbij geldt dat voorzieningen pas aangebracht kunnen worden als de uniforme uitstraling daarvan is gewaarborgd en derhalve na overleg daartoe met de Stichting. Indien dergelijke afspraken additionele kosten met zich brengen, zullen die worden gedragen door die respectieve Deelgenoten met uitsluiting van de overige Deelgenoten. Vorenstaande onverminderd de verplichtingen en kostenverdeling voor die Deelgenoten ingevolge artikel 4 van deze Akte.



Bodem, leeflaag

Op de Mandelige Zaak is (op perceel met nummer 3115) ten Zuidoosten van de begraafplaats een historische bodemverontreiniging aanwezig. Deze verontreiniging ligt in zijn geheel in het Semi-openbare gebied en is in het kader van de sanering afgedekt met een leeflaagconstructie van circa vijftig centimeter onder de wegen en circa honderd centimeter in het overige gebied. Daarmee is voldaan aan de saneringseisen die door het bevoegd gezag aan deze verontreiniging zijn gesteld. De Deelgenoten zijn zich ervan bewust dat het verboden is om handelingen te verrichten (zoals het afgraven van grond), waardoor de aangebrachte leeflaagconstructie op enigerlei wijze aangetast wordt. De Deelgenoten zijn zich er voorts van bewust dat zich in de bodem van de Mandelige Zaak (en ook de Kavels) sporen, zaden en/of wortels van in- en uitheemse invasieve/exotische (pioniers-)beplanting (dan wel restanten van het voornoemde) kunnen bevinden (zoals de Japanse Duizendknoop). Zij zijn jegens elkaar en jegens het bevoegd gezag gehouden om al die maatregelen te (laten) treffen en/of handelingen na te laten teneinde verdere verspreiding van bedoelde beplanting te voorkomen, zulks met inachtneming van de daarvoor van tijd tot tijd geldende wet- en regelgeving.

Kapschuur

Op de Tekening is de zogenaamde Kapschuur weergegeven. Een gedeelte van de Kapschuur zal worden ingericht als bergingen behorende bij een aantal woningen op de naastgelegen Kavels (de schuurwoningen naast de boerderij). Voor deze bergingen geldt dat deze exclusief (en met uitsluiting van andere Deelgenoten) gebruikt zullen worden door de eigenaren, gebruikers en bezoekers van de Kavels met nummers 3294 en 3298; dit gebruik zal door de overige Deelgenoten geduld worden.

Voor het gebruik van deze bergingen zal iedere Deelgenoot als eigenaar van een hiervoor vermelde Kavel gehouden zijn een afzonderlijke jaarlijkse gebruiksvergoeding te betalen van honderd euro (€ 100,00). Dit bedrag zal jaarlijks worden geïndexeerd aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer, Alle Huishoudens, zoals dit door het Centraal Bureau voor de Statistiek wordt gepubliceerd, danwel, indien dit indexcijfer niet meer zal worden gepubliceerd, een vergelijkbaar prijsindexcijfer.

ONDERHOUD, BIJDRAGEPLICHT

Artikel 4

1. De Mandelige Zaak en de daarop gelegen Semi-openbare gebieden worden op kosten van alle Deelgenoten in stand gehouden, onderhouden, gereinigd en zo nodig vernieuwd. De Deelgenoten dragen deze instandhouding (daaronder tevens begrepen herstel- en beheerwerkzaamheden als bedoeld in artikel 5 en 6 van deze Akte) op aan de Stichting die daartoe een jaarlijkse begroting met bijbehorend uitvoeringsplan op zal stellen, al dan niet gebaseerd op een periodiek op—



- te stellen meerjarenbegroting, en daartoe een reservefonds kan instellen. – De daarmee gemoeide kosten zullen door of namens de Stichting _____ periodiek in rekening worden gebracht aan de Deelgenoten en deze zullen die kosten stipt voldoen. _____
2. Door de VOF is een overzicht met een verdeelsleutel opgesteld dat als _____ bijlage aan deze Akte zal worden gehecht – en met het afschrift van deze Akte zal worden (mee)ingeschreven in de Openbare Registers – en _____ geacht wordt onderdeel uit te maken van deze Akte en het Reglement. Op dit overzicht is per Kavel de bijdrageplicht vermeld, die is gebaseerd het _____ bruto vloeroppervlak van de Kavel. _____
3. Uitgangspunt is dat iedere Deelgenoot naar evenredigheid (van het bruto vloeroppervlak van de Kavel) in de Mandelige Zaak draagplichtig is voor _____ de kosten van instandhouding en de handhaving daarvan. _____
- a. Voor wat betreft de deelplannen 3A en 3C (op de kadastrale _____ percelen met nummers 3281 en 3282), zijnde de deelplannen met daarin sociale huurwoningen, geldt een gewijzigde verdeelsleutel – die neer komt op een korting op de bijdrageplicht voor de (sociale) huurwoningen. Indien (i) de huurwoningen in deze deelplannen in de toekomst omgezet worden naar koopwoningen (of vrije sector – huurwoningen) en (ii) vervolgens als zodanig verkocht (of _____ verhuurd) worden, dan zal de verdeelsleutel voor die betreffende – appartementsrechten omgezet wordt naar de kostenverdeling die – voor de overige Kavels ook geldt en is de kortingsregeling niet _____ langer van toepassing. _____
- b. De panden die bekend staan als De Wetering en De Loofert (op – de kadastrale percelen met nummers 3313 en 3312) zijn bij eerste oplevering primair bestemd tot commerciële ruimten. Voor deze – panden geldt een gewijzigde verdeelsleutel voor het geval een – van deze panden wordt omgezet naar 'woning'. Indien een van – deze panden zowel publiekrechtelijk als (bouw)technisch geschikt – is gemaakt voor bewoning, dan zal de verdeelsleutel voor die – woning omgezet wordt naar de kostenverdeling die voor de – overige Kavels geldt, met dien verstande dat die bijdrage wordt – gemaximeerd tot de bijdrage van een woning met driehonderd – vierkante meter bruto vloeroppervlak. _____
4. Wijziging van de verdeelsleutel is uitsluitend mogelijk indien daartoe een – besluit wordt genomen door de Vergadering van Deelgenoten op de wijze – als hierna vermeld in artikel 8, met dien verstande dat een dergelijk besluit alsdan – in afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 3 sub f – genomen – wordt met een meerderheid van ten minste negen/tiende van het aantal – uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste negen/tiende – van het aantal stemgerechtigde leden van de Vergadering van _____



- Deelgenoten aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd is. Een _____
gewijzigde verdeelsleutel zal – bij wijze van wijziging van het Reglement –
worden opgenomen in een notariële akte waarvan een afschrift zal worden
ingeschreven in de Openbare Registers. _____
5. In geval van splitsing in appartementsrechten van een Kavel, kunnen _____
tevens voor wat betreft de onderlinge verdeling van kosten van die Kavel –
afwijkende afspraken worden gemaakt. Tevens zal gelden dat de Stichting
de hiervoor bedoelde bijdragen rechtstreeks bij de individuele eigenaren in
rekening brengt. _____
6. Bij niet-nakoming van de betalingsplicht conform dit artikel 4, verbeurt de –
betreffende Deelgenoot jegens de Stichting een boete van _____
tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) voor iedere dag dat de niet-nakoming –
voortduurt. Deze boete zal jaarlijks worden geïndexeerd aan de hand van –
het consumentenprijsindexcijfer, Alle Huishoudens, zoals dit door het _____
Centraal Bureau voor de Statistiek wordt gepubliceerd, danwel, indien dit –
indexcijfer niet meer zal worden gepubliceerd, een vergelijkbaar _____
prijsindexcijfer. _____
7. Voor wat betreft het onderhoudsniveau geldt naast het Beheerplan _____
Landgoed Coudewater tevens het bepaalde in het Bestemmingsplan. _____
8. Het Project zal dusdanig worden uitgevoerd dat sprake is van een _____
gefaseerde bouwkundige oplevering van de bebouwing op de Kavels en –
van de Mandelige Zaak. In verband met die fasering zal de gehoudenheid –
van de Deelgenoten om bij te dragen in de kosten van, en reservering _____
voor, de Mandelige Zaak zoals in deze Akte vermeld gekoppeld zijn aan –
de stand van de oplevering als hiervoor bedoeld. Dit betekent onder meer –
dat de Deelgenoten in de aanloopfase van het Project (waarin nog niet _____
alle gebouwen op Kavels en de Mandelige Zaak zijn opgeleverd) nog niet –
allemaal volledig bijdragen in alle kosten en reserveringen van de totale _____
Mandelige Zaak. In de akten van levering van een Kavel zal de _____
kostenallocatie voor die fase nader worden gespecificeerd. Na oplevering –
van de laatste bebouwing op een Kavel – of uiterlijk vanaf een januari _____
tweeduizend achtentwintig – zullen alle Deelgenoten naar evenredigheid –
bijdragen aan alle kosten en reserveringen als hiervoor bedoeld en zoals –
vermeld in de verdeelsleutel. _____
9. a. De jaarlijkse begroting en het bijbehorende jaarlijkse _____
uitvoeringsplan als bedoeld in lid 1, zullen tijdig – dat wil zeggen –
uiterlijk drie maanden vóór dat daarover besluitvorming plaats zal –
vinden door de Stichting – in concept worden toegezonden aan de
Gemeente, die alsdan de mogelijkheid heeft om aanbevelingen te –
doen of wijzigingen voor te stellen. _____
- b. De Gemeente zal vervolgens binnen zes weken reageren op de –
concepten. _____



- c. Indien nodig, kunnen de Stichting en de Gemeente in nader — overleg treden omtrent de aanbevelingen of voorstellen van de — Gemeente. Mocht dit overleg een verschil van inzicht op een — bepaald onderwerp niet wegnemen, dan zullen partijen dat — onderwerp ter beoordeling voorleggen aan een onafhankelijke en — gecertificeerd rentmeester (gespecialiseerd in landgoedbeheer) — die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van — Rentmeesters. Partijen zullen zich vervolgens committeren aan — het oordeel van bedoelde rentmeester. Tot het moment dat diens — oordeel bekend is gemaakt aan partijen, wordt het beheer — uitgevoerd conform de reeds bestaande begroting en het — uitvoeringsplan van het lopende jaar. —
- d. Het staat beide partijen vrij om zich naar aanleiding van het — oordeel van bedoelde rentmeester vervolgens tot een rechter te — wenden, om tot een (eind)oordeel in rechte te komen. Tot het — moment dat in hoogste instantie tot een juridisch eindoordeel is — gekomen wordt het beheer uitgevoerd op de wijze als hiervoor — sub c. vermeld. —

HERSTEL

Artikel 5

Ingeval van schade aan de Mandelige Zaak kan iedere Deelgenoot van alle — overige Deelgenoten casu quo de Stichting medewerking vorderen ten behoeve — van het herstel, tenzij een schade uitsluitend ten laste komt van een of meer — specifieke Deelgenoten. —

Verzekeringsuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot — herstel van de betreffende schade. —

Iedere Deelgenoot is naar evenredigheid van zijn deelgerechtigdheid in de — Mandelige Zaak draagplichtig voor de kosten van onderhoud, herstel en — vernieuwingen. Alle (herstel)werkzaamheden in geval van schade zullen — uitsluitend geschieden met inachtneming van de instructies van de Stichting — dienaangaande. Ieder van de Deelgenoten is evenwel bevoegd tot handelingen — die geen uitstel kunnen lijden. —

BEHEER

Artikel 6

Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig — kunnen zijn voor de instandhouding van de Mandelige Zaak, waaronder mede — doch niet uitsluitend — zijn begrepen het beheer over en onderhoud van de — bovengrondse infrastructuur (zoals rijbanen, wandelpaden), ondergrondse — infrastructuur (zoals riolering), groenstroken, niet-individuele tuinen met — (monumentale) bomen, parkeerhoven, een begraafplaats en vijfverpartijen, — alsmede de technische voorzieningen op, aan of in de Mandelige Zaak, een en — ander zoals nader omschreven in het Beheerplan Landgoed Coudewater. —



Het beheer van de Mandelige Zaak berust conform het bepaalde in artikel 3:170 — van het Burgerlijk Wetboek bij de Stichting. Conform de statuten van de Stichting — is het Reglement bepalend voor het bereiken van de doelstellingen van de — Stichting. —

De Stichting is bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot — behoud van de Mandelige Zaak en in het algemeen tot handelingen die geen — uitstel kunnen lijden. Zij vertegenwoordigt daarbij de Deelgenoten. Voor het — overige geschiedt het beheer eveneens op de voet van artikel 3:170 van het — Burgerlijk Wetboek. —

De Stichting kan geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen. —

De Stichting is binnen zes (6) maanden na afloop van iedere gehele periode van — twaalf maanden dat haar beheer duurt, alsmede bij het einde van haar beheer, — verplicht tot rekening en verantwoording jegens de Deelgenoten in die zin dat de — Stichting een verslag en toelichting zal geven van het beheer aan de Deelgenoten. De Stichting neemt die rekening en verantwoording op in een jaarlijks vast te — stellen staat van baten en lasten. —

De Stichting zal aan een professionele beheerorganisatie (hierna in dit artikel: — Beheerorganisatie) opdracht geven het beheer over de Mandelige Zaak uit te — oefenen. De Stichting zal daartoe een (beheer)overeenkomst met de — Beheerorganisatie sluiten waarin onder meer de verplichtingen van de — Beheerorganisatie nader worden vastgelegd. —

Voor de opstart- en realisatiefase van het Project tot en met de eerste twee jaren — na de oplevering van de laatste bebouwing op een Kavel zal de VOF de — Beheerorganisatie zelf aanwijzen, welke organisatie gedurende die periode – met — uitsluiting van anderen en/of de Stichting – bedoeld beheer zal uitvoeren. Ook kan — de VOF ervoor kiezen om in die periode het beheer zelf uit te voeren. —

Wanneer het beheer niet (meer) bij de Stichting berust, zijn de Deelgenoten over — en weer jegens elkaar verplicht om het beheer tijdig op te dragen aan een — Beheerorganisatie, zodat het beheer als omschreven in de onderhavige Akte te — allen tijde en ononderbroken gecontinueerd en gewaarborgd zal worden en wel — onder de voorwaarden als opgenomen in onderhavige Akte (waaronder begrepen — het bepaalde ter zake van het Beheerplan Landgoed Coudewater). —

ANDERE HANDELINGEN

Artikel 7

Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen als bedoeld in artikel 6 zijn — uitsluitend de Deelgenoten gezamenlijk bevoegd. —

De Mandelige Zaak moet worden verzekerd tegen de gebruikelijke risico's — waaronder het risico van wettelijke aansprakelijkheid. Er mogen geen handelingen — worden verricht die in strijd zijn met het bestemmingsplan zoals dat van tijd tot tijd — geldt. —

Ieder van de Deelgenoten is bevoegd tot handelingen die geen uitstel kunnen — lijden. —



VERGADERING VAN DEELGENOTEN

Artikel 8

Conform het bepaalde in artikel 3:168 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek wensen de Deelgenoten de Vergadering van Deelgenoten in te stellen, ter nadere regeling van het gebruik en het beheer van de Mandelige Zaak. De Vergadering van Deelgenoten fungeert als overlegorgaan voor de Deelgenoten in de zin van het Reglement en ter zake van de Vergadering van Deelgenoten geldt het navolgende:

1. Samenstelling

De Vergadering van Deelgenoten wordt gevormd door alle Deelgenoten. Waar sprake is van mede-eigendom van twee of meer personen, worden deze in dit artikel 8 samen als één Deelgenoot beschouwd.

2. Verval

Het zijn van een Deelgenoot in de zin van dit artikel 8 komt te vervallen inden en zodra een Deelgenoot geen (mede)eigendomsrechten meer heeft ten aanzien van de Mandelige Zaak.

3. Vergaderingen

- a. De Vergadering van Deelgenoten vergadert tezamen met het bestuur van de Stichting (hierna in dit artikel: Bestuur) zo vaak dit hetzij door ten minste vijftientig procent (25%) van de Deelgenoten hetzij door het Bestuur nodig wordt geacht, maar in ieder geval één maal per jaar.
- b. Vergaderingen worden gehouden in de gemeente 's-Hertogenbosch onder voorzitterschap van een door de vergadering aan te wijzen voorzitter. In afwijking van het voorgaande worden vergaderingen met het Bestuur gehouden onder voorzitterschap van de voorzitter van het Bestuur danwel, bij diens belet of ontstentenis, een door het Bestuur of een door de vergadering zelf aan te wijzen plaatsvervanger.
- c. De secretaris van het Bestuur roept de Deelgenoten op voor de vergadering op een termijn van ten minste veertien (14) kalenderdagen.
- d. Bij oproeping voegt de secretaris een agenda waarop de te behandelen onderwerpen zijn vermeld.
- e. Iedere Deelgenoot is verplicht (wijzigingen in) zijn of haar woonadres en emailadres schriftelijk door te geven aan het Bestuur. Oproepingen worden aan dit adres gericht.
- f. Besluiten in de vergadering worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste de helft van het aantal stemgerechtigde leden van de Vergadering van Deelgenoten aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd is. Stemgerechtigd zijn alle Deelgenoten; ieder van de Deelgenoten komt een aantal stemmen toe overeenkomstig de bijdrageplicht (aldus naar evenredigheid van het bruto vloeroppervlak van de Kavel en zoals weergegeven in vorenbedoelde verdeelsleutel). In



- beginsel wordt mondeling gestemd tenzij de voorzitter of ten minste de —
helft van de aanwezige of rechtsgeldig vertegenwoordigde Deelgenoten —
schriftelijke stemming verlangt. Alsdan geschiedt de stemming bij gesloten
en ongetekende briefjes, waarbij niet of ongeldig ingevulde briefjes niet —
meetellen ten aanzien van de voor besluitvorming vereiste meerderheid. —
- g. In het geval waarin niet ten minste de helft van het aantal stemgerechtigde
leden van de Vergadering van Deelgenoten aanwezig of rechtsgeldig —
vertegenwoordigd is zoals hiervoor in onderdeel (f.) omschreven, wordt —
een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien
dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. In de —
oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de —
komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin —
bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige —
onderwerpen een besluit met twee derde meerderheid worden genomen, —
ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan —
worden uitgebracht. —

4. Samenwerking Bestuur en Vergadering van Deelgenoten —

- a. De Vergadering van Deelgenoten kan voorstellen doen aan het Bestuur, —
onder meer met betrekking tot het gebruik, beheer en instandhouding van —
de Mandelige Zaak. —
- b. Het Bestuur zal een door de Vergadering van Deelgenoten ingediend —
voorstel meenemen bij de besluitvorming en de uitvoering daarvan en het —
Bestuur zal een ingediend voorstel uitsluitend gemotiveerd terzijde kunnen
leggen (bijvoorbeeld – niet limitatief bedoeld – als een voorstel in strijd is —
met het Reglement, het ter plaatse vigerende bestemmingsplan of de door
de gemeente 's-Hertogenbosch uitgevaardigde of uit te vaardigen —
uitgangspunten met betrekking tot de duurzame instandhouding van —
Landgoed Coudewater). —
- c. Een voorstel als in dit lid 4 bedoeld komt tot stand door besluitvorming —
binnen de Vergadering van Deelgenoten als bedoeld in lid 3. —

BESLUITEN —

Artikel 9 —

Iedere Deelgenoot is gebonden aan de overeenkomstig deze akte door of namens
de Stichting en/of de Vergadering van Deelgenoten genomen besluiten. Voor —
zover uit een dergelijk besluit verplichtingen voortvloeien die mogelijk werking —
hebben voor rechtsopvolgers van een Deelgenoot, is een Deelgenoot gehouden —
om die verplichtingen bij een vervreemding (danwel bezwaring met een beperkt —
genotsrecht) van een Kavel aan diens rechtsopvolgers op te leggen door middel —
van een kettingbeding met boeteclausule, zulks ten behoeve van de Stichting. —

EINDE MANDELIGHEID —

Artikel 10 —

De mandeligheid eindigt: —



- wanneer de gemeenschap van de Mandelige Zaak eindigt; _____
- wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt _____
opgeheven bij een tussen alle Deelgenoten opgemaakte notariële akte, _____
gevolgd door inschrijving in de Openbare Registers; _____
- zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd. _____

Het is verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente-
's-Hertogenbosch tot beëindiging van de mandeligheid over te gaan. _____

Indien de mandeligheid eindigt, zijn de gemeenschappelijke eigenaren van de _____
Mandelige Zaak over en weer gehouden om verplichtingen tot een dulden of niet-
doen, zoals de regeling met betrekking tot de parkeerhoven, de leeflaag, de _____
Kapschuur vast te leggen als erfdiensbaaerheid danwel kwalitatieve verplichting, _____
zulks om de continuïteit van dergelijke regelingen – voor zover die aldan nog _____
relevant zijn – te waarborgen. Vorenstaande geldt evenzo voor verplichtingen tot _____
een doen, welke aldan (al dan niet in aanvulling op een andere regeling) in de _____
vorm van een kettingbeding zullen worden vastgelegd. _____

INSCHRIJVING WIJZIGINGEN

Artikel 11

De Deelgenoten zijn verplicht en iedere Deelgenoot is bevoegd wijzigingen _____
betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de Mandelige Zaak terstond _____
te doen inschrijven in de Openbare Registers. _____

6 Slotbepalingen

Kosten en belastingen

- 6.1 De kosten van deze Akte, kadasterkosten en de daarover verschuldigde _____
omzetbelasting zijn voor rekening van de VOF. _____

Woonplaatskeuze

- 6.2 Terzake de tenuitvoerlegging van deze akte wordt woonplaats gekozen ten _____
kantore van de bewaarder van deze akte. _____

Volmachten

- 6.3 Van de door de VOF verstrekte volmacht blijkt uit twee schriftelijke volmachten die _____
aan deze Akte zullen worden gehecht. Van de volmachten van Eigenaar BW 9 en _____
van Eigenaar BW 11 blijkt uit twee schriftelijke volmachten die eveneens aan deze _____
Akte zullen worden gehecht. _____

Bijlagen

- 6.4 Aan deze Akte worden de volgende bijlagen gehecht: _____
Bijlage 1: Volmachten VOF; _____
Bijlage 2: Volmacht Eigenaar BW 9; _____
Bijlage 3: Volmacht Eigenaar BW 11; _____
Bijlage 4: Tekening; _____
Bijlage 5: Beheerplan Landgoed Coudewater; en _____
Bijlage 6: Verdeelsleutel bijdragen. _____

Slot

De comparanten zijn mij, Notaris, bekend. _____



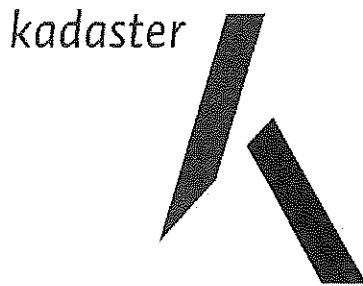
Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld. —
De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparanten opgegeven en toegelicht en de—
comparanten zijn gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van deze akte voor Partijen—
voortvloeien. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van deze akte —
geen prijs te stellen, tijdig van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en —
daarmee in te stemmen. —

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte ondertekend door de comparanten en —
door mij, Notaris, om vijftien uur en twee minuten. —
Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, connected strokes, is written over the notary seal.



DATUM

13 december 2023

De Bewaarder
13/12/2023 09:45:34 CET

ONDERWERP

Bewijs van inschrijving

ONS KENMERK

Mededeling
20231213000679

UW KENMERK

B 452038 1 mandeligheid
Codex 65795

BLAD

1 van 1

BIJLAGEN

Ingeschreven stuk

MR. M.K. Daverschot
AMSTERDAM

Geachte relatie,

Op 13 december 2023 om 09:00 uur is ingeschreven het stuk Onroerende Zaken Hyp4 87769/63.
Dit stuk is tevens bekend onder nummer 20231213000260.

De ondertekenaar van dit stuk is Martin Kristian Daverschot.

De inschrijving betreft de volgende documenten:

1. Stuk: B 452038 1 WSA 4. bestemming mandeligheid Codex 65795.pdf
2. met mede in te schrijven bijlage: B Bijlagen bij de akte 4. bestemming mandeligheid Codex 65795.pdf

Met vriendelijke groeten,

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



- parkeerplaatsen op maaiveld
- parkeerplaatsen toegewezen aan gebouwen in veld
- parkeerplaatsen op privaat terrein
- parkeerterreinen met private parkeerplaatsen
- parkeerplaatsen mindervelden
- veld

LANDGOED COUDEWATER
 Parkeerkaart
 11 Juli 2023





uitgeefbaar terrein



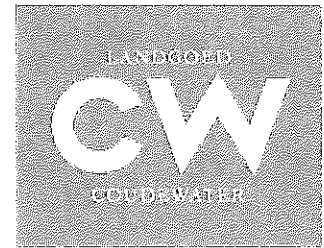
parkeerbak eigendom buitenplaats
maakveld mandelig

LANDGOED COUDEWATER

Kaart mandeligheid

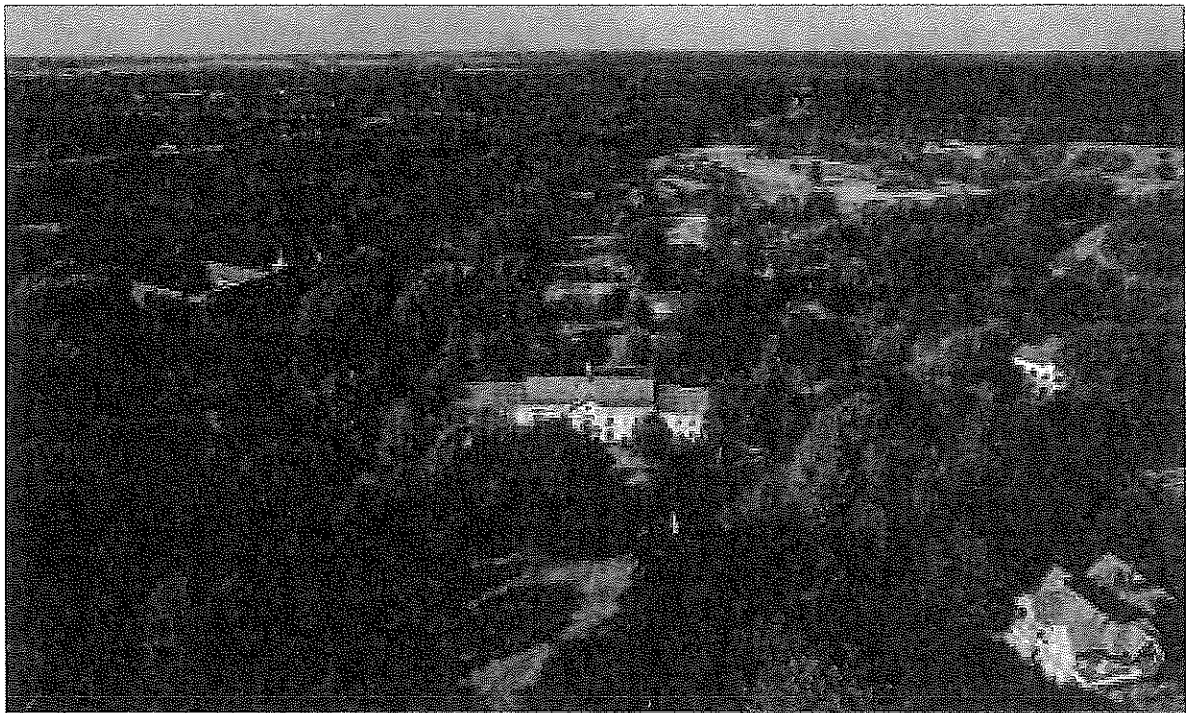
7 december 2023



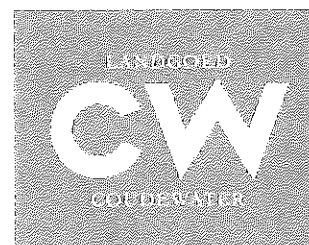


BEHEERPLAN

LANDGOED COUDEWATER

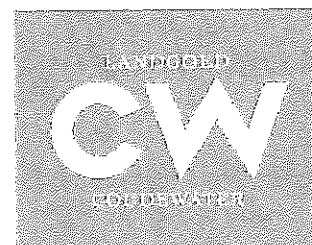


d.d. 13 juli 2023

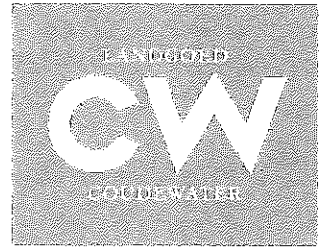


INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4
1.1 Achtergrond	4
1.2 Transformatiefase	4
1.3 Belang beheerplan	4
2. Plangebied	5
2.1 Ligging	5
2.2 Historie	5
2.3 Landschap	5
2.4 Natuurwaarden	6
2.5 Doelsoorten	6
2.6 Inrichtingsplan	7
2.6.1 Bomen	7
2.6.2 Heesters, hagen en overige vegetatie	7
2.6.3 Diersoorten	8
2.6.4 Water	9
2.6.5 Historische paden en entrees	9
2.6.6 Ontsluiting	9
2.6.7 Zichtlijnen	10
2.6.8 Parkeren	10
2.6.9 Ontwerp	10
2.7 Openbaar - privé	11
3. Beheerstrategie	12
3.1 Beleid en regelgeving	12
3.2 Doelstelling / continuïteit	12
3.3 Beheerniveau	13
3.4 Duurzaamheid	13
3.5 Organisatie	14
3.5.1 Eigenaren	14
3.5.2 Fasering	14
3.5.3 Beheerder	14
3.5.4 Gemeente	14
3.5.5 Aangrenzende beheerders	15
3.5.6 Monitoring	15
4. Beheer	17
4.1 Ecologische verbindingszone	17
4.1.1 Poelen	18
4.1.2 Landhabitats	18
4.1.3 Winterverblijfplaatsen	19
4.2 Diersoorten	19
4.3 Groen	20
4.3.1 Bomen	20
4.3.2 Gazons, bermen en ruigtegras	20
4.3.3 Heesters en struweel	21



4.3.4	Hagen.....	21
4.3.5	Bladafval.....	21
4.3.6	Invasieve en plaagsoorten	21
4.4	Water	22
4.4.1	Waterlichamen	22
4.4.2	Hemelwater	22
4.5	Wegen en paden	23
4.5.1	Asfaltverharding	23
4.5.2	Elementenverharding	23
4.5.3	Verhardingen parkeervakken	23
4.5.4	Halfverharding voetpad	23
4.5.5	Gladheidbestrijding	23
4.5.6	Veegwerkzaamheden	24
4.5.7	Onkruidbestrijding op elementverhardingen en halfverharding	24
4.6	Verlichting	24
4.6.1	Openbare verlichting	24
4.7	Terreinelementen	24
4.7.1	Poorten en hekwerken.....	24
4.7.2	Bruggen en keerwanden	24
4.7.3	Duikers	24
4.7.4	Verkeersborden, straatnaamborden en bewegwijzering.....	25
4.7.5	Fietsenstalling	25
4.7.6	Speelvoorzieningen.....	25
4.7.7	Banken en afvalbakken	25
4.7.8	Schade en zwerfvuil.....	25
4.8	Ondergrondse containers	25
4.9	Riolering / nutsvoorzieningen	26
4.9.1	Riolering, inspectieputten en rioolgemaal	26
4.9.2	Nutsvoorzieningen	26
4.10	GEBOUWEN.....	26
5.	Bijlagen	27
5.1	Bijlage definitief inrichtingsplan.....	28
5.2	Bijlage richtlijnen wet- en regelgeving	29
5.3	Bijlage beheertekening maaien	31
5.4	Bijlage beheertekening hagen	32
5.5	Bijlage beheertekening privé - openbaar	33
5.6	Bijlage reactie bij meldingen	34



1. INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

Landgoed Coudewater is van een voormalige GGZ-locatie getransformeerd tot een uniek groen woon-werkgebied met monumentale kwaliteit. Het behoud en waar mogelijk versterken van het bestaande landgoed met haar kenmerkende Engelse landschapstijl met bijbehorende (veelal monumentale) bebouwing, beplantingspatroon en bijbehorende monumentale en waardevolle bomen is de randvoorwaarde waarbinnen hier woningen mogen worden gerealiseerd. Op het landgoed zijn ca. 400 nieuwe woningen gerealiseerd in de vorm van grondgebonden woningen en appartementen. De nieuwe bebouwing is ingepast in het bestaande landschap.

Een groot gedeelte van Landgoed Coudewater is (semi) openbaar gebied. De (toekomstige) eigenaren zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het beheer van dit gedeelte van het landgoed. Om de (groen)kwaliteit van het landgoed in de toekomst te behouden is onderhavig beheerplan opgesteld. Het beheerplan geeft zicht op de gewenste eindsituatie en de maatregelen om dit beeld te kunnen bereiken, behouden en versterken.

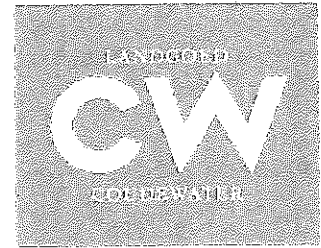
1.2 TRANSFORMATIEFASE

Het landgoed is gedurende het transformatieproces in beheer van VOF Land van Coudewater. Zij verzorgt het beheer van het (semi) openbaar gebied inclusief het groen. Tijdens de transitieperiode zijn verschillende beheerniveaus van toepassing. Voor de delen die nog niet getransformeerd zijn wordt het beheer uitgevoerd o.b.v. huidig gebruik. Voor de delen die reeds getransformeerd zijn is onderhavig beheerplan van toepassing.

1.3 BELANG BEHEERPLAN

Het beheerplan geeft inzicht in de visie op het inrichtingsontwerp en de wijze van beheer om de landschappelijke kwaliteit van het landgoed in stand te houden en beheerdoelen te bereiken.

Het beheerplan fungeert als kwaliteitsborging voor de aspecten die samenhangen met het landschapsbeheer. De beheerder is gehouden invulling te geven aan het beheer van het landgoed op de wijze zoals in dit beheerplan opgenomen. Het plan vormt de basis van een op te stellen uitvoeringsplan voor het daadwerkelijk onderhouden en beheren van het landgoed.



2. PLANGEBIED

2.1 LIGGING

Het landgoed is gelegen tussen Rosmalen, Maliskamp en Berlicum. Het gebied grenst door middel van de boszone aan de noordzijde aan de A59. Verder wordt het ingekaderd door de Berlicumseweg, de Wetering en het kampenlandschap met golfbaan tussen Coudewater en Maliskamp.

2.2 HISTORIE

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

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

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

Vanwege de grote toeloop van patiënten werden relatief grote gebouwen neergezet met het oude klooster Mariënwater als hart. Hierdoor ontstond een omsloten cour met een kapel in het midden. Al naar gelang de behoefte en tijdgeest is Coudewater steeds aangepast, veranderd of uitgebreid. Veel gebouwen zijn weer afgebroken. Van de cour is behalve het oude hoofdgebouw Mariënwater niets behouden gebleven. Bij de realisatie van de latere uitbreidingen is steeds het uitgangspunt gebleven om paviljoens vrij in het groen te plaatsen, zij het dat de gebouwen groter werden en het groen kleiner van schaal.

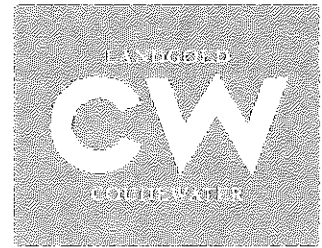
Het historisch landgoed is ingericht in de Engelse Landschapsstijl met, tussen de lanen met monumentale bomen die vanuit de omgeving naar het klooster leiden, slingerende paden, boomgroepen, solitaire bomen en kronkelende waterpartijen. Veel groenpartijen en bomen liggen al zeer lange tijd op dezelfde plekken en veel bomen zijn volwassen en groot. Het groen is daardoor de drager van het landgoed. Een groot deel van de monumentale bomen van de gemeente 's-Hertogenbosch staat op het landgoed Coudewater.

2.3 LANDSCHAP

Coudewater maakt onderdeel uit van de Hooie Heide, een kleinschalig agrarisch landschap met houtwallen, bosjes en oude boerderijen, tussen Rosmalen, Nuland, Vinkel en Berlicum.

Bij Coudewater komen in een klein gebied verschillende landschappen bij elkaar: het landgoed, het kampenlandschap en de boszone. Die verschillende landschappen zijn ontstaan door verschillen in de geomorfologische ondergrond in combinatie met inrichting en beheer.

De Peter de Gorterstraat ligt op de overgang van een hogere zandrug en een lagere gelegen beekdal. Bij een vernauwing in het beekdal, op de hoger gelegen zandrug is klooster Coudewater gesticht. Ten oosten van Coudewater ligt, in het beekdal, een kampenlandschap. Het is een coulisselandschap met houtwallen en dijkes met rechthoekige, op sommige plekken smalle, kavels oorspronkelijk gericht op de Groote Wetering voor een goede afwatering. Door de lage ligging met relatief hoge waterstanden ligt hier hoegenaamd geen bebouwing. Er zijn fraaie vergezichten tussen de houtwallen van noord naar zuid over het beekdal.



De boszone tussen de Peter de Gorterstraat en de snelweg A59 is gelegen op hogere gronden. Een deel van het gebied, gelegen aan de Peter de Gorterstraat is later ontgonnen. Deze ontginningen werden van elkaar gescheiden door houtwallen. Het oostelijke deel was heide en later ingeplant met bos bestaande uit een gemengd loof- en naaldbos. Grenzend aan de weg van Den Bosch naar Nijmegen - de huidige A59 - is in later tijden het huidige bos ontstaan. Met de houtwallen en het bos op de achtergrond is een reeks van prachtige 'boskamers' ontstaan.

2.4 NATUURWAARDEN

Het hele landgoed ademt groen. Met de transitie naar een nieuw landgoed met woon- en werkfunctie is het groen als vormgevend principe bepalend. De aanpassingen en toevoegingen op het landgoed zijn gestoeld op het uitgangspunt om de kwaliteit van het groene landgoed als geheel te behouden en waar mogelijk te versterken.

De bomen zijn dé kracht van het landgoed Coudewater. Een groot deel van het monumentale bomenbestand van de gemeente 's-Hertogenbosch is te vinden op dit landgoed. Alle monumentale bomen op het landgoed zijn behouden en de andere waardevolle bomen zoveel als mogelijk. Maar met de transitie naar een landgoed met een nieuwe functie en betekenis was het onvermijdelijk dat een aantal bomen moest verdwijnen. Bijvoorbeeld doordat het nodig was nieuwe paden toe te voegen en die aan te sluiten op de Peter de Gorterstraat. Daarnaast zijn bomen opgeruimd die niet wenselijk waren in het plan, zoals de kleine bolesdoorns die wel passen in een tuin maar minder in een park. Dit gold eveneens voor bomen die het voortbestaan van monumentale en andere gewenste bomen beconcurreren, zoals de fijnsparren die sommige eiken te veel beschaduen en bomen die in een woonsituatie onwenselijk zijn, zoals sommige naaldbomen waar gemakkelijk takken uitbreken. Daarnaast moesten er bomen wijken voor het maken van nieuwe waterpartijen en het herstellen van oorspronkelijke zichtlijnen. Een groot deel van de bomen die zijn verdwenen zijn exoten of cultivars welke niet thuishoorden in de oorspronkelijke stijl en opzet van het landschap.

Het uitgangspunt is om het bomenbestand duurzaam te kunnen behouden en voor de nabije, maar ook voor de verre, toekomst het krachtige groene beeld te behouden en te versterken. Het is hierbij belangrijk een goede variatie in leeftijdsopbouw en soortensamenstelling te hebben. Zodat als oudere bomen uit gaan vallen de volwassen bomen de monumentale functie gaan overnemen en de jongere bomen het reservoir vormen voor de monumenten in de nog verdere toekomst. Het aanplanten van nieuwe bomen is ook in de toekomst essentieel. Binnen dit hoofddoel is het van belang om de boomstructuren, die veelal van cultuurhistorisch belang zijn, te behouden en te versterken. De ecologische waarde van het unieke gebied is met boomsoorten die beter tegen de verwachte klimaatverandering kunnen behouden en versterkt.

2.5 DOELSOORTEN

Das

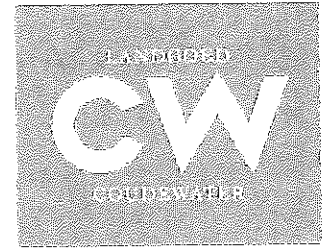
In theorie kan de das overal op het landgoed voorkomen, hierom moet er rekening gehouden worden met verkeer, groenzones en tuinen. Het streefbeeld is dat de das in grote delen van de groenzones van Coudewater kan lopen en foerageren. Er zijn alleen hekken en rasters om plekken waar de das niet gewenst is. Hekken en rasters vormen geen barrière om door het gebied te trekken.

Veel groenzones zijn geschikt als foerageergebied. Met name het vochtige grasland rond de poelen in de ecologische zone zal geschikt zijn.

Binnen Coudewater zijn aaneengesloten rustige groenzones waarlangs de das zich kan bewegen tussen de ecologische zone en het bosgebied ten noorden van de weg.

Struweelvogels

De struweelvogels kunnen vrijwel overal in Coudewater voorkomen. Ze hebben behoefte aan een kleinschalige inrichting met veel dekking en een gevarieerd aanbod van voedsel welke ze op de grond, tussen het gras en in struiken en bomen kunnen vinden. Er is daarom een



gevarieerde beplanting die voor een belangrijk deel uit inheemse soorten bestaat. Bij het beheer van de groenzones wordt geen gebruik gemaakt van middelen die schadelijk zijn voor de voedseldieren van de vogels. Er is veel aanplant van dicht struweel waardoor de vogels veilige rustplekken kunnen vinden.

Kamsalamander

Specifiek ten behoeve van de kamsalamander is de ecologische zone ingericht. In deze zone zijn poelen aangelegd met voldoende diepte en veel waterplanten, die geschikt zijn als voortplantingswater. Rondom de poelen is landhabitat ingericht dat geschikt is als foerageergebied en voorzien is van schuilplekken voor zowel het gebruik in de actieve periode als om te overwinteren.

2.6 INRICHTINGSPLAN

De transformatie van Landgoed Coudewater bood de kans om de groene karakteristiek van het landgoed te versterken en onderdelen met weinig ruimtelijke kwaliteit te transformeren naar volwaardige onderdelen van het landgoed.

Het versterken van de landschappelijke kwaliteit was bij alle nieuwe onderdelen leidend. Het landgoed kenmerkt zich door de Engelse landschapsstijl met vloeiende structuren en de boskamers bij het Boswonen door een meer orthogonale structuur.

2.6.1 Bomen

Alle monumentale bomen op het landgoed zijn behouden en andere waardevolle bomen zoveel als mogelijk. Maar met de transitie naar een landgoed met een nieuwe functie en betekenis was het onvermijdelijk dat een aantal bomen moest verdwijnen.

Op het landgoed zijn vele nieuwe bomen geplant. Daarbij ging het om het aanhelen van structuren als van de Peter de Gorterstraat, de historische lanen en Berlicumseweg; het maken van nieuwe structuren als een houtwal tussen de grote parkeervelden en een losse boomstructuur tussen Milla de Kampen en de nieuwe torens. Ook zijn er inheemse bomen in de ecologische zones, geplant, evenals inheemse heesters om beschutting en voedsel te geven aan vogels, dassen en andere dieren.

Het beheer van de bomen op Coudewater is afgestemd op de lokale functie van de bomen. In gebieden met een intensief gebruik door bewoners speelt bijvoorbeeld de veiligheid een belangrijke rol en zal tijdig gesnoeid worden, terwijl in de ecologische zones bomen op natuurlijke wijze oud mogen worden en ook dood hout veelal kan blijven liggen.

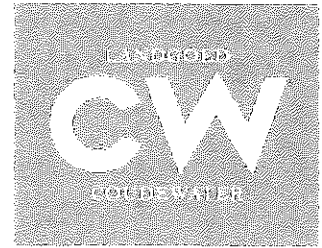
De bomen van Coudewater zorgen voor een goed leefgebied voor de populatie eekhoorns die hier voorkomt. Bij het beheer van de bomen wordt daarom rekening gehouden met hun verblijfplaatsen (zo zijn er meerdere eekhoornkasten geïnstalleerd).

In Coudewater zijn zowel ten behoeve van boombewonende en gebouwbewonende vleermuissoorten kasten geïnstalleerde. Ook in de bestaande en nieuw te bouwen gebouwen zijn verblijfplaatsen voor vleermuizen en gebouwbroedende vogels opgenomen.

De bomen zijn ook van belang als broedlocatie voor verschillende vogelsoorten waaronder uilen en spechten. Ten behoeve van de uilen hangen uilenkasten in de bomen. De spechten zorgen voor hun eigen nestgelegenheid net als duiven, eksters en kraaien.

2.6.2 Heesters, hagen en overige vegetatie

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



Verschillende soorten nieuwe hagen zijn geplant rond de parkeerkamers, zodat deze natuurlijk zijn opgenomen in het park. Maar vooral vormen de hagen rond de woonlobben een nieuw aantrekkelijk element op het landgoed. De hagen, soms hoog en soms laag, vloeien in ronde vormen om de kavels en laten ruimte vrij voor het tussenliggende park.

Onder en naast de kenmerkende bomen van Coudewater waren grote gebieden met struweel, ruigte en grasvegetaties aanwezig. Vooral de struwelen zijn grotendeels behouden en verder uitgebreid. Daarbij is vooral gebruik gemaakt van inheemse en ingeburgerde soorten die ook voor fauna functies hebben in de vorm van beschutting, nectar, bessen, zaden en bladeren. Het beheer van het struweel is erop gericht deze functies structureel te behouden door middel van gefaseerd snoeien en afzetten, behoud van de blad- en strooisellaag en, op daarvoor geschikte locaties, ook aftakelen zodat ook daarbij horende biodiversiteit (denk aan schimmels, bepaalde insectengroepen) een leefgebied geboden wordt.

Naast de houtige vegetaties is er op Coudewater een grote variatie aan gras- en kruidvegetaties ingezaaid en/of ontstaan. Het type vegetatie waarop gestuurd wordt door inzaaien en beheer is afhankelijk van de functies. Zo zijn er delen met gazons die bedoeld zijn voor intensief gebruik door bewoners. Hiervoor zijn bij dat gebruik en de bodem geschikte mengsels ingezaaid en regelmatig gemaaid. Dergelijke korte vegetaties zijn bovendien geschikt als foerageergebied voor soorten als konijn, egel, merel en das.

Op plaatsen met grasland met een minder intensief gebruik wordt gestuurd op bloemrijk grasland. Ook hier is een mengsel ingezaaid waarbij rekening gehouden is met bodem en hoeveelheid licht. Vaak worden deze graslanden een of tweemaal per jaar gemaaid, nadat zaadzetting van gewenste soorten heeft plaatsgevonden. Deze graslanden zijn ondermeer van belang voor nectar- en pollen voor een grote variatie aan insecten, zaadetende vogels en bijvoorbeeld muizen.

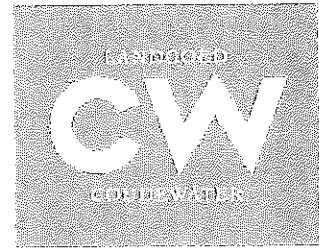
Op daarvoor geschikte plaatsen is ruimte voor ruigtevegetaties zowel droge als vochtige. Deze worden gefaseerd en eens per 2-3 jaar gemaaid om het gewenste eindbeeld te behouden. Deze vegetaties zijn van belang als rust- en leefgebied voor verschillende kleinere zoogdieren, vogels en amfibieën.

De oevers van de waterlopen in het gebied zijn – op plaatsen waar dat geschikt is – flauwer gemaakt, zodat hier een moerasruigte kan ontstaan. Deze is thans al in ontwikkeling langs de flauwe oevers van de recent aangelegde waterpartijen op de grens met de golfbaan. Deze zijn onder meer van belang als leefgebied voor amfibieën en als broedlocatie voor watervogels. Maar ook de das en bunzing zullen hier weleens foerageren.

2.6.3 Diersoorten

Tijdens de herinrichting van Coudewater is rekening gehouden met de diersoorten die al langer in dit gebied voorkomen, waarbij vele verblijfplaatsen zijn bijgeplaatst. Verlichting en andere vormen van verstoring wordt zoveel mogelijk voorkomen.

Door de intensievere bebouwing en gebruik zal er voor sommige soorten meer verstoring optreden. Met name de introductie van een naar verwachting flink aantal katten, als huisdier van de nieuwe bewoners, zal zorgen voor meer druk op hun mogelijke prooidieren. Er zullen twee strategieën toegepast worden om dit risico te verkleinen. De eerste is voorlichting aan de bewoners. Veel mensen zijn zich niet voldoende bewust van het risico dat hun kat vertegenwoordigt voor de fauna. Daarom zal elke nieuwe bewoner informatie ontvangen over de natuurwaarden op Coudewater, wat van hen verwacht wordt, hoe ze daar in hun eigen tuinen en balkons aan bij kunnen dragen en hoe ze door de omgang met hun huisdieren (ook honden zijn een risico) kunnen helpen het risico voor de lokale fauna te verkleinen. Voor de tweede strategie zijn er inrichtingsmaatregelen getroffen die de kansen voor de lokale fauna vergroten. Een heel belangrijke maatregel daarbij is ervoor te zorgen dat er op veel plaatsen op het landgoed voldoende dekking aanwezig is in de vorm van dicht en stekelig struweel, klimplanten, ruigtevegetatie, takkenrillen, schanskorven etc.



Met name de ecologische zone aan de zuidzijde van het Landgoed is specifiek ten behoeve van doelsoorten ingericht. De voornaamste doelsoort is de kamsalamander waarvoor poelen en landleefgebied zijn ingericht. De andere twee doelsoorten/groepen zijn struweelvogels en de das. Voor deze beide soorten/groepen is zowel in de ecologische zone als in veel delen van de rest van het landgoed rekening gehouden met de inrichting van de groenzones. Specifiek voor de struweelvogels zijn de struwelen en ruigtevegetatiezones geschikt. De grasvegetaties, hagen en moerasvegetaties bieden de das zowel dekking en geleiding als een foerageergebied.

De bewoners ontvangen informatie hoe bij te dragen aan het versterken van de biodiversiteit, inclusief de inheemse fauna door bijvoorbeeld aanleg van groendaken met bloeiende planten, klimplanten, nectar producerende planten in de tuin, nestgelegenheid voor vogels, etc.

2.6.4 Water

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

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

De waterpartijen zullen ook het leefgebied worden van waterplanten, vissen en andere aquatische soorten. Het beheer is erop gericht een gezond watersysteem te behouden waar bijvoorbeeld ook amfibieën en libellen volop gebruik van kunnen maken.

2.6.5 Historische paden en entrees

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

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

Het parklandgoed is gebaat bij een eenvoudige maar krachtige inrichting: paden lopen vrij door het groen en zijn multifunctioneel. Er is geen onderscheid gemaakt tussen voetgangers, fietsers en auto's. De auto is te gast op het terrein en iedereen maakt gebruik van dezelfde paden en er zijn geen stoepen, trottoirbanden, etcetera gemaakt.

De paden zijn relatief smal. Alleen de hoofdontsluiting is zodanig gedimensioneerd dat twee auto's elkaar stapvoets kunnen passeren. De andere paden zijn smaller en op regelmatige afstand zijn verbredingen of aansluitingen waar auto's elkaar kunnen passeren. Niet overal zijn de paden toegankelijk voor auto's en hier kunnen de paden nog smaller zijn.

2.6.6 Ontsluiting

De Peter de Gorterstraat fungeert als hoofdontsluiting voor het landgoed. Aan de noordzijde is het Boswonen aan deze straat gekoppeld. Aan de zuidzijde van de Peter de Gorterstraat zijn vier 'inprikkers' gerealiseerd die de interne hoofdontsluiting vormen voor het landgoed. De inprikkers zijn twee bestaande hoofdpaden, de Berlicumseweg (oude dijk) en het hoofdpad voor Emma. Voor langzaam verkeer zijn meer inprikkers aanwezig.



De meest oostelijke inrikker is een nieuw hoofdpad en ontsluit de landgoedlobben aan de oostzijde. Vanaf de inrikkers zijn alle gebouwen en parkeerplaatsen voor auto's bereikbaar. Autoverkeer kan op het landgoed niet van de ene inrikker naar de andere rijden, zodat zoekverkeer over het landgoed vermeden wordt.

2.6.7 Zichtlijnen

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

De onderbeplanting met heesters was op vele plekken dichtgegroeid. Op die plekken kwamen de monumenten, de bestaande monumentale bomen en de historische vijfverpartij niet goed tot hun recht. Zo was gebouw Milla de Campen vanaf de Berlicumseweg nauwelijks zichtbaar. De voormalige herenvilla lag verscholen achter een groene muur. Het ruimtelijke effect van de zichtlijnen was in verloop van tijd tenietgegaan. Bij de transitie zijn zichtlijnen op de diverse monumentale panden hersteld en met het beheer worden deze duurzaam behouden.

2.6.8 Parkeren

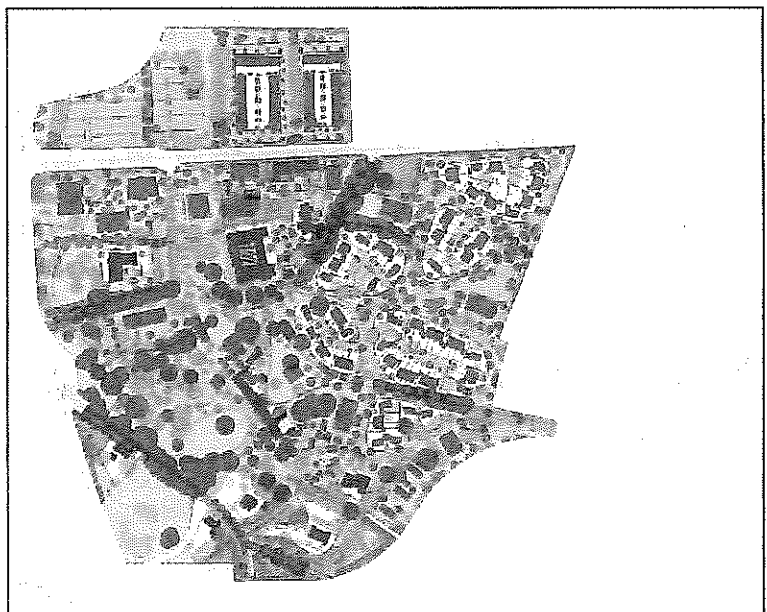
Op Coudewater is de auto op bezoek. Om die reden is het parkeren in het park gelimiteerd en wordt parkeren op het parkeerveld ten noorden van de Peter de Gorterstraat gestimuleerd. Bij de grotere appartementenblokken in de groene kamers vindt parkeren verborgen onder het gebouw of op het grote parkeerveld plaats. Bij de villa's en kleine appartementengebouwen liggen kleinschalige parkeercoffers of wordt verdiept geparkeerd. In de lobben is er ruimte voor parkeren op eigen terrein, onttrokken uit het zicht door een omzoming met hagen.

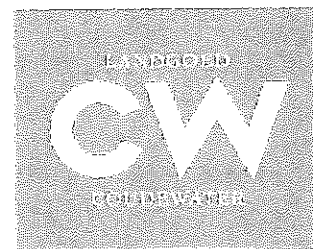
De parkeercoffers en de kleine parkeerhaventjes tussen de landgoedlobben zijn parkachtig aangelegd in halfverharding met een minieme parkeeraanduiding. Het parkeren is altijd omhaagd met brede hagen. De parkeercoffers zijn daarnaast voorzien van bloeiende bomen, om ze goed in het parklandschap op te nemen.

Het merendeel van het parkeren vindt plaats in twee groen ingerichte parkeerkamers aan de noordrand van het landgoed. Dit is een logische plek gezien de korte loopafstand naar het grootste deel van de nieuwe woningen. De oude houtwallen zijn hier aangevuld met nieuwe bomen. Zo ontstaan twee boskamers die een logisch vervolg zijn van de reeks boskamers ten noorden van de Peter de Gorterstraat.

2.6.9 Ontwerp

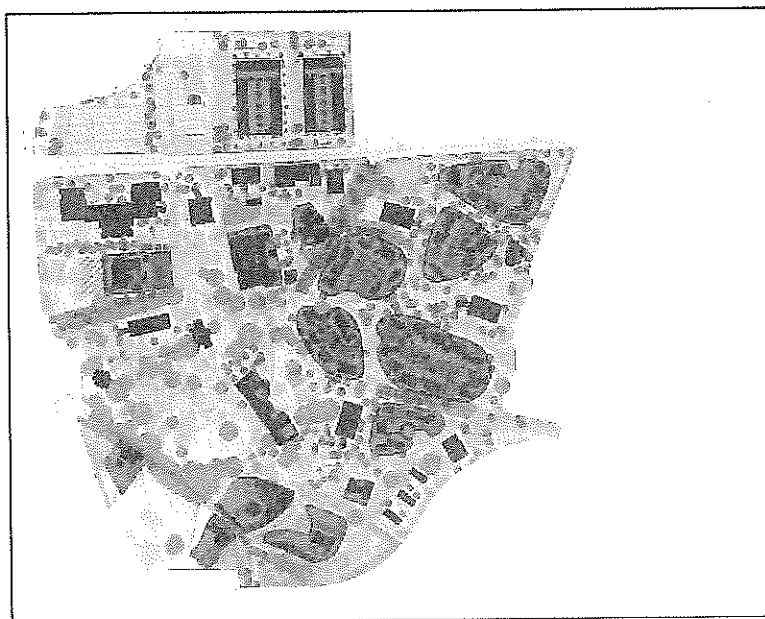
In de afbeelding hiernaast is het landschappelijk / stedenbouwkundige inrichtingsplan van Landgoed Coudewater opgenomen. Het inrichtingsplan (groot formaat) is tevens als bijlage 5.1 opgenomen, waarin de verschillende onderdelen uit het beheerplan met een bijbehorende legenda zijn opgenomen.



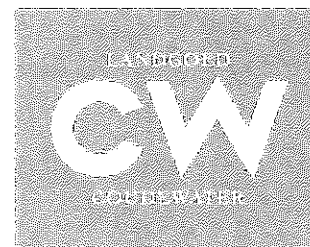


2.7 OPENBAAR - PRIVÉ

Binnen Landgoed Coudewater zijn delen privé-eigendom en zijn delen (semi) openbaar gebied. De privé-eigendommen zijn grondgebonden woningen, appartementen en bedrijfsgebouwen met hun bijbehorende grond (privé-tuin). De overige delen van het landgoed zijn (semi)openbaar gebied. In het (semi) openbaar gebied staan drie 'gebouwen' (Kapschuur, Buurtschuur en Hooimijt) die behoren tot het gezamenlijk eigendom van alle eigenaren en onderdeel uitmaken van het beheerplan. Op onderstaande kaart is aangegeven welke delen van het landgoed behoren tot de privé-eigendommen, en welke tot het (semi) openbaar gebied. Het beheerplan ziet alleen op het (semi)openbaar gebied.



Voor het waarborgen van de landschappelijke kwaliteit t.p.v. de privé-eigendommen op het landgoed, zijn bij de verkoop hiervan kavelpaspoorten opgesteld. In deze kavelpaspoorten zijn instandhoudingsverplichtingen opgenomen voor de aanwezige bomen en hagen op eigen terrein. Het beheer hiervan moet in lijn met het beheerplan worden uitgevoerd. De hagen rondom de woonlobben staan in het (semi) openbaar gebied.



3. BEHEERSTRATEGIE

3.1 BELEID EN REGELGEVING

De eigenaar/beheerder van de (semi) openbare ruimte van het landgoed moet zich houden aan de wetten en regels die door de overheid zijn vastgesteld en richtlijnen die van toepassing zijn op het beheer. Een overzicht van deze wet- en regelgeving en richtlijnen is opgenomen in bijlage 5.2.

3.2 DOELSTELLING / CONTINUÏTEIT

Het doel van dit plan is het waarborgen van de waarden en kwaliteit van de (semi) openbare ruimte van het landgoed in de toekomst, waarbij de beheerder een duidelijk zicht heeft op de benodigde inspanningen om het landgoed goed te onderhouden.

Het beheer wordt vastgesteld voor een periode van 10 jaar, waarbij na 5 jaar een tussentijdse evaluatie plaatsvindt. Voorafgaand aan het verstrijken de 10-jaars periode wordt het beheerplan geactualiseerd. Bij niet gewenste ontwikkelingen in vegetatie, waterhuishouding of bodemgesteldheid moet het beheer aangepast kunnen worden. Aanpassingen worden afgestemd met deskundigen en ter toetsing voorgelegd aan de gemeente 's-Hertogenbosch, om te voorkomen dat deze aanpassingen weer gevolgen hebben voor anderen of nieuwe ongewenste ontwikkelingen met zich meebrengen. Het beheer is hiermee in zekere zin flexibel, zodat ook tussentijds zo nodig kan worden bijgestuurd.

Voor het landgoed zijn onderstaande doelen per thema geformuleerd:

Natuur

In de loop van de eeuwen hebben zich natuurwaarden op het landgoed ontwikkeld gebaseerd op de bodem, hydrologie en landgebruik. Met name de vele oude bomen vormen daardoor het leefgebied van diersoorten. Op maaiveld is het beheer en gebruik vaak vrij intensief geweest met gazons en grote struwelen en een gevarieerd menselijk gebruik.

Door de ontwikkeling op het Landgoed met veel nieuwe bebouwing en een groot aantal gebruikers zal het gebruik van het maaiveld intensief blijven. De voornaamste natuurwaarden worden daarom nagestreefd in relatie tot de bomen en de kronenlaag (vogels, eekhoorns) en specifiek daarvoor aangewezen ecologische zones.

In de groenzone van Coudewater is een grote ecologische zone (EVZ) ingericht (zie 4.2). Daarnaast zijn ook elders in de groenzones rustige delen ingericht en afgeschermd (geen paden, dichte vegetatie, takkenrillen), waar met name fauna rustige plekken kan vinden.

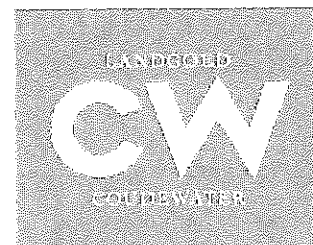
In en om de bebouwing is daarnaast volop ruimte voor stadsnatuur met vooral vlinders, vogels (mezen, merel, huismus etc.) en vleermuizen.

De doelstelling voor natuur is daarmee:

- Behoud en versterken van bos- en bomengerelateerde natuur;
- Beschermen en ontwikkelen van natuur in de ecologische zones;
- Faciliteren van stadsnatuur door de nieuwe bewoners.

Waterbeheer

Coudewater ligt op de grens tussen een droog zandlandschap en een vochtig beekdal. Aan de ene kant is er drainage om een teveel aan water snel af te voeren en aan de andere kant is er sprake van een steeds grotere droogte mede als gevolg van de klimaatverandering. Om ook in de toekomst voldoende water te behouden voor een gezonde vegetatie en leefklimaat is het daarom van belang minder water af te voeren en water langer en beter vast te houden. Daarom wordt op het landgoed – waar dat past – minder via sloten afgevoerd en meer gebruik gemaakt van wadi's en andere laagtes om afstromend regenwater te infiltreren. De bodem is overal in Coudewater zanderig. Daardoor infiltreert regenwater makkelijk en zal water dus niet



lang in wadi's blijven staan. Daardoor zullen er ook geen problemen met o.a. muggen ontstaan. Veel delen van het bloemrijkgras en struwelen zijn iets verdiept aangelegd, waardoor er tijdelijk veel water geborgen kan worden. Omdat het water snel infiltreert heeft de vegetatie hier geen last van. Door de aangelegde waterpartijen is ook de bergingscapaciteit op het landgoed vergroot.

Voor de nieuwe woningen is het regenwater afgekoppeld. De nieuwe bewoners met eigen tuinen zullen advies krijgen hoe ze regenwater in de eigen tuin opslaan (regenton, vijver).

De doelstelling voor waterbeheer is daarmee:

- Regenwater vasthouden en infiltreren
- Faciliteren van wateropslag door nieuwe bewoners

3.3 BEHEERNIVEAU

De randvoorwaarde van het duurzaam in stand houden (en waar mogelijk versterken) van het landgoed vereist een zorgvuldig beheer met maatwerk. Daarbij spelen ook aspecten als functionaliteit, duurzaamheid, natuurwaarde en veiligheid een belangrijke rol.

In dit beheerplan onderscheiden we twee beheer-methodieken:

1. Voor de EVZ en voorzieningen voor fauna zijn de beheermaatregelen in dit beheerplan beschreven in paragraaf 4.1 en 4.2. De beheermaatregelen voor de riolering en nutsvoorzieningen zijn beschreven in paragraaf 4.9;
2. Voor de onderdelen beschreven in paragraaf 4.3 t/m 4.8 wordt gebruik gemaakt van de Kwaliteitscatalogus openbare ruimte 2018 (beheren op beeld) zoals uitgegeven door het CROW (publicatie 380).

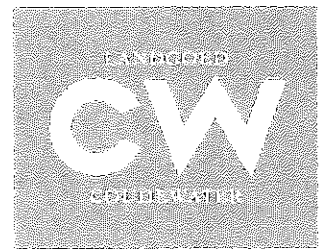
Voor wat betreft het beheren op beeld is beheerniveau B van toepassing.

Niveau	Algemeen	Beeldkwaliteit	Technische kwaliteit / conditioneel
A+	Zeer goed	Prachtig	(Zo goed als) nieuw
A	Goed	Mooi en comfortabel	Technisch/conditioneel dik in orde
B	Voldoende/basis	Voldoende	Heel, gezond en veilig
C	Matig	Sober	Discomfort, niet gezond
D	Slecht	Verloedering	Kapitaalsvernietiging, functieverlies, onveilig

3.4 DUURZAAMHEID

Het gebied is duurzaam ontwikkeld aan de hand van het NL Gebiedslabel, waarbij niveau B (CROW 380) is behaald. Duurzaam beheren van het landgoed in combinatie met behoud en waar mogelijk versterken van natuurwaarden is uitgangspunt. Planmatig beheer is de belangrijkste voorwaarde om tot een duurzaam beheer van het gebied te komen. Daarbij zijn op verschillende momenten metingen gedaan voor de NL Greenlabel certificering.

Bij afronding van het gehele plan is de certificering afgesloten en het behaalde label overgedragen aan de nieuwe eigenaren. De beheerder moet vervolgens 3-jaarlijks een hernieuwde certificering laten uitvoeren.



3.5 ORGANISATIE

3.5.1 Eigenaren

De (semi) openbare ruimte is mandelig gebied, waarvan alle eigenaren op het landgoed mede-eigenaar zijn. Mandeligheid is een juridische structuur voor het hebben en beheren van gemeenschappelijk eigendom. Alle eigenaren dragen naar rato van hun aandeel in het gemeenschappelijke eigendom (de mandeligheid genaamd) verplicht bij in de (jaarlijkse) kosten van het gemeenschappelijk eigendom en voor de uitvoering van het beheerplan. Voor het daadwerkelijke beheer wordt een Stichting opgericht, die wordt bestuurd door, door de gezamenlijke eigenaren aangewezen personen. De Stichting stelt een professionele beheerder aan om het beheerplan uit te voeren.

De stichting stelt elk jaar een begroting op waarin de volgende onderdelen zijn opgenomen:

- Kosten voor het cyclisch beheer;
- Reservering voor vervangen bij einde levensduur;
- Overige kosten op basis van het onderhavige beheerplan.

Door de Stichting zijn 'parkregels' opgesteld voor het gebruik van het landgoed door de eigenaren en bezoekers.

3.5.2 Fasering

Bij de start van de transformatie van Landgoed Coudewater was het hele landgoed in eigendom en beheer van VOF Land van Coudewater. Tijdens de transformatie naar de hernieuwde invulling van het landgoed plaats, wordt de bestaande en nieuwe bebouwing gefaseerd verkocht. In fases zal het landgoed mee transformeren. Bij de start van de transformatie is de mandeligheid van kracht en is de Stichting opgericht voor het beheer van het landgoed. Het beheerplan ziet – tijdens de fasering – op de getransformeerde delen van het landgoed. Deze deelgebieden worden steeds "woonrijp" door de VOF overgedragen aan de stichting. De overige delen worden tot aan transformatie beheerd op het niveau van voor de transformatie door of in opdracht van de VOF.

3.5.3 Beheerder

De VOF Land van Coudewater heeft – direct na oprichting van de Stichting – een professionele beheerder gecontracteerd voor de daadwerkelijke uitvoering van het beheer conform onderhavig beheerplan. Deze beheerder is voor de eerste 2 jaar gecontracteerd, zodat het beheer tijdens (het eerste deel van) de transformatie is geborgd. Vervolgens kan de Stichting naar eigen inzicht de overeenkomst met de beheerder verlengen, aanpassen of een andere professionele beheerder contracteren.

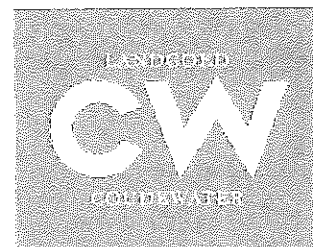
Daarnaast is het wenselijk om de bewoners en gebruikers te betrekken bij het beheer. Onder regie van de beheerder kunnen bewoners of andere vrijwilligers beheertaken uitvoeren en hiermee de kwaliteit van hun eigen leefomgeving verbeteren. Hiervoor kan mogelijk gebruik gemaakt worden van de deskundigheid en medewerking van bijvoorbeeld IVN.

De professionele beheerder is – namens de Stichting – aanspreekpunt voor meldingen over de (semi)openbare ruimte en verantwoordelijk voor de registratie en afhandeling hiervan.

3.5.4 Gemeente

Dit beheerplan is opgesteld in overleg met de gemeente 's-Hertogenbosch. Noodzakelijke of gewenste aanpassingen worden afgestemd met deskundigen van de gemeente en tijdig ter toetsing voorgelegd aan de gemeente. Aanspreekpunt binnen de gemeente voor alle aspecten t.a.v. het beheer is de wijkregisseur van Rosmalen. Hierbij kan de gemeente aanpassingen niet op onredelijke gronden afwijzen.

Jaarlijks organiseert de beheerder een overleg met de gemeente en de Stichting om het beheer van het landgoed te evalueren en eventuele toekomstige aandachtspunten te bespreken. De beheerder stelt jaarlijks een uitvoeringsplan op, waarin de feitelijke beheeractiviteiten meer in



detail worden omschreven. Dit plan heeft de goedkeuring van de Stichting. Conform de contractuele afspraken tussen de Stichting en de gemeente, wordt het uitvoeringsplan samen met de begroting tijdig met de gemeente afgestemd. Aanspreekpunt binnen de gemeente is de wijkregisseur van Rosmalen.

Op het moment dat de Stichting en de gemeente geen overeenstemming bereiken over het uitvoeringsplan, dan wordt door partijen een onafhankelijke en gecertificeerde rentmeester gevraagd een bindend oordeel te geven over het onderdeel waarover verschil van inzicht bestaat. In de tussentijd blijft het voorgaande uitvoeringsplan van kracht.

3.5.5 Aangrenzende beheerders

Jaarlijks wordt door de beheerder een afstemmingsoverleg geïnitieerd met de 'grotere beheerders' van de omliggende terreinen, waaronder de beheerder van het bosgebied Brabants Landschap, de beheerder van de golfbaan stichting golfclub Landgoed Coudewater, het Waterschap Aa en Maas en de Gemeente 's-Hertogenbosch.

Hierbij is het belangrijk dat er afstemming plaatsvindt met het Waterschap over het waterpeil, om zo extreme droogstand of te natte gebieden te voorkomen.

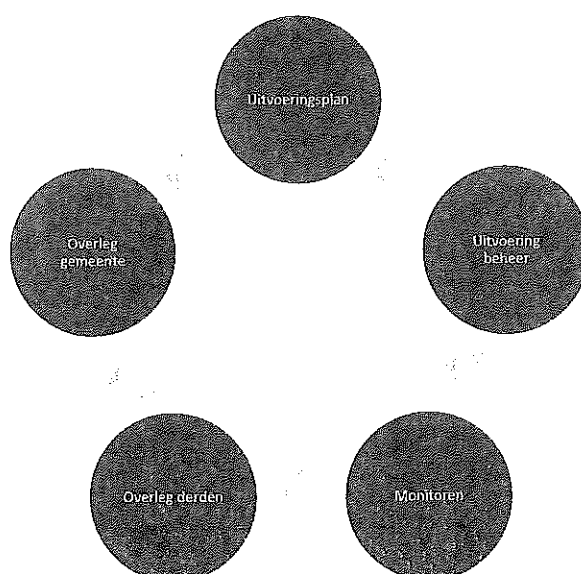
De beheerder onderhoudt contact met natuurwerkgroepen, andere relevante instanties en direct omwonenden.

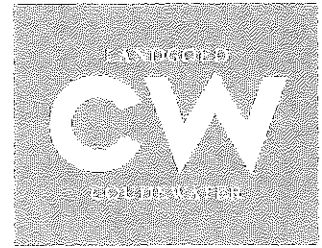
Voor de nestcontroles en het beheer van de nestkasten voor vogels wordt samenwerking gezocht met lokale natuurverenigingen, zoals een vogelwerkgroep en/of IVN. Hiervoor vindt jaarlijks overleg plaats met lokale natuurvereniging(en) om optimale situaties te creëren.

Van deze overleggen wordt jaarlijks door de beheerder een verslag gemaakt dat wordt gedeeld met de gemeente 's-Hertogenbosch. De conclusies uit de overleggen worden vertaald in het uitvoeringsplan.

3.5.6 Monitoring

In dit beheerplan wordt uitgegaan van sturing op streefbeelden en bepaalde doelsoorten. Een goede monitoring van het landgoed is noodzakelijk om te bezien in hoeverre het landgoed zich ontwikkelt t.o.v. de streefbeelden en doelsoorten. Monitoring is een continu proces, zoals weergegeven in onderstaande afbeelding.





Onderstaande monitoring is op het landgoed van toepassing:

- 3-jaarlijkse certificering NL Greenlabel;
- 3-jaarlijkse controle boomveiligheid en -gezondheid voor reguliere bomen;
- Jaarlijkse boomveiligheidscontrole voor 'attentiebomen';
- Jaarlijks nemen van proefmonsters t.b.v. bodemanalyse om eventuele knelpunten in kaart te brengen;
- Jaarlijks ontwikkeling habitatkwaliteit ten behoeve van de doelsoorten in de EVZ in overleg met een ecooloog en IVN;
- 3-jaarlijkse monitoring specifieke soortgroepen (eekhoorn, vleermuizen, das) binnen het gehele gebied om ontwikkeling te volgen;
- 3-jaarlijkse inventarisatie van de aanwezige biodiversiteit;
- Jaarlijkse inspectie van de (technische) staat van de speelvoorzieningen en ondergrond;
- Continue registratie en handelen als er knelpunten ontstaan ten aanzien van dassen (aanrijding, conflict met huisdier);
- Jaarlijks – in overleg met de lokale natuurvereniging – controleren van de status van de doelsoorten en dit vastleggen om de natuurkwaliteit te monitoren en indien noodzakelijk maatregelen te treffen. De resultaten worden gedeeld met de lokale natuurverenigingen en de bewoners.

De monitoring wordt schriftelijk vastgelegd. In overleg kunnen – o.b.v. de monitoring – beheermaatregelen bijgestuurd worden, zoals bijvoorbeeld het aanpassen van maaimomenten en -frequenties.

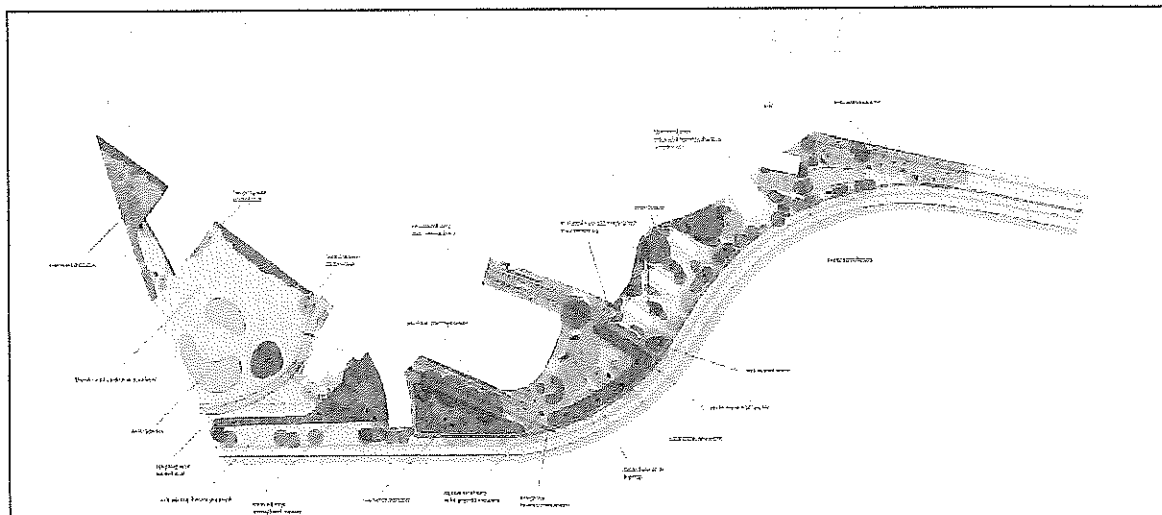
4. BEHEER

Voor alle (hoofd)onderdelen uit het inrichtingsplan wordt in dit hoofdstuk het beoogde sfeerbeeld beschreven en de beheermaatregelen die nodig zijn om dit sfeerbeeld te realiseren c.q. te behouden. Ter ondersteuning zijn bij diverse onderdelen referentiebeelden opgenomen van het beoogde kwaliteitsniveau. Naast de beheermaatregelen zijn aandachtspunten opgenomen die op het beheer van toepassing zijn.

4.1 ECOLOGISCHE VERBINDINGSZONE

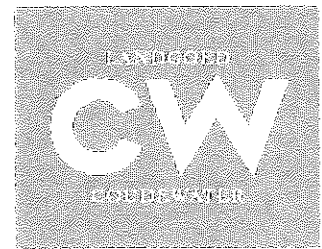
Een ecologische verbindingszone (EVZ) zorgt voor een verbinding tussen verschillende natuurgebieden, waardoor dieren en planten niet geïsoleerd raken. Aan de zuidzijde van het landgoed en de (naastgelegen) golfbaan is door de provincie een EVZ aangegeven. Op onderstaande afbeelding is uitgewerkt welk gebied voor deze EVZ op Coudewater ingevuld zal worden. Van belang hierbij is dat de EVZ zowel aan de west- als de oostzijde doorloopt. De donkergroene rand is de minimaal vereiste breedte van de EVZ en het aangrenzende groene deel een kwalitatieve verruiming van de EVZ.

Over de invulling en onderbouwing van deze EVZ is in 2021 een aparte notitie opgesteld. Daaruit kwam naar voren dat het inrichten van alleen een verbindingszone voor de kamsalamander niet nuttig is omdat die soort zich slechts over korte afstand verplaatst. Het is daarom van belang een compleet leefgebied in te richten op Coudewater waar zich op termijn een populatie kan ontwikkelen en in stand houden. Daarom is een voldoende groot gebied aangewezen waarbinnen alle landschapselementen aanwezig zijn en in stand worden gehouden die deze soort nodig heeft.



Doelsoorten:

De EVZ heeft als primaire doelsoort de kamsalamander. Daarnaast is de Groote Wetering ook aangewezen voor de das, struweelvogels en de kleine modderkruiper. Het waterschap heeft hiervoor aan de zuidzijde van de Groote Wetering al maatregelen getroffen. De ecologische zone op Coudewater zal dusdanig ingericht worden dat deze ook bijdraagt aan deze andere doelsoorten. Ook heeft het gebied een functie voor herstel en behoud van de watersystemen. Het beheer is er op gericht om dit gebied te laten ontwikkelen tot nog meer waardevolle natuur.



4.1.1 Poelen

Nabij de EVZ worden twee poelen aangelegd in de zuidwesthoek van het landgoed met oevervegetatie en een zone van ruig gras (zie afbeelding). De poelen dienen als voortplantingswater van de Kamsalamander. Het noordelijke gedeelte van deze poel is ondiep, waardoor het water snel op kan warmen. Deze oever zal niet beschadwd worden door bomen. Langs de zuidoever mag dit wel. De poelen worden visvrij gehouden en zijn begroeid met ondergedoken waterplanten. Beide poelen zijn vergelijkbaar ingericht.



- Het doel is watervegetatie met een paar open stukken (ca. 25%) behouden.

Beheermaatregelen:

- Langs de randen van de poelen zal moerasruigte groeien. Jaarlijks wordt éénderde van de poel in blokken gemaaid, waarbij een blok niet meer dan 15% van de oeverlengte bedraagt. Jaarlijks wordt een ander deel gemaaid, waardoor er ook 3 en 4 jarig riet aanwezig is;
- Afhankelijk van de aanwezige vegetatie wordt jaarlijks (of minder vaak) een deel van de onderwatervegetatie verwijderd, om voldoende open stukken te houden;
- Na 15-25 jaar wordt de poel – afhankelijk van de noodzaak – uitgebaggerd. Dit dient gefaseerd te gebeuren, waarbij per jaar maximaal de helft van de poel gebaggerd wordt;
- In de jaarlijkse afstemming met de gemeente over het uitvoeringsplan, worden bovenstaande beheermaatregelen nader gedefinieerd.

Aandachtspunten:

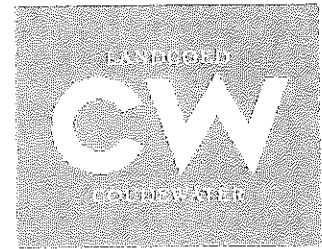
- De poelen mogen niet geheel dichtgroeien;
- De noordelijke oever van poelen mag niet beschadwd worden door bomen of struiken;
- Maatregelen afstemmen met IVN o.b.v. monitoringsgegevens.

4.1.2 Landhabitats

Rondom de poelen ligt een vochtig kruidenrijk hooiland. Rondom de hooilandjes liggen bosjes, staan meerdere grote bomen en liggen begroeide tuinen. De bosjes en struweel blijven staan en kunnen zich verder ontwikkelen tot een struweel dat gevarieerd is in samenstelling en structuur. Op sommige plaatsen zal er wat ondergroei ontstaan. Onder de bomen zullen takken en bladeren een dikke strooisellaag vormen wat een prima foerageer en schuilgebied zal zijn voor Kamsalamanders.

Het beheer van de aangrenzende delen van het landgoed is ingesteld op behoud en ontwikkeling van bomen en biodiversiteit, waardoor ook grote delen van het landgoed buiten de ecologische zone geschikt zal zijn als leefgebied van de Kamsalamander. Op de kade langs de Groote Wetering voert het Waterschap een vergelijkbaar beheer, waardoor deze zone al geschikt is als landleefgebied.

In de EVZ komen drie huizen en een klein appartementengebouw. Geen van deze woningen beschikt over buitenruimte op de begane grond, waardoor de voetafdruk van deze gebouwen beperkt is en de verstoring van de kamsalamanders en andere dieren tot een minimum wordt beperkt. Kamsalamanders kunnen rondom de gebouwen leven, omdat er geschikte vegetaties en geleiding over tientallen meters breed is.



Beheermaatregelen:

- Afhankelijk van de vegetatieontwikkeling wordt het hooiland rondom de poelen één of twee keer per jaar gemaaid en afgevoerd. Hierbij blijft een wisselend deel (max. 30%) staan, zodat er een fasering ontstaat en meer structuur;
- Struweel en bosjes worden – afhankelijk van de ontwikkeling en de locatie – eens in de 3 tot 10 jaar – gefaseerd afgezet, zodat de vegetatie niet te hoog wordt en er voldoende zonlicht op de hooilandjes en andere vegetatie blijft vallen;
- In de jaarlijkse afstemming met de gemeente over het uitvoeringsplan, worden bovenstaande beheermaatregelen nader gedefinieerd.

Aandachtspunten:

- Struweel en ondergroei mag dicht worden;
- In de EVZ mogen geen nieuwe wegen of paden aangelegd worden, om zo menselijk medegebruik te beperken;
- Het onderhoud van de bomen in dit gebied is gericht op het behouden en versterken van de kwaliteit van het leefgebied. Takken en bladeren blijven in principe onder de bomen liggen en zorgen zo voor een goed ontwikkelde strooisellaag waarin kamsalamanders kunnen foerageren en rusten.

4.1.3 Winterverblijfplaatsen

Op veel plaatsen in de ecologische zone worden winterverblijfplaatsen ingericht. Deze kunnen bestaan uit steenhopen van oude stenen, stapels hout of takken. Naar verwachting gaan hier meer soorten dan alleen de kamsalamander gebruik van maken. Ook egels, muizen en andere amfibieën kunnen hier overwinteren en winterkoninkjes en roodborstjes kunnen hier nesten maken.

Beheermaatregelen:

- Na het voornaamste broedseizoen, maar voor het einde van het najaar wordt een eventueel teveel aan opgeslagen of overgroeide vegetatie weggehaald;
- Af en toe wordt een nieuwe houtstapel of takkenhoop aangelegd.

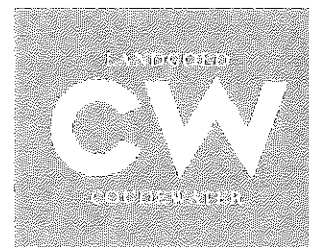
4.2 DIERSOORTEN

Het beeld van de natuur van het landgoed is dat het een thuis moet zijn voor zowel mensen als dieren en dat deze twee werelden in elkaar opgaan. Op het landgoed zijn naast de doelsoorten in de EVZ de volgende diersoorten te benoemen als aandachtsoort, vanwege hun beschermingsstatus en/of omdat het kenmerkende soorten zijn voor het Kampenlandschap:

- Kleine marterachtigen (bunzing en steenmarter);
- Eekhoorn;
- Groene kikker en algemenere amfibieën, zoals kleine watersalamander, pad en bruine kikker;
- Diversiteit aan vogels, zoals spreeuw, steenuil en torenvalk;
- Vleermuizen (zowel gebouw- als boombewonende soorten);
- Diversiteit aan insecten, zoals vlinders, sprinkhanen, libellen, bijen, etc..

Vogels gelden als graadmeter voor de kwaliteit van de leefomgeving. Als het goed gaat met de vogels gaat het ook goed met het groen. Op het landgoed wordt rekening gehouden met het plaatsen van nestkasten voor vogels. Daarnaast wordt in de nieuwbouw ingezet op natuurinclusief bouwen, waardoor er in verschillende gevels voorzieningen komen voor vogels, vleermuizen en insecten.

Op het landgoed staat een Ecolumn om de nestgelegenheid van vleermuizen te bevorderen. Ook staan er (tijdelijke) vleermuizenkasten op palen, hangen er kastjes op panden en in bomen.



Beheermaatregelen:

- De vleermuiskasten en -palen worden in stand gehouden, tenzij uit monitoring blijkt dat deze nestgelegenheden niet meer in gebruik zijn. De kasten worden twee keer per jaar gecontroleerd op gebreken, welke zo nodig worden hersteld;

Aandachtspunten:

- De gebouwen Parkzicht, Emma en de Boerderij bevatten nestlocaties van huismussen. Bij een verbouwing of renovatie worden deze nestlocaties in principe behouden. Anders zijn mitigerende maatregelen of een ontheffing Wet natuurbescherming nodig;
- Het verwijderen van nestgelegenheden moet worden uitgevoerd buiten het voornaamste broedseizoen of door middel van een controle, om de aanwezigheid van een broedgeval uit te kunnen sluiten;
- Bomen die gekapt worden, moeten worden gecontroleerd op potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen;
- Als werkzaamheden aan de Karschuur plaatsvinden en deze nestlocatie verwijderd of sterk verstoord wordt, is advies nodig van de lokale vogel- of uilenwerkgroep;
- De nestkasten op de bestaande gebouwen worden in de toekomst gefaseerd verwijderd als in de nieuwbouw vervangende kasten aanwezig zijn. Bij het verwijderen van deze kasten dient er vooraf controle op het gebruik van de kasten plaats te vinden.

4.3 GROEN

4.3.1 Bomen

Op het landgoed staan monumentale, waardevolle en 'normale' bomen, zoals opgenomen in het inrichtingsplan. Al deze bomen moeten op de juiste manier verzorgd worden om ervoor te zorgen dat het landgoed zijn waarden behoudt. Het streefbeeld is grote volgroeide gezonde bomen die de waarde van het landgoed verhogen. In de ecologische zone is het echter ook wenselijk dat bomen aan het einde van hun levenscyclus aftakelen en langzaam doodgaan om zo bij te dragen aan de biodiversiteit die rond deze bomen zal ontstaan.

Beheermaatregelen voor bomen en van belang voor menselijk medegebruik:

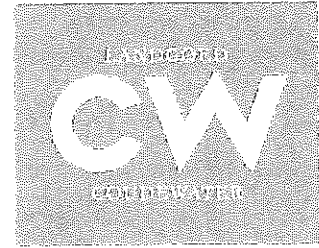
- Boomveiligheidscontroles (BVC) worden eens per jaar (attentiebomen), of eens per drie jaar uitgevoerd (regulier);
- Boomveiligheidsonderzoek wordt uitgevoerd als de BVC dat noodzakelijk acht;
- Jonge bomen worden eens per drie jaar gesnoeid (begeleidingssnoei) en volwassen bomen indien nodig eens per zes jaar;
- Leibomen worden jaarlijks gesnoeid;
- Knotbomen worden eens per vier jaar gesnoeid;
- Bomen die gevaarlijk zijn voor de omgeving bij stormschade of blikseminslag worden veiliggesteld of verwijderd;
- Ter vervanging van gerooide bomen worden nieuwe bomen aangeplant;
- Boompalen en boombanden worden verwijderd als deze niet meer nodig zijn;
- Stam- en wortelopschot wordt verwijderd indien nodig vanuit functie of landschap. In basis geldt dat dit bij laanbeplanting wel wordt verwijderd en bij solitaire bomen in groenzones niet.

Aandachtspunten:

- Bij planten van bomen moeten goede groeiomstandigheden gecreëerd worden;
- Wortelopdruk bij verhardingen zo veel mogelijk voorkomen;
- Bij toepassing boompalen, alleen van onbehandeld hout.

4.3.2 Gazons, bermen en ruigtegras

Gazon is een veld met kort gemaaid gras. Een gazon wordt onderhouden, door het regelmatig maaien van het gras, zodat het op een beperkte hoogte blijft en de meeste andere planten geen kans krijgen zich op het gazon te vestigen. Bermen zijn begroeid met grasachtige kruidachtige planten. Ruigtegras is een combinatie van planten met wild gras. De plantensoorten die hier staan zijn stevige, vrij grote kruidachtige planten.



Het streefbeeld is een groene omgeving die er aantrekkelijk uitziet. In bijlage 5.3 is de 'beheertekening maaien' opgenomen, waarop staat aangegeven welke (delen van) gazons / bermen frequent gemaaid worden.

Beheermaatregelen:

- Bermen langs paden en rijbanen 1 x per jaar maaien en ruimen;
- Bermen met uitzichthoek kruispunt 2 x per jaar maaien en ruimen;
- Ruigtegras wordt 1x per jaar ecologisch gemaaid om (bloeiende) kruiden e.d. heen);
- Zaaïen nieuw graszaad 1 x per jaar op kale plekken in gazons n.a.v. inventarisatie;
- Diversiteit vergroten d.m.v. doorzaaien op gewenste soorten.

Aandachtspunten:

- Molshopen uitslepen bij het maaien van gazons. Voor bermen en ruigtegras is dit overbodig.

4.3.3 Heesters en struweel

Heesters en struweel zijn houtige stengels met vertakkingen vlak boven de grond. De heesters hebben geen stam en blijven ook in de winter bovengronds. Op het landgoed bevinden zich meerdere soorten heesters, o.a. rododendrons, hortensia's en verschillende struiken.

De heesters zien er verzorgd uit en worden tijdig gesnoeid. Ook zijn de heesters vrij van zwerfvuil.

Aandachtspunten:

- Snoeiwerkzaamheden buiten het voornaamste broedseizoen uitvoeren.

4.3.4 Hagen

Er zijn diverse type hagen op het landgoed toegepast om de ecologische waarde van het landgoed te versterken. In bijlage 5.4 is de 'beheertekening hagen' opgenomen, waarop staat aangegeven op welke (variërende) hoogte de verschillende hagen worden gesnoeid. Het uitgangspunt hierbij is een goede balans tussen enerzijds het zicht op de woningen (ter plaatse van de lagere hagen) en anderzijds de behoefte aan voldoende privacy vanuit de privé tuinen.

Aandachtspunten:

- De hagen rondom de Woonlobben staan in het (semi) openbaar gebied. Het snoeien van de buiten- en bovenzijde wordt uitgevoerd door de beheerder. Het snoeien van de hagen aan de tuinzijde wordt uitgevoerd door de betreffende woningeigenaar.

4.3.5 Bladafval

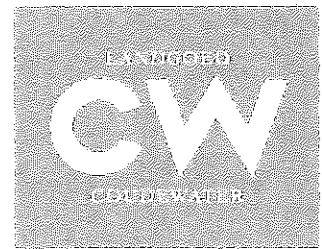
Door het grote aantal bomen op het landgoed is er in het najaar veel bladafval. Paden en wegen moeten zichtbaar blijven.

Beheermaatregelen:

- Blad ruimen op de doorgaande wegen en paden (november/december);
- Blad ruimen van de gazons, centraal verzamelen, mulchen en vervolgens toepassen in groenzones waar nodig;
- Op de meeste plaatsen, waar dat enigszins kan, blijft bladafval liggen.

4.3.6 Invasieve en plaagsoorten

In met name de ontwikkelingsfase van het landgoed is het onvermijdelijk dat zich invasieve soorten zullen ontwikkelen. Een goede monitoring is van belang om vroegtijdig in te kunnen grijpen.



Beheermaatregelen:

- Jaarlijkse monitoring op invasieve en plaagsoorten;
- N.a.v. monitoring – in overleg met de gemeente – al dan niet bestrijden van ongewenste soorten op een wijze dat het de ecologische omstandigheden niet schaadt;
- Jaarlijkse bestrijding van de eiken processierups, zodat overlast wordt beperkt. Hierbij zal gebruik gemaakt worden van methodes die zoveel mogelijk gebruik maken van natuurlijke vijanden van de vlindersoort en die geen schade aan andere soorten aanrichten.

Aandachtspunten:

- Bij de bestrijding van ongewenste soorten is het gebruik van chemische middelen niet toegestaan.

4.4 WATER

4.4.1 Waterlichamen

Grote en kleine waterlichamen zijn over het gehele landgoed verdeeld. Het streven is om de waterlichamen 'over te laten lopen' naar de rest van het landgoed, waardoor het natuurlijk oogt.

De watergangen zijn vrij van obstakels die ervoor zorgen dat het water geen doorgang kan vinden en de watergang overstroomd.

Beheermaatregelen:

- Waterlichamen baggeren indien nodig bij aantasting functionaliteit;
- Maaien van de oevers maximaal 1 x per jaar (gefaseerd waar het kan), inclusief het afvoeren van het afval;

Aandachtspunten:

- Bij het aantreffen van dode watervogels controle uitvoeren op aanwezigheid van botulisme. Dode dieren volgens protocol ruimen;
- Bij langdurige droogte en warmte het zuurstofgehalte van het water bewaken. Bij vissterfte zuurstof in het water brengen door te beluchten of water te verversen/doorstromen;

4.4.2 Hemelwater

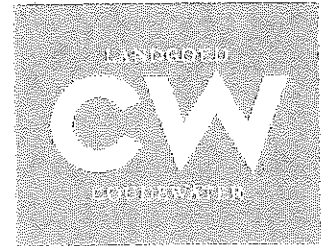
Het regenwater op het Landgoed is losgekoppeld van de riolering, waarbij het regenwater wordt geïnfiltreerd in de ondergrond. De afkoppeling van het regenwater zorgt ervoor dat regenwater binnen het landgoed blijft en de grondwaterstand – waar mogelijk – op peil gehouden wordt t.b.v. de kwaliteit van de ondergrond en het aanwezig groen.

In basis zijn hiervoor bij de (nieuwe) woningen aan de voorzijde infiltratiekolken aangebracht die het verzamelde regenwater afvoeren naar nabijgelegen wadi's en greppels. Een van de 'grotere' wadi's is de vijver in de Woonlobben, hier watert een groot deel van de omliggende woningen op af.

Voor de bestaande panden is het regenwater eveneens losgekoppeld van de riolering. Het regenwater wordt (in veel gevallen) naar lager gebieden / wadi's in de omgeving gebracht. Voor gebouw de Hoeve is een ringleiding om het gebouw aangelegd die het regenwater verzamelt en afwatert naar de sloot rondom gebouw Emma. Hetzelfde geldt voor de binnenzijde van gebouw Emma.

Beheermaatregelen:

- In wadi's, greppels en sloten de waterbergings- en infiltratiecapaciteit behouden. Een natuurlijke hoeveelheid organisch materiaal of begroeiing is geen probleem, dit is goed voor het infiltrerend vermogen.



4.5.6 Veegwerkzaamheden

Minimaal 2x per jaar worden de wegen, paden en parkeerterreinen geveegd. Hierbij gaat het voornamelijk om de bladval van het najaar en het tegengaan van onkruidgroei in en op de verhardingen. Gelijktijdig worden dan ook zand en overige vervuiling van het wegdek opgeveegd.

4.5.7 Onkruidbestrijding op elementverhardingen en halfverharding

Door periodiek te vegen wordt veel onkruidgroei op de verhardingen voorkomen. Voor het verwijderen van aanwezige onkruidgroei is het gebruik van chemische middelen niet en branden in beginnel niet toegestaan.

4.6 VERLICHTING

4.6.1 Openbare verlichting

Het gehele landgoed is voorzien van een eigen verlichtingsnet.

Het streefbeeld is schone en functionerende verlichtingsarmaturen.

Beheermaatregelen:

- 1 x per 5 jaar een NEN3140-keuring van de ovl-kast;

Aandachtspunten:

- Spaarzaam omgegaan met verlichting zonder uitstraling van licht op bosranden of groenstructuren;
- Het vervangen van alle armaturen in overleg met de gemeente, waarbij aandacht is voor ecologie en duurzaamheid.

4.7 TERREINELEMENTEN

4.7.1 Poorten en hekwerken

Op het terrein zijn poorten en hekwerken aangebracht als markering van de entree van het landgoed. Hierbij zijn zowel fraaie stalen hekwerken toegepast als houten poorten.

Beheermaatregelen:

- 1 x per 5 jaar inspectie van poorten en hekwerken;
- N.a.v. de inspectie worden kleine onderhoudswerkzaamheden (zoals coaten en verven) uitgevoerd.

4.7.2 Bruggen en keerwanden

Op het landgoed zijn verschillende bruggen aanwezig. Het gaat dan om de bruggen rondom de gebouwen Emma, de Loofert en de Wetering.

Aandachtspunten:

- Bruggen opnemen in het veegprogramma.

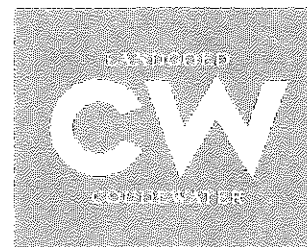
4.7.3 Duikers

Duikers verbinden twee waters opnieuw met elkaar onder de weg. Op het landgoed bevinden zich enkele duikers.

De duikers moeten vrij blijven van opstoppen, om zo te voorkomen dat het water er niet meer door kan.

Beheermaatregelen:

- 1 x per jaar controleren op functionaliteit en wanneer nodig reinigen.



4.7.4 Verkeersborden, straatnaamborden en bewegwijzering

Op het landgoed staan meerdere (verkeers)borden t.b.v. snelheidsaanduiding, straatnamen, verwijzing naar een monumentaal pand, etc.. De (plaatsing van de) verkeersborden voldoen aan de wetgeving. Bij de entree staan borden 'eigen weg' om de semi-openbaarheid in de geest van dit beheerplan (juridisch) te borgen.

4.7.5 Fietsenstalling

Er zijn openbare fietsenstallingen geplaatst in de vorm van 'fietsnietjes' voor het plaatsen van fietsen voor bezoekers. Nabij de bestaande (kantoor) gebouwen zijn op diverse plaatsen gebouwde houten fietsenstallingen t.b.v. de gebruikers geplaatst.

Het streefbeeld is 'fietsnietjes' / fietsenstallingen zonder alg-/mosaanslag en zonder gebreken.

4.7.6 Speelvoorzieningen

Op het landgoed zijn op verschillende locaties (natuurlijke) speelvoorzieningen geplaatst. Deze speelvoorzieningen voldoen aan de eisen uit het Warenwetbesluit Attractie- en speeltoestellen (WAS).

Beheermaatregelen:

- Jaarlijkse inspectie van de (technische) staat van de speelvoorzieningen en ondergrond;
- Monitoren of de valruimte rondom de speelvoorzieningen vrij is opstakels die letsel kunnen veroorzaken.

Aandachtspunten:

- Als een speelvoorziening tijdelijk of permanent niet meer veilig is, wordt de betreffende speelvoorziening afgezet met bouwhekken, zodat deze niet meer toegankelijk is;
- Bijhouden van een logboek per speelvoorziening.

4.7.7 Banken en afvalbakken

Banken van hout zijn gebruikt om het landgoed aan te kleden en verblijfsplaatsen te creëren. De banken dragen bij aan de 'parkachtige' sfeer van het landgoed.

De afvalbakken zijn geplaatst om het vuil op te vangen en ervoor te zorgen dat het landgoed opgeruimd blijft.

Het streefbeeld is banken zonder alg-/mosaanslag en zonder gebreken. De afvalbakken zorgen dat er vuil in de bakken komt in plaats van op het landgoed.

Aandachtspunten:

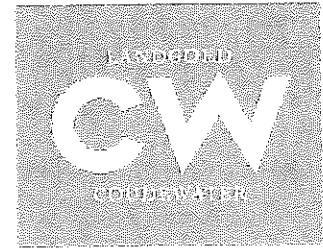
- Monitoren of er voldoende / op de juiste locaties afvalbakken op het landgoed aanwezig zijn voor het beperken van overlast door hondenpoep. Indien noodzakelijk afvalbakken toevoegen.

4.7.8 Schade en zwerfvuil

Vuil en schade kunnen al snel een verwaarloosde uitstraling geven aan het landgoed. Ook is men geneigd meer troep achter te laten op een plek waar dit al ligt. Het is in het belang van de uitstraling van het landgoed dat deze zaken snel opgelost worden, waardoor het landgoed er verzorgd uit blijft zien.

Beheermaatregelen:

- Stormschade zo snel mogelijk herstellen of opruimen;
- Schade door wateroverlast zo snel mogelijk herstellen.



4.8 ONDERGRONDSE CONTAINERS

Op het landgoed zijn meerdere ondergrondse afvalcontainers aanwezig. De containers zijn in eigendom en beheer van de afvalstoffendienst.

Beheermaatregelen:

- Op het moment dat er afval rondom de containers geplaatst wordt, wordt dat verwijderd.

4.9 RIOLERING / NUTSVOORZIENINGEN

4.9.1 Riolering, inspectieputten en rioolgemaal

Riolering draagt zorg voor de afvoer van vuilwater. Om een goede werking te garanderen is het noodzakelijk de riolering periodiek te inspecteren en te reinigen. Dit wordt alleen gedaan bij de hoofdriolering in het (semi) openbare gebied.

Het rioolsysteem moet zonder verstopping of hinder voor de gebruikers te allen tijde het water kunnen afvoeren.

Beheermaatregelen:

- 1 x per 5 jaar DWA-riool reinigen inclusief inspectieputten;
- 1 x per 15 jaar inspectie DWA-riool;
- 1 x per jaar rioolgemaal onderhoudsbeurt + dagelijks onderhoud.

Aandachtspunten:

- Beheer en onderhoud van de riolering op eigen terrein is aan de betreffende eigenaar.

4.9.2 Nutsvoorzieningen

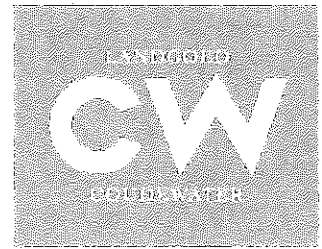
De nutsvoorzieningen zoals waterleiding, gasleiding, elektriciteitskabels en datakabels worden beheerd door het betreffende nutsbedrijf of provider. Zij dragen zorg voor beheer en onderhoud. Laadpalen zijn ondergebracht bij een exploitant van een E-laadnetwerk.

4.10 GEBOUWEN

Op het landgoed staan drie gebouwen – binnen het (semi)openbaar gebied – t.b.v. gemeenschappelijk gebruik; de Buurtschuur, Kapschuur en Hooimijt. Doel is om de (technische) kwaliteit van de gebouwen te borgen.

Beheermaatregelen:

- Per gebouw wordt een meerjaren onderhouds (MJOP) opgesteld. De benodigde beheermaatregelen worden conform het MJOP uitgevoerd.



Aandachtspunten:

- Bij nieuw te realiseren bebouwing (o.a. aanbouwen) moet het hemelwater eveneens afgekoppeld worden.

4.5 WEGEN EN PADEN

De hoofdpaden op het landgoed zijn verhard met asfalt en of elementenverhardingen. Enkele paden bestaan uit halfverharding. De parkeerplaatsen zijn bestraat met grasbetontegels, zodat er groen doorheen kan groeien. De inritten en de toegangspaden zijn verhard met elementenverhardingen.

4.5.1 Asfaltverharding

Op het landgoed komen asfaltverhardingen voor van wegtype 5 en 6. De asfaltverharding bestaat uit meerdere lagen en een funderingslaag van betonpuingranulaat met daarop 2 à 3 lagen asfalt.

Aandachtspunten:

- Bij de combinatie van smalle rijbaan en krappe bochten is het risico van stuk rijden van de berm met mogelijk randschade van de wegverharding aanwezig. Bij constatering hiervan moeten – afhankelijk van de situatie – voorzieningen getroffen worden om bomen, beplanting en/of verharding te beschermen (bijvoorbeeld door het toepassen van grasbetontegels, zwerfkeien, Robiniapaaltjes, etc.).

4.5.2 Elementenverharding

De elementenverhardingen van beton hebben een levensduur van 50 jaar, van gebakken materiaal is circa 75 jaar haalbaar. Om de kwaliteit en sfeer van het landgoed te behouden is het van belang dat de elementverhardingen goed onderhouden wordt.

Aandachtspunten:

- Bij de combinatie van smalle rijbaan en krappe bochten is het risico van stuk rijden van de berm met mogelijk randschade van de wegverharding aanwezig. Bij constatering hiervan moeten – afhankelijk van de situatie – voorzieningen getroffen worden om bomen, beplanting en/of verharding te beschermen (bijvoorbeeld door het toepassen van grasbetontegels, zwerfkeien, Robiniapaaltjes, etc.).

4.5.3 Verhardingen parkeervakken

Grasbetontegels op de parkeerplaatsen die zorgen voor een 'groene' parkeerplaats. Een parkeerplaats waarbij er zo veel mogelijk groen door de tegels heen groeit, waardoor de parkeerplaats samensmelt met de omgeving.

Beheermaatregelen:

- Op beeldkwaliteit bijzaaien van begroeiing tussen de tegels.

Aandachtspunten:

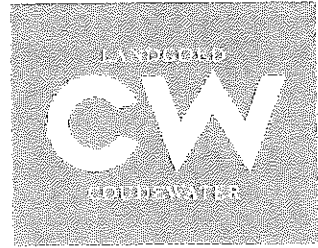
- Indien bepaalde achteraf gelegen parkeervakken minder benut worden is er een kans aanwezig dat het groen hoger wordt dan gewenst. Het incidenteel maaien is dan nodig.

4.5.4 Halfverharding voetpad

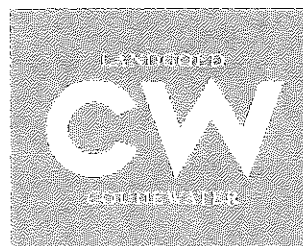
Gravel of grind-achtig materiaal zonder fundering onder de toplaag. Halfverharding is deels waterdoorlatend.

4.5.5 Gladheidbestrijding

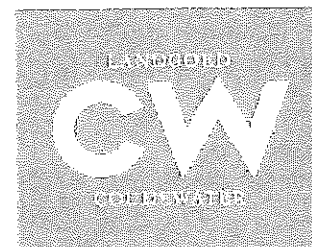
Bij sneeuwval wordt – in dien nodig – sneeuw mechanisch verwijderd/geschoven. Er wordt niet gestrooid op het landgoed.



5. BIJLAGEN



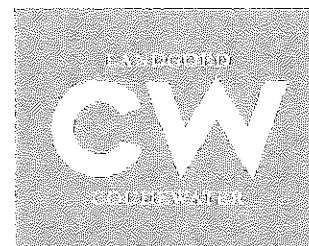
5.1 BIJLAGE DEFINITIEF INRICHTINGSPLAN



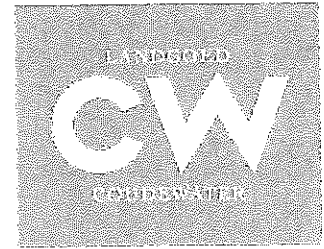
5.2 BIJLAGE RICHTLIJNEN WET- EN REGELGEVING

Het gebied heeft een (semi)openbaar karakter en is vrij toegankelijk. Daardoor is alle wet- en regelgeving van de openbare weg inclusief in Nederland geldende richtlijnen en normen van toepassing. In volgend overzicht zijn de belangrijkste weergegeven die bij het beheer door de VvE van de openbare ruimte van toepassing zijn.

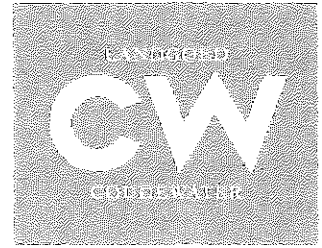
Wet/richtlijn	Inhoud
Burgerlijk Wetboek	Hierin is de aansprakelijkheid geregeld voor schade als gevolg van een onrechtmatige daad.
Wet Milieubeheer	In deze wet is aangegeven welke (grond)stoffen/bouwmaterialen als afvalstoffen zijn aangemerkt en niet zonder beschermende maatregelen in het milieu worden gebracht. Denk hierbij onder andere aan de samenstelling van wegebouw materiaal of conservering (schilderwerk) van lichtmasten, brugonderdelen of speelvoorzieningen.
Code Milieu verantwoord Wegbeheer	Bevat richtlijnen voor het vaststellen en verwijderen van teerhoudende lagen in oude asfaltverhardingen of wegfunderingen.
Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO)	Hierin is de omgevings-vergunning beschreven, dit is één geïntegreerde vergunning voor bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu.
Wet Natuurbescherming	Eisen met betrekking tot groenbeheer in de openbare ruimte en in bos- en natuurterreinen.
Bossenstrategie 2030	Ambitie voor meer bos in Nederland en het verbeteren van de kwaliteit van het bos. Doel meer samenhang te ontwikkelen ten aanzien van het bossen-, natuur- en klimaatbeleid.
Wet gewasbescherming en biociden	Deze wet regelt het gebruik van en verbod op onder andere chemische onkruidbestrijding.
CROW publicatie 185	Handboek aansprakelijkheid beheer openbare ruimte.
CROW publicatie 323	Kwaliteitscatalogus openbare ruimte. Bevat beschrijving van beheerniveaus van excellent tot matig/slecht.
NEN3140	Nederlandse norm (NEN) voor veilige bedrijfsvoering van werkzaamheden nabij, aan of met elektrische objecten in het laagspanningsgebied. Onder andere van toepassing bij de openbare verlichting en rioolgemaal.
NEN1010	Technische eisen van elektrische installaties
NEN2767-4	De norm NEN 2767-4 is een methodiek om de conditie van infrastructuur op objectieve en eenduidige wijze te bepalen.
Arbowet en Bouwbesluit inzake besloten ruimte	Regels voor veilig werken aan bijvoorbeeld rioolgemaal



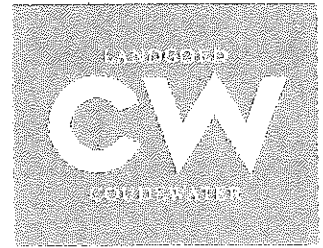
Wet/richtlijn	Inhoud
CUR- Aanbeveling 117:2020	Kaders voor inspectie en onderzoek civiele kunstwerken
Eurocode / NEN8700	Beoordeling van de constructieve veiligheid van een bestaand bouwwerk (Eurocode).
Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens 1990 (RVV 1990)	In het RVV zijn de verkeersregels en verkeerstekens te vinden die in Nederland van toepassing zijn.
Besluit Administratieve Bepalingen voor het Wegverkeer (BABW) + ADAS-2024	De technische eigenschappen van de borden staat genoemd in het BABW. Binnen de ADAS wetgeving wordt vastgesteld dat alle nieuwe voertuigen vanaf 2024 voorzien zijn van rijhulpsystemen. Maar dit kan ook betekenen dat de beheerder van de openbare ruimte een zorgplicht heeft om verkeersborden en -markeringen geschikt te houden voor dit systeem.
Wegenverkeerswet (WWV 1994)	De Wegenverkeerswet vormt de basis van de verkeersregelgeving in Nederland.
CROW publicatie 400	Richtlijn die grondroerders handvatten geeft om de risico's van blootstelling aan stoffen tijdens het werken met of in verontreinigde bodem te onderzoeken. Voordat gegraven wordt dient volgens de CROW-400 vastgesteld worden of de bodem schoon of (in welke mate) vervuild is.
WIBON	Beheerders zijn verplicht om kabel- en leidinggegevens digitaal beschikbaar te hebben. De WIBON (Wet Informatie-uitwisseling Boven- en Ondergrondse Netten) is ingesteld om schade aan kabels door graafwerkzaamheden te voorkomen.
Telecommunicatiewet	Beschrijft onder andere de gedoogplicht voor het toelaten van telecomaandieners voor de aanleg van telecomkabels als het plaatsen van steunzenders voor een draadloosnetwerk. Dit zal de komende jaren veel voorkomen door de uitrol van het 5G-netwerk.
Verlichtingsrichtlijn NPR13201	De beheerder past voor nieuw aan te brengen OVL de Nederlandse Praktijk Richtlijn 13201 (NPR13201) toe. Deze richtlijn past de gemeente s'Hertogenbosch ook toe en is uitgebracht door de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSV).
Warenwetbesluit Attractie- en speeltoestellen (WAS)	De veiligheid van speeltoestellen is geregeld in het Warenwetbesluit attractie- en speeltoestellen (WAS). Dit Warenwetbesluit heeft betrekking op het ontwerp- en fabricageproces, de keuring voor de ingebruikname, Nederlandstalige gebruiksaanwijzing met aanwijzingen, veiligheidsinstructies, waarschuwingen en andere relevante informatie, het bijhouden van een logboek of actueel dossier en het verrichten van onderhoudswerkzaamheden.



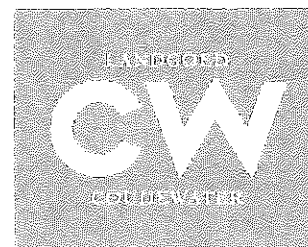
5.3 BIJLAGE BEHEERTEKENING MAAIEN



5.4 BIJLAGE BEHEERTEKENING HAGEN



5.5 BIJLAGE BEHEERTEKENING PRIVÉ - OPENBAAR



5.6 BIJLAGE REACTIE BIJ MELDINGEN

Beheeronderdeel	Reactietijd na melding	
	Urgent	Niet urgent
Bomen	Binnen 24 uur	Binnen 15 werkdagen
Gazons, hagen, struweel	Binnen 15 werkdagen	
Waterlichamen	Binnen 24 uur	Binnen 15 werkdagen
Wegen en paden	Binnen 24 uur	Binnen 15 werkdagen
Openbare verlichting	Binnen 2 uur (o.a. bij aanrijding)	Binnen 15 werkdagen
Bruggen, poorten	Binnen 24 uur	Binnen 15 werkdagen
Verkeers- en straatnaamborden	Binnen 24 uur	Binnen 15 werkdagen
Fietsenstalling	Binnen 24 uur	Binnen 15 werkdagen
Speelvoorzieningen	Binnen 24 uur	Binnen 15 werkdagen
Banken en afvalbakken	Binnen 24 uur	Binnen 15 werkdagen
Rioolstrengen	Binnen 24 uur	Binnen 15 werkdagen
Rioolgemalen	Binnen 2 uur	



Deze kaart is te maken
op maaslieden van 75 cm breed
met maaslieden van 75 cm breed
met maaslieden van 75 cm breed
met maaslieden van 75 cm breed

LANDGOED COUDEWATER

beheerkaart maaslieden

11 Juli 2023





- uitgeefbaar terrein
- parkeerbak eigendom buitenplas
- meatveld mandelig
- nader te bepalen

LANDGOED COUDEWATER

Beheerkaart openbaar: privé

11 Juli 2023



0 20 40 60 80 100



hagen, bestaand
verschillende heesters

hagen aanvulling een bestaande hagen
met dezelfde heesters
deselnde maten als de bestaande haag

hagen haag
80cm, 150 cm hoog, 40 cm breed

hagen haag
Beuk, 150 cm hoog, 80 cm breed

hagen haag
Liguster, Veldesdoorn
200 cm hoog, 80 cm breed

hagen haag
Liguster, Veldesdoorn
100 cm hoog, 80 cm breed

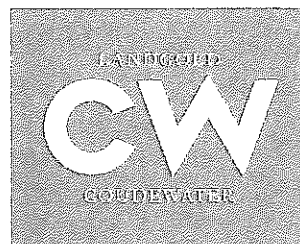
LANDGOED COUDEWATER

beheerkaart hagen

11 juli 2023



Project Landgoed Coudewater Rosmalen
Omschrijving Begrotingsvoorstel jaarlijkse beheerkosten
Status CONCEPT
Datum 20-11-2023



Begrotingsvoorstel beheerkosten

Onderdeel	Begroot bedrag incl. BTW
A Verenigingskosten	18.100
Vergaderkosten	1.600
Administratie en beheer	5.400
Bankkosten	1.500
Bestuurskosten	2.900
Overige werkzaamheden	5.400
Huismeester	PM
Servicedesk	1.300
B Onderhoudskosten	333.400
Wegen	42.400
Groen	261.800
Riool	12.800
Water	6.500
Openbare verlichting	3.200
Reiniging	4.000
Wegmeubilair	1.600
Kunstwerken civiel	1.100
C Vervangingskosten / reserveringen	95.100
Wegen	36.300
Groen	12.100
Riool	2.500
Openbare verlichting	14.200
Wegmeubilair	5.000
Kunstwerken civiel	25.000
D Diverse kosten	52.000
Verzekeringen	9.100
Contract slagboom	3.000
Contract camerasysteem	3.000
Reserveringen 3 gebouwen	12.100
Nutsvoorzieningen elektra	12.100
Nutsvoorzieningen water	1.200
Nutsvoorzieningen telefoon / internet	1.800
Monitoring	6.100
VTA / NTO	3.600
Totaal	498.600

Disclaimer / toelichting

De (semi) openbare ruimte op Landgoed Coudewater is mandelig eigendom van alle eigenaren. De eigenaren zijn gezamenlijk verantwoordelijk het landgoed te beheren conform het Beheerplan, waarvoor iedere eigenaar (naar rato van eigendom) financieel bijdraagt. De bijdrage per eigenaar is opgebouwd uit een gedeelte voor feitelijk beheer en een gedeelte voor toekomstige vervanging.

Bovenstaand begrotingsvoorstel is gebaseerd op het Beheerplan in de uiteindelijke eindsituatie. Hierbij is een inschatting (raming) gemaakt van de te verwachten kosten. Deze kosten kunnen in werkelijkheid (gaan) afwijken.

De transitie van het landgoed vindt gefaseerd plaats. Dit geldt zowel voor de realisatie van de bebouwing als de aanleg van het (semi)openbaar gebied. Na realisatie van de bebouwing wordt de aangrenzende openbare ruimte aangelegd. Voor de periode tot aan dat de eindsituatie gerealiseerd is, gelden afwijkende uitgangspunten. In deze periode zijn nog niet alle woningen gerealiseerd en hoeft nog niet het volledige landgoed - conform het Beheerplan - beheerd te worden, zoals in de eindsituatie het geval is.

Onderstaande uitgangspunten zijn van toepassing voor de tijdelijke situatie:

- Alleen de eigenaren van de woningen die zijn opgeleverd en de bestaande panden betalen mee aan het beheer van de vernieuwde delen van het landgoed. Het beheer van de opgeleverde delen wordt uitgevoerd conform het Beheerplan;
- Het (huidige) beheer van de delen die nog niet zijn opgeleverd komt voor rekening van de VOF. Voor deze delen is het Beheerplan (nog) niet van toepassing;
- De prognose voor oplevering van het eerste gedeelte van het openbaar gebied staat gepland voor Q1-2025. Vanaf dat moment wordt door de betreffende eigenaren bijgedragen voor (alleen) de kosten voor het feitelijk beheer. De eigenaar betaalt 70% van zijn/haar totale bijdrage.
- De prognose voor oplevering van het laatste gedeelte van het openbaar gebied staat gepland voor Q1-2027. Vanaf dat moment wordt door de eigenaren - naast het feitelijk beheer - tevens gereserveerd voor toekomstige vervanging. De eigenaar betaalt 100% van zijn/haar totale bijdrage.



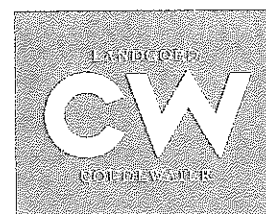
Overzicht verdeling beheerkosten & stemverhouding

Objectnaam	BVO	Aantal	Beheerkosten / m² incl. gemeentebelast. incl. BTW	Aantal stemmen
Kantoor gebouwen	16.215	14	9.481	3.024
3E H&A de Camper	3.115	1	1.821	312
4A De Boerberg	1.220	1	713	122
4B Sloot	1.220	1	596	102
4E Emma	3.008	1	1.758	301
4F De Kapel	806	1	471	81
4F Hortuurnr	118	1	69	12
5E Drenthe	884	1	517	88
5A Huisman	2.737	1	1.600	274
5B De Welserg & de Schied	626	1	483	83
5C De Looijen	779	1	453	78
5D Berkumseweg 13	257	1	150	26
5E Berkumseweg 11	278	1	163	28
5E Berkumseweg 9	165	1	96	17
5F Huisman	1.004	1	587	100
Nieuwvrouwen	69.873	389	25.010	6.002
2 Zandvrijen	9.740	57	100	578
3A Rijksweg 1	9.245	56	23	827
Bouwnummer 101	94	1	25	9
Bouwnummer 102	75	1	25	8
Bouwnummer 103	44	1	25	8
Bouwnummer 104	34	1	25	8
Bouwnummer 105	40	1	25	8
Bouwnummer 106	89	1	25	9
Bouwnummer 107	95	1	25	10
Bouwnummer 108	85	1	25	10
Bouwnummer 109	94	1	25	9
Bouwnummer 110	94	1	25	9
Bouwnummer 111	75	1	25	8
Bouwnummer 112	75	1	25	8
Bouwnummer 113	84	1	25	8
Bouwnummer 114	84	1	25	8
Bouwnummer 115	80	1	25	8
Bouwnummer 116	89	1	25	9
Bouwnummer 117	95	1	25	10
Bouwnummer 118	95	1	25	10
Bouwnummer 119	94	1	25	9
Bouwnummer 120	94	1	25	9
Bouwnummer 121	75	1	25	8
Bouwnummer 122	75	1	25	8
Bouwnummer 123	84	1	25	8
Bouwnummer 124	84	1	25	8
Bouwnummer 125	80	1	25	8
Bouwnummer 126	89	1	25	9
Bouwnummer 127	95	1	25	10
Bouwnummer 128	95	1	25	10
Bouwnummer 129	94	1	25	9
Bouwnummer 130	94	1	25	9
Bouwnummer 131	75	1	25	8
Bouwnummer 132	75	1	25	8
Bouwnummer 133	84	1	25	8
Bouwnummer 134	84	1	25	8
Bouwnummer 135	80	1	25	8
Bouwnummer 136	89	1	25	9
Bouwnummer 137	95	1	25	10
Bouwnummer 138	95	1	25	10
Bouwnummer 139	94	1	25	9
Bouwnummer 140	94	1	25	9
Bouwnummer 141	75	1	25	8
Bouwnummer 142	75	1	25	8
Bouwnummer 143	84	1	25	8
Bouwnummer 144	84	1	25	8
Bouwnummer 145	80	1	25	8
Bouwnummer 146	89	1	25	9
Bouwnummer 147	95	1	25	10
Bouwnummer 148	95	1	25	10
Bouwnummer 149	94	1	25	9
Bouwnummer 150	94	1	25	9
Bouwnummer 151	75	1	25	8
Bouwnummer 152	75	1	25	8
Bouwnummer 153	84	1	25	8
Bouwnummer 154	84	1	25	8
Bouwnummer 155	80	1	25	8
Bouwnummer 156	89	1	25	9
Bouwnummer 157	95	1	25	10
Bouwnummer 158	95	1	25	10
Bouwnummer 159	94	1	25	9
Bouwnummer 160	94	1	25	9
Bouwnummer 161	75	1	25	8
Bouwnummer 162	75	1	25	8
Bouwnummer 163	84	1	25	8
Bouwnummer 164	84	1	25	8
Bouwnummer 165	80	1	25	8
Bouwnummer 166	89	1	25	9
Bouwnummer 167	95	1	25	10
Bouwnummer 168	95	1	25	10
Bouwnummer 169	94	1	25	9
Bouwnummer 170	94	1	25	9
Bouwnummer 171	75	1	25	8
Bouwnummer 172	75	1	25	8
Bouwnummer 173	84	1	25	8
Bouwnummer 174	84	1	25	8
Bouwnummer 175	80	1	25	8
Bouwnummer 176	89	1	25	9
Bouwnummer 177	95	1	25	10
Bouwnummer 178	95	1	25	10
Bouwnummer 179	81	1	25	8
Bouwnummer 180	81	1	25	8
Bouwnummer 181	75	1	25	8
Bouwnummer 182	75	1	25	8
Bouwnummer 183	84	1	25	8
Bouwnummer 184	84	1	25	8
Bouwnummer 185	80	1	25	8
Bouwnummer 186	89	1	25	9
Bouwnummer 187	95	1	25	10
Bouwnummer 188	95	1	25	10
Bouwnummer 189	71	1	25	7
Bouwnummer 190	71	1	25	7
Bouwnummer 191	66	1	25	7
Bouwnummer 192	69	1	25	7
Bouwnummer 193	84	1	25	8
Bouwnummer 194	84	1	25	8
Bouwnummer 195	66	1	25	7
Bouwnummer 196	82	1	25	8
Bouwnummer 197	82	1	25	8
Bouwnummer 198	82	1	25	8
3B Buitenveldse II	2.340	23	75	292
3C Buitenveldse III	4.175	41	50	436
3D Parel	2.453	16	90	248
4C-D Schuurwoude	1.430	27	18	143
5 Lebben fase 1	9.243	40	136	927
5 Lebben fase 2	8.438	37	133	844
5F Parel	2.184	14	91	216
5G Landgoed wonen	702	3	137	70
5H Parel	2.288	17	122	229
6B Natuurwonen	780	3	152	76
6C Parel	1.170	5	137	117
6D Parel	2.899	19	108	271
7A Parel	2.541	17	135	252
7B Landgoed wonen	702	3	137	70
Totaal	76.088	413	31.489	7.826

De hoogle van de bldpge (aandelen) is per eigenaar vastgesteld o.b.v. de grootte van de woning (met een maximum van 300 m²). Hiervoor is de basis
woningoppervlakte (BVO) van de woning bekend, gebaseerd op de verslachte omgevingsvergunning vóór de projectfase. Mochten eigenaren in de toekomst
hun woning vergroten of verkleinen, dan wordt dit niet gecorrigeerd in hun bijdrageverdeling. De bestaande panden zijn eveneens in de bijlage breukverdeling
opgenomen, hiervoor de panden zijn ingesloten. Voor de huizingen die door de Woningcorporatie in het sociale en middelen segment worden verhuurd,
is een redutieve toelating op de bldpge.

Bij definitieve resultaten van de vergoeding wordt het aantal in de beheerkosten en het aantal stemmen (ieder) definitief bepaald. Voor de projectfasen die nog
niet definitief zijn is in dit overzicht een aanname gedaan. Bovendien is in dit overzicht nog aan veranderingen onderhevig. Bij iedere fase die
gerealiseerd wordt, wordt het overzicht bijgesteld. Het overzicht - en daarmee het totaal aantal BVO's en stemmen (nummer) wordt pas definitief gemaakt na
afsluiting van de gehele ontwikkeling.

Project Landgoed Coudewater Rosmalen
 Omschrijving Kostenverdeling / stemverhouding mandelig terrein
 Status CONCEPT
 Datum 20-11-2023



Overzicht verdeling beheerkosten & stemverhouding

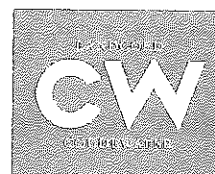
Onderdeel	BVO	Aantal	Beheerkosten / maand (gemiddeld) incl. BTW	Aantal stemmen
Bestaande gebouwen	16.215	14	9.481	1.624
3E Milla de Campen	3.115	1	1.821	312
4A De Boerderij	1.220	1	713	122
4B Hoeve	1.020	1	596	102
4E Emma	3.006	1	1.758	301
4E De Kapel	806	1	471	81
4F Mortuarium	118	1	69	12
6E Dennen	884	1	517	88
8A Marienwater	2.737	1	1.600	274
8B De Wetering & de Schakel	826	1	483	83
8C De Loofert	779	1	455	78
8D Berlicumseweg 13	257	1	150	26
8E Berlicumseweg 11	278	1	163	28
8E Berlicumseweg 9	165	1	96	17
8F Parkzicht	1.004	1	587	100
Nieuwbouw	59.873	399	22.018	6.002
2 Zanbergen	9.748	57	100	978
3A Buitenplaats I	8.345	98	25	837
3B Buitenplaats II	2.940	23	75	292
Bouwnummer 01	112	1	65	11
Bouwnummer 02	124	1	72	12
Bouwnummer 03	107	1	63	11
Bouwnummer 04	124	1	72	12
Bouwnummer 05	98	1	57	10
Bouwnummer 06	129	1	75	13
Bouwnummer 07	124	1	72	12
Bouwnummer 08	107	1	63	11
Bouwnummer 09	124	1	72	12
Bouwnummer 10	129	1	75	13
Bouwnummer 11	129	1	75	13
Bouwnummer 12	124	1	72	12
Bouwnummer 13	107	1	63	11
Bouwnummer 14	124	1	72	12
Bouwnummer 15	129	1	75	13
Bouwnummer 16	129	1	75	13
Bouwnummer 17	124	1	72	12
Bouwnummer 18	107	1	63	11
Bouwnummer 19	124	1	72	12
Bouwnummer 20	129	1	75	13
Bouwnummer 21	173	1	101	17
Bouwnummer 22	190	1	111	19
Bouwnummer 23	173	1	101	17
3C Buitenplaats III	4.175	41	50	426
3D Parel	2.453	16	90	248
4C-D Schuurwonen	1.430	22	38	143
5 Lobben fase 1	9.281	40	136	927
6 Lobben fase 2	8.436	37	133	844
5F Parel	2.184	14	91	218
5G Landgoed wonen	702	3	137	70
5H Parel	2.288	11	122	229
6B Natuurwonen	780	3	152	78
6C Parel	1.170	5	137	117
6D Parel	2.698	15	105	271
7A Parel	2.541	11	135	254
7B Landgoed wonen	702	3	137	70
Totaal	76.088	413	31.499	7.626

Disclaimer / toelichting

De hoogte van de bijdrage (aandeel) is per eigenaar vastgesteld o.b.v. de grootte van de woning (met een maximum van 300 m2). Hiervoor is de bruto vloeroppervlakte (BVO) van de woning leidend, gebaseerd op de verstrekte omgevingsvergunning tijdens de projectfase. Mochten eigenaren in de toekomst hun woning vergroten of verkleinen, dan wordt dit niet gecorrigeerd in hun bijdrage/aandeel. De bestaande panden zijn eveneens in de totale berekening opgenomen, waarvoor de panden zijn ingemeten. Voor de huurwoningen die door de Woningcorporatie in het sociale en middeldure segment worden verhuurd, is een reductie toegepast op de bijdrage.

Bij definitieve realisatie van de woningen wordt het aandeel in de beheerkosten en het aantal stemmen (teller) definitief bepaald. Voor de projectdelen die nog niet definitief zijn is in dit overzicht een aanname gedaan. Bovenstaand overzicht is dan ook nog aan veranderingen onderhevig. Bij iedere fase die gerealiseerd wordt, wordt het overzicht bijgesteld. Het overzicht - en hiermee het totaal aantal BVO's en stemmen (noemer) wordt pas definitief gemaakt na afronding van de gehele ontwikkeling.

Project Landgoed Coudewater Rosmalen
 Omschrijving Kostenverdeling / stemverhouding mandelig terrein
 Status CONCEPT
 Datum 20-11-2023



Overzicht verdeling beheerkosten & stemverhouding

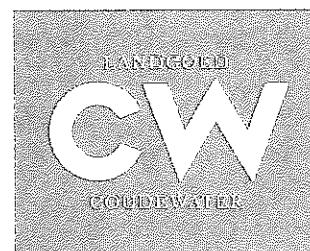
Onderdeel	BVO	Aantal	Beheerkosten / maand (gemiddeld) incl. BTW	Aantal stemmen
Bestaande gebouwen	16.215	14	9.481	1.624
3E Milla de Campen	3.115	1	1.821	312
4A De Boerderij	1.220	1	713	122
4B Hoeve	1.020	1	596	102
4E Emma	3.006	1	1.758	301
4E De Kapel	806	1	471	81
4F Mortuarium	118	1	69	12
6E Dennen	884	1	517	88
8A Marienwater	2.737	1	1.600	274
8B De Wetering & de Schakel	826	1	483	83
8C De Loofert	779	1	455	78
8D Berlicumseweg 13	257	1	150	26
8E Berlicumseweg 11	278	1	163	28
8E Berlicumseweg 9	165	1	96	17
8F Parkzicht	1.004	1	587	100
Nieuwbouw	59.873	399	22.018	6.002
2 Zanbergen	9.748	57	100	978
3A Buitenplaats I	8.345	98	25	837
3B Buitenplaats II	2.940	23	75	292
3C Buitenplaats III	4.175	41	50	426
Bouwnummer 24	136	1	50	14
Bouwnummer 25	107	1	50	11
Bouwnummer 26	92	1	50	9
Bouwnummer 27	106	1	50	11
Bouwnummer 28	109	1	50	11
Bouwnummer 29	96	1	50	10
Bouwnummer 30	107	1	50	11
Bouwnummer 31	107	1	50	11
Bouwnummer 32	92	1	50	9
Bouwnummer 33	106	1	50	11
Bouwnummer 34	109	1	50	11
Bouwnummer 35	96	1	50	10
Bouwnummer 36	107	1	50	11
Bouwnummer 37	107	1	50	11
Bouwnummer 38	92	1	50	9
Bouwnummer 39	106	1	50	11
Bouwnummer 40	109	1	50	11
Bouwnummer 41	96	1	50	10
Bouwnummer 42	107	1	50	11
Bouwnummer 43	107	1	50	11
Bouwnummer 44	92	1	50	9
Bouwnummer 45	106	1	50	11
Bouwnummer 46	109	1	50	11
Bouwnummer 47	96	1	50	10
Bouwnummer 48	107	1	50	11
Bouwnummer 49	107	1	50	11
Bouwnummer 50	92	1	50	9
Bouwnummer 51	106	1	50	11
Bouwnummer 52	109	1	50	11
Bouwnummer 53	96	1	50	10
Bouwnummer 54	107	1	50	11
Bouwnummer 55	107	1	50	11
Bouwnummer 56	92	1	50	9
Bouwnummer 57	106	1	50	11
Bouwnummer 58	109	1	50	11
Bouwnummer 59	96	1	50	10
Bouwnummer 60	95	1	50	10
Bouwnummer 61	81	1	50	8
Bouwnummer 62	92	1	50	9
Bouwnummer 63	80	1	50	8
Bouwnummer 64	96	1	50	10
3D Parel	2.453	16	90	248
4C-D Schuurwonen	1.430	22	38	143
5 Lobben fase 1	9.281	40	136	927
6 Lobben fase 2	8.436	37	133	844
5F Parel	2.184	14	91	218
5G Landgoed wonen	702	3	137	70
5H Parel	2.288	11	122	229
6B Natuurwonen	780	3	152	78
6C Parel	1.170	5	137	117
6D Parel	2.698	15	105	271
7A Parel	2.541	11	135	254
7B Landgoed wonen	702	3	137	70
Totaal	76.088	413	31.499	7.626

Disclaimer / toelichting

De hoogte van de bijdrage (aandeel) is per eigenaar vastgesteld o.b.v. de grootte van de woning (niet een maximum van 300 m2). Hiervoor is de bruto vloeroppervlakte (BVO) van de woning leidend, gebaseerd op de verstrekte omgevingsvergunning tijdens de projectfase. Mochten eigenaren in de toekomst hun woning vergroten of verkleinen, dan wordt dit niet gecorrigeerd in hun bijdrage/aandeel. De bestaande panden zijn eveneens in de totale berekening opgenomen, waarvoor de panden zijn ingemeten. Voor de huurwoningen die door de Woningcorporatie in het sociale en middeldure segment worden verhuurd, is een reductie toegepast op de bijdrage.

Bij definitieve realisatie van de woningen wordt het aandeel in de beheerkosten en het aantal stemmen (teller) definitief bepaald. Voor de projectdelen die nog niet definitief zijn is in dit overzicht een aanname gedaan. Bovenstaand overzicht is dan ook nog aan veranderingen onderhevig. Bij iedere fase die gerealiseerd wordt, wordt het overzicht bijgesteld. Het overzicht - en hiermee het totaal aantal BVO's en stemmen (noemer) wordt pas definitief gemaakt na afronding van de gehele ontwikkeling.

Project Landgoed Coudewater Rosmalen
Omschrijving Kostenverdeling / stemverhouding mandelig terrein
Status CONCEPT
Datum 20-11-2023



Overzicht verdeling beheerkosten & stemverhouding

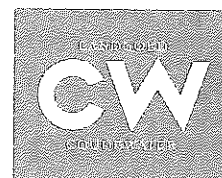
Onderdeel	BVO	Aantal	Beheerkosten / maand (gemiddeld) incl. BTW	Aantal stemmen
Bestaande gebouwen	16.215	14	9.481	1.624
3E Milla de Campen	3.115	1	1.821	312
4A De Boerderij	1.220	1	713	122
4B Hoeve	1.020	1	596	102
4E Emma	3.006	1	1.758	301
4E De Kapel	806	1	471	81
4F Mortuarium	118	1	69	12
6E Dennen	884	1	517	88
8A Marienwater	2.737	1	1.600	274
8B De Wetering & de Schakel	826	1	483	83
8C De Loofert	779	1	455	78
8D Berlicumseweg 13	257	1	150	26
8E Berlicumseweg 11	278	1	163	28
8E Berlicumseweg 9	165	1	96	17
8F Parkzicht	1.004	1	587	100
Nieuwbouw	59.873	399	22.018	6.002
2 Zanbergen	9.748	57	100	978
3A Buitenplaats I	8.345	98	25	837
3B Buitenplaats II	2.940	23	75	292
3C Buitenplaats III	4.175	41	50	426
3D Parels	2.453	16	90	248
4C-D Schuurwonen	1.430	22	38	143
5 Lobben fase 1	9.281	40	136	927
6 Lobben fase 2	8.436	37	133	844
5F Parels	2.184	14	91	218
5G Landgoed wonen	702	3	137	70
5H Parels	2.288	11	122	229
6B Natuurwonen	780	3	152	78
6C Parels	1.170	5	137	117
6D Parels	2.698	15	105	271
7A Parels	2.541	11	135	254
7B Landgoed wonen	702	3	137	70
Totaal	76.088	413	31.499	7.626

Disclaimer / toelichting

De hoogte van de bijdrage (aandeel) is per eigenaar vastgesteld o.b.v. de grootte van de woning (met een maximum van 300 m²). Hiervoor is de bruto vloeroppervlakte (BVO) van de woning leidend, gebaseerd op de verstrekte omgevingsvergunning tijdens de projectfase. Mochten eigenaren in de toekomst hun woning vergroten of verkleinen, dan wordt dit niet gecorrigeerd in hun bijdrage/aandeel. De bestaande panden zijn eveneens in de totale berekening opgenomen, waarvoor de panden zijn ingemeten. Voor de huurwoningen die door de Woningcorporatie in het sociale en middeldure segment worden verhuurd, is een reductie toegepast op de bijdrage.

Bij definitieve realisatie van de woningen wordt het aandeel in de beheerkosten en het aantal stemmen (teller) definitief bepaald. Voor de projectdelen die nog niet definitief zijn is in dit overzicht een aanname gedaan. Bovenstaand overzicht is dan ook nog aan veranderingen onderhevig. Bij iedere fase die gerealiseerd wordt, wordt het overzicht bijgesteld. Het overzicht - en hiermee het totaal aantal BVO's en stemmen (noemer) wordt pas definitief gemaakt na afronding van de gehele ontwikkeling.

Project Landgoed Coudewater Rosmalen
Omschrijving Kostenverdeling / stemverhouding mandelig terrein
Status CONCEPT
Datum 20-11-2023



Overzicht verdeling beheerkosten & stemverhouding

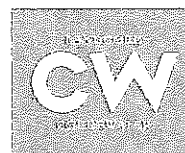
Onderdeel	BVO	Aantal	Beheerkosten / maand (gemiddeld) incl. BTW	Aantal stemmen
Bestaande gebouwen	16.215	14	9.481	1.624
3E Milla de Campen	3.115	1	1.821	312
4A De Boerderij	1.220	1	713	122
4B Hoeve	1.020	1	596	102
4E Emma	3.006	1	1.758	301
4E De Kapel	806	1	471	81
4F Mortuarium	118	1	69	12
6E Dennen	884	1	517	88
8A Marienwater	2.737	1	1.600	274
8B De Wetering & de Schakel	826	1	483	83
8C De Loofert	779	1	455	78
8D Berlicumseweg 13	257	1	150	26
8E Berlicumseweg 11	278	1	163	28
8E Berlicumseweg 9	165	1	96	17
8F Parkzicht	1.004	1	587	100
Nieuwbouw	59.873	399	22.018	6.002
2 Zanbergen	9.748	57	100	978
3A Buitenplaats I	8.345	98	25	837
3B Buitenplaats II	2.940	23	75	292
3C Buitenplaats III	4.175	41	50	426
3D Parel	2.453	16	90	248
4C-D Schuurwonen	1.430	22	38	143
5 Lobben fase 1	9.281	40	136	927
Bouwnummer L01	239	1	140	24
Bouwnummer L02	239	1	140	24
Bouwnummer L03	214	1	125	21
Bouwnummer L04	214	1	125	21
Bouwnummer L05	247	1	144	25
Bouwnummer L06	239	1	140	24
Bouwnummer L07	239	1	140	24
Bouwnummer L08	283	1	165	28
Bouwnummer L09	231	1	135	23
Bouwnummer L10	207	1	121	21
Bouwnummer L11	231	1	135	23
Bouwnummer L12	231	1	135	23
Bouwnummer L13	207	1	121	21
Bouwnummer L14	231	1	135	23
Bouwnummer L15	231	1	135	23
Bouwnummer L16	231	1	135	23
Bouwnummer L17	283	1	165	28
Bouwnummer L18	296	1	173	30
Bouwnummer L19	231	1	135	23
Bouwnummer L20	231	1	135	23
Bouwnummer L21	231	1	135	23
Bouwnummer L22	207	1	121	21
Bouwnummer L23	231	1	135	23
Bouwnummer L24	231	1	135	23
Bouwnummer L25	207	1	121	21
Bouwnummer L26	231	1	135	23
Bouwnummer L27	296	1	173	30
Bouwnummer L28	245	1	143	25
Bouwnummer L29	245	1	143	25
Bouwnummer L30	214	1	125	21
Bouwnummer L31	194	1	113	19
Bouwnummer L32	214	1	125	21
Bouwnummer L33	214	1	125	21
Bouwnummer L34	214	1	125	21
Bouwnummer L35	239	1	140	24
Bouwnummer L36	247	1	144	25
Bouwnummer L37	218	1	127	22
Bouwnummer L38	194	1	113	19
Bouwnummer L39	214	1	125	21
Bouwnummer L40	240	1	140	24
6 Lobben fase 2	8.436	37	133	844
5F Parel	2.184	14	91	218
5G Landgoed wonen	702	3	137	70
5H Parel	2.288	11	122	229
6B Natuurwonen	780	3	152	78
6C Parel	1.170	5	137	117
6D Parel	2.698	15	105	271
7A Parel	2.541	11	135	254
7B Landgoed wonen	702	3	137	70
Totaal	76.088	413	31.499	7.626

Disclaimer / toelichting

De hoogte van de bijdrage (aandeel) is per eigenaar vastgesteld o.b.v. de grootte van de woning (met een maximum van 300 m²). Hiervoor is de bruto vloeroppervlakte (BVO) van de woning leidend, gebaseerd op de verstreckte omgevingsvergunning tijdens de projectfase. Mochten eigenaren in de toekomst hun woning vergroten of verkleinen, dan wordt dit niet gecorrigeerd in hun bijdrage/aandeel. De bestaande panden zijn eveneens in de totale berekening opgenomen, waarvoor de panden zijn ingemeten. Voor de huurwoningen die door de Woningcorporatie in het sociale en middeldure segment worden verhuurd, is een reductie toegepast op de bijdrage.

Bij definitieve realisatie van de woningen wordt het aandeel in de beheerkosten en het aantal stemmen (telier) definitief bepaald. Voor de projectdelen die nog niet definitief zijn is in dit overzicht een aanname gedaan. Bovenstaand overzicht is dan ook nog aan veranderingen onderhevig. Bij iedere fase die gerealiseerd wordt, wordt het overzicht bijgesteld. Het overzicht - en hiermee het totaal aantal BVO's en stemmen (noemer) wordt pas definitief gemaakt na afronding van de gehele ontwikkeling.

Project Landgoed Coudewater Rosmalen
Omschrijving Kostenverdeling / stemverhouding mandelig terrein
Status CONCEPT
Datum 20-11-2023



Overzicht verdeling beheerkosten & stemverhouding

Onderdeel	BVO	Aantal	Beheerkosten / maand (gemiddeld) incl. BTW	Aantal stemmen
Bestaande gebouwen	16.215	14	9.481	1.624
3E Milla de Campen	3.115	1	1.821	312
4A De Boerderij	1.220	1	713	122
4B Hoeve	1.020	1	596	102
4E Emma	3.005	1	1.758	301
4F De Kapel	805	1	471	81
4F Mortuarium	118	1	69	12
6E Dennen	884	1	517	88
8A Marienwater	2.737	1	1.600	274
8B De Watering & de Schakel	826	1	483	83
8C De Loofert	779	1	455	79
8D Berlicumseweg 13	257	1	150	26
8E Berlicumseweg 11	278	1	163	28
8F Berlicumseweg 9	165	1	96	17
8F Parkzicht	1.004	1	587	100
Nieuwbouw	59.873	399	22.018	6.002
2 Zanbergen	9.748	57	100	978
Bouwnummer 01	184	1	108	18
Bouwnummer 02	176	1	103	18
Bouwnummer 03	162	1	95	16
Bouwnummer 04	160	1	94	16
Bouwnummer 05	160	1	94	16
Bouwnummer 06	160	1	94	16
Bouwnummer 07	169	1	99	17
Bouwnummer 08	178	1	104	18
Bouwnummer 09	178	1	104	18
Bouwnummer 10	169	1	99	17
Bouwnummer 11	169	1	99	17
Bouwnummer 12	169	1	99	17
Bouwnummer 13	160	1	94	16
Bouwnummer 14	160	1	94	16
Bouwnummer 15	162	1	95	16
Bouwnummer 16	176	1	103	18
Bouwnummer 17	184	1	108	18
Bouwnummer 18	159	1	93	16
Bouwnummer 19	151	1	89	15
Bouwnummer 20	151	1	88	15
Bouwnummer 21	151	1	88	15
Bouwnummer 22	195	1	114	20
Bouwnummer 23	195	1	114	20
Bouwnummer 24	151	1	88	15
Bouwnummer 25	151	1	88	15
Bouwnummer 26	171	1	100	17
Bouwnummer 27	230	1	134	23
Bouwnummer 28	256	1	150	26
Bouwnummer 29	171	1	100	17
Bouwnummer 30	151	1	88	15
Bouwnummer 31	151	1	88	15
Bouwnummer 32	195	1	114	20
Bouwnummer 33	195	1	114	20
Bouwnummer 34	151	1	88	15
Bouwnummer 35	151	1	88	15
Bouwnummer 36	151	1	88	15
Bouwnummer 37	159	1	93	16
Bouwnummer 38	159	1	93	16
Bouwnummer 39	151	1	88	15
Bouwnummer 40	151	1	88	15
Bouwnummer 41	151	1	88	15
Bouwnummer 42	195	1	114	20
Bouwnummer 43	195	1	114	20
Bouwnummer 44	151	1	88	15
Bouwnummer 45	151	1	88	15
Bouwnummer 46	171	1	100	17
Bouwnummer 47	256	1	150	26
Bouwnummer 48	230	1	134	23
Bouwnummer 49	171	1	100	17
Bouwnummer 50	151	1	88	15
Bouwnummer 51	151	1	88	15
Bouwnummer 52	195	1	114	20
Bouwnummer 53	195	1	114	20
Bouwnummer 54	151	1	88	15
Bouwnummer 55	151	1	88	15
Bouwnummer 56	151	1	88	15
Bouwnummer 57	159	1	93	16
3A Buitenplaats I	8.345	98	25	837
3B Buitenplaats II	2.940	23	75	292
3C Buitenplaats III	4.175	41	50	426
3D Perels	2.453	16	90	249
4C-D Schuurwonen	1.430	22	38	143
5 Lobben fase 1	9.281	40	136	927
6 Lobben fase 2	8.436	37	133	844
5F Perels	2.184	14	91	218
5G Landgoed wonen	702	3	137	70
5H Perels	2.288	11	122	229
6B Natuurwonen	780	3	152	78
6C Perels	1.170	5	137	117
6D Perels	2.698	15	105	273
7A Perels	2.541	11	135	254
7B Landgoed wonen	702	3	137	70
Totaal	76.088	413	31.499	7.625

Disclaimer / toelichting

De hoogte van de bijdrage (aandeel) is per eigenaar vastgesteld o.b.v. de grootte van de woning (met een maximum van 300 m²). Hiervoor is de bruto vloeroppervlakte (BVO) van de woning leidend, gebaseerd op de verstrekte omgevingsvergunning tijdens de projectfase. Mochten eigenaren in de toekomst hun woning vergroten of verkleinen, dan wordt dit niet gecorrigeerd in hun bijdrage/aandeel. De bestaande panden zijn eveneens in de totale berekening opgenomen, waarvoor de panden zijn ingemeten. Voor de huurwoningen die door de Woningcorporatie in het sociale en middelhuidse segment worden verhuurd, is een reductie toegepast op de bijdrage.

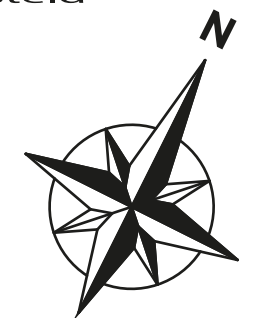
Bij definitieve realisatie van de woningen wordt het aandeel in de beheerkosten en het aantal stemmen (teller) definitief bepaald. Voor de projectdelen die nog niet definitief zijn is in dit overzicht een aanname gedaan. Bovenstaand overzicht is dan ook nog aan veranderingen onderhevig. Bij iedere fase die gereedschap wordt, wordt het overzicht bijgesteld. Het overzicht - en hiermee het totaal aantal BVO's en stemmen (noemer) wordt pas definitief gemaakt na afronding van de gehele ontwikkeling.



LANDGOED COUDEWATER

Plankaart 9 juli 2026

Deze plankaart is met de grootste zorg samengesteld
maar aan wijzigingen onderhevig.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend



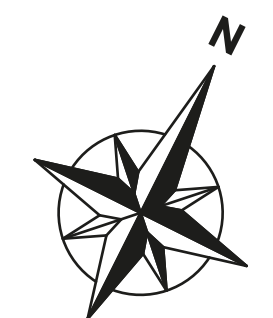


gras frequent te maaien
te maaien stroken aan paden 75 cm breed

rest van het gras: extensief maaibeheer
van kruidenrijk grasmengsel

LANDGOED COUDEWATER

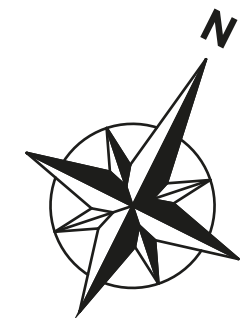
beheerkaart maaien
11 juli 2023





- hagen bestaand
verschillende heester
810 m¹
- hagen aanvulling aan bestaande hagen
met dezelfde heesters
dezelfde maten als de bestaande haag
25 m¹
- hagen laag,
Beuk, 100 cm hoog, 40 cm breed
275 m¹
- hagen laag,
Beuk, 100 cm hoog, 80 cm breed
1690 m¹
- hagen nieuw laag,
Beuk, 120 cm hoog, 100 cm breed
aanplantmaat: 100 cm hoog, 80 cm breed
70 m¹
- hagen hoog,
mengsel Haagbeuk, Liguster, Veldesdoorn
200 cm hoog, 80 cm breed
1235 m¹
- hagen laag,
mengsel Haagbeuk, Liguster, Veldesdoorn
100 cm hoog, 80 cm breed
1345 m¹
- hagen laag,
mengsel Haagbeuk, Liguster, Veldesdoorn
100 cm hoog, blokhaag
135 m²
- vloeiende overgang hagen hoog en laag,
mengsel Haagbeuk, Liguster, Veldesdoorn
100 tot 200 cm hoog, 80 cm breed
215 m¹

Aan de opgegeven lengtes en oppervlaktes
van de hagen kunnen geen rechten worden
ontleend





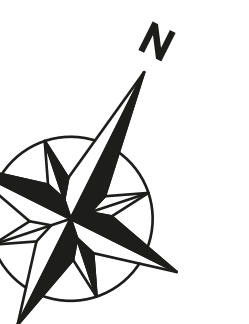
- parkeerplaatsen op mandelig terrein
- parkeerplaatsen toegewezen aan gebouwen in veld
- parkeerplaatsen op privaat terrein
- parkeerkelder met private parkeerplaatsen
- parkeerplaatsen mindervaliden
- veld

LANDGOED COUDEWATER

Parkeerkaart

11 juli 2023

0 20 40 60 80 100





-  uitgeefbaar terrein
-  parkeerbak eigendom buitenplaats
maaiveld mandelig
-  nader te bepalen

LANDGOED COUDEWATER

beheerkaart openbaar- privé
11 juli 2023





uitgeefbaar terrein



parkeerbak eigendom buitenplaats
maaiveld mandelig

LANDGOED COUDEWATER

kaart mandeligheid
7 december 2023

