



HANDLEIDING

WONEN OP LANDGOED COUDEWATER



d.d. 26 juni 2023

INLEIDING

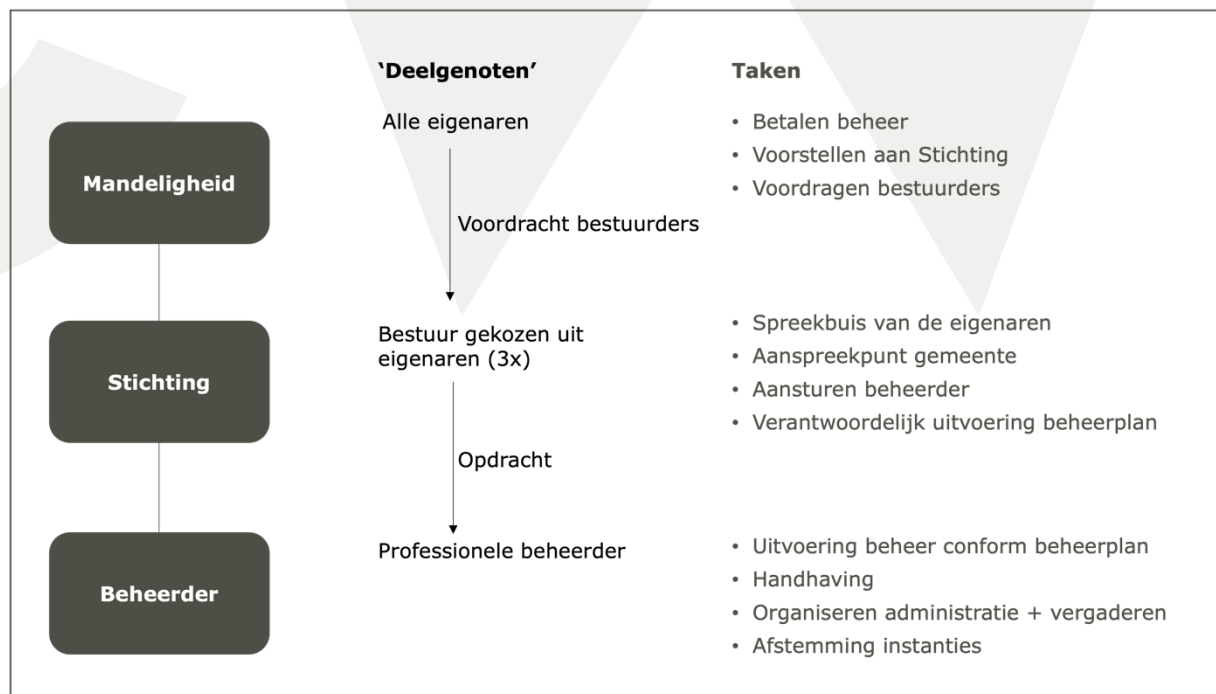
Wonen op een landgoed is voor velen waarschijnlijk een nieuwe ervaring. Landgoed Coudewater is particulier eigendom en (semi) openbaar toegankelijk, m.u.v. de privé-eigendommen. Naast dat je als eigenaar kunt genieten van een prachtige woonomgeving, brengt het ook een aantal verantwoordelijkheden met 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 verharden.

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