

EMPPEL

KRUISSTRAAT

NULAND

ROSMALEN

MALISKAMP

HOEDEMAKERS

LANDGOED COUDEWATER

'S-HERTOGENBOSCH

BERLICUM

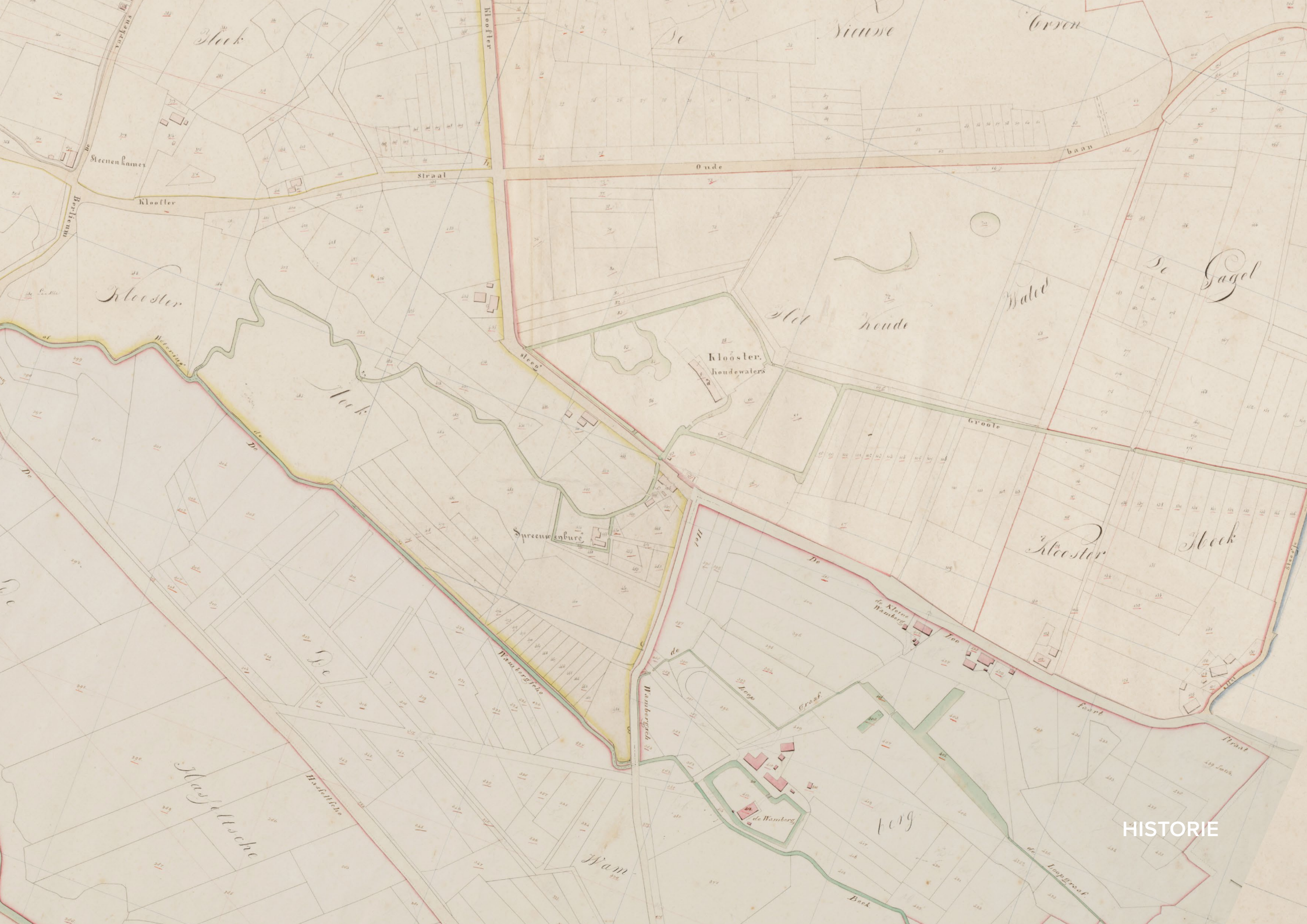
DEN DUNGEN

AANLEIDING

AANLEIDING

Iets ten zuiden van het Brabantse dorpje Rosmalen, onder de rook van 's-Hertogenbosch, ligt landgoed Coudewater. Het landgoed heeft een rijke historie, die terug gaat tot in de 15e eeuw. Op dit moment is de locatie in gebruik als instelling voor geestelijke gezondheidszorg. De huidige eigenaar, GGZ Oost-Brabant, werkt toe naar de verkoop en daarmee de herontwikkeling van het landgoed. Een structuurvisie om deze ontwikkelingen vorm te geven is reeds opgesteld door Buro Lubbers.

Hoedemakers, als ontwikkelaar van de nieuwbouw, en Driestar, belegger en ontwikkelaar van het bestaande vastgoed, hebben samen met IMOSS een ontwikkelvisie opgesteld. De nieuwe visie is gemaakt met respect voor de waarden van het landgoed en laat nieuwe ontwikkelingen naadloos aan sluiten op het bestaande, monumentale karakter.



Stek

Nieuwe

Oude

Steenhamer

Straal

Oude

baan

Klooster

Klooster

Klooster
Kloosterhoudwaters

de Gagel

Stek
Kroon

Kroon

Stek

Groote

Spreuwenburg

Klooster

Stek

de

de Kleine
Warborg

Ton

Maydliche

Basliche

Ham

de Warborg

1019

HISTORIE

de Loopgraaf

Beek

Straal

Kroon

Kroon

de Warborg

de Warborg

de

de

de

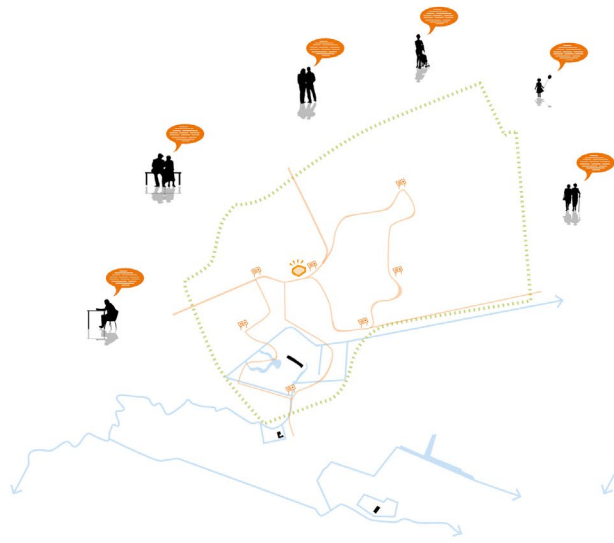
HISTORIE

In 1434 wordt Coudewater gesticht als een dubbelconvent, voor de Birgittijnen en Birgittinessen. De locatie is gunstig gelegen: water was nabij door de beken die er stroomden, er waren vruchtbare gronden te vinden en een aantal belangrijke wegen kwamen hier samen. Kloostergoederen uit die tijd waren praktisch en eenvoudig ingericht en vooral gefocust op nut. Zo waren er moestuinen, hakhoutbosjes en stukken bouwland om zelfvoorzienend te zijn. Over de exacte verschijningsvorm is weinig bekend. Het klooster lag vlak bij twee andere landgoederen: Spreeuwenburg en Wamberg. De landgoederen waren met elkaar verbonden door een statige laanstructuur met zichtlijnen.

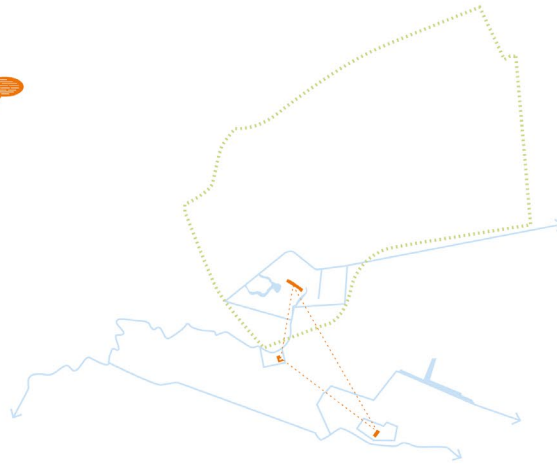
Na 1713 kwam Coudewater in handen van welgestelde families en werd het gebruikt als buitenplaats. Op de kadastrale minuut uit 1825 zijn slingerende vijvers te zien. Dit kan er op duiden dat het kloostergoed omgevormd is naar een landschapspark. Er werd gebruik gemaakt van het landschap dat al bestond. De laanstructuren werden behouden en er werd aangesloten op reeds

bestaande waterpartijen. In de beschrijvingen bij de kadastrale minuut werd gesproken over een plezierbos, siertuinen en een koepel. Veel grond was nog steeds in gebruik als productiebos en bouwland.

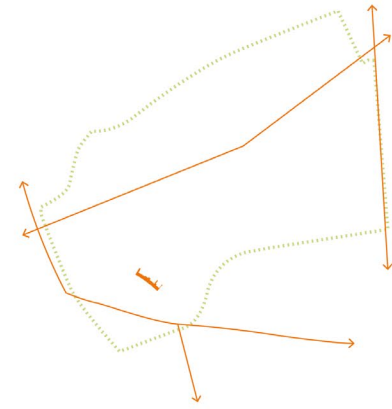
In 1870 komt het geheel in handen van E. van den Bogaert en L. Pompe, twee artsen van het Geneeskundig Gesticht Reinier van Arkel. Het landgoed bestaat dan uit het 'Oude Hoofdgebouw', een koestal, remise, paardenstal en boerderij met groentekassen. Ten behoeve van het zwakzinnigengesticht wordt er bebouwing toegevoegd. Ook worden de tuinen aangepakt en verder in landschappelijke stijl ontwikkeld.



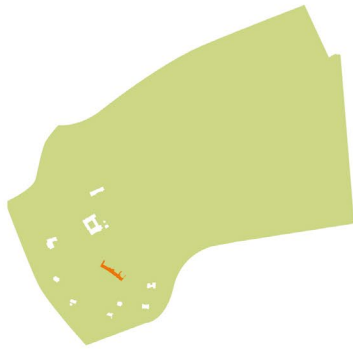
Historische relatie met Den Bosch/Rosmalen
"de verhalen van Coudewater"



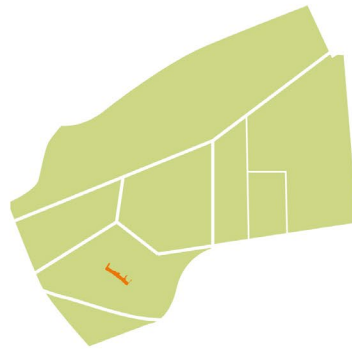
Historische zichtrelatie landgoederen -
verbonden door water



Oude wegen als kader



Monumentale en karakteristieke bebouwing



Oude laanstructuur



Historische elementen

KARAKTERISTIEK

KARAKTERISTIEK

De ontwikkelingen van het landgoed zetten zich door tot vandaag de dag en in de toekomst. Landgoed Coudewater kenmerkt zich door de parkachtige omgeving met slingerende paden. Daarbinnen bevinden zich monumentale gebouwen en nieuwe toevoegingen met bijbehorende tuinen. Het monumentale karakter van het landgoed is voelbaar, maar is op sommige plekken vertroebeld. Een aantal principes op verschillende schaalniveau's kunnen de nieuwe ontwikkelingen richting geven en het monumentale karakter versterken. Ook maatschappelijk gezien heeft het landgoed een grote waarde, voor bijvoorbeeld voormalige werknemers en familieleden van oud-bewoners.



Rosmalen

s-Hertogenbosch

Berlicum

VISIE

VISIE

Op basis van de voorgenoemde karaktersitieteken kan het ruimtelijk kader geschetst worden. Voor een robuust plan gaan we uit van de volgende basisprincipes:

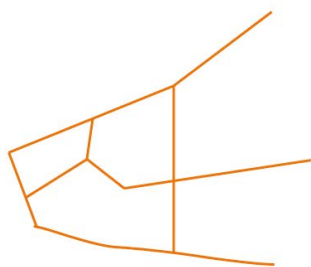
- De historische laanstructuur als sterk grid. Deze heeft altijd richting gegeven aan de ontwikkeling van het landgoed en kan nu weer een heldere hoofdstructuur vormen.
- De landschapsstijl heeft daarnaast een flinke stempel gedrukt op het landgoed. Deze landschappelijke lijnen kunnen hun plek vinden binnen het grid, als secundaire structuur.

U-vormige wegen binnen het grid, ovaalvormige voorpleinen en kronkelende paden met wisselende zichten bepalen de ruimtes binnen de geometrische basis.

- De onderlinge relatie tussen bebouwing en verankering door zichten is een belangrijk principe. Monumentale bebouwing kan een connectie maken met de nieuwe ontwikkelingen door zichten. Deze doorzichten of zichtpunten hebben ook hun uitwerking op de openbare ruimte en bepalen de positionering van waterpartijen en groenstructuren, die als het

ware om de assen gedrapeerd worden.

- Coudewater krijgt tevens een extra laag in de herontwikkeling van het landgoed, een laag in een nieuwe vormtaal, maar gebaseerd op het narratieve verleden. Deze laag krijgt de vorm van verhalende zuilen en een route door het landgoed. Deze route wordt subtiel vormgegeven en kracht bijgezet door quotes en woorden uit de verhalen van Coudewater. De route voert langs alle kwaliteiten en bijzonderheden van het landgoed.



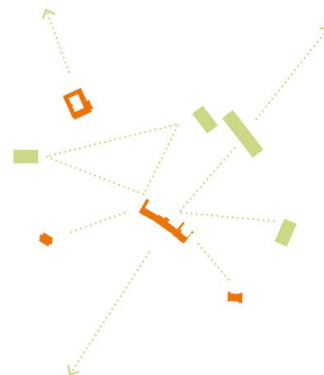
Sterk grid met basis in historie

+



Landschappelijke lijnen als secundaire structuur

+

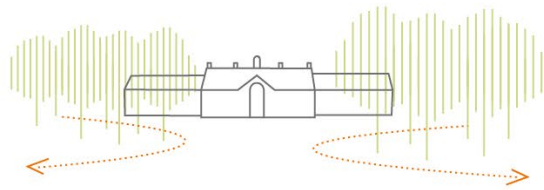


Verankering door zichten

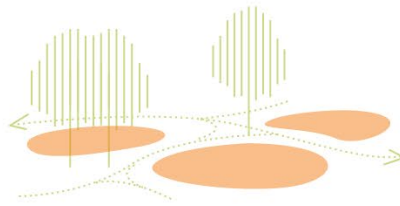
+



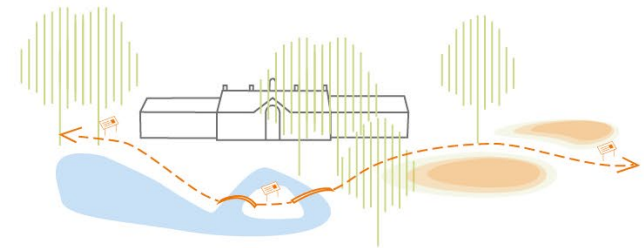
Verankering stad, de verhalen van Coudewater



Enscenering van zichten



Landschappelijke vormgeving woonvelden en groene tussenruimtes



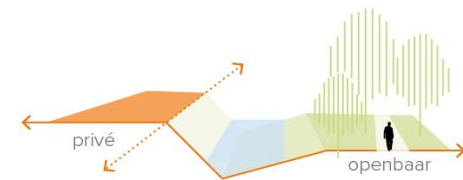
De verhaallijn laat je het landgoed beleven



Water en bruggen als landschappelijk kenmerk



Accidentering en 'bergjes'



Ha-ha als overgangsprincipe en waterberging

RUIMTELIJKE PRINCIPES

RUIMTELIJKE PRINCIPES

Binnen het ruimtelijk kader dienen elementen uit de periode van de landschapsstijl als inspiratie. De ontwikkelvlekken maken gebruik van de volgende ontwerpprincipes:

- Enscenering van zichten door slimme toepassing van boomgroepen en heestervakken, die het zicht begeleiden;
- Landschappelijke vormgeving van ontwikkelvelden en tussenruimtes door gebruik te maken van golvende, natuurlijke grenzen en lijnen;
- Waterpartijen met natuurlijke vormen en oevers, een eiland als accent en bruggetjes op een smal punt. Het water dient als scheiding tussen ontwikkelvlekken en zorgt voor doorzichten;
- Accidentering van het terrein kenmerkt de landschapsstijl: glooiende gazons, bomen die gepositioneerd op basis van de hoogtelijnen en folly's als klein accent op een hoger punt zijn voorbeelden hiervan;
- Ha-ha's als overgang tussen privé en openbaar. Dit oude principe laat het lijken alsof de tuin naadloos overgaat in het landschap, terwijl

een duidelijke grens aanwezig is. Privacy kan hierdoor gewaarborgd worden. De ha-ha wordt ook gebruikt als tijdelijke waterberging in de klimaatadaptieve inrichting van het landgoed;

- De nieuwe verhalenroute rijgt alle elementen van landgoed Coudewater aan elkaar, de "mis niets" route.

Tesamen vormen het ruimtelijk kader en de ontwerpprincipes de basis voor het eerste schetsontwerp.



LANDSCHAPSSTRUCTUUR

LANDSCHAPSTRUCTUUR

De structuurvisie en de ontwikkelstudie gaan uit van een mal/contramal principe. Dit is in onze optiek de enige goede manier om de karakteristieken van het landgoed goed te kunnen behouden en door te ontwikkelen. De huidige landschappelijke kwaliteiten van het landgoed willen we zoveel mogelijk overeind houden en zo nodig versterken, onder meer door:

- Het vervolmaken van lanen, aanleg van parkpaden en bloemenperken, planten van hagen, aanplanten van houtsingels, het uitbaggeren van watergangen en het beperken van ontsluitingen, waardoor de groenstructuur zoveel mogelijk in stand wordt gehouden;
- Het aanleggen van groene erfafscheidingen tussen woningen;
- Groene hagen rondom parkeerhoven;
- Het park in deelgebied Landgoed bij voorkeur afzetten aan een natuurorganisatie zoals Brabants Landschap of Natuurmonumenten. De eerste verkennende gesprekken hebben reeds plaatsgevonden;
- Zogenaamde infinity-gardens (de oneindige tuinen door toepassing van de ha-ha's) realiseren aan de tuinen van de meeste woningen.



WONEN OP HET LANDGOED

WONEN OP HET LANDGOED

Wonen zoals nergens anders mogelijk is: op landgoed Coudewater kan het. De woningen liggen op subtiele hoogtes in de glooiende grasvelden van het landgoed. De voorzijde is gericht op de binnenzijde van de kleine woonvelden. Dit binnenerf is te bereiken via een landelijk karrespoor en hier is plek om de auto te parkeren. De achterzijde van de woningen is gericht op het parkachtige landschap. Door de ha-ha's als begrenzing aan de achterzijde van het erf, lijkt de tuin naadloos over te gaan in het landgoed. Vanuit de woonkamer is er zicht op de nieuwe slingerende vijverpartij, een oude statige bomenlaan of het prachtige oude hoofdgebouw. Vanwege de verhoogde ligging is de privacy gewaarborgd. Vanuit het landgoed ervaart met groene zones met op de achtergrond woningen. Bij hevige buien dienen de ha-ha's als waterbuffer en stromen deze vol met regenwater.



EEN ZICHTBAAR VERHAAL

EEN ZICHTBAAR VERHAAL

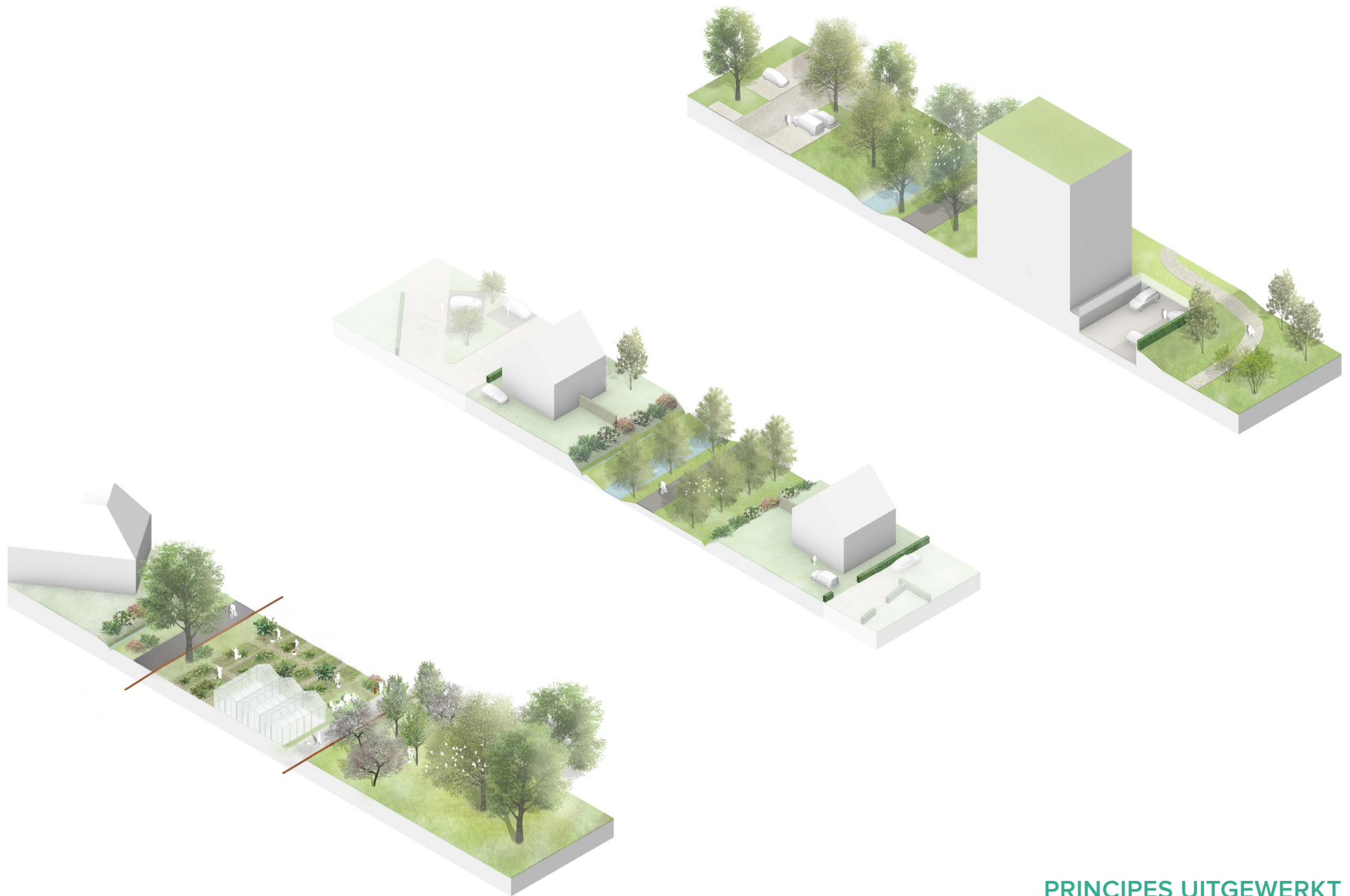
Coudewater kenmerkt zich door haar beslotenheid en is door de huidige functie minder toegankelijk voor recreanten. Door de ontwikkelingen van het landgoed wordt Coudewater weer teruggegeven aan de mensen. Daarom is het ook tijd om het verhaal van Coudewater te vertellen. Nieuwe aansluitingen op bestaande recreatieve routes zorgen voor een betere bereikbaarheid van het landgoed. Het voormalige mortuarium is het startpunt van de verhalenroute. Samen met de verplaatste kas vormt dit het hart van het landgoed. Vanuit het mortuarium loopt de verhalenroute over het gehele landgoed. Het mortuarium krijgt de functie van verhalenbibliotheek. Speciale plekken, zoals het Emmaklooster of het beeld van de Heilige Birgitta van Zweden, krijgen hierbij extra aandacht door een informatiebord. Na een wandeling of fietstocht over het landgoed kun je een kop koffie met een stuk aardbeiengebak (met aardbeien uit de kas) krijgen in de Emma kapel. De monumentale gebouwen kunnen deels een nieuwe functie krijgen, zoals hotel of kleinschalige horecavoorzieningen. Ook maatschappelijke functies vinden hun plek binnen het landgoed, bijvoorbeeld in het klooster of in en om de kas. Hier kunnen hulpbehoevende mensen wonen en werken.



ZORGVULDIG VERANKERD

ZORGVULDIG VERANKERD

Het park, de monumentale bebouwing, de toegevoegde woningen en nieuwe verbindingen samen maken het landgoed Coudestaete. De nieuwe ingrepen worden verweven in het bestaande landgoed. De verhaallijn vormt hier een letterlijke vertaling van. Daarnaast is er uitgebreid gekeken naar een goede ontsluiting van het terrein en de nieuwe woonvelden. Hieronder vallen ook de parkeervoorzieningen, die op meerdere manieren ingebed zijn in het park. Ook duurzaamheid is een belangrijk aspect. Water, energie, klimaatadaptatie en circulariteit zijn onderwerpen waarover is nagedacht. Alle elementen samen zorgen voor een zorgvuldige verankering van nieuw en oud in haar omgeving.



PRINCIPES UITGEWERKT

PRINCIPES UITGEWERKT

In drie doorsnedes zijn enkele principes uitgewerkt. Zo is de overgang tussen openbaar en privé weergegeven. Door de ha-ha's wordt een grens tussen tuin en park gemaakt, passend bij het karakter van het landgoed. Ook het parkeren is terug te zien. Parkeren vindt bijvoorbeeld plaats op eigen erf, in verdiepte parkeercoffers of onder een dek. Daarnaast is de 'verhaallijn' een belangrijk element wat op veel plekken in het park terug te zien is.