

Gemeente

In april 2003 is de gemeente gestart met een gemeentelijk monumenten selectieproject. Op basis van de nota Van Behouden naar Inspireren, komen daarvoor de volgende categorieën van panden in aanmerking:

- panden die bij het Rijk voor het MSP 'over de rand vielen';
- panden van voor 1850, die in het verleden ten onrechte niet werden beschermd;
- cultuurhistorisch belangrijke (middeleeuwse) gebouwonderdelen;
- belangrijke gebouwen uit de naoorlogse periode.

Gelet op het grote aantal panden dat voor selectie in aanmerking komt, is gekozen voor een gefaseerde aanpak. Daarbij zijn in eerste instantie die potentiële monumenten aan de orde gekomen, waarvan zoveel bekend is, dat ze kunnen worden geselecteerd. Op basis van een aantal selectiecriteria en op basis van aanwezige kennis, zijn aldus 146 objecten geselecteerd en is de aanwijzingsprocedure opgestart. De gehanteerde selectiecriteria hebben betrekking op de stedenbouwkundige en architectonische waarde/gaafheid, bouw- en/of kunsthistorische betekenis en sociaal- en cultuurhistorische betekenis. Ook de bouwkundige staat kan hierbij worden meegewogen.

De volgende panden binnen het plangebied zijn aangewezen als gemeentelijke monumenten:

- Dorpsstraat 66; — ~~20 punt~~
- Dorpsstraat 72; → 20 punt
- Dorpsstraat 83; → 30 punt of 32
- Dorpsstraat 91;
- Markt 1;
- Stationsstraat 2.

Van de genoemde gebouwen, neemt het gebouw Markt 1 een bijzondere plaats in. De overige panden behoren tot een ensemble dat in zijn totaliteit de geschiedenis van de Dorpsstraat illustreert. De geschiedenis de Dorpsstraat tussen de dorpskern en het station, zoals we die nu kennen, kenmerkt zich door een ontwikkeling die begon in 1881 met de opening van het station. Het beeld werd vóór 1881 bepaald door boerderijen en landarbeiderswoningen. Na 1881 vestigden zich langs de route naar de oude dorpskern welgestelden in fraaie woningen en werden er burgermanswoningen gebouwd. Ook kwamen er voorzieningen zoals een postkantoor en winkels. De herinnering hieraan wordt bewaard door de aanwijzing tot gemeentelijk monument van de panden Dorpsstraat 83 (ca. 1905; woning van agrarische oorsprong), Dorpsstraat 91 (eind 9^e eeuw; voormalige boerderij), Dorpsstraat 66 (19^e eeuwse herenhuys), Dorpsstraat 72 (oorspronkelijk agrarisch, later postkantoor en nu woonhuis) en Stationsstraat 2 (ca. 1880; voornamelijk woonhuis). Deze panden vormen gezamenlijk een ensemble. Het 19^e eeuwse landhuis Dorpsstraat 99 is nog niet aangewezen, maar kan hieraan mogelijk in de toekomst worden toegevoegd.

Dorpsstraat 69

Naast de cultuurhistorische waarde van de hierboven genoemde monumenten is in het kader van de inspraakprocedure van het bestemmingsplan ook het pand Dorpsstraat 69 (een dorpsvilla uit 1925) aan de orde geweest als mogelijk monumentwaardig.

In het bestemmingsplan Centrum 94, zoals dat door de gemeenteraad van Rosmalen is vastgesteld op 8 december 1994, is het pand Dorpsstraat 69 op de plankaart aangeduid als "gebouw met cultuurhistorische waarde". Dit betekent dat het gebouw qua profiel, bouwmassa, situering en oriëntatie behouden moet worden. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het bestemmingsplan Centrum 94 niet uit ging van ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van het pand Dorpsstraat 69. Overigens hebben gedeputeerde staten, om andere redenen dan de cultuurhistorische waarde, goedkeuring onthouden aan dit gedeelte van het bestemmingsplan.

- Centrumvisie

In de jaren na de vaststelling van dit bestemmingsplan is gekozen voor een meer grootschalige ontwikkeling met een winkelcentrum, woningen en een parkeerkelder, ter plaatse van en direct rondom het pand Dorpsstraat 69. De onderbouwing voor deze keuze is vastgelegd in de Centrumvisie Rosmalen zoals deze

door de gemeenteraad is vastgesteld d.d. 20 mei 2003. Bij de vaststelling van de structuurvisie heeft de gemeenteraad uitgebreid aandacht besteed aan de betekenis van het pand Dorpsstraat 69: "De cultuurhistorische waarde van het pand Dorpsstraat 69 ligt voornamelijk in de verschijningsvorm als 20-er jaren villa welke is omgeven door veel ruimte en groen. Als zodanig vertegenwoordigt de villa een beeld van de losstaande bebouwing welke in de Dorpsstraat aanwezig was en, richting Tuinstraat, nog steeds *in de hele Dorpsstraat* aanwezig is. Overigens wordt hierbij opgemerkt dat bebouwing van het boerderijachtige type met een lage, lange kap als meer typerend voor het karakter van Rosmalen moet worden beschouwd. De bouwhistorische elementen zijn daarbij niet van zodanig belang dat deze een plaatsing op de gemeentelijke of rijksmonumentenlijst rechtvaardigen. In de ontwerp structuurvisie en de centrumvisie is een onderbouwing gegeven van de noodzaak van de uitbreiding van het centrum van Rosmalen. Daarbij is ingegaan op de omvang van het programma en waarom voor deze locatie is gekozen. Tevens is een beschrijving gegeven van de bestaande stedenbouwkundige structuur van het centrum en op welke wijze de nieuwe ontwikkelingen hier kunnen worden ingepast. Het volledig behouden van de bestaande structuur is daarbij niet mogelijk. Wel is er in de plannen voor gekozen om de karakteristiek van de Dorpsstraat als uitgangspunt te nemen. Dit betekent een wisseling in rooilijn beloop, verspringende gevelbeelden en een hoogtemaat van een bouwlaag met kap, welke incidenteel doorbroken kan worden met panden met 2 bouwlagen met een kap. Op deze wijze zal aan de zuidwest zijde van de Dorpsstraat een weliswaar gesloten gevelbeeld ontstaan, maar wel zal dit gekenmerkt worden door lage bebouwing, verspringende gevels en rooilijnen. Dit nieuwe gevelbeeld zal sterk aansluiten op het noordelijke gedeelte van de Dorpsstraat en het oostelijke gedeelte van de Dorpsstraat tussen de Driesprong en de bibliotheek. De huidige open structuur rondom Dorpsstraat 69 past niet in dit nieuwe gevelbeeld.

Zoals boven reeds gesteld, is de kwaliteit van het pand Dorpsstraat 69 niet zozeer de bouwhistorische waarde van het object zelf, maar veel meer de setting als villa in een open ruimte omgeven met groen. Deze karakteristiek kan alleen gehandhaafd worden als het als solitair, losstaand object kan worden ingepast. De openheid en onbebouwde ruimte die dit vraagt is stedenbouwkundig niet gewenst en uit planexploitatief oogpunt onaanvaardbaar. De oppervlakte van het perceel bedraagt circa 1600 m². Indien dit volledig gehandhaafd blijft is het niet mogelijk om een continue wijkcircuit aan te leggen. *niet voor* Echter, als de openheid ter plaatse niet kan worden gehandhaafd, vervalt ook een belangrijk gedeelte van de kwaliteit van het object. *die wil ik zien* wel is gezocht naar de mogelijkheden van inpassing van het object in de nieuwe ruimtelijke structuur.

Daartoe zijn verschillende ruimtelijke modellen ontwikkeld. Het gemeentebestuur is van mening dat deze modellen geen meerwaarde opleveren in een nieuwe ruimtelijke structuur omdat het pand teveel is teruggelegen en niet past in het nieuwe rooilijnen beloop, zodat het een verstoring zal vormen van de nieuwe structuur. *van jezelf sprekend zijn* Tevens wordt door het inbouwen van het pand de huidige kwaliteit ernstig verstoord. Daarnaast spelen ook economische overwegingen een rol. Het behoud van het pand zou betekenen dat ca 400 m² bedrijfsvloeroppervlakte en een aantal woningen minder kunnen worden gerealiseerd of elders moeten worden gerealiseerd. Compensatie elders binnen het plan is ruimtelijk niet mogelijk. Bovendien zal deze locatie een van de meest prominente en ook commercieel een van de meest aantrekkelijke plaatsen worden in het nieuwe plan, zodat het vanuit exploitatief oogpunt niet kan worden gemist. Een ander knelpunt betreft de parkeercapaciteit. door het wegvallen van Dorpsstraat 69 zou een belangrijk gedeelte van de parkeergarage niet kunnen worden gemaakt. Die plaatsen zouden elders gemaakt moeten worden, wat stedenbouwkundig niet gewenst is (geen "blik op straat"). *2 lager*

"Samenvattend is het gemeentebestuur van mening dat het pand Dorpsstraat 69 een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt. Deze waarde manifesteert zich niet zozeer in de bouwhistorische kwaliteit van het object zelf, maar is meer gelegen in de setting van deze 20-er jaren villa in een relatief open en groene structuur. Aangezien deze open en groene structuur ter plaatse voor een belangrijk gedeelte zal komen te vervallen, vervalt ook een belangrijk argument om het plan te behouden. Tevens is daarbij gekeken naar mogelijkheden / modellen om het pand in te passen in de nieuwe structuur. Deze leveren geen stedenbouwkundige meerwaarde en hebben een groot financieel economisch nadeel. Het geheel overwegende is het gemeentebestuur van mening dat de cultuurhistorische waarde van Dorpsstraat 69 niet zodanig is dat dit object moet worden behouden in de nieuwe plannen."

Daarbij wordt nog opgemerkt dat bij de behandeling van de Centrumvisie waarin bovenvermeld standpunt is verrat, een motie is verworpen om het pand Dorpsstraat 69 op de gemeentelijke monumenten lijst te plaatsen.

- Advisering monumentencommissie

In het kader van de inspraakprocedure rondom het bestemmingsplan is door de wijkraad de vraag gesteld welke criteria zijn gehanteerd bij de aanwijzing van een aantal gemeentelijke monumenten in de Dorpsstraat en waarom het pand Dorpsstraat 69 niet aan deze criteria voldoet. De kwestie Dorpsstraat 69 is daarom opnieuw aan de orde in het kader van de behandeling van het bestemmingsplan.

Om die reden is aan de monumentencommissie advies gevraagd over de monumentwaarde van het object Dorpsstraat 69. De commissie heeft in eerste instantie aangegeven pas te kunnen adviseren wanneer zij een vergelijking zou kunnen maken met andere potentiële monumenten in Rosmalen, en heeft daarom gevraagd daarvan een "quick scan" over te leggen. Deze quickscan, uitgevoerd door het bureau MAB uit Nijmegen, aangevuld met de bestaande beschrijvingen van Dorpsstraat 69 en van de reeds aangewezen monumenten langs de Dorpsstraat, is aan de commissie overgelegd. Ook heeft de commissie het pand van binnen en van buiten bekeken.

Op basis daarvan heeft de commissie op 29 november 2007 het volgende advies geformuleerd:

"De commissie constateert dat het betreffende pand niet is opgenomen in het, door de commissie in het eerdere advies gevraagde, en nu overlegde, vergelijkende onderzoek. De commissie is op basis van deze gegevens en het eerder uitgevoerde bezoek ter plaatse van mening dat het hier om een grensgeval gaat, monumentwaardig ja/nee. Alvorens goed over deze aanwijzing te kunnen oordelen, vraagt de commissie om ook het onderhavige pand in de overlegde quickscan te laten opnemen, evenals de beide gemeentelijke monumenten Dorpsstr. 72 en 83."

Om te begrijpen waarom dit advies is uitgebracht, is het van belang dat aan de commissie de volgende informatie is verschaft over de geschiedenis van dit deel van de Dorpsstraat:

De geschiedenis van dit deel van de Dorpsstraat zoals we die nu kennen, kenmerkt zich door een ontwikkeling die begon in 1881 met de opening van het station. Het beeld werd voor 1881 bepaald door boerderijen en landarbeiderswoningen. Na 1881 vestigden zich langs de route naar de oude dorpskern welgestelden in fraaie woningen en werden er burgermanswoningen gebouwd. Ook kwamen er voorzieningen zoals een postkantoor en winkels. De herinnering hieraan wordt bewaard door de aanwijzing van de panden Dorpsstraat 83 (ca. 1905; woning van agrarische oorsprong), Dorpsstraat 91 (eind 19e eeuw; voormalige boerderij), Dorpsstraat 66 (19e eeuwse herenhuys), Dorpsstraat 72 (oorspronkelijk agrarisch, later postkantoor en nu woonhuis) en Stationsstraat 2 (ca. 1880; voornaam woonhuis). Deze panden vormen gezamenlijk een ensemble. Het 19e eeuwse landhuis Dorpsstraat 99 is nog niet aangewezen, maar kan hieraan mogelijk in de toekomst worden toegevoegd. Deze monumenten vormen een samenhangend ensemble.

De keuze van de commissie (advies 29 november) om Dorpsstraat 69 te vergelijken met Dorpsstraat 72 en 83, is uit cultuurhistorisch oogpunt niet logisch, omdat het beiden gebouwen betreft van agrarische oorsprong. Dorpsstraat 69 is echter van oorsprong een dorpsvilla. Om die reden is aan de commissie gevraagd om niet alleen Dorpsstraat 69 en 83, maar ook de reeds aangewezen villa's in de afweging te betrekken. Het vergelijkend onderzoek is met deze objecten uitgebreid. Vervolgens is opnieuw aan de commissie gevraagd te adviseren of Dorpsstraat 69 voldoende toevoegt aan de reeds aangewezen monumenten om aanwijzing te rechtvaardigen.

Tegen deze achtergrond heeft de commissie in december 2007 het volgende advies geformuleerd:

"De commissie is van mening dat, op grond van de aanvullende informatie en kennisname van het pand ter plaatse zowel van het exterieur als het interieur, er voldoende argumenten aanwezig zijn om dit pand op de lijst van de potentiële gemeentelijke monumenten te plaatsen".

De commissie geeft in het advies niet aan welke argumenten de weegschaal doen doorslaan van een "grensgeval" tot een "potentieel monument".

Het gemeentebestuur moet zich daarom bij het wegen van de argumenten baseren op de Quickscaninventarisatie kern Rosmalen – aanvulling Dorpsstraat (december 2007). Dat is de aanvullende informatie waarop de commissie doelt.

Daarop is aan de gemeentelijke afdeling Bouwhistorie, Archeologie en Monumenten gevraagd om de argumentatie in het rapport van MAB te onderzoeken en toe te lichten. Dit heeft geleid tot de volgende bevindingen.

De conclusie van de commissie is op grond van het rapport niet volledig te motiveren. De twee reeds aangewezen villa's langs de Dorpsstraat scoren hoger dan Dorpsstraat 69 (resp. 35 en 38 punten). Het nog niet aangewezen pand Dorpsstraat 99 scoort zelfs 40 punten. Dorpsstraat 69 scoort slechts 32 punten. MAB beveelt niettemin toch aan het pand op de lijst van potentiële monumenten te plaatsen, omdat het minimum daarvoor volgens de systematiek van MAB 30 punten is.

De puntentelling van MAB is echter niet objectief begrensd en is voor discussie vatbaar. Het betreft met name de criteria "Ensemblewaarde" en "Architectuur- en kunsthistorische waarde".

Over de "Ensemblewaarde" het volgende.

mip-lijst

Anders dan de reeds aangewezen monumenten langs de Dorpsstraat is het object geen onderdeel van een cultuurhistorisch ensemble. De quickscan van MAB zegt hierover: "Met zijn historische verschijningsvorm is het huis echter een eenling geworden in dit door allerlei (grootschalige) ingrepen nogal gewijzigde deel van de Dorpsstraat".

Het rapport kent niettemin aan de ensemblewaarde 6 punten toe op een maximum van 12. Een waardering van 3-4 punten (vanwege de beeldbepalendheid) zou ook goed te verdedigen zijn geweest.

Over de architectuur- en kunsthistorische waarde het volgende:

De quickscan van MAB zegt hierover: "De kleine villa dorpsstraat 69 vertegenwoordigt een opvallend gaaf behouden gebleven voorbeeld van traditionele dorpse villa-architectuur uit het interbellum".

De waardering van de onderzoeker hiervoor laat hij zwaar doorklinken in de waardering onder het criterium "architectuur- en kunsthistorische waarde", waarin hij het pand maximaal laat scoren op "esthetische kwaliteit van het ontwerp, bijzondere bouwstijl" en bijzonder materiaal-kleurgebruik, detaillering, constructie en/of ornamentiek". Dit criterium scoort in het totaal maar liefst 10 punten op een maximum van 12. De bouwstijl van het pand is architectuurhistorisch echter beslist niet bijzonder te noemen. De architectuur is weliswaar karakteristiek voor de periode, maar dat wordt al hoog gewaardeerd in het criterium

"Gaafheid"/herkenbaarheid" (7 punten op een maximum van 9). Een 2 à 3 punten lagere score op het criterium "Architectuur- en kunsthistorische waarde" is uit architectuurhistorisch oogpunt goed verdedigbaar. De interpretatieruimte, die in de criteria zit, had er dus ook toe kunnen leiden dat de eindscore 4-6 punten lager zou zijn uitgevallen. *of hoger*

Een andere overweging die hierbij een rol speelt is, dat de lijst groslijst van mogelijke gemeentelijke monumenten, die is samengesteld in het kader van het Gemeentelijk Monumenten Selectie Project (GMSP) op dit moment ca. 900 panden bevat. Op basis van de afspraken, vastgelegd in de raadsnota "Van behouden naar inspireren" kunnen nog ca 250 panden worden aangewezen. Dat getal is misschien niet heilig, maar het is wel duidelijk dat nog een flinke selectie moet worden gemaakt voordat panden op de lijst van potentiële monumenten ook daadwerkelijk zullen worden aangewezen.

Met dit advies van de monumentencommissie zijn de cultuurhistorische waarden van het pand Dorpsstraat 69 uitputtend in beeld gebracht. Op grond van deze analyse kan slechts de oorspronkelijke conclusie van de commissie worden gerechtvaardigd, namelijk dat het hier gaat om een "grensgeval". *niet meer*

Voor de afweging, die het gemeentebestuur moet maken, leidt dit alles tot de conclusie dat de argumenten voor aanwijzing tot monument op grond van het advies van de commissie niet zodanig zwaar zijn, dat zij opwegen tegen de andere zwaarwegende belangen zoals die reeds in de Centrumvisie zijn geformuleerd.

2.7 Nota Wonen 2007

De doelstelling van het woonbeleid van 's-Hertogenbosch is vastgesteld in de nota Wonen 2007. Het woonbeleid is er op gericht om de inwoners van de stad voldoende keuzemogelijkheden te bieden in de vorm van een gedifferentieerd aanbod aan woningen met een eigen identiteit en karakter.

Zowel in bestaande als in nieuwe wijken moeten mensen kunnen kiezen uit verschillende kwaliteitsniveaus. In het woongebied wordt voor bestaande wijken, zoals het Centrumgebied Rosmalen, gekozen voor behoud en versterking van de woonfunctie. Als zich nieuwbouwmogelijkheden voordoen, moeten deze worden benut om de segmentatie in woonmilieus en de differentiatie naar prijssklassen en woningtypen te vergroten om zodoende meer keuzemogelijkheden te bieden aan huishoudens. Kortom, er zal zoveel mogelijk 'aanvullend' gebouwd moeten worden. Andere woningtypen en -prijsklassen, zorgwoningen voor ouderen, starters en gehandicapten dragen daar bijvoorbeeld aan bij.