



# Wijkraad Rosmalen

## Centrum en Hondenberg

Aan:

College van Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente 's-Hertogenbosch  
Postbus 12345  
5200 GZ 's-Hertogenbosch

Rosmalen, 18 mei 2002

**Betreft:** Bouwplannen voor centrum Rosmalen

Geacht College,

In de Bossche Omroep van 31 maart 2002 maakte u bekend dat een structuurvisie wordt voorbereid voor Rosmalen en wel voor het bestaand stedelijk gebied ten oosten van het toekomstige tracé van de Zuid-Willemsvaart. Het ontwerp van deze structuurvisie heeft begin 2001 ter inzage gelegen. Wij hebben als wijkraad d.d. 30 maart 2001 een uitvoerige reactie gegeven op deze structuurvisie.

In het bericht van 31 maart 2002 geeft u aan dat "een ontwikkelcombinatie inmiddels bouwplannen heeft ontwikkeld voor het centrum van Rosmalen en dat deze plannen in hoofdlijnen passen binnen de ontwerp-structuurvisie". Deze (bouw)plannen liggen met het toelichtende commissievoorstel op dit moment tot 20 mei 2002 ter visie.

**De wijkraad Rosmalen Centrum en Hondenberg geeft graag haar mening, of zo u wilt haar reactie, namens haar wijkbewoners op de bouwplannen voor het centrum van Rosmalen.**

### ALGEMEEN

Als wijkraad hebben wij het genoeg mogen hebben al in een vroegtijdig stadium te worden geïnformeerd over de ontwikkeling van uw plannen voor het Rosmalense centrum. Vanaf september 2001 zijn wij in een zogenaamd CentrubelangenPlatform, tezamen met wijkraad 't Ven en de Kom-ondernemers, door uw gemeentelijke projectleider, Roel Dekens, en Foruminvest geïnformeerd over de oorsprong, totstandkoming en vormgeving van de centrumplannen. Wij waarderen dat zeer.

Steeds is echter in dit Platform gesproken, en dan met nadruk, dat er op dit moment slechts sprake is van een visie op de ontwikkeling van het centrum. Ook op de inspraakbijeenkomst van 22 april jl. werd door u benadrukt dat het de presentatie betreft van een visie en dat de bevolking haar mening c.q. reacties kan geven op de gepresenteerde visie. Het is voor ons dan ook niet te begrijpen dat u in uw persbericht in de Bossche Omroep spreekt van 'de ontwikkeling van *bouwplannen* voor het centrum van Rosmalen'. Dit komt bij bewoners erg verwarrend over en heeft al geleid tot grote onduidelijkheid: een mening geven over 'reeds ontwikkelde bouwplannen' is heel iets anders dan over 'een globale visie' !!

Desalniettemin is ook de wijkraad, naar de toekomst kijkend, verheugd dat bij uw College het denken over de verdere ontwikkeling van het centrum van Rosmalen nu concreet en daadwerkelijk vorm heeft gekregen. In onze reactie op de Structuurvisie Rosmalen hebben wij onder B.4. Centrumplan, reeds benadrukt, dat wij "een toevoeging van woningbouw in combinatie met detailhandel/horeca/culturele voorzieningen in het centrum van Rosmalen een juiste zaak achten". Een goede ontwikkeling van het Rosmalense centrum, waarbij

optimaal rekening wordt gehouden met de belangen, wensen en ideeën van onze wijkbewoners en de Rosmalense bevolking, zullen wij dan ook positief benaderen.

Als wijkraad staan wij voor c.q. stellen wij ons ten doel, het behartigen van de belangen van de bewoners van de wijken Rosmalen Centrum en Hondsborg. Dat betekent met name het waarborgen en waar nodig verbeteren en/of optimaliseren van het woon- en leefklimaat van de bewoners van die wijken, zulks in de ruimste zin des woords. Vanuit die optiek hebben wij met een bijzonder kritisch oog uw centrumvisie aan een oordeel onderworpen.

Als wijkraad vertegenwoordigen wij de bewoners van onze wijken en fungeren derhalve als spreekbuis van die bewoners. Wat de voorliggende centrumvisie betreft, hebben wij daarom goed geluisterd naar het oordeel, de meningen, kritische kanttekeningen, op- en aanmerkingen, wensen en ideeën van onze wijkbewoners. Wij hebben dat kunnen doen middels drie openbare vergaderingen (17 december 2001, 4 februari 2002 en 10 april 2002), de inspraakbijeenkomsten van 22 en 24 april jl. en schriftelijke en mondelinge signalen die wij als wijkraad hebben ontvangen.

**Onderstaand geven wij de (inhoudelijke) reactie weer op "de door de ontwikkelcombinatie voor het centrum van Rosmalen ontwikkelde bouwplannen".**

## **INHOUDELIJK**

### **A. Dorpse karakter, ook wel genoemd de "Rosmalense maat"**

Citaat uit de Ruimtelijke Structuurvisie 's-Hertogenbosch 2002:

- Verdere verstedelijking van Rosmalen mag niet leiden tot een verdere afbreuk van het dorpse karakter. Op het niveau van de stad is het behouden van Rosmalen als bijzondere ruimtelijke entiteit met een eigen kleinschalige, groene karakteristiek in een groene omgeving in de Structuurvisie Rosmalen als belangrijkste ambitie verwoord. Door het inzetten van de landschappelijke onderlegger en de maat en de schaal van de oorspronkelijke bebouwing als dragers van de nieuwe ontwikkelingen kan deze identiteit behouden blijven.

**A.1.** Als je over een jaar of vijf vanuit de Groote Wielen met de fiets naar het dorp toe rijdt, is het niet meer te herkennen. De (voorgenomen) plannen in de Schoolstraat, Nieuwstraat en Dorpsstraat tasten het beeld fundamenteel aan. Al die plannen passen niet in het bovengenoemde citaat.

**A.2.** Het is vervelend te constateren dat ontwikkelaars van de ruimere mogelijkheden van het oude bestemmingsplan gebruik lijken te kunnen maken. En derhalve niet uitgaan van de (nieuwere) uitgangspunten van de Structuurvisie Rosmalen én van de Ruimtelijke Structuurvisie 's-Hertogenbosch 2002.

**A.3.** Daar waar mogelijk dienen we de karakteristiek te behouden.

**A.4.** Bij een grootschalige ontwikkeling bestaat de kans dat er uniformiteit in beeld- en materiaalgebruik ontstaat. Het is noodzakelijk om verschillende stijlen en materiaal keuzes voor te schrijven, zodat de "Rosmalense maat en stijl" tot zijn recht komt.

**A.5.** De wijkraad heeft tezamen met haar wijkbewoners het afgelopen halfjaar een visie ontwikkeld op de 'toekomstige bebouwing in het centrum van Rosmalen'. Wij voegen deze visie bij (zie bijlage) en verzoeken u deze visie als uitgangspunt te hanteren bij uw toekomstige plannen voor het gehele Rosmalense Centrum.

### **B. Plangebied Centrum-Zuid**

#### **B.1. Bereikbaarheid**

##### **B.1.1. Algemeen**

- Door een grootschalige ontwikkeling op één locatie wordt een verkeers- en parkeerprobleem veroorzaakt. De huidige wegenstructuur van Dorpsstraat, Tuinstraat en Burgemeester Wolterstraat is daar niet op ingericht.

### **B.1.2. Auto's**

- De toegang vanuit de Groote Wielen is gepland via de Raadhuisstraat. De grootste parkeergarage ligt in het verlengde van de Tuinstraat. De toegang via de Raadhuisstraat is niet logisch.
- Automobilisten van de Overlaet en Hondsborg moeten diagonaal het Centrum door om bij de parkeergarage te komen. Op dit moment kunnen zij terecht bij de parkeerplaatsen op de Markt. Dit betekent een toename van het verkeer in de Venstraat en de Burgemeester Nieuwenhuijzenstraat.
- De geprognostiseerde etmaalintensiteiten van het autoverkeer in 2010 zijn onvoldoende onderbouwd en roepen de nodige twijfels op. Een snelle berekening leert dat het aantal voertuigbewegingen bij de grote parkeergarage per etmaal rond de 3000 ligt. Al dat verkeer zou dan uit de Venstraat moeten komen en niet uit de Burgemeester Nieuwenhuijzenstraat. De Nieuwstraat geeft ook een daling te zien, terwijl er juist verkeer vanuit de Overlaet naar de parkeergarage wil. Tevens is het vreemd dat de Tuinstraat van 4600 naar 500 autobewegingen gaat.
- De bereikbaarheid van winkels in verband met laden en lossen in de binnenste driehoek is onduidelijk.
- De verkeersafwikkeling bij het spoor baart de nodige zorgen. Op dit moment staan er bij gesloten spoorbomen lange rijen wachtenden en raakt het kruispunt bij de Dorpsstraat ontregeld. Bij een hogere verkeersbelasting en met name door de toename van lange vrachtauto's, die bij de supers laden en lossen, zijn er problemen te verwachten

### **B.1.3. Fietsers**

- Er is geen fietsplan. Dat wil zeggen dat er niets is gezegd over de routing van fietsers. Alleen een paar fietsenrekken plaatsen volstaat niet.
- De fietsrouting voor fietsers uit de Hondsborg is via de Brouwerijstraat: volgens de tekening is er geen fietsenstalling gepland bij het begin van het voetgangersgebied.
- Er zijn twijfels of er voldoende ruimte is voor een stalling van circa 100 fietsen aan het begin van het voetgangersgebied en aan het eind van de Brouwerijstraat.

## **B.2. Groenvoorziening**

- De groenstructuren zijn niet terug te vinden in het plan. Het is eerder een versterking van het totale gebied. Daarmee gaat het groene karakter van het dorp verloren.

## **B.3. Details plangebied Centrum-Zuid**

### **B.3.1. Gevelaanzichten Dorpsstraat**

- De hoogte van de bebouwing is voor de smalle Dorpsstraat aan de hoge kant. In plaats van winkel plus drie woonlagen, zien we liever winkel plus twee lagen. De massaliteit wordt dan minder.

### **B.3.2. "Steeg"**

- De doorgang van Dorpsstraat naar het pleintje midden in het winkelgebied is erg smal. Het moet dienst doen als zichtlijn naar de Driesprong. Door de beperkte breedte van 6 meter is er een beperkte zichtlijn.
- De bovenliggende woningen staan dientengevolge dicht bij elkaar, waardoor bewoners bij elkaar op het bord kunnen kijken.
- Door de beperkte breedte is met name in de herfst en winter de "steeg" somber. Er kan namelijk onvoldoende zon bijkomen.

### **B.3.3. Pleintje**

- Voor de (in de visie geprojecteerde) supermarkten verschijnt een pleintje. Rondom dit plein wordt de bebouwing verhoogd naar drie lagen plus kap. Dit pleintje is dermate klein dat het de verhoging niet rechtvaardigt. Ook hier geldt dat er weinig tot geen zon kan toetreden.
- Een variëteit aan hoogtes, zoals rondom de Driesprong, geeft een veel betere aanblik.

## **C. PTT-Aldi terrein**

### **C.1. Bouwnivo**

- De huizen van het binnenhof worden op het parkeerdek gebouwd. Komen er extra voorzieningen om er een echte tuin op te maken ? Nu wordt de suggestie gewekt dat het peil van de straat het peil van de binnenplaats is, zodat de woningen en de tuinen direct op het parkeerdek liggen. Dus: bovenkant beton van het parkeerdek is gelijk aan het maaiveld van de tuin.

### **C.2. Uitgangspunten ontwerp**

- Waarom is er gekozen voor (alleen maar) woningen op het PTT-Aldi terrein in plaats van ook winkels ?
- Concentratie van winkels is dan te verkrijgen in Centrum-Noord. Dat was 8 jaar geleden en dus in het huidige bestemmingsplan de bedoeling.
- Toegangsweg Raadhuisstraat is ook logischer. Je komt dan gelijk bij de parkeergarage aan.

### **C.3. Parkeerkelder**

- In de visie is er geen uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen ten opzichte van het huidige niveau gepland. Gezien het belang van voldoende parkeervoorzieningen voor het deel Centrum-Noord is het gewenst een extra kelderlaag aan te brengen, zodat ook in de toekomst er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.
- Aan het eind van de toegangsweg (Raadhuisstraat) treft men dan immers een voldoende grote parkeergarage; hierdoor gaan mensen niet met de auto door het centrum zwerven.

## **D. Gevolgen Centrumplannen Rosmalen**

**D.1.** Door alle plannen zal het dorps karakter worden aangetast. De kenmerkende gezelligheid in en rond de Dorpsstraat is weg.

**D.2.** Rosmalen Centrum is dan niet meer aantrekkelijk als tweede koopcentrum van de gemeente 's-Hertogenbosch.

**D.3.** Gevolg is dat bewoners van de Groote Wielen eerder de neiging hebben om naar het centrum van 's-Hertogenbosch te gaan, of naar de Molenhoekpassage waar men gratis kan parkeren.

## **E. Conclusies van A, B, C en D.**

**E.1.** De visie strookt niet met de, in de Ruimtelijke Structuurvisie 's-Hertogenbosch 2002, door u geformuleerde uitgangspunten voor Rosmalen.

**E.2.** Tracht karakteristieke en beeldbepalende panden te behouden en tast het karakter van het dorp niet aan.

**E.3.** Alternatief plan.

- Wij dringen er bij u op aan een plan te realiseren, waarbij de uitgangspunten van de Structuurvisie Rosmalen en de Ruimtelijke Structuurvisie 's-Hertogenbosch 2002 daadwerkelijk serieus worden genomen, met nadruk op het "behoud van het dorps karakter en dus de schaal en de maat van Rosmalen".

Wij sluiten af met een dringend, doch vriendelijk verzoek aan uw College om vóór de vaststelling van de Structuurvisie Rosmalen door de gemeenteraad, met ons te communiceren, bijvoorbeeld middels een gesprek, hoe u voornemens bent ons bovenstaande commentaar te behandelen c.q. te verwerken in het ontwerp van de Structuurvisie voor Rosmalen.

Met de meeste hoogachting,

**Wijkraad Rosmalen Centrum en Hondsborg**

Willem Hoogenberk, voorzitter

(Postadres: Schoolstraat 26, 5241 VB ROSMALEN)



### **Visie m.b.t. de toekomstige bebouwing in het centrum van Rosmalen**

In de Structuurvisie Rosmalen (november 2000) wordt gesproken over de "Rosmalense maat". In de Structuurvisie wordt gesteld dat in het centrum van Rosmalen de nieuwe architectuur en stedenbouw aansluiting moeten vinden bij het huidige dorpse karakter, maar dat deze anderzijds door zijn maat en schaal een eigen identiteit zal verkrijgen.

De wijkraad is in de laatste drie maanden van 2001 en de eerste twee maanden van 2002 bezig geweest om het begrip "Rosmalense maat" en bijbehorende omschrijving helder te krijgen. Daartoe heeft de wijkraad onder andere tijdens twee openbare wijkraadvergaderingen (17-12-2001 en 4-2-2002) de mening van de wijkbewoners gepeild onder andere aan de hand van referentiebeelden van eerdere bouwprojecten in het dorp (met name in het centrum).

#### **De wijkbewoners formuleerden de volgende uitgangspunten voor een visie m.b.t. de toekomstige bebouwing van (met name) het centrum van Rosmalen:**

- Maximaal twee woonlagen boven een winkelruimte; de goot dient na de eerste woonlaag te liggen.
- De nieuwe bebouwing dient bij voorkeur een neoklassieke bouwstijl te hebben, zoals die bijvoorbeeld is te vinden bij het pand van schoenenzaak v.d. Pluijm, Start uitzendbureau ('de 4-eeensteens').
- Bij de bouwstijl wordt in ieder geval als uitgangspunt genomen: niet te massaal en te kolossaal, aan de achterkant wel volume, maar maak het dan aan de voorkant smaller, zodat het geheel slanker lijkt.
- De nieuwe bebouwing dient aan te sluiten op de stijl en maatvoering van de huidige karakteristieke bebouwing, zoals die op verschillende plekken in de Dorpsstraat en aan de Driesprong te vinden is.
- De privacy van bewoners dient te worden gewaarborgd.
- Variatie in gevels:
  - Er dient geen stedelijke wand te ontstaan zoals de 'wand 3 hoog' langs de Rodenborchweg gezien vanaf het Griekse restaurant tot aan de pastorie met het Steunpunt Meeuwenhof.
  - Onder de variatie in gevels wordt verstaan dat er afwisselend met trapgevels, langsgevels wordt gewerkt. Daarnaast kan door variatie in materiaalgebruik een ander accent ontstaan.
  - Variatie in gevels houdt tevens in dat er ook met regelmaat doorkijkjes en verspringingen dienen te zijn.

- Door diverse verschillende gevels te maken voorkom je lange 'wanden' bijvoorbeeld door te werken met (getrapte) gevels met verspringende contouren en hoogten, waardoor je een speels geheel krijgt.
- In principe geen poortfunctie en zeker geen twee torens tegenover elkaar die als een poort zouden moeten fungeren. Uitgangspunt blijft: niet te hoog en niet te markant.
- Nadrukkelijk een pleidooi voor voldoende mogelijkheden voor boomaanplant; met bomen kunnen gevels gecamoufleerd worden.
- Naast toevoeging van nieuw groen, zoveel als mogelijk bestaand groen, bomen en heesters behouden.
- Onomkeerbare verstening dient te worden tegengegaan.

**Tot slot enkele voorbeelden uit het verleden 'hoe het zeker niet meer moet' :**

- Het Postkantoor met het recht-toe-recht-aan appartementencomplex erboven: te dicht bij de karakteristieke, beeldbepalende kerk.
- Steunpunt van Meeuwenhof: te lange en vooral te hoge (4 niveaus) stedelijke wand.
- Appartementen- en winkelcomplex bij de Markt (waarin o.a. de Vershof is gevestigd): "nietszeggende" bebouwing.

4-3-2002

Wijkraad Rosmalen Centrum en Hondsborg (Commissie Ruimtelijke Ordening)