



Wijkraad Rosmalen

Centrum en Hondenberg

Aan:

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

Rosmalen, 17 oktober 2003

Betreft: Voorontwerpbestemmingsplan Centrum Rosmalen

Geacht College,

In de Bossche Omroep van 21 september 2003 maakte u bekend dat een bestemmingsplan "Centrum Rosmalen" wordt voorbereid. Tevens deelde u mee dat het voorontwerp van dit bestemmingsplan vanaf 22 september 2003 gedurende vier weken ter inzage ligt en dat binnen deze termijn eenieder de mogelijkheid heeft haar/zijn mening over de in dit voorontwerp opgenomen beleidsvoornemens kenbaar te maken aan uw College.

De wijkraad Rosmalen Centrum en Hondenberg geeft graag haar mening, namens haar wijkbewoners, op dit voorontwerpbestemmingsplan, zoals dat op dit moment ter inzage ligt.

1. In hoofdstuk 4 van de Toelichting geeft u aan dat de **(ruimtelijke) ontwikkelingsstrategie** zich richt op twee sporen:
 - a. **Conserverend langs de oorspronkelijke linten;**
 - b. **Progressief daarbuiten.**

Beide sporen werden ook al als beleidsprincipes/uitgangspunten naar voren gebracht ten tijde van de Centrumvisie.

Conserveren klinkt vertrouwenwekkend, daar wij graag het dorpse karakter van Rosmalen handhaven, maar wij zien hier niets van concreet vertaald terug in de Voorschriften en op de Plankaart. De Schoolstraat bijvoorbeeld kent een ruimere bebouwingmogelijkheid dan de bestaande panden nu hebben. Zo hebben de panden van De Bierelier en Addecco Uitzendbureau een goothoogte van drie meter en een boerderijtype bouw. Maar komen als zodanig niet terug op de Plankaart. Op de nieuwe Plankaart mag tot zes meter goothoogte worden gebouwd. Kortom: dit is geen 'conserveren langs de linten'. De Dorpsstraat wordt geheel aangepast. Dus wederom geen 'conservering langs de linten'. Goothoogtes van 3-8 meter aan de Dorpsstraat-zuid, in één aaneengesloten wand, met hier en daar een metertje verspringing is geen conserverende bebouwing, maar stedelijke bebouwing. Onder het begrip 'conserveren' wordt (volgens de Dikke van Dale) toch verstaan: "behouden, instandhouden, verduurzamen".

De voorgestelde ontwikkelingen lijken allen het begrip "progressief bouwen" te rechtvaardigen.

2. In de Toelichting wordt (op pagina 21) gesteld, dat **'bij de verdere ontwikkelingen langs de linten de oorspronkelijke bebouwingskenmerken maatgevend zijn'**. Als bebouwingskenmerken worden o.a. genoemd: "éénlaagse bebouwing met kap evenwijdig met de straat gesitueerd en overwegend individuele perceelsgewijze ontwikkelingen etc. etc."

Deze principes zien wij ook nauwelijks concreet vertaald terug in de Voorschriften en de Plankaart. Overigens is dit een zeer beperkt uitgangspunt. Ook in Rosmalen is de tijd niet stil blijven staan. Het dorp Rosmalen heeft zich in de loop der tijd ontwikkeld. Als oorspronkelijke bebouwingskenmerken zou de gevelwand vanaf café De Likkepot tot aan De Veer Woninginrichting maatgevend moeten zijn en geconserveerd dienen te worden, om met uw eigen woorden te spreken.

3. Op pagina 27 van de Toelichting staat “**Van belang is dat de toekomstige ontwikkelingen aansluiten bij het karakter van Rosmalen dan wel nieuwe ruimtelijke kwaliteiten toevoegen, om de eigen identiteit te behouden dan wel te versterken.**”

Een beleidsprincipe dat in de Centrumvisie, het belangrijkste kader voor dit bestemmingsplan, als basis- en hoofdprincipe is vastgesteld. In het begin van hoofdstuk 3 (pagina 25) stelt u dat bepaalde keuzes dus al zijn gemaakt en dat zij derhalve de uitgangspunten vormen bij verdere planvorming.

Echter, wat zien wij:

- a. Dit beleidsuitgangspunt wordt niet verder doorgezet in de hoofdstukken 4 (Programma of Ontwikkelingen volgens de Inhoudsopgave) en hoofdstuk 5 (Uitgangspunten en randvoorwaarden). Nee, in die hoofdstukken wordt slechts een filosofie weergegeven om het voorgenomen “programma” ook daadwerkelijk op die ene voorgestelde locatie (Landje van Buijs e.o.) te kunnen realiseren; en dat doet nou net geen recht aan het genoemde beleidsuitgangspunt. Wij zijn ervan overtuigd, dat als de projectontwikkelaar hier geen concrete plannen zou hebben, dit voorontwerpbestemmingsplan er heel anders uit gezien zou hebben.
- b. Zowel in de Voorschriften als op de Plankaart is te zien dat de skyline van het centrum van Rosmalen op diverse plekken ingrijpend gaat veranderen, waarbij zelfs bouwhoogtes van 24 meter mogelijk zijn !!! Zeker als men vanuit de Molenstraat aan komt rijden of lopen, dan is bij de spoorwegovergang al de ‘kathedraal van Soeters’ te zien.

Wij zijn van mening dat de eigen identiteit van Rosmalen dan zeer ingrijpend gaat veranderen. En dat is in strijd met uw eigen, reeds enige jaren geleden geformuleerde uitgangspunten.

Ook de wijkraad heeft u in mei 2002 als bijlage op onze reactie op de Centrumvisie Rosmalen een “Visie op de toekomstige bebouwing in het centrum van Rosmalen” gestuurd. Deze visie is in samenspraak met onze achterban, de bewoners van het centrumgebied Rosmalen, tot stand gekomen. Wij moeten, helaas, constateren dat onze visie blijkbaar bij uw College in de prullenbak is verdwenen.

Bij herhaling wordt op de verschillende inspraakavonden gezegd: “Uw reacties zijn verwerkt.” Reden dat de Rosmalense bewoners steeds blijven herhalen dat ze dit plan niet willen, is dat de reacties niet verwerkt, maar verworpen, c.q. ongegrond verklaard zijn.

4. Als Planologisch (beleids)kader noemt u in hoofdstuk 3 o.a. **de Nota Detailhandel**. U stelt dat in deze nota de keuzes zijn gemaakt voor de verdere planvorming van het centrum van Rosmalen. De Nota wordt als uitgangspunt gebruikt voor het aantal m2 winkelruimten dat in het Centrumgebied zou moeten worden gerealiseerd. Echter, deze nota is zeker niet meer recent te noemen. Een zogenaamd Distributie Planologisch Onderzoek in 1996-1997 (let wel: ruim 5 jaar geleden) is basis geweest voor deze Nota Detailhandel.

De wijkraad weet dat er een actualisering van deze Nota in voorbereiding is. De wijkraad staat op het standpunt dat alleen de resultaten van dát actuele onderzoek basis kunnen vormen voor de noodzakelijke behoefte aan winkelruimten. Wij betwijfelen of dan nog een dergelijk omvangrijk programma aan winkelruimten noodzakelijk is voor het centrum van Rosmalen. Ontwikkelingen als de C1000 met ca 1100 m2 v.v.o. aan de Graafsebaan versterken die twijfels.

Voorts gaat de Nota Detailhandel uit van:

- a. Een concentratie van winkels in het centrum. Dit is een illusie. Een aantal al jaren verspreid liggende winkels zullen niet naar het centrum verhuizen. Denk daarbij aan: Langeraad en de Jeans Barn in de Deken Fritsenstraat en zo zijn er nog enkel losse winkels in de omgeving;
- b. Van een groot aantal vierkante meters verplaatsing. Dit is geen reëel uitgangspunt. De betreffende winkeliers kunt u immers niet dwingen.

5. Er is aantoonbaar **behoefte aan woningen voor senioren**. Een centrumgebied zoals het centrum van Rosmalen is een uitermate geschikt gebied om aan die behoefte tegevoet te komen. In hoofdstuk 3.7. wordt het Beleidsplan Wonen 1997-2005 door u genoemd als één van de planologische (beleids)kaders voor dit bestemmingsplan. Ook stelt u in deze paragraaf dat binnen het plangebied niet echt sprake is van uitbreidingslocaties. Dat is in zoverre niet juist, omdat in het plangebied wel meer dan 250 nieuwe woningen op diverse plekken kunnen worden gerealiseerd. Het zou een inspanningsverplichting van uw College moeten zijn om juist in dit plangebied een percentage van het aantal nieuw te realiseren woningen ook daadwerkelijk te bestemmen voor senioren.

Echter, noch in hoofdstuk 4 (Programma), noch in hoofdstuk 5 (Uitgangspunten en Randvoorwaarden), waar toch uw beleid versus programma en planuitvoering is neergelegd, zien wij een inspanningsverplichting terzake opgenomen.

Belangrijker nog is, dat naar onze mening een dergelijke inspanningsverplichting een concrete vertaling dient te krijgen in de voorschriften (en indien mogelijk op de Plankaart). Wij zien geen enkele aanduiding in de Voorschriften dat u die behoefte ook als een inspanningsverplichting heeft vastgelegd.

6. Wij hebben grote zorgen om het behoud en waar mogelijk herstellen van **het “Groen” in het plangebied, ons Centrumgebied**. In de Toelichting van het plan worden ambities uitgesproken, zoals:
- o “met de huidige ontwikkelingen in het centrum van Rosmalen is het zorgvuldig omgaan met het groen van groot belang” (pagina 41);
 - o “kenmerkend voor het dorpse karakter zijn de perkjes, gazons, en straatbomen in het vaak ruime profiel” (pagina 42);
 - o zo ook samenvattend de ambities op pagina 43 van de Toelichting.

Deze ambities worden niet waargemaakt in Hoofdstuk 5 (Uitgangspunten en randvoorwaarden), noch in de Voorschriften en op de Plankaart. Op veel plaatsen in het plangebied is 100% bebouwing toegestaan waardoor er geen ruimte is voor (nieuw) groen. De wijkraad pleit voor behoud c.q. handhaving van alle huidige groenplekken én groenplekjes en bij voorkeur enige uitbreiding daarvan en dat moet in het plan worden geregeld c.q. worden vastgelegd.

In de Voorschriften zijn de bestaande groenplekken (groot en klein) ofwel opgenomen in de bestemming ‘Verkeer en Verblijf (Vv)’ (artikel 10) ofwel in de bestemming ‘Groenvoorziening (G)’ (artikel 9). Dat scheidt verwarring en onduidelijkheid terzake handhaving en/of uitbreiding van bestaande groenplekjes. Onder meer zijn de volgende bestaande groenplekken opgenomen in de bestemming Vv: Deken van Roestellaan (naast het voormalige Meeuwennest), groenstrook Pastoriestraat (tussen huisnummers 23 en 37), Wij pleiten voor een andere regeling van de bestemming Vv, opdat een aantal bestaande groenplekken behouden blijven.

7. **De Driesprong** wordt ook door uw College aangemerkt als **het hart van het centrum van Rosmalen** (zie planologisch kader Centrumvisie Rosmalen en eerder de Structuurvisie Rosmalen). Dit plein kan op fantastische wijze een **ontmoetingsfunctie** vervullen, is ook uw beleidsuitgangspunt. Om dat te waarborgen is het nodig dit centrumhart te vrijwaren van alle gemotoriseerde verkeer. Het toelaten van gemotoriseerd verkeer doet in ernstige mate afbreuk aan de sfeer van een ontmoetingsfunctie, met terrassen aan weerszijden, loop-winkelroutes, toekomstige fietsenstallingen etc. etc. Dat kan slechts door dit ook in de Voorschriften en op de Plankaart te regelen. De Driesprong is nu in zijn geheel opgenomen in de bestemming Vv. De wijkraad pleit ervoor, teneinde de bovengenoemde functie ook daadwerkelijk te waarborgen, een concretere, uitgewerkte regeling voor de Driesprong op te nemen in de Voorschriften en op de Plankaart.

8. **Wijzigingsbevoegdheden (artikel 14)**

- a. Gebied Fa. Pennings: niet duidelijk is de voorwaarde “a. de huidige stedenbouwkundige structuur wordt gehandhaafd.” Dit gebied lijkt qua omvang een inbreidingsgebiedje, waar de bouw van meerdere woningen mogelijk zou moeten zijn. Wij pleiten, indien de situatie daar is, voor benutting van het gehele gebied zoals op de hoek van het Spar/Hooijmans complex en dat in de voorwaarden voor uitwerking op te nemen.
- b. Gebied tussen Burg. Nieuwenhuijzenstraat en Pastoriestraat: wij zijn het niet eens met de omvang van het gebied van de wijzigingsbevoegdheid om enkele redenen. Zoals al eerder gezegd (onder punt 6), hechten wij aan behoud van de enkele bestaande groenplekjes in het centrumgebied. De groenplek in de Pastoriestraat, die tevens aangemerkt kan worden als een speelplek, rekenen wij daar zeer zeker bij. Bij uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid zullen ook de zeven parkeerplaatsen in de Pastoriestraat (dreigen te) verdwijnen. Deze parkeerplaatsen zijn hard nodig voor de bewoners van de Pastoriestraat zonder parkeerplaats op eigen erf. De parkeerdruk op de (openbare) parkeerplaatsen van de Pastoriestraat is al erg hoog.
Wij kunnen wel instemmen met een invulling met woningbouw aan de zijde van de Burg. Nieuwenhuijzenstraat, waarbij wat ons betreft ook halfvrijstaande woningbouw mogelijk moet zijn.
Om genoemde redenen verzoeken wij u dringend de gehele strook aan de Pastoriestraat af te halen van het gebied van de wijzigingsbevoegdheid. Tevens verzoeken wij u deze strook de bestemming “Groenvoorziening (G)” te geven en deels de bestemming Vv. Dat doet ook meer recht aan de intenties van het Wijkspelplan Rosmalen Noord, dat wij onlangs voor bespreking met onze wijkbewoners van u hebben ontvangen.
- c. Gebied van het voormalige STRABAG: wij kunnen instemmen met de wijziging van de vigerende bestemming in de bestemming Gd en Vv, onder de voorwaarde dat dat slechts de doeleinden van artikel 4.1. onder de leden a, b, c en d betreft. Voorts acht de wijkraad het hier gewenst om als voorwaarde op te nemen dat een bepaald percentage (40% ?) van de 24 woningen voor senioren moet worden uitgevoerd.
- d. Gebied van het PTT/Aldi-complex: naar onze mening is hier geen wijzigingsbevoegdheid nodig. We vinden het vigerende bestemmingsplan op maat gesneden voor de ontwikkelingen die hier zouden moeten plaatsvinden: het afmaken van het winkelgebied in het noordelijk deel van het centrum van Rosmalen. Hier is immers niets meer te conserveren, want alles is al aan de slopershamer ten prooi gevallen. Door op dit gebied wat grootschaligere ontwikkelingen toe te staan kan het gedeelte Centrum Zuid zijn authentieke karakter behouden en kan er wonen in het groen voor ouderen op het gebied van Buijs worden gerealiseerd.
Overigens hebben wij deze week vernomen dat blijkbaar Welstand accoord is met het op deze locatie voorgenomen bouwplan. De wijkraad wil niet voor voldongen feiten komen te staan en zal daarom het proces van de bouwplannen voor deze

locatie kritisch volgen. Het kan niet zo zijn dat hier reeds de realisering van woningbouw wordt gestart, voordat het bestemmingsplan is goedgekeurd. Dan is de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ook een 'farce'.

Wij vertrouwen er op dat u met de wijkraad blijft communiceren over de stand van zaken met betrekking tot deze bouwplannen.

9. Bestemming "Centrumdoeleinden (C)"

Wij kunnen ons de voorgestelde doeleinden (a t/m h) voorstellen voor de gronden die aangeduid zijn met C, maar een nuancering in het gebruik van de gronden achten wij wel op zijn plaats. Zo is het mogelijk om op de hoek Hoogstraat/Raadhuisstraat een horecabedrijf op de begane grond te vestigen, maar ook verderop in de Hoogstraat, aan de Torrenstraat en Achter de Driesprong, om maar enkele plekken te noemen. Wij vinden dat nou net geen locaties waar (uitbreiding met) horeca zou moeten plaatsvinden.

10. Bestemming "Gemengde doeleinden (Gd)"

Wij hebben twijfels of de bestemming van de gronden alleen maar is beperkt tot de doeleinden genoemd onder de leden 4.1. a t/m d. Een uitwaaiering van functies, genoemd onder de leden 4.1. e t/m h, moet worden voorkomen. Als voorbeeld: het gebouw van de pastorie met perceel aan de Markt 1 valt onder de bestemming Gd. Wij achten het ontoelaatbaar dat dit gebouw zal worden gebruikt voor horeca. Maar ook detailhandel lijkt ons voor dit gebouw, deze locatie, ontoelaatbaar.

11. Verkeerssituatie Dorpsstraat-Burg. Woltersstraat

De wijkraad maakt zich ernstig zorgen over de verkeerssituatie die gaat ontstaan, ten gevolge van de voorgestelde ontwikkelingen, op de kruising Dorpsstraat-Burg. Woltersstraat en bij de uitgang van de parkeergarage. Bestemmingsplantechnisch is er niets geregeld in de Voorschriften en/of op de Plankaart die een voor de wijkraad bevredigende verkeerssituatie waarborgt.

Door de bouw van de parkeergarage zal het aantal autobewegingen schrikbarend toenemen op een plek in het centrum, die nu al de huidige verkeersstromen niet kan verwerken. Aannames als "de ombouw van de N50 zal leiden tot minder sluipverkeer in Rosmalen", hangen van los zand aan elkaar. Een zorgvuldiger onderbouwing lijkt ons op zijn plaats. Opmerkingen als "het gebied wordt 30 km zone en derhalve is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk" (pagina 55 van de Toelichting), wekken wantrouwen op. Een degelijk akoestisch onderzoek lijkt ons voor de direct omwonenden een must. Ter plaatse dient derhalve een adequate verkeersregeling in de Voorschriften en/of op de Plankaart te worden getroffen.

12. Horeca

Uit de Voorschriften maken wij op dat slechts binnen de bestemming "Centrumdoeleinden (C)" een gebruik voor horeca mogelijk is. Wij vertrouwen erop dat wij dat juist hebben geconstateerd. Wij zijn namelijk van mening dat binnen het gebied met de bestemming "Gemengde doeleinden (Gd)" een gebruik voor horeca niet toegestaan dient te zijn (zie ook onder punt 10)..

Voorts zijn wij van mening dat niet overal binnen "het gebied van de bestemming "Centrumdoeleinden" horeca mogelijk moet zijn (zie onder punt 9). Wij verzoeken u deze beperking(en) te regelen in de Voorschriften en/of op de Plankaart.

Verder zien wij graag in artikel 3.5. lid 4 toegevoegd: "is de uitbreiding van bestaande horeca met en de nieuwvestiging van horeca II"

13. Cultuur historische panden (monumenten)

In de Toelichting in hoofdstuk 2. Huidige situatie, in paragraaf 2.4. Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering, geeft u aan dat "een aantal panden binnen het plangebied door de gemeente geselecteerd is als potentiële gemeentelijke monumenten. Het betreft hierbij de panden op de volgende adressen: De Driesprong 11, Dorpsstraat 66,

Dorpsstraat 72, Dorpsstraat 83, Dorpsstraat 91 en Stationsstraat 97.”

Niet staat weergegeven welke criteria bij deze selectie zijn gehanteerd.

Wij verzoeken u daarom aan de wijkraad de criteria te doen toekomen, die bij deze selectie door u zijn gehanteerd. Tevens verzoeken wij u aan de wijkraad uw oordeel te doen toekomen waarom Dorpsstraat 69 niet aan deze criteria voldoet.

14. Enkele restopmerkingen

- a. Het bevreemdt ons dat aan de percelen Nieuwstraat 1, 3 en 5 de bestemming Gd is gegeven. Dat zijn altijd woningen geweest. De bestemming Woondoeleinden is, naar onze mening, voor deze percelen het meest geschikt, ook al om geen verdere uitwaaiering van Gd doeleinden te krijgen.
- b. Het bevreemdt ons ook dat aan het pand van Electroworld Verhallen en aan het pand er tegenover (het “Meeuwennest”) aan de Verlengde van Meeuwenstraat de bestemming Gd is gegeven. Beide panden hadden in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Woondoeleinden en wij zien geen redenen, argumenten om op deze locaties Gd doeleinden toe te staan. Indien de huidige (gedoogde ??) activiteiten stoppen, is een terugkeer naar Wonen het meest logische.

Wij vertrouwen er op dat u, alvorens u een ontwerpbestemmingsplan ter visie gaat leggen, uw reactie op bovenstaande bemerkingen met ons heeft gecommuniceerd.

Met de meeste hoogachting,

Wijkraad Rosmalen Centrum en Hondsborg

Willem Hoogenberk, voorzitter

(Postadres: Schoolstraat 26, 5241 VB ROSMALEN)