

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 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 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 geïnstalleerd. 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 Landschapstijl.

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 Landschapsstijl 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 Coudeewater was het hele landgoed in eigendom en beheer van VOF Land van Coudeewater. 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 Coudeewater 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.

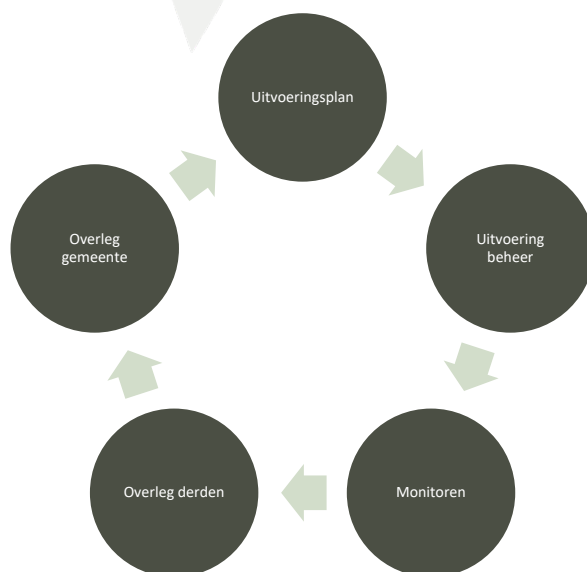
De beheerder onderhoudt contact met natuurwerkgroepen, andere relevante instanties en direct omwonenden.

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 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 één derde 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 maaïen 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 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.

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 (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 telecomaانبieders 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	